

香港房屋委员会

截至 2014 年 3 月 31 日止年度的财务报表

目录

| | 页次 |
|--------------------------|-------|
| 审计署署长报告 | 1-2 |
| 财务报表 | |
| 全面收益表 | 3 |
| 财务状况表 | 4-5 |
| 净资产变动表 | 6 |
| 现金流量表 | 7-8 |
| 财务报表附注 | |
| 1 香港房屋委员会与政府之间的财政安排 | 9-11 |
| 2 主要会计政策 | 12-24 |
| 3 应用房委会会计政策时作出的关键会计判断 | 25 |
| 4 收入 | 26-27 |
| 5 自置居所计划开支 | 27 |
| 6 非运作开支净额 | 27 |
| 7 物业、设备及器材 | 28-29 |
| 8 进行中的基本工程／计划 | 30 |
| 9 无形资产 | 31 |
| 10 外汇基金存款 | 31 |
| 11 证券投资和银行存款 | 32 |
| 12 自置居所贷款／置业资助贷款 | 33-34 |
| 13 其他资产 | 35 |
| 14 存货 | 35 |
| 15 应收帐项、按金和预付款项 | 35 |
| 16 现金及等同现金 | 36 |
| 17 应付账项、按金和其他应付款项 | 36 |
| 18 拨备及其他负债 | 37 |
| 19 政府的资助 | 38-39 |
| 20 房屋建设工程基金 | 40 |

| | | |
|----|----------------------|-------|
| 21 | 发展基金 | 41 |
| 22 | 拆售零售及停车场设施 | 41 |
| 23 | 关连人士交易 | 42 |
| 24 | 或有负债 | 43-44 |
| 25 | 资本承担 | 45 |
| 26 | 衍生金融工具 | 45 |
| 27 | 财务风险管理 | 46-51 |
| 28 | 金融工具的公平值 | 51-52 |
| 29 | 房委会与政府之间的财政安排所需的补充资料 | |
| | (a) 综合拨付款项账目 | 53 |
| | (b) 租住房屋运作账目 | 54 |
| | (c) 商业楼宇运作账目 | 55 |
| | (d) 资助自置居所运作账目 | 56 |
| | (e) 资金管理账目 | 57 |
| | (f) 代管服务账目 | 58 |

审计署署长报告



香港特別行政區政府
審計署

独立审计报告

我已审计刊载于第 3 至 58 页香港房屋委员会的财务报表，该等财务报表包括于 2014 年 3 月 31 日的财务状况表与截至该日止年度的全面收益表、净资产变动表和现金流量表，以及主要会计政策概要及其他附注解释资料。

香港房屋委员会就财务报表须承担的责任

香港房屋委员会须负责按照《房屋条例》(第 283 章)第 14(1)条、1988 年香港房屋委员会与香港政府之间的财政安排(已按 1994 年增补协议修订)，以及香港房屋委员会通过的会计政策，拟备该等财务报表。财政安排及会计政策的要点载于财务报表附注 1 及 2。香港房屋委员会亦有责任落实其认为必要的内部控制，以使财务报表不存有由于欺诈或错误而导致的重大错误陈述。

审计师的责任

我的责任是根据我的审计对该等财务报表作出意见。我已按照《房屋条例》第 14(2)条及审计署的审计准则进行审计。这些准则要求我遵守道德规范，并规划及执行审计，以合理确定财务报表是否不存有任何重大错误陈述。

审计涉及执行程序以获取有关财务报表所载金额及披露资料的审计凭证。所选定的程序取决于审计师的判断，包括评估由于欺诈或错误而导致财务报表存有重大错误陈述的风险。在评估该等风险时，审计师考虑与该委员会拟备财务报表有关的内部控制，以设计适当的审计程序，但并非为对委员会的内部控制的效能发表意见。审计亦包括评价香港房屋委员会所采用的会计政策的合适性及所作出的会计估计的合理性，以及评价财务报表的列报方式。

我相信，我所获得的审计凭证是充足和适当地为我的审计意见提供基础。

意见

我认为，香港房屋委员会截至 2014 年 3 月 31 日止年度的财务报表在各重大方面均按照 1988 年香港房屋委员会与香港政府之间的财政安排(已按 1994 年增补协议修订)，以及香港房屋委员会通过的会计政策而编制，并已按照《房屋条例》第 14(1)条妥为拟备。财政安排及会计政策的要点载于财务报表附注 1 及 2。

审计署署长
孙德基

2014 年 9 月 29 日

审计署
香港湾仔
告士打道 7 号
入境事务大楼 26 楼

香港房屋委员会
截至 2014 年 3 月 31 日止年度的全面收益表
(以港币百万元位列示)

| | 附注 | 2014 | 2013 |
|-----------------|------|----------------------|---------------|
| 收入 | | | |
| 租金收入 | 4(a) | 13,883 | 12,161 |
| 售楼及补价收入 | 4(b) | 3,667 | 2,604 |
| 投资收入 | 4(c) | 3,655 | 4,395 |
| 其他收入 | 4(d) | 170 | 187 |
| | | <u>21,375</u> | <u>19,347</u> |
| 开支 | | | |
| 薪俸 | | 3,230 | 3,131 |
| 地租及差餉 | | 236 | 209 |
| 维修及改善工程 | | 2,728 | 2,638 |
| 折旧及摊销 | | 3,099 | 2,928 |
| 自置居所计划开支 | 5 | 1,201 | 214 |
| 其他开支 | | 4,428 | 4,307 |
| | | <u>14,922</u> | <u>13,427</u> |
| 运作盈余 | | 6,453 | 5,920 |
| 非运作开支净额 | 6 | <u>(80)</u> | <u>(98)</u> |
| 年内盈余 | | 6,373 | 5,822 |
| 其他全面收益 | | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 年内全面收益总额 | | <u>6,373</u> | <u>5,822</u> |

第 9 至 58 页所载附注为这份财务报表的一部分。

香港房屋委员会
2014年3月31日的财务状况表
(以港币百万元位列示)

| | 附注 | 2014 | 2013 |
|---------------------|-------|----------------|----------------|
| 非流动资产 | | | |
| 物业、设备及器材 | 7 | 114,312 | 107,065 |
| 进行中的基本工程／计划 | 8 | 16,957 | 17,725 |
| 无形资产 | 9 | 365 | 383 |
| 外汇基金存款 | 10 | 36,605 | 34,862 |
| 证券投资 and 银行存款 | 11(a) | 5,652 | 1,394 |
| 自置居所贷款／置业资助贷款 | 12 | 138 | 209 |
| 其他资产 | 13 | 36 | 71 |
| | | <u>174,065</u> | <u>161,709</u> |
| 流动资产 | | | |
| 存货 | 14 | 2 | 763 |
| 应收帐项、按金和预付款项 | 15 | 2,155 | 1,165 |
| 应从政府收回的款项 | 23(b) | 14 | 18 |
| 证券投资 and 银行存款 | 11(b) | 27,304 | 32,967 |
| 银行结余和现金 | 16 | 638 | 409 |
| | | <u>30,113</u> | <u>35,322</u> |
| 流动负债 | | | |
| 应付账项、按金和其他应付款项 | 17 | 8,934 | 7,669 |
| 应付予政府的款项 | 23(c) | 489 | 351 |
| 拨备及其他负债 | 18 | 320 | 352 |
| | | <u>9,743</u> | <u>8,372</u> |
| 流动资产净额 | | <u>20,370</u> | <u>26,950</u> |
| 扣除流动负债后的资产总额 | | 194,435 | 188,659 |
| 非流动负债 | | | |
| 拨备及其他负债 | 18 | 600 | 740 |
| 资产净额 | | <u>193,835</u> | <u>187,919</u> |

第9至58页所载附注为这份财务报表的一部分。

香港房屋委员会
2014年3月31日的财务状况表(续)
(以港币百万元位列示)

| | 附注 | 2014 | 2013 |
|----------------|-------|-----------------------|-----------------------|
| 上列项目包括： | | | |
| 政府的永久资本 | 1(a) | 13,489 | 13,489 |
| 政府的资助 | 19(a) | 5,454 | 5,454 |
| 资本储备 | | 12 | 12 |
| 累积盈余 | | 94,523 | 89,611 |
| 房屋建设工程基金 | 20 | 24,403 | 24,312 |
| 发展基金 | 21 | 55,954 | 55,041 |
| | | <u>193,835</u> | <u>187,919</u> |

张炳良
香港房屋委员会主席
2014年9月29日

第9至58页所载附注为这份财务报表的一部分。

香港房屋委员会
截至 2014 年 3 月 31 日止年度的净资产变动表
(以港币百万元位列示)

| | 政府的 永久资本 | 政府的 资助 | 资本 储备 | 累积盈余 | 房屋建设 工程基金 | 发展基金 | 总额 |
|--------------------------|----------------------|---------------------|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 2012 年 4 月 1 日结余 | 13,489 | 5,454 | 12 | 83,599 | 21,823 | 58,090 | 182,467 |
| 年内全面收益总额 | - | - | - | 5,822 | - | - | 5,822 |
| 年内付予政府的红利 | - | - | - | (370) | - | - | (370) |
| 转拨自／(往)累积盈余的款项 | - | - | - | 560 | 2,489 | (3,049) | - |
| 2013 年 3 月 31 日结余 | <u>13,489</u> | <u>5,454</u> | <u>12</u> | <u>89,611</u> | <u>24,312</u> | <u>55,041</u> | <u>187,919</u> |
| 2013 年 4 月 1 日结余 | 13,489 | 5,454 | 12 | 89,611 | 24,312 | 55,041 | 187,919 |
| 年内全面收益总额 | - | - | - | 6,373 | - | - | 6,373 |
| 年内付予政府的红利 | - | - | - | (457) | - | - | (457) |
| 转拨自累积盈余的款项 | - | - | - | (1,004) | 91 | 913 | - |
| 2014 年 3 月 31 日结余 | <u>13,489</u> | <u>5,454</u> | <u>12</u> | <u>94,523</u> | <u>24,403</u> | <u>55,954</u> | <u>193,835</u> |

第 9 至 58 页所载附注为这份财务报表的一部分。

香港房屋委员会
截至 2014 年 3 月 31 日止年度的现金流量表
(以港币百万元位列示)

| | 附注 | 2014 | 2013 |
|--------------------------|------|----------------|---------|
| 来自运作活动的现金流量 | | | |
| 年内盈余 | | 6,373 | 5,822 |
| 调整： | | | |
| 投资收入 | 4(c) | (3,655) | (4,395) |
| 拆售零售及停车场设施的开支／(开支回拨) | 6 | 4 | (22) |
| 物业、设备及器材的折旧 | | 2,979 | 2,830 |
| 无形资产摊销 | | 138 | 123 |
| 已售租者置其屋计划单位的折余价值 | | 117 | 104 |
| 调整资本开支 | | 99 | 125 |
| 自置居所贷款／置业资助贷款的减少 | | 82 | 106 |
| 自置居所贷款／置业资助贷款减值拨备的减少 | | (5) | (8) |
| 其他资产的减少 | | 36 | 50 |
| 兴建中居者有其屋计划(住宅)物业的增加 | | (662) | (218) |
| 存货的减少／(增加) | | 761 | (8) |
| 以公平值列帐的证券的减少 | | 6,986 | 6,638 |
| 应收帐项、预付款项和其他应收款项的(增加)／减少 | | (1,074) | 992 |
| 应付账项、应计项目和其他应付款项的增加／(减少) | | 1,400 | (677) |
| 拨备及其他负债的减少 | | (177) | (93) |
| 来自运作活动的现金净额 | | 13,402 | 11,369 |

第 9 至 58 页所载附注为这份财务报表的一部分。

香港房屋委员会
截至 2014 年 3 月 31 日止年度的现金流量表 (续)
(以港币百万元位列示)

| | 附注 | 2014 | 2013 |
|----------------------|----|------------------------|-----------------------|
| 来自投资活动的现金流量 | | | |
| 赎回持有至到期日的证券 | | 418 | 343 |
| 外汇基金存款的增加 | | (1,743) | (1,849) |
| 原到期日为 3 个月以上的银行存款的增加 | | (4,476) | (295) |
| 有关拆售零售及停车场设施的付款 | | (4) | (1) |
| 有关进行中的基本工程／计划的付款 | | | |
| - 新建公共租住房屋 | | (7,177) | (7,408) |
| - 重建公共租住房屋 | | (1,098) | (1,004) |
| - 居者有其屋计划 (商业) | | (18) | (8) |
| - 房屋委员会办事处 | | - | (1) |
| - 电脑系统 | | (153) | (189) |
| - 改善工程 | | (654) | (681) |
| 已收的利息 | | 2,148 | 2,279 |
| 已收的股息 | | 269 | 332 |
| 用于投资活动的现金净额 | | <u>(12,488)</u> | <u>(8,482)</u> |
| 来自融资活动的现金流量 | | | |
| 已付予政府的红利 | | (479) | (340) |
| 用于融资活动的现金净额 | | <u>(479)</u> | <u>(340)</u> |
| 现金及等同现金增加净额 | | 435 | 2,547 |
| 年初的现金及等同现金 | | <u>8,478</u> | <u>5,931</u> |
| 年终的现金及等同现金 | 16 | <u>8,913</u> | <u>8,478</u> |

第 9 至 58 页所载附注为这份财务报表的一部分。

香港房屋委员会

财务报表附注

1 香港房屋委员会与政府之间的财政安排

香港房屋委员会(下称「房委会」)是一个法定机构，于 1973 年 4 月根据《房屋条例》(第 283 章)成立。房委会按《房屋条例》行使权力和履行职责，以确保提供房屋和其认为适合附属于房屋的康乐设施。随着《1988 年房屋(修订)条例》的制定及房委会重组，政府与房委会之间的财政安排于 1988 年 4 月 1 日宣告生效。就 1988 年财政安排作出的增补协议，则由 1994 年 10 月 1 日起生效。有关财政安排的要点如下：

(a) 政府的免息永久资本

永久资本中来自已资本化的前发展贷款基金贷款的 134.89 亿港元，已由 1994 年 10 月 1 日起改为免息永久资本。

(b) 政府的资助

包括在账目内政府对住宅楼宇的资助及非住宅楼宇的权益，载于附注 19(a)。

公共租住屋邨住宅楼宇的土地价值、居者有其屋计划(下称「居屋计划」)住宅楼宇的十足市值地价减去政府所收土地成本的余额，以及租住屋邨和居屋屋苑内非住宅楼宇(即停车场及商业设施)的土地价值，并无包括在账目内，而是作为备忘录记项于附注 19(b)列出。

(c) 年内付予政府的红利

房委会从租住屋邨及居屋屋苑非住宅设施所得的整体盈余，须与政府平分，并以红利形式分配予政府。

(d) 居者有其屋计划及私人机构参建居屋计划的或有负债

由 1988 年 4 月 1 日起，政府就居屋计划及私人机构参建居屋计划(下称「私人参建计划」)作出的按揭还款保证(附注 24(a))，以及因私人参建计划单位未能全部售出或单位售价低于保证售价而须承担的或有负债，均由房委会接手承担。

(e) 兴建与管理临时房屋区及平房区

由 1988 年 4 月 1 日起，房委会须：

- (i) 负责支付临时房屋区和临时收容中心的发展、建筑与管理开支及平房区的管理费用；以及
- (ii) 以代理人身分，继续代政府执行清拆、寮屋管制及寮屋区改善计划下的设施保养工作，费用仍然由政府支付。

所有临时房屋区已于 2001 年 8 月清拆。除了安置受清拆影响居民的工作外，寮屋管制及清拆职务由 2006 年 4 月起移交地政总署。

(f) 房屋建设工程基金

房屋建设工程基金于 1993 年 4 月 1 日设立，目的是提供独立资金，供房委会购置及／或兴建固定资产，以及发展居屋。该基金的用途已扩展至支付大型改善工程的建设成本。因此，基金分为两个账目，即用于兴建屋邨及居屋的「建筑工程账目」，以及用于改善现有屋邨水准及屋邨社区服务的「改善工程账目」。

上述两个账目均须保持足够数额的运作资金 — 「建筑工程账目」的数额须相等于 6 个月的估计开支，「改善工程账目」则须保持 20 亿港元的年终结余。

(g) 发展基金

发展基金于 1994 年 10 月 1 日设立，用以支付发展房屋及与房屋有关的工程和基建的开支，从而进一步推行政策，为有住屋需要的人士提供合适及能力可负担的居所。

在房委会事先同意下，为维持发展基金设立的目的，政府有权向该基金注入可能需要的额外款项。

2 主要会计政策

(a) 财务报表编制基准

本财务报表是按照《房屋条例》、与政府于 1988 年达成的财政安排和 1994 年与政府作出的增补协议，以及经房委会通过的会计政策编制。

(i) 计量基准

编制财务报表时以原值成本作为计量基准，惟外聘投资经理管理的证券，以及衍生金融工具除外，两者均按公平值列出，有关会计政策载于附注 2(i)和 2(l)。

(ii) 管理层作出的判断和估计

在编制财务报表时，管理层须作出对政策应用，以及对资产、负债、收入和支出呈报数额有所影响的判断、估计和假设。作出的估计和相关假设，乃根据过往经验和因应不同环境而认为合理的其他因素而得出。当欠缺其他现成数据时，该等估计和假设的结果，会用作判断资产和负债帐面值的基准，惟实际结果与该等估计可能有所不同。

该等估计和相关假设会不断作出检讨。如会计估计的修订只对本修订期有影响，便会于本期内确认；如修订对本期和未来期间均有影响，则会于本期和未来期间内确认。

管理层在应用房委会的会计政策时作出的一些对财务报表有重大影响的判断，以及颇有可能在来年须作重大调整的估计，均载于附注 3。

(b) 收入的确认

收入的确认，是在预期经济利益会流向房委会，而收入和成本(如适用)可以可靠地计量时进行。年内所得的收入，根据以下的会计政策记账：

(i) 租金收入

物业的租金收入于相关期内记账；

(ii) 售楼及补价收入

这包括：

- 出售／重售居屋／私人参建计划单位的所得，并于签订买卖协议时确认；
- 出售／重售租者置其屋计划(下称「租置计划」)单位的所得，并于签订转让契据时确认；以及
- 居屋／私人参建／租置计划单位业主所付的补价，并于解除单位转让限制时确认为收入；

(iii) 利息收入

利息收入采用实际利率法按应计制基准确认；

(iv) 股息收入

股息收入于除息日确认；

(v) 收费

提供服务所收取的费用于服务交付时确认；以及

(vi) 代理工作及代管服务的收入

房委会代理工作及代管服务的收入于相关期内记账。

(c) 物业、设备及器材

物业、设备及器材是按成本价于扣除累积折旧额后列于财务状况表。下列各项物业、设备及器材于提供公共房屋服务和附属商业设施时使用：

(i) 楼宇及改善工程

楼宇分为以下 3 类：

出租物业 (不包括中转房屋)

「房委会屋邨」 即房委会及前屋宇建设委员会的屋邨，以及 1973 年 4 月 1 日以后建成的这类屋邨，包括从香港模范屋宇会接管的屋邨。

「廉租屋邨」 前政府廉租屋邨及 1973 年 4 月 1 日以后建成的这类屋邨。

「居屋计划
(非住宅)」 居者有其屋计划的非住宅楼宇。

「徙置屋邨」 前徙置事务处的屋邨，包括分层工厂大厦及 1973 年 4 月 1 日以后建成的这类大厦。

中转房屋

「中转房屋」 过渡性质的住屋，但建筑物或可永久住用。

其他

「总部」 总部大厦。

「宿舍」 职员宿舍。

每项价值 50 万港元或以上的楼宇及改善工程均会按以下基准确认为资产：

「房委会屋邨」、「居屋计划(非住宅)」、「总部」及「中转房屋」－按房委会的成本价记账；

「廉租屋邨」－如在 1973 年 4 月 1 日前落成，按相等于 1973 年 3 月 31 日的折余价值的推定成本价记账；如在 1973 年 3 月 31 日后落成，则按房委会的成本价记账；

「徙置屋邨」－以前归类为第一、二和三型的屋邨及工厂大厦(1973 年 3 月 31 日后落成的工厂大厦除外)，价值为零；其他在 1973 年 4 月 1 日前落成的屋邨，按相等于 1973 年 3 月 31 日的折余价值的推定成本价记账；而在 1973 年 3 月 31 日后落成的屋邨，则按房委会的成本价记账；以及

「宿舍」－按相等于 1976 年 3 月 31 日的折余价值的房委会推定成本价记账。

(ii) 电脑器材及电子器材

每项价值 50 万港元或以上的电脑系统(包括硬件和软件)及电子器材按成本价确认为资产。电脑系统的硬件(包括其附属软件)和软件的成本会划分并分别在「物业、设备及器材」和「无形资产」(附注 2(f))两个项目之下确认。

如日后因改善现有设备及器材而有经济利益流入房委会，拨作此类改善用途的每项 50 万港元或以上的开支，均会记入作为有关资产的帐面值，惟电脑系统的改善成本不受 50 万港元这个资本化规范所限。

因报销或出售物业、设备及器材项目而产生的收益或亏损，以出售有关项目的净收益与帐面值的差额计算，并会在报销或出售当日于全面收益表确认。

(d) 折旧

计算折旧是将一项物业、设备及器材的成本价值在减去其估计剩余价值(如有的话)后，以直线法按下列预算可用年期摊销：

| | <u>预计可用年期</u> |
|----------------------|-------------------|
| (i) 楼宇 | |
| - 中转房屋 | 10 年 |
| - 出租物业(不包括中转房屋)和其他 | 50 年 |
| (ii) 所有楼宇改善工程和其他改善工程 | 楼宇在改善工程竣工后的余下使用年期 |
| (iii) 电脑器材及电子器材 | 5 年 |

(e) 进行中的基本工程／计划

这包括由房屋建设工程基金和发展基金提供资金，并用于兴建中的物业或开发中的电脑系统、改善工程和购置物业、设备及器材的费用。基本工程完成后，费用便会转拨「物业、设备及器材」或「无形资产」项目之下。居屋计划(住宅)工程完竣后，有关费用会转拨「存货」项目之下。每项耗资少于 50 万港元的改善工程费用，会在其产生时记入全面收益表作为开支。

(f) 无形资产

无形资产包括购入的电脑软件牌照和电脑软件项目的资本化发展成本。开发电脑软件项目如在技术上可行，而房委会亦有充足的资源，并有意完成该发展项目，其开支便会被资本化。资本化的开支包括直接人工及材料成本。无形资产是按成本价于扣除累计摊销后列出。

无形资产的摊销乃按其 5 年预算可用年期，以直线法记入全面收益表。

(g) 土地

(i) 批租土地

根据官契／政府租契或批地／换地条件，房委会拥有所有居屋(非住宅)楼宇、租置计划屋邨的出租单位、多个租住屋邨、部分屋苑的出租大厦、佛光街两幢总部大厦、横头磡客务中心及振华苑办事处所占土地的正式合法业权。

批租土地地价指于征用批租土地或取得土地使用权时须先付的金额。有关金额按成本价列出，并以直线法在批租期内折旧。

(ii) 受制于接管令的土地

至于其他批租以外的土地，则一直由地政总署署长行使行政长官根据《房屋条例》第 5 条授予的权力，发出接管令，赋予房委会全面管制及管理该等土地的权力。

(iii) 土地价值

列入财务报表附注 19(b) 内的土地价值乃根据与政府之间的财政安排(附注 1(b)) 按下列方法厘定：

「房委会屋邨」、「廉租屋邨」、「中转房屋」及「徙置屋邨」¹ — 土地价值由差饷物业估价署署长以余值估价法评估，估价以 1976 年的水平为准，如有关屋邨是在 1976 年后落成，估价则以屋邨移交房委会管理时的水平作出。如差饷物业估价署署长未能就该幅土地的价值作出评估，便会将有关屋邨由差饷物业估价署署长评定的临时应课差饷租值和某一倍数相乘，得出临时的土地估价。

「居屋计划(住宅)」 — 居者有其屋计划住宅楼宇的土地价值是十足市值地价减去土地成本的余额。

「居屋计划(非住宅)」¹ — 在 1988 年 4 月 1 日之前，商业设施用地的价值是以买地当日的十足市值计算，而在该日前已落成的停车场，其土地估值为零。由 1988 年 4 月 1 日起，包括商业设施及停车场等之非住宅设施用地的价值，均由差饷物业估价署署长于设施落成当日以余值估价法评估。

「总部」¹ — 佛光街其中一幢总部大厦、位于横头磡的客务中心和位于黄大仙上邨的办事处大厦的土地价值，均按地政总署以有关楼宇落成当日的估值而厘定。

「宿舍」¹ — 宿舍的土地价值，是差饷物业估价署署长以余值估价法评估而得的价值，并以 1976 年的水平为准。

¹ 楼宇类别简称列于附注 2(c)。

(h) 外汇基金存款

用作投资的外汇基金存款包括本金总额和报告期终结时已入账但尚未提取的利息。结余以已摊销成本列出。

(i) 证券投资

房委会有明确的意向和能力持有某些证券直至其到期日，这些证券列为「持有至到期日的证券」。持有至到期日的证券最初按公平值加上交易成本后在财务状况表确认，其后则采用实际利率法，于扣除减值损失后以已摊销成本列入财务状况表(附注2(k))。

由外聘投资经理管理的证券，在内部按公平值管理、评估及汇报，因此指定以公平值列帐。该等证券投资最初按公平值列出。在每段报告期终结时，公平值会重新计量，其价值如有任何变动，会在全面收益表内确认。在证券投资出售后，出售收益净额与帐面值的差额会记入全面收益表。

证券投资买卖会在交易当日记账。

(j) 贷款和应收款项

贷款和应收款项最初按公平值确认，其后以已摊销成本于扣除减值损失后列出(附注 2(k))。不过，如属应从政府收回的免息款项和资助自置居所计划下提供的免息贷款，或其贴现效应微不足道的项目，则会按成本在扣除减值损失后列出(附注 2(k))。

(k) 证券投资、贷款和应收款项的减值

持有至到期日的证券投资，以及贷款和应收款项会在每段报告期末时覆检，以确定是否有客观证据显示出现减值情况。如确有证据，便会计算减值损失，并于全面收益表确认如下：

- (i) 如金融资产是按成本记账，其减值损失为金融资产的帐面值与估计未来现金流量现值的差额，而该现值是按同类金融资产的现行市场回报率以折现方式计算。倘若其后减值损失的金额减少，该等金融资产的减值损失便会回拨；以及
- (ii) 如金融资产是按已摊销成本记账，其减值损失则为资产的帐面值与估计未来现金流量现值的差额，而该现值是按金融资产原来的实际利率(即最初确认资产时所计算的实际利率)以折现方式计算。倘若其后减值损失的金额减少，而减少的原因可客观地追溯至在减值损失获确认后才发生的事件，减值损失便会在全面收益表内回拨，惟在回拨减值损失后的资产帐面值，不得超逾过往年度如未有确认减值损失时的帐面值。

(l) 衍生金融工具

衍生金融工具最初按公允价值确认。在每段报告期终结时，公允价值会重新计量，其价值如有任何变动，会在全面收益表内确认。

(m) 存货

存货包括楼宇单位、仓存和备件，有关项目以成本或可变现净值两者中较低者记账。

回购单位及未售的新建单位的可变现净值，是指估计售价扣除出售单位所需成本后的价值。单位售出后，其帐面值会于确认相关售楼收入的同一年，确认为支出。

仓存和备件的成本主要按加权平均成本方法计算。已过时的仓存和备件会在全面收益表内注销。当仓存和备件耗用后，其帐面值会于耗用当年，确认为支出。

(n) 其他资产

其他资产是指房委会为个别租置计划屋邨维修基金支付的资金。房委会根据每个屋邨的公契，为每个屋邨的维修基金支付一笔过的资金。

其他资产是按成本在扣除累计摊销后记账，并以直线法在全面收益表内分 10 年摊销。

租置计划屋邨的单位出售后，属于该等单位的其他资产帐面值会于确认相关售楼收入的同一年，确认为支出。

(o) 现金及等同现金

现金及等同现金包括银行结余和现金，以及于购入时距期满日通常不超过 3 个月，属短期性质并随时可转换为已知数额的现金和价值变动风险不大且流通性高的投资。

(p) 应付账项及其他财务负债

应付账项及其他财务负债均以已摊销成本列出，但是如属应付予政府的免息款项，或其贴现效应微不足道的项目，则会以成本列出。

(q) 雇员福利

雇员福利如工资、薪金和花红，在雇员提供服务后会确认为支出。合约雇员因在年内提供服务而应付予他们的约满酬金会在财务报表内作出拨备。

雇员享有的年假是根据他们当时累积的年假日数确认入账，而雇员享有的病假和产假，则会在雇员放取有关假期时才确认。

合约雇员的强制性公积金雇主供款在产生有关责任期间作为开支。公务员的长俸负债则在房委会按月付还香港政府的公务员员工成本时支付。

(r) 外币换算

年内进行的外币交易，均按交易当日的现货兑换率换算为港元。以港元以外的货币为单位的货币资产和负债，均按报告期终结时的收市兑换率换算为港元。兑换导致的收益和亏损，均在全面收益表内确认。

(s) 已作出的财务担保和拨备及或有负债

(i) 已作出的财务担保

财务担保是规定发出人在指定债务人未有根据债务票据条款于限期前还款时，须向持有人支付指定之款项以补偿其损失的合约。房委会就出售居屋／私人参建／租置计划单位及银行和其他认可财务机构提供的按揭贷款所作出的按揭还款保证，属财务担保的一种。

由于按揭还款保证是以零代价作出及其公平值无法可靠地计量，故没有确认递延收入。

就按揭还款保证开支作出的拨备，是在该保证的持有人可能根据该保证向房委会提出要求补偿，而所涉款额能可靠地估计时，予以确认。至于没有作出拨备的保证，房委会的现存责任会以或有负债披露。

(ii) 其他拨备及或有负债

在以下情况下，其他负债(包括维修和小型改善工程)的拨备会予以确认：房委会对已发生的事件须承担现存责任；在履行该责任时预期会引致经济利益外流；以及有关责任所涉款额能可靠地估计。如所涉款额有重大时值，拨备便会以履行该责任的预计开支现值列出。于每段报告期终结时会重估拨备款额，并作出调整，以反映当时最准确的估值。

倘不大可能出现经济利益外流，或所涉款额不能可靠地估计，现存责任会以或有负债披露(除非引致经济利益外流的可能性极微)。至于要视乎日后是否有某宗或多宗事件发生才能确定存在与否的潜在责任，亦会以或有负债披露(除非引致经济利益外流的可能性极微)。

(t) 关连人士

如房委会能直接或间接对另一方人士的财务和运作决定作出控制或行使重大影响(反之亦然)，又或房委会和另一方人士同样受第三方所控制，有关人士将被视为房委会的关连人士。

(u) 课税

根据《房屋条例》第 34(1)条，为施行该条例，房委会获豁免，无须受《税务条例》(第 112 章)规限。

3 应用房委会会计政策时作出的关键会计判断

出租物业

管理层认为，房委会旨在以出租物业提供公共房屋资助，而非为赚取租金，因此，出租物业是记入「物业、设备及器材」项目之下，而非记入「投资物业」项目之下。基于同一理由，管理层亦认为，根据出租物业的可收回款额确认有关物业的任何减值损失，并不恰当。

4 收入

| | 2014 百万元 (港币) | 2013 百万元 (港币) |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| (a) 租金收入 | | |
| 租住房屋 | 11,862 | 10,358 |
| 商业楼宇 | 2,021 | 1,803 |
| | <u>13,883</u> | <u>12,161</u> |
| (b) 售楼及补价收入 | | |
| 出售单位 | 2,724 | 1,012 |
| 解除转让限制所收补价 | 943 | 1,592 |
| | <u>3,667</u> | <u>2,604</u> |
| (c) 投资收入 | | |
| 下列项目的利息收入 | | |
| - 外汇基金存款 | 1,638 | 1,819 |
| - 以公允价值列帐的证券 | 207 | 283 |
| - 银行存款 | 197 | 97 |
| - 持有至到期日的证券 | 28 | 40 |
| | 2,070 | 2,239 |
| 指定以公允价值列帐的证券的 已实现和重估收益净额 | 1,332 | 1,967 |
| 下列项目的汇兑收益/(亏损)净额 | | |
| - 以公允价值列帐的证券 | 48 | (202) |
| - 其他 | (63) | 56 |
| | (15) | (146) |
| 以公允价值列帐的证券的股息收入 | 267 | 334 |
| 其他投资收入 | 1 | 1 |
| | <u>3,655</u> | <u>4,395</u> |
| (d) 其他收入 | | |
| 收费 | 45 | 36 |
| 杂项收入 | 125 | 151 |
| | <u>170</u> | <u>187</u> |
| 总收入 | <u>21,375</u> | <u>19,347</u> |

4 收入 (续)

营运租约的安排

房委会批出营运租约出租商业楼宇(停车场除外)，租约一般为期3年。本年度所得租金收入为15.76 亿港元 (2013：14.04亿港元)。

房委会根据商业楼宇的不可撤销营运租约于日后应收的最低租金收入分析如下：

| | <u>2014</u> 百万元 (港币) | <u>2013</u> 百万元 (港币) |
|------------|----------------------------|----------------------------|
| 不超过1年 | 742 | 706 |
| 超过1年但不超过5年 | 881 | 785 |
| 超过5年 | 124 | 131 |
| | <u>1,747</u> | <u>1,622</u> |

5 自置居所计划开支

| | <u>2014</u> 百万元 (港币) | <u>2013</u> 百万元 (港币) |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 已售单位成本 | | |
| - 建筑费用及间接开支 | 744 | 105 |
| - 政府土地成本 | 235 | 86 |
| - 回购单位成本 | 153 | 7 |
| | <u>1,132</u> | <u>198</u> |
| 就出售自置居所贷款计划的贷款须支付的利息 (附注 3(a))的调整 | 3 | (23) |
| 其他开支 | 66 | 39 |
| | <u>1,201</u> | <u>214</u> |

6 非运作开支净额

| | <u>2014</u> 百万元 (港币) | <u>2013</u> 百万元 (港币) |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 拆售零售及停车场设施的(开支)/开支回拨(附注 22) | (4) | 22 |
| 市区重建局付还编配予受清拆影响人士的租住单位的成本 | 19 | 12 |
| 工程已终止的地盘的工程成本 | (99) | (125) |
| 售予政府的剩余居屋单位及停车场设施的调整额 | - | (10) |
| 其他收入 | 4 | 3 |
| | <u>(80)</u> | <u>(98)</u> |

7 物业、设备及器材

| | 2014 | | | | 2013 | | | |
|-------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 出租物业 (不包括中转房屋) | 中转房屋 | 其他 | 合计 | 出租物业 (不包括中转房屋) | 中转房屋 | 其他 | 合计 |
| | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) |
| (a) 批租土地地价 | | | | | | | | |
| 年初及年终成本 | 105 | - | 57 | 162 | 105 | - | 57 | 162 |
| 年初累积折旧 | (93) | - | (25) | (118) | (93) | - | (24) | (117) |
| 年内折旧 | (1) | - | (1) | (2) | - | - | (1) | (1) |
| 年终累积折旧 | (94) | - | (26) | (120) | (93) | - | (25) | (118) |
| 年终帐面净值 | 11 | - | 31 | 42 | 12 | - | 32 | 44 |
| (b) 地盘平整 | | | | | | | | |
| 年初成本 | 2,535 | 1 | 8 | 2,544 | 2,467 | 1 | 8 | 2,476 |
| 添置 | 23 | - | - | 23 | 76 | - | - | 76 |
| 转拨 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 删减/拆卸 | (7) | - | - | (7) | (8) | - | - | (8) |
| 年终成本 | 2,551 | 1 | 8 | 2,560 | 2,535 | 1 | 8 | 2,544 |
| 年初累积折旧 | (1,114) | (1) | (6) | (1,121) | (1,079) | (1) | (6) | (1,086) |
| 年内折旧 | (40) | - | - | (40) | (40) | - | - | (40) |
| 删减/拆卸时回拨 | 4 | - | - | 4 | 5 | - | - | 5 |
| 年终累积折旧 | (1,150) | (1) | (6) | (1,157) | (1,114) | (1) | (6) | (1,121) |
| 年终帐面净值 | 1,401 | - | 2 | 1,403 | 1,421 | - | 2 | 1,423 |
| (c) 楼宇 | | | | | | | | |
| 年初成本 | 149,862 | 536 | 1,834 | 152,232 | 142,669 | 507 | 1,834 | 145,010 |
| 添置 | 10,164 | - | 1 | 10,165 | 7,484 | - | - | 7,484 |
| 转拨 | (29) | 29 | - | - | (29) | 29 | - | - |
| 删减/拆卸 | (287) | - | - | (287) | (262) | - | - | (262) |
| 年终成本 | 159,710 | 565 | 1,835 | 162,110 | 149,862 | 536 | 1,834 | 152,232 |
| 年初累积折旧 | (46,594) | (321) | (780) | (47,695) | (44,119) | (307) | (749) | (45,175) |
| 年内折旧 | (2,784) | (6) | (31) | (2,821) | (2,647) | (6) | (31) | (2,684) |
| 转拨 | 9 | (9) | - | - | 8 | (8) | - | - |
| 删减/拆卸时回拨 | 177 | - | - | 177 | 164 | - | - | 164 |
| 年终累积折旧 | (49,192) | (336) | (811) | (50,339) | (46,594) | (321) | (780) | (47,695) |
| 年终帐面净值 | 110,518 | 229 | 1,024 | 111,771 | 103,268 | 215 | 1,054 | 104,537 |

7 物业、设备及器材 (续)

| | 2014 | | | | 2013 | | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|-------------|--------------|----------------|
| | 出租物业 (不包括中转房屋) | 中转房屋 | 其他 | 合计 | 出租物业 (不包括中转房屋) | 中转房屋 | 其他 | 合计 |
| | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) |
| (d) 改善工程 | | | | | | | | |
| 年初成本 | 2,944 | - | 102 | 3,046 | 2,905 | - | 102 | 3,007 |
| 添置 | 124 | - | 3 | 127 | 45 | - | - | 45 |
| 删减 | (45) | - | - | (45) | (6) | - | - | (6) |
| 年终成本 | 3,023 | - | 105 | 3,128 | 2,944 | - | 102 | 3,046 |
| 年初累积折旧 | (1,976) | - | (99) | (2,075) | (1,902) | - | (97) | (1,999) |
| 年内折旧 | (87) | - | 1 | (86) | (77) | - | (2) | (79) |
| 删减时回拨 | 41 | - | - | 41 | 3 | - | - | 3 |
| 年终累积折旧 | (2,022) | - | (98) | (2,120) | (1,976) | - | (99) | (2,075) |
| 年终帐面净值 | 1,001 | - | 7 | 1,008 | 968 | - | 3 | 971 |
| (e) 电脑器材 | | | | | | | | |
| 年初成本 | - | - | 294 | 294 | - | - | 259 | 259 |
| 添置 | - | - | 28 | 28 | - | - | 40 | 40 |
| 删减 | - | - | - | - | - | - | (5) | (5) |
| 年终成本 | - | - | 322 | 322 | - | - | 294 | 294 |
| 年初累积折旧 | - | - | (204) | (204) | - | - | (185) | (185) |
| 年内折旧 | - | - | (30) | (30) | - | - | (24) | (24) |
| 删减时回拨 | - | - | - | - | - | - | 5 | 5 |
| 年终累积折旧 | - | - | (234) | (234) | - | - | (204) | (204) |
| 年终帐面净值 | - | - | 88 | 88 | - | - | 90 | 90 |
| (f) 电子器材 | | | | | | | | |
| 年初成本 | 564 | - | 7 | 571 | 566 | - | 7 | 573 |
| 添置 | - | - | - | - | 2 | - | - | 2 |
| 删减 | (13) | - | (1) | (14) | (4) | - | - | (4) |
| 年终成本 | 551 | - | 6 | 557 | 564 | - | 7 | 571 |
| 年初累积折旧 | (564) | - | (7) | (571) | (566) | - | (7) | (573) |
| 年内折旧 | - | - | - | - | (2) | - | - | (2) |
| 删减时回拨 | 13 | - | 1 | 14 | 4 | - | - | 4 |
| 年终累积折旧 | (551) | - | (6) | (557) | (564) | - | (7) | (571) |
| 年终帐面净值 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 年终帐面净值合计¹ | 112,931 | 229 | 1,152 | 114,312 | 105,669 | 215 | 1,181 | 107,065 |
| ¹ 包括下列资产项目 | | | | | | | | |
| 租住房屋 | 105,577 | 229 | - | 105,806 | 98,959 | 215 | - | 99,174 |
| 非住用设施 | 7,354 | - | - | 7,354 | 6,710 | - | - | 6,710 |
| 房委会办事处大厦及其他 | - | - | 1,152 | 1,152 | - | - | 1,181 | 1,181 |
| | 112,931 | 229 | 1,152 | 114,312 | 105,669 | 215 | 1,181 | 107,065 |

8 进行中的基本工程／计划

| | 2013年 4月1日 百万元 (港币) | 增加、 重新归类及 调整 ¹ 百万元 (港币) | 转拨予 其他资产类别 或开支 百万元 (港币) | 2013年 3月31日 百万元 (港币) | 2012年 4月1日 百万元 (港币) | 增加、 重新归类及 调整 ¹ 百万元 (港币) | 转拨予 其他资产类别 或开支 百万元 (港币) | 2013年 3月31日 百万元 (港币) |
|------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|
| (a) 房屋建设工程基金 – 建筑工程账目 | | | | | | | | |
| (i) 兴建中的物业 | | | | | | | | |
| 新建公共租住房屋 | | | | | | | | |
| 地盘平整 | 78 | 7 | (23) | 62 | 63 | 20 | (5) | 78 |
| 楼宇 | 14,457 | 6,474 | (10,006) | 10,925 | 8,701 | 7,415 | (1,659) | 14,457 |
| | <u>14,535</u> | <u>6,481</u> | <u>(10,029)</u> | <u>10,987</u> | <u>8,764</u> | <u>7,435</u> | <u>(1,664)</u> | <u>14,535</u> |
| 重建公共租住房屋 | | | | | | | | |
| 地盘平整 | 184 | 64 | - | 248 | 313 | (58) | (71) | 184 |
| 楼宇 | 1,373 | 1,656 | (164) | 2,865 | 6,181 | 1,016 | (5,824) | 1,373 |
| | <u>1,557</u> | <u>1,720</u> | <u>(164)</u> | <u>3,113</u> | <u>6,494</u> | <u>958</u> | <u>(5,895)</u> | <u>1,557</u> |
| 居屋计划(住宅) | | | | | | | | |
| 地盘平整 | 8 | 4 | - | 12 | - | 8 | - | 8 |
| 楼宇 | 259 | 687 | (19) | 927 | 47 | 229 | (17) | 259 |
| | <u>267</u> | <u>691</u> | <u>(19)</u> | <u>939</u> | <u>47</u> | <u>237</u> | <u>(17)</u> | <u>267</u> |
| 居屋计划(商业) | | | | | | | | |
| 地盘平整 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 楼宇 | 15 | 19 | - | 34 | 7 | 8 | - | 15 |
| | <u>15</u> | <u>19</u> | <u>-</u> | <u>34</u> | <u>7</u> | <u>8</u> | <u>-</u> | <u>15</u> |
| 房屋委员会办事处 | | | | | | | | |
| 楼宇 | - | - | - | - | - | 1 | (1) | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1</u> | <u>(1)</u> | <u>-</u> |
| 小计 | <u>16,374</u> | <u>8,911</u> | <u>(10,212)</u> | <u>15,073</u> | <u>15,312</u> | <u>8,639</u> | <u>(7,577)</u> | <u>16,374</u> |
| (ii) 电脑器材 | <u>40</u> | <u>153</u> | <u>(148)</u> | <u>45</u> | <u>100</u> | <u>189</u> | <u>(249)</u> | <u>40</u> |
| 合计 | <u>16,414</u> | <u>9,064</u> | <u>(10,360)</u> | <u>15,118</u> | <u>15,412</u> | <u>8,828</u> | <u>(7,826)</u> | <u>16,414</u> |
| (b) 房屋建设工程基金 – 改善工程账目 | | | | | | | | |
| (i) 楼宇改善工程 | <u>1,311</u> | <u>657</u> | <u>(129)</u> | <u>1,839</u> | <u>676</u> | <u>680</u> | <u>(45)</u> | <u>1,311</u> |
| (ii) 电子器材 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>2</u> | <u>(2)</u> | <u>-</u> |
| 合计 | <u>1,311</u> | <u>657</u> | <u>(129)</u> | <u>1,839</u> | <u>676</u> | <u>682</u> | <u>(47)</u> | <u>1,311</u> |
| 进行中的基本工程／计划费用总额 | <u>17,725</u> | <u>9,721</u> | <u>(10,489)</u> | <u>16,957</u> | <u>16,088</u> | <u>9,510</u> | <u>(7,873)</u> | <u>17,725</u> |

¹ 本栏包括增加数额、把计划重新归类，以及就注销已拍卖或改作其他用途的土地的发展成本所作调整。

9 无形资产

| | <u>2014</u> 百万元 (港币) | <u>2013</u> 百万元 (港币) |
|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 电脑软件牌照和系统发展成本 | | |
| 成本： | | |
| 年初 | 1,424 | 1,345 |
| 添置 | 120 | 209 |
| 删减 | <u>(288)</u> | <u>(130)</u> |
| 年终 | <u>1,256</u> | <u>1,424</u> |
| 累计摊销： | | |
| 年初 | (1,041) | (1,048) |
| 年内摊销 | (138) | (123) |
| 删减时回拨 | <u>288</u> | <u>130</u> |
| 年终 | <u>(891)</u> | <u>(1,041)</u> |
| 年终帐面净值 | <u>365</u> | <u>383</u> |

10 外汇基金存款

外汇基金存款结余为 366.05 亿港元 (2013 : 348.62 亿港元)，其中 300 亿港元 (2013 : 300 亿港元)为本金总额，66.05 亿港元 (2013 : 48.62 亿港元)为报告期终结时已入账但尚未提取的利息。该等存款的年期由每笔存款各自的存放日期起计，为期6年，其间房委会不可要求提早偿还本金。

外汇基金存款利息按每年 1 月厘定的固定息率计算。该息率是基金投资组合过去 6 年的平均年度投资回报，或 3 年期外汇基金债券在上一个年度的平均年度收益，两者取其较高者，下限为 0%。2014年固定息率为每年 3.6%，2013年为每年 5.0%。

11 证券投资和银行存款

| | <u>2014</u> 百万元 (港币) | <u>2013</u> 百万元 (港币) |
|---|----------------------------|----------------------------|
| (a) 列为非流动资产的投资 | | |
| 银行存款的摊销成本，存款原到期日 超过 1 年 | 5,367 | 1,207 |
| 持有至到期日的证券的摊销成本，而 有关证券至到期日剩余期间超过 1 年 | 285 | 187 |
| | <u>5,652</u> | <u>1,394</u> |
| (b) 列为流动资产的投资 | | |
| 银行存款的摊销成本，存款原到期日 | | |
| - 不超过 3 个月 (附注 16) | 8,029 | 7,493 |
| - 超过 3 个月但不超过 1 年 | 1,477 | 1,184 |
| | <u>9,506</u> | <u>8,677</u> |
| 持有至到期日的证券的摊销成本，而 有关证券至到期日剩余期间不超过 1 年 | 187 | 743 |
| 以公允价值列帐的证券 | | |
| 指定以公允价值列帐的债务证券，其到期日 | | |
| - 由购入日期起计不超过 3 个月 (附注 16) | 28 | 14 |
| - 由购入日期起计超过 3 个月 | 5,445 | 11,451 |
| | <u>5,473</u> | <u>11,465</u> |
| 指定以公允价值列帐的股本证券 | 11,920 | 11,520 |
| 指定以公允价值列帐的货币市场基金 (附注 16) | 218 | 562 |
| | <u>17,611</u> | <u>23,547</u> |
| | <u>27,304</u> | <u>32,967</u> |
| 投资总额 | <u><u>32,956</u></u> | <u><u>34,361</u></u> |

12 自置居所贷款／置业资助贷款

| | 2014 | | | | 2013 | | | |
|------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------|
| | 自置居所 贷款计划 (附注 12a 及 d) | 优惠 自置居所 贷款计划 (附注 12b 及 d) | 置业资助 贷款计划 (附注 12c) | 合计 | 自置居所 贷款计划 (附注 12a 及 d) | 优惠 自置居所 贷款计划 (附注 12b 及 d) | 置业资助 贷款计划 (附注 12c) | 合计 |
| | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) |
| 帐面总值： | | | | | | | | |
| 年初 | 171 | 27 | 244 | 442 | 193 | 29 | 326 | 548 |
| 偿还的贷款 | (10) | (1) | (67) | (78) | (15) | (1) | (82) | (98) |
| 贷款撇帐 | (3) | (1) | - | (4) | (7) | (1) | - | (8) |
| 年终 | 158 | 25 | 177 | 360 | 171 | 27 | 244 | 442 |
| 呆账的减值拨备： | | | | | | | | |
| 年初 | (144) | (24) | (2) | (170) | (151) | (25) | (2) | (178) |
| 回拨的减值损失 | 1 | - | - | 1 | - | - | - | - |
| 贷款撇帐 | 3 | 1 | - | 4 | 7 | 1 | - | 8 |
| 年终 | (140) | (23) | (2) | (165) | (144) | (24) | (2) | (170) |
| 年终帐面值 | 18 | 2 | 175 | 195 | 27 | 3 | 242 | 272 |
| 列为流动资产的部分 (附注15) | (7) | (1) | (49) | (57) | (8) | (1) | (54) | (63) |
| 列为非流动资产的部分 | 11 | 1 | 126 | 138 | 19 | 2 | 188 | 209 |

12 自置居所贷款／置业资助贷款(续)

(a) 自置居所贷款计划

自置居所贷款计划为房委会及房屋协会辖下屋邨的现居住户及已确定合资格入住公共房屋的准住户提供免息贷款，协助他们购买私人楼宇或居屋第二市场单位。这些贷款的最长还款期为20年。自置居所贷款计划已于2002年12月31日终止。

(b) 优惠自置居所贷款计划

优惠自置居所贷款计划于1995年6月通过实施，由发展基金拨款，于1995-96年度及1996-97年度为绿表申请人提供免息贷款或补助金，鼓励他们自行置业，从而腾出租住单位再作编配。这些贷款按楼宇按揭予银行的年期摊还，最长为20年。

(c) 置业资助贷款计划

置业资助贷款计划于2003年1月2日推出，取代自置居所贷款计划，计划及后于2004年7月14日终止。这类免息贷款的最长还款期为20年。

(d) 出售自置居所贷款

2000-01年度，房委会与香港按揭证券有限公司达成协议，分批出售自置居所贷款予该公司，最后一批贷款于2003年11月出售。贷款以面值出售，其后房委会须按扣除借款人偿还本金后的已出售贷款余额，每月缴付按香港银行同业拆息为基准计算的利息。在出售贷款后，估计未来利息款额的现值已确认为开支和负债。正如附注18所列，于2014年3月31日，剩余负债为4,700万港元(2013：6,100万港元)。

13 其他资产

| | <u>2014</u> 百万元 (港币) | <u>2013</u> 百万元 (港币) |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|
| 为个别租置计划屋邨维修基金支付的资金 | | |
| 年初帐面值 | 104 | 154 |
| 年内摊销 | (32) | (45) |
| 转拨予已售租置计划单位的销售成本 | (4) | (5) |
| 年终帐面值 | <u>68</u> | <u>104</u> |
| 列为流动资产的部分 (附注 15) | <u>(32)</u> | <u>(33)</u> |
| 列为非流动资产的部分 | <u>36</u> | <u>71</u> |

14 存货

| | <u>2014</u> 百万元 (港币) | <u>2013</u> 百万元 (港币) |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| 未售的新居屋／私人参建计划单位存货 | 1 | 615 |
| 回购居屋／私人参建计划单位存货 | - | 147 |
| | <u>1</u> | <u>762</u> |
| 仓存及备件 | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | <u>2</u> | <u>763</u> |

本年度售出的居屋／私人参建计划单位共有 831 个 (2013：无)。于 2014 年 3 月 31 日，单位存货结余为 1 个 (2013：832 个)。

15 应收帐项、按金和预付款项

| | <u>2014</u> 百万元 (港币) | <u>2013</u> 百万元 (港币) |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 应收帐项 | 55 | 50 |
| 应收外汇基金存款利息 | 325 | 430 |
| 其他应收利息 | 164 | 136 |
| 应收利息税退还款项 | - | 1 |
| 应收股息 | 20 | 27 |
| 应收股息税退还款项 | 10 | 6 |
| 未交收的售出及赎回证券 | 1,329 | 197 |
| 自置居所贷款／置业资助贷款 (附注 12) | 57 | 63 |
| 按金 | 95 | 100 |
| 为个别租置计划屋邨维修基金支付的资金 (附注 13) | 32 | 33 |
| 预付款项 | 2 | 1 |
| 租赁奖励的摊销 | 45 | 37 |
| 衍生金融工具 (附注 26) | 21 | 84 |
| | <u>2,155</u> | <u>1,165</u> |

16 现金及等同现金

| | <u>2014</u> <u>百万元</u> <u>(港币)</u> | <u>2013</u> <u>百万元</u> <u>(港币)</u> |
|--|--|--|
| 银行结余和现金 | 638 | 409 |
| 原到期日不超过 3 个月的银行存款 (附注 11) | 8,029 | 7,493 |
| 货币市场基金 (附注 11) | 218 | 562 |
| 指定以公允价值列帐的债务证券，其到期日 由购入日期起计不超过 3 个月 (附注 11) | <u>28</u> | <u>14</u> |
| 现金流量表内的现金及等同现金 | <u>8,913</u> | <u>8,478</u> |

17 应付账款、按金和其他应付款项

| | <u>2014</u> <u>百万元</u> <u>(港币)</u> | <u>2013</u> <u>百万元</u> <u>(港币)</u> |
|----------------|--|--|
| 应付账款和应计项目 | 5,338 | 4,907 |
| 未交收的购入证券 | 1,560 | 822 |
| 应付保管人和投资经理费用 | 19 | 21 |
| 租户按金 | 1,195 | 1,146 |
| 其他按金 | 54 | 58 |
| 工程保证金 | 562 | 513 |
| 算定损害赔偿扣除额 | 146 | 162 |
| 其他应付款项 | 1 | 1 |
| 衍生金融工具 (附注 26) | <u>59</u> | <u>39</u> |
| | <u>8,934</u> | <u>7,669</u> |

18 拨备及其他负债

| | 2014 | | | 2013 | | |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| | 流动部分 | 非流动部分 | 合计 | 流动部分 | 非流动部分 | 合计 |
| | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) |
| 维修和小型改善工程拨备 | - | 462 | 462 | 2 | 601 | 603 |
| 预收租金 | 207 | - | 207 | 276 | - | 276 |
| 与石油气有关的未摊销收入 | 15 | 57 | 72 | 15 | 72 | 87 |
| 就出售自置居所贷款计划的 贷款须支付的利息(附注 12(d)) | 17 | 30 | 47 | 24 | 37 | 61 |
| 与已出售居屋单位有关的土 地成本拨备 | - | 51 | 51 | - | 29 | 29 |
| 管理费拨备 | 42 | - | 42 | - | - | - |
| 与已出售和已拆售物业有关 的剩余建筑款项 | 23 | - | 23 | 18 | - | 18 |
| 审计费用拨备 | 8 | - | 8 | 7 | - | 7 |
| 按揭还款保证开支拨备 | 3 | - | 3 | 4 | - | 4 |
| 其他 | 5 | - | 5 | 6 | 1 | 7 |
| | 320 | 600 | 920 | 352 | 740 | 1,092 |

19 政府的资助

(a) 记账款项 (附注 1(b))

| | 2014 | | | 2013 | | |
|---|---------------------|----------------------------|-------------------|---------------------|----------------------------|-------------------|
| | 住宅楼宇 百万元 (港币) | 非住宅 楼宇权益 百万元 (港币) | 合计 百万元 (港币) | 住宅楼宇 百万元 (港币) | 非住宅 楼宇权益 百万元 (港币) | 合计 百万元 (港币) |
| (i) 借自前发展贷款基金的款项 | | | | | | |
| - 于 1976 年 3 月 31 日的累积免息贷款 | 254 | 46 | 300 | 254 | 46 | 300 |
| - 政府在 1976 年 4 月 1 日至 1988 年 3 月 31 日 就公共租住房屋住宅及非住宅楼宇贷款放弃 收取的利息 | 2,505 | 447 | 2,952 | 2,505 | 447 | 2,952 |
| (ii) 转拨予房委会的政府所建屋邨及职员宿舍的价值 | 1,226 | 149 | 1,375 | 1,226 | 149 | 1,375 |
| (iii) 居者有其屋计划 | | | | | | |
| - 1988 年 3 月 31 日转拨自政府的未售单位及 进行中工程 | 827 | - | 827 | 827 | - | 827 |
| | 4,812 | 642 | 5,454 | 4,812 | 642 | 5,454 |

19 政府的资助 (续)

(b) 不记账款项 (附注 1(b))

| | 2014 | | | 2013 | | |
|--|---------------------|----------------------------|-------------------|---------------------|----------------------------|-------------------|
| | 住宅楼宇 百万元 (港币) | 非住宅 楼宇权益 百万元 (港币) | 合计 百万元 (港币) | 住宅楼宇 百万元 (港币) | 非住宅 楼宇权益 百万元 (港币) | 合计 百万元 (港币) |
| (i) 于 1973 年 3 月 31 日的前屋宇建设委员会 土地重估价值盈余 | 107 | 9 | 116 | 107 | 9 | 116 |
| (ii) 由政府拨付的土地价值 | | | | | | |
| - 自 1973 年 4 月 1 日以来兴建的公共 租住屋邨及职员宿舍 | 213,804 | 20,282 | 234,086 | 194,780 | 19,906 | 214,686 |
| - 房委会办事处 | - | 140 | 140 | - | 140 | 140 |
| (iii) 居者有其屋计划 | | | | | | |
| - 十足市值地价减去土地成本的余额 | 137,579 | - | 137,579 | 137,697 | - | 137,697 |
| - 非住宅楼宇的土地价值 | - | 2,693 | 2,693 | - | 2,693 | 2,693 |
| - 解除转让限制所收补价 | 6,938 | - | 6,938 | 6,764 | - | 6,764 |
| (iv) 租者置其屋计划 | | | | | | |
| - 楼宇建成时的十足市值地价减去土地 成本的余额 | 24,110 | - | 24,110 | 23,648 | - | 23,648 |
| (v) 可租可买计划 | | | | | | |
| - 十足市值地价减去土地成本的余额 | 1,818 | - | 1,818 | 1,818 | - | 1,818 |
| - 非住宅楼宇的土地价值 | - | 10 | 10 | - | 10 | 10 |
| | 384,356 | 23,134 | 407,490 | 364,814 | 22,758 | 387,572 |

20 房屋建设工程基金

| | 2014 | | | 2013 | | |
|-------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|
| | 建筑工程 账目 百万元 (港币) | 改善工程 账目 百万元 (港币) | 合计 百万元 (港币) | 建筑工程 账目 百万元 (港币) | 改善工程 账目 百万元 (港币) | 合计 百万元 (港币) |
| 年初结余 | 21,001 | 3,311 | 24,312 | 19,147 | 2,676 | 21,823 |
| 转拨(往)／自累积盈余 | (437) | 528 | 91 | 1,854 | 635 | 2,489 |
| 年终结余 | 20,564 | 3,839 | 24,403 | 21,001 | 3,311 | 24,312 |

21 发展基金

| | <u>2014</u> <u>百万元</u> <u>(港币)</u> | <u>2013</u> <u>百万元</u> <u>(港币)</u> |
|-------------|--|--|
| 年初结余 | 55,041 | 58,090 |
| 转拨自／(往)累积盈余 | 913 | (3,049) |
| 年终结余 | <u>55,954</u> | <u>55,041</u> |

22 拆售零售及停车场设施

为了把资源全面投放于核心业务，致力发展资助公共房屋，房委会于 2005 年 11 月藉首次公开发售领汇房产基金单位，把辖下零售及停车场设施拆售。房委会在 2005-06 年度已确认因拆售而录得净额 140.96 亿港元的盈余。管理层在计算盈余时，已就拆售开支作出估计。如实际开支与估计有出入，有关开支须予调整。

在本年度，房委会将拆售的净开支上调 400 万港元 (2013：下调 2,200 万港元)。

23 关连人士交易

除本财务报表其他部分所披露的资料外，房委会与政府进行的重大交易和各项未清款项如下：

| | <u>2014</u> 百万元 (港币) | <u>2013</u> 百万元 (港币) |
|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| (a) 来自政府的收入 | | |
| 租金收入 ¹ | 1,981 | 1,774 |
| 政府就房委会提供服务而付还的有关成本 | 211 | 179 |
| 监督由政府付还款项工程的间接成本 | 36 | 35 |
| 其他收入 | 1 | 1 |
| | <u>2,229</u> | <u>1,989</u> |
| (b) 应从政府收回的款项 | | |
| 奖券基金之工程的应收款项 | 11 | 11 |
| 政府拨款之建筑工程的应收款项 | 1 | 5 |
| 委托项目应计间接成本 | 1 | 1 |
| 按金及其他 | 1 | 1 |
| | <u>14</u> | <u>18</u> |
| (c) 应付予政府的款项 | | |
| 土地成本 | 214 | 93 |
| 政府垫付的租金 | 190 | 159 |
| 应向政府缴付的地租及差饷 | 10 | 3 |
| 就政府拨款的代理工作多收的款项 | 6 | 1 |
| 应付的红利 | 44 | 66 |
| 其他(例如：公司和土地查册) | 25 | 29 |
| | <u>489</u> | <u>351</u> |

¹ 包括由政府代房委会公屋租户支付予房委会的租金 19.35 亿港元 (2013：17.33 亿港元)。

24 或有负债

(a) 已作出的财务担保

关于银行及其他认可财务机构就已售居屋／私人参建／租置计划单位提供的按揭贷款，于 2014 年 3 月 31 日，房委会已作出而仍有效的按揭还款保证如下：

(i) 已售出的居屋／私人参建计划单位

房委会就居屋计划及私人参建计划下兴建和出售的单位作出的还款保证，属于第一市场的为 242.84 亿港元(2013：246.83 亿港元)，属于第二市场的则为 120.06 亿港元(2013：80.61 亿港元)。然而，房委会认为，除非有关单位重售所得的款项，不足以抵销未偿还给银行及其他财务机构的按揭债项，否则无须承担财务风险。房委会据此估计在第一市场并无财务风险(2013：无)，在第二市场的财务风险则为 6,300 万港元(2013：100 万港元)。

(ii) 已售出的租置计划单位

房委会就已售出的租置计划单位作出的还款保证，属于第一市场的为 29.17 亿港元(2013：25.86 亿港元)，属于第二市场的则为 7.57 亿港元(2013：5.38 亿港元)。然而，根据上文第(i)项的理据，并且假设有关物业能在转让限制期首两年内以原价重售、在转让限制期第 3 至 5 年内以当时的租置计划单位价格(减去第一市场单位折上折优惠所涉及的实际金额)重售，以及在转让限制期届满后以当时市值扣除应付补价后的价格重售，房委会估计在第一市场并无财务风险(2013：无)，在第二市场的财务风险则为 7,700 万港元(2013：3,200 万港元)。

(b) 楼宇结构安全保证

所有新落成的居屋计划及私人参建计划屋苑均享有楼宇结构安全保证，保证由屋苑竣工日期起计 10 年内(天水围地区则为 20 年内)有效，这项保证亦适用于在 2000 年 4 月 13 日仍在相关楼宇结构安全保证期限内的现存屋苑。2007 年出售居屋计划和私人参建计划的剩余单位，亦会获提供 10 年楼宇结构安全保证(天水围地区则为 20 年)，以未发售大厦首个推售期的选楼日首天起计。于 2014 年 3 月 31 日，仍在楼宇结构安全保证期限内的居屋计划及私人参建计划单位有 27 365 个(2013：27 941 个)。然而，房委会无法在合理情况下确定为作出楼宇结构安全保证而须承担的负债，因此，除用于楼宇结构安全保证的实际维修费用外，房委会因有关保证而或须承担的负债尚未在财务报表内确认。本年度的维修费用为 60 万港元(2013：490 万港元)。

25 资本承担

于 2014 年 3 月 31 日，房委会没有在财务报表内作出拨备的未履行资本承担计有：

| | <u>2014</u> 百万元 (港币) | <u>2013</u> 百万元 (港币) |
|--------------|----------------------------|----------------------------|
| 基本工程／计划 | | |
| 已订合约： | | |
| - 公共租住房屋建筑计划 | 12,708 | 8,326 |
| - 居屋计划建筑计划 | 330 | 11 |
| - 其他计划 | 1,404 | 1,487 |
| | <u>14,442</u> | <u>9,824</u> |
| 已核准但尚未订合约： | | |
| - 公共租住房屋建筑计划 | 11,516 | 16,544 |
| - 居屋计划建筑计划 | 496 | 4 |
| - 其他计划 | 33 | 62 |
| | <u>12,045</u> | <u>16,610</u> |
| | <u>26,487</u> | <u>26,434</u> |

26 衍生金融工具

| | <u>2014</u> | | <u>2013</u> | |
|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 资产 | 负债 | 资产 | 负债 |
| | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) |
| 以公平值列帐的 | | | | |
| 远期外汇合约 | <u>21</u> | <u>59</u> | <u>84</u> | <u>39</u> |
| | (附注 15) | (附注 17) | (附注 15) | (附注 17) |

远期外汇合约是用以管理房委会的货币风险，并按公平值记账，其帐面值已纳入「应收帐项、按金和预付款项」及「应付账项、按金和其他应付款项」项目之下。这些合约的剩余年期不多于 3 个月，而其总名义数额为 70 亿港元(2013：70 亿港元)。这些合约的名义数额反映尚未完成交易的数量，并非代表所须承担风险的金额。

27 财务风险管理

风险管理是房委会财务政策和程序不可或缺的一环。房委会财务小组委员会负责提供财务政策方面的意见，并且监督房委会的资金管理事宜，而其下设有资金管理附属小组委员会，就房委会的资金管理政策、策略和指引，以及聘请和监督外聘投资经理等各方面提供意见。现把主要的财务风险管理措施概述如下：

(a) 流动资金风险

每年一度编制的房委会财政预算及预测，经财务小组委员会和相关业务小组委员会批签后，由房委会通过。收入和开支于年内受到紧密监管。房委会每日均监管其现金流量，而其投资管理乃基于确保有足够资金应付资本开支和营运需要的基本目标而实行。由于房委会的流动资金情况良好，其流动资金风险程度属于极低。

(b) 市场及信贷风险

房委会的金融工具涉及利率风险、货币风险、股价风险、其他市场风险及信贷风险。房委会已订立全面的资金管理政策和投资指引，以确保能持续审慎地监察和管理所承受的各项风险。

(i) 利率风险

房委会的计息资产主要包括银行存款、以公平值列帐的债务证券、货币市场基金和持有至到期日的债务证券，而这些资产大部分以固定息率计息。房委会须承受公平值利率风险，原因是公平值通常会在市场利率上升时下跌。房委会根据已审批的策略和基准监管该等利率风险。由于银行存款和持有至到期日的债务证券均以已摊销成本列出，其

帐面值以及房委会的收入和累积盈余，不会受市场利率的变动所影响。

房委会出售自置居所贷款后须付的利息(附注 12(d))，以香港银行同业拆息为基准来计算。房委会须承受现金流量利率风险，原因是未来的利息付款会随市场利率变化而波动。不过，由于房委会以其投资组合中的短期计息资产(一年内到期)作自然对冲，因此该等利率风险并不大。于 2014 年 3 月 31 日，已出售自置居所贷款的尚欠本金余额为 10.37 亿港元(2013：15.10 亿港元)，而平均剩余到期时间为 38 个月(2013：42 个月)。

敏感度分析以市场利率在合理情况下可能出现 50 基点(2013：50 基点)升幅／跌幅为依据，显示以公平值列帐的债务证券，以及货币市场基金，其重估收益和年内盈余会减少／增加 1.38 亿港元(2013：2.57 亿港元)。拟备敏感度分析时，假设一切其他变数维持不变，利率的变动已应用于报告期终结时持有的证券。

(ii) 货币风险

在管理货币风险方面，房委会的投资指引对所承受的货币风险设有限制。远期外汇合约亦用以管理房委会的货币风险(附注 26)。

除人民币外，房委会以港元以外的货币为单位的投资资产，主要以美元为单位，其余以其他可自由兑换的主要国际货币为单位。倘港元兑相关货币的汇率出现波动，该等以港元列示的投资资产价值会随之而变动。

下表概述房委会在报告期终结时的人民币和其他货币风险(已计及远期外汇合约的影响)：

| | 2014 | | 2013 | |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 资产 百万元 (港币) | 负债 百万元 (港币) | 资产 百万元 (港币) | 负债 百万元 (港币) |
| 人民币 | 6,737 | - | 3,365 | - |
| 其他货币 | | | | |
| - 美元 | 12,805 | 3,008 | 16,392 | 1,482 |
| - 英镑 | 1,152 | 675 | 1,643 | 1,076 |
| - 欧元 | 3,964 | 2,660 | 3,861 | 2,466 |
| - 其他 | 3,422 | 2,204 | 4,494 | 2,749 |
| | 28,080 | 8,547 | 29,755 | 7,773 |

其他货币大部分为主要已发展国家的货币。因这些货币而出现的货币风险，大部分是透过远期外汇合约对冲。

敏感度分析显示，以美元兑港元的汇率在合理情况下可能出现 0.5% (2013：0.5%) 升幅／跌幅为依据，汇兑收益和年内盈余会增加／减少 4,900 万港元(2013：7,500 万港元)。

敏感度分析显示，以人民币兑港元的汇率在合理情况下可能出现 5% (2013：5%) 升幅／跌幅为依据，汇兑收益和年内盈余会增加／减少 3.37 亿港元(2013：1.68 亿港元)。

敏感度分析显示，以其他货币兑港元的汇率在合理情况下可能出现 5% (2013：5%) 升幅／跌幅为依据，汇兑收益和年内盈余会增加／减少 1.50 亿港元(2013：1.85 亿港元)。

拟备上述敏感度分析时，假设一切其他变数维持不变，汇率的变动已应用于报告期终结时持有的金融工具。

(iii) 股价风险

股价风险是因股价变动而引致亏损的风险。房委会的股本投资涉及股价风险，因为这些投资的价值会因股价下跌而减少。于 2014 年 3 月 31 日，所有股本投资均如附注 11 所示，指定以公平值列帐。

敏感度分析显示，以股价在合理情况下可能出现 10% (2013 : 10%) 升幅 / 跌幅为依据，股本投资的重估收益和年内盈余会增加 / 减少 11.92 亿港元 (2013 : 11.52 亿港元)。拟备敏感度分析时，假设一切其他变数维持不变，股价的变动已应用于报告期终结时持有的股本投资。

(iv) 其他市场风险

外汇基金存款利息因每年 1 月厘定的息率 (附注 10) 出现变动而受其他市场风险影响。敏感度分析显示，以 2013 年及 2014 年的息率出现 50 基点升幅 / 跌幅为依据，假设一切其他变数维持不变，年内盈余会增加 / 减少 1.78 亿港元 (2013 : 1.69 亿港元)。

(v) 信贷风险

房委会在报告期终结时的最高信贷风险(未计及任何所持有的抵押品或其他改善信贷质素项目)列载如下：

| | <u>2014</u> 百万元 (港币) | <u>2013</u> 百万元 (港币) |
|---------------|----------------------------|----------------------------|
| 外汇基金存款 | 36,605 | 34,862 |
| 银行结余 | 612 | 360 |
| 银行存款 | 14,873 | 9,884 |
| 应从政府收回的款项 | 14 | 18 |
| 应收帐项和按金 | 2,019 | 1,031 |
| 持有至到期日的债务证券 | 472 | 930 |
| 以公平值列帐的债务证券 | 5,473 | 11,465 |
| 货币市场基金 | 218 | 562 |
| 自置居所贷款／置业资助贷款 | 195 | 272 |
| 按揭还款保证 | 39,964 | 35,868 |
| | <u>100,445</u> | <u>95,252</u> |

外汇基金存款及应从政府收回的款项的相关信贷风险，均属偏低。

应收帐项和按金主要包括应收帐项、应收利息、未交收的售出及赎回证券、按金和衍生金融工具，其相关的信贷风险甚低。

自置居所贷款／置业资助贷款是以按揭物业作抵押。

房委会就银行和其他认可财务机构为居屋／私人参建／租置计划单位所提供的按揭贷款，作出按揭还款保证。有关贷款以按揭单位作抵押。于2014年3月31日，按揭还款保证开支的拨备为300万港元(2013：400万港元，附注18)，而没有在财务报表内作出拨备的财务风险为1.40亿港元(2013：3,300万港元，附注24(a))。

就房委会的投资的信贷风险而言，房委会的投资指引对信贷评级、个别交易对手风险和整体风险集中情况均有限制。

房委会的银行结余、银行存款、债务证券投资 and 货币市场基金的信贷质素分析(按穆迪或同等机构指定的评级分析)如下：

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-----------|---------------|---------------|
| | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) |
| Aaa | 2,421 | 6,423 |
| Aa3 至 Aa1 | 5,601 | 4,260 |
| A3 至 A1 | 13,117 | 11,855 |
| A3 以下或无评级 | 510 | 663 |
| | <u>21,649</u> | <u>23,201</u> |

28 金融工具的公平值

在活跃市场买卖的金融工具的公平值是根据报告期终结时的市场报价厘定。如没有该等市场报价，则以现值或其他估值方法以报告期终结时的市况数据评估其公平值。

(a) 持有至到期日的证券在报告期终结时的公平值如下：

| | <u>2014</u> | | <u>2013</u> | |
|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 帐面值 | 公平值 | 帐面值 | 公平值 |
| | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) |
| 持有至到期日的证券 | <u>472</u> | <u>472</u> | <u>930</u> | <u>932</u> |

其他金融工具均以其公平值或与其公平值相差不大的金额列于财务状况表。

- (b) 下表按公允价值等级列出在报告期终结时，以公允价值计量的金融工具帐面值。

于 2014 年 3 月 31 日

| | 第 1 级 百万元 (港币) | 第 2 级 百万元 (港币) | 合计 百万元 (港币) |
|------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 资产 | | | |
| 以公允价值列帐的证券 | 15,042 | 2,569 | 17,611 |
| 衍生金融工具 | - | 21 | 21 |
| | <u>15,042</u> | <u>2,590</u> | <u>17,632</u> |
| 负债 | | | |
| 衍生金融工具 | - | 59 | 59 |

于 2013 年 3 月 31 日

| | 第 1 级 百万元 (港币) | 第 2 级 百万元 (港币) | 合计 百万元 (港币) |
|------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 资产 | | | |
| 以公允价值列帐的证券 | 18,764 | 4,783 | 23,547 |
| 衍生金融工具 | - | 84 | 84 |
| | <u>18,764</u> | <u>4,867</u> | <u>23,631</u> |
| 负债 | | | |
| 衍生金融工具 | - | 39 | 39 |

没有金融资产或负债归入第 3 级。

年内，金融工具在公允价值等级第 1 级和第 2 级之间转拨，以反映估值方法的变动。

该三个公允价值等级为：

第 1 级：金融工具的公平值为相同的资产或负债于交投活跃市场的报价(未经调整)；

第 2 级：金融工具的公平值以第 1 级别公平值报价以外资产或负债的直接(即如价格)或间接(即自价格引伸)可观察数据厘定；以及

第 3 级：金融工具的公平值按非基于可观察市场数据，即不可观察数据厘定。

29 房委会与政府之间的财政安排所需的补充资料

(a) 综合拨付款项账目

| | <u>附注</u> | <u>2014</u> <u>百万元</u> <u>(港币)</u> | <u>2013</u> <u>百万元</u> <u>(港币)</u> |
|---------------|-----------|--|--|
| 综合运作账目盈余／(赤字) | | | |
| 租住房屋 | 29(b) | (179) | (1,234) |
| 商业楼宇 | 29(c) | 914 | 738 |
| 资助自置居所 | 29(d) | 2,152 | 2,099 |
| 小计 | | 2,887 | 1,603 |
| 非运作开支净额 | 6 | (80) | (98) |
| | | 2,807 | 1,505 |
| 资金管理账目盈余 | 29(e) | 3,547 | 4,277 |
| 代管服务账目盈余 | 29(f) | 19 | 40 |
| 年内盈余 | | 6,373 | 5,822 |
| 分配 | | | |
| 年内付予政府的红利 | | (457) | (370) |
| 分配后年内盈余 | | 5,916 | 5,452 |

29 房委会与政府之间的财政安排所需的补充资料 (续)

(b) 租住房屋运作账目

| | 2014 | | | | 2013 | | | |
|---------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 租住房屋 (不包括 中转房屋) | 中转房屋 | 租金津贴 | 合计 | 租住房屋 (不包括 中转房屋) | 中转房屋 | 租金津贴 | 合计 |
| | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) |
| 收入 | | | | | | | | |
| 租金 | 11,847 | 15 | - | 11,862 | 10,345 | 13 | - | 10,358 |
| 其他收入 | 37 | - | - | 37 | 55 | - | - | 55 |
| 总收入 | 11,884 | 15 | - | 11,899 | 10,400 | 13 | - | 10,413 |
| 开支 | | | | | | | | |
| 薪俸 | 2,651 | 11 | 2 | 2,664 | 2,588 | 8 | 2 | 2,598 |
| 地租及差饷 | 140 | - | - | 140 | 132 | - | - | 132 |
| 维修及改善工程 | 2,572 | 44 | - | 2,616 | 2,487 | 18 | - | 2,505 |
| 其他开支 | 3,580 | 20 | 1 | 3,601 | 3,465 | 20 | 3 | 3,488 |
| 折旧及摊销 | 2,869 | 7 | - | 2,876 | 2,726 | 7 | - | 2,733 |
| 分担机构监督及支援服务支出 | 180 | 1 | - | 181 | 191 | - | - | 191 |
| 总开支 | 11,992 | 83 | 3 | 12,078 | 11,589 | 53 | 5 | 11,647 |
| 年内运作赤字 | (108) | (68) | (3) | (179) | (1,189) | (40) | (5) | (1,234) |

29 房委会与政府之间的财政安排所需的补充资料 (续)

(c) 商业楼宇运作账目

| | 2014 | | | | | 2013 | | | | |
|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
| | 商场 百万元 (港币) | 停车场 百万元 (港币) | 工厂 百万元 (港币) | 福利 用途楼宇 百万元 (港币) | 合计 百万元 (港币) | 商场 百万元 (港币) | 停车场 百万元 (港币) | 工厂 百万元 (港币) | 福利 用途楼宇 百万元 (港币) | 合计 百万元 (港币) |
| 收入 | | | | | | | | | | |
| 租金 | 963 | 445 | 138 | 475 | 2,021 | 851 | 396 | 127 | 429 | 1,803 |
| 其他收入 | 40 | 10 | - | 24 | 74 | 27 | 1 | 1 | 26 | 55 |
| 总收入 | 1,003 | 455 | 138 | 499 | 2,095 | 878 | 397 | 128 | 455 | 1,858 |
| 开支 | | | | | | | | | | |
| 薪俸 | 141 | 43 | 31 | 69 | 284 | 130 | 43 | 28 | 62 | 263 |
| 地租及差饷 | 29 | 16 | - | 51 | 96 | 22 | 13 | - | 42 | 77 |
| 维修及改善工程 | 51 | 28 | 20 | 6 | 105 | 74 | 21 | 23 | 7 | 125 |
| 其他开支 | 209 | 125 | 33 | 78 | 445 | 198 | 127 | 30 | 72 | 427 |
| 折旧及摊销 | 77 | 67 | 5 | 48 | 197 | 65 | 60 | 5 | 45 | 175 |
| 分担机构监督及支援服务支出 | 10 | 3 | 2 | 5 | 20 | 10 | 3 | 2 | 5 | 20 |
| 总开支 | 517 | 282 | 91 | 257 | 1,147 | 499 | 267 | 88 | 233 | 1,087 |
| 未计算特殊项目的运作盈余 | 486 | 173 | 47 | 242 | 948 | 379 | 130 | 40 | 222 | 771 |
| 特殊项目 ¹ | (34) | - | - | - | (34) | (33) | - | - | - | (33) |
| 年内运作盈余 | 452 | 173 | 47 | 242 | 914 | 346 | 130 | 40 | 222 | 738 |

¹ 有关金额是拆卸及清拆成本，以及由房委会拨款进行的政府基建和社区设施开支。

29 房委会与政府之间的财政安排所需的补充资料 (续)

(d) 资助自置居所运作账目

| | 2014 | | | | | 2013 | | | | |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------------|-------------|
| | 居屋计划 | 私人参建 计划 | 租置计划 | 自置居所 贷款/ 置业资助 贷款计划 | 合计 | 居屋计划 | 私人参建 计划 | 租置计划 | 自置居所 贷款/ 置业资助 贷款计划 | 合计 |
| | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) |
| 收入 | | | | | | | | | | |
| 售楼 | 1,426 | 3 | 1,295 | - | 2,724 | - | - | 1,012 | - | 1,012 |
| 解除转让限制所收补价 | 550 | 240 | 153 | - | 943 | 945 | 419 | 228 | - | 1,592 |
| 其他收入 | 22 | 10 | 7 | 1 | 40 | 26 | 5 | 5 | 1 | 37 |
| 总收入 | 1,998 | 253 | 1,455 | 1 | 3,707 | 971 | 424 | 1,245 | 1 | 2,641 |
| 开支 | | | | | | | | | | |
| 薪俸 | 162 | 31 | 54 | 23 | 270 | 153 | 31 | 52 | 23 | 259 |
| 维修及改善工程 | 4 | 1 | 2 | - | 7 | 5 | 1 | 2 | - | 8 |
| 其他开支 | 18 | 3 | 5 | 5 | 31 | 12 | 3 | 5 | 3 | 23 |
| 折旧及摊销 | 14 | 2 | 4 | 5 | 25 | 9 | 2 | 3 | 5 | 19 |
| 分担机构监督及支援服务支出 | 13 | 2 | 4 | 2 | 21 | 11 | 2 | 4 | 2 | 19 |
| 小计 | 211 | 39 | 69 | 35 | 354 | 190 | 39 | 66 | 33 | 328 |
| 自置居所计划开支 | | | | | | | | | | |
| 建筑费用及间接开支 | 633 | - | 111 | - | 744 | 8 | - | 97 | - | 105 |
| 政府土地成本 | 139 | - | 96 | - | 235 | 6 | - | 80 | - | 86 |
| 出售回购单位的成本 | 146 | 1 | 6 | - | 153 | - | - | 7 | - | 7 |
| 其他开支 | 54 | - | 13 | (1) | 66 | 20 | - | 19 | - | 39 |
| 小计 | 972 | 1 | 226 | (1) | 1,198 | 34 | - | 203 | - | 237 |
| 总开支 | 1,183 | 40 | 295 | 34 | 1,552 | 224 | 39 | 269 | 33 | 565 |
| 未计算特殊项目的运作盈余/(赤字) | 815 | 213 | 1,160 | (33) | 2,155 | 747 | 385 | 976 | (32) | 2,076 |
| 特殊项目 ¹ | - | - | - | (3) | (3) | - | - | - | 23 | 23 |
| 年内运作盈余/(赤字) | 815 | 213 | 1,160 | (36) | 2,152 | 747 | 385 | 976 | (9) | 2,099 |

¹有关金额主要是在本年度支付已售自置居所贷款计划贷款组合的利息1,700万港元(2013: 2,800万港元)后, 就该贷款组合尚未偿还余额的未来利息负债所作的调整。

29 房委会与政府之间的财政安排所需的补充资料 (续)

(e) 资金管理账目

| | 2014 | | | | 2013 | | | |
|-------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------|
| | 内部 投资组合 ¹ | 外汇基金 存款 ² | 由外聘投资 经理管理的 投资组合 ³ | 合计 | 主要流动 投资组合 ¹ | 外汇基金 存款 ² | 由外聘投资 经理管理的 投资组合 ³ | 合计 |
| | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) |
| 收入 | | | | | | | | |
| 利息收入 | 225 | 1,638 | 208 | 2,071 | 137 | 1,819 | 284 | 2,240 |
| 股息收入 | - | - | 267 | 267 | - | - | 334 | 334 |
| 已实现和重估收益净额 | - | - | 1,332 | 1,332 | - | - | 1,967 | 1,967 |
| 汇兑收益/(亏损)净额 | (63) | - | 48 | (15) | 56 | - | (202) | (146) |
| 总收入 | 162 | 1,638 | 1,855 | 3,655 | 193 | 1,819 | 2,383 | 4,395 |
| 开支 | | | | | | | | |
| 投资开支 | | | | | | | | |
| 投资经理费用 | - | - | 72 | 72 | - | - | 79 | 79 |
| 保管人费用 | - | - | 8 | 8 | - | - | 10 | 10 |
| 其他投资开支 | - | - | 11 | 11 | - | - | 15 | 15 |
| 小计 | - | - | 91 | 91 | - | - | 104 | 104 |
| 经常开支 | | | | | | | | |
| 薪俸 | 6 | - | 6 | 12 | 5 | - | 6 | 11 |
| 折旧 | 1 | - | - | 1 | 1 | - | - | 1 |
| 其他开支 | 2 | - | 2 | 4 | 1 | - | 1 | 2 |
| 小计 | 9 | - | 8 | 17 | 7 | - | 7 | 14 |
| 总开支 | 9 | - | 99 | 108 | 7 | - | 111 | 118 |
| 年内盈余 | 153 | 1,638 | 1,756 | 3,547 | 186 | 1,819 | 2,272 | 4,277 |

¹ 内部投资组合 (前称「主要流动投资组合」) 包括银行存款和拟持有至到期日的投资, 这些投资按扣除减值损失后的已摊销成本列帐。

² 外汇基金存款包括本金总额和报告期终结时已入账但尚未提取的利息。结余以已摊销成本列出。

³ 由外聘投资经理管理的投资组合, 主要包括指定以公允价值列帐的证券, 这些证券最初按公允价值列帐。公允价值于每段报告期终结时重新计量, 其变动所引致的重估价值损益, 会在资金管理账目内确认。

29 房委会与政府之间的财政安排所需的补充资料 (续)

(f) 代管服务账目

| | 2014 | | | | 2013 | | | |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|
| | 代理工作 ¹ | 代管服务 ² | 监督由政府付 还款项的工程 ³ | 合计 | 代理工作 ¹ | 代管服务 ² | 监督由政府付 还款项的工程 ³ | 合计 |
| | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) | 百万元 (港币) |
| 收入 | | | | | | | | |
| 监督费 | - | 152 | - | 152 | - | 158 | - | 158 |
| 监督工作间接成本 | - | 58 | 36 | 94 | - | 64 | 35 | 99 |
| 政府付还的款项 | 210 | - | 1 | 211 | 178 | - | 1 | 179 |
| 总收入 | 210 | 210 | 37 | 457 | 178 | 222 | 36 | 436 |
| 开支 | | | | | | | | |
| 薪俸 | 173 | 123 | 55 | 351 | 155 | 114 | 56 | 325 |
| 维修及改善工程 | 1 | 6 | 6 | 13 | 1 | 8 | 2 | 11 |
| 其他开支 | 31 | 10 | 4 | 45 | 15 | 6 | 5 | 26 |
| 折旧及摊销 | 3 | 5 | 3 | 11 | 3 | 4 | 4 | 11 |
| 分担机构监督及支援服务支出 | 1 | 7 | 4 | 12 | 11 | 8 | 4 | 23 |
| 总开支 | 209 | 151 | 72 | 432 | 185 | 140 | 71 | 396 |
| 未经调整年内盈余/(赤字) | 1 | 59 | (35) | 25 | (7) | 82 | (35) | 40 |
| 承接上年度的多收服务费 | - | 1 | - | 1 | 6 | 1 | - | 7 |
| 年内结算的多收服务费 | - | - | - | - | (6) | - | - | (6) |
| 结转下年度的多收服务费 | (6) | (1) | - | (7) | - | (1) | - | (1) |
| 年内盈余/(赤字) | (5) | 59 | (35) | 19 | (7) | 82 | (35) | 40 |

¹ 房委会以代理人身分，代政府执行屋宇管制、私营房屋、上诉委员会、安置受清拆影响居民和支援服务的职能。

² 房委会代其他机构管理物业，并就这种服务收取监督费。代管的物业包括已落成的居屋屋苑，以及拆售物业所在屋邨的公用地方。

³ 房委会负责提供监督服务的工程计有兴建新屋邨内的学校、福利和其他社区用途设施；租住屋邨内政府建筑物加建、改建、改善和外部保养工程；以及管理和维修毗邻屋邨的斜坡。房委会向承办商支付费用，并获政府付还款项，包括提供监督服务的全部成本。