

香港房屋委員會

截至 2019 年 3 月 31 日止年度的財務報表

目錄

	頁次
審計署署長報告	1-3
財務報表	
全面收益表	4
財務狀況表	5-6
淨資產變動表	7
現金流量表	8-9
財務報表附註	
1 香港房屋委員會與政府之間的財政安排	10-12
2 主要會計政策	13-24
3 應用房委會會計政策時作出的關鍵會計判斷	25
4 收入	26-27
5 資助出售單位開支	27
6 非運作收入淨額	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 外匯基金存款	31
11 自置居所貸款／置業資助貸款	32-33
12 存貨	34
13 應收帳項、按金和預付款項	34
14 證券投資和銀行存款	35
15 現金及等同現金	36
16 應付帳項、按金和其他應付款項	36
17 撥備及其他負債	37
18 政府的資助	38-39
19 房屋建設工程基金	40
20 發展基金	41
21 拆售零售及停車場設施	41

22	關連人士交易	42
23	或有負債	43-44
24	資本承擔	45
25	財務風險管理	45-50
26	金融工具的公平值	50-51
27	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	52
	(b) 租住房屋運作帳目	53
	(c) 商業樓宇運作帳目	54
	(d) 資助自置居所運作帳目	55
	(e) 資金管理帳目	56
	(f) 代管服務帳目	57

審計署署長報告



香港特別行政區政府
審計署

獨立審計師報告

意見

我已審計列載於第 4 至 57 頁香港房屋委員會的財務報表，該等財務報表包括於 2019 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，以及財務報表的附註，包括主要會計政策概要。

我認為，香港房屋委員會的財務報表在各重大方面均按照香港房屋委員會與香港政府之間的財政安排，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 283 章)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。

意見的基礎

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。我根據該等準則而須承擔的責任，詳載於本報告「*審計師就財務報表審計而須承擔的責任*」部分。根據該等準則，我獨立於香港房屋委員會，並已按該等準則履行其他道德責任。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。

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 14(1)條、香港房屋委員會與香港政府之間的財政安排，以及香港房屋委員會通過的會計政策擬

備財務報表，及落實其認為必要的內部控制，使財務報表不存有因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在擬備財務報表時，香港房屋委員會須負責評估香港房屋委員會持續經營的能力，以及在適用情況下披露與持續經營有關的事項，並以持續經營作為會計基礎。

香港房屋委員會下設的財務委員會協助其履行監督財務報告過程的責任。

審計師就財務報表審計而須承擔的責任

我的目標是就整體財務報表是否不存有任何因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並發出包括我意見的審計師報告。合理保證是高水平的保證，但不能確保按審計署審計準則進行的審計定能發現所存有的任何重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們個別或滙總起來可能影響財務報表使用者所作出的經濟決定，則會被視作重大錯誤陳述。

在根據審計署審計準則進行審計的過程中，我會運用專業判斷並秉持專業懷疑態度。我亦會：

- 識別和評估因欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險；設計及執行審計程序以應對這些風險；以及取得充足和適當的審計憑證，作為我意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕內部控制的情況，因此未能發現因欺詐而導致重大錯誤陳述的風險，較未能發現因錯誤而導致者為高；
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序。然而，此舉並非旨在對香港房屋委員會內部控制的有效性發表意見；
- 評價香港房屋委員會所採用的會計政策是否恰當，以及其作出的會計估計和相關資料披露是否合理；及

- 判定香港房屋委員會以持續經營作為會計基礎的做法是否恰當，並根據所得的審計憑證，判定是否存在與事件或情況有關，而且可能對香港房屋委員會持續經營的能力構成重大疑慮的重大不確定性。如果我認為存在重大不確定性，則有必要在審計師報告中請使用者留意財務報表中的相關資料披露。假若所披露的相關資料不足，我便須發出非無保留意見的審計師報告。我的結論是基於截至審計師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致香港房屋委員會不能繼續持續經營。

署理審計署署長
何作柱

2019 年 9 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 2019 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	2019	2018
收入			
租金收入	4(a)	19,474	18,214
售樓及補價收入	4(b)	9,694	9,969
投資收入	4(c)	1,630	2,171
其他收入	4(d)	337	266
		<u>31,135</u>	<u>30,620</u>
開支			
薪酬		3,999	3,802
地租及差餉		316	426
維修及改善工程		3,708	3,398
折舊及攤銷		4,359	4,175
資助出售單位開支	5	6,292	4,776
其他經常開支		5,543	5,347
		<u>24,217</u>	<u>21,924</u>
運作盈餘		6,918	8,696
非運作收入淨額	6	<u>11</u>	<u>7</u>
年內盈餘		6,929	8,703
其他全面收益		<u>-</u>	<u>-</u>
年內全面收益總額		<u>6,929</u>	<u>8,703</u>

第 10 至 57 頁所載附註為這份財務報表的一部分。

香港房屋委員會
2019 年 3 月 31 日的財務狀況表
(以港幣百萬元位列示)

	附註	2019	2018
非流動資產			
物業、設備及器材	7	154,473	138,644
進行中的基本工程／計劃	8	33,986	42,829
無形資產	9	158	124
外匯基金存款	10	32,853	29,494
自置居所貸款／置業資助貸款	11	16	22
		<u>221,486</u>	<u>211,113</u>
流動資產			
存貨	12	3,262	1
應收帳項、按金和預付款項	13	469	619
應從政府收回的款項	22(b)	6	2
證券投資和銀行存款	14	9,360	15,610
銀行結餘和現金	15	477	381
		<u>13,574</u>	<u>16,613</u>
流動負債			
應付帳項、按金和其他應付款項	16	7,839	7,240
應付予政府的款項	22(c)	1,649	1,376
撥備及其他負債	17	2,398	2,184
		<u>11,886</u>	<u>10,800</u>
流動資產淨額		<u>1,688</u>	<u>5,813</u>
扣除流動負債後的資產總額		223,174	216,926
非流動負債			
撥備及其他負債	17	542	420
資產淨額		<u>222,632</u>	<u>216,506</u>

第 10 至 57 頁所載附註為這份財務報表的一部分。

香港房屋委員會
2019 年 3 月 31 日的財務狀況表(續)
(以港幣百萬元位列示)

	附註	2019	2018
上列項目包括：			
政府的永久資本	1(a)	13,489	13,489
政府的資助	18(a)	5,454	5,454
資本儲備		12	12
累積盈餘		136,791	117,785
房屋建設工程基金	19	43,774	54,441
發展基金	20	23,112	25,325
		<u>222,632</u>	<u>216,506</u>

陳帆
香港房屋委員會主席
2019 年 9 月 24 日

第 10 至 57 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 2019 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
2017 年 4 月 1 日結餘	13,489	5,454	12	111,337	49,335	28,862	208,489
年內全面收益總額	-	-	-	8,703	-	-	8,703
年內付予政府的紅利	-	-	-	(686)	-	-	(686)
轉撥	-	-	-	(1,569)	5,106	(3,537)	-
2018 年 3 月 31 日結餘	<u>13,489</u>	<u>5,454</u>	<u>12</u>	<u>117,785</u>	<u>54,441</u>	<u>25,325</u>	<u>216,506</u>
2018 年 4 月 1 日結餘	13,489	5,454	12	117,785	54,441	25,325	216,506
年內全面收益總額	-	-	-	6,929	-	-	6,929
年內付予政府的紅利	-	-	-	(803)	-	-	(803)
轉撥	-	-	-	12,880	(10,667)	(2,213)	-
2019 年 3 月 31 日結餘	<u>13,489</u>	<u>5,454</u>	<u>12</u>	<u>136,791</u>	<u>43,774</u>	<u>23,112</u>	<u>222,632</u>

第 10 至 57 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 2019 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	2019	2018
來自運作活動的現金流量			
年內盈餘		6,929	8,703
調整：			
投資收入	4(c)	(1,630)	(2,171)
拆售零售及停車場設施的開支	6	-	5
物業、設備及器材的折舊		4,283	4,090
無形資產攤銷		97	115
已售租者置其屋計劃單位的折餘價值		76	108
調整資本開支		1	7
自置居所貸款／置業資助貸款的減少		9	12
自置居所貸款／置業資助貸款減值撥備的減少		(2)	(1)
興建中資助出售單位(住宅)物業的減少／(增加)		2,175	(1,699)
存貨的(增加)／減少		(3,261)	17
以公平值列帳的證券的減少		107	831
應收帳項、預付款項和其他應收款項的減少		18	448
應付帳項、應計項目和其他應付款項的增加		881	649
撥備及其他負債的增加／(減少)		80	(76)
來自運作活動的現金淨額		<u>9,763</u>	<u>11,038</u>

第 10 至 57 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 2019 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	2019	2018
來自投資活動的現金流量			
外匯基金存款的(增加)／減少		(3,359)	11,835
原到期日為 3 個月以上的銀行存款的減少／(增加)		5,376	(5,376)
有關拆售零售及停車場設施的付款		-	(5)
有關進行之基本工程／計劃的付款			
- 新建公共租住房屋		(10,030)	(11,271)
- 重建公共租住房屋		(2,236)	(2,767)
- 資助出售單位(商業)		(387)	(380)
- 房屋委員會辦事處		(26)	(7)
- 汽車		-	(1)
- 電腦系統		(134)	(120)
- 改善工程		(584)	(674)
已收的利息		1,564	1,174
已收的股息		73	64
用於投資活動的現金淨額		<u>(9,743)</u>	<u>(7,528)</u>
來自融資活動的現金流量			
已付予政府的紅利		<u>(812)</u>	<u>(714)</u>
用於融資活動的現金淨額		<u>(812)</u>	<u>(714)</u>
現金及等同現金(減少)／增加淨額		(792)	2,796
年初的現金及等同現金		<u>6,399</u>	<u>3,603</u>
年終的現金及等同現金	15	<u>5,607</u>	<u>6,399</u>

第 10 至 57 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(下稱「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，其後並因應房屋供應的新措施而有所修訂。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 18(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」)、可租可買計劃、租者置其屋計劃(下稱「租置計劃」)及綠表置居計劃(下稱「綠置居計劃」)住宅樓宇的十足市值地價與政府所收土地成本之間的差價，以及租住屋邨和居屋、可租可買及綠置居計劃屋苑內非住宅樓宇(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 18(b)列出。

(c) 付予政府的紅利

房委會從租住屋邨及居屋／可租可買／綠置居計劃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 23(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／或興建固定資產和發展居屋。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除外。前述證券按公平值列出，有關會計政策載於附註 2(i)。

(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載於附註 3。

(b) 收入的確認

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／綠置居計劃單位的所得，並於簽訂轉讓契據時確認；
- 出售／重售租置計劃單位的所得，並於簽訂轉讓契據時確認；以及
- 居屋／私人參建／可租可買／租置／綠置居計劃單位（統稱「資助出售單位」）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

房委會向客戶轉移所承諾的服務而完成履約責任時，所收取的費用會以房委會預期因提供服務而有權獲得的代價金額確認為收入；

(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。

「居屋計劃
(非住宅)」 居屋／可租可買／綠置居計劃的非住宅樓宇。

「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；

「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、電子器材及汽車

每項價值 50 萬港元或以上的電腦器材(包括硬件和軟件)、電子器材及汽車按成本價確認為資產。電腦器材的硬件(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。

如日後因改善現有物業、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，惟電腦器材的改善成本不受 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攤銷：

	<u>預計可用年期</u>
(i) 樓宇	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
(iv) 汽車	6 至 9 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器材、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／綠置居計劃(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／可租可買／綠置居計劃(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 18(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」、「中轉房屋」、「徙置屋邨」¹及政府廉租屋邨 — 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)」 — 居屋／可租可買／租置／綠置居計劃住宅樓宇的土地價值是十足市值地價與土地成本之間的差價。

「居屋計劃(非住宅)」¹ — 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」¹ — 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」¹ — 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。

¹ 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在報告日期已入帳但尚未提取的利息。結餘以已攤銷成本計量。

(i) 證券投資

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，因此以公平值透過盈餘或虧損計量。該等證券投資最初按公平值列出。公平值會在每個報告日期重新計量，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) 其他金融資產

其他金融資產最初按公平值確認，其後以已攤銷成本於扣除減值損失後計量(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) 其他金融資產的減值

房委會根據最初確認以來的信貸風險變化，計量其他金融資產（應收帳項除外）的預期信貸損失，並確認相應的損失撥備和減值損失或回撥。預期信貸損失按下列其中一個基準計量：

- (i) 12 個月預期信貸損失：預期於報告日期後 12 個月內可能發生的違約事件所引致的損失；以及
- (ii) 永久預期信貸損失：預期於金融工具的預期年限內所有可能發生的違約事件所引致的損失。

應收帳項的損失撥備經常按相等於永久預期信貸損失的金額計量。

在每個報告日期，房委會評估金融工具自最初確認以來的信貸風險有否顯著增加，評估方法是把金融工具在報告日期的餘下預期年限內發生違約的風險，與該金融工具在最初確認日期發生違約的風險作出比較，在評估過程中考慮過往的定量及定性資料，亦會考慮前瞻性資料。當某金融資產發生一項或多項對該金融資產估計未來現金流量產生不利影響的事件，該金融資產會被評為信貸減值。

金融工具的預期信貸損失是對金融工具在預期年限內的信貸損失（即所有現金差額的現值）作出的公正及概率加權估計。現金差額指根據合約應付予房委會的現金流量與房委會預期收取的現金流量之間的差異。對於在報告日期屬信貸減值的金融資產，房委會所計量的預期信貸損失為資產的總帳面值與估計未來現金流量現值的差額，該現值按資產的原來實際利率（如金融資產是按已攤銷成本計量）或按同類金融資產的現行市場回報率（如金融資產是按成本記帳）以貼現方式計算。

(I) 存貨

存貨包括未售的居屋／綠置居計劃單位、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。

未售的居屋／綠置居計劃單位的可變現淨值，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。

(m) 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。

(n) 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計量，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。

(o) 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政府的公務員員工成本時支付。

(p) 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，均按報告日期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。

(q) 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虧損的合約。房委會就出售資助出售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。撥備款額會在每個報告日期重估並作出調整，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)。

(r) 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。

(s) 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 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

	2019 百萬元 (港幣)	2018 百萬元 (港幣)
(a) 租金收入		
租住房屋	16,349	15,336
商業樓宇	3,125	2,878
	<u>19,474</u>	<u>18,214</u>
(b) 售樓及補價收入		
出售單位	8,428	8,690
解除轉讓限制所收補價	1,266	1,279
	<u>9,694</u>	<u>9,969</u>
(c) 投資收入		
下列項目的利息收入		
- 外匯基金存款	1,260	1,152
- 證券	8	5
- 銀行存款	169	95
	<u>1,437</u>	<u>1,252</u>
證券的已實現和重估收益淨額	160	782
下列項目的匯兌(虧損)/收益淨額		
- 證券	(40)	76
- 其他	-	-
	<u>(40)</u>	<u>76</u>
證券的股息收入	73	61
	<u>1,630</u>	<u>2,171</u>
(d) 其他收入		
收費	88	77
雜項收入	249	189
	<u>337</u>	<u>266</u>
總收入	<u>31,135</u>	<u>30,620</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 23.56 億港元(2018：21.78 億港元)，包括按營業額計算的租金 1,200 萬港元(2018：1,000 萬港元)。

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：

	2019 百萬元 (港幣)	2018 百萬元 (港幣)
不超過1年	1,137	1,028
超過1年但不超過5年	1,179	1,003
超過5年	58	29
	<u>2,374</u>	<u>2,060</u>

5 資助出售單位開支

	2019 百萬元 (港幣)	2018 百萬元 (港幣)
已售單位成本		
- 建築費用及間接開支	4,605	3,471
- 政府土地成本	1,667	1,282
- 回購單位成本	4	7
	<u>6,276</u>	<u>4,760</u>
就出售自置居所貸款計劃的貸款須支付的利息的調整	1	-
未售的居屋／綠置居計劃單位存貨的減值	1	-
其他開支	14	16
	<u>6,292</u>	<u>4,776</u>

6 非運作收入淨額

	2019 百萬元 (港幣)	2018 百萬元 (港幣)
拆售零售及停車場設施的開支(附註 21)	-	(5)
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	19	9
其他(開支)／收入	(8)	3
	<u>11</u>	<u>7</u>

7 物業、設備及器材

2019					2018				
	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) 批租土地地價									
年初及年終成本	105	-	57	162	105	-	57	162	
年初累積折舊	(95)	-	(32)	(127)	(95)	-	(30)	(125)	
年內折舊	-	-	(1)	(1)	-	-	(2)	(2)	
年終累積折舊	(95)	-	(33)	(128)	(95)	-	(32)	(127)	
年終帳面淨值	10	-	24	34	10	-	25	35	
(b) 地盤平整									
年初成本	2,746	1	3	2,750	2,725	1	8	2,734	
添置	126	-	-	126	28	-	-	28	
刪減／拆卸	(7)	-	-	(7)	(7)	-	(5)	(12)	
年終成本	2,865	1	3	2,869	2,746	1	3	2,750	
年初累積折舊	(1,300)	(1)	(1)	(1,302)	(1,261)	(1)	(6)	(1,268)	
年內折舊	(46)	-	-	(46)	(44)	-	-	(44)	
刪減／拆卸時回撥	5	-	-	5	5	-	5	10	
年終累積折舊	(1,341)	(1)	(1)	(1,343)	(1,300)	(1)	(1)	(1,302)	
年終帳面淨值	1,524	-	2	1,526	1,446	-	2	1,448	
(c) 樓宇									
年初成本	193,667	614	1,810	196,091	185,113	571	1,846	187,530	
添置	19,531	-	14	19,545	8,904	-	-	8,904	
轉撥	(15)	15	-	-	(43)	43	-	-	
刪減／拆卸	(235)	-	-	(235)	(307)	-	(36)	(343)	
年終成本	212,948	629	1,824	215,401	193,667	614	1,810	196,091	
年初累積折舊	(60,969)	(242)	(902)	(62,113)	(57,756)	(215)	(908)	(58,879)	
年內折舊	(3,754)	(12)	(31)	(3,797)	(3,435)	(11)	(30)	(3,476)	
轉撥	6	(6)	-	-	16	(16)	-	-	
刪減／拆卸時回撥	165	-	-	165	206	-	36	242	
年終累積折舊	(64,552)	(260)	(933)	(65,745)	(60,969)	(242)	(902)	(62,113)	
年終帳面淨值	148,396	369	891	149,656	132,698	372	908	133,978	

7 物業、設備及器材(續)

2019					2018				
出租物業 (不包括中轉房屋)					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)		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) 改善工程									
年初成本	6,082	-	6,216		4,194	-	132	4,326	
添置	439	-	493		1,898	-	2	1,900	
刪減	(8)	-	(8)		(10)	-	-	(10)	
年終成本	6,513	-	6,701		6,082	-	134	6,216	
年初累積折舊	(2,967)	-	(101)	(3,068)	(2,450)	-	(100)	(2,550)	
年內折舊	(412)	-	(1)	(413)	(522)	-	(1)	(523)	
刪減時回撥	4	-	-	4	5	-	-	5	
年終累積折舊	(3,375)	-	(102)	(3,477)	(2,967)	-	(101)	(3,068)	
年終帳面淨值	3,138	-	86	3,224	3,115	-	33	3,148	
(e) 電腦器材									
年初成本	-	404	404		-	-	391	391	
添置	-	24	24		-	-	17	17	
刪減	-	(1)	(1)		-	-	(4)	(4)	
年終成本	-	427	427		-	-	404	404	
年初累積折舊	-	-	(373)	(373)	-	-	(333)	(333)	
年內折舊	-	-	(25)	(25)	-	-	(44)	(44)	
刪減時回撥	-	1	1		-	-	4	4	
年終累積折舊	-	(397)	(397)		-	-	(373)	(373)	
年終帳面淨值	-	30	30		-	-	31	31	
(f) 電子器材									
年初成本	528	-	6	534	532	-	6	538	
刪減	(4)	-	-	(4)	(4)	-	-	(4)	
年終成本	524	-	6	530	528	-	6	534	
年初累積折舊	(528)	-	(6)	(534)	(532)	-	(6)	(538)	
刪減時回撥	4	-	-	4	4	-	-	4	
年終累積折舊	(524)	-	(6)	(530)	(528)	-	(6)	(534)	
年終帳面淨值	-	-	-	-	-	-	-	-	
(g) 汽車									
年初成本	-	5	5		-	-	4	4	
添置	-	-	-	-	-	-	1	1	
年終成本	-	-	5	5	-	-	5	5	
年初累積折舊	-	-	(1)	(1)	-	-	-	-	
年內折舊	-	-	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)	
年終累積折舊	-	-	(2)	(2)	-	-	(1)	(1)	
年終帳面淨值	-	-	3	3	-	-	4	4	
年終帳面淨值合計¹	153,068	369	1,036	154,473	137,269	372	1,003	138,644	
¹ 包括下列資產項目									
租住房屋	142,007	369	-	142,376	127,891	372	-	128,263	
非住用設施	11,061	-	-	11,061	9,378	-	-	9,378	
房委會辦事處樓宇及其他	-	-	1,036	1,036	-	-	1,003	1,003	
	153,068	369	1,036	154,473	137,269	372	1,003	138,644	

8 進行中的基本工程／計劃

(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									
樓宇									
重建公共租住房屋									
地盤平整									
樓宇									
資助出售單位(住宅)									
地盤平整									
樓宇									
資助出售單位(商業)									
地盤平整									
樓宇									
房屋委員會辦事處									
樓宇									
小計									
(ii) 電腦器材／汽車									
合計									
(b) 房屋建設工程基金 – 改善工程帳目									
樓宇改善工程									
進行中的基本工程／計劃費用總額									

	2018 年 4月1日 百萬元 (港幣)	增加、 重新歸類及 調整 ¹ 百萬元 (港幣)	轉撥予 其他資產類別 或開支 百萬元 (港幣)	2019 年 3月31日 百萬元 (港幣)	2017 年 4月1日 百萬元 (港幣)	增加、 重新歸類及 調整 ¹ 百萬元 (港幣)	轉撥予 其他資產類別 或開支 百萬元 (港幣)	2018 年 3月31日 百萬元 (港幣)
	213	25	(46)	192	176	64	(27)	213
	22,965	10,006	(14,738)	18,233	20,339	11,219	(8,593)	22,965
	23,178	10,031	(14,784)	18,425	20,515	11,283	(8,620)	23,178
	224	11	(78)	157	210	14	-	224
	6,243	2,225	(4,299)	4,169	3,752	2,760	(269)	6,243
	6,467	2,236	(4,377)	4,326	3,962	2,774	(269)	6,467
	71	26	(41)	56	89	19	(37)	71
	10,796	5,849	(7,754)	8,891	8,990	5,122	(3,316)	10,796
	10,867	5,875	(7,795)	8,947	9,079	5,141	(3,353)	10,867
	6	2	(2)	6	6	1	(1)	6
	772	385	(494)	663	440	379	(47)	772
	778	387	(496)	669	446	380	(48)	778
	7	26	(14)	19	-	7	-	7
	7	26	(14)	19	-	7	-	7
	41,297	18,555	(27,466)	32,386	34,002	19,585	(12,290)	41,297
	95	134	(156)	73	78	121	(104)	95
	41,392	18,689	(27,622)	32,459	34,080	19,706	(12,394)	41,392
	1,437	584	(494)	1,527	2,669	674	(1,906)	1,437
	42,829	19,273	(28,116)	33,986	36,749	20,380	(14,300)	42,829

¹ 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

	2019 百萬元 (港幣)	2018 百萬元 (港幣)
電腦軟件牌照和系統發展成本		
成本：		
年初	1,502	1,442
添置	131	87
刪減	(3)	(27)
年終	<u>1,630</u>	<u>1,502</u>
累計攤銷：		
年初	(1,378)	(1,290)
年內折舊	(97)	(115)
刪減時回撥	3	27
年終	<u>(1,472)</u>	<u>(1,378)</u>
年終帳面淨值	<u>158</u>	<u>124</u>

10 外匯基金存款

外匯基金存款結餘為 328.53 億港元(2018：294.94 億港元)，其中 220 億港元(2018：200 億港元)為本金總額，108.53 億港元(2018：94.94 億港元)為報告日期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。一筆為數 200 億港元的本金，在存放期間房委會可選擇給予 6 個月事先通知，要求償還部分本金，上限為 150 億港元。至於另一筆為數 20 億港元的本金，在存放期間房委會不可要求提早償還本金。

外匯基金存款利息於每年 1 月釐定。該息率是外匯基金投資組合過去 6 年的平均年度投資回報，或 3 年期政府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%。2019 年固定息率為每年 2.9%，2018 年為每年 4.6%。

11 自置居所貸款／置業資助貸款

	2019				2018			
	自置居所 貸款計劃 (附註 11a 及 d)	優惠 自置居所 貸款計劃 (附註 11b 及 d)	置業資助 貸款計劃 (附註 11c)	合計	自置居所 貸款計劃 (附註 11a 及 d)	優惠 自置居所 貸款計劃 (附註 11b 及 d)	置業資助 貸款計劃 (附註 11c)	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	130	21	27	178	133	21	36	190
償還的貸款	(2)	-	(6)	(8)	(2)	-	(9)	(11)
貸款撇帳	(1)	-	-	(1)	(1)	-	-	(1)
年終	127	21	21	169	130	21	27	178
呆帳的減值撥備：								
年初	(127)	(21)	(2)	(150)	(128)	(21)	(2)	(151)
回撥的減值損失	-	-	-	-	-	-	-	-
貸款撇帳	2	-	-	2	1	-	-	1
年終	(125)	(21)	(2)	(148)	(127)	(21)	(2)	(150)
年終帳面值	2	-	19	21	3	-	25	28
列為流動資產的部分(附註13)	(1)	-	(4)	(5)	(1)	-	(5)	(6)
列為非流動資產的部分	1	-	15	16	2	-	20	22

11 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 17 所列，於 2019 年 3 月 31 日，剩餘負債為 400 萬港元(2018：600 萬港元)。

12 存貨

	2019 百萬元 (港幣)	2018 百萬元 (港幣)
未售的居屋／綠置居計劃單位存貨	3,261	-
倉存及備件	1	1
	3,262	1

本年度售出的居屋／綠置居計劃單位為3 344個(2018：2 795個)。於2019年3月31日，房委會有2 877個單位存貨(2018：無)。

13 應收帳項、按金和預付款項

	2019 百萬元 (港幣)	2018 百萬元 (港幣)
應收帳項	59	49
應收外匯基金存款利息	235	334
其他應收利息	4	32
應收股息	9	7
應收股息稅退還款項	3	5
未交收的售出及贖回證券	19	61
自置居所貸款／置業資助貸款(附註 11)	5	6
按金	78	81
預付款項	2	3
租賃獎勵的攤銷	55	41
	469	619

14 證券投資和銀行存款

	2019 百萬元 (港幣)	2018 百萬元 (港幣)
銀行存款的攤銷成本，存款原到期日		
- 不超過 3 個月(附註 15)	5,130	6,018
- 超過 3 個月但不超過 1 年	-	5,376
	5,130	11,394
以公平值列帳的證券		
- 由購入日期起計至到期日超過 3 個月的債務證券	-	278
- 股本證券	4,230	3,938
	4,230	4,216
投資總額	9,360	15,610

15 現金及等同現金

	<u>2019</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>	<u>2018</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>
銀行結餘和現金	477	381
原到期日不超過 3 個月的銀行存款(附註 14)	<u>5,130</u>	<u>6,018</u>
現金流量表內的現金及等同現金	<u>5,607</u>	<u>6,399</u>

16 應付帳項、按金和其他應付款項

	<u>2019</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>	<u>2018</u> <u>百萬元</u> <u>(港幣)</u>
應付帳項和應計項目	3,893	3,504
未交收的購入證券	13	63
應付保管人和投資經理費用	5	6
租戶按金	1,460	1,361
已收出售居屋／租置／綠置居計劃單位按金	879	937
其他按金	63	68
工程保證金	1,388	1,221
算定損害賠償扣除額	<u>138</u>	<u>80</u>
	<u>7,839</u>	<u>7,240</u>

17 撥備及其他負債

	2019			2018		
	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)
僱員福利撥備	1,717	-	1,717	1,734	-	1,734
維修和小型改善工程撥備	-	274	274	-	298	298
預收租金	291	-	291	312	-	312
與石油氣有關的未攤銷收入	9	24	33	10	25	35
就出售自置居所貸款計劃的 貸款須支付的利息(附註 11(d))	2	2	4	3	3	6
與已出售居屋／綠置居計劃單位 有關的土地成本撥備	-	242	242	-	94	94
與已出售和已拆售物業有關 的剩餘建築款項	368	-	368	113	-	113
審計費用撥備	8	-	8	8	-	8
按揭還款保證開支撥備	-	-	-	1	-	1
其他	3	-	3	3	-	3
	2,398	542	2,940	2,184	420	2,604

18 政府的資助

(a) 記帳款項(附註 1(b))

	2019			2018		
	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
	<u>4,812</u>	<u>642</u>	<u>5,454</u>	<u>4,812</u>	<u>642</u>	<u>5,454</u>

18 政府的資助(續)

(b) 不記帳款項(附註 1(b))

	2019		2018	
	住宅樓宇 百萬元 (港幣)	非住宅 樓宇權益 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)
(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	93	8	101	107
(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	304,143	30,892	335,035	275,052
- 房委會辦事處	-	140	140	-
(iii) 居者有其屋計劃及綠表置居計劃				
- 十足市值地價與土地成本之間的差價	157,653	-	157,653	143,560
- 非住宅樓宇的土地價值	-	3,866	3,866	-
- 解除轉讓限制所收補價	8,181	-	8,181	7,947
(iv) 租者置其屋計劃				
- 樓宇建成時的十足市值地價與土地成本 之間的差價	26,159	-	26,159	25,802
(v) 可租可買計劃				
- 十足市值地價與土地成本之間的差價	1,818	-	1,818	1,818
- 非住宅樓宇的土地價值	-	10	10	-
	<u>498,047</u>	<u>34,916</u>	<u>532,963</u>	<u>454,286</u>
				<u>32,187</u>
				<u>486,473</u>

19 房屋建設工程基金

	2019			2018		
	建築工程 帳目	改善工程 帳目	合計	建築工程 帳目	改善工程 帳目	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)
年初結餘	51,004	3,437	54,441	44,666	4,669	49,335
轉撥自／(往)累積盈餘	(10,757)	90	(10,667)	6,338	(1,232)	5,106
年終結餘	40,247	3,527	43,774	51,004	3,437	54,441

20 發展基金

	2019 百萬元 (港幣)	2018 百萬元 (港幣)
年初結餘	25,325	28,862
轉撥往累積盈餘	(2,213)	(3,537)
年終結餘	23,112	25,325

21 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，房委會拆售的淨開支並沒有上調(2018：上調500萬港元)。

22 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：

	2019 百萬元 (港幣)	2018 百萬元 (港幣)
(a) 來自政府的收入		
租金收入	55	53
政府就房委會提供服務而付還的有關成本	323	305
監督由政府付還款項工程的間接成本	102	95
其他收入	3	1
	483	454
(b) 應從政府收回的款項		
可退還地租	1	1
按金及其他	5	1
	6	2
(c) 應付予政府的款項		
土地成本	1,518	1,233
政府墊付的租金	-	1
應向政府繳付的地租及差餉	8	6
就政府撥款的代理工作多收的款項	14	20
應付的紅利	72	81
其他(例如：公司和土地查冊)	37	35
	1,649	1,376

23 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資助出售單位提供的按揭貸款，於 2019 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／可租可買／綠置居計劃單位

房委會就居屋／私人參建／可租可買／綠置居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 203.92 億港元(2018：172.83 億港元)，屬於第二市場的則為 204.86 億港元(2018：190.18 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的財務風險為 200 萬港元(2018：100 萬港元)，在第二市場並無財務風險(2018：100 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 42.96 億港元(2018：40.54 億港元)，屬於第二市場的則為 27.37 億港元(2018：22.17 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(2018：無)，在第二市場的財務風險則為 2.22 億港元(2018：2.40 億港元)。

(b) 樓宇結構安全保證

所有新落成的居屋／私人參建／可租可買／綠置居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 2019 年 3 月 31 日，仍在樓宇結構安全保證期限內的居屋／私人參建／可租可買／綠置居計劃單位有 28 583 個(2018：26 645 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 10 萬港元(2018：10 萬港元)。

24 資本承擔

於 2019 年 3 月 31 日，房委會沒有在財務報表內作出撥備的未履行合約資本承擔計有：

	2019	2018
	百萬元	百萬元
	(港幣)	(港幣)
基本工程／計劃		
- 公共租住房屋／綠置居計劃建築計劃	26,619	27,837
- 居屋計劃建築計劃	7,012	9,044
- 其他計劃	1,953	1,087
	35,584	37,968

25 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項風險。

(i) 利率風險

房委會的計息資產主要包括銀行存款和以公平值列帳的債務證券。銀行存款和債務證券是以固定及浮動息率計息。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 11(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2019年3月31日，已出售自置居所貸款的尚欠本金餘額為2.80億港元(2018：3.50億港元)，而平均剩餘到期時間為25個月(2018：33個月)。

在報告日期並無債務證券。截至 2018 年 3 月 31 日止的年度，敏感度分析以市場利率出現 50 基點升幅／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 100 萬港元。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在報告日期持有的證券。

(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。

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日期的貨幣風險：

	2019		2018	
	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)
美元	2,114	9	2,145	31
英鎊	99	-	54	3
歐元	505	1	328	11
其他	530	6	421	12
	3,248	16	2,948	57

其他貨幣大部分為主要已發展國家的貨幣。

敏感度分析顯示，以美元兌港元的匯率出現 0.5%(2018：0.5%)升幅／跌幅為依據，匯兌收益和年內盈餘會增加／減少 1,100 萬港元(2018：1,100 萬港元)。

敏感度分析顯示，以其他貨幣兌港元的匯率出現 5%(2018：5%)升幅／跌幅為依據，匯兌收益和年內盈餘會增加／減少 5,600 萬港元(2018：3,900 萬港元)。

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在報告日期持有的金融工具。

(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 2019 年 3 月 31 日，所有股本投資均如附註 14 所示，指定以公平值列帳。

敏感度分析顯示，以股價出現 15%(2018：15%)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 6.34 億港元(2018：5.91 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在報告日期持有的股本投資。

(iv) 其他市場風險

外匯基金存款利息因每年 1 月釐定的息率(附註 10)出現變動而受其他市場風險影響。敏感度分析顯示，以 2018 年及 2019 年的息率出現 50 基點升幅／跌幅為依據，假設一切其他變數維持不變，年內盈餘會增加／減少 1.52 億港元(2018：1.84 億港元)。

(v) 信貸風險

房委會在報告日期的最高信貸風險(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：

	2019 百萬元 (港幣)	2018 百萬元 (港幣)
外匯基金存款	32,853	29,494
銀行結餘	410	325
銀行存款	5,130	11,394
指定以公平值列帳的債務證券	-	278
應從政府收回的款項	6	2
應收帳項和按金	408	569
自置居所貸款／置業資助貸款	21	28
按揭還款保證	47,911	42,572
	86,739	84,662

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。

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、銀行存款和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)如下：

	2019 百萬元 (港幣)	2018 百萬元 (港幣)
Aa3 至 Aa1	570	983
A3 至 A1	4,970	10,337
A3 以下	-	677
	5,540	11,997

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和按金，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售出的資助出售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 2019 年 3 月 31 日，並無作出按揭還款保證開支的撥備 (2018：100 萬港元，附註 17)，而沒有在財務報表內作出撥備的財務風險為 2.24 億港元(2018：2.42 億港元，附註 23(a))。

雖然其他金融資產須遵守減值規定，但其預期信貸損失甚微。

26 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日期的市場報價釐定。如沒有該等市場報價，則以現值或其他估值方法以報告日期的市況數據評估其公平值。

下表按公平值等級列出在報告日期以公平值計量的金融工具帳面值：

於 2019 年 3 月 31 日

	第 1 級	第 2 級	合計
	百萬元	百萬元	百萬元
	(港幣)	(港幣)	(港幣)
資產			
證券	<u>4,230</u>	<u>-</u>	<u>4,230</u>

於 2018 年 3 月 31 日

	第 1 級	第 2 級	合計
	百萬元	百萬元	百萬元
	(港幣)	(港幣)	(港幣)
資產			
證券	3,960	256	4,216

沒有金融工具歸入第 3 級。

本年度並無金融工具在公平值等級的第 1 級與第 2 級之間轉撥 (2018：一項價值為 1,500 萬港元的證券由第 2 級轉撥至第 1 級，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。

27 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	2019 百萬元 (港幣)	2018 百萬元 (港幣)
綜合運作帳目盈餘			
租住房屋	27(b)	763	383
商業樓宇	27(c)	1,606	1,371
資助自置居所	27(d)	2,928	4,740
小計		5,297	6,494
非運作收入淨額	6	11	7
		5,308	6,501
資金管理帳目盈餘	27(e)	1,582	2,128
代管服務帳目盈餘	27(f)	39	74
年內盈餘		6,929	8,703
分配			
年內付予政府的紅利		(803)	(686)
分配後年內盈餘		6,126	8,017

27 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

	2019				2018			
	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	16,329	20	-	16,349	15,317	19	-	15,336
其他收入	65	-	-	65	43	-	-	43
總收入	16,394	20	-	16,414	15,360	19	-	15,379
開支								
薪酬	3,192	6	2	3,200	3,041	13	2	3,056
地租及差餉	176	-	-	176	282	-	-	282
維修及改善工程	3,495	19	-	3,514	3,206	18	-	3,224
其他經常開支	4,484	21	1	4,506	4,296	57	-	4,353
折舊及攤銷	4,026	12	-	4,038	3,858	13	-	3,871
分擔機構監督及支援服務支出	216	1	-	217	207	3	-	210
總開支	15,589	59	3	15,651	14,890	104	2	14,996
年內運作盈餘／(赤字)	805	(39)	(3)	763	470	(85)	(2)	383

27 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

	2019					2018				
	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	1,591	769	201	564	3,125	1,426	700	188	564	2,878
其他收入	79	2	1	46	128	55	2	-	40	97
總收入	1,670	771	202	610	3,253	1,481	702	188	604	2,975
開支										
薪酬	195	60	31	78	364	182	52	46	76	356
地租及差餉	49	33	-	58	140	50	28	1	65	144
維修及改善工程	88	40	23	13	164	81	40	31	9	161
其他經常開支	276	170	40	100	586	257	159	39	94	549
折舊及攤銷	138	99	7	50	294	130	91	8	49	278
分擔機構監督及支援服務支出	14	4	2	5	25	13	4	4	5	26
總開支	760	406	103	304	1,573	713	374	129	298	1,514
未計算特殊項目的運作盈餘	910	365	99	306	1,680	768	328	59	306	1,461
特殊項目 ¹	(74)	-	-	-	(74)	(90)	-	-	-	(90)
年內運作盈餘	836	365	99	306	1,606	678	328	59	306	1,371

¹ 有關金額是由房委會撥款進行的政府基建和社區設施開支。

27 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

	2019						2018					
	居屋／綠置屋計劃 百萬元 (港幣)	私人參建計劃 百萬元 (港幣)	租置計劃 百萬元 (港幣)	自置居所貸款／置業資助貸款計劃 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)		居屋／綠置屋計劃 百萬元 (港幣)	私人參建計劃 百萬元 (港幣)	租置計劃 百萬元 (港幣)	自置居所貸款／置業資助貸款計劃 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)	
收入												
售樓	6,987	-	1,441	-	8,428		6,884	-	1,806	-	8,690	
解除轉讓限制所收補價	678	305	283	-	1,266		743	285	251	-	1,279	
其他收入	93	4	8	-	105		39	5	8	-	52	
總收入	7,758	309	1,732	-	9,799		7,666	290	2,065	-	10,021	
開支												
薪酬	312	38	55	17	422		263	33	55	26	377	
維修及改善工程	24	2	4	-	30		7	2	3	1	13	
其他經常開支	53	4	8	2	67		46	4	7	2	59	
折舊及攤銷	22	1	2	1	26		21	1	2	1	25	
分擔機構監督及支援服務支出	25	3	4	2	34		22	3	4	2	31	
小計	436	48	73	22	579		359	43	71	32	505	
資助出售單位開支												
建築費用及間接開支	4,533	-	72	-	4,605		3,370	-	101	-	3,471	
政府土地成本	1,587	-	80	-	1,667		1,179	-	103	-	1,282	
出售回購單位的成本	-	-	4	-	4		-	-	7	-	7	
其他開支	15	-	(1)	-	14		18	-	(2)	-	16	
小計	6,135	-	155	-	6,290		4,567	-	209	-	4,776	
總開支	6,571	48	228	22	6,869		4,926	43	280	32	5,281	
未計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)	1,187	261	1,504	(22)	2,930		2,740	247	1,785	(32)	4,740	
特殊項目 ¹	(1)	-	-	(1)	(2)		-	-	-	-	-	
年內運作盈餘／(赤字)	1,186	261	1,504	(23)	2,928		2,740	247	1,785	(32)	4,740	

¹ 有關金額主要是在本年度(i)未售的居屋／綠置屋計劃單位存貨的減值；以及(ii)支付已售自置居所貸款計劃貸款組合的利息400萬港元(2018：400萬港元)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。

27 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

	2019				2018			
	內部 投資組合 ¹ 百萬元 (港幣)	外匯基金 存款 ² 百萬元 (港幣)	由外聘投資 經理管理的 投資組合 ³ 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)	內部 投資組合 ¹ 百萬元 (港幣)	外匯基金 存款 ² 百萬元 (港幣)	由外聘投資 經理管理的 投資組合 ³ 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)
收入								
利息收入	169	1,260	8	1,437	95	1,152	5	1,252
股息收入	-	-	73	73	-	-	61	61
已實現和重估收益淨額	-	-	160	160	-	-	782	782
匯兌收益／(虧損)淨額	-	-	(40)	(40)	-	-	76	76
總收入	169	1,260	201	1,630	95	1,152	924	2,171
開支								
投資開支								
投資經理費用	-	-	21	21	-	-	19	19
保管人費用	-	-	2	2	-	-	2	2
其他投資開支	-	1	6	7	-	1	4	5
小計	-	1	29	30	-	1	25	26
經常開支								
薪酬	8	-	5	13	8	-	5	13
折舊及攤銷	1	-	-	1	1	-	-	1
其他經常開支	3	-	1	4	2	-	1	3
小計	12	-	6	18	11	-	6	17
總開支	12	1	35	48	11	1	31	43
年內盈餘	157	1,259	166	1,582	84	1,151	893	2,128

¹ 內部投資組合包括以本金額列帳的銀行存款。

² 外匯基金存款包括本金總額和報告日期已入帳但尚未提取的利息。結餘以已攤銷成本計量。

³ 由外聘投資經理管理的投資組合，主要包括以公平值計量的證券，這些證券最初按公平值列帳。公平值於每個報告日期重新計量，其變動所引致的重估價值損益，會在資金管理帳目內確認。

27 房委會與政府之間的財政安排所需的補充資料(續)

(i) 代管服務帳目

	2019				2018			
	代理工作 ¹ 百萬元 (港幣)	代管服務 ² 百萬元 (港幣)	監督由政府付還款項的工程 ³ 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)	代理工作 ¹ 百萬元 (港幣)	代管服務 ² 百萬元 (港幣)	監督由政府付還款項的工程 ³ 百萬元 (港幣)	合計 百萬元 (港幣)
收入								
監督費	-	155	-	155	-	166	-	166
監督工作間接成本	-	68	102	170	-	70	94	164
政府付還的款項	322	-	1	323	304	-	1	305
總收入	322	223	103	648	304	236	95	635
開支								
薪酬	277	137	88	502	248	131	73	452
維修及改善工程	2	8	1	11	1	7	1	9
其他經常開支	28	10	16	54	29	10	13	52
折舊及攤銷	4	2	5	11	4	3	6	13
分擔機構監督及支援服務支出	1	9	7	17	1	8	6	15
總開支	312	166	117	595	283	159	99	541
未經調整年內盈餘／(赤字)	10	57	(14)	53	21	77	(4)	94
承接上年度的多收服務費	20	-	-	20	20	-	-	20
年內結算的多收服務費	(20)	-	-	(20)	(20)	-	-	(20)
結轉下年度的多收服務費	(14)	-	-	(14)	(20)	-	-	(20)
年內盈餘／(赤字)	(4)	57	(14)	39	1	77	(4)	74

¹ 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(房屋)、安置受清拆影響居民和支援服務的職能。

² 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。

³ 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。