

# 香港房屋委員會

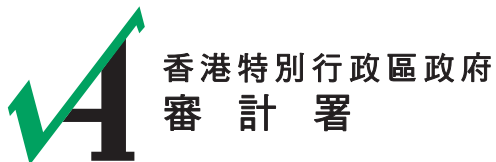
截至 2013 年 3 月 31 日止年度的財務報表

## 目錄

	頁次
<b>審計署署長報告</b>	1-2
<b>財務報表</b>	
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
<b>財務報表附註</b>	
1    香港房屋委員會與政府之間的財政安排	9-11
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	26-27
5    自置居所計劃開支	27
6    非運作開支淨額	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   外匯基金存款	31
11   證券投資和銀行存款	32
12   自置居所貸款／置業資助貸款	33-34
13   其他資產	35
14   存貨	35
15   應收帳項、按金和預付款項	35
16   現金及等同現金	36
17   應付帳項、按金和其他應付款項	36
18   撥備及其他負債	37
19   政府的資助	38-39
20   房屋建設工程基金	40

21	發展基金	41
22	拆售零售及停車場設施	41
23	關連人士交易	42
24	或有負債	43-44
25	資本承擔	45
26	衍生金融工具	45
27	財務風險管理	46-51
28	金融工具的公平值	51-52
29	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	53
	(b) 租住房屋運作帳目	54
	(c) 商業樓宇運作帳目	55
	(d) 資助自置居所運作帳目	56
	(e) 資金管理帳目	57
	(f) 代管服務帳目	58

# 審計署署長報告



## 獨立審計報告

我已審計列載於第 3 至 58 頁香港房屋委員會的財務報表，該等財務報表包括於 2013 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資料。

### 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。香港房屋委員會亦有責任落實其認為必要的內部控制，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。

### 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，香港房屋委員會截至 2013 年 3 月 31 日止年度的財務報表在各重大方面均按照 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而編製，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。

審計署署長  
孫德基

2013 年 9 月 25 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 2013 年 3 月 31 日止年度的全面收益表**  
**(以港幣百萬元位列示)**

	附註	2013	2012
<b>收入</b>			
租金收入	4(a)	<b>12,161</b>	12,140
售樓及補價收入	4(b)	<b>2,604</b>	1,895
投資收入	4(c)	<b>4,395</b>	3,213
其他收入	4(d)	<b>187</b>	116
		<u><b>19,347</b></u>	<u>17,364</u>
<b>開支</b>			
薪俸		<b>3,131</b>	2,949
地租及差餉		<b>209</b>	205
維修及改善工程		<b>2,638</b>	2,602
折舊及攤銷		<b>2,928</b>	2,756
自置居所計劃開支	5	<b>214</b>	139
其他開支		<b>4,307</b>	4,156
		<u><b>13,427</b></u>	<u>12,807</u>
<b>運作盈餘</b>		<b>5,920</b>	4,557
<b>非運作開支淨額</b>	6	<u><b>(98)</b></u>	<u>(137)</u>
<b>年內盈餘</b>		<b>5,822</b>	4,420
<b>其他全面收益</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>年內全面收益總額</b>		<u><b>5,822</b></u>	<u>4,420</u>

第 9 至 58 頁所載附註為這份財務報表的一部分。

**香港房屋委員會**  
**2013年3月31日的財務狀況表**  
**(以港幣百萬元位列示)**

	附註	2013	2012
<b>非流動資產</b>			
物業、設備及器材	7	107,065	102,352
進行中的基本工程／計劃	8	17,725	16,088
無形資產	9	383	297
外匯基金存款	10	34,862	33,013
證券投資	11(a)	1,394	915
應從政府收回的款項	23(b)	-	400
自置居所貸款／置業資助貸款	12	209	297
其他資產	13	71	108
		<u>161,709</u>	<u>153,470</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	14	763	755
應收帳項、按金和預付款項	15	1,165	1,822
應從政府收回的款項	23(b)	18	12
證券投資和銀行存款	11(b)	32,967	35,712
銀行結餘和現金	16	409	461
		<u>35,322</u>	<u>38,762</u>
<b>流動負債</b>			
應付帳項、按金和其他應付款項	17	7,669	8,177
應付予政府的款項	23(c)	351	474
撥備及其他負債	18	352	355
		<u>8,372</u>	<u>9,006</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>26,950</u>	<u>29,756</u>
<b>扣除流動負債後的資產總額</b>		<b>188,659</b>	183,226
<b>非流動負債</b>			
撥備及其他負債	18	740	759
<b>資產淨額</b>		<u>187,919</u>	<u>182,467</u>

第9至58頁所載附註為這份財務報表的一部分。

**香港房屋委員會**  
**2013 年 3 月 31 日的財務狀況表 (續)**  
**(以港幣百萬元位列示)**

	附註	2013	2012
<b>上列項目包括：</b>			
政府的永久資本	1(a)	<b>13,489</b>	13,489
政府的資助	19(a)	<b>5,454</b>	5,454
資本儲備		<b>12</b>	12
累積盈餘		<b>89,611</b>	83,599
房屋建設工程基金	20	<b>24,312</b>	21,823
發展基金	21	<b>55,041</b>	58,090
		<b><u>187,919</u></b>	<b><u>182,467</u></b>

張炳良  
香港房屋委員會主席  
2013 年 9 月 25 日

第 9 至 58 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 2013 年 3 月 31 日止年度的淨資產變動表**  
**(以港幣百萬元位列示)**

	政府的 永久資本	政府的 資助	資本儲備	累積盈餘	房屋建設 工程基金	發展基金	總額
<b>2011 年 4 月 1 日結餘</b>	13,489	5,454	12	81,282	20,237	57,872	178,346
年內全面收益總額	-	-	-	4,420	-	-	4,420
年內付予政府的紅利	-	-	-	(299)	-	-	(299)
轉撥自累積盈餘的款項	-	-	-	(1,804)	1,586	218	-
<b>2012 年 3 月 31 日結餘</b>	<u>13,489</u>	<u>5,454</u>	<u>12</u>	<u>83,599</u>	<u>21,823</u>	<u>58,090</u>	<u>182,467</u>
<b>2012 年 4 月 1 日結餘</b>	<b>13,489</b>	<b>5,454</b>	<b>12</b>	<b>83,599</b>	<b>21,823</b>	<b>58,090</b>	<b>182,467</b>
年內全面收益總額	-	-	-	<b>5,822</b>	-	-	<b>5,822</b>
年內付予政府的紅利	-	-	-	<b>(370)</b>	-	-	<b>(370)</b>
轉撥自／(往)累積盈餘的款項	-	-	-	<b>560</b>	<b>2,489</b>	<b>(3,049)</b>	-
<b>2013 年 3 月 31 日結餘</b>	<u><b>13,489</b></u>	<u><b>5,454</b></u>	<u><b>12</b></u>	<u><b>89,611</b></u>	<u><b>24,312</b></u>	<u><b>55,041</b></u>	<u><b>187,919</b></u>

第 9 至 58 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 2013 年 3 月 31 日止年度的現金流量表**  
**(以港幣百萬元位列示)**

	附註	2013	2012
<b>來自運作活動的現金流量</b>			
年內盈餘		<b>5,822</b>	4,420
調整：			
投資收入	4(c)	<b>(4,395)</b>	(3,213)
拆售零售及停車場設施的(開支回撥)/開支	6	<b>(22)</b>	45
物業、設備及器材的折舊		<b>2,830</b>	2,687
無形資產攤銷		<b>123</b>	91
已售租者置其屋計劃單位的折餘價值		<b>104</b>	66
調整資本開支		<b>125</b>	121
自置居所貸款/置業資助貸款的減少		<b>106</b>	133
自置居所貸款/置業資助貸款減值撥備的減少		<b>(8)</b>	(15)
其他資產的減少		<b>50</b>	66
興建中居者有其屋計劃(住宅)物業的增加		<b>(218)</b>	(33)
存貨增加		<b>(8)</b>	(3)
以公平值列帳的證券的減少		<b>6,638</b>	8,490
應收帳項、預付款項和其他應收款項的減少		<b>992</b>	1,972
應付帳項、應計項目和其他應付款項的減少		<b>(677)</b>	(2,362)
撥備及其他負債的減少		<b>(93)</b>	(169)
<b>來自運作活動的現金淨額</b>		<b>11,369</b>	12,296

第 9 至 58 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 2013 年 3 月 31 日止年度的現金流量表 (續)**  
**(以港幣百萬元位列示)**

	附註	2013	2012
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
贖回／(購買)持有至到期日的證券		343	(1,225)
外匯基金存款的增加		(1,849)	(11,393)
原到期日為 3 個月以上的銀行存款的增加		(295)	(701)
有關拆售零售及停車場設施的付款		(1)	(2)
有關進行中的基本工程／計劃的付款			
- 新建公共租住房屋		(7,408)	(4,779)
- 重建公共租住房屋		(1,004)	(2,517)
- 居者有其屋計劃 (商業)		(8)	(1)
- 房屋委員會辦事處		(1)	-
- 電腦系統		(189)	(192)
- 改善工程		(681)	(661)
已收的利息		2,279	2,181
已收的股息		332	275
<b>用於投資活動的現金淨額</b>		<b>(8,482)</b>	<b>(19,015)</b>
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
已付予政府的紅利		(340)	(301)
<b>用於融資活動的現金淨額</b>		<b>(340)</b>	<b>(301)</b>
<b>現金及等同現金增加／(減少)淨額</b>		<b>2,547</b>	<b>(7,020)</b>
<b>年初的現金及等同現金</b>		<b>5,931</b>	<b>12,951</b>
<b>年終的現金及等同現金</b>	16	<b>8,478</b>	<b>5,931</b>

第 9 至 58 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 香港房屋委員會與政府之間的財政安排

香港房屋委員會(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 134.89 億港元，已由 1994 年 10 月 1 日起改為免息永久資本。

#### (b) 政府的資助

包括在帳目內政府對住宅樓宇的資助及非住宅樓宇的權益，載於附註 19(a)。

公共租住屋邨住宅樓宇的土地價值、居者有其屋計劃(下稱「居屋計劃」)住宅樓宇的十足市值地價減去政府所收土地成本的餘額，以及租住屋邨和居屋屋苑內非住宅樓宇(即停車場及商業設施)的土地價值，並無包括在帳目內，而是作為備忘錄記項於附註 19(b)列出。

**(c) 年內付予政府的紅利**

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

**(d) 居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃的或有負債**

由 1988 年 4 月 1 日起，政府就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 24(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。

**(e) 興建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。

#### **(f) 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，供房委會購置及／或興建固定資產，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」。

上述兩個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」則須保持 20 億港元的年終結餘。

#### **(g) 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項。

## 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 年與政府作出的增補協議，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，惟外聘投資經理管理的證券，以及衍生金融工具除外，兩者均按公平值列出，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的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，均載於附註 3。

## (b) 收入的確認

收入的確認，是在預期經濟利益會流向房委會，而收入和成本(如適用)可以可靠地計量時進行。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

這包括：

- 出售居屋／私人參建計劃單位的所得，並於簽訂買賣協議時確認；
- 出售租者置其屋計劃(下稱「租置計劃」)單位的所得，並於簽訂轉讓契據時確認；
- 重售居屋／私人參建／租置計劃單位的所得，並於單位重售時確認；以及
- 居屋／私人參建／租置計劃單位業主所付的補價，並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按應計制基準確認；

### (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；以及



(vi) 代理工作及代管服務的收入

房委會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：

##### 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，包括從香港模範屋宇會接管的屋邨。

「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。

##### 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。

##### 其他

「總部」 總部大廈。

「宿舍」 職員宿舍。

每項價值 50 萬港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；以及

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

(ii) 電腦器材及電子器材

每項價值 50 萬港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))兩個項目之下確認。

如日後因改善現有設備及器材而有經濟利益流入房委會，撥作此類改善用途的每項 50 萬港元或以上的開支，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 50 萬港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期撇除：

	<u>預計可用年期</u>
(i) 樓宇	
- 中轉房屋	10 年
- 出租物業(不包括中轉房屋)和其他	50 年
(ii) 所有樓宇改善工程和其他改善工程	樓宇在改善工程竣工後的餘下使用年期
(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」項目之下。居屋計劃(住宅)工程完竣後，有關費用會轉撥「存貨」項目之下。每項耗資少於 50 萬港元的改善工程費用，會在其產生時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 年預算可用年期，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折舊。

### **(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 19(b) 內的土地價值乃根據與政府之間的財政安排(附註 1(b)) 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」<sup>1</sup> — 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，估價則以屋邨移交房委會管理時的水平作出。如差餉物業估價署署長未能就該幅土地的價值作出評估，便會將有關屋邨由差餉物業估價署署長評定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)」<sup>1</sup> — 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。

「總部」<sup>1</sup> — 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」<sup>1</sup> — 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。

---

<sup>1</sup> 樓宇類別簡稱列於附註 2(c)。

## **(h) 外匯基金存款**

用作投資的外匯基金存款包括本金總額和報告期終結時已入帳但尚未提取的利息。結餘以已攤銷成本列出。

## **(i) 證券投資**

房委會有明確的意向和能力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，在內部按公平值管理、評估及匯報，因此指定以公平值列帳。該等證券投資最初按公平值列出。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。

## **(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；以及
- (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。

倉存和備件的成本主要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。房委會根據每個屋邨的公契，為每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**

現金及等同現金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在房委會按月付還香港政府的公務員員工成本時支付。

#### **(r) 外幣換算**

年內進行的外幣交易，均按交易當日的現貨兌換率換算為港元。以港元以外的貨幣為單位的貨幣資產和負債，均按報告期終結時的收市兌換率換算為港元。兌換導致的收益和虧損，均在全面收益表內確認。

**(s) 已作出的財務擔保和撥備及或有負債**

**(i) 已作出的財務擔保**

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，屬財務擔保的一種。

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

就按揭還款保證開支作出的撥備，是在該保證的持有人可能根據該保證向房委會提出要求補償，而所涉款額能可靠地估計時，予以確認。至於沒有作出撥備的保證，房委會的現存責任會以或有負債披露。

**(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。如所涉款額有重大時值，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，並作出調整，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的潛在責任，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，有關人士將被視為房委會的關連人士。

**(u) 課稅**

根據《房屋條例》第 34(1)條，為施行該條例，房委會獲豁免，無須受《稅務條例》(第 112 章)規限。

**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作出重大調整：

**就出售自置居所貸款計劃的貸款須支付的利息**

根據附註 12(d) 和附註 18 披露，已出售貸款組合尚未償還餘額的應付利息於 2013 年 3 月 31 日為 6,200 萬港元(2012：1.13 億港元)。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**

**出租物業**

管理層認為，房委會旨在以出租物業提供公共房屋資助，而非為賺取租金，因此，出租物業是記入「物業、設備及器材」項目之下，而非記入「投資物業」項目之下。基於同一理由，管理層亦認為，根據出租物業的可收回款額確認有關物業的任何減值損失，並不恰當。

## 4 收入

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)
<b>(a) 租金收入</b>		
租住房屋	10,358	10,572
商業樓宇	<u>1,803</u>	<u>1,568</u>
	<u>12,161</u>	<u>12,140</u>
<b>(b) 售樓及補價收入</b>		
出售單位	1,012	586
解除轉讓限制所收補價	<u>1,592</u>	<u>1,309</u>
	<u>2,604</u>	<u>1,895</u>
<b>(c) 投資收入</b>		
下列項目的利息收入		
- 外匯基金存款	1,819	1,532
- 以公平值列帳的證券	283	551
- 銀行存款	97	124
- 持有至到期日的證券	40	9
	2,239	2,216
指定以公平值列帳的證券的 已實現和重估收益淨額	1,967	884
下列項目的匯兌(虧損)/收益淨額		
- 以公平值列帳的證券	(202)	(273)
- 其他	56	104
	(146)	(169)
以公平值列帳的證券的股息收入	334	281
其他投資收入	1	1
	<u>4,395</u>	<u>3,213</u>
<b>(d) 其他收入</b>		
收費	36	30
雜項收入	<u>151</u>	<u>86</u>
	<u>187</u>	<u>116</u>
<b>總收入</b>	<u>19,347</u>	<u>17,364</u>

#### 4 收入 (續)

##### 營運租約的安排

房委會批出營運租約出租商業樓宇(停車場除外)，租約一般為期3年。本年度所得租金收入為14.04 億港元 (2012：12.27億港元)。

房委會根據商業樓宇的不可撤銷營運租約於日後應收的最低租金收入分析如下：

	<u>2013</u> 百萬元 (港幣)	<u>2012</u> 百萬元 (港幣)
不超過1年	706	536
超過1年但不超過5年	785	482
超過5年	131	49
	<u>1,622</u>	<u>1,067</u>

#### 5 自置居所計劃開支

	<u>2013</u> 百萬元 (港幣)	<u>2012</u> 百萬元 (港幣)
已售單位成本		
- 建築費用及間接開支	105	92
- 政府土地成本	86	37
- 回購單位成本	7	3
	<u>198</u>	<u>132</u>
就出售自置居所貸款計劃的貸款須支付的利息 (附註 3(a))的調整	(23)	(24)
其他開支	39	31
	<u>214</u>	<u>139</u>

#### 6 非運作開支淨額

	<u>2013</u> 百萬元 (港幣)	<u>2012</u> 百萬元 (港幣)
拆售零售及停車場設施的開支回撥／(開支)(附註 22)	22	(45)
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	16
發展基金項下的道路改善工程成本	-	(17)
工程已終止的地盤的工程成本	(125)	(84)
售予政府的剩餘居屋單位及停車場設施的調整額	(10)	(1)
其他收入／(開支)	3	(6)
	<u>(98)</u>	<u>(137)</u>

## 7 物業、設備及器材

	2013				2012			
	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)
<b>(a) 批租土地地價</b>								
年初及年終成本	105	-	57	162	105	-	57	162
年初累積折舊	(93)	-	(24)	(117)	(92)	-	(23)	(115)
年內折舊	-	-	(1)	(1)	(1)	-	(1)	(2)
年終累積折舊	(93)	-	(25)	(118)	(93)	-	(24)	(117)
年終帳面淨值	12	-	32	44	12	-	33	45
<b>(b) 地盤平整</b>								
年初成本	2,467	1	8	2,476	2,425	1	9	2,435
添置	76	-	-	76	45	-	-	45
轉撥	-	-	-	-	1	-	(1)	-
刪減／拆卸	(8)	-	-	(8)	(4)	-	-	(4)
年終成本	2,535	1	8	2,544	2,467	1	8	2,476
年初累積折舊	(1,079)	(1)	(6)	(1,086)	(1,040)	(1)	(6)	(1,047)
年內折舊	(40)	-	-	(40)	(41)	-	-	(41)
刪減／拆卸時回撥	5	-	-	5	2	-	-	2
年終累積折舊	(1,114)	(1)	(6)	(1,121)	(1,079)	(1)	(6)	(1,086)
年終帳面淨值	1,421	-	2	1,423	1,388	-	2	1,390
<b>(c) 樓宇</b>								
年初成本	142,669	507	1,834	145,010	136,240	507	1,845	138,592
添置	7,484	-	-	7,484	6,637	-	-	6,637
轉撥	(29)	29	-	-	9	-	(9)	-
刪減／拆卸	(262)	-	-	(262)	(217)	-	(2)	(219)
年終成本	149,862	536	1,834	152,232	142,669	507	1,834	145,010
年初累積折舊	(44,119)	(307)	(749)	(45,175)	(41,696)	(302)	(722)	(42,720)
年內折舊	(2,647)	(6)	(31)	(2,684)	(2,516)	(5)	(31)	(2,552)
轉撥	8	(8)	-	-	(3)	-	3	-
刪減／拆卸時回撥	164	-	-	164	96	-	1	97
年終累積折舊	(46,594)	(321)	(780)	(47,695)	(44,119)	(307)	(749)	(45,175)
年終帳面淨值	103,268	215	1,054	104,537	98,550	200	1,085	99,835

## 7 物業、設備及器材 (續)

	2013				2012			
	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)
<b>(d) 改善工程</b>								
年初成本	2,905	-	102	3,007	2,691	-	100	2,791
添置	45	-	-	45	218	-	2	220
刪減	(6)	-	-	(6)	(4)	-	-	(4)
年終成本	2,944	-	102	3,046	2,905	-	102	3,007
年初累積折舊	(1,902)	-	(97)	(1,999)	(1,834)	-	(94)	(1,928)
年內折舊	(77)	-	(2)	(79)	(70)	-	(3)	(73)
刪減時回撥	3	-	-	3	2	-	-	2
年終累積折舊	(1,976)	-	(99)	(2,075)	(1,902)	-	(97)	(1,999)
年終帳面淨值	968	-	3	971	1,003	-	5	1,008
<b>(e) 電腦器材</b>								
年初成本	-	-	259	259	-	-	222	222
添置	-	-	40	40	-	-	37	37
刪減	-	-	(5)	(5)	-	-	-	-
年終成本	-	-	294	294	-	-	259	259
年初累積折舊	-	-	(185)	(185)	-	-	(166)	(166)
年內折舊	-	-	(24)	(24)	-	-	(19)	(19)
刪減時回撥	-	-	5	5	-	-	-	-
年終累積折舊	-	-	(204)	(204)	-	-	(185)	(185)
年終帳面淨值	-	-	90	90	-	-	74	74
<b>(f) 電子器材</b>								
年初成本	566	-	7	573	568	-	7	575
添置	2	-	-	2	-	-	-	-
刪減	(4)	-	-	(4)	(2)	-	-	(2)
年終成本	564	-	7	571	566	-	7	573
年初累積折舊	(566)	-	(7)	(573)	(568)	-	(7)	(575)
年內折舊	(2)	-	-	(2)	-	-	-	-
刪減時回撥	4	-	-	4	2	-	-	2
年終累積折舊	(564)	-	(7)	(571)	(566)	-	(7)	(573)
年終帳面淨值	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>年終帳面淨值合計<sup>1</sup></b>	<b>105,669</b>	<b>215</b>	<b>1,181</b>	<b>107,065</b>	<b>100,953</b>	<b>200</b>	<b>1,199</b>	<b>102,352</b>
<sup>1</sup> 包括下列資產項目								
租住房屋	98,959	215	-	99,174	95,821	200	-	96,021
非住用設施	6,710	-	-	6,710	5,132	-	-	5,132
房委會辦事處大廈及其他	-	-	1,181	1,181	-	-	1,199	1,199
	<b>105,669</b>	<b>215</b>	<b>1,181</b>	<b>107,065</b>	<b>100,953</b>	<b>200</b>	<b>1,199</b>	<b>102,352</b>



## 8 進行中的基本工程／計劃

	2012年 4月1日	增加、 重新歸類及 調整 <sup>1</sup>	轉撥予 其他資產類別 或開支	2013年 3月31日	2011年 4月1日	增加、 重新歸類及 調整 <sup>1</sup>	轉撥予 其他資產類別 或開支	2012年 3月31日
	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)
<b>(a) 房屋建設工程基金 – 建築工程帳目</b>								
(i) 興建中的物業								
新建公共租住房屋								
地盤平整	63	20	(5)	78	58	26	(21)	63
樓宇	8,701	7,415	(1,659)	14,457	9,028	4,752	(5,079)	8,701
	8,764	7,435	(1,664)	14,535	9,086	4,778	(5,100)	8,764
重建公共租住房屋								
地盤平整	313	(58)	(71)	184	318	19	(24)	313
樓宇	6,181	1,016	(5,824)	1,373	5,237	2,503	(1,559)	6,181
	6,494	958	(5,895)	1,557	5,555	2,522	(1,583)	6,494
居屋計劃(住宅)								
地盤平整	-	8	-	8	10	(10)	-	-
樓宇	47	229	(17)	259	54	17	(24)	47
	47	237	(17)	267	64	7	(24)	47
居屋計劃(商業)								
地盤平整	-	-	-	-	5	(5)	-	-
樓宇	7	8	-	15	21	(11)	(3)	7
	7	8	-	15	26	(16)	(3)	7
房屋委員會辦事處								
樓宇	-	1	(1)	-	-	-	-	-
	-	1	(1)	-	-	-	-	-
小計	15,312	8,639	(7,577)	16,374	14,731	7,291	(6,710)	15,312
(ii) 電腦器材	100	189	(249)	40	179	192	(271)	100
合計	15,412	8,828	(7,826)	16,414	14,910	7,483	(6,981)	15,412
<b>(b) 房屋建設工程基金 – 改善工程帳目</b>								
(i) 樓宇改善工程	676	680	(45)	1,311	234	666	(224)	676
(ii) 電子器材	-	2	(2)	-	-	-	-	-
合計	676	682	(47)	1,311	234	666	(224)	676
<b>(c) 發展基金</b>								
發展基金項下的房屋計劃	-	-	-	-	17	-	(17)	-
<b>進行中的基本工程／計劃費用總額</b>	<b>16,088</b>	<b>9,510</b>	<b>(7,873)</b>	<b>17,725</b>	<b>15,161</b>	<b>8,149</b>	<b>(7,222)</b>	<b>16,088</b>

<sup>1</sup> 本欄包括增加數額、把計劃重新歸類，以及就註銷已拍賣或改作其他用途的土地的發展成本所作調整。

## 9 無形資產

	<u>2013</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>	<u>2012</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>
<b>電腦軟件牌照和系統發展成本</b>		
成本：		
年初	1,345	1,111
添置	209	234
刪減	(130)	-
年終	<u>1,424</u>	<u>1,345</u>
累計攤銷：		
年初	(1,048)	(957)
年內攤銷	(123)	(91)
刪減時回撥	130	-
年終	<u>(1,041)</u>	<u>(1,048)</u>
年終帳面淨值	<u>383</u>	<u>297</u>

## 10 外匯基金存款

外匯基金存款結餘為 348.62 億港元 (2012：330.13 億港元)，其中 300 億港元 (2012：300 億港元) 為本金總額，48.62 億港元 (2012：30.13 億港元) 為報告期終結時已入帳但尚未提取的利息。該等存款的年期由每筆存款各自的存放日期起計，為期6年，其間房委會不可要求提早償還本金。

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 0%。2013 年固定息率為每年 5.0%，2012 年為每年 5.6%。

## 11 證券投資和銀行存款

	2013 百萬元 (港幣)	2012 百萬元 (港幣)
<b>(a) 列為非流動資產的投資</b>		
銀行存款的攤銷成本，存款原到期日 超過 1 年	1,207	-
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	187	915
	<u>1,394</u>	<u>915</u>
<b>(b) 列為流動資產的投資</b>		
銀行存款的攤銷成本，存款原到期日		
- 不超過 3 個月 (附註 16)	7,493	5,028
- 超過 3 個月但不超過 1 年	1,184	2,043
	<u>8,677</u>	<u>7,071</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	743	355
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 16)	14	8
- 由購入日期起計超過 3 個月	11,451	12,894
	<u>11,465</u>	<u>12,902</u>
指定以公平值列帳的股本證券	11,520	14,950
指定以公平值列帳的貨幣市場基金 (附註 16)	562	434
	<u>23,547</u>	<u>28,286</u>
	<u>32,967</u>	<u>35,712</u>
<b>投資總額</b>	<u><u>34,361</u></u>	<u><u>36,627</u></u>

## 12 自置居所貸款／置業資助貸款

	2013				2012			
	自置居所 貸款計劃 (附註 12a 及 d)	優惠 自置居所 貸款計劃 (附註 12b 及 d)	置業資助 貸款計劃 (附註 12c)	合計	自置居所 貸款計劃 (附註 12a 及 d)	優惠 自置居所 貸款計劃 (附註 12b 及 d)	置業資助 貸款計劃 (附註 12c)	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)
帳面總值：								
年初	193	29	326	548	226	33	422	681
償還的貸款	(15)	(1)	(82)	(98)	(21)	(2)	(96)	(119)
貸款撇帳	(7)	(1)	-	(8)	(12)	(2)	-	(14)
年終	171	27	244	442	193	29	326	548
呆帳的減值準備：								
年初	(151)	(25)	(2)	(178)	(164)	(27)	(2)	(193)
回撥的減值損失	-	-	-	-	1	-	-	1
貸款撇帳	7	1	-	8	12	2	-	14
年終	(144)	(24)	(2)	(170)	(151)	(25)	(2)	(178)
年終帳面值	27	3	242	272	42	4	324	370
列為流動資產的部分 (附註15)	(8)	(1)	(54)	(63)	(12)	(1)	(60)	(73)
列為非流動資產的部分	19	2	188	209	30	3	264	297

## **12 自置居所貸款／置業資助貸款(續)**

### **(a) 自置居所貸款計劃**

自置居所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。自置居所貸款計劃已於 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。這些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**

置業資助貸款計劃於 2003 年 1 月 2 日推出，取代自置居所貸款計劃，計劃及後於 2004 年 7 月 14 日終止。這類免息貸款的最長還款期為 20 年。

### **(d) 出售自置居所貸款**

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 18 所列，於 2013 年 3 月 31 日，剩餘負債為 6,100 萬港元(2012: 1.13 億港元)。

### 13 其他資產

	<u>2013</u> 百萬元 (港幣)	<u>2012</u> 百萬元 (港幣)
<b>為個別租置計劃屋邨維修基金支付的資金</b>		
年初帳面值	154	220
年內攤銷	(45)	(61)
轉撥予已售租置計劃單位的銷售成本	(5)	(5)
年終帳面值	<u>104</u>	<u>154</u>
列為流動資產的部分 (附註 15)	<u>(33)</u>	<u>(46)</u>
列為非流動資產的部分	<u>71</u>	<u>108</u>

### 14 存貨

	<u>2013</u> 百萬元 (港幣)	<u>2012</u> 百萬元 (港幣)
未售的新居屋／私人參建計劃單位存貨	615	607
回購居屋／私人參建計劃單位存貨	147	147
	<u>762</u>	<u>754</u>
倉存及備件	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>763</u>	<u>755</u>

本年度並無發售居屋／私人參建計劃單位 (2012：無)。於2013年3月31日，單位存貨結餘為 832 個 (2012：832 個)。

### 15 應收帳項、按金和預付款項

	<u>2013</u> 百萬元 (港幣)	<u>2012</u> 百萬元 (港幣)
應收帳項	50	54
應收外匯基金存款利息	430	460
其他應收利息	136	145
應收利息稅退還款項	1	-
應收股息	27	31
應收股息稅退還款項	6	-
未交收的售出及贖回證券	197	875
自置居所貸款／置業資助貸款 (附註 12)	63	73
按金	100	102
為個別租置計劃屋邨維修基金支付的資金 (附註 13)	33	46
預付款項	1	3
租賃誘因的攤銷	37	-
衍生金融工具 (附註 26)	84	33
	<u>1,165</u>	<u>1,822</u>

## 16 現金及等同現金

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)
銀行結餘和現金	409	461
原到期日不超過 3 個月的銀行存款 (附註 11)	7,493	5,028
貨幣市場基金 (附註 11)	562	434
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 11)	<u>14</u>	<u>8</u>
現金流量表內的現金及等同現金	<u>8,478</u>	<u>5,931</u>

## 17 應付帳項、按金和其他應付款項

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)
應付帳項和應計項目	4,907	4,550
未交收的購入證券	822	1,680
應付保管人和投資經理費用	21	23
租戶按金	1,146	1,096
其他按金	58	53
工程保證金	513	514
算定損害賠償扣除額	162	194
其他應付款項	1	1
衍生金融工具 (附註 26)	<u>39</u>	<u>66</u>
	<u>7,669</u>	<u>8,177</u>

## 18 撥備及其他負債

	2013			2012		
	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)
維修和小型改善工程撥備	2	601	603	-	566	566
預收租金	276	-	276	252	-	252
與石油氣有關的未攤銷收入	15	72	87	15	87	102
就出售自置居所貸款計劃的 貸款須支付的利息(附註 12(d))	24	37	61	43	70	113
與已出售居屋單位有關的土 地成本撥備	-	29	29	-	36	36
與已出售和已拆售物業有關 的剩餘建築款項	18	-	18	28	-	28
審計費用撥備	7	-	7	7	-	7
按揭還款保證開支撥備	4	-	4	4	-	4
其他	6	1	7	6	-	6
	<b>352</b>	<b>740</b>	<b>1,092</b>	<b>355</b>	<b>759</b>	<b>1,114</b>



## 19 政府的資助

### (a) 記帳款項 (附註 1(b))

	2013			2012		
	住宅樓宇 百萬元 (港幣)	非住宅 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)	非住宅 樓宇權益 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)
(i) 借自前發展貸款基金的款項						
- 於 1976 年 3 月 31 日的累積免息貸款	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
	<b>4,812</b>	<b>642</b>	<b>5,454</b>	<b>4,812</b>	<b>642</b>	<b>5,454</b>

## 19 政府的資助 (續)

### (b) 不記帳款項 (附註 1(b))

	2013			2012		
	住宅樓宇 百萬元 (港幣)	非住宅 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)	非住宅 樓宇權 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	107	9	116
(ii) 由政府撥付的土地價值						
- 自 1973 年 4 月 1 日以來興建的公共 租住屋邨及職員宿舍	194,780	19,906	214,686	191,903	19,934	211,837
- 房委會辦事處	-	140	140	-	140	140
(iii) 居者有其屋計劃						
- 十足市值地價減去土地成本的餘額 <sup>1</sup>	137,697	-	137,697	137,710	-	137,710
- 非住宅樓宇的土地價值	-	2,693	2,693	-	2,693	2,693
- 解除轉讓限制所收補價	6,764	-	6,764	6,527	-	6,527
(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	23,648	-	23,648	23,273	-	23,273
(v) 可租可買計劃						
- 十足市值地價減去土地成本的餘額	1,818	-	1,818	1,818	-	1,818
- 非住宅樓宇的土地價值	-	10	10	-	10	10
	<b>364,814</b>	<b>22,758</b>	<b>387,572</b>	<b>361,338</b>	<b>22,786</b>	<b>384,124</b>

<sup>1</sup> 這包括於 2013 年 3 月 31 日，與 645 個 (2012 : 645 個) 未售新居屋單位有關的 2,700 萬港元 (2012 : 2,700 萬港元)。

## 20 房屋建設工程基金

	2013			2012		
	建築工程 帳目 百萬元 (港幣)	改善工程 帳目 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)	建築工程 帳目 百萬元 (港幣)	改善工程 帳目 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)
年初結餘	19,147	2,676	21,823	18,003	2,234	20,237
轉撥自累積盈餘	1,854	635	2,489	1,144	442	1,586
年終結餘	<b>21,001</b>	<b>3,311</b>	<b>24,312</b>	19,147	2,676	21,823

## 21 發展基金

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)
年初結餘	58,090	57,872
轉撥(往)/自累積盈餘	(3,049)	218
年終結餘	<u>55,041</u>	<u>58,090</u>

## 22 拆售零售及停車場設施

為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 140.96 億港元的盈餘。管理層在計算盈餘時，已就拆售開支作出估計。如實際開支與估計有出入，有關開支須予調整。

在本年度，房委會將拆售的淨開支下調 2,200 萬港元 (2012：上調 4,500 萬港元)。

## 23 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：

	<u>2013</u> 百萬元 (港幣)	<u>2012</u> 百萬元 (港幣)
<b>(a) 來自政府的收入</b>		
租金收入 <sup>1</sup>	1,774	1,763
政府就房委會提供服務而付還的有關成本	179	154
監督由政府付還款項工程的間接成本	35	27
其他收入	1	1
	<u>1,989</u>	<u>1,945</u>
<b>(b) 應從政府收回的款項</b>		
列為流動資產：		
獎券基金之工程的應收款項	11	11
政府撥款之建築工程的應收款項	5	1
委託項目應計間接成本	1	-
按金及其他	1	-
	<u>18</u>	<u>12</u>
列為非流動資產：		
出售剩餘居屋單位的應收款項 <sup>2</sup>	-	400
	<u>18</u>	<u>412</u>
<b>(c) 應付予政府的款項</b>		
土地成本	93	230
政府墊付的租金	159	172
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	1	6
應付的紅利	66	36
其他(例如：公司和土地查冊)	29	26
	<u>351</u>	<u>474</u>

<sup>1</sup> 包括由政府代房委會公屋租戶支付予房委會的租金 17.33 億港元 (2012：17.23 億港元)。

<sup>2</sup> 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 27.50 億港元入帳。

## 24 或有負債

### (a) 已作出的財務擔保

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 2013 年 3 月 31 日，房委會已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作出的還款保證，屬於第一市場的為 246.83 億港元(2012：292.70 億港元)，屬於第二市場的則為 80.61 億港元(2012：75.57 億港元)。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。房委會據此估計在第一市場並無財務風險(2012：6,100 萬港元)，在第二市場的財務風險則為 100 萬港元(2012：1,800 萬港元)。

#### (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，屬於第一市場的為 25.86 億港元(2012：24.23 億港元)，屬於第二市場的則為 5.38 億港元(2012：4.33 億港元)。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(2012：無)，在第二市場的財務風險則為 3,200 萬港元(2012：100 萬港元)。

## **(b) 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 2013 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 27 941 個(2012：31 258 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，房委會因有關保證而或須承擔的負債尚未在財務報表內確認。本年度的維修費用為 490 萬港元(2012：290 萬港元)。

## **(c) 有關法律申索的或有負債**

2013 年 3 月，房委會開展第 7 期出售居屋計劃，發售天頌苑 825 個剩餘居屋單位。房委會與天頌苑其他業主就部分推售單位在 1999 年 12 月 28 日至 2008 年 11 月 23 日期間的管理費支付責任一直有爭議，存在爭議的管理費總額(不包括利息、追收費、費用及／或其他開支)約為 4,500 萬港元。房委會同意就上述爭議所引起的所有申索、要求、法律行動、法律程序及／或訴訟，包括所有利息、費用及與之相關的開支，按法院命令或房委會同意支付的款額，向該等單位的買方作出彌償。財務報表內並沒有就爭議款額或房委會所作彌償作出撥備。

## 25 資本承擔

於 2013 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：

	<u>2013</u> 百萬元 (港幣)	<u>2012</u> 百萬元 (港幣)
基本工程／計劃		
已訂合約：		
- 公共租住房屋建築計劃	8,326	10,987
- 居屋計劃建築計劃	11	3
- 其他計劃	<u>1,487</u>	<u>1,361</u>
	<u>9,824</u>	<u>12,351</u>
已核准但尚未訂合約：		
- 公共租住房屋建築計劃	16,544	555
- 居屋計劃建築計劃	4	-
- 其他計劃	<u>62</u>	<u>32</u>
	<u>16,610</u>	<u>587</u>
	<u>26,434</u>	<u>12,938</u>

## 26 衍生金融工具

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	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	<u>84</u>	<u>39</u>	<u>33</u>	<u>66</u>
	(附註 15)	(附註 17)	(附註 15)	(附註 17)

遠期外匯合約是用以管理房委會的貨幣風險，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」項目之下。這些合約的剩餘年期不多於 3 個月，而其總名義數額為 70 億港元(2012：100 億港元)。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。



## 27 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、其他市場風險及信貸風險。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、以公平值列帳的債務證券、貨幣市場基金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利率上升時下跌。房委會根據已審批的策略和基準監管該等利率風險。由於銀行存款和持有至到期日的債務證券均以已攤銷成本列出，其

帳面值以及房委會的收入和累積盈餘，不會受市場利率的變動所影響。

房委會出售自置居所貸款後須付的利息(附註 12(d))，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 2013 年 3 月 31 日，已出售自置居所貸款的尚欠本金餘額為 15.10 億港元(2012：22.76 億港元)，而平均剩餘到期時間為 42 個月(2012：43 個月)。

敏感度分析以市場利率在合理情況下可能出現 50 基點(2012：50 基點)升幅／跌幅為依據，顯示以公平值列帳的債務證券，以及貨幣市場基金，其重估收益和年內盈餘會減少／增加 2.57 億港元(2012：3.26 億港元)。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的證券。

## (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貨幣風險(附註 26)。

除人民幣外，房委會以港元以外的貨幣為單位的投資資產，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。倘港元兌相關貨幣的匯率出現波動，該等以港元列示的投資資產價值會隨之而變動。

下表概述房委會在報告期終結時的人民幣和其他貨幣風險(已計及遠期外匯合約的影響)：

	2013		2012	
	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)
人民幣	3,365	-	3,342	-
其他貨幣				
- 美元	16,392	1,482	23,710	3,160
- 英鎊	1,643	1,076	6,061	3,970
- 歐元	3,861	2,466	240	125
- 其他	4,494	2,749	7,458	4,233
	<b>29,755</b>	<b>7,773</b>	<b>40,811</b>	<b>11,488</b>

其他貨幣大部分為主要已發展國家的貨幣。因這些貨幣而出現的貨幣風險，大部分是透過遠期外匯合約對沖。

敏感度分析顯示，以美元兌港元的匯率在合理情況下可能出現 0.5% (2012：0.5%) 升幅／跌幅為依據，匯兌收益和年內盈餘會增加／減少 7,500 萬港元(2012：1.03 億港元)。

敏感度分析顯示，以人民幣兌港元的匯率在合理情況下可能出現 5% (2012：5%) 升幅／跌幅為依據，匯兌收益和年內盈餘會增加／減少 1.68 億港元(2012：1.67 億港元)。

敏感度分析顯示，以其他貨幣兌港元的匯率在合理情況下可能出現 5% (2012：5%) 升幅／跌幅為依據，匯兌收益和年內盈餘會增加／減少 1.85 億港元(2012：2.71 億港元)。

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 2013 年 3 月 31 日，所有股本投資均如附註 11 所示，指定以公平值列帳。

敏感度分析顯示，以股價在合理情況下可能出現 10% (2012：10%) 升幅／跌幅為依據，股本投資的重估收益和年內盈餘會增加／減少 11.52 億港元 (2012：14.95 億港元)。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) 其他市場風險

房委會因每年 1 月釐定的外匯基金存款息率(附註 10)的變動須面對其他市場風險。於 2013 年 3 月 31 日，假設 2012 年及 2013 年的回報率出現 50 基點升幅／跌幅，假設一切其他變數維持不變，估計年內盈餘會增加／減少 1.69 億港元 (2012：1.32 億港元)。

(v) 信貸風險

房委會在報告期終結時的最高信貸風險(未計及任何所持有的抵押品或其他改善信貸質素項目)列載如下：

	<u>2013</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>	<u>2012</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>
外匯基金存款	34,862	33,013
銀行結餘	360	435
銀行存款	9,884	7,071
應從政府收回的款項	18	414
應收帳項和按金	1,031	1,700
持有至到期日的債務證券	930	1,270
以公平值列帳的債務證券	11,465	12,902
貨幣市場基金	562	434
自置居所貸款／置業資助貸款	272	370
按揭還款保證	35,868	39,683
	<u>95,252</u>	<u>97,292</u>

外匯基金存款及應從政府收回的款項的相關信貸風險，均屬偏低。

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／租賃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 2013 年 3 月 31 日，按揭還款保證開支的撥備為 400 萬港元(2012: 400 萬港元，附註 18)，而沒有在財務報表內作出撥備的財務風險為 3,300 萬港元(2012: 8,000 萬港元，附註 24(a))。

就房委會的投資的信貸風險而言，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。

房委會的銀行結餘、銀行存款、債務證券投資和貨幣市場基金的信貸質素分析(按穆迪或同等機構指定的評級分析)如下：

	<u>2013</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>	<u>2012</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>
Aaa	6,423	7,770
Aa3 至 Aa1	4,260	4,133
A3 至 A1	11,855	9,792
A3 以下或無評級	663	417
	<u>23,201</u>	<u>22,112</u>

## 28 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：

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>帳面值</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>	<u>公平值</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>	<u>帳面值</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>	<u>公平值</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>
持有至到期日的證券	<u>930</u>	<u>932</u>	<u>1,270</u>	<u>1,265</u>

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 2013 年 3 月 31 日

	第 1 級 百萬元 (港幣)	第 2 級 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)
<b>資產</b>			
以公平值列帳的證券	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>
<b>負債</b>			
衍生金融工具	-	39	39

於 2012 年 3 月 31 日

	第 1 級 百萬元 (港幣)	第 2 級 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)
<b>資產</b>			
以公平值列帳的證券	22,227	6,059	28,286
衍生金融工具	-	33	33
	<u>22,227</u>	<u>6,092</u>	<u>28,319</u>
<b>負債</b>			
衍生金融工具	-	66	66

沒有金融資產或負債歸入第 3 級。

年內，金融工具在公平值等級第 1 級和第 2 級之間轉撥，以反映估值方法的變動。

該三個公平值等級為：

第 1 級：金融工具的公平值為相同的資產或負債於交投活躍市場的報價(未經調整)；

第 2 級：金融工具的公平值以第 1 級別公平值報價以外資產或負債的直接(即如價格)或間接(即自價格引伸)可觀察數據釐定；以及

第 3 級：金融工具的公平值按非基於可觀察市場數據，即不可觀察數據釐定。

## 29 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

	<u>附註</u>	<u>2013</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>	<u>2012</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>
綜合運作帳目盈餘／(赤字)			
租住房屋	29(b)	<b>(1,234)</b>	(601)
商業樓宇	29(c)	<b>738</b>	598
資助自置居所	29(d)	<b>2,099</b>	1,477
小計		<b>1,603</b>	1,474
非運作開支淨額	6	<b>(98)</b>	(137)
		<b>1,505</b>	1,337
資金管理帳目盈餘	29(e)	<b>4,277</b>	3,077
代管服務帳目盈餘	29(f)	<b>40</b>	6
年內盈餘		<b>5,822</b>	4,420
分配			
年內付予政府的紅利		<b>(370)</b>	(299)
分配後年內盈餘		<b>5,452</b>	4,121



## 29 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

	2013				2012			
	租住房屋 (不包括中轉房屋)	中轉房屋	租金津貼	合計	租住房屋 (不包括中轉房屋)	中轉房屋	租金津貼	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)
收入								
租金	10,345	13	-	10,358	10,558	14	-	10,572
其他收入	55	-	-	55	37	-	-	37
總收入	10,400	13	-	10,413	10,595	14	-	10,609
開支								
薪俸	2,588	8	2	2,598	2,438	7	2	2,447
地租及差餉	132	-	-	132	133	-	-	133
維修及改善工程	2,487	18	-	2,505	2,474	16	-	2,490
其他開支	3,465	20	3	3,488	3,345	18	1	3,364
折舊及攤銷	2,726	7	-	2,733	2,595	6	-	2,601
分擔機構監督及支援服務支出	191	-	-	191	174	1	-	175
總開支	11,589	53	5	11,647	11,159	48	3	11,210
年內運作赤字	(1,189)	(40)	(5)	(1,234)	(564)	(34)	(3)	(601)

## 29 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

	2013					2012				
	商場	停車場	工廠	福利 用途樓宇	合計	商場	停車場	工廠	福利 用途樓宇	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)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)
收入										
租金	851	396	127	429	1,803	681	347	121	419	1,568
其他收入	27	1	1	26	55	23	1	1	23	48
總收入	878	397	128	455	1,858	704	348	122	442	1,616
開支										
薪俸	130	43	28	62	263	121	38	29	57	245
地租及差餉	22	13	-	42	77	19	12	-	41	72
維修及改善工程	74	21	23	7	125	48	22	29	6	105
其他開支	198	127	30	72	427	140	99	30	70	339
折舊及攤銷	65	60	5	45	175	39	54	3	44	140
分擔機構監督及支援服務支出	10	3	2	5	20	8	3	2	4	17
總開支	499	267	88	233	1,087	375	228	93	222	918
未計算特殊項目的運作盈餘	379	130	40	222	771	329	120	29	220	698
特殊項目 <sup>1</sup>	(33)	-	-	-	(33)	(94)	-	(6)	-	(100)
年內運作盈餘	346	130	40	222	738	235	120	23	220	598

<sup>1</sup> 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。

## 29 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

	2013					2012				
	居屋計劃	私人 參建計劃	租置計劃	自置居所貸款/ 置業資助貸款 計劃	合計	居屋計劃	私人 參建計劃	租置計劃	自置居所貸款/ 置業資助貸款 計劃	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)	百萬元 (港幣)	百萬元 (港幣)
收入										
售樓	-	-	1,012	-	1,012	-	-	586	-	586
解除轉讓限制所收補價	945	419	228	-	1,592	788	366	155	-	1,309
其他收入	26	5	5	1	37	15	5	4	1	25
總收入	971	424	1,245	1	2,641	803	371	745	1	1,920
開支										
薪俸	153	31	52	23	259	145	30	50	21	246
維修及改善工程	5	1	2	-	8	4	1	2	-	7
其他開支	12	3	5	3	23	10	2	3	3	18
折舊及攤銷	9	2	3	5	19	7	2	2	4	15
分擔機構監督及支援服務支出	11	2	4	2	19	10	2	4	2	18
小計	190	39	66	33	328	176	37	61	30	304
自置居所計劃開支										
建築費用及間接開支	8	-	97	-	105	29	-	63	-	92
政府土地成本	6	-	80	-	86	(13)	-	50	-	37
出售回購單位的成本	-	-	7	-	7	-	-	3	-	3
其他開支	20	-	19	-	39	17	-	15	(1)	31
小計	34	-	203	-	237	33	-	131	(1)	163
總開支	224	39	269	33	565	209	37	192	29	467
未計算特殊項目的運作盈餘/(赤字)	747	385	976	(32)	2,076	594	334	553	(28)	1,453
特殊項目 <sup>1</sup>	-	-	-	23	23	-	-	-	24	24
年內運作盈餘/(赤字)	747	385	976	(9)	2,099	594	334	553	(4)	1,477

<sup>1</sup>有關金額主要是在本年度支付已售自置居所貸款計劃貸款組合的利息2,800萬港元(2012: 4,100萬港元)後，就該貸款組合尚未償還餘額的未來利息負債所作的調整。

## 29 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

	2013				2012			
	主要流動 投資組合 <sup>1</sup>	外匯基金 存款 <sup>2</sup>	由外聘投資 經理管理的 投資組合 <sup>3</sup>	合計	主要流動 投資組合 <sup>1</sup>	外匯基金 存款 <sup>2</sup>	由外聘投資 經理管理的 投資組合 <sup>3</sup>	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)
收入								
利息收入	137	1,819	284	2,240	133	1,532	552	2,217
股息收入	-	-	334	334	-	-	281	281
已實現和重估收益淨額	-	-	1,967	1,967	-	-	884	884
匯兌收益/(虧損)淨額	56	-	(202)	(146)	104	-	(273)	(169)
總收入	193	1,819	2,383	4,395	237	1,532	1,444	3,213
開支								
投資開支								
投資經理費用	-	-	79	79	-	-	93	93
保管人費用	-	-	10	10	-	-	12	12
其他投資開支	-	-	15	15	-	-	17	17
小計	-	-	104	104	-	-	122	122
經常開支								
薪俸	5	-	6	11	5	-	6	11
折舊	1	-	-	1	-	-	-	-
其他開支	1	-	1	2	2	-	1	3
小計	7	-	7	14	7	-	7	14
總開支	7	-	111	118	7	-	129	136
年內盈餘	186	1,819	2,272	4,277	230	1,532	1,315	3,077

<sup>1</sup> 主要流動投資組合包括銀行存款和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。

<sup>2</sup> 外匯基金存款包括本金總額和報告期終結時已入帳但尚未提取的利息。結餘以已攤銷成本列出。

<sup>3</sup> 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。

## 29 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

	2013				2012			
	代理工作 <sup>1</sup> 百萬元 (港幣)	代管服務 <sup>2</sup> 百萬元 (港幣)	監督由政府付 還款項的工程 <sup>3</sup> 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)	代理工作 <sup>1</sup> 百萬元 (港幣)	代管服務 <sup>2</sup> 百萬元 (港幣)	監督由政府付 還款項的工程 <sup>3</sup> 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)
收入								
監督費	-	158	-	158	-	155	-	155
監督工作間接成本	-	64	35	99	-	48	27	75
政府付還的款項	178	-	1	179	153	-	1	154
總收入	178	222	36	436	153	203	28	384
開支								
薪俸	155	114	56	325	133	111	53	297
維修及改善工程	1	8	2	11	1	12	3	16
其他開支	15	6	5	26	10	13	4	27
折舊及攤銷	3	4	4	11	3	3	5	11
分擔機構監督及支援服務支出	11	8	4	23	9	8	4	21
總開支	185	140	71	396	156	147	69	372
未經調整年內盈餘／(赤字)	(7)	82	(35)	40	(3)	56	(41)	12
承接上年度的多收服務費	6	1	-	7	2	1	-	3
年內結算的多收服務費	(6)	-	-	(6)	(2)	-	-	(2)
結轉下年度的多收服務費	-	(1)	-	(1)	(6)	(1)	-	(7)
年內盈餘／(赤字)	(7)	82	(35)	40	(9)	56	(41)	6

<sup>1</sup> 房委會以代理人身分，代政府執行屋宇管制、私營房屋、上訴委員會、安置受清拆影響居民和支援服務的職能。

<sup>2</sup> 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屋苑，以及拆售物業所在屋邨的公用地方。

<sup>3</sup> 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設施；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。房委會向承辦商支付費用，並獲政府付還款項，包括提供監督服務的全部成本。