

財務回顧

70

我們在2012/13年度的工作重點，仍然是透過「最佳模式」提供優質財務管理服務，以貫徹房屋委員會（房委會）的理想和工作目標。我們繼續致力改善和加強財務及風險的管理程序，務求盡量提升各項活動的財務和業務價值。

房委會是財政自主的機構，以內部衍生的資金，持續推行龐大的公營房屋計劃。為了確保有足夠的財政資源，以順利推行各項基本工程計劃、營運服務及業務措施，我們必須審慎理財。

2012/13年度財務報表

房委會根據與政府於1988年達成的財政安排（已按1994年的增補協議修訂），以及房委會所通過的會計政策編製財務報表。2012/13年度的整套財務報表連同本年報夾附於共用的封套內。同時，房委會在過去五年的運作結果和資本開支的概要分別載於本年報的附錄9和附錄10。

財務摘要

年內的綜合業績概列如下：

	百萬元
1. 綜合運作帳目盈餘	1,505
2. 資金管理帳目盈餘	4,277
3. 代管服務帳目盈餘	40
年內盈餘	5,822

1. 綜合運作帳目

綜合運作帳目概列租住房屋、商業樓宇和資助自置居所業務的運作結果，在計入0.98億元的特別開支淨額後，2012/13年度整體運作盈餘為15.05億元。

租住房屋業務在2012/13年度錄得12.34億元的赤字。這項業務包括下列項目：

運作赤字	百萬元
租住房屋（不包括中轉房屋）	1,189
中轉房屋	40
長者租金津貼	5
	1,234

商業樓宇業務未扣除0.33億元的特殊項目前，盈餘為7.71億元。這項業務包括下列項目：

運作盈餘	百萬元
商場	379
停車場	130
工廠	40
福利設施	222
	771

特殊項目的款額為0.33億元，主要是拆卸及清拆成本，以及由房委會撥款興建的政府基礎設施和社區設施所需的開支。

資助自置居所業務未計入0.23億元的特殊項目前，盈餘為20.76億元。這項業務包括下列項目：

運作盈餘 / (赤字)	百萬元
居者有其屋計劃 (居屋計劃)	747
私人機構參建居屋計劃 (私人參建計劃)	385
租者置其屋計劃 (租置計劃)	976
自置居所貸款計劃 (自置貸款計劃) 及置業資助貸款計劃 (置業貸款計劃)	(32)
	2,076

特殊項目的款額為0.23億元，是在本年度支付已售予香港按揭證券有限公司的自置貸款計劃貸款組合的利息0.28億元後，就該貸款組合尚未償還餘額的未來利息負債所作的調整。

2. 資金管理帳目

與房委會的投資資金管理有關的收入和開支，均納入資金管理帳目。該帳目顯示，2012/13年度的盈餘為42.77億元。在2013年3月31日，房委會的投資資金為689.89億元。

房委會的投資策略，是由房委會財務小組委員會經參考過獨立專業投資顧問的研究結果和建議後制定。投資策略的目標，是確保有充足的流動資金應付房委會運作所需，並以審慎和分散的投資方式，把房委會餘下資金作長線投資，以賺取較佳的長期回報。

財務小組委員會在轄下的資金管理附屬小組委員會協助下，不時檢討房委會的投資策略和情況。資金管理附屬小組委員會亦會就投資經理的遴選事宜提供意見，並監察投資經理的表現，而房屋署則負責執行日常的監察工作。房委會的投資顧問在2012/13年度完成全面的資產配置策略檢討。經參考過投資顧問的建議，並因應最新的金融市場情況和風險後，財務小組委員會決定將資產配置策略作適當的調整，包括將環球股票和環球債券的配置分別減少3%和2%，並透過利息的滾存，相應地將外匯基金的保本項目的配置增加5%。修訂後的資產配置策略是把房委會約55%的資金投放於外匯基金作保本投資，17.5%投資於股票，17.5%投資於環球債券，和10%於流動資金（主要為銀行存款）以應付房委會日常運作所需。

房委會資金在2012/13年度的整體總回報率為6.5%，而2011/12年度為4.7%。2012/13年度的回報率較高，主要是由於股票和環球債券的回報較佳。

3. 代管服務帳目

代管服務帳目顯示的運作盈虧情況包括下列項目：代表政府執行的代理職務；已落成居屋屋苑住宅大廈和已拆售物業的屋邨內公用地方的物業代管服務；以及由政府付還款項的工程監督工作。