



財務回顧
Financial Review

我們在2019/20年度的工作重點是透過維持穩健的財務和資金管理，以貫徹香港房屋委員會（房委會）的願景和工作目標。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。

2019/20年度財務報表

房委會根據與政府的財政安排，以及房委會所通過的會計政策編製財務報表。2019/20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	13,326
2. 資金管理帳目盈餘	996
3. 代管服務帳目盈餘	43
年內盈餘	14,365

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0.60億元的非運作收入淨額後，2019/20年度的整體運作盈餘為133.26億元。

租住房屋業務在2019/20年度錄得7.18億元的盈餘。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	763
中轉房屋	(43)
長者租金津貼	(2)
	718

商業樓宇業務在扣除0.83億元的特殊項目前，盈餘為16.29億元。有關業務涉及下列類型設施：

運作盈餘	百萬元
商場	856
停車場	354
工廠	75
福利用途樓宇	344
	1,629

特殊項目款額為0.83億元，此金額是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100萬元的特殊項目前，盈餘為110.01億元。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)/綠表置居計劃(綠置居計劃)	9,864
私人機構參建居屋計劃(私人參建計劃)	207
租者置其屋計劃(租置計劃)	954
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)	(24)
	11,001

特殊項目款額為100萬元，此金額包括調整居屋／綠置居計劃單位年末未售存貨的減值，以及就已售予香港按揭證券有限公司的自置貸款計劃貸款組合中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，2019/20年度的盈餘為9.96億元。在2020年3月31日，房委會的投資資金為556.72億元。房委會資金在2019/20年度的整體總回報率為2.0%。

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亦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。因應最新的金融市場情況和風險，房委會在2019/20年度就資產配置策略進行了穩健程度的周年檢討。資產配置策略概列如下：

外匯基金保本項目	約80.0%
港元／美元存款及債券	8.0%
股票	12.0%
	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；已落成資助出售單位屋苑住宅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。

