

投資及購置物業的修訂指引

教育局通告 17/2012 號節錄

投資

1. 根據現行的指引¹，教育局不建議直資學校進行投資。然而，直資學校如具非常強而有力及充分的理據，仍可進行投資。為確保直資學校在投資後財政狀況仍然穩健，由 2012/13 學年開始，學校在進行任何投資時必須嚴格遵守下列指引：

- (a) 直資學校不得運用營運儲備或學費減免／獎學金儲備進行投資；
- (b) 在決定投資前，直資學校必須事先徵得校董會／法團校董會的批准，而相關的批准及考處理據必須清楚記錄；
- (c) 直資學校可用作投資的經費只限於長期服務金儲備、有特定用途的捐贈儲備，以及為建設、維修及提升高於標準的設施而設立的儲備；以及
- (d) 直資學校只准根據教育局訂明的準則／條件，投資於 (i)港元債券或 (ii)港元存款證：

投資產品的類別	投資準則／條件
港元債券或存款證： ✧ 1 至 5 年期的短至中期債券或存款證。	✧ 在發行機構的信貸評級方面，穆迪投資者服務公司給予其不低於 A 3 的評級或標準普爾公司給予其不低於 A - 的評級。 ✧ 銀行須為根據《銀行業條例》(第 155 章)獲發牌的銀行。

2. 直資學校應特別留意存款證和公司債券在二級市場的流通性限制，並在預計如何運用有特定用途的儲備時預留應急資金。

3. 直資學校現持有的投資產品如未能符合上述的新投資指引，應以最能令學校受惠的方式處置。不論投資產品的類別為何，按年計算的實現虧損不得記入任何

¹ 現行的投資指引詳載於二零零三年三月一日發出的教育局通告第 2/2003 號《選擇銀行代為投資公眾資產》。

學校帳目。

4. 直資學校亦須參閱詳載於現行有關《選擇銀行代為投資公眾資產》的教育局通告內有關選擇銀行及投資產品的其他規定。

購置物業

5. 由始至終，教育局不鼓勵直資學校購置物業，因為此舉涉及財政方面的重大承擔及損失風險。然而，如直資學校具非常強而有力及充分的理據，仍可運用非政府經費購置物業。為確保直資學校在購置物業後財政仍然穩健，除現行指引外，學校由 2012/13 學年開始還須遵守下列兩項新規定：

(a) 直資學校在購置物業後，仍須持有至少相等於 6 個月營運開支的現金；
以及

(b) 直資學校不得透過按揭或任何其他借貸安排購置物業。

6. 就此，現行的購置物業指引已作修訂，以加入上文第 5 段的兩項新規定。經修訂的指引載於 **附件1**。直資學校須嚴格遵守指引，以確保購置物業的決定是學校經過深思熟慮後作出的。

運用非政府經費購置物業的指引

我們一般不鼓勵學校運用非政府經費購置物業，因為此舉涉及財政方面的重大承擔及損失風險。任何虧損均不得記入學校帳目，因為學校的收入必須妥為保存，並全數用於教育用途及學校設施。因此，基於購置物業而導致的財政損失，須由引致損失的學校管理當局承擔，而不是從政府撥款或非政府經費中扣除。如直資學校購置物業的理據非常強而有力及充分，並具財力十足的證明，校董會²／法團校董會須遵從下列原則及程序訂立校本機制，以規管有關做法：

A. 基本原則及規定

1. 審慎行事

- a 直資學校須具非常強而有力及充分的理據（例如為外籍教師提供宿舍或以提供宿舍給教職員替代房屋津貼等），並事先獲辦學團體及校董會／法團校董會批准，才可購置物業。我們並不贊同學校購置物業作投機用途。校董會／法團校董會須以審慎態度全面評估和審議購置物業對學校發展及財政的影響，並妥為記錄在案。
- b 直資學校在購置物業後，仍須持有至少相等於 6 個月營運開支的現金。
- c 直資學校不得透過按揭或任何其他借貸安排購置物業³。

2. 確實需要

校董會／法團校董會須確保購置物業是以學生的最佳利益為依歸，並真正符合教育及學校需要。

3. 主要持分者的參與

為提高學校的問責性和透明度，校董會／法團校董會須訂立妥善的諮詢與匯報機制，使主要持分者（在適當情況下包括家長和校友）能參與買賣物業的決定。有關物業的詳細資料、學校在買賣物業前後的財政狀況，以及物業價值可能會遠低於原來投資額的風險，所有持分者都應知情。

² 直資學校如由根據《教育條例》(第 279 章)註冊的校董所組成的校董會管理，並無獨立法人資格擁有物業，因此不應購置物業。本指引只適用於根據《教育條例》(第 279 章)成立的法團校董會及根據本身相關條例或《公司條例》(第 32 章)成立的校董會所管理的直資學校。

³ 在本通告發出前購置的物業如涉及借貸或按揭，學校須確保償還貸款不會對學校財政狀況造成不良影響。

4. 物有所值

校董會／法團校董會須確保所置物業物有所值和合乎成本效益，使學生受惠。

5. 學校的可持續發展

a 在購置物業前，學校須嚴謹評估短至長期的財政狀況，並擬備現金流量預測，以供持分者考慮。

b 在任何情況下，不得因買賣物業而增加學費。

6. 透明度

直資學校須盡量定期公開買賣物業的決定及所置物業的詳細資料，以供主要持分者備考。在所有過程中，校董會／法團校董會成員必須妥為申報利益。

B. 程序

1. 制訂政策

a 校董會／法團校董會須按照辦學團體所訂定的學校抱負與使命，以及整體教育政策與原則，制訂購置物業的校本政策，列明有關原則、考慮因素（包括風險評估）及購置、管理和日後出售物業須遵行的程序。

b 校本政策亦須包括應變計劃（例如出售物業），以應付財政緊絀、物業使用率低或其他有需要出售物業的情況。

c 校本政策必須獲辦學團體及校董會／法團校董會批准，並經妥為審議及記錄在案。

2. 推行政策

物業買賣

a 校董會／法團校董會須根據校本政策訂明的原則、考慮因素及程序，審議物業買賣。物業買賣須獲辦學團體及校董會／法團校董會批准，並妥為記錄在案。

b 校董會／法團校董會在通過物業買賣前，須正式諮詢持分者（特別是家長）和回應他們的關注。有關物業的詳細資料（包括用途、資金來源、

買賣價、學校在買賣前後的財政狀況)，所有持分者都應知情。校董會／法團校董會須確保物業買賣具充分理據，合乎情理及為公眾所接受。

- c 校董會／法團校董會成員及學校各教職員，必須向校方申報其本人或直系親屬或私交友好，在購置物業一事上所涉及的財政或其他方面的利益。校董會／法團校董會應妥為記錄就利益衝突所作出的申報（使用標準表格）或有關資料的披露及所採取的必要行動，以避免任何實際或被視為有利益衝突的情況。校董會／法團校董會應確保買賣為公平交易。
- d 運用非政府經費購置的任何物業，其合法及實益業權須歸學校的校董會／法團校董會所有。在任何情況下，物業均不得以一個或多個自然人名義合法或實益持有。
- e 校董會／法團校董會如懷疑發生貪污或其他刑事罪行，須把個案轉介有關執法部門作進一步調查。

物業管理

- f 校董會／法團校董會須確保校本政策內的應變計劃在任何時間均有付諸實行，並監察計劃是否妥善推行。
- g 校董會／法團校董會須持續評估所置物業的成本效益，例如物業的使用率是否合理。
- h 所置物業的開支不得以政府津貼作補貼。物業的經常開支（包括地租、差餉、公用事業服務收費、價值重估開支、折舊開支等）及非經常開支，均不得以政府撥款支付。

C. 會計安排

1. 學校須另備明細分類帳，記錄每宗置業的交易詳情及每項物業的收入及開支，包括購置日期、購置成本、每年折舊、價值重估、處置情況、收支項目等資料。物業價值重估後如有任何收益／虧損，應反映在學校的非政府經費帳⁴。
2. 除了符合相關的《香港會計準則》中的披露規定外，每項所置物業的詳細資料，包括買賣日期、用途、資金來源（非政府經費下實際項目）、購置成本及其後帳面價值的變動（即價值重估和折舊），亦應在經審核

⁴ 價值重估後的收益／虧損屬未變現的收益／虧損，因為收益／虧損要待物業出售後才會實現。因此，在學費調整程序中評估學校的財務表現時，未變現的收益／虧損不在考慮之列。

的帳目內披露。

3. 出售物業賺取的收益，應反映在學校的非政府經費帳。
4. 出售物業引致的虧損，不可記入學校的任何帳目，亦不可由學校承擔。

註：

在處理捐贈者指定用作購置物業的捐贈時，學校原則上仍應遵照上述指引行事。