



**财务回顾**  
**Financial Review**

我们在2019/20年度的工作重点是透过维持稳健的财务和资金管理，以贯彻香港房屋委员会（房委会）的愿景和工作目标。我们继续致力改善和加强财务及风险的管理程序，务求尽量提升各项活动的财务和业务价值。

房委会是财政自主的机构，以内部衍生的资金，持续推行庞大的公营房屋计划。我们审慎管理财政资源，以顺利推行各项基本工程计划、营运服务及业务措施。

## 2019/20年度财务报表

房委会根据与政府的财政安排，以及房委会所通过的会计政策编制财务报表。2019/20年度的整套财务报表连同本年报夹附于共用的封套内。同时，房委会在过去五年的运作结果和资本开支的概要分别载于本年报的附录9和附录10。

## 财务摘要

年内的综合业绩概列如下：

	百万元
1. 综合运作帐目盈馀	13,326
2. 资金管理帐目盈馀	996
3. 代管服务帐目盈馀	43
<b>年内盈馀</b>	<b>14,365</b>

## 1. 综合运作帐目

综合运作帐目概列租赁住房、商业楼宇和资助自置居所业务的运作结果。在计入0.60亿元的非运作收入净额后，2019/20年度的整体运作盈馀为133.26亿元。

租赁住房业务在2019/20年度录得7.18亿元的盈馀。有关业务涉及下列类型房屋：

运作盈馀／(赤字)	百万元
租赁住房	763
中转房屋	(43)
长者租金津贴	(2)
	<b>718</b>

商业楼宇业务在扣除0.83亿元的特殊项目前，盈馀为16.29亿元。有关业务涉及下列类型设施：

运作盈馀	百万元
商场	856
停车场	354
工厂	75
福利用途楼宇	344
	<b>1,629</b>

特殊项目款额为0.83亿元，此金额是由房委会拨款进行的政府基建和社区设施的开支。

资助自置居所业务在计入100万元的特殊项目前，盈馀为110.01亿元。有关业务涉及下列自置居所计划：

运作盈馀／(赤字)	百万元
居者有其屋计划(居屋计划)/绿表置居计划(绿置居计划)	9,864
私人机构参建居屋计划(私人参建计划)	207
租者置其屋计划(租置计划)	954
自置居所贷款计划(自置贷款计划)及置业资助贷款计划(置业贷款计划)	(24)
	<b>11,001</b>

特殊项目款额为100万元，此金额包括调整居屋／绿置居计划单位年末未售存货的减值，以及就已售予香港按揭证券有限公司的自置贷款计划贷款组合中尚未偿还馀额的未利息负债所作的调整。

## 2. 资金管理帐目

与房委会的投资资金管理有关的收入和开支，均纳入资金管理帐目。该帐目显示，2019/20年度的盈馀为9.96亿元。在2020年3月31日，房委会的投资资金为556.72亿元。房委会资金在2019/20年度的整体总回报率为2.0%。

房委会的投资策略，是由房委会财务小组委员会经参考独立投资顾问的建议后制定。投资策略的目标，是确保有充足的流动资金应付房委会运作所需，并以审慎和分散的投资方式，把房委会馀下资金作较长线投资，以赚取较佳的长期回报。

财务小组委员会在辖下的资金管理附属小组委员会协助下，不时检讨房委会的投资策略和情况。资金管理附属小组委员会亦就投资经理的遴选事宜提供意见，并监察投资经理的表现，而房屋署则负责执行日常的监察工作。因应最新的金融市场情况和风险，房委会在2019/20年度就资产配置策略进行了稳健程度的周年检讨。资产配置策略概列如下：

外汇基金保本项目	约80.0%
港元／美元存款及债券	8.0%
股票	12.0%
	<b>100.0%</b>

## 3. 代管服务帐目

代管服务帐目显示的运作盈亏情况包括下列项目：代表政府执行的代理职务；已落成资助出售单位屋苑住宅和已拆售物业的屋邨内公用地方的物业代管服务；以及由政府付还款项的工程监督工作。

