



財務回顧
FINANCIAL REVIEW

我們在2015/16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，以貫徹香港房屋委員會(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。我們審慎管理財政資源，以順利推行各項基本工程計劃、營運服務及業務措施。

2015/16 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。2015/16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	3,116
2. 資金管理帳目盈餘	1,022
3. 代管服務帳目盈餘	9
年內盈餘	4,147

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0.56億元的特別收入淨額後，2015/16年度的整體運作盈餘為31.16億元。

租住房屋業務在2015/16年度錄得0.11億元的赤字。有關業務涉及下列類型房屋：

運作盈餘 / (赤字)	百萬元
租住房屋(不包括中轉房屋)	51
中轉房屋	(59)
長者租金津貼	(3)
	(11)

商業樓宇業務在扣除0.66億元的特殊項目前，盈餘為11.52億元。有關業務涉及下列類型設施：

運作盈餘	百萬元
商場	589
停車場	253
工廠	60
福利用途樓宇	250
	1,152

特殊項目款額為0.66億元，此金額是拆卸及清拆成本，以及由房委會撥款進行的政府基建和社區設施的開支。



資助自置居所業務在計入200萬元的特殊項目前，盈餘為19.83億元。有關業務涉及下列自置居所計劃：

運作盈餘 / (赤字)	百萬元
居者有其屋計劃(居屋計劃)	448
私人機構參建居屋計劃 (私人參建計劃)	265
租者置其屋計劃(租置計劃)	1,306
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)	(36)
	1,983

特殊項目款額為200萬元，此金額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700萬元後，就該貸款組合尚未償還餘額的未來利息負債所作的下調。

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，2015/16年度的盈餘為10.22億元。在2016年3月31日，房委會的投資資金為565.92億元。房委會資金在2015/16年度的整體總回報率為1.8%。

房委會的投資策略，是由房委會財務小組委員會經參考獨立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較長線投資，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也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。根據房委會的投資政策及目標文件，房委會每三年會進行一次全面的資產配置策略檢討，而其間每年會進行一次穩健程度的周年檢討。因應最新的金融市場情況和風險，房委會在2015/16年度就資產配置策略進行了全面檢討。經考慮過房委會獨立投資顧問就檢討所作的建議，財務小組委員會通過將2015年10月到期的200億元外匯基金保本投資再續存六年和修訂有關的資產配置策略。經修訂的資產配置策略概列如下：

外匯基金保本項目	約70.0%
港元 / 美元存款及債券	7.0%
人民幣存款及債券	4.5%
環球債券	1.0%
股票	17.5%
	100.0%

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。

