香港房屋委員會
Hong Kong Housing Authority

2019/20
财务报表
截至2020年3月31日止年度

优化公屋
同心同行
Work Together for
Quality Public Housing

香港房屋委员会

截至 2020 年 3 月 31 日止年度的财务报表

目录

	页次
审计署署长报告	1-3
财务报表	
全面收益表	4
财务状况表	5-6
净资产变动表	7
现金流量表	8-9
财务报表附注	
1 香港房屋委员会与政府之间的财政安排	10-12
2 主要会计政策	13-25
3 应用房委会会计政策时作出的关键会计判断	26
4 收入	26-27
5 资助出售单位开支	27
6 非运作收入净额	27
7 物业、设备及器材	28-29
8 进行中的基本工程/ 计划	30
9 无形资产	31
10 租赁	31-33
11 外汇基金存款	33
12 自置居所贷款/ 置业资助贷款	34-35
13 存货	36
14 应收帐项、按金和预付款项	36
15 证券投资和银行存款	37
16 现金及等同现金	38
17 应付帐项、按金和其他应付款项	38
18 拨备及其他负债	39
19 政府的资助	40-41
20 房屋建设工程基金	42
21 发展基金	43

22	拆售零售及停车场设施	43
23	关连人士交易	44
24	或有负债	45-46
25	资本承担	47
26	财务风险管理	47-52
27	金融工具的公平值	52-53
28	房委会与政府之间的财政安排所需的补充资料	
	(a) 综合拨付款项帐目	54
	(b) 租住房屋运作帐目	55
	(c) 商业楼宇运作帐目	56
	(d) 资助自置居所运作帐目	57
	(e) 资金管理帐目	58
	(f) 代管服务帐目	59

审计署署长报告

香港特別行政區政府
審 計 署

独立审计师报告

意见

我已审计列载于第 4 至 59 页香港房屋委员会的财务报表，该等财务报表包括于 2020 年 3 月 31 日的财务状况表与截至该日止年度的全面收益表、净资产变动表和现金流量表，以及财务报表的附注，包括主要会计政策概要。

我认为，香港房屋委员会的财务报表在各重大方面均按照香港房屋委员会与香港政府之间的财政安排，以及香港房屋委员会通过的会计政策而编制，并已按照《房屋条例》(第 283 章)第 14(1)条妥为拟备。财政安排及会计政策的要点载于财务报表附注 1 及 2。

意见的基础

我已按照《房屋条例》第 14(2)条及审计署的审计准则进行审计。我根据该等准则而须承担的责任，详载于本报告「*审计师就财务报表审计而须承担的责任*」部分。根据该等准则，我独立于香港房屋委员会，并已按该等准则履行其他道德责任。我相信，我所获得的审计凭证是充足和适当地为我的审计意见提供基础。

香港房屋委员会就财务报表须承担的责任

香港房屋委员会须负责按照《房屋条例》第 14(1)条、香港房屋委员会与香港政府之间的财政安排，以及香港房屋委员会通过的会计政策拟

备财务报表，及落实其认为必要的内部控制，使财务报表不存有因欺诈或错误而导致的重大错误陈述。

在拟备财务报表时，香港房屋委员会须负责评估香港房屋委员会持续经营的能力，以及在适用情况下披露与持续经营有关的事项，并以持续经营作为会计基础。

香港房屋委员会下设的财务委员会协助其履行监督财务报告过程的责任。

审计师就财务报表审计而须承担的责任

我的目标是就整体财务报表是否不存有任何因欺诈或错误而导致的重大错误陈述取得合理保证，并发出包括我意见的审计师报告。合理保证是高水平的保证，但不能确保按审计署审计准则进行的审计定能发现所存有的任何重大错误陈述。错误陈述可以由欺诈或错误引起，如果合理预期它们个别或汇总起来可能影响财务报表使用者所作出的经济决定，则会被视作重大错误陈述。

在根据审计署审计准则进行审计的过程中，我会运用专业判断并秉持专业怀疑态度。我亦会：

— 识别和评估因欺诈或错误而导致财务报表存有重大错误陈述的风险；设计及执行审计程序以应对这些风险；以及取得充足和适当的审计凭证，作为我意见的基础。由于欺诈可能涉及串谋、伪造、蓄意遗漏、虚假陈述，或凌驾内部控制的情况，因此未能发现因欺诈而导致重大错误陈述的风险，较未能发现因错误而导致者为高；

— 了解与审计相关的内部控制，以设计适当的审计程序。然而，此举并非旨在对香港房屋委员会内部控制的有效性发表意见；

— 评价香港房屋委员会所采用的会计政策是否恰当，以及其作出的会计估计和相关资料披露是否合理；及

— 判定香港房屋委员会以持续经营作为会计基础的做法是否恰当，并根据所得的审计凭证，判定是否存在与事件或情况有关，而且可能对香港房屋委员会持续经营的能力构成重大疑虑的重大不确定性。如果我认为存在重大不确定性，则有必要在审计师报告中请使用者留意财务报表中的相关资料披露。假若所披露的相关资料不足，我便须发出非无保留意见的审计师报告。我的结论是基于截至审计师报告日止所取得的审计凭证。然而，未来事件或情况可能导致香港房屋委员会不能继续持续经营。

审计署署长
朱乃璋

2020 年 9 月 22 日

审计署
香港湾仔
告士打道 7 号
入境事务大楼 26 楼

香港房屋委员会
截至 2020年 3 月 31 日止年度的全面收益表
(以港币百万元位列示)

	附注	**2020**	2019
收入			
租金收入	4(a)	**20,550**	19,474
售楼及补价收入	4(b)	**24,096**	9,694
投资收入	4(c)	**1,044**	1,630
其他收入	4(d)	**396**	337
		46,086	31,135
开支			
薪酬		**4,215**	3,999
地租及差饷		**348**	316
维修及改善工程		**3,960**	3,708
折旧及摊销		**4,699**	4,359
资助出售单位开支	5	**12,637**	6,292
其他经常开支		**5,922**	5,543
		31,781	24,217
运作盈馀		**14,305**	6,918
非运作收入净额	6	**60**	11
年内盈馀		**14,365**	6,929
其他全面收益		**-**	-
年内全面收益总额		**14,365**	6,929

第 10 至 59 页所载附注为这份财务报表的一部分。

香港房屋委员会
2020 年 3 月 31 日的财务状况表
(以港币百万元位列示)

	附注	**2020**	2019
非流动资产			
物业、设备及器材	7	**157,359**	154,473
进行中的基本工程/ 计划	8	**36,516**	33,986
无形资产	9	**190**	158
使用权资产	10(a)	**85**	-
外汇基金存款	11	**36,806**	32,853
自置居所贷款/ 置业资助贷款	12	**10**	16
		230,966	221,486
流动资产			
存货	13	**30**	3,262
应收帐项、按金和预付款项	14	**810**	469
应从政府收回的款项	23(b)	**37**	6
证券投资和银行存款	15	**18,727**	9,360
银行结馀和现金	16	**335**	477
		19,939	13,574
流动负债			
应付帐项、按金和其他应付款项	17	**7,917**	7,839
应付予政府的款项	23(c)	**3,383**	1,649
租赁负债	10(b)	**27**	-
拨备及其他负债	18	**2,617**	2,398
		13,944	11,886
流动资产净额		**5,995**	1,688
扣除流动负债后的资产总额		**236,961**	223,174
非流动负债			
租赁负债	10(b)	**62**	-
拨备及其他负债	18	**675**	542
资产净额		**236,224**	222,632

第 10 至 59 页所载附注为这份财务报表的一部分。

香港房屋委员会
2020 年 3 月 31 日的财务状况表(续)
(以港币百万元位列示)

	附注	**2020**	2019
上列项目包括：			
政府的永久资本	1(a)	**13,489**	13,489
政府的资助	19(a)	**5,454**	5,454
资本储备		**12**	12
累积盈馀		**136,511**	136,791
房屋建设工程基金	20	**47,630**	43,774
发展基金	21	**33,128**	23,112
		236,224	222,632

陈帆
香港房屋委员会主席
2020 年 9 月 22 日

第 10 至 59 页所载附注为这份财务报表的一部分。

香港房屋委员会
截至 2020年 3 月 31 日止年度的净资产变动表
(以港币百万元位列示)

	政府的永久资本	政府的资助	资本储备	累积盈余	房屋建设工程基金	发展基金	总额
2018 年 4 月 1 日结余	13,489	5,454	12	117,785	54,441	25,325	216,506
年内全面收益总额	-	-	-	6,929	-	-	6,929
年内付予政府的红利	-	-	-	(803)	-	-	(803)
转拨	-	-	-	12,880	(10,667)	(2,213)	-
2019 年 3 月 31 日结余	13,489	5,454	12	136,791	43,774	23,112	222,632
2019 年 4 月 1 日结余	**13,489**	**5,454**	**12**	**136,791**	**43,774**	**23,112**	**222,632**
年内全面收益总额	**-**	**-**	**-**	**14,365**	**-**	**-**	**14,365**
年内付予政府的红利	**-**	**-**	**-**	**(773)**	**-**	**-**	**(773)**
转拨	**-**	**-**	**-**	**(13,872)**	**3,856**	**10,016**	**-**
2020 年 3 月 31 日结余	**13,489**	**5,454**	**12**	**136,511**	**47,630**	**33,128**	**236,224**

第 10 至 59 页所载附注为这份财务报表的一部分。

香港房屋委员会
截至 2020年 3 月 31 日止年度的现金流量表
(以港币百万元位列示)

	附注	**2020**	2019
来自运作活动的现金流量			
年内盈余		**14,365**	6,929
调整：			
投资收入	4(c)	**(1,044)**	(1,630)
拆售零售及停车场设施的开支回拨	6	**(4)**	-
租赁负债利息支出		**1**	-
物业、设备及器材的折旧		**4,609**	4,283
无形资产摊销		**114**	97
使用权资产的折旧		**16**	-
已售租者置其屋计划单位的折馀价值		**54**	76
调整资本开支		**4**	1
自置居所贷款/ 置业资助贷款的减少		**7**	9
自置居所贷款/ 置业资助贷款减值拨备的减少		**(1)**	(2)
兴建中资助出售单位(住宅)物业的(增加)/ 减少		**(844)**	2,175
存货的减少/ (增加)		**3,232**	(3,261)
以公平值列帐的证券的(增加)/ 减少		**(1,157)**	107
应收帐项、预付款项和其他应收款项的(增加)/ 减少		**(247)**	18
应付帐项、应计项目和其他应付款项的增加		**1,746**	881
拨备及其他负债的增加		**154**	80
来自运作活动的现金净额		**21,005**	9,763

第 10 至 59 页所载附注为这份财务报表的一部分。

香港房屋委员会
截至 2020年 3 月 31 日止年度的现金流量表(续)
(以港币百万元位列示)

	附注	**2020**	2019
来自投资活动的现金流量			
外汇基金存款的增加		**(3,953)**	(3,359)
原到期日为 3 个月以上的银行存款的(增加)/ 减少		**(7,920)**	5,376
有关进行中的基本工程/ 计划的付款			
- 新建公共租住房屋		**(5,774)**	(10,030)
- 重建公共租住房屋		**(2,123)**	(2,236)
- 资助出售单位(商业)		**(324)**	(387)
- 房屋委员会办事处		**(109)**	(26)
- 电脑系统		**(203)**	(134)
- 改善工程		**(651)**	(584)
已收的利息		**1,264**	1,564
已收的股息		**79**	73
用于投资活动的现金净额		**(19,714)**	(9,743)
来自融资活动的现金流量			
已付予政府的红利		**(707)**	(812)
租赁款项		**(13)**	-
用于融资活动的现金净额		**(720)**	(812)
现金及等同现金增加/ (减少)净额		**571**	(792)
年初的现金及等同现金		**5,607**	6,399
年终的现金及等同现金	16	**6,178**	5,607

第 10 至 59 页所载附注为这份财务报表的一部分。

香港房屋委员会

财务报表附注

1 香港房屋委员会与政府之间的财政安排

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

(a) 政府的免息永久资本

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

(b) 政府的资助

包括在帐目内政府对住宅楼宇的资助及非住宅楼宇的权益，载于附注 19(a)。

公共租住屋邨住宅楼宇的土地价值、居者有其屋计划(下称「居屋计划」)、可租可买计划、租者置其屋计划(下称「租置计划」)及绿表置居计划(下称「绿置居计划」)住宅楼宇的十足市值地价与政府所收土地成本之间的差价，以及租住屋邨和居屋、可租可买及绿置居计划屋苑内非住宅楼宇(即停车场及商业设施)的土地价值，并无包括在帐目内，而是作为备忘录记项于附注 19(b)列出。

(c) 付予政府的红利

房委会从租住屋邨及居屋/ 可租可买/ 绿置居计划屋苑非住宅设施所得的整体盈馀，须与政府平分，并以红利形式分配予政府。

(d) 居者有其屋计划及私人机构参建居屋计划的或有负债

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

(e) 兴建与管理临时房屋区及平房区

由 1988 年 4 月 1 日起，房委会须：

(i) 负责支付临时房屋区和临时收容中心的发展、建筑与管理开支及平房区的管理费用；以及

(ii) 以代理人身分代政府执行清拆、寮屋管制及寮屋区改善计划下的设施保养工作，费用仍然由政府支付。

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

(f) 房屋建设工程基金

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

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

(g) 发展基金

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

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

2 主要会计政策

(a) 财务报表编制基准

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

(i) 计量基准

编制财务报表时以原值成本作为计量基准，惟外聘投资经理管理的证券除外。前述证券按公平值列出，有关会计政策载于附注 2(j)。

(ii) 管理层作出的判断和估计

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

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

管理层在应用房委会的会计政策时作出的一些对财务报表有重大影响的判断载于附注 3。

(b) 收入的确认

年内所得的收入，根据以下的会计政策记帐：

(i) 租金收入

物业的租金收入于相关期内记帐；

(ii) 售楼及补价收入

这包括：

- 出售居屋/绿置居计划单位的所得，并于签订转让契据时确认；

- 出售/重售租置计划单位的所得，并于签订转让契据时确认；以及

- 居屋/私人参建/可租可买/租置/绿置居计划单位(统称「资助出售单位」)业主所付的补价，并于解除单位转让限制时确认为收入；

(iii) 利息收入

利息收入采用实际利率法按应计制基准确认；

(iv) 股息收入

股息收入于除息日确认；

(v) 收费

房委会向客户转移所承诺的服务而完成履约责任时，所收取的费用会以房委会预期因提供服务而有权获得的代价金额确认为收入；以及

(vi) 代理工作及代管服务的收入

房委会代理工作及代管服务的收入于相关期内记帐。

(c) 物业、设备及器材

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

(i) 楼宇及改善工程

楼宇分为以下 3 类：

<u>出租物业(不包括中转房屋)</u>

「房委会屋邨」	即房委会及前屋宇建设委员会的屋邨，以及 1973 年 4 月 1 日以后建成的这类屋邨，包括从香港模范屋宇会接管的屋邨。
「居屋计划(非住宅)」	居屋/ 可租可买/ 绿置居计划的非住宅楼宇。
「徙置屋邨」	前徙置事务处的屋邨，包括分层工厂大厦及 1973 年 4 月 1 日以后建成的这类大厦。

<u>中转房屋</u>

「中转房屋」	过渡性质的住屋，但建筑物或可永久住用。

<u>其他</u>

「总部」	总部大厦。
「宿舍」	职员宿舍。

每项价值50万港元或以上的楼宇及改善工程均会按以下基准确认为资产：

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

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

「宿舍」 — 按相等于1976年3月31日的折馀价值的房委会推定成本价记帐。

(ii) 电脑器材、电子器材及汽车

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

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

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

(d) 折旧

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

		预计可用年期
(i)	楼宇	50 年
(ii)	所有楼宇改善工程和其他改善工程	楼宇在改善工程竣工后的余下使用年期
(iii)	电脑器材及电子器材	5 年
(iv)	汽车	6 至 9 年

(e) 进行中的基本工程／计划

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

(f) 无形资产

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

无形资产的摊销乃按其 5 年预算可用年期，以直线法记入全面收益表。

(g) 土地

(i) 批租土地

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

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

(ii) 受制于接管令的土地

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

(iii) 土地价值

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

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

「居屋计划(住宅)」 － 居屋/ 可租可买/ 租置/ 绿置居计划住宅楼宇的土地价值是十足市值地价与土地成本之间的差价。

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

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

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

---

[1] 楼宇类别简称列于附注 2(c)。

(h) 租赁

由 2019 年 4 月 1 日起，房委会采纳香港财务报告准则第 16 号「租赁」。

租赁会于其生效日期在财务状况表内确认为使用权资产及相应的租赁负债，惟可变租赁款项、涉及租赁期为 12 个月或以下的短期租赁及低价值资产租赁的相关款项，会在租赁期内以直线法计入全面收益表。

使用权资产按成本价于扣除累积折旧额后计量。该使用权资产按租赁期与资产的预算可用年期两者中的较短者，以直线法折旧。

租赁负债按租赁期内应支付租赁款项的现值计量，其后按租赁负债计提的利息及所支付的租赁款项，以及任何重估租赁负债或租赁修订所产生的重新计量而作出调整。

(i) 外汇基金存款

用作投资的外汇基金存款包括本金总额和在报告日期已入帐但尚未提取的利息。结馀以已摊销成本计量。

(j) 证券投资

由外聘投资经理管理的证券，在内部按公平值管理、评估及汇报，因此以公平值透过盈馀或亏损计量。该等证券投资最初按公平值列出。公平值会在每个报告日期重新计量，其价值如有任何变动，会在全面收益表内确认。在证券投资出售后，出售收益净额与帐面值的差额会记入全面收益表。

证券投资买卖会在交易当日记帐。

(k) 其他金融资产

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

(l) 金融工具的减值

房委会根据最初确认以来的信贷风险变化，计量金融工具（应收帐项除外）的预期信贷损失，并确认相应的损失准备（如属按揭还款保证，则为拨备）和减值损失或回拨。预期信贷损失按下列其中一个基准计量：

(i) 12 个月预期信贷损失：预期于报告日期后 12 个月内可能发生的违约事件所引致的损失；以及

(ii) 全期预期信贷损失：预期于金融工具的预期年限内所有可能发生的违约事件所引致的损失。

应收帐项的损失准备经常按相等于全期预期信贷损失的金额计量。

在每个报告日期，房委会评估金融工具自最初确认以来的信贷风险有否显著增加，评估方法是把金融工具在报告日期的馀下预期年限内发生违约的风险，与该金融工具在最初确认日期发生违约的风险作出比较，在评估过程中考虑过往的定量及定性资料，亦会考虑前瞻性资料。当某金融资产发生一项或多项对该金融资产估计未来现金流量产生不利影响的事件，该金融资产会被评为信贷减值。

金融工具的预期信贷损失是对金融工具在预期年限内的信贷损失

（即所有现金差额的现值）作出的公正及概率加权估计。现金差额指根据合约应付予房委会的现金流量与房委会预期收取的现金流量之间的差异。对于在报告日期属信贷减值的金融资产，房委会所计量的预期信贷损失为资产的总帐面值与估计未来现金流量现值的差额，该现值按资产的原来实际利率（如金融资产是按已摊销成本计量）或按同类金融资产的现行市场回报率（如金融资产是按成本记帐）以贴现方式计算。

(m) 存货

存货包括未售的居屋/绿置居计划单位、仓存和备件，有关项目以成本或可变现净值两者中较低者记帐。

未售的居屋/绿置居计划单位的可变现净值，是指估计售价扣除出售单位所需成本后的价值。单位售出后，其帐面值会于确认相关售楼收入的同一年，确认为支出。

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

(n) 现金及等同现金

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

(o) 应付帐项及其他财务负债

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

(p) 雇员福利

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

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

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

(q) 外币换算

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

(r) 已作出的财务担保和拨备及或有负债

(i) 已作出的财务担保

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

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

就按揭还款保证开支作出的拨备，是在该保证的持有人可能根据该保证向房委会提出要求补偿，而所涉款额能可靠地估计时，予以确认。至于没有作出拨备的保证，房委会的现存责任会以或有负债披露。该等按揭还款保证的减值会如附注 2(l)所述记帐。

(ii) 其他拨备及或有负债

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

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

才能确定存在与否的潜在责任，亦会以或有负债披露(除非引致经济利益外流的可能性极微)。

(s) 关连人士

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

(t) 课税

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

3 应用房委会会计政策时作出的关键会计判断

出租物业

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

4 收入

	2020	2019
	百万元 (港币)	百万元 (港币)
(a) 租金收入		
租住房屋	**17,340**	16,349
商业楼宇	**3,210**	3,125
	20,550	19,474
(b) 售楼及补价收入		
出售单位	**22,994**	8,428
解除转让限制所收补价	**1,102**	1,266
	24,096	9,694
(c) 投资收入		
下列项目的利息收入		
- 外汇基金存款	**1,040**	1,260
- 证券	**-**	8
- 银行存款	**349**	169
	1,389	1,437
证券的已实现和重估(亏损)/ 收益净额	**(351)**	160
证券的汇兑亏损净额	**(73)**	(40)
证券的股息收入	**79**	73
	1,044	1,630
(d) 其他收入		
收费	**103**	88
杂项收入	**293**	249
	396	337
总收入	**46,086**	31,135

4 收入 (续)

营运租约的安排

房委会批出营运租约出租商业楼宇(停车场除外)，租约一般为期 3 年 。 本年度所得租金收入为 24.06亿港元(2019：23.56亿港元)，包括按营业额计算的租金 500 万港元(2019：1,200万港元)。

房委会根据商业楼宇的不可撤销营运租约于日后应收的最低租金收入分析如下。

	2020	2019
	百万元 (港币)	百万元 (港币)
1年内	**591**	1,137
1年后但2年内	**537**	562
2年后但3年内	**237**	353
3年后但4年内	**140**	159
4年后但5年内	**81**	105
5年后	**23**	58
	1,609	2,374

5 资助出售单位开支

	2020	2019
	百万元 (港币)	百万元 (港币)
已售单位成本		
- 建筑费用及间接开支	**9,288**	4,605
- 政府土地成本	**3,288**	1,667
- 回购单位成本	**4**	4
	12,580	6,276
就出售自置居所贷款计划的贷款须支付的利息的调整	**-**	1
未售的居屋/ 绿置居计划单位存货的(减值回拨)/ 减值	**(1)**	1
其他开支	**58**	14
	12,637	6,292

6 非运作收入净额

	2020	2019
	百万元 (港币)	百万元 (港币)
拆售零售及停车场设施的开支回拨(附注 22)	**4**	-
市区重建局付还编配予受清拆影响人士的租住单位的成本	**56**	19
其他开支	**-**	(8)
	60	11

7 物业、设备及器材

	2020				2019			
	出租物业 (不包括中转房屋)	**中转房屋**	**其他**	**合计**	出租物业 (不包括中转房屋)	中转房屋	其他	合计
	百万元 (港币)	**百万元 (港币)**	**百万元 (港币)**	**百万元 (港币)**	百万元 (港币)	百万元 (港币)	百万元 (港币)	百万元 (港币)
(a) 批租土地地价								
年初及年终成本	**105**	**-**	**57**	**162**	105	-	57	162
年初累积折旧	**(95)**	**-**	**(33)**	**(128)**	(95)	-	(32)	(127)
年内折旧	**-**	**-**	**(2)**	**(2)**	-	-	(1)	(1)
年终累积折旧	**(95)**	**-**	**(35)**	**(130)**	(95)	-	(33)	(128)
年终帐面净值	**10**	**-**	**22**	**32**	10	-	24	34
(b) 地盘平整								
年初成本	**2,865**	**1**	**3**	**2,869**	2,746	1	3	2,750
添置	**53**	**-**	**-**	**53**	126	-	-	126
删减/ 拆卸	**(4)**	**-**	**-**	**(4)**	(7)	-	-	(7)
年终成本	**2,914**	**1**	**3**	**2,918**	2,865	1	3	2,869
年初累积折旧	**(1,341)**	**(1)**	**(1)**	**(1,343)**	(1,300)	(1)	(1)	(1,302)
年内折旧	**(48)**	**-**	**-**	**(48)**	(46)	-	-	(46)
删减/ 拆卸时回拨	**3**	**-**	**-**	**3**	5	-	-	5
年终累积折旧	**(1,386)**	**(1)**	**(1)**	**(1,388)**	(1,341)	(1)	(1)	(1,343)
年终帐面净值	**1,528**	**-**	**2**	**1,530**	1,524	-	2	1,526
(c) 楼宇								
年初成本	**212,948**	**629**	**1,824**	**215,401**	193,667	614	1,810	196,091
添置	**6,500**	**-**	**1**	**6,501**	19,531	-	14	19,545
转拨	**(29)**	**29**	**-**	**-**	(15)	15	-	-
删减/ 拆卸	**(163)**	**-**	**-**	**(163)**	(235)	-	-	(235)
年终成本	**219,256**	**658**	**1,825**	**221,739**	212,948	629	1,824	215,401
年初累积折旧	**(64,552)**	**(260)**	**(933)**	**(65,745)**	(60,969)	(242)	(902)	(62,113)
年内折旧	**(4,027)**	**(12)**	**(32)**	**(4,071)**	(3,754)	(12)	(31)	(3,797)
转拨	**12**	**(12)**	**-**	**-**	6	(6)	-	-
删减/ 拆卸时回拨	**114**	**-**	**-**	**114**	165	-	-	165
年终累积折旧	**(68,453)**	**(284)**	**(965)**	**(69,702)**	(64,552)	(260)	(933)	(65,745)
年终帐面净值	**150,803**	**374**	**860**	**152,037**	148,396	369	891	149,656

7 物业、设备及器材(续)

	2020				2019			
	出租物业(不包括中转房屋)	**中转房屋**	**其他**	**合计**	出租物业(不包括中转房屋)	中转房屋	其他	合计
	百万元(港币)	**百万元(港币)**	**百万元(港币)**	**百万元(港币)**	百万元(港币)	百万元(港币)	百万元(港币)	百万元(港币)
(d) 改善工程								
年初成本	**6,513**	**-**	**188**	**6,701**	6,082	-	134	6,216
添置	**922**	**-**	**25**	**947**	439	-	54	493
删减	**(7)**	**-**	**-**	**(7)**	(8)	-	-	(8)
年终成本	**7,428**	**-**	**213**	**7,641**	6,513	-	188	6,701
年初累积折旧	**(3,375)**	**-**	**(102)**	**(3,477)**	(2,967)	-	(101)	(3,068)
年内折旧	**(459)**	**-**	**(3)**	**(462)**	(412)	-	(1)	(413)
删减时回拨	**3**	**-**	**-**	**3**	4	-	-	4
年终累积折旧	**(3,831)**	**-**	**(105)**	**(3,936)**	(3,375)	-	(102)	(3,477)
年终帐面净值	**3,597**	**-**	**108**	**3,705**	3,138	-	86	3,224
(e) 电脑器材								
年初成本	**-**	**-**	**427**	**427**	-	-	404	404
添置	**-**	**-**	**48**	**48**	-	-	24	24
删减	**-**	**-**	**-**	**-**	-	-	(1)	(1)
年终成本	**-**	**-**	**475**	**475**	-	-	427	427
年初累积折旧	**-**	**-**	**(397)**	**(397)**	-	-	(373)	(373)
年内折旧	**-**	**-**	**(26)**	**(26)**	-	-	(25)	(25)
删减时回拨	**-**	**-**	**-**	**-**	-	-	1	1
年终累积折旧	**-**	**-**	**(423)**	**(423)**	-	-	(397)	(397)
年终帐面净值	**-**	**-**	**52**	**52**	-	-	30	30
(f) 电子器材								
年初成本	**524**	**-**	**6**	**530**	528	-	6	534
删减	**(3)**	**-**	**-**	**(3)**	(4)	-	-	(4)
年终成本	**521**	**-**	**6**	**527**	524	-	6	530
年初累积折旧	**(524)**	**-**	**(6)**	**(530)**	(528)	-	(6)	(534)
删减时回拨	**3**	**-**	**-**	**3**	4	-	-	4
年终累积折旧	**(521)**	**-**	**(6)**	**(527)**	(524)	-	(6)	(530)
年终帐面净值	**-**	**-**	**-**	**-**	-	-	-	-
(g) 汽车								
年初成本	**-**	**-**	**5**	**5**	-	-	5	5
添置	**-**	**-**	**-**	**-**	-	-	-	-
年终成本	**-**	**-**	**5**	**5**	-	-	5	5
年初累积折旧	**-**	**-**	**(2)**	**(2)**	-	-	(1)	(1)
年内折旧	**-**	**-**	**-**	**-**	-	-	(1)	(1)
年终累积折旧	**-**	**-**	**(2)**	**(2)**	-	-	(2)	(2)
年终帐面净值	**-**	**-**	**3**	**3**	-	-	3	3
年终帐面净值合计 [1]	**155,938**	**374**	**1,047**	**157,359**	153,068	369	1,036	154,473
[1] 包括下列资产项目								
租住房屋	**143,981**	**374**	**-**	**144,355**	142,007	369	-	142,376
非住用设施	**11,957**	**-**	**-**	**11,957**	11,061	-	-	11,061
房委会办事处楼宇及其他	**-**	**-**	**1,047**	**1,047**	-	-	1,036	1,036
	155,938	**374**	**1,047**	**157,359**	153,068	369	1,036	154,473

8 进行中的基本工程/ 计划

	2019 年 4 月 1 日 百万元 (港币)	增加、重新归类及调整[1] 百万元 (港币)	转拨予其他资产类别或开支 百万元 (港币)	2020 年 3 月 31 日 百万元 (港币)	2018 年 4 月 1 日 百万元 (港币)	增加、重新归类及调整[1] 百万元 (港币)	转拨予其他资产类别或开支 百万元 (港币)	2019 年 3 月 31 日 百万元 (港币)
(a) 房屋建设工程基金 — 建筑工程帐目								
(i) 兴建中的物业								
新建公共租住房屋								
地盘平整	**192**	**101**	**(22)**	**271**	213	25	(46)	192
楼宇	**18,233**	**5,668**	**(4,283)**	**19,618**	22,965	10,006	(14,738)	18,233
	18,425	**5,769**	**(4,305)**	**19,889**	23,178	10,031	(14,784)	18,425
重建公共租住房屋								
地盘平整	**157**	**5**	**(28)**	**134**	224	11	(78)	157
楼宇	**4,169**	**2,116**	**(1,817)**	**4,468**	6,243	2,225	(4,299)	4,169
	4,326	**2,121**	**(1,845)**	**4,602**	6,467	2,236	(4,377)	4,326
资助出售单位(住宅)								
地盘平整	**56**	**17**	**(21)**	**52**	71	26	(41)	56
楼宇	**8,891**	**7,036**	**(5,984)**	**9,943**	10,796	5,849	(7,754)	8,891
	8,947	**7,053**	**(6,005)**	**9,995**	10,867	5,875	(7,795)	8,947
资助出售单位(商业)								
地盘平整	**6**	**(1)**	**(3)**	**2**	6	2	(2)	6
楼宇	**663**	**325**	**(396)**	**592**	772	385	(494)	663
	669	**324**	**(399)**	**594**	778	387	(496)	669
房屋委员会办事处								
地盘平整	**-**	**2**	**-**	**2**	-	-	-	-
楼宇	**19**	**107**	**(1)**	**125**	7	26	(14)	19
	19	**109**	**(1)**	**127**	7	26	(14)	19
小计	**32,386**	**15,376**	**(12,555)**	**35,207**	41,297	18,555	(27,466)	32,386
(ii) 电脑器材/ 汽车	**73**	**203**	**(194)**	**82**	95	134	(156)	73
合计	**32,459**	**15,579**	**(12,749)**	**35,289**	41,392	18,689	(27,622)	32,459
(b) 房屋建设工程基金 — 改善工程帐目								
楼宇改善工程	**1,527**	**651**	**(951)**	**1,227**	1,437	584	(494)	1,527
进行中的基本工程/ 计划费用总额	**33,986**	**16,230**	**(13,700)**	**36,516**	42,829	19,273	(28,116)	33,986

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

9 无形资产

	2020	2019
	百万元	百万元
	(港币)	(港币)
电脑软件牌照和系统发展成本		
成本：		
年初	**1,630**	1,502
添置	**146**	131
删减	**-**	(3)
年终	**1,776**	1,630
累计摊销：		
年初	**(1,472)**	(1,378)
年内折旧	**(114)**	(97)
删减时回拨	**-**	3
年终	**(1,586)**	(1,472)
年终帐面净值	**190**	158

10 租赁

(a) 使用权资产

	2020
	百万元
	(港币)
物业	
成本：	
年初	**-**
因首次采用香港财务报告准则第16号而作出的调整(附注2(h))	**20**
年初(经调整)	**20**
添置	**81**
年终	**101**
累积折旧：	
年初	**-**
年内折旧[1]	**16**
年终	**16**
年终帐面净值	**85**

[1] 使用权资产的折旧记入其他经常开支。

10 租赁(续)

(b) 租赁负债

	2020 百万元 (港币)
流动	**27**
非流动	**62**
	89

下表显示租赁负债的变动，包括现金及非现金变动。

	2020 百万元 (港币)
年初	**-**
因首次采用香港财务报告准则第16号而作出的调整(附注2(h))	**20**
年初(经调整)	**20**
来自融资现金流量的变动：	
租赁款项	**(13)**
非现金变动：	
租赁负债的利息支出	**1**
与新租赁有关的租赁负债增加	**81**
年终	**89**

租赁负债的剩馀合约期限列载如下，有关资料是根据合约未贴现的现金流量列出：

	2020 百万元 (港币)
1 年内	**28**
1 年后但 2 年内	**28**
2 年后但 5 年内	**35**
5 年后	**-**
	91

10 租赁(续)

(c) 于全面收益表内确认的租赁相关的支出项目

	2020 百万元 (港币)
租赁负债的利息支出	**1**
与短期租赁有关的支出	**4**

(d) 租赁现金流出总额

	2020 百万元 (港币)
租赁负债	**13**
短期租赁	**4**
	17

11 外汇基金存款

外汇基金存款结馀为 368.06 亿港元(2019： 328.53 亿港元)， 其中 250 亿港元(2019：220 亿港元)为本金总额，118.06 亿港元(2019：108.53 亿港元)为报告日期已入帐但尚未提取的利息。该等存款的年期由每笔存款各自的存放日期起计，为期 6 年。一笔为数 200 亿港元的本金，在存放期间房委会可选择要求偿还部分本金，上限为 150 亿港元。至于另一笔为数50 亿港元(2019：20亿港元)的本金，在存放期间房委会不可要求提早偿还本金。

外汇基金存款利息于每年 1 月厘定。该息率是外汇基金投资组合过去 6 年的平均年度投资回报，或 3 年期政府债券在上一个年度的平均年度收益，两者取其较高者，下限为 0%。2020 年固定息率为每年 3.7%，2019 年为每年 2.9%。

12 自置居所贷款/ 置业资助贷款

	2020				2019			
	自置居所贷款计划 (附注 12a 及 d)	**优惠自置居所贷款计划 (附注 12b 及 d)**	**置业资助贷款计划 (附注 12c)**	**合计**	自置居所贷款计划 (附注 12a 及 d)	优惠自置居所贷款计划 (附注 12b 及 d)	置业资助贷款计划 (附注 12c)	合计
	百万元 (港币)	**百万元 (港币)**	**百万元 (港币)**	**百万元 (港币)**	百万元 (港币)	百万元 (港币)	百万元 (港币)	百万元 (港币)
帐面总值：								
年初	**127**	**21**	**21**	**169**	130	21	27	178
偿还的贷款	**(1)**	**-**	**(5)**	**(6)**	(2)	-	(6)	(8)
贷款撇帐	**(1)**	**-**	**-**	**(1)**	(1)	-	-	(1)
年终	**125**	**21**	**16**	**162**	127	21	21	169
呆帐的减值拨备：								
年初	**(125)**	**(21)**	**(2)**	**(148)**	(127)	(21)	(2)	(150)
回拨的减值损失	**-**	**-**	**-**	**-**	-	-	-	-
贷款撇帐	**1**	**-**	**-**	**1**	2	-	-	2
年终	**(124)**	**(21)**	**(2)**	**(147)**	(125)	(21)	(2)	(148)
年终帐面值	**1**	**-**	**14**	**15**	2	-	19	21
列为流动资产的部分(附注14)	**(1)**	**-**	**(4)**	**(5)**	(1)	-	(4)	(5)
列为非流动资产的部分	**-**	**-**	**10**	**10**	1	-	15	16

12 自置居所贷款/ 置业资助贷款(续)

(a) 自置居所贷款计划

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

(b) 优惠自置居所贷款计划

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

(c) 置业资助贷款计划

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

(d) 出售自置居所贷款

2000-01年度，房委会与香港按揭证券有限公司达成协议，分批出售自置居所贷款予该公司，最后一批贷款于2003年11月出售。贷款以面值出售，其后房委会须按扣除借款人偿还本金后的已出售贷款馀额，每月缴付按香港银行同业拆息为基准计算的利息。在出售贷款后，估计未来利息款额的现值已确认为开支和负债。正如附注18所列，于2020年3月31日，剩馀负债为200万港元(2019：400万港元)。

13 存货

	2020	2019
	百万元 (港币)	百万元 (港币)
未售的居屋/ 绿置居计划单位存货	**29**	3,261
仓存及备件	**1**	1
	30	3,262

本年度售出的居屋/ 绿置居计划单位为7 698个(2019：3 344个)。于2020年3月31日，房委会有25个单位存货(2019：2 877个)。

14 应收帐项、按金和预付款项

	2020	2019
	百万元 (港币)	百万元 (港币)
应收帐项	**73**	59
应收外汇基金存款利息	**322**	235
其他应收利息	**42**	4
应收股息	**8**	9
应收股息税退还款项	**4**	3
未交收的售出及赎回证券	**11**	19
自置居所贷款/ 置业资助贷款(附注 12)	**5**	5
按金	**76**	78
预付款项	**1**	2
租赁奖励的摊销	**268**	55
	810	469

15 证券投资和银行存款

	2020	2019
	百万元	百万元
	(港币)	(港币)
银行存款的摊销成本，存款原到期日		
- 不超过 3 个月(附注 16)	**5,843**	5,130
- 超过 3 个月但不超过 1 年	**7,920**	-
	13,763	5,130
以公平值列帐的证券		
- 股本证券	**4,964**	4,230
投资总额	**18,727**	9,360

16 现金及等同现金

	2020	2019
	百万元 (港币)	百万元 (港币)
银行结馀和现金	**335**	477
原到期日不超过 3 个月的银行存款(附注 15)	**5,843**	5,130
现金流量表内的现金及等同现金	**6,178**	5,607

17 应付帐项、按金和其他应付款项

	2020	2019
	百万元 (港币)	百万元 (港币)
应付帐项和应计项目	**3,959**	3,893
未交收的购入证券	**2**	13
应付保管人和投资经理费用	**7**	5
租户按金	**1,496**	1,460
已收出售居屋/ 租置/ 绿置居计划单位按金	**870**	879
其他按金	**69**	63
工程保证金	**1,375**	1,388
算定损害赔偿扣除额	**139**	138
	7,917	7,839

18 拨备及其他负债

	2020			2019		
	流动部分	**非流动部分**	**合计**	流动部分	非流动部分	合计
	百万元(港币)	**百万元(港币)**	**百万元(港币)**	百万元(港币)	百万元(港币)	百万元(港币)
雇员福利拨备	**1,714**	**-**	**1,714**	1,717	-	1,717
维修和小型改善工程拨备	**-**	**248**	**248**	-	274	274
预收租金	**295**	**-**	**295**	291	-	291
与石油气有关的未摊销收入	**7**	**17**	**24**	9	24	33
就出售自置居所贷款计划的贷款须支付的利息(附注 12(d))	**1**	**1**	**2**	2	2	4
与已出售居屋/ 绿置居计划单位有关的土地成本拨备	**-**	**409**	**409**	-	242	242
与已出售和已拆售物业有关的剩徐建筑款项	**568**	**-**	**568**	368	-	368
审计费用拨备	**7**	**-**	**7**	8	-	8
按揭还款保证开支拨备	**1**	**-**	**1**	-	-	-
按揭还款保证的预期信贷损失拨备	**16**	**-**	**16**	-	-	-
其他	**8**	**-**	**8**	3	-	3
	2,617	**675**	**3,292**	2,398	542	2,940

19 政府的资助

(a) 记帐款项(附注 1(b))

	2020			2019		
	住宅楼宇	**非住宅楼宇权益**	**合计**	住宅楼宇	非住宅楼宇权益	合计
	百万元 (港币)	**百万元 (港币)**	**百万元 (港币)**	百万元 (港币)	百万元 (港币)	百万元 (港币)
(i) 借自前发展贷款基金的款项						
- 于 1976 年 3 月 31 日的累积免息贷款	**254**	**46**	**300**	254	46	300
- 政府在 1976 年 4 月 1 日至 1988 年 3 月 31 日就公共租住房屋住宅及非住宅楼宇贷款放弃收取的利息	**2,505**	**447**	**2,952**	2,505	447	2,952
(ii) 转拨予房委会的政府所建屋邨及职员宿舍的价值	**1,226**	**149**	**1,375**	1,226	149	1,375
(iii) 居者有其屋计划						
- 1988 年 3 月 31 日转拨自政府的未售单位及进行中工程	**827**	**-**	**827**	827	-	827
	4,812	**642**	**5,454**	4,812	642	5,454

19 政府的资助(续)

(b) 不记帐款项(附注 1(b))

	2020			2019		
	住宅楼宇	**非住宅楼宇权益**	**合计**	住宅楼宇	非住宅楼宇权益	合计
	百万元 (港币)	**百万元 (港币)**	**百万元 (港币)**	百万元 (港币)	百万元 (港币)	百万元 (港币)
(i) 于 1973 年 3 月 31 日的前屋宇建设委员会土地重估价值盈馀	**93**	**8**	**101**	93	8	101
(ii) 由政府拨付的土地价值						
- 自 1973 年 4 月 1 日以来兴建的公共租住屋邨及职员宿舍	**311,052**	**32,181**	**343,233**	304,143	30,892	335,035
- 房委会办事处	**-**	**140**	**140**	-	140	140
(iii) 居者有其屋计划及绿表置居计划						
- 十足市值地价与土地成本之间的差价	**172,130**	**-**	**172,130**	157,653	-	157,653
- 非住宅楼宇的土地价值	**-**	**3,997**	**3,997**	-	3,866	3,866
- 解除转让限制所收补价	**8,443**	**-**	**8,443**	8,181	-	8,181
(iv) 租者置其屋计划						
- 楼宇建成时的十足市值地价与土地成本之间的差价	**26,420**	**-**	**26,420**	26,159	-	26,159
(v) 可租可买计划						
- 十足市值地价与土地成本之间的差价	**1,818**	**-**	**1,818**	1,818	-	1,818
- 非住宅楼宇的土地价值	**-**	**10**	**10**	-	10	10
	519,956	**36,336**	**556,292**	498,047	34,916	532,963

20 房屋建设工程基金

	2020			2019		
	建筑工程帐目	**改善工程帐目**	**合计**	建筑工程帐目	改善工程帐目	合计
	百万元 (港币)	**百万元 (港币)**	**百万元 (港币)**	百万元 (港币)	百万元 (港币)	百万元 (港币)
年初结馀	**40,247**	**3,527**	**43,774**	51,004	3,437	54,441
转拨自/ (往)累积盈馀	**4,156**	**(300)**	**3,856**	(10,757)	90	(10,667)
年终结馀	**44,403**	**3,227**	**47,630**	40,247	3,527	43,774

21 发展基金

	2020	2019
	百万元 (港币)	百万元 (港币)
年初结馀	**23,112**	25,325
转拨自/ (往)累积盈馀	**10,016**	(2,213)
年终结馀	**33,128**	23,112

22 拆售零售及停车场设施

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

在本年度，房委会将拆售的净开支下调400万港元(2019：无)。

23 关连人士交易

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

	2020	2019
	百万元 (港币)	百万元 (港币)
(a) 来自政府的收入		
租金收入	**1,404**	55
政府就房委会提供服务而付还的有关成本	**357**	323
监督由政府付还款项工程的间接成本	**145**	102
其他收入	**5**	3
	1,911	483
(b) 应从政府收回的款项		
政府拨款之建筑工程的应收款项	**2**	-
可退还地租	**5**	1
政府拨款工程的应计间接成本	**1**	-
按金及其他	**29**	5
	37	6
(c) 应付予政府的款项		
土地成本	**3,120**	1,518
政府垫付的租金	**36**	-
应向政府缴付的地租及差饷	**12**	8
就政府拨款的代理工作多收的款项	**23**	14
应付的红利	**138**	72
其他(例如：公司和土地查册)	**54**	37
	3,383	1,649

24 或有负债

(a) 已作出的财务担保

关于银行及其他认可财务机构就已售资助出售单位提供的按揭贷款，于 2020 年 3 月 31 日，房委会已作出而仍有效的按揭还款保证如下：

(i) 已售出的居屋/ 私人参建/ 可租可买/ 绿置居计划单位

房委会就居屋/ 私人参建/ 可租可买/ 绿置居计划下兴建和出售的单位作出的还款保证，属于第一市场的为 356.03 亿港元(2019：203.92 亿港元)，属于第二市场的则为 237.16 亿港元(2019：204.86 亿港元)。然而，房委会认为，除非有关单位重售所得的款项，不足以抵销未偿还给银行及其他财务机构的按揭债项，否则无须承担财务风险。房委会据此估计在第一市场的财务风险为 16.33 亿港元(2019：200 万港元)，在第二市场的财务风险为 1,400 万港元(2019：无)。

(ii) 已售出的租置计划单位

房委会就已售出的租置计划单位作出的还款保证，属于第一市场的为 42.83 亿港元(2019：42.96 亿港元)，属于第二市场的则为 35.02 亿港元(2019：27.37 亿港元)。然而，根据上文第(i)项的理据，并且假设有关物业能在转让限制期首两年内以原价重售、在转让限制期第 3 至 5 年内以当时的租置计划单位价格(减去第一市场单位折上折优惠所涉及的实际金额)重售，以及在转让限制期届满后以当时市值扣除应付补价后的价格重售，房委会估计在第一市场并无财务风险(2019：无)，在第二市场的财务风险则为 2.68 亿港元(2019：2.22 亿港元)。

(b) 楼宇结构安全保证

所有新落成的居屋/ 私人参建/ 可租可买/ 绿置居计划屋苑均享有楼宇结构安全保证，保证由屋苑竣工日期起计 10 年内(天水围地区则为 20 年内)有效，这项保证亦适用于在 2000 年 4 月 13 日仍在相关楼宇结构安全保证期限内的现存屋苑。2007 年出售居屋计划和私人参建计划的剩馀单位，亦会获提供 10 年楼宇结构安全保证(天水围地区则为 20 年)，以未发售大厦首个推售期的选楼日首天起计。于 2020 年 3 月 31 日，仍在楼宇结构安全保证期限内的居屋/ 私人参建/ 可租可买/ 绿置居计划单位有 22 319 个(2019：28 583 个)。然而，房委会无法在合理情况下确定为作出楼宇结构安全保证而须承担的负债，因此，除用于楼宇结构安全保证的实际维修费用外，房委会因有关保证而或须承担的负债尚未在财务报表内确认。本年度的维修费用为 20 万港元(2019：10 万港元)。

25 资本承担

于 2020 年 3 月 31 日，房委会没有在财务报表内作出拨备的未履行合约资本承担计有：

	2020	2019
	百万元 (港币)	百万元 (港币)
基本工程/ 计划		
- 公共租住房屋/ 绿置居计划建筑计划	**29,492**	26,619
- 居屋计划建筑计划	**7,911**	7,012
- 其他计划	**1,302**	1,953
	38,705	35,584

26 财务风险管理

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

(a) 流动资金风险

房委会每日均监管其现金流量，而其投资管理乃基于确保有足够资金应付资本开支和营运需要的基本目标而实行。由于房委会的流动资金情况良好，其流动资金风险程度属于极低。

(b) 市场及信贷风险

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

(i) 利率风险

房委会的计息资产主要包括按固定利率计息的银行存款。房委会根据已审批的策略和基准监管该等利率风险。由于银行存款以已摊销成本计量，其帐面值以及房委会的收入和累积盈馀，不会受市场利率的变动所影响。

房委会出售自置居所贷款后须付的利息(附注 12(d))，以香港银行同业拆息为基准来计算。房委会须承受现金流量利率风险，原因是未来的利息付款会随市场利率变化而波动。不过，由于房委会以其投资组合中的短期计息资产(一年内到期)作自然对冲，因此该等利率风险并不大。于2020 年 3 月 31 日，已出售自置居所贷款的尚欠本金馀额为2.31 亿港元(2019：2.80 亿港元)，而平均剩馀到期时间为19 个月(2019：25 个月)。

(ii) 货币风险

在管理货币风险方面，房委会的投资指引对所承受的货币风险设有限制。

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

下表概述房委会在报告日期的货币风险：

	2020		2019	
	资产	**负债**	资产	负债
	百万元 (港币)	**百万元 (港币)**	百万元 (港币)	百万元 (港币)
美元	**2,491**	**5**	2,114	9
英镑	**75**	**-**	99	-
欧元	**622**	**-**	505	1
其他	**754**	**-**	530	6
	3,942	**5**	3,248	16

其他货币大部分为主要已发展国家的货币。

敏感度分析显示，以美元兑港元的汇率出现 0.5%(2019：0.5%)升幅／跌幅为依据，汇兑收益和年内盈余会增加／减少 1,200 万港元(2019：1,100 万港元)。

敏感度分析显示，以其他货币兑港元的汇率出现 5%(2019：5%)升幅／跌幅为依据，汇兑收益和年内盈余会增加／减少 7,300 万港元(2019：5,600 万港元)。

拟备上述敏感度分析时，假设一切其他变数维持不变，汇率的变动已应用于在报告日期持有的金融工具。

(iii) 股价风险

股价风险是因股价变动而引致亏损的风险。房委会的股本投资涉及股价风险，因为这些投资的价值会因股价下跌而减少。于 2020 年 3 月 31 日，所有股本投资均如附注 15 所示，以公平值计量。

敏感度分析显示，以股价出现 15%(2019：15%)升幅／跌幅为依据，股本投资的重估收益和年内盈余会增加／减少 7.45 亿港元(2019：6.34 亿港元)。拟备敏感度分析时，假设一切其他变数维持不变，股价的变动已应用于在报告日期持有的股本投资。

(iv) 其他市场风险

外汇基金存款利息因每年 1 月厘定的息率(附注 11)出现变动而受其他市场风险影响。敏感度分析显示，以 2019 年及 2020 年的息率出现 50 基点升幅／ 跌幅为依据，假设一切其他变数维持不变，年内盈余会增加／ 减少 1.56 亿港元(2019：1.52 亿港元)。

(v) 信贷风险

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

	2020	2019
	百万元 (港币)	百万元 (港币)
外汇基金存款	**36,806**	32,853
银行结馀	**307**	410
银行存款	**13,763**	5,130
应从政府收回的款项	**37**	6
应收帐项和按金	**537**	408
自置居所贷款/ 置业资助贷款	**15**	21
按揭还款保证	**67,104**	47,911
	118,569	86,739

外汇基金存款及应从政府收回的款项的相关信贷风险，均属偏低。

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

房委会的银行结馀和银行存款的信贷质素分析(按穆迪或同等机构指定的评级分析)如下：

	2020	2019
	百万元 (港币)	百万元 (港币)
Aa3 至 Aa1	**124**	570
A3 至 A1	**12,885**	4,970
A3 以下	**1,061**	-
	14,070	5,540

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

自置居所贷款/ 置业资助贷款是以按揭物业作抵押。

房委会就银行和其他认可财务机构为售出的资助出售单位所提供的按揭贷款，作出按揭还款保证。有关贷款以按揭单位作抵押。于 2020 年 3 月 31 日，按揭还款保证开支的拨备为 100 万港元(2019：无，附注 18)，而没有在财务报表内作出拨备的财务风险为 19.15 亿港元(2019：2.24 亿港元，附注 24(a))。

虽然其他金融资产须遵守减值规定，但房委会估计有关资产的预期信贷损失甚微，并认为无须作出损失准备。

27 金融工具的公平值

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

下表按公平值等级列出在报告日期以公平值计量的金融工具帐面值：

于 2020 年 3 月 31 日

	第 1 级	**合计**
	百万元 (港币)	**百万元 (港币)**
资产		
证券	**4,964**	**4,964**

于 2019 年 3 月 31 日

	第 1 级	合计
	百万元 (港币)	百万元 (港币)
资产		
证券	4,230	4,230

没有金融工具归入第 2 级和第 3 级。

本年度并无金融工具在公平值等级的第 1 级与第 2 级之间转拨(2019：并无等级之间的转拨)。

该三个公平值等级为：

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

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

第 3 级：金融工具的公平值按非基于可观察市场数据，即不可观察数据厘定。

28 房委会与政府之间的财政安排所需的补充资料

(a) 综合拨付款项帐目

	附注	**2020**	2019
		百万元 (港币)	百万元 (港币)
综合运作帐目盈馀			
租住房屋	28(b)	**718**	763
商业楼宇	28(c)	**1,546**	1,606
资助自置居所	28(d)	**11,002**	2,928
小计		**13,266**	5,297
非运作收入净额	6	**60**	11
		13,326	5,308
资金管理帐目盈馀	28(e)	**996**	1,582
代管服务帐目盈馀	28(f)	**43**	39
年内盈馀		**14,365**	6,929
分配			
年内付予政府的红利		**(773)**	(803)
分配后年内盈馀		**13,592**	6,126

28 房委会与政府之间的财政安排所需的补充资料(续)

(b) 租住房屋运作帐目

	2020				2019			
	租住房屋(不包括中转房屋)	**中转房屋**	**租金津贴**	**合计**	租住房屋(不包括中转房屋)	中转房屋	租金津贴	合计
	百万元(港币)	**百万元(港币)**	**百万元(港币)**	**百万元(港币)**	百万元(港币)	百万元(港币)	百万元(港币)	百万元(港币)
收入								
租金	**17,319**	**21**	**-**	**17,340**	16,329	20	-	16,349
其他收入	**95**	**-**	**-**	**95**	65	-	-	65
总收入	**17,414**	**21**	**-**	**17,435**	16,394	20	-	16,414
开支								
薪酬	**3,366**	**7**	**1**	**3,374**	3,192	6	2	3,200
地租及差饷	**203**	**-**	**-**	**203**	176	-	-	176
维修及改善工程	**3,757**	**18**	**-**	**3,775**	3,495	19	-	3,514
其他经常开支	**4,779**	**25**	**1**	**4,805**	4,484	21	1	4,506
折旧及摊销	**4,321**	**13**	**-**	**4,334**	4,026	12	-	4,038
分担机构监督及支援服务支出	**225**	**1**	**-**	**226**	216	1	-	217
总开支	**16,651**	**64**	**2**	**16,717**	15,589	59	3	15,651
年内运作盈馀/(赤字)	**763**	**(43)**	**(2)**	**718**	805	(39)	(3)	763

28 房委会与政府之间的财政安排所需的补充资料(续)

(c) 商业楼宇运作帐目

	2020					2019				
	商场	**停车场**	**工厂**	**福利用途楼宇**	**合计**	商场	停车场	工厂	福利用途楼宇	合计
	百万元(港币)	**百万元(港币)**	**百万元(港币)**	**百万元(港币)**	**百万元(港币)**	百万元(港币)	百万元(港币)	百万元(港币)	百万元(港币)	百万元(港币)
收入										
租金	**1,620**	**804**	**180**	**606**	**3,210**	1,591	769	201	564	3,125
其他收入	**69**	**3**	**-**	**53**	**125**	79	2	1	46	128
总收入	**1,689**	**807**	**180**	**659**	**3,335**	1,670	771	202	610	3,253
开支										
薪酬	**210**	**69**	**33**	**82**	**394**	195	60	31	78	364
地租及差饷	**53**	**32**	**-**	**60**	**145**	49	33	-	58	140
维修及改善工程	**93**	**45**	**20**	**12**	**170**	88	40	23	13	164
其他经常开支	**305**	**188**	**42**	**102**	**637**	276	170	40	100	586
折旧及摊销	**157**	**114**	**8**	**53**	**332**	138	99	7	50	294
分担机构监督及支援服务支出	**15**	**5**	**2**	**6**	**28**	14	4	2	5	25
总开支	**833**	**453**	**105**	**315**	**1,706**	760	406	103	304	1,573
未计算特殊项目的运作盈馀	**856**	**354**	**75**	**344**	**1,629**	910	365	99	306	1,680
特殊项目 [1]	**(83)**	**-**	**-**	**-**	**(83)**	(74)	-	-	-	(74)
年内运作盈馀	**773**	**354**	**75**	**344**	**1,546**	836	365	99	306	1,606

[1] 有关金额是由房委会拨款进行的政府基建和社区设施开支。

28 房委会与政府之间的财政安排所需的补充资料(续)

(d) 资助自置居所运作帐目

	2020					2019				
	居屋/绿置居计划	**私人参建计划**	**租置计划**	**自置居所贷款/置业资助贷款计划**	**合计**	居屋/绿置居计划	私人参建计划	租置计划	自置居所贷款/置业资助贷款计划	合计
	百万元(港币)	**百万元(港币)**	**百万元(港币)**	**百万元(港币)**	**百万元(港币)**	百万元(港币)	百万元(港币)	百万元(港币)	百万元(港币)	百万元(港币)
收入										
售楼	**22,035**	**-**	**959**	**-**	**22,994**	6,987	-	1,441	-	8,428
解除转让限制所收补价	**678**	**249**	**175**	**-**	**1,102**	678	305	283	-	1,266
其他收入	**122**	**4**	**7**	**-**	**133**	93	4	8	-	105
总收入	**22,835**	**253**	**1,141**	**-**	**24,229**	7,758	309	1,732	-	9,799
开支										
薪酬	**322**	**35**	**57**	**19**	**433**	312	38	55	17	422
维修及改善工程	**10**	**2**	**3**	**-**	**15**	24	2	4	-	30
其他经常开支	**58**	**5**	**10**	**2**	**75**	53	4	8	2	67
折旧及摊销	**27**	**1**	**2**	**2**	**32**	22	1	2	1	26
分担机构监督及支援服务支出	**26**	**3**	**5**	**1**	**35**	25	3	4	2	34
小计	**443**	**46**	**77**	**24**	**590**	436	48	73	22	579
资助出售单位开支										
建筑费用及间接开支	**9,238**	**-**	**50**	**-**	**9,288**	4,533	-	72	-	4,605
政府土地成本	**3,233**	**-**	**55**	**-**	**3,288**	1,587	-	80	-	1,667
出售回购单位的成本	**-**	**-**	**4**	**-**	**4**	-	-	4	-	4
其他开支	**57**	**-**	**1**	**-**	**58**	15	-	(1)	-	14
小计	**12,528**	**-**	**110**	**-**	**12,638**	6,135	-	155	-	6,290
总开支	**12,971**	**46**	**187**	**24**	**13,228**	6,571	48	228	22	6,869
未计算特殊项目的运作盈馀/ (赤字)	**9,864**	**207**	**954**	**(24)**	**11,001**	1,187	261	1,504	(22)	2,930
特殊项目 [1]	**1**	**-**	**-**	**-**	**1**	(1)	-	-	(1)	(2)
年内运作盈馀/ (赤字)	**9,865**	**207**	**954**	**(24)**	**11,002**	1,186	261	1,504	(23)	2,928

[1] 有关金额主要是在本年度(i)未售的居屋/ 绿置居计划单位存货的(减值)/ 减值回拨；以及(ii)支付已售自置居所贷款计划贷款组合的利息300万港元(2019：400万港元)后，就该贷款组合尚未偿还馀额的未来利息负债所作的调整。

28 房委会与政府之间的财政安排所需的补充资料(续)

(e) 资金管理帐目

	2020				2019			
	内部投资组合 [1]	**外汇基金存款 [2]**	**由外聘投资经理管理的投资组合 [3]**	**合计**	内部投资组合 [1]	外汇基金存款 [2]	由外聘投资经理管理的投资组合 [3]	合计
	百万元(港币)	**百万元(港币)**	**百万元(港币)**	**百万元(港币)**	百万元(港币)	百万元(港币)	百万元(港币)	百万元(港币)
收入								
利息收入	**349**	**1,040**	**-**	**1,389**	169	1,260	8	1,437
股息收入	**-**	**-**	**79**	**79**	-	-	73	73
已实现和重估(亏损)/ 收益净额	**-**	**-**	**(351)**	**(351)**	-	-	160	160
汇兑亏损净额	**-**	**-**	**(73)**	**(73)**	-	-	(40)	(40)
总收入	**349**	**1,040**	**(345)**	**1,044**	169	1,260	201	1,630
开支								
投资开支								
投资经理费用	**-**	**-**	**23**	**23**	-	-	21	21
保管人费用	**-**	**-**	**2**	**2**	-	-	2	2
其他投资开支	**-**	**-**	**5**	**5**	-	1	6	7
小计	**-**	**-**	**30**	**30**	-	1	29	30
经常开支								
薪酬	**8**	**1**	**5**	**14**	8	-	5	13
折旧及摊销	**1**	**-**	**-**	**1**	1	-	-	1
其他经常开支	**2**	**-**	**1**	**3**	3	-	1	4
小计	**11**	**1**	**6**	**18**	12	-	6	18
总开支	**11**	**1**	**36**	**48**	12	1	35	48
年内盈余/ (赤字)	**338**	**1,039**	**(381)**	**996**	157	1,259	166	1,582

[1] 内部投资组合包括以本金额列帐的银行存款。

[2] 外汇基金存款包括本金总额和报告日期已入帐但尚未提取的利息。结馀以已摊销成本计量。

[3] 由外聘投资经理管理的投资组合，主要包括以公平值计量的证券，这些证券最初按公平值列帐。公平值于每个报告日期重新计量，其变动所引致的重估价值损益，会在资金管理帐目内确认。

28 房委会与政府之间的财政安排所需的补充资料(续)

(f) 代管服务帐目

	2020				2019			
	代理工作[1]	**代管服务[2]**	**监督由政府付还款项的工程[3]**	**合计**	代理工作[1]	代管服务[2]	监督由政府付还款项的工程[3]	合计
	百万元 (港币)	**百万元 (港币)**	**百万元 (港币)**	**百万元 (港币)**	百万元 (港币)	百万元 (港币)	百万元 (港币)	百万元 (港币)
收入								
监督费	**-**	**160**	**-**	**160**	-	155	-	155
监督工作间接成本	**-**	**74**	**145**	**219**	-	68	102	170
政府付还的款项	**356**	**-**	**1**	**357**	322	-	1	323
总收入	**356**	**234**	**146**	**736**	322	223	103	648
开支								
薪酬	**305**	**144**	**121**	**570**	277	137	88	502
维修及改善工程	**2**	**8**	**1**	**11**	2	8	1	11
其他经常开支	**25**	**12**	**18**	**55**	28	10	16	54
折旧及摊销	**2**	**2**	**9**	**13**	4	2	5	11
分担机构监督及支援服务支出	**1**	**10**	**10**	**21**	1	9	7	17
总开支	**335**	**176**	**159**	**670**	312	166	117	595
未经调整年内盈馀/ (赤字)	**21**	**58**	**(13)**	**66**	10	57	(14)	53
承接上年度的多收服务费	**14**	**-**	**-**	**14**	20	-	-	20
年内结算的多收服务费	**(14)**	**-**	**-**	**(14)**	(20)	-	-	(20)
结转下年度的多收服务费	**(23)**	**-**	**-**	**(23)**	(14)	-	-	(14)
年内盈馀/ (赤字)	**(2)**	**58**	**(13)**	**43**	(4)	57	(14)	39

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

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

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

香港房屋委員會
Hong Kong Housing Authority

2019/20
财务报表
截至2020年3月31日止年度

优化公屋
同心同行
Work Together for
Quality Public Housing