

# 財務報表附註

(以港元為單位)

## 1. 一般資料

市區重建局(以下簡稱「本局」)是香港特區政府根據《市區重建局條例》(香港法例第五百六十三章)成立的法定機構。本局及其附屬公司(以下簡稱「集團」)的主要職務是透過重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育來促進香港的市區更新。

本局地址為香港中環皇后大道中一八一號新紀元廣場低座十樓。

對本局獲得財政司司長批核的業務綱領及業務計劃內所載的新項目內的市區重建地段，政府原則上同意可以象徵式地價批予本局，但須由財政司司長確實考慮本局的需要而作出決定，以作為對本局部份的財務支持。

## 2. 主要會計政策

編製此等綜合財務報表之主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

### (a) 財務報表編製基準

本財務報表以歷史成本為計算基準，並按照香港普遍採納之會計原則、香港會計師公會所頒佈的所有適用之香港財務報告準則(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)，以及《香港公司條例》之披露規定編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本局會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假定及估算的範疇，在附註4中披露。

### (b) 於本年度已生效的準則及準則修訂

以下為已公佈須於集團二零零七年四月一日開始之會計年度生效之準則及對現存準則的修訂：

香港會計準則一(修訂)	財務報表之呈報：資本披露
香港財務準則七	金融工具：披露

採納上述的新訂準則並不會對集團的業績及財務狀況有重大的影響。

# 財務報表附註

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (c) 尚未生效的準則及準則修訂

香港會計師公會發出一些於二零零八年三月三十一日尚未生效的新訂準則及修訂，與集團營運有關的如下：

		始於或其後的會計期間生效
香港會計準則一(經修訂)	財務報表之呈報	二零零九年一月一日
香港會計準則二十三(經修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則二十七(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日

集團沒有於截至二零零八年三月三十一日止年度的財務報表提前採納上述準則及修訂。集團將由二零零九年四月一日起應用上述的準則及修訂，但預期不會對集團的綜合財務報表有重大的影響。

### (d) 綜合帳基準

綜合財務報表包括本局及其所有附屬公司截至三月三十一日的財務報表。

附屬公司指集團有權管控其財務及營運政策的所有實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權之存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至集團之日全面綜合入帳。附屬公司在控制權終止之日停止綜合入帳。

集團內所有公司間的重大交易及結餘均於綜合帳內註銷。

在本局的資產負債表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損準備列帳。此等準備於收支表內作支出入帳。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (e) 收益確認

在集團可能得到經濟利益，以及收益能以可靠方法計算的情況下，收益依據以下準則在收支表入帳。

- (i) 出售物業的收入乃於擁有權的風險及回報已過後入帳。以分期收取價款的分期銷售，屬於售價的收入(不包括利息)在銷售當日入帳。售價是以實際利息法折現應收分期款而釐定的價款現值。利息是以實際利息法按時間比例為基準在賺取時確認為收入。
- (ii) 出售重建項目權益的收入於簽訂合約時入帳。
- (iii) 本局於聯營物業發展項目所分得的盈餘，乃根據聯營發展協議的條款入帳。
- (iv) 本局於聯營項目以資產形式所分得的盈餘，按達成攤分資產協議時該等資產的公平價值入帳。
- (v) 本局於聯營發展協議生效時收取的地產發展商前期款項所得盈餘於本局沒有其他重大事項需要履行時入帳。此盈餘通常於集團履行有關前期款項的責任，以及可以令聯營發展協議可能取消的事項失去時效，並不得退款之後隨即入帳。
- (vi) 利息收入採用實際利息法按時間比例基準入帳。
- (vii) 扣除給予租戶任何特惠後的租金收入於租約期內按直線分攤方式計算。
- (viii) 物業管理收入於提供服務時入帳。

# 財務報表附註

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (f) 物業、機器及設備

建築物業包括安置樓宇。安置樓宇為本局所持有的物業，用作安置受重建項目影響之住戶。本局向獲安置的受影響住戶收取遠低於市值的租金，租期並無限制。因此，除了一般的折舊準備外，安置物業入伙後，每個安置單位之帳面價值會進一步減至一元正。附加註銷將以發展中物業的部份成本入帳(參看附註2(k))，若為聯營項目，則以共同控制發展項目入帳(參看附註2(q))。

所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列帳。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的帳面值或確認為獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於收支表入帳。

物業、機器及設備之折舊乃將其成本減去剩餘價值，按估計可使用年期以直線方式攤銷，其折舊率如下：

建築物業	- 每年百分之二；如年期在五十年以下，按租約剩餘年期攤銷
有租約物業修繕	- 按租約剩餘年期攤銷
機器及設備	- 每年百分之十
車輛	- 每年百分之二十五
傢俬及辦公室設備	- 每年百分之二十至百分之三十三又三分之一

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的帳面值高於其估計可收回價值，其帳面值即時減至可收回金額(參看附註2(g))。

出售的收益或虧損以比較帳面值及收益釐定，此收益或虧損於收支表入帳。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (g) 非財務資產減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷，但最少每年就減值進行測試，及當有事件出現或情況改變顯示帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。須作折舊及攤銷之資產，在當有事件或情況改變而顯示帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之帳面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。非財務資產若曾被減值，於每個報告日，減值回撥的可能性會被作出檢討。

### (h) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定其付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等款項在集團直接向債務人提供金錢、貨物或服務而無意將該應收款轉售時產生。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。

貸款及應收款初步以公平值入帳，其後以實際利息法按攤銷成本減去減值準備計量。當有客觀證據顯示集團將不能根據原來條款收回所有款額時，即就貸款及應收款設定減值準備。債務人有重大困難，可能破產或財務重組，及違約或逾期還款都當作應收款減值的指標。準備款額為資產帳面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。準備款額在收支表入帳。

### (i) 營運租賃

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。根據營運租賃支付的款項(扣除出租人給予的特惠後)按租約期限以直線方式分攤計入收支表。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (j) 已購入有待重建物業

已購入有待重建物業乃以成本扣減減值虧損準備入帳，直至決定該項重建計劃是否由集團或透過聯營承擔。

當此物業進行重建，物業成本將分類為發展中物業入帳，若為聯營發展項目，則以共同控制發展項目入帳。

### (k) 發展中物業

發展中物業乃指由本局所支付於重建物業之全部成本，包括已購入有待重建物業重新分類之物業成本、借貸成本、安置單位之成本(參看附註2(l))，其他與發展計劃有關之成本及安置物業之附加註銷(參看附註2(f))，再扣減減值虧損準備。

發展計劃完成後，已發展物業之有關成本將按適當基準攤分保留部份及出售部份。

於資產負債表日所持有待出售之物業，以成本或可變現淨值，兩者取較低者列帳。

如本局接收物業作為聯營發展項目所分得的資產，該等物業以達成協議時的公平價值列帳為非流動資產；如決定出售，則以此值及可變現淨值其中較低者列帳為流動資產。

### (l) 香港房屋委員會及香港房屋協會提供安置單位的成本

香港房屋委員會及香港房屋協會同意向本局提供若干安置單位，而本局則會支付預留單位之費用(直至租戶遷進單位)，以及安置單位的發展成本。此等成本以發展中物業成本的一部份入帳(參看附註2(k))；若為聯營項目，則以共同控制發展項目入帳(參看附註2(q))。

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (m) 準備

當集團因過往事件而產生法律或推定之責任，有可能導致有損失經濟利益之責任承擔，而又能就該責任承擔數額作出可靠評估時，即會將準備入帳。不就未來營運虧損準備入帳，集團就已承擔的事件而產生的責任除外。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍會將準備入帳。

### (n) 遞延所得稅

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的徵稅基礎與它們在綜合財務報表內的帳面價值的暫時差異而全數撥備。遞延所得稅的計算按結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率及法例釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或遞延所得稅負債時適用。

遞延所得稅資產乃就可能將未來應課稅收入與可動用之暫時差異抵銷而確認。

### (o) 借貸成本

直接撥充收購、建造及製造一項資產(需要一段頗長時間方能達致其擬定用途或出售者)之借貸成本撥作資產成本的一部份。

其他借貸成本乃於所產生之期間計入收支表。

### (p) 外幣換算

#### (i) 功能和列帳貨幣

集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計算(「功能貨幣」)。綜合財務報表以港元呈報，港元為本集團的功能及列帳貨幣。

# 財務報表附註

(以港元為單位)

## 2. 主要會計政策(續)

### (p) 外幣換算(續)

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在收支表入帳。

### (q) 共同控制發展項目

集團與地產發展商就重建項目達成的安排，乃按照香港會計準則第三十一號「合營企業權益」作共同控制業務處理，並根據發展協議的條款入帳。集團由此等業務分得的收入乃按照附註2(e)(iii),(iv)及(v)在收支表入帳。

### (r) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結餘及銀行通知存款而毋須通知即可換取可預知金額的現金。

### (s) 僱員福利

薪金、年假及其他非貨幣性福利成本在集團僱員提供相關服務的年度內累計及作支出入帳。

集團營運有定額供款的退休保障計劃，集團以強制性或自願性方式向退休保障計劃管理人供款。供款在應付時確認為支出。

## 3. 財務風險管理

### (a) 財務風險因素

集團的活動承受著多種的財務風險：信貸風險及流動資金風險。集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低其對集團財務表現的潛在不利影響。



(以港元為單位)

### 3. 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (i) 現金流量及公平值利率風險

集團的現金流量利率風險來自銀行存款的利率波動，其利率根據現行市場利率而變動。

由於集團並無重大的計息資產，集團的收入及營運現金流量實質不受市場利率的變動影響。

集團的公平值利率風險主要與免息的樓宇復修貸款有關。

##### 模擬利率

於結算日，若利率增加/減少十(二零零七年：十)個基準點而其他各項不定因素維持不變，來自現金及銀行結餘的利息收入之變動將會導致集團的盈餘增加/減少約一億八百七十一萬元(二零零七年：七千九百三十二萬五千元)。

##### (ii) 信貸風險

信貸風險是按照組合方式管理。信貸風險來自現金及銀行結餘、樓宇復修貸款和貿易及其他應收帳款。

現金及銀行結餘只有有限度的信貸風險乃由於所有的資金存放於有高度信貸評級的銀行，其評級由Aaa至Baa2。資金亦非集中於個別銀行。

樓宇復修貸款只有有限度的信貸風險乃由於本局有監控程序以確保有跟進行動追討逾期未付款項。

由於集團擁有大量的物業發展項目與各個發展商聯營發展，所以集團在貿易及其他應收帳款上並無重大集中的信貸風險。所有與發展商的交易是透過銀行轉帳結算。

##### (iii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，和透過非承擔信貸融資備有資金。

管理層根據預期現金流量，監控集團的現金及銀行結餘(參看附註18)的滾存預測。

# 財務報表附註

(以港元為單位)

## 3. 財務風險管理(續)

### (a) 財務風險因素(續)

#### (iii) 流動資金風險(續)

下表顯示集團及本局的財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其帳面值。

	集團		本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000	2008 \$'000	2007 \$'000
<b>一年以下</b>				
貿易及其他應付帳款	<u>474,048</u>	<u>446,479</u>	<u>473,601</u>	<u>446,030</u>

### (b) 資本風險管理

集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，透過重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育來促進香港的市區更新。

集團的營運資金主要來自政府注資及累積盈餘。集團亦維持非承擔信貸融資以確保備有資金應付需要。

### (c) 公平值估計

集團的財務資產(包括現金及銀行結餘、樓宇復修貸款、貿易及其他應收帳款)及財務負債(包括貿易及其他應付帳款)。由於其年期較短，其帳面值接近其公平值。

## 4. 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的帳面值有重大調整的估計及假設討論如下。

### (a) 物業的估計減值

若事件出現或情況改變顯示資產可能減值，根據會計政策(附註2(g))，物業減值估計將於每年或更頻密進行。

(以港元為單位)

#### 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

##### (a) 物業的估計減值(續)

物業估值是根據香港測量師學會所採納的「市場價值」基礎估算。估值每年由內部測量師估算。集團的管理層考慮多方面的資料包括：(i)不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格，經調整以反映此等差別；(ii)相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動；及(iii)與投得項目的地產發展商的預期安排。

最終減值的數值會受實際對現的價值、物業發展成本及與地產發展商的最終安排所影響。

##### (b) 已承擔的項目的估計準備

根據會計政策(附註2(m))，當集團因過往及已承擔的事件而產生法律或推定之責任，即會將準備入帳。當已承擔項目的估計價值低於法律或推定之責任，即會將準備入帳。

已承擔的項目的估值是根據香港測量師學會所採納的「市場價值」基礎估算。估值每年由內部測量師估算。集團的管理層考慮多方面的資料包括：(i)不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格，經調整以反映此等差別；(ii)相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動；及(iii)與投得項目的地產發展商的預期安排。

最終由已承擔的項目所引致的虧損會受實際對現的價值、物業發展成本及與地產發展商的最終安排所影響。

#### 5. 收益及其他收入

##### (a) 收益

年內入帳的營業額為：

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	\$'000	\$'000
共同控制發展項目發展物業所分得的盈餘	3,231,214	287,115
出售物業	14,803	10,462
收取地產發展商前期款項	<u>2,020,000</u>	<u>238,517</u>
	<u>5,266,017</u>	<u>536,094</u>

# 財務報表附註

(以港元為單位)

## 5. 收益及其他收入(續)

### (b) 其他收入

年內入帳的其他收入為：

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	\$'000	\$'000
利息收入	376,592	343,482
租金收入	27,008	19,533
雜項收入	<u>-</u>	<u>2</u>
	<u>403,600</u>	<u>363,017</u>

## 6. 除所得稅前營運盈餘

除所得稅前營運盈餘已扣除/ (計入)下列項目：

### (a) 其他項目

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	\$'000	\$'000
共同控制發展項目的物業成本	2,242,631	85,278
出售待售物業之成本	12,583	5,417
折舊及攤銷	45,463	39,202
待售物業減值準備撥回	(977)	-
發展中物業及已承擔的項目減值準備/ (撥回)	1,035,600	(212,600)
已購入有待重建物業減值準備撥回	(223)	-
辦公室租金的營運租賃費用	9,604	9,591
物業支出	14,141	11,901
出售物業、機器及設備之虧損/ (盈利)	160	(2)
員工成本(不包括總監酬金及包括終止合約成本* 共六十一萬四千元 (二零零七年：五十六萬四千元))	141,098	129,323
核數師酬金	<u>494</u>	<u>489</u>

\*終止合約成本是指年假薪酬、代通知金、長期服務金及遣散/裁員支出。

(以港元為單位)

## 6. 除所得稅前營運盈餘(續)

### (b) 本年度董事會及總監酬金

	2008					2007
	薪金	公積金計劃		浮薪	合計	合計
		供款	小計			
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
行政總監 <sup>†</sup>						
- 林中麟	2,625	10	2,635	1,041	3,676	4,543
- 羅義坤	311	1	312	-	312	-
執行總監(商務及企業) <sup>△</sup>						
- 羅義坤	2,383	286	2,669	861	3,530	3,555
執行總監(規劃及發展)						
- 譚小瑩	2,600	12	2,612	639	3,251	1,523
八名(二零零七年：六名)總監 及一名(二零零七年：一名)前任總監	<u>13,142</u>	<u>74</u>	<u>13,216</u>	<u>3,032</u>	<u>16,248</u>	<u>13,591</u>
	<u>21,061</u>	<u>383</u>	<u>21,444</u>	<u>5,573</u>	<u>27,017*</u>	<u>23,212*</u>

† 行政總監的職位於二零零八年一月一日至二零零八年二月二十九日懸空，繼任人由二零零八年三月一日起履新。

△ 執行總監(商務及企業)的職位於二零零八年三月一日起懸空。

# 財務報表附註

(以港元為單位)

## 6. 除所得稅前營運盈餘(續)

### (b) 本年度董事會及總監酬金(續)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>人數</u>	<u>人數</u>
上述人士的薪酬在以下範圍:		
\$1 至 \$500,000	2	1
\$500,001 至 \$1,000,000	1	-
\$1,000,001 至 \$1,500,000	1	-
\$1,500,001 至 \$2,000,000	-	3
\$2,000,001 至 \$2,500,000	1	2
\$2,500,001 至 \$3,000,000	2	2
\$3,000,001 至 \$3,500,000	3	-
\$3,500,001 至 \$4,000,000	2	1
\$4,500,001 至 \$5,000,000	-	1
合計	<u>12*</u>	<u>10*</u>

\*包括前任總監的酬金，但不包括代替假期補償，總數為一百三十二萬四千元(二零零七年：四十萬一千元)。

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
代替假期補償		
行政總監	585	-
執行總監及總監	<u>739</u>	<u>401</u>
合計	<u>1,324</u>	<u>401</u>

(以港元為單位)

## 6. 除所得稅前營運盈餘(續)

### (b) 本年度董事會及總監酬金(續)

十九名(二零零七年:十八名)董事會非執行董事之袍金(不包括並無權利收取任何袍金的政府公職人員)如下:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	\$'000	\$'000
<b>主席</b>		
鄭維新先生(任期至二零零七年四月三十日止)	8	100
張震遠先生(任期由二零零七年五月一日起)	92	-
<b>非執行董事(非公職人員)</b>		
陳鑑林議員	65	65
周賢明先生	65	65
李偉民先生	65	65
李華明議員	65	65
盧重興先生	65	65
龍炳頤教授	65	65
楊孝華議員	65	65
盛智文博士	65	65
(任期由二零零六年十一月一日起)		
陳家樂先生	65	27
吳家鎰博士	65	27
尹志強先生	65	27
葉滿華先生	65	27
(任期由二零零七年五月一日起)		
陳顯滬先生	60	-
何佩然教授	60	-
葉國謙先生	60	-
吳家賢女士	60	-
吳水麗先生	60	-
杜彼得先生	60	-
(任期至二零零七年四月三十日止)		
陳麗雲教授	5	65
張震遠先生	5	65
林貝聿嘉女士	5	65
梁家傑議員	5	65
譚惠珠小姐	5	65
	<u>1,265</u>	<u>1,053</u>

# 財務報表附註

(以港元為單位)

## 6. 除所得稅前營運盈餘(續)

### (c) 五名最高薪人士

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	\$'000	\$'000
截至二零零八年三月三十一日止年度內集團最高薪五名人士包括行政總監、兩名執行總監及兩名總監(上述五名最高薪人士中，其中一人於年內離任執行總監職務，但仍繼續任職本局為行政總監)。(二零零七年：行政總監、一名執行總監、兩名總監及一名總經理)。		

五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：

固定 — 薪金	12,782	12,512
— 公積金計劃供款	<u>333</u>	<u>568</u>
小計	13,115	13,080
浮薪	<u>3,771</u>	<u>3,269</u>
合計	<u>16,886##</u>	<u>16,349##</u>

上述人士的薪酬在以下範圍：

	<u>人數</u>	<u>人數</u>
\$2,500,001 至 \$3,000,000	-	3
\$3,000,001 至 \$3,500,000	3	-
\$3,500,001 至 \$4,000,000	2	1
\$4,500,001 至 \$5,000,000	<u>-</u>	<u>1</u>
合計	<u>5</u>	<u>5</u>

##截至二零零八年三月三十一日止年度，不包括代替假期補償金，總數為九十二萬七千元(二零零七年：無)。



(以港元為單位)

## 7. 所得稅

(a) 根據《市區重建局條例》第十九條，本局獲豁免繳交《稅務條例》(香港法例第一百一十二章)下的徵稅。

由於本年度內集團的附屬公司並無應課稅盈利，故未有提撥有關之香港利得稅準備(二零零七年：無)。

(b) 截至二零零八年三月三十一日，集團之一附屬公司有由資產免稅額引致之未確認可扣減的暫時差異及稅務虧損，分別為七百五十二萬一千元及三百六十二萬九千元(二零零七年：六百四十五萬七千元及三百五十萬五千元)，可轉撥以抵銷未來應評稅收入。這些暫時差異及稅務虧損並無失效日期。

## 8. 年度盈餘

年度綜合盈餘包括本局財務報表內已列報之盈餘二十億六千六百二十八萬七千元(二零零七年：七億六千零五十八萬五千元)。

## 9. 租賃土地

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
於四月一日之結餘	76,186	76,783
增添	-	702
從待售物業轉入	199,389	-
攤銷	(6,253)	(1,299)
於三月三十一日之結餘	<u>269,322</u>	<u>76,186</u>

集團及本局所持有位於香港的租賃土地的權益指預付營運租賃款項及其帳面淨值分析如下：

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
五十年期以上的租賃	28,206	28,315
十至五十年期的租賃	<u>241,116</u>	<u>47,871</u>
	<u>269,322</u>	<u>76,186</u>

# 財務報表附註

(以港元為單位)

## 10. 物業、機器及設備

### 集團

	有租約物業		傢具、工具		總計
	建築物業	修繕	機器及設備	及車輛	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>於二零零六年四月一日</b>					
成本	93,486	63,303	52,132	20,440	229,361
累積折舊	(65,346)	(41,302)	(49,676)	(15,581)	(171,905)
帳面淨值	28,140	22,001	2,456	4,859	57,456
<b>截至二零零七年三月三十一日止年度</b>					
期初帳面淨值	28,140	22,001	2,456	4,859	57,456
增添	298	5,882	2,489	2,712	11,381
折舊	(777)	(3,401)	(957)	(2,552)	(7,687)
期終帳面淨值	27,661	24,482	3,988	5,019	61,150
<b>於二零零七年三月三十一日</b>					
成本	93,784	69,185	54,621	21,803	239,393
累積折舊	(66,123)	(44,703)	(50,633)	(16,784)	(178,243)
帳面淨值	27,661	24,482	3,988	5,019	61,150
<b>截至二零零八年三月三十一日止年度</b>					
期初帳面淨值	27,661	24,482	3,988	5,019	61,150
增添	-	2,027	762	2,878	5,667
從待售物業轉入	45,854	503	-	-	46,357
出售	-	(106)	(50)	(4)	(160)
折舊	(1,920)	(4,424)	(1,283)	(2,598)	(10,225)
期終帳面淨值	71,595	22,482	3,417	5,295	102,789
<b>於二零零八年三月三十一日</b>					
成本	139,638	71,542	55,301	23,049	289,530
累積折舊	(68,043)	(49,060)	(51,884)	(17,754)	(186,741)
帳面淨值	71,595	22,482	3,417	5,295	102,789

(以港元為單位)

## 10. 物業、機器及設備 (續)

### 本局

	有租約物業		傢具、工具		總計
	建築物業	修繕	機器及設備	及車輛	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>於二零零六年四月一日</b>					
成本	93,486	21,133	31,674	20,366	166,659
累積折舊	(65,346)	(11,905)	(29,568)	(15,518)	(122,337)
帳面淨值	28,140	9,228	2,106	4,848	44,322
<b>截至二零零七年三月三十一日止年度</b>					
期初帳面淨值	28,140	9,228	2,106	4,848	44,322
增添	298	5,882	2,489	2,712	11,381
折舊	(777)	(1,242)	(729)	(2,545)	(5,293)
期終帳面淨值	27,661	13,868	3,866	5,015	50,410
<b>於二零零七年三月三十一日</b>					
成本	93,784	27,015	34,163	21,729	176,691
累積折舊	(66,123)	(13,147)	(30,297)	(16,714)	(126,281)
帳面淨值	27,661	13,868	3,866	5,015	50,410
<b>截至二零零八年三月三十一日止年度</b>					
期初帳面淨值	27,661	13,868	3,866	5,015	50,410
增添	-	2,027	762	2,878	5,667
從待售物業轉入	45,854	503	-	-	46,357
出售	-	(106)	(50)	(4)	(160)
折舊	(1,920)	(2,265)	(1,161)	(2,595)	(7,941)
期終帳面淨值	71,595	14,027	3,417	5,294	94,333
<b>於二零零八年三月三十一日</b>					
成本	139,638	29,372	34,843	22,975	226,828
累積折舊	(68,043)	(15,345)	(31,426)	(17,681)	(132,495)
帳面淨值	71,595	14,027	3,417	5,294	94,333

集團及本局所持有之建築物業，包括為安置受重建項目影響住戶之安置樓宇以及自用之商業樓宇。

# 財務報表附註

(以港元為單位)

## 11. 已購入有待重建物業

	集團及本局	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	\$'000	\$'000
租賃土地	7,464	10,560
建築成本	68	189
減值準備	<u>-</u>	<u>(223)</u>
	<u>7,532</u>	<u>10,526</u>

集團及本局所持有位於香港的租賃土地的權益指預付營運租賃款項及其帳面淨值分析如下：

	集團及本局	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	\$'000	\$'000
五十年期以上的租賃	6,622	9,697
十至五十年期的租賃	<u>842</u>	<u>863</u>
	<u>7,464</u>	<u>10,560</u>

(以港元為單位)

## 12. 發展中物業

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
為重建購入物業之成本(註(a))		
- 租賃土地	4,245,965	3,451,379
- 其他成本	378,119	350,943
發展費用	<u>111,594</u>	<u>63,490</u>
總計成本(包括資本化的累積利息及其他借貸成本共二十八萬六千元 (二零零七年：二十八萬六千元))	4,735,678	3,865,812
減值準備	<u>(248,046)</u>	<u>(301,446)</u>
	<u>4,487,632</u>	<u>3,564,366</u>

集團及本局所持有位於香港的租賃土地的權益指預付營運租賃款項及其帳面淨值分析如下：

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
五十年期以上的租賃	3,219,434	2,706,593
十至五十年期的租賃	<u>1,026,531</u>	<u>744,786</u>
	<u>4,245,965</u>	<u>3,451,379</u>

註(a):

二零零一年三月，立法會財務委員會審議多項政府的建議，其中通過了修改受政府收回土地影響的住宅業主所得的自置居所津貼與業主及自住業主所得的額外津貼的計算基礎。本局須按相關的政策，在收購/ 收回物業時，支付自置居所津貼及額外津貼。在遷出其中住客時，本局按上述原則運作，因此本局的重建項目成本高昂。

對住宅物業而言，自置居所津貼的評估是按一位於類似地區可比較之七年樓齡的樓宇為假設單位。自置居所津貼為假設單位與收回單位於收購日公開市值的差額。

# 財務報表附註

(以港元為單位)

## 13. 附屬公司

	本局	
	2008	2007
	\$'000	\$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(註(a))	21,024	21,719
減：準備	(12,894)	-
	<u>8,131</u>	<u>21,720</u>

註(a)：

應收附屬公司帳款並無抵押、免息及無固定償還條款。

下列為本局直接全資擁有，並在香港註冊成立之主要附屬公司：

附屬公司名稱	已發行股本	
	數量	每股票面值
Ally Town Investment Limited	2	\$1
Doddington Limited	2	\$10
Jonava Limited	2	\$10
Opalman Limited	2	\$1
Sunfield Investments Limited	2	\$1
西港城有限公司	2	\$1

除西港城有限公司專責營運西港城外，其他附屬公司僅作為信託公司，於若干共同控制發展項目中持有物業。

## 14. 共同控制發展項目

	集團及本局	
	2008	2007
	\$'000	\$'000
應收共同控制發展項目款項	65,685	739,425
應付共同控制發展項目款項	(58,495)	(25,576)
	7,190	713,849
減：流動部分	(7,190)	(234,043)
非流動部分	<u>-</u>	<u>479,806</u>

(以港元為單位)

#### 14. 共同控制發展項目(續)

於二零零八年三月三十一日，集團及本局持有下列共同控制發展項目：

<u>項目名稱/地點</u>	<u>土地用途</u>	<u>總樓面面積 (平方米)</u>	<u>實際/預計竣工 日期(年份)</u>
帝后華庭(上環)	商業/ 住宅	67,433	2003 (地盤 A) 2002 (地盤 B)
泓都(堅尼地城)	住宅	65,204	2005
尚翹峰(灣仔)	商業/ 住宅	62,307	2006 (地盤 A 及 B) 2012 (地盤 C)
窩打老道 8 號(油麻地)	住宅	33,662	2004
河內道(尖沙咀)	商業/ 酒店/ 服務式住宅	103,840	2008
怡峰(堅尼地城)	住宅	7,281	2006
萬景峰/荃新天地(荃灣)	商業/ 住宅	137,885	2007
楊屋道(荃灣)	商業/ 住宅	44,404	2008
嘉薈軒/J Senses(灣仔)	商業/ 住宅	20,567	2007
櫻桃街(大角嘴)	商業/ 住宅	43,231	2008
福榮街/ 福華街(深水埗)	商業/ 住宅	12,703	2008
豐盛居(深水埗)	商業/ 住宅	12,784	2008
MOD 595(旺角)	商業/ 住宅	4,921	2007

# 財務報表附註

(以港元為單位)

## 14. 共同控制發展項目(續)

<u>項目名稱/地點</u>	<u>土地用途</u>	<u>總樓面面積 (平方米)</u>	<u>實際/預計竣工 日期(年份)</u>
第一街/ 第二街(西營盤)	商業/ 住宅	38,707	2009
洋松街/ 必發道(大角嘴)	商業/ 住宅	10,363	2009
皇后大道東(灣仔)	商業/ 住宅	3,977	2010
洋松街/ 松樹街(大角嘴)	商業/ 住宅	19,753	2011

本局可按聯營公司合約條款所定收取回報。

就某些項目的商業部份，本局與有關發展商達成增補協議，把商業部份延至領得入伙紙後數年才出售。本局分得商業部份出售前的淨營運收入之某個百分比，並將以同一個比例分得出售收入。於二零零八年三月三十一日，參考由內部測量師估算商業部份的公開市值，商業部份的總公平值為二十四億八千一百三十八萬元。本局會將出售商業部份所分得的盈餘，於出售後，為共同發展項目盈餘入帳。

## 15. 樓宇復修貸款

於二零零八年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
流動部分	21,008	12,553
非流動部分	66,855	43,383
	<u>87,863</u>	<u>55,936</u>



(以港元為單位)

## 15. 樓宇復修貸款(續)

樓宇復修貸款是免息的，未履行債務除外。過期款項需償付的利息將根據香港上海匯豐銀行有限公司所報的最優惠貸款利率計算。二萬五千零一元至十萬元的貸款須以樓宇作抵押以保障本局。

於二零零八年三月三十一日，樓宇復修貸款六萬二千元(二零零七年：四萬四千元)經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的貸款人。此等樓宇復修貸款的帳齡分析如下：

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
三個月以下	31	41
三至六個月	31	3
於三月三十一日之結餘	<u>62</u>	<u>44</u>

信貸風險的最高風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

## 16. 待售物業

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
租賃土地	11,473	218,238
建築成本	3,397	54,714
減值準備	<u>(441)</u>	<u>(1,418)</u>
	<u>14,429</u>	<u>271,534</u>

集團及本局所持有位於香港的租賃土地的權益指預付營運租賃款項及其帳面淨值分析如下：

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
五十年期以上的租賃	6,428	6,435
十至五十年期的租賃	<u>5,045</u>	<u>211,803</u>
	<u>11,473</u>	<u>218,238</u>

待售物業帳面價值以可變現淨值計算為六百七十八萬元(二零零七年:五百九十二萬七千元)。

# 財務報表附註

(以港元為單位)

## 17. 貿易及其他應收帳款

於二零零八年三月三十一日，貿易及其他應收帳款分析如下：

	集團		本局	
	2008	2007	2008	2007
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於三月三十一日之結餘	<u>104,320</u>	<u>71,922</u>	<u>104,198</u>	<u>71,818</u>

於二零零八年三月三十一日，三十萬二千元(二零零七年:十五萬一千元)之貿易應收帳款經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的租客。此等貿易應收帳的帳齡分析如下：

	集團及本局	
	2008	2007
	\$'000	\$'000
三個月及以下	221	125
三至六個月	49	10
六至十二個月	20	10
一年以上	<u>12</u>	<u>6</u>
於三月三十一日之結餘	<u>302</u>	<u>151</u>

信貸風險的最高風險承擔為貿易及其他應收帳款的帳面值。

## 18. 現金及銀行結餘

	集團		本局	
	2008	2007	2008	2007
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
銀行定期存款				
三個月及以下到期	2,490,135	3,925,410	2,486,617	3,922,000
三個月以上到期	8,379,000	4,006,000	8,379,000	4,006,000
小計	10,869,135	7,931,410	10,865,617	7,928,000
減：代共同控制發展項目託管款項	(3,518)	(3,410)	-	-
	10,865,617	7,928,000	10,865,617	7,928,000
銀行存款及現金	5,413	4,468	5,412	4,456
減：代共同控制發展項目託管款項	(1)	(1)	-	-
	<u>5,412</u>	<u>4,467</u>	<u>5,412</u>	<u>4,456</u>
	<u>10,871,029</u>	<u>7,932,467</u>	<u>10,871,029</u>	<u>7,932,456</u>
信貸風險的最高風險承擔	<u>10,871,014</u>	<u>7,932,452</u>	<u>10,871,014</u>	<u>7,932,441</u>

(以港元為單位)

## 18. 現金及銀行結餘(續)

銀行定期存款的實際利率為每年百分之四點一一(二零零七年：每年百分之四點三六)。這些存款的平均到期日為一百九十二日(二零零七年：一百五十四日)。

現金及銀行結餘的信貸質素可參考外部信貸評級並分析如下：

評級(穆迪)	集團		本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000	2008 \$'000	2007 \$'000
Aaa	-	395,000	-	395,000
Aa1	1,620,626	-	1,620,626	-
Aa2	929,000	1,399,007	929,000	1,399,007
Aa3	3,144,025	800,000	3,144,025	800,000
A1	1,236,002	482,000	1,236,002	482,000
A2	2,921,132	2,989,193	2,921,132	2,989,193
A3	800,229	1,795,252	800,229	1,795,241
Baa1	220,000	-	220,000	-
Baa2	-	72,000	-	72,000
	<u>10,871,014</u>	<u>7,932,452</u>	<u>10,871,014</u>	<u>7,932,441</u>

## 19. 資金

於二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會通過注資一百億元予本局的承擔。政府建議由二零零二/零三年至二零零六/零七年分五個財政年度注資，於二零零八年三月三十一日，本局已收取全數共五筆各二十億元的注資。

## 20. 已承擔的項目準備

	集團及本局
	2008
	\$'000
於四月一日之結餘	-
計入收支表	1,089,000
於三月三十一日之結餘	<u>1,089,000</u>

此款額為已承擔的項目準備。已承擔的項目是指在年結前已向業主發出收購價的項目。準備款額已在收支表入帳。於二零零八年三月三十一日的結餘為流動性質。

# 財務報表附註

(以港元為單位)

## 21. 公積金計劃

集團為合資格僱員設有定額供款的退休保障計劃。依照《強制性公積金計劃條例》，合資格的僱員均可通過獲強制性公積金豁免的「職業退休計劃」或強制性公積金，得享退休保障，包括僱主的自願供款。兩項計劃的資產均與集團的資產分開，並由獨立人士管理。集團供款通常為僱員月薪百分之十至百分之十五(視僱員年資而定)。

集團於截至二零零八年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款八百九十二萬五千元(二零零七年：七百九十七萬六千元)，扣除沒收供款部份六十二萬二千元(二零零七年：八十八萬八千元)，並已列於收支表內。

## 22. 承擔

### (a) 資本性承擔

於二零零八年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
有合約承擔而未有提撥準備	123	978
授權而未有合約承擔	-	263
	<u>123</u>	<u>1,241</u>

### (b) 營運租賃承擔

於二零零八年三月三十一日，按租用寫字樓的不可撤銷營運租賃，未來最少應付租金的支付情況如下：

	集團及本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000
一年內	15,554	9,438
一年後五年內	32,568	330
	<u>48,122</u>	<u>9,768</u>

(以港元為單位)

## 22. 承擔(續)

### (c) 營運租賃應收租金

於二零零八年三月三十一日，按物業的不可撤銷營運租賃，未來最少應收租金情況如下：

	集團		本局	
	2008 \$'000	2007 \$'000	2008 \$'000	2007 \$'000
一年內	22,304	11,366	22,182	9,982
一年後五年內	20,915	8,979	20,908	8,864
	<u>43,219</u>	<u>20,345</u>	<u>43,090</u>	<u>18,846</u>

## 23. 重大關聯方交易

根據香港會計準則二十四「關聯方披露」，本局與董事會成員及總監，以及與他們有關的人士、政府部門、代理機構或由政府控制的公司所進行的交易(以正常商業條款進行的交易除外)均視為關聯方交易。

本年度，本局付還政府地政總署為本局進行收回土地及清場工作所產生的二千四百六十萬六千元(二零零七年：二千三百一十九萬八千元)實際費用。於二零零八年三月三十一日，尚欠地政總署一筆一百九十三萬元款項(二零零七年：一百九十四萬九千元)有待結帳。該款項並無抵押、免息及按要求償還，並包括在貿易及其他應收帳款內。

總監及董事會成員為本局之主要管理人員，而其報酬已載於附註6(b)。

## 24. 帳目核准

本財務報表已於二零零八年六月十六日經董事會核准。