

香港房屋委員會

截至 2010 年 3 月 31 日止年度的財務報表

目錄

	頁次
審計署署長報告	1-2
財務報表	
全面收益表	3
財務狀況表	4-5
淨資產變動表	6
現金流量表	7-8
財務報表附註	
1 房委會與政府之間的財政安排	9-12
2 主要會計政策	12-24
3 關鍵的會計估計和判斷	24-25
4 收入	26
5 自置居所計劃開支	27
6 非運作(開支)／收入淨額	27
7 物業、設備及器材	28-29
8 進行中的基本工程／計劃	30
9 無形資產	31
10 批租土地地價	31
11 外匯基金存款	31
12 證券投資和銀行存款	32
13 自置居所貸款／置業資助貸款	33-34
14 其他資產	35
15 存貨	35
16 應收帳項、按金和預付款項	36
17 現金及等同現金項目	36
18 應付帳項、按金和其他應付款項	36
19 撥備及其他負債	37
20 政府的投資	37

21	政府對住宅樓宇的資助及在非住宅樓宇的權益	38-39
22	房屋建設工程基金	40
23	發展基金	41
24	拆售零售及停車場設施	41
25	關連人士交易	41-42
26	或有負債	43-44
27	資本承擔	45
28	衍生金融工具	46
29	財務風險管理	46-52
30	金融工具的公平值	53
31	比較數字	54
32	房委會與政府之間的財政安排所需的補充資料	
	(A) 綜合撥付款項帳目	54
	(B) 租住房屋運作帳目	55
	(C) 商業樓宇運作帳目	56
	(D) 資助自置居所運作帳目	57
	(E) 資金管理帳目	58
	(F) 代管服務帳目	59

審計署署長報告



香港特別行政區政府
審計署

獨立審計報告

我已審計列載於第 3 至 59 頁香港房屋委員會的財務報表，該等財務報表包括於 2010 年 3 月 31 日的財務狀況表與截至該日止年度的全面收益表、淨資產變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

香港房屋委員會就財務報表須承擔的責任

香港房屋委員會須負責按照《房屋條例》(第 283 章) 第 14(1)條、1988 年香港房屋委員會與香港政府之間的財政安排(已按 1994 年增補協議修訂)，以及香港房屋委員會通過的會計政策，擬備及真實而公平地列報該等財務報表。財政安排及會計政策的要點載於財務報表附註 1 及 2。這責任包括設計、實施及維護與擬備及真實而公平地列報財務報表有關的內部控制，以使財務報表不存有由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；以及按情況作出合理的會計估計。

審計師的責任

我的責任是根據我的審計對該等財務報表作出意見。我已按照《房屋條例》第 14(2)條及審計署的審計準則進行審計。這些準則要求我遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審計涉及執执行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於審計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，審計師考慮與該委員會擬備及真實而公平地列報財務報表有關的內部控制，以設計適當的審計程序，但並非為對委員會的內部控制的效能發表意見。審計亦包括評價香港房屋委員會所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我相信，我所獲得的審計憑證是充足和適當地為我的審計意見提供基礎。

意見

我認為，該等財務報表已按照 1988 年香港房屋委員會與香港政府之間的財政安排(已按 1994 年增補協議修訂)，以及香港房屋委員會通過的會計政策，真實而公平地反映香港房屋委員會於 2010 年 3 月 31 日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照《房屋條例》第 14(1)條妥為擬備。財政安排及會計政策的要點載於財務報表附註 1 及 2。

鄧國斌
審計署署長

2010 年 8 月 24 日

審計署
香港灣仔
告士打道 7 號
入境事務大樓 26 樓

香港房屋委員會
截至 2010 年 3 月 31 日止年度的全面收益表

	<u>附註</u>	<u>2010</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>	<u>2009</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>
收入			
租金收入	4(A)	11,213	10,807
售樓及補價收入	4(B)	3,895	9,645
投資 收入／(虧損)	4(C)	6,263	(3,867)
其他收入	4(D)	139	110
		<u>21,510</u>	<u>16,695</u>
開支			
薪俸		2,628	2,681
地租及差餉		166	153
維修及改善工程		2,474	2,221
折舊及攤銷		3,823	3,521
自置居所計劃開支	5	1,099	4,462
其他開支		3,609	3,572
		<u>13,799</u>	<u>16,610</u>
運作盈餘		7,711	85
非運作 (開支) ／收入淨額	6	<u>(57)</u>	<u>12</u>
年內盈餘及全面收益總額		<u>7,654</u>	<u>97</u>

第 9 頁至第 59 頁所載附註為這份財務報表的一部分

香港房屋委員會
2010 年 3 月 31 日的財務狀況表

	<u>附註</u>	<u>2010</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>	<u>2009</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>
非流動資產			
物業、設備及器材	7	97,395	94,039
進行中的基本工程／計劃	8	11,881	13,132
無形資產	9	161	207
批租土地地價	10	47	49
外匯基金存款	11	20,339	-
證券投資	12(A)	-	45
應從政府收回的款項	25(B)	1,200	1,600
自置居所貸款／置業資助貸款	13	570	768
其他資產	14	214	300
		<u>131,807</u>	<u>110,140</u>
流動資產			
存貨	15	3,164	4,206
應收帳項、按金和預付款項	16	1,558	1,930
應從政府收回的款項	25(B)	364	364
證券投資和銀行存款	12(B)	43,046	57,127
銀行結餘和現金	17	387	289
		<u>48,519</u>	<u>63,916</u>
流動負債			
應付帳項、按金和其他應付款項	18	7,909	8,062
應付予政府的款項	25(C)	471	1,071
撥備及其他負債	19	478	612
		<u>8,858</u>	<u>9,745</u>
流動資產淨額		<u>39,661</u>	<u>54,171</u>
扣除流動負債後的資產總額		171,468	164,311
非流動負債			
撥備及其他負債	19	1,027	1,293
資產淨額		<u>170,441</u>	<u>163,018</u>

第 9 頁至第 59 頁所載附註為這份財務報表的一部分

香港房屋委員會
2010 年 3 月 31 日的財務狀況表 (續)

	<u>附註</u>	<u>2010</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>	<u>2009</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>
上列項目包括：			
政府的投資	20	13,489	13,489
政府的資助	21(A)	5,454	5,454
資本儲備		12	12
累積盈餘		85,480	78,921
房屋建設工程基金	22	16,841	18,669
發展基金	23	49,165	46,473
		<u>170,441</u>	<u>163,018</u>

鄭汝樺
主席
2010 年 8 月 24 日

第 9 頁至第 59 頁所載附註為這份財務報表的一部分

香港房屋委員會
截至 2010 年 3 月 31 日止年度的淨資產變動表

	政府的 投資 百萬元 (港幣)	政府的 資助 百萬元 (港幣)	資本儲備 百萬元 (港幣)	累積盈餘 百萬元 (港幣)	房屋建設 工程基金 百萬元 (港幣)	發展基金 百萬元 (港幣)	總額 百萬元 (港幣)
2008 年 4 月 1 日結餘	14,115	5,454	12	78,364	19,043	46,726	163,714
償還政府的借貸資本	(626)	-	-	-	-	-	(626)
年內全面收益總額	-	-	-	97	-	-	97
政府借貸資本利息	-	-	-	(12)	-	-	(12)
應付予政府的紅利	-	-	-	(155)	-	-	(155)
轉撥入累積盈餘的款項	-	-	-	627	(374)	(253)	-
2009 年 3 月 31 日結餘	<u>13,489</u>	<u>5,454</u>	<u>12</u>	<u>78,921</u>	<u>18,669</u>	<u>46,473</u>	<u>163,018</u>
2009 年 4 月 1 日結餘	13,489	5,454	12	78,921	18,669	46,473	163,018
年內全面收益總額	-	-	-	7,654	-	-	7,654
應付予政府的紅利	-	-	-	(231)	-	-	(231)
轉撥自累積盈餘的款項	-	-	-	(2,692)	-	2,692	-
轉撥入累積盈餘的款項	-	-	-	1,828	(1,828)	-	-
2010 年 3 月 31 日結餘	<u>13,489</u>	<u>5,454</u>	<u>12</u>	<u>85,480</u>	<u>16,841</u>	<u>49,165</u>	<u>170,441</u>

第 9 頁至第 59 頁所載附註為這份財務報表的一部分

香港房屋委員會
截至 2010 年 3 月 31 日止年度的現金流量表

	附註	2010 百萬元 (港幣)	2009 百萬元 (港幣)
來自運作活動的現金流量			
年內盈餘	第3頁	7,654	97
調整：			
投資(收入)／虧損	4(C)	(6,263)	3,867
調整拆售零售及停車場設施的開支	6	65	(12)
物業、設備及器材的折舊		3,742	3,452
批租土地地價攤銷	10	2	2
無形資產攤銷		97	85
已售租者置其屋計劃單位的折餘價值		45	43
已拆卸租住屋邨的折餘價值		6	-
調整資本開支		6	138
自置居所貸款／置業資助貸款的減少		230	224
自置居所貸款／置業資助貸款減值撥備的減少		(18)	(18)
其他資產的減少		88	93
興建中居者有其屋計劃(住宅)物業的(增加)／減少		(16)	486
存貨減少		1,194	2,771
單位存貨的(減值回撥)／減值	5	(152)	112
以公平值列帳的證券的減少／(增加)		5,843	(766)
應收帳項、預付款項和其他應收款項的減少		931	250
應付帳項、應計項目和其他應付款項的(減少)／增加		(682)	517
撥備及其他負債的減少		(308)	(497)
來自運作活動的現金淨額		12,464	10,844

第 9 頁至第 59 頁所載附註為這份財務報表的一部分

香港房屋委員會
截至 2010 年 3 月 31 日止年度的現金流量表 (續)

	<u>附註</u>	<u>2010</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>	<u>2009</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>
來自投資活動的現金流量			
贖回持有至到期日的證券所得款項		13	55
外匯基金存款增加		(20,339)	-
原到期日為 3 個月以上的 銀行存款的減少／(增加)		9,182	(800)
有關拆售零售及停車場設施的付款		(110)	(158)
有關進行中的基本工程／計劃的付款			
- 新建公共租住房屋		(4,109)	(3,217)
- 重建公共租住房屋		(1,441)	(2,528)
- 居者有其屋計劃 (商業)		(3)	(5)
- 電腦系統		(128)	(106)
- 改善工程		(383)	(248)
已收的利息		1,552	1,690
已收的股息		166	240
用於投資活動的現金淨額		<u>(15,600)</u>	<u>(5,077)</u>
來自融資活動的現金流量			
償還政府的借貸資本	20	-	(626)
已付的政府借貸資本利息		-	(12)
已付予政府的紅利		(222)	(154)
用於融資活動的現金淨額		<u>(222)</u>	<u>(792)</u>
現金及等同現金項目(減少)／增加淨額		(3,358)	4,975
於 4 月 1 日的現金及等同現金項目		<u>9,389</u>	<u>4,414</u>
於 3 月 31 日的現金及等同現金項目	17	<u><u>6,031</u></u>	<u><u>9,389</u></u>

第 9 頁至第 59 頁所載附註為這份財務報表的一部分

香港房屋委員會

財務報表附註

1 房委會與政府之間的財政安排

房委會是一個法定機構，於 1973 年 4 月根據《房屋條例》(第 283 章)成立。房委會按《房屋條例》行使權力和履行職責，以確保提供房屋和其認為適合附屬於房屋的康樂設施。隨着《1988 年房屋(修訂)條例》的制定及房委會重組，政府與房委會之間的財政安排於 1988 年 4 月 1 日宣告生效。就 1988 年財政安排作出的增補協議，則由 1994 年 10 月 1 日起生效。有關財政安排的要點如下：

(A) 政府的免息永久資本

永久資本中來自己資本化的前發展貸款基金貸款的港幣 134.89 億元，已由 1994 年 10 月 1 日起改為免息永久資本(附註 20)。

(B) 政府的計息借貸資本

永久資本中來自前居者有其屋計劃基金現金結餘的港幣 27.96 億元，以及政府在 1988 至 1993 年間向房委會注入的港幣 100 億元資本，已由 1994 年 10 月 1 日起改為計息借貸資本。房委會須分 14 年攤還這筆借貸資本，每年還款 4 期，每期同為港幣 3.19 億元(本金加利息，年息為 5 釐，按遞減的借貸資本餘額計算)(附註 20)。所付利息視作分配予政府的款項處理。

這筆借貸資本已於 2008 年 9 月悉數償還。

(C) 政府對住宅樓宇的資助及在非住宅樓宇的權益

公共租住屋邨住宅樓宇的土地價值及居者有其屋計劃住宅樓宇的十足市值地價減去政府所收土地成本的餘額，將以財務報表附註的形式顯示，而非包括在財務狀況表內的政府對住宅樓宇的資助(附註 21(B))。

同樣，租住屋邨及居屋苑內非住宅樓宇(即停車場及商業設施)的土地價值，亦將以財務報表附註的形式顯示，而非包括在財務狀況表內的政府對非住宅樓宇的權益(附註 21(B))。

減去土地價值後的結餘，即為政府對住宅樓宇的其他資助及在非住宅樓宇的其他權益(附註 21(A))。

(D) 應付予政府的紅利

房委會從租住屋邨及居屋苑非住宅設施所得的整體利潤，須與政府平分，並以紅利形式分配予政府。

(E) 居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃的或有負債

原由政府就居者有其屋計劃(下稱「居屋計劃」)及私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建計劃」)作出的按揭還款保證(附註 26(A))，以及因私人參建計劃單位未能全部售出或單位售價低於保證售價而須承擔的或有負債，均由房委會接手承擔。

(F) 興建臨時房屋與管理臨時房屋區及平房區

由 1988 年 4 月 1 日起，房委會須：

- (i) 負責支付臨時房屋區和臨時收容中心的發展、建築與管理開支及平房區的管理費用；以及
- (ii) 以代理人身分，繼續代政府執行清拆、寮屋管制及寮屋區改善計劃下的設施保養工作，費用仍然由政府支付。

所有臨時房屋區已於 2001 年 8 月清拆。除了安置受清拆影響居民的工作外，寮屋管制及清拆職務由 2006 年 4 月起移交地政總署。

(G) 房屋建設工程基金

房屋建設工程基金於 1993 年 4 月 1 日設立，目的是提供獨立資金，為房委會購置和／或興建一切固定資產，以及發展居屋。該基金的用途已擴展至支付大型改善工程的建設成本。因此，基金分為兩個帳目，即用於興建屋邨及居屋的「建築工程帳目」，以及用於改善現有屋邨水準及屋邨社區服務的「改善工程帳目」。

上述兩項帳目均須保持足夠數額的運作資金 — 「建築工程帳目」的數額須相等於 6 個月的估計開支，「改善工程帳目」方面則須保持港幣 20 億元的年終結餘。

(H) 發展基金

發展基金於 1994 年 10 月 1 日設立，用以支付發展房屋及與房屋有關的工程和基建的開支，從而進一步推行政策，為有住屋需要的人士提供合適及能力可負擔的居所。

在房委會事先同意下，為維持發展基金設立的目的，政府有權向該基金注入可能需要的額外款額。

2 主要會計政策

(A) 財務報表編製基準

本財務報表是按照《房屋條例》、與政府於 1988 年達成的財政安排和 1994 年的增補協議，以及經房委會通過的會計政策編製。

(i) 計量基準

編製財務報表時以原值成本作為計量基準，惟按公平值列出之外聘投資經理管理的證券、購入作交易用途的證券，以及衍生金融工具除外。有關會計政策載於附註 2(I)和 2(L)。

(ii) 管理層作出的判斷和估計

在編製財務報表時，管理層須作出對政策應用，以及對資產、負債、收入和支出呈報數額有所影響的判斷、估計和假設。作出的估計和相關假設，乃根據過往經驗和因應不同環境而認為合理的其他因素而得出。當欠缺其他現成數據時，該等估計和假設的結果，會用作判斷資產和負債帳面值的基準，惟實際結果與該等估計可能有所不同。

該等估計和相關假設會不斷作出檢討。如會計估計的修訂只對本修訂期有影響，便會於本期內確認；如修訂對本期和未來期間均有影響，則會於本期和未來期間內確認。

管理層在應用房委會會計政策時作出的一些對財務報表有重大影響的判斷，以及頗有可能在來年須作重大調整的估計，均載述於附註 3。

(B) 收入的確認

確認收入，是在經濟利益預期會流入房委會，而收入和成本(如適用)可以可靠地量度時進行。年內所得的收入，根據以下的會計政策記帳：

(i) 租金收入

物業的租金收入於相關期內記帳。

(ii) 售樓及補價收入

- (a) 出售居屋／私人參建計劃單位的收入於簽訂買賣協議時確認。
- (b) 出售租者置其屋計劃(下稱「租置計劃」)單位的收入於簽訂轉讓契據時確認。
- (c) 重售居屋／私人參建／租置計劃單位的收入於單位重售時確認。
- (d) 居屋／私人參建／租置計劃單位業主所付的補價，於解除單位轉讓限制時確認為收入。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利率法以應計基礎按時累算確認。

(iv) 股息收入

股息收入於除息日確認。

(v) 收費

提供服務所收取的費用於服務交付時確認。

(vi) 代理工作及代管服務的收入

代理工作及代管服務的收入於相關期內記帳。

(C) 物業、設備及器材

物業、設備及器材是按成本價於扣除累積折舊額後列於財務狀況表。下列各項物業、設備及器材於提供公共房屋服務和附屬商業設施時使用：

(i) 樓宇及改善工程

樓宇分為以下 3 類：

(a) 出租物業（不包括中轉房屋）

「房委會屋邨」 即房委會及前屋宇建設委員會的屋邨，以及 1973 年 4 月 1 日以後建成的這類屋邨，包括接管自香港模範屋宇會的屋邨。

「廉租屋邨」 前政府廉租屋邨及 1973 年 4 月 1 日以後建成的這類屋邨。

「居屋計劃
(非住宅)」 居者有其屋計劃的非住宅樓宇。

「徙置屋邨」 前徙置事務處的屋邨，包括分層工廠大廈及 1973 年 4 月 1 日以後建成的這類大廈。

(b) 中轉房屋

「中轉房屋」 過渡性質的住屋，但建築物或可永久住用。

(c) 其他

「總部」 總部大廈。

「宿舍」 職員宿舍。

每項價值港幣 50 萬元或以上的樓宇及改善工程均會按以下基準確認為資產：

「房委會屋邨」、「居屋計劃(非住宅)」、「總部」及「中轉房屋」－按房委會的成本價記帳。

「廉租屋邨」－如在 1973 年 4 月 1 日前落成，按相等於 1973 年 3 月 31 日的折餘價值的推定成本價記帳；如在 1973 年 3 月 31 日後落成，則按房委會的成本價記帳。

「徙置屋邨」－以前歸類為第一、二和三型的屋邨及工廠大廈(1973 年 3 月 31 日後落成的工廠大廈除外)，價值為零；其他在 1973 年 4 月 1 日前落成的屋邨，按相等於 1973 年 3 月 31 日的折餘價值的推定成本價記帳；而在 1973 年 3 月 31 日後落成的屋邨，則按房委會的成本價記帳。

「宿舍」－按相等於 1976 年 3 月 31 日的折餘價值的推定成本價記帳。

(ii) 電腦器材及電子器材

每項價值港幣 50 萬元或以上的電腦系統(包括硬件和軟件)及電子器材按成本價確認為資產。電腦系統的硬件(包括其附設軟件)和軟件的成本會劃分並分別在「物業、設備及器材」和「無形資產」(附註 2(F))兩個項目下確認。

如日後因改善現有設備及器材而有經濟利益流入房委會，撥作此類改善用途而每項港幣 50 萬元或以上的開支，均會記入作為有關資產的帳面值，惟電腦系統的改善成本不受港幣 50 萬元這個資本化規範所限。

因報銷或出售物業、設備及器材項目而產生的收益或虧損，以出售有關項目的淨收益與帳面值的差額計算，並會在報銷或出售當日於全面收益表確認。

(D) 折舊

計算折舊是將一項物業、設備及器材的成本價值在減去其估計剩餘價值(如有的話)後，以直線法按下列預算可用年限撇除：

	<u>預算可用年限</u>
(i) 樓宇(包括地盤平整工程、不可分割的設備及器材)	
(a) 1981 年 4 月 1 日前建成的屋邨	25 年
(b) 1981 年 3 月 31 日後至 1987 年 4 月 1 日前建成的屋邨	30 年
(c) 1987 年 3 月 31 日後建成的屋邨	40 年
(d) 層數較少的預製中轉房屋大廈	10 年
(ii) 樓宇改善工程	樓宇的餘下使用期；但裝修及翻新工程的折舊則按樓宇的餘下使用期或 8 年(以年期較短者為準)計算
(iii) 電腦器材及電子器材	5 年

(E) 進行中的基本工程／計劃

這包括由房屋建設工程基金和發展基金提供資金，並用於興建中的物業或開發中的電腦系統、改善工程和購置物業、設備及器材的費用。基本工程完成後，費用便會轉撥「物業、設備及器材」或「無形資產」項目下。居屋計劃(住宅)工程完竣後，有關費用會轉撥「存貨」項目下。每項耗資少於港幣 50 萬元的改善工程費用，則會在產生期間記入全面收益表作為開支。

(F) 無形資產

無形資產包括購入的電腦軟件牌照和電腦軟件項目的資本化發展成本。開發電腦軟件項目如在技術上可行，而房委會亦有充足的資源，並有意完成該發展項目，其開支便會被資本化。資本化的開支包括直接人工及材料成本。無形資產是按成本價於扣除累計攤銷後列出。

無形資產的攤銷乃按其 5 年預算可用年限，以直線法記入全面收益表。

(G) 土地

(i) 批租土地

根據官契／政府租契或批地／換地條件，房委會擁有所有居屋(非住宅)樓宇、租置計劃屋邨的出租單位、多個租住屋邨、部分屋苑的出租大廈、佛光街兩幢總部大廈、橫頭磡客務中心及振華苑辦事處所佔土地的正式合法業權。

批租土地地價指於徵用批租土地或取得土地使用權時須先付的金額。有關金額按成本價列出，並以直線法在批租期內攤銷。

(ii) 受制於接管令的土地

至於其他批租以外的土地，則一直由地政總署署長行使行政長官根據《房屋條例》第 5 條授予的權力，發出接管令，賦予房委會全面管制及管理該等土地的權力。

(iii) 土地價值

列入財務報表附註 21(B) 內的土地價值乃根據與政府之間的財政安排(附註 1(C))按下列方法釐定：

「房委會屋邨」、「廉租屋邨」、「中轉房屋」及「徙置屋邨」* — 土地價值由差餉物業估價署署長以餘值估價法評估，估價以 1976 年的水平為準，如有關屋邨是在 1976 年後落成，估價則為屋邨移交房委會管理時的水平。如差餉物業估價署署長未能就該幅土地的價值作出評估，便會將有關屋邨的臨時應課差餉租值和某一倍數相乘，得出臨時的土地估價。

「居屋計劃(住宅)」 — 居者有其屋計劃住宅樓宇的土地價值是十足市值地價減去土地成本的餘額。

「居屋計劃(非住宅)」* — 在 1988 年 4 月 1 日之前，商業設施用地的價值是以買地當日的十足市值計算，而在該日前已落成的停車場，其土地估值為零。由 1988 年 4 月 1 日起，包括商業設施及停車場等之非住宅設施用地的價值，均由差餉物業估價署署長於設施落成當日以餘值估價法評估。

* 樓宇類別簡稱列於附註 2(C)。

「總部」*－ 佛光街其中一幢總部大廈、位於橫頭磡的客務中心和位於黃大仙上邨的辦事處大廈的土地價值，均按地政總署以有關樓宇落成當日的估值而釐定。

「宿舍」*－ 宿舍的土地價值，是差餉物業估價署署長以餘值估價法評估而得的價值，並以 1976 年的水平為準。

(H) 外匯基金存款

用作投資的外匯基金存款包括原有存款和報告期終結時已入帳但尚未提取的利息。結餘以成本列出。

(I) 證券投資

房委會有明確的能力和意向持有某些證券直至其到期日，這些證券列為「持有至到期日的證券」。持有至到期日的證券最初按公平值加上交易成本後在財務狀況表確認，其後則採用實際利率法，於扣除減值損失後以已攤銷成本列入財務狀況表(附註 2(K))。

由外聘投資經理管理的證券，指定以公平值列帳，在內部按公平值管理、評估及匯報。該等證券投資以及購入作交易用途的證券投資最初均按公平值列出。在每段報告期終結時，公平值會重新計量，其價值如有任何變動，會在全面收益表內確認。在證券投資出售後，出售收益淨額與帳面值的差額會記入全面收益表。

證券投資買賣會在交易當日記帳。

* 樓宇類別簡稱列於附註 2(C)。

(J) 貸款和應收款項

貸款和應收款項最初按公平值確認，其後以已攤銷成本於扣除減值損失後列出(附註 2(K))。不過，如屬應從政府收回的免息款項和資助自置居所計劃下提供的免息貸款，或其貼現效應微不足道的項目，則會按成本在扣除減值損失後列出(附註 2(K))。

(K) 證券投資、貸款和應收款項的減值

持有至到期日的證券投資，以及貸款和應收款項會在每段報告期終結時覆檢，以確定是否有客觀證據顯示出現減值情況。如確有證據，便會計算減值損失，並於全面收益表確認如下：

- (i) 如金融資產是按成本記帳，其減值損失為金融資產的帳面值與估計未來現金流量現值的差額，而該現值是按同類金融資產的現行市場回報率以折現方式計算。倘若其後減值損失的金額減少，該等金融資產的減值損失便會回撥。
- (ii) 如金融資產是按已攤銷成本記帳，其減值損失則為資產的帳面值與估計未來現金流量現值的差額，而該現值是按金融資產原來的實際利率(即最初確認資產時所計算的實際利率)以折現方式計算。倘若其後減值損失的金額減少，而減少的原因可客觀地追溯至在減值損失獲確認後才發生的事件，減值損失便會在全面收益表內回撥，惟在回撥減值損失後的資產帳面值，不得超逾過往年度如未有確認減值損失時的帳面值。

(L) 衍生金融工具

衍生金融工具最初按公平值確認。在每段報告期終結時，公平值會重新計量，其價值如有任何變動，會在全面收益表內確認。

(M) 存貨

存貨包括樓宇單位、倉存和備件，有關項目以成本或可變現淨值兩者中較低者記帳。

回購單位及未售的新建單位的可變現淨值，是指估計售價扣除出售單位所需成本後的價值。單位售出後，其帳面值會於確認相關售樓收入的同一年，確認為支出。

除了舊抽水機按折餘價值列出外，倉存和備件的成本一律按加權平均成本方法計算。已過時的倉存和備件會在全面收益表內註銷。當倉存和備件耗用後，其帳面值會於耗用當年，確認為支出。

(N) 其他資產

其他資產是指房委會為個別租置計劃屋邨維修基金支付的資金。房委會已根據每個屋邨的公契，為每一個屋邨的維修基金支付一筆過的資金。

其他資產是按成本在扣除累計攤銷後記帳，並以直線法在全面收益表內分 10 年攤銷。

租置計劃屋邨的單位出售後，屬於該等單位的其他資產帳面值會於確認相關售樓收入的同一年，確認為支出。

(O) 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括銀行結餘和現金，以及於購入時距期滿日通常不超過 3 個月，屬短期性質並隨時可轉換為已知數額的現金和價值變動風險不大且流通性高的投資。

(P) 應付帳項及其他財務負債

應付帳項及其他財務負債均以已攤銷成本列出，但是如屬應付予政府的免息款項，或其貼現效應微不足道的項目，則會以成本列出。

(Q) 僱員福利

僱員福利如工資、薪金和花紅，在僱員提供服務後會確認為支出。合約僱員因在年內提供服務而應付予他們的約滿酬金會在財務報表內作出撥備。

僱員享有的年假是根據他們當時累積的年假日數確認入帳，而僱員享有的病假和產假，則會在僱員放取有關假期時才確認。

合約僱員的強制性公積金僱主供款在產生有關責任期間作為開支。公務員的長俸負債則包括在房委會按月付還香港政府的公務員員工成本內。

(R) 外幣換算

年內進行的外幣交易，均按交易當日的外幣兌換率換算。以外幣為單位的資產和負債，均按報告期終結時的外幣兌換率換算。兌換導致的收益和虧損，均在全面收益表內確認。

(S) 所發出的財務擔保和撥備及或有負債

(i) 所發出的財務擔保

財務擔保是規定發出人在指定債務人未有根據債務票據條款於限期前還款時，須向持有人支付指定之款項以補償其損失的合約。房委會就出售居屋／私人參建／租置計劃單位及銀行和其他認可財務機構提供的按揭貸款所作出的按揭還款保證，乃屬一種財務擔保。

由於按揭還款保證是以零代價發出及其公平值無法可靠地量度，故沒有確認遞延收入。

就按揭還款保證開支的撥備，是在該保證的持有人將會或可能根據該保證向房委會提出要求補償，而所涉款額可以可靠地估計時會予以確認。至於沒有該等撥備的保證，本報表以或有負債披露房委會對其現存責任。

(ii) 其他撥備及或有負債

在以下情況下，其他負債(包括維修和小型改善工程)的撥備會予以確認：房委會對已發生的事件須承擔現存責任；在履行該責任時預期會引致經濟利益外流；以及有關責任所涉款額能可靠地估計。如金額有重大時值，撥備便會以履行該責任的預計開支現值列出。於每段報告期終結時會重估撥備款額，並加以調整，以反映當時最準確的估值。

倘不大可能出現經濟利益外流，或所涉款額不能可靠地估計，現存責任會以或有負債披露(除非引致經濟利益外流的可能性極微)。至於潛在責任，如要視乎日後是否有某宗或多宗事件發生才能確定存在與否，則亦會以或有負債披露(除非引致經濟利益外流的可能性極微)。

(T) 關連人士

如房委會能直接或間接對另一方人士的財務和運作決定作出控制或行使重大影響力(反之亦然)，又或房委會和另一方人士同樣受第三方所控制或影響，有關人士將視為房委會的關連人士。

(U) 入息稅

房委會獲豁免支付入息稅。

3 關鍵的會計估計和判斷

(A) 未能確定估計的主要因素

以下所列的估計和假設，頗有可能導致下一個財政年度的資產和負債在帳面值上須作重大調整：

自置居所貸款(自置貸款)出售後須付的利息

根據附註 13(d) 和附註 19 披露，已出售貸款組合尚欠餘額的應付利息於 2010 年 3 月 31 日為港幣 2.98 億元(2009 年為港幣 5.90 億元)。在釐定這項帳面值時，管理層已就未來的市場利率及提早還款的金額和時間各方面作出假設。在實際的市場利率和提早還款安排方面與估計有出入時，帳面值須予調整。

(B) 應用房委會會計政策時作出的關鍵會計判斷

以下載述在應用房委會會計政策時作出的關鍵會計判斷：

租住屋邨

管理層認為，房委會旨在以租住屋邨提供公共房屋資助，而非為賺取租金，因此，租住屋邨是記入「物業、設備及器材」項目下，而非記入「投資物業」項目下。基於同一理由，管理層亦認為，根據租住屋邨的可收回款額確認有關屋邨的任何減值損失，並不恰當。

4 收入

	2010 百萬元 (港幣)	2009 百萬元 (港幣)
(A) 租金收入		
- 租住房屋	9,889	9,580
- 商業樓宇	1,324	1,227
	<u>11,213</u>	<u>10,807</u>
(B) 售樓及補價收入		
- 出售單位	2,120	8,565
- 解除轉讓限制所收補價	1,775	1,080
	<u>3,895</u>	<u>9,645</u>
(C) 投資收入／(虧損)		
利息收入		
- 銀行存款	199	622
- 外匯基金存款	655	-
- 持有至到期日的證券	3	4
- 以公平值列帳的證券	864	989
	<u>1,721</u>	<u>1,615</u>
股息收入		
- 以公平值列帳的證券	172	228
已實現和重估收益／(虧損)淨額		
- 指定以公平值列帳的證券	3,731	(4,107)
匯兌收益／(虧損)淨額		
- 以公平值列帳的證券	622	(1,530)
- 其他	15	(73)
	<u>637</u>	<u>(1,603)</u>
其他投資收入	2	-
	<u>6,263</u>	<u>(3,867)</u>
(D) 其他收入		
- 收費	27	27
- 雜項收入	112	83
	<u>139</u>	<u>110</u>
總收入	<u><u>21,510</u></u>	<u><u>16,695</u></u>

5 自置居所計劃開支

	2010 百萬元 (港幣)	2009 百萬元 (港幣)
已售單位成本		
- 建築費用及間接開支	243	2,525
- 政府土地成本	97	887
- 回購單位成本	1,033	960
	<u>1,373</u>	<u>4,372</u>
調整自置貸款出售後須付的利息 (附註 3(A))	(219)	(128)
居屋／私人參建計劃單位存貨的 (減值回撥)／減值	(152)	112
其他開支	<u>97</u>	<u>106</u>
	<u>1,099</u>	<u>4,462</u>

6 非運作(開支)／收入淨額

	2010 百萬元 (港幣)	2009 百萬元 (港幣)
調整拆售零售及停車場設施的開支 (附註 24)	(65)	12
為正進行清盤的承辦商被索償的金額而作出之 壞帳撥備	-	(8)
市區重建局付還編配予受清拆影響人士的租住 單位的成本	12	9
調整售予政府的單位及停車場設施的成本	(1)	(2)
其他(開支)／收入	<u>(3)</u>	<u>1</u>
	<u>(57)</u>	<u>12</u>

7 物業、設備及器材

	2010				2009			
	出租物業 (不包括中轉房屋)	中轉房屋	其他	合計	出租物業 (不包括中轉房屋)	中轉房屋	其他	合計
	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)
(A) 地盤平整								
於 4 月 1 日的成本	2,306	1	9	2,316	2,257	1	9	2,267
添置	127	-	-	127	52	-	-	52
刪減	(3)	-	-	(3)	(3)	-	-	(3)
於 3 月 31 日的成本	2,430	1	9	2,440	2,306	1	9	2,316
於 4 月 1 日的累積折舊	(947)	-	(6)	(953)	(888)	-	(6)	(894)
年內折舊	(62)	(1)	-	(63)	(61)	-	-	(61)
刪減時回撥	2	-	-	2	2	-	-	2
於 3 月 31 日的累積折舊	(1,007)	(1)	(6)	(1,014)	(947)	-	(6)	(953)
於 3 月 31 日的帳面淨值	1,423	-	3	1,426	1,359	1	3	1,363
(B) 樓宇								
於 4 月 1 日的成本	126,925	569	1,823	129,317	120,558	612	1,826	122,996
添置	6,627	-	-	6,627	6,451	-	-	6,451
轉撥	44	(44)	-	-	43	(43)	-	-
刪減	(146)	-	-	(146)	(127)	-	(3)	(130)
於 3 月 31 日的成本	133,450	525	1,823	135,798	126,925	569	1,823	129,317
於 4 月 1 日的累積折舊	(36,174)	(307)	(634)	(37,115)	(33,075)	(288)	(583)	(33,946)
年內折舊	(3,288)	(7)	(52)	(3,347)	(3,171)	(27)	(54)	(3,252)
轉撥	(10)	10	-	-	(8)	8	-	-
刪減時回撥	98	-	-	98	80	-	3	83
於 3 月 31 日的累積折舊	(39,374)	(304)	(686)	(40,364)	(36,174)	(307)	(634)	(37,115)
於 3 月 31 日的帳面淨值	94,076	221	1,137	95,434	90,751	262	1,189	92,202
(C) 改善工程								
於 4 月 1 日的成本	1,961	-	89	2,050	1,831	-	90	1,921
添置	378	-	9	387	134	-	(1)	133
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-
刪減	(46)	-	-	(46)	(4)	-	-	(4)
於 3 月 31 日的成本	2,293	-	98	2,391	1,961	-	89	2,050
於 4 月 1 日的累積折舊	(1,527)	-	(89)	(1,616)	(1,374)	-	(89)	(1,463)
年內折舊	(307)	-	(2)	(309)	(156)	-	-	(156)
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-
刪減時回撥	44	-	-	44	3	-	-	3
於 3 月 31 日的累積折舊	(1,790)	-	(91)	(1,881)	(1,527)	-	(89)	(1,616)
於 3 月 31 日的帳面淨值	503	-	7	510	434	-	-	434

7 物業、設備及器材 (續)

	2010				2009			
	出租物業 (不包括中轉房屋) 百萬元 (港幣)	中轉房屋 百萬元 (港幣)	其他 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)	出租物業 (不包括中轉房屋) 百萬元 (港幣)	中轉房屋 百萬元 (港幣)	其他 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)
(D) 電腦器材								
於4月1日的成本	-	-	164	164	-	-	154	154
添置	-	-	8	8	-	-	15	15
刪減	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
於3月31日的成本	-	-	172	172	-	-	164	164
於4月1日的累積折舊	-	-	(125)	(125)	-	-	(107)	(107)
年內折舊	-	-	(22)	(22)	-	-	(23)	(23)
刪減時回撥	-	-	-	-	-	-	5	5
於3月31日的累積折舊	-	-	(147)	(147)	-	-	(125)	(125)
於3月31日的帳面淨值	-	-	25	25	-	-	39	39
(E) 電子器材								
於4月1日的成本	571	-	7	578	575	-	8	583
添置	10	-	-	10	1	-	-	1
刪減	(11)	-	-	(11)	(5)	-	(1)	(6)
於3月31日的成本	570	-	7	577	571	-	7	578
於4月1日的累積折舊	(570)	-	(7)	(577)	(572)	-	(8)	(580)
年內折舊	(11)	-	-	(11)	(2)	-	-	(2)
刪減時回撥	11	-	-	11	4	-	1	5
於3月31日的累積折舊	(570)	-	(7)	(577)	(570)	-	(7)	(577)
於3月31日的帳面淨值	-	-	-	-	1	-	-	1
於3月31日的帳面淨值合計 (註)	96,002	221	1,172	97,395	92,545	263	1,231	94,039
註：								
包括下列資產項目								
租住房屋	91,519	221	-	91,740	88,174	262	-	88,436
非住用設施	4,483	-	-	4,483	4,371	1	-	4,372
房委會辦事處大廈及其他	-	-	1,172	1,172	-	-	1,231	1,231
	96,002	221	1,172	97,395	92,545	263	1,231	94,039

8 進行中的基本工程／計劃

		轉撥予 其他資產類別		轉撥予 其他資產類別	
		2009 年 4月1日 百萬元 (港幣)	增加 百萬元 (港幣)	2010 年 3月31日 百萬元 (港幣)	2008 年 4月1日 百萬元 (港幣)
		附註			
(A) 房屋建設工程基金 – 建築工程帳目					
(i) 興建中的物業					
新建公共租(住)房屋					
地盤平整 (註 a)					
樓宇 (註 a)					
重建公共租(住)房屋					
地盤平整					
樓宇					
房屋計劃 (住宅)					
地盤平整					
樓宇					
就天頌苑所收的賠償 (註 b)					
樓宇					
房屋計劃 (商業)					
地盤平整					
樓宇					
小計					
(ii) 電腦器材					
合計					
(B) 房屋建設工程基金 – 改善工程帳目					
改善工程					
樓宇					
電子器材					
合計					
(C) 發展基金					
發展基金項下的房屋計劃					
進行中的基本工程／計劃費用總額					
附註					
2009 年					
4月1日					
百萬元					
(港幣)					
增加					
百萬元					
(港幣)					
其他資產類別					
或開支					
百萬元					
(港幣)					
2010 年					
3月31日					
百萬元					
(港幣)					
2008 年					
4月1日					
百萬元					
(港幣)					
增加					
百萬元					
(港幣)					
其他資產類別					
或開支					
百萬元					
(港幣)					
2009 年					
3月31日					
百萬元					
(港幣)					

註：

- (a) 增加數額包括把計劃類別重新歸類所作的調整。
- (b) 該筆款項是天水圍第 31 區第一期 (天頌苑) 項目打樁工程承建商的承保人就其承保範圍的潛在責任支付予房委會的賠償。

9 無形資產

	2010 百萬元 (港幣)	2009 百萬元 (港幣)
電腦軟件牌照和系統發展成本		
成本：		
於 4 月 1 日	966	1,138
添置	51	50
刪減	(1)	(222)
於 3 月 31 日	<u>1,016</u>	<u>966</u>
累計攤銷：		
於 4 月 1 日	(759)	(895)
年內攤銷	(97)	(85)
刪減時回撥	1	221
於 3 月 31 日	<u>(855)</u>	<u>(759)</u>
於 3 月 31 日的帳面淨值	<u>161</u>	<u>207</u>

10 批租土地地價

	2010 百萬元 (港幣)	2009 百萬元 (港幣)
於 4 月 1 日的帳面淨值	51	53
年內攤銷	(2)	(2)
於 3 月 31 日的帳面淨值	<u>49</u>	<u>51</u>
列為流動資產的部分 (附註 16)	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
非流動部分	<u>47</u>	<u>49</u>

批租土地乃根據長期契約持有，並位於香港。

11 外匯基金存款

外匯基金存款結餘為港幣 203.39 億元，其中港幣 200 億元為原有存款，港幣 3.39 億元為報告期終結時已入帳但尚未提取的利息。

外匯基金存款利息按每年 1 月釐定的固定息率計算。該息率是基金投資組合過去 6 年的平均年度投資回報，或 3 年期外匯基金債券在上一個年度的平均年度收益，兩者取其較高者，下限為零%。2009 年固定息率為每年 6.8%，2010 年的則為每年 6.3%。

12 證券投資和銀行存款

	2010 百萬元 (港幣)	2009 百萬元 (港幣)
(A) 列為非流動資產的投資		
持有至到期日的證券的攤銷成本，而 有關證券至到期日剩餘期間超過 1 年		
- 香港外匯基金債券	-	45
	<u>-</u>	<u>45</u>
(B) 列為流動資產的投資		
銀行存款的攤銷成本，存款原到期日		
- 不超過 3 個月 (附註 17)	4,196	7,322
- 超過 3 個月	7,917	17,084
	<u>12,113</u>	<u>24,406</u>
持有至到期日的證券的攤銷成本，而 有關證券至到期日剩餘期間不超過 1 年		
- 香港外匯基金債券	44	8
- 其他債務證券	-	4
	<u>44</u>	<u>12</u>
以公平值列帳的證券		
- 指定以公平值列帳的債務證券，其到期日		
• 由購入日期起計不超過 3 個月 (附註 17)	511	1,170
• 由購入日期起計超過 3 個月	19,332	24,805
	<u>19,843</u>	<u>25,975</u>
- 指定以公平值列帳的股本證券	10,109	6,115
- 指定以公平值列帳的貨幣市場基金 (附註 17)	937	608
- 其他債務證券 (註)	-	11
	<u>30,889</u>	<u>32,709</u>
	<u>43,046</u>	<u>57,127</u>
投資總額	<u>43,046</u>	<u>57,172</u>

註：

這些債務證券於 2006 年 4 月 1 日前購入作交易用途。2006 年 4 月，房委會決定把剩餘證券持有至到期日。

13 自置居所貸款／置業資助貸款

	2010				2009			
	自置居所 貸款計劃 (註 a 及 d) 百萬元 (港幣)	優惠 自置居所 貸款計劃 (註 b 及 d) 百萬元 (港幣)	置業資助 貸款計劃 (註 c) 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)	自置居所 貸款計劃 (註 a 及 d) 百萬元 (港幣)	優惠 自置居所 貸款計劃 (註 b 及 d) 百萬元 (港幣)	置業資助 貸款計劃 (註 c) 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)
帳面總值：								
於 4 月 1 日	309	44	743	1,096	359	51	910	1,320
償還的貸款	(36)	(4)	(173)	(213)	(36)	(4)	(167)	(207)
貸款撇帳	(15)	(2)	-	(17)	(14)	(3)	-	(17)
於 3 月 31 日	258	38	570	866	309	44	743	1,096
呆帳的減值準備：								
於 4 月 1 日	(184)	(32)	(2)	(218)	(198)	(35)	(3)	(236)
已確認的減值損失	(1)	-	-	(1)	(1)	-	-	(1)
回撥的減值損失	1	-	-	1	1	-	1	2
貸款撇帳	15	3	-	18	14	3	-	17
於 3 月 31 日	(169)	(29)	(2)	(200)	(184)	(32)	(2)	(218)
於 3 月 31 日的帳面值	89	9	568	666	125	12	741	878
列為流動資產的部分 (附註16)	(18)	(2)	(76)	(96)	(21)	(2)	(87)	(110)
非流動部分	71	7	492	570	104	10	654	768

註：

(a) 自置居所貸款計劃

自置貸款計劃為房委會及房屋協會轄下屋邨的現居住戶及已確定合資格入住公共房屋的準住戶提供免息貸款，協助他們購買私人樓宇或居屋第二市場單位。這些貸款的最長還款期為 20 年。自置貸款計劃已於 2002 年 12 月 31 日終止。

(b) 優惠自置居所貸款計劃

優惠自置居所貸款計劃於 1995 年 6 月通過實施，由發展基金撥款，於 1995/96 年度及 1996/97 年度為綠表申請人提供免息貸款或補助金，鼓勵他們自行置業，從而騰出租住單位再作編配。貸款按樓宇按揭予銀行的年期攤還，最長為 20 年。

(c) 置業資助貸款計劃

置業資助貸款計劃(下稱「置業貸款計劃」)於 2003 年 1 月 2 日推出，取代自置貸款計劃，計劃及後於 2004 年 7 月 14 日終止。這項免息貸款的最長還款期為 20 年。

(d) 出售自置居所貸款

於 2000/01 年度，房委會與香港按揭證券有限公司達成協議，分批出售自置居所貸款予該公司，最後一批貸款於 2003 年 11 月出售。貸款以面值出售，其後房委會須按扣除借款人償還本金後的已出售貸款餘額，每月繳付按香港銀行同業拆息為基準計算的利息。在出售貸款後，估計未來利息款額的現值已確認為開支和負債。正如附註 19 所列，於 2010 年 3 月 31 日，剩餘負債為港幣 2.98 億元(2009 年為港幣 5.90 億元)。

14 其他資產

	<u>2010</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>	<u>2009</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>
為個別租置計劃屋邨維修基金支付的資金		
於 4 月 1 日的帳面值	386	479
年內攤銷	(85)	(87)
轉撥予已售租置計劃單位的銷售成本	(3)	(6)
於 3 月 31 日的帳面值	<u>298</u>	<u>386</u>
列為流動資產的部分 (附註 16)	<u>(84)</u>	<u>(86)</u>
非流動部分	<u>214</u>	<u>300</u>

15 存貨

	<u>2010</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>	<u>2009</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>
回購居屋／私人參建計劃單位存貨	1,597	2,558
未售的新居屋／私人參建計劃單位存貨	1,566	1,647
	<u>3,163</u>	<u>4,205</u>
倉存及備件	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>3,164</u>	<u>4,206</u>

本年度售出的居屋／私人參建計劃單位共有 1 389 個 (2009 年為 4 952 個)。於 2010 年 3 月 31 日，單位存貨結餘為 4 077 個 (2009 年為 5 466 個)。這些剩餘單位會於隨後各期推出發售。

16 應收帳項、按金和預付款項

	2010	2009
	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)
應收帳項	75	92
出售居屋／私人參建計劃單位的應收款項	6	2
應收利息	634	463
應收股息	21	15
未交收的售出及贖回證券	395	880
自置居所貸款／置業資助貸款 (附註 13)	96	110
按金	120	120
為個別租置計劃屋邨維修基金支付的資金 (附註 14)	84	86
預付款項	2	3
批租土地地價 (附註 10)	2	2
衍生金融工具 (附註 28)	123	157
	1,558	1,930

17 現金及等同現金項目

	2010	2009
	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)
銀行結餘和現金	387	289
原到期日不超過 3 個月的		
銀行存款 (附註 12(B))	4,196	7,322
貨幣市場基金 (附註 12(B))	937	608
指定以公平值列帳的債務證券，其到期日		
由購入日期起計不超過 3 個月 (附註 12(B))	511	1,170
現金流量表內的現金及等同現金項目	6,031	9,389

18 應付帳項、按金和其他應付款項

	2010	2009
	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)
應付帳項和應計項目	3,985	3,904
未交收的購入證券	2,096	1,898
就保管人和投資經理費用的應付款項	22	27
住戶按金	1,048	1,023
其他按金	47	65
工程保證金	432	419
算定損害賠償扣除額	241	320
其他應付款項	1	1
衍生金融工具 (附註 28)	37	405
	7,909	8,062

19 撥備及其他負債

	2010			2009		
	流動 部分 百萬元 (港幣)	非流動 部分 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)	流動 部分 百萬元 (港幣)	非流動 部分 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)
自置貸款出售後須付的利息 (附註 13(d))	102	196	298	183	407	590
與已出售和已拆售物業有關 的剩餘建築款項	56	-	56	75	-	75
與已出售居屋單位有關的土地 成本撥備	-	303	303	-	348	348
就已拆售物業承擔的工程而 應支付予領匯管理有限公司的款項	9	-	9	9	-	9
按揭還款保證開支撥備	11	-	11	33	-	33
與拆售物業有關的剩餘開支 撥備	91	-	91	137	28	165
維修和小型改善工程撥備	5	471	476	14	478	492
審計費用撥備	6	-	6	6	-	6
其他	198	57	255	155	32	187
	478	1,027	1,505	612	1,293	1,905

20 政府的投資

	2010 百萬元 (港幣)	2009 百萬元 (港幣)
免息永久資本 (附註 1(A))	13,489	13,489
借貸資本 (附註 1(B))		
於 4 月 1 日的結餘	-	626
減：償還貸款	-	(626)
於 3 月 31 日的結餘	-	-
政府的投資合計	13,489	13,489

21 政府對住宅樓宇的資助及在非住宅樓宇的權益

(A) 記帳款項 (附註 1(C))

	2010			2009		
	非住宅樓宇權益		合計	非住宅樓宇權益		合計
	住宅樓宇 百萬元 (港幣)	樓宇權益 百萬元 (港幣)		住宅樓宇 百萬元 (港幣)	樓宇權益 百萬元 (港幣)	
(i) 借自前發展貸款基金的款項						
(a) 於 1976 年 3 月 31 日的累積免息貸款	254	46	300	254	46	300
(b) 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樓宇貸款放棄收取的利息	2,505	447	2,952	2,505	447	2,952
(ii) 轉撥予房委會的政府所建屋邨及職員宿舍的價值	1,226	149	1,375	1,226	149	1,375
(iii) 居者有其屋計劃 1988 年 3 月 31 日轉撥自政府的未售單位 及進行中工程	827	-	827	827	-	827
	4,812	642	5,454	4,812	642	5,454

21 政府對住宅樓宇的資助及在非住宅樓宇的權益 (續)

(B) 不記帳款項 (附註 1(C))

	2010			2009		
	非住宅			非住宅		
	住宅樓宇 百萬元 (港幣)	樓宇權益 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)	住宅樓宇 百萬元 (港幣)	樓宇權益 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)
(i) 於 1973 年 3 月 31 日的前屋宇建設委員會 土地重估價值盈餘	107	9	116	112	10	122
(ii) 由政府撥付的土地價值						
(a) 自 1973 年 4 月 1 日以來興建的公共租住 屋邨及職員宿舍	175,136	19,047	194,183	172,647	19,017	191,664
(b) 房委會辦事處	-	140	140	-	140	140
(iii) 居者有其屋計劃						
(a) 十足市值地價減去土地成本的餘額 (註)	138,302	-	138,302	138,385	-	138,385
(b) 非住宅樓宇的土地價值	-	2,694	2,694	-	2,694	2,694
(c) 解除轉讓限制所收補價	6,126	-	6,126	5,877	-	5,877
(iv) 租者置其屋計劃						
樓宇建成時的十足市值地價減去土地 成本的餘額	22,805	-	22,805	22,645	-	22,645
(v) 可租可買計劃						
(a) 十足市值地價減去土地成本的餘額	1,818	-	1,818	1,819	-	1,819
(b) 非住宅樓宇的土地價值	-	10	10	-	10	10
	344,294	21,900	366,194	341,485	21,871	363,356

註：

這包括於 2010 年 3 月 31 日，與 2 474 個 (2009 年為 2 848 個) 未售居屋單位有關的港幣 16 億元 (2009 年為港幣 19 億元)。

22 房屋建設工程基金

	2010			2009		
	建築工程	改善工程		建築工程	改善工程	
	帳目 百萬元 (港幣)	帳目 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)	帳目 百萬元 (港幣)	帳目 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)
於 4 月 1 日的結餘						
進行中計劃 (附註 8(A) 及 (B))	12,935	180	13,115	14,218	66	14,284
現金及其他 (註)	3,554	2,000	5,554	2,759	2,000	4,759
	16,489	2,180	18,669	16,977	2,066	19,043
轉撥 (予)／自累積盈餘	(1,814)	(14)	(1,828)	(488)	114	(374)
於 3 月 31 日的結餘						
進行中計劃 (附註 8(A) 及 (B))	11,698	166	11,864	12,935	180	13,115
現金及其他 (註)	2,977	2,000	4,977	3,554	2,000	5,554
	14,675	2,166	16,841	16,489	2,180	18,669

註：

根據房委會與政府之間的財政安排，建築工程帳目的運作結餘須保持相等於 6 個月的估計開支，而改善工程帳目則須維持港幣 20 億元的運作結餘。

23 發展基金

	2010 百萬元 (港幣)	2009 百萬元 (港幣)
於 4 月 1 日的結餘		
進行中計劃 (附註 8(C))	17	17
現金及其他	46,456	46,709
	46,473	46,726
轉撥自／(予) 累積盈餘	2,692	(253)
於 3 月 31 日的結餘		
進行中計劃 (附註 8(C))	17	17
現金及其他	49,148	46,456
	49,165	46,473

24 拆售零售及停車場設施

爲了把資源全面投放於核心業務，致力發展資助公共房屋，房委會於 2005 年 11 月藉首次公開發售領匯房產基金單位，把轄下零售及停車場設施拆售。房委會在 2005/06 年度已確認因拆售而錄得淨額港幣 140.96 億元的盈餘。在本年度，房委會將拆售的開支上調港幣 6,500 萬元 (2009 年爲下調港幣 1,200 萬元)。

25 關連人士交易

除本財務報表其他部分所披露的資料外，房委會與政府進行的重大交易和各項未清款額如下：

	2010 百萬元 (港幣)	2009 百萬元 (港幣)
(A) 來自政府的收入		
租金收入 (註 a)	1,642	2,277
政府就房委會提供服務而付還的有關成本	129	127
監督由政府付還款項工程的間接成本	15	40
其他收入	19	13
	1,805	2,457

25 關連人士交易 (續)

	2010 百萬元 (港幣)	2009 百萬元 (港幣)
(B) 應從政府收回的款項		
出售剩餘居屋單位的應收款項 (註 b)	1,200	1,600
政府撥款之建築工程的應收款項	337	345
政府獎券基金之工程的應收款項	14	15
委託項目應計間接成本	2	-
按金及其他	11	4
合計	1,564	1,964
列為非流動資產的部分	(1,200)	(1,600)
流動部分	364	364
	2010 百萬元 (港幣)	2009 百萬元 (港幣)
(C) 應付予政府的款項		
土地成本	142	864
政府墊付的租金	259	152
應向政府繳付的地租及差餉	3	4
就政府撥款的代理工作多收的款項	6	-
應付的紅利	37	28
其他	24	23
	471	1,071

註：

- (a) 包括由政府代房委會公屋租戶支付予房委會的租金港幣 16.07 億元 (2009年 為港幣 22.44 億元)。
- (b) 該筆款項是售予政府的 4 304 個剩餘居屋單位和 538 個停車位，以作重置紀律部隊的宿舍之用的未收款項。有關銷售在 2005/06 年度以代價港幣 27.5 億元入帳。

26 或有負債

(A) 所發出的財務擔保

關於銀行及其他認可財務機構就已售居屋／私人參建／租置計劃單位提供的按揭貸款，於 2010 年 3 月 31 日，房委會所作出而仍有效的按揭還款保證如下：

(i) 已售出的居屋／私人參建計劃單位

房委會就居屋計劃及私人參建計劃下興建和出售的單位提供的還款保證，屬於居屋第一市場的為港幣 376.31 億元(2009 年為港幣 427.93 億元)，屬於居屋第二市場的則為港幣 71.15 億元(2009 年為港幣 67.84 億元)。然而，房委會認為，除非有關單位重售所得的款項，不足以抵銷未償還給銀行及其他財務機構的按揭債項，否則無須承擔財務風險。房委會據此估計其財務風險，屬於居屋第一市場的為港幣 1.63 億元(2009 年為港幣 6.93 億元)，屬於居屋第二市場的則為港幣 0.70 億元(2009 年為港幣 2.04 億元)。

(ii) 已售出的租置計劃單位

房委會就已售出的租置計劃單位作出的還款保證，屬第一市場的為港幣 28.22 億元(2009 年為港幣 33.01 億元)，屬第二市場的則為港幣 2.53 億元(2009 年為港幣 2 億元)。然而，根據上文第(i)項的理據，並且假設有關物業能在轉讓限制期首兩年內以原價重售、在轉讓限制期第 3 至 5 年內以當時的租置計劃單位價格(減去第一市場單位折上折優惠所涉及的實際金額)重售，以及在轉讓限制期屆滿後以當時市值扣除應付補價後的價格重售，房委會估計在第一市場並無財務風險(2009 年亦無財務風險)，在第二市場的財務風險則為港幣 1,500 萬元(2009 年為港幣 3,200 萬元)。

(B) 關乎法律申索的或有負債

兩個私人參建計劃發展項目的發展商指稱房委會及政府違反批地條件，向房委會和律政司司長發出傳訊令狀，提出索償，索償金額有待估算。房委會和政府均會就此提出抗辯，現階段暫未能在合理情況下確定此事對房委會造成的財政影響。

(C) 樓宇結構安全保證

所有新落成的居屋計劃及私人參建計劃屋苑均享有樓宇結構安全保證，保證由屋苑竣工日期起計 10 年內(天水圍地區則為 20 年內)有效，這項保證亦適用於在 2000 年 4 月 13 日仍在相關樓宇結構安全保證期限內的現存屋苑。2007 年出售居屋計劃和私人參建計劃的剩餘單位，亦會獲提供 10 年樓宇結構安全保證(天水圍地區則為 20 年)，以未發售大廈首個推售期的選樓日首天起計。於 2010 年 3 月 31 日，仍在樓宇結構安全保證期限內的居屋計劃及私人參建計劃單位有 65 601 個(2009 年為 77 411 個)。然而，房委會無法在合理情況下確定為作出樓宇結構安全保證而須承擔的負債，因此，除用於樓宇結構安全保證的實際維修費用外，財務報表沒有反映房委會因有關保證而或須承擔的負債。本年度的維修費用為港幣 270 萬元(2009 年為港幣 180 萬元)。

27 資本承擔

於 2010 年 3 月 31 日，房委會沒有在財務報表內作出撥備的未履行資本承擔計有：

	2010	2009
	百萬元	百萬元
	(港幣)	(港幣)
基本工程／計劃		
已訂合約：		
建築計劃		
- 公共租住房屋	6,692	3,953
- 居者有其屋計劃	20	49
其他計劃	826	551
	7,538	4,553
已核准但尚未訂合約：		
建築計劃		
- 公共租住房屋	5,545	3,201
其他計劃	66	-
	5,611	3,201
	13,149	7,754

28 衍生金融工具

	2010		2009	
	資產	負債	資產	負債
	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)
以公平值列帳的 遠期外匯合約	123	37	157	405
	(附註 16)	(附註 18)	(附註 16)	(附註 18)

遠期外匯合約是用以管理房委會的外幣風險，並按公平值記帳，其帳面值已納入「應收帳項、按金和預付款項」及「應付帳項、按金和其他應付款項」項下，其總名義數額為港幣 130 億元(2009 年為港幣 170 億元)。這些合約的名義數額反映尚未完成交易的數量，並非代表所須承擔風險的金額。

29 財務風險管理

風險管理是房委會財務政策和程序不可或缺的一環。房委會財務小組委員會負責提供財務政策方面的意見，並且監督房委會的資金管理事宜，而其下設有資金管理附屬小組委員會，就房委會的資金管理政策、策略和指引，以及聘請和監督外聘投資經理等各方面提供意見。現把主要的財務風險管理措施概述如下：

(A) 流動資金風險

每年一度編製的房委會財政預算及預測，經財務小組委員會和相關業務小組委員會批簽後，由房委會通過。收入和開支於年內受到緊密監管。房委會每日均監管其現金流量，而其投資管

理乃基於確保有足夠資金應付資本開支和營運需要的基本目標而實行。由於房委會的流動資金情況良好，其流動資金風險程度屬於極低。

(B) 市場及信貸風險

房委會的金融工具涉及利率風險、貨幣風險、股價風險及信貸風險。房委會已訂立全面的資金管理政策和投資指引，以確保能持續審慎地監察和管理所承受的各项風險。

(i) 利率風險

房委會的計息資產主要包括銀行存款、指定以公平值列帳的債務證券和持有至到期日的債務證券，而這些資產大部分以固定息率計息。房委會須承受公平值利率風險，原因是公平值通常會在市場息率上升時下跌。房委會根據已審批的策略和基準監管該等利率風險。下表載列於報告期終結時，房委會所承受的利率風險，各組計息資產均以帳面值列出，並按剩餘到期時間分類。

	3 個月 以內	超過 3 個月 而不超過 1 年	超過 1 年 而不超過 2 年	超過 2 年 而不超過 5 年	超過 5 年 而不超過 10 年	超過 10 年	合計
	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)
2010							
銀行存款	7,586	4,527	-	-	-	-	12,113
以公平值列帳的債務證券							
- 指定以公平值列帳的債務證券	744	622	1,999	4,664	7,422	4,392	19,843
- 指定以公平值列帳的貨幣市場基金	937	-	-	-	-	-	937
- 其他債務證券	-	-	-	-	-	-	-
持有至到期日的債務證券	-	44	-	-	-	-	44
	<u>9,267</u>	<u>5,193</u>	<u>1,999</u>	<u>4,664</u>	<u>7,422</u>	<u>4,392</u>	<u>32,937</u>
2009							
銀行存款	17,144	7,262	-	-	-	-	24,406
以公平值列帳的債務證券							
- 指定以公平值列帳的債務證券	1,538	496	2,188	6,623	8,269	6,861	25,975
- 指定以公平值列帳的貨幣市場基金	608	-	-	-	-	-	608
- 其他債務證券	-	11	-	-	-	-	11
持有至到期日的債務證券	-	12	45	-	-	-	57
	<u>19,290</u>	<u>7,781</u>	<u>2,233</u>	<u>6,623</u>	<u>8,269</u>	<u>6,861</u>	<u>51,057</u>

房委會出售自置居所貸款後須付的利息(附註 13d))，以香港銀行同業拆息為基準來計算。房委會須承受現金流量利率風險，原因是未來的利息付款會隨市場利率變化而波動。不過，由於房委會以其投資組合中的短期計息資產(一年內到期)作自然對沖，因此該等利率風險並不大。於 2010 年 3 月 31 日，已出售自置居所貸款的尚欠本金餘額為港幣 47.51 億元(2009 年為港幣 62.88 億元)，而平均剩餘到期時間為 61 個月(2009 年為 72 個月)。

敏感度分析以市場利率在合理情況下可能出現 0.5% (2009 年為 1%) 升幅／跌幅為依據，顯示以公平值列帳的債務證券的重估收益和年內盈餘會減少／增加港幣 5.38 億元(2009 年為港幣 13.51 億元)。擬備敏感度分析時，假設一切其他變數維持不變，利率的變動已應用於報告期終結時持有以公平值列帳的債務證券。

(ii) 貨幣風險

在管理貨幣風險方面，房委會的投資指引對所承受的貨幣風險設有限制。遠期外匯合約亦用以管理房委會的外幣風險(附註 28)。

房委會的外幣投資資產主要以美元為單位，其餘以其他可自由兌換的主要國際貨幣為單位。倘港元兌相關外幣的匯率出現波動，該等外幣投資資產以港元列示的價值會隨之而變動。

下表概述房委會在報告期終結時的外幣風險(已計及遠期外匯合約的影響)：

	2010		2009	
	資產	負債	資產	負債
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
	(港幣)	(港幣)	(港幣)	(港幣)
美元	34,395	2,647	47,628	3,513
其他外幣				
- 歐元	7,545	6,094	10,347	8,449
- 其他	9,733	6,167	10,397	7,133
	51,673	14,908	68,372	19,095

其他外幣主要包括已發展國家的貨幣。因這些外幣而出現的貨幣風險，大部分已透過遠期外匯合約對沖。

敏感度分析以美元兌港元的匯率在合理情況下可能出現 0.5% (2009 年為 0.5%) 升幅／跌幅為依據，顯示匯兌收益和年內盈餘會增加／減少港幣 1.59 億元(2009 年為港幣 2.21 億元)。

敏感度分析以其他外幣兌港元的匯率在合理情況下可能出現 5% (2009 年為 5%) 升幅／跌幅為依據，顯示匯兌收益和年內盈餘會增加／減少港幣 2.51 億元(2009 年為港幣 2.58 億元)。

擬備上述敏感度分析時，假設一切其他變數維持不變，匯率的變動已應用於報告期終結時持有的金融工具。

(iii) 股價風險

股價風險是因股價變動而引致虧損的風險。房委會的股本投資涉及股價風險，因為這些投資的價值會因股價下跌而減少。於 2010 年 3 月 31 日，所有股本投資均如附註 12 所示，指定以公平值列帳(2009 年為港幣 61.15 億元)。

敏感度分析以股價在合理情況下可能出現 10% (2009 年為 10%) 升幅／跌幅為依據，顯示股本投資的重估收益和年內盈餘會增加／減少港幣 10.11 億元(2009 年為港幣 6.11 億元)。擬備敏感度分析時，假設一切其他變數維持不變，股價的變動已應用於報告期終結時持有的股本投資。

(iv) 信貸風險

房委會並無任何過於集中以致令其可能蒙受重大虧損的信貸風險。下表列出報告期終結時未計及任何所持有的抵押品或其他改善信貸質素項目的最高信貸風險：

	2010 百萬元 (港幣)	2009 百萬元 (港幣)
銀行結餘	349	265
銀行存款	12,113	24,406
應從政府收回的款項	1,564	1,964
應收帳項和按金	1,374	1,729
持有至到期日的債務證券	44	57
以公平值列帳的債務證券	20,780	26,594
自置居所貸款／置業資助貸款	666	878
按揭還款保證	47,821	53,078
	84,711	108,971

應收帳項和按金主要包括應收帳項、應收利息、未交收的售出及贖回證券、按金和衍生金融工具，其相關的信貸風險甚低。

自置居所貸款／置業資助貸款是以按揭物業作抵押。

房委會就銀行和其他認可財務機構為居屋／私人參建／租置計劃單位所提供的按揭貸款，作出按揭還款保證。有關貸款以按揭單位作抵押。於 2010 年 3 月 31 日，按揭還款保證開支的撥備為港幣 1,100 萬元(2009 年為港幣 3,300 萬元，附註 19)，而沒有在財務報表內作出撥備的財務風險為港幣 2.48 億元(2009 年為港幣 9.29 億元，附註 26(A))。

在房委會的投資的信貸風險方面，房委會的投資指引對信貸評級、個別交易對手風險和整體風險集中情況均有限制。

下表列出債務證券投資的信貸質素分析(按穆迪或同等機構指定的評級分析)：

	2010	2009
	百萬元	百萬元
	(港幣)	(港幣)
債務證券		
(按信貸評級排列)		
Aaa	12,180	16,924
Aa3 至 Aa1	4,374	4,973
A3 至 A1	3,435	3,471
A3 以下	602	128
P-1	233	1,155
	20,824	26,651

30 金融工具的公平值

在活躍市場買賣的金融工具的公平值是根據報告期終結時的市場報價釐定。如沒有該等市場報價，則以現值或其他估值方法以報告期終結時的市況數據評估其公平值。

(a) 持有至到期日的證券在報告期終結時的公平值如下：

	2010		2009	
	帳面值	公平值	帳面值	公平值
	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)
持有至到期日的證券	44	45	57	60

其他金融工具均以其公平值或與其公平值相差不大的金額列於財務狀況表。

(b) 下表按公平值等級列出在報告期終結時，以公平值計量的金融工具帳面值。

於 2010 年 3 月 31 日

	第 1 級	第 2 級	總計
	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)
資產			
以公平值列帳的證券	11,046	19,843	30,889
衍生金融工具	-	123	123
	<u>11,046</u>	<u>19,966</u>	<u>31,012</u>
負債			
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>37</u>	<u>37</u>

沒有金融資產或負債歸入第 3 級。

該三個公平值等級為：

第 1 級：金融工具的公平值是使用相同的資產或負債於活躍市場(未經調整)的報價；

第 2 級：釐定金融工具公平值的方法為直接(即引用價格)或間接(即根據價格推算)使用除第 1 級中的資產或負債的市場報價以外的其他可觀察數據；以及

第 3 級：金融工具的公平值以非基於可觀察市場數據(即不可觀察數據)釐定。

31 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈報方式。

32 房委會與政府之間的財政安排所需的補充資料

(A) 綜合撥付款項帳目

	附註／ 參考	2010 百萬元 (港幣)	2009 百萬元 (港幣)
綜合運作帳目盈餘／(赤字)			
- 租住房屋	32(B)	(1,464)	(1,146)
- 商業樓宇	32(C)	461	311
- 資助自置居所	32(D)	2,589	4,934
小計		1,586	4,099
非運作 (開支)／收入 淨額	6	(57)	12
		1,529	4,111
資金管理帳目盈餘／(赤字)	32(E)	6,138	(4,007)
代管服務帳目赤字	32(F)	(13)	(7)
年內盈餘及全面收益總額	第3頁	7,654	97
分配：			
- 政府借貸資本利息		-	(12)
- 應付予政府的紅利		(231)	(155)
		(231)	(167)
分配後全面收益總額／(虧損)		7,423	(70)

32 房委會與政府之間的財政安排所需的補充資料 (續)
(B) 租住房屋運作帳目

	2010				2009			
	租住房屋 (不包括中轉房屋) 百萬元 (港幣)	中轉房屋 百萬元 (港幣)	租金津貼 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)	租住房屋 (不包括中轉房屋) 百萬元 (港幣)	中轉房屋 百萬元 (港幣)	租金津貼 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)
收入								
租金	9,873	16	-	9,889	9,562	18	-	9,580
其他收入	37	-	-	37	30	-	-	30
總收入	9,910	16	-	9,926	9,592	18	-	9,610
開支								
新俸	2,191	13	2	2,206	2,226	14	2	2,242
地租及差餉	105	-	-	105	110	-	-	110
維修及改善工程	2,358	15	-	2,373	2,125	17	-	2,142
其他開支	2,887	19	1	2,907	2,732	21	4	2,757
折舊及攤銷	3,620	8	-	3,628	3,308	28	-	3,336
分擔機構監督及 支援服務支出	170	1	-	171	168	1	-	169
總開支	11,331	56	3	11,390	10,669	81	6	10,756
年內運作赤字	(1,421)	(40)	(3)	(1,464)	(1,077)	(63)	(6)	(1,146)

32 房委會與政府之間的財政安排所需的補充資料 (續)
(C) 商業樓宇運作帳目

	2010					2009				
	商場 百萬元 (港幣)	停車場 百萬元 (港幣)	工廠 百萬元 (港幣)	福利 用途樓宇 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)	商場 百萬元 (港幣)	停車場 百萬元 (港幣)	工廠 百萬元 (港幣)	福利 用途樓宇 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)
收入										
租金	602	198	118	406	1,324	540	195	106	386	1,227
其他收入	20	1	-	21	42	20	1	1	18	40
總收入	622	199	118	427	1,366	560	196	107	404	1,267
開支										
薪俸	89	25	27	45	186	88	26	28	45	187
地租及差餉	18	10	-	33	61	13	9	-	21	43
維修及改善工程	42	17	25	8	92	35	11	21	6	73
其他開支	112	39	29	57	237	109	53	29	52	243
折舊及攤銷	47	67	13	54	181	44	65	13	49	171
分擔機構監督及支援服務支出	7	2	2	4	15	7	2	2	3	14
總開支	315	160	96	201	772	296	166	93	176	731
未計算特殊項目的運作盈餘	307	39	22	226	594	264	30	14	228	536
特殊項目 (註)	(101)	-	(31)	(1)	(133)	(56)	-	(168)	(1)	(225)
年內運作盈餘／(赤字)	206	39	(9)	225	461	208	30	(154)	227	311

註：
有關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開支。

32 房委會與政府之間的財政安排所需的補充資料 (續)

(D) 資助自置居所運作帳目

	2010					2009				
	私人		自置貸款／ 置業貸款		合計	私人		自置貸款／ 置業貸款		合計
	居屋計劃 百萬元 (港幣)	參建計劃 百萬元 (港幣)	租賃計劃 百萬元 (港幣)	計劃 百萬元 (港幣)		居屋計劃 百萬元 (港幣)	參建計劃 百萬元 (港幣)	租賃計劃 百萬元 (港幣)	計劃 百萬元 (港幣)	
收入										
售樓	1,783	59	278	-	2,120	8,115	236	214	-	8,565
解除轉讓限制所收補價	1,105	564	106	-	1,775	694	315	71	-	1,080
其他收入	54	12	4	3	73	36	6	3	2	47
總收入	2,942	635	388	3	3,968	8,845	557	288	2	9,692
開支										
薪俸	137	25	45	19	226	145	27	49	20	241
維修及改善工程	5	1	2	1	9	4	1	1	-	6
其他開支	12	2	4	2	20	15	2	5	2	24
折舊及攤銷	9	1	2	2	14	8	1	3	1	13
分擔機構監督及支援服務支出	7	1	2	1	11	7	1	3	1	12
小計	170	30	55	25	280	179	32	61	24	296
自置居所計劃開支										
建築費用及間接開支	202	-	41	-	243	2,485	-	40	-	2,525
政府土地成本	68	-	29	-	97	860	-	27	-	887
出售回購單位的成本	994	35	4	-	1,033	743	214	3	-	960
就已售自置貸款須支付的利息	-	-	-	73	73	-	-	-	194	194
其他開支	78	4	15	-	97	86	7	15	11	119
小計	1,342	39	89	73	1,543	4,174	221	85	205	4,685
總開支	1,512	69	144	98	1,823	4,353	253	146	229	4,981
未計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)	1,430	566	244	(95)	2,145	4,492	304	142	(227)	4,711
特殊項目 (註)	152	-	-	292	444	(126)	16	-	333	223
年內運作盈餘	1,582	566	244	197	2,589	4,366	320	142	106	4,934

註：

有關金額主要是：(i) 回購和未售的新居屋／私人參建計劃單位存貨的(減值)／減值回撥；(ii) 調整已售自置貸款組合中尚欠餘額的未來利息負債；以及 (iii) 調整重建置業計劃和自置貸款／置業貸款計劃補助金的未來負債。

32 房委會與政府之間的財政安排所需的補充資料 (續)

(E) 資金管理帳目

	2010				2009			
	主要流動 投資組合 (註 a) 百萬元 (港幣)	外匯基金 存款 (註 b) 百萬元 (港幣)	由外聘投資 經理管理的 投資組合 (註 c) 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)	主要流動 投資組合 (註 a) 百萬元 (港幣)	由外聘投資 經理管理的 投資組合 (註 c) 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)	
收入								
利息收入	201	655	867	1,723	623	992	1,615	
股息收入	-	-	172	172	-	228	228	
已實現和重估收益／(虧損) 淨額	-	-	3,731	3,731	-	(4,107)	(4,107)	
匯兌收益／(虧損) 淨額	15	-	622	637	(73)	(1,530)	(1,603)	
總收入/(虧損)	216	655	5,392	6,263	550	(4,417)	(3,867)	
開支								
投資開支								
投資經理費用	-	-	84	84	-	98	98	
保管人費用	-	-	12	12	-	13	13	
其他投資開支	-	-	16	16	1	14	15	
小計	-	-	112	112	1	125	126	
經常開支								
薪俸	5	-	5	10	5	6	11	
其他開支	1	-	2	3	1	1	2	
折舊及攤銷	-	-	-	-	1	-	1	
小計	6	-	7	13	7	7	14	
總開支	6	-	119	125	8	132	140	
年內盈餘／(赤字)	210	655	5,273	6,138	542	(4,549)	(4,007)	

註：

(a) 主要流動投資組合包括：(i) 擬持有至到期日的投資，這些投資按扣除減值損失後的已攤銷成本列帳；以及 (ii) 於 2006 年 4 月 1 日前購入作交易用途的債務證券，當房委會於 2006 年 4 月決定把這些證券持有至到期日時，這些證券即歸入主要流動投資組合。這些證券最初按公平值列帳。公平值於每段報告期終結時重新計量，其變動所引致的重估價值損益，會在資金管理帳目內確認。

(b) 外匯基金存款包括原有存款和報告期終結時已入帳但尚未提取的利息。結餘以成本列出。

(c) 由外聘投資經理管理的投資組合，主要包括指定以公平值列帳的證券，這些證券最初按公平值列帳。公平值於每段報告期終結時重新計量，其變動所引致的重估價值損益，會在資金管理帳目內確認。

32 房委會與政府之間的財政安排所需的補充資料 (續)

(F) 代管服務帳目

	2010				2009			
	代理工作 (註 a) 百萬元 (港幣)	代管服務 (註 b) 百萬元 (港幣)	監督由政府付 還款項的工程 (註 c) 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)	代理工作 (註 a) 百萬元 (港幣)	代管服務 (註 b) 百萬元 (港幣)	監督由政府付 還款項的工程 (註 c) 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)
收入								
監督費	-	117	-	117	-	125	-	125
監督工作間接成本	-	55	15	70	-	44	40	84
政府付還的款項	128	-	1	129	126	-	1	127
總收入	128	172	16	316	126	169	41	336
開支								
薪俸	102	98	62	262	116	108	71	295
維修及改善工程	2	13	4	19	-	9	3	12
其他開支	7	8	6	21	8	7	6	21
折舊及攤銷	2	3	2	7	3	2	2	7
分擔機構監督及支援服務支出	6	5	3	14	6	6	3	15
總開支	119	127	77	323	133	132	85	350
承接上年度的多收服務費	9	45	(61)	(7)	(7)	37	(44)	(14)
結轉下年度的多收服務費	-	1	-	1	-	8	-	8
年內盈餘／(赤字)	(6)	(1)	-	(7)	-	(1)	-	(1)
	3	45	(61)	(13)	(7)	44	(44)	(7)

註：

- (a) 房委會以代理人身分，代政府執行總目 62 下的屋宇管制、私人樓宇、上訴委員會、安置受清拆影響的居民和支援服務的職能。
- (b) 房委會代其他機構管理物業，並就這種服務收取監督費。代管的物業包括已落成的居屋苑、租者置其屋計劃的屋邨，以及拆售物業所在屋邨的公用地方。
- (c) 房委會負責提供監督服務的工程計有興建新屋邨內的學校、福利和其他社區用途建築物；租住屋邨內政府建築物加建、改建、改善和外部保養工程；以及管理和維修毗鄰屋邨的斜坡。