

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」)以往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。根據於二零一一年二月二十四日公布的新「市區重建策略」，集團會以重建發展和樓宇復修為其核心業務。

本局地址為香港中環皇后大道中一八三號中遠大廈二十六樓。

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

編製此等合併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，並就按公平值透過損益記帳的金融資產的重估而作出修訂，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》的披露規定編製。

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，或涉及對合併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、準則修訂及詮釋

以下為已公佈並與集團營運有關的，須於集團二零一零年四月一日開始之會計年度生效之準則、對現存準則的修訂及詮釋：

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(b) 於本年度已生效的準則、準則修訂及詮釋(續)

香港會計準則二十七(經修訂)	合併及獨立財務報表
香港財務報告準則三(經修訂)	業務合併
香港會計準則十七(修改)	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋十七 二零零八及二零零九年香港財務報告準則之改進	向所有人分配非現金資產

除香港會計準則十七(修改)外，採納上述準則、準則修訂及詮釋對本集團之會計政策並無重大影響。

香港會計準則第十七號(修改)「租賃」刪去有關租賃土地分類的具體指引，從而消除了與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地必須根據香港會計準則第十七號的一般指引，以分類為融資或經營租賃，即不論租賃是否差不多將資產所有權的全部風險及回報轉移至承租人。於此修改前，土地權益（其所有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團）分類為經營租賃，若土地持作自用則列為「租賃土地」；若土地持作重建或銷售則分別列為「發展中物業」，「已購入有待重建物業」及「待售物業」，並於租賃期內攤銷。

根據香港會計準則第十七號(修改)「租賃」的生效日期和過渡性條文，此修改應已追溯應用於二零一零年一月一日開始年度期間，本集團已根據租賃開始時的現有資料，重新評估在二零一零年四月一日未屆滿租賃土地及土地使用權的分類，並追溯確認香港的租賃土地為融資租賃。在評估後，本集團已將租賃土地自經營租賃重新分類為融資租賃。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(b) 於本年度已生效的準則、準則修訂及詮釋(續)

採納此修訂的影響如下：

合併綜合收支表

	截至 二零一零年三月三十一日止年度 \$'000
攤銷減少	155,472
物業及已承擔的項目減值撥回增加	<u>12</u>
年度盈餘及總綜合收益增加	<u>155,484</u>

合併資產負債表

	於 二零一零年三月三十一日 \$'000	於 二零零九年四月一日 \$'000
租賃土地減少	(256,117)	(262,369)
物業、機器及設備增加	256,117	262,369
發展中物業增加	247,441	87,131
待售物業增加	209	64
已購入有待重建物業增加	259	230
已承擔的項目準備減少	<u>2,000</u>	<u>7,000</u>
累積盈餘增加	<u>249,909</u>	<u>94,425</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(c) 尚未生效的準則

香港會計師公會發出一些於二零一一年三月三十一日尚未生效的新訂準則、修訂及詮釋，與集團營運有關的如下：

		始於或其後的會計期間生效
香港財務報告準則九	金融工具	二零一三年一月一日
香港會計準則二十四(經修訂)	關聯方披露	二零一一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋十九	以權益工具取代金融負債	二零一零年七月一日

集團沒有於截至二零一一年三月三十一日止年度的財務報表提前採納上述準則。集團將由二零一一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合併財務報表有重大的影響。

(d) 合併帳目基準

合併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合併入帳。附屬公司在控制權終止之日停止合併入帳。

集團內所有公司間的重大交易及結餘均於合併帳目內註銷。

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。此等準備於綜合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綜合收支表入帳。

- (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) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 於聯營發展協議生效時，地產發展商應付本局前期款項。由此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，並不得退款或撤銷之後隨即入帳。
- (v) 利息收入採用實際利息法按時間比例基準入帳。
- (vi) 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。
- (vii) 物業管理收入於提供服務時入帳。

財務報表附註(續)

(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及自用之商業樓宇。安置樓宇為本局所持有的物業，特意為受重建項目影響之住戶提供過渡性的安置。本局向獲安置的受影響住戶收取遠低於市值的租金，以協助被逼遷但未獲分配公共房屋之住戶。

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綜合收支表入帳。

列作融資租賃的租賃土地於土地權益可供原定用途使用時開始攤銷。

列作融資租賃的租賃土地之攤銷，以及其他資產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：

列作融資租賃的租賃土地	- 如年期在五十年以下，按租約剩餘年期攤銷
建築物業	- 每年百分之二
有租約物業修繕	- 辦公室：十年或可使用年期之較短者 非辦公室：如年期在五十年以下，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，此收益或虧損於綜合收支表入帳。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(g) 於附屬公司之投資及非金融資產減值

資產會在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。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。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) 金融資產及負債

集團將其金融資產分為以下類別：按公平值透過損益記帳、貸款及應收款。分類乃視乎購入有關金融資產的目的。管理層會在初始確認時釐定金融資產的分類。

(i) 按公平值透過損益記帳的金融資產

按公平值透過損益記帳的金融資產指持有作買賣用途的金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。在此類別的資產分類為流動資產。按公平值透過損益記帳的金融資產其後按公平值列帳。

來自「按公平值透過損益記帳的金融資產」類別的公平值變動所產生的盈虧，列入產生期間綜合收支表內的「其他淨收入」中。來自按公平值透過損益記帳的金融資產的股息，當集團收取有關款項的權利確定時，於綜合收支表內確認為部份「其他淨收入」。

有報價之投資的公平值根據當時的買盤價釐定。

(ii) 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金融資產。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，但若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。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(h) 金融資產及負債(續)

(ii) 貸款及應收款(續)

貸款及應收款初步以公平價值入帳，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。準備款額在綜合收支表入帳。

購入及出售的金融資產在交易日確認—交易日指集團承諾購入或出售該資產之日。按公平值透過損益記帳的金融資產，初步按公平值確認，而交易成本則在綜合收支表入帳。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。

金融負債按公平價值並扣除產生的交易費用為初始確認。金融負債其後按攤銷成本列帳；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於借款期間內在綜合收支表確認。

(i) 租賃

當租賃之條款實質上差不多將所有權的全部風險及回報轉移至承租人，則該租賃列作融資租賃。

如租賃所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(扣除自出租人收取的任何激勵措施後)於租賃期內以直線方式分攤計入綜合收支表。

(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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(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，包括收購成本、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(m))及其他與發展計劃有關之成本，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。

於聯營發展協議生效時，出售部份之有關成本將計入綜合收支表的直接成本。

(l) 待售物業

於結算日，待售之物業將按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值。

(m) 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(s))。

(n) 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。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(o) 當期及遞延所得稅

所得稅支出包括應付當期稅項及遞延稅項。

應付當期所得稅乃按本年度應課稅利潤計算。應課稅利潤不包括屬於其他年度的應課稅收入及可減免費用，亦不包括非應課稅收入及不可減免的費用，故與收益表所列的利潤不同。本集團的應付當期所得稅按結算日前已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

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合併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。

(p) 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綜合收支表。

(q) 貿易及其他應付帳款

貿易及其他應付帳款初步以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(r) 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」)。合併財務報表以港元呈報，港元為集團的功能及列帳貨幣。

(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綜合收支表入帳。

(s) 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三十一「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)(ii),(iii)及(iv)在綜合收支表入帳。

就本局接收由共同控制發展項目以資產形式所分得的物業，按達成協議時該等物業的公平價值列為非流動資產。如決定出售該等物業，則以此價值及可變現淨值之較低者列為流動資產。

(t) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結餘及原到期日為三個月或以下的銀行通知存款。

(u) 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。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

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：現金流量及公平值利率風險、信貸風險、流動資金風險及價格風險。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。

(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。不過，集團的收入及營運現金流量實質不受市場利率的變動所影響。

模擬利率

於結算日，若利率增加／減少百分之一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／虧損增加／減少約五千八百三十一萬八千元(二零一零年：四千五百二十三萬八千元)。

集團就以「按公平值透過損益記帳的金融資產」的公平值利率風險已載於附註3(a)(iv)。

(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、應收物業發展商帳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信貸評級的銀行，其評級由Aa1至A3。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及貸款須以有關樓宇作抵押。

應收物業發展商帳款只有有限度的信貸風險乃由於有關物業發展商的控股公司已作出擔保。

貿易應收帳款只有有限度的信貸風險乃由於已收取租戶的租金按金通常以現金支付。

(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

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，和透過已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20)的滾存預測。

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	
	2011 \$'000	2010 \$'000	2011 \$'000	2010 \$'000
一年以下				
貿易及其他應付帳款	<u>1,250,998</u>	<u>676,909</u>	<u>1,250,557</u>	<u>676,468</u>
一至二年				
已發行債券	<u>1,546,757</u>	<u>-</u>	<u>1,546,757</u>	<u>-</u>
二至五年				
已發行債券	<u>-</u>	<u>1,577,957</u>	<u>-</u>	<u>1,577,957</u>

(iv) 價格風險

價格風險由相關金融工具之未來價格有關之不確定因素而產生。

於二零一一年三月三十一日，集團所持有的投資包括相關金融工具。有關投資的價格風險會受此等金融工具的市場價格所影響。

模擬價格風險

於二零一一年三月三十一日，若有報價的金融工具的相關市場價格增加／減少百分之五而其他各項不定因素維持不變，來自按公平值透過損益記帳的金融資產之公平值之變動將會導致集團的盈餘／虧損增加／減少約六千二百五十一萬九千元(二零一零年：五千九百四十三萬四千元)。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

3. 財務風險管理(續)

(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、累積盈餘及已發行債券。集團亦維持已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(包括應收物業發展商帳款、現金及銀行結餘、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。

集團的樓宇復修貸款及已發行債券，由於貼現的影響不大，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。

(以港元為單位)

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

發展中物業的估計減值及已承擔的項目的估計準備

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

根據會計政策(附註2(n))，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。

發展中物業及已承擔的項目的準備之估值是根據香港測量師學會所採納的「市場價值」基礎估算。估值每年由屬香港測量師學會合資格會員之內部測量師估算。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；(iii)與投得項目的地產發展商的預期安排；及(iv)參考最優惠利率用作地價評估之貼現率。

模擬發展中物業的估計減值及已承擔的項目的估計準備

於二零一一年三月三十一日，若相關項目預期可收取的前期款項的估計增加／減少百分之五而其他各項不定因素維持不變，來自發展中物業的減值及已承擔的項目的準備撥回／計入之變動將會導致集團的盈餘／虧損增加約二億七千三百萬元(二零一零年：三億一千七百萬元)／減少約二億七千七百萬元(二零一零年：三億一千七百萬元)。

發展中物業的最終減值，以及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。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

5. 收益及其他收入

(a) 收益

年內入帳的營業額為：

	<u>2011</u> \$'000	<u>2010</u> \$'000
共同控制發展項目發展物業所分得的盈餘	1,476,761	231,214
出售物業	-	38,450
地產發展商前期款項	<u>2,170,000</u>	<u>9,392,950</u>
	<u>3,646,761</u>	<u>9,662,614</u>

(b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	<u>2011</u> \$'000	<u>2010</u> \$'000
利息收入	49,474	25,319
租金收入	13,169	26,270
按公平值透過損益記帳的金融資產之收益	11,705	29,240
出售物業、機器及設備之虧損	<u>(2,695)</u>	<u>(1,142)</u>
	<u>71,653</u>	<u>79,687</u>

(以港元為單位)

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>2011</u>	<u>2010</u>
	\$'000	\$'000
共同控制發展項目的物業成本	946,964	2,699,277
出售待售物業之成本	-	1,459
折舊及攤銷	19,840	20,092
待售物業減值撥回	(610)	(770)
發展中物業減值撥回	(364,500)	(1,740,809)
已承擔的項目減值準備	15,500	1,243,000
辦公室租金的營運租賃費用	21,717	21,209
物業支出	15,257	11,673
出售物業、機器及設備之虧損	2,695	1,142
員工成本(不包括總監酬金)	207,367	188,637
樓宇更新大行動撥款	-	150,000
核數師酬金	<u>468</u>	<u>448</u>

財務報表附註(續)

(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

	2011					2010
	薪金	公積金計劃		浮薪	合計	合計
		供款	小計			
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
行政總監						
- 羅義坤	3,746	12	3,758	1,217	4,975	4,861
執行總監(規劃及項目監督)						
- 譚小瑩	2,720	12	2,732	680	3,412	3,726
執行總監(行動及項目監督)						
- 林志良	2,720	12	2,732	680	3,412	3,409
二零一一年：八名總監						
(二零一零年：八名總監)	<u>18,294</u>	<u>96</u>	<u>18,390</u>	<u>4,700</u>	<u>23,090</u>	<u>22,736</u>
合計*	<u>27,480</u>	<u>132</u>	<u>27,612</u>	<u>7,277</u>	<u>34,889</u>	<u>34,732</u>

上述人士的薪酬在以下範圍:	2011	2010
	人數	人數
\$2,000,001 至 \$2,500,000	-	2
\$2,500,001 至 \$3,000,000	5	3
\$3,000,001 至 \$3,500,000	5	4
\$3,500,001 至 \$4,000,000	-	1
\$4,500,001 至 \$5,000,000	<u>1</u>	<u>1</u>
合計	<u>11</u>	<u>11</u>

*不包括代替假期補償及其他福利，總數為一百零三萬三千元(二零一零年：五十三萬七千元)。

(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)

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>2011</u>	<u>2010</u>
	\$'000	\$'000
<u>主席</u>		
張震遠太平紳士, GBS, JP	100	100
<u>非執行董事(非公職人員)</u>		
陳顯滬先生	65	65
陳家樂先生, SBS, JP	65	65
陳淑莊議員	65	65
周賢明先生, MH (任期至二零一零年四月三十日止)	5	65
程鼎一先生 (任期至二零零九年七月三十一日止)	-	22
何佩然教授	65	65
許焯權教授	65	65
葉國謙議員, GBS, JP	65	65
簡兆麟先生	65	65
林濬先生, BBS, JP	65	65
廖宜康先生 (任期由二零一零年五月一日起)	60	-
吳家鎰博士	65	65
吳家賢女士 (任期至二零一零年四月三十日止)	5	65
吳水麗先生, BBS, MBE, JP	65	65
潘展鴻先生, JP	65	65
涂謹申議員	65	65
杜彼得先生	65	65
黃國健議員, BBS	65	65
黃以謙醫生	65	65
楊志超先生 (任期由二零一零年五月一日起)	60	-
	<u>1,205</u>	<u>1,227</u>

財務報表附註(續)

(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>2011</u>	<u>2010</u>
	\$'000	\$'000
截至二零一一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(二零一零年：行政總監、兩名執行總監及兩名總監)。		

五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：

固定 — 薪金	14,460	14,280
— 公積金計劃供款	<u>60</u>	<u>60</u>
小計	14,520	14,340
浮薪	<u>3,925</u>	<u>4,167</u>
合計##	<u>18,445</u>	<u>18,507</u>

上述人士的薪酬在以下範圍：

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

##截至二零一一年三月三十一日止年度，不包括代替假期補償金及其他福利，總數為七十二萬七千元(二零一零年：五十三萬七千元)。

(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(二零一零年：無)。

(b) 於二零一一年三月三十一日，集團之一間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，分別為一千零四十六萬三千元及三百零八萬六千元(二零一零年：九百四十一萬三千元及三百三十四萬一千元)，可轉撥以抵銷未來應評稅收入。這些稅務虧損並無失效日期。

8. 年度盈餘

年度合併盈餘包括本局財務報表內已列報之盈餘二十二億零八百七十八萬七千元(二零一零年(重列)：七十億一千八百三十一萬一千元)。

9. 租賃土地

	集團及本局	
	2011	重列 2010
	\$'000	\$'000
於四月一日結餘，如前呈報	256,117	262,369
採納香港會計準則第十七號修訂之調整	<u>(256,117)</u>	<u>(262,369)</u>
於四月一日及三月三十一日之結餘，重列	<u>-</u>	<u>-</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

10. 物業、機器及設備

集團

	土地及 建築物業	有租約物業 修繕	機器及設備	傢具、工具 及車輛	合計
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零零九年四月一日					
成本，如前呈報	139,340	73,702	56,498	27,001	296,541
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	430,202	-	-	-	430,202
成本，重列	569,542	73,702	56,498	27,001	726,743
累積折舊及攤銷，如前呈報	(69,949)	(52,598)	(52,749)	(19,202)	(194,498)
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	(167,833)	-	-	-	(167,833)
累積折舊及攤銷，重列	(237,782)	(52,598)	(52,749)	(19,202)	(362,331)
帳面淨值，重列	331,760	21,104	3,749	7,799	364,412
截至二零一零年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值，如前呈報	69,391	21,104	3,749	7,799	102,043
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	262,369	-	-	-	262,369
期初帳面淨值，重列	331,760	21,104	3,749	7,799	364,412
增添	-	4,143	97	2,558	6,798
出售	-	-	-	(1,151)	(1,151)
折舊及攤銷	(8,167)	(6,896)	(1,597)	(3,432)	(20,092)
期終帳面淨值	323,593	18,351	2,249	5,774	349,967

(以港元為單位)

10. 物業、機器及設備(續)

集團(續)

	土地及 建築物業	有租約物業 修繕	機器及設備	傢具、工具 及車輛	合計
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零一零年三月三十一日					
成本，如前呈報	139,340	77,845	56,595	21,969	295,749
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	430,202	-	-	-	430,202
成本，重列	569,542	77,845	56,595	21,969	725,951
累積折舊及攤銷，如前呈報	(71,864)	(59,494)	(54,346)	(16,195)	(201,899)
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	(174,085)	-	-	-	(174,085)
累積折舊及攤銷，重列	(245,949)	(59,494)	(54,346)	(16,195)	(375,984)
帳面淨值，重列	323,593	18,351	2,249	5,774	349,967
截至二零一一年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	67,476	18,351	2,249	5,774	93,850
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	256,117	-	-	-	256,117
期初帳面淨值，重列	323,593	18,351	2,249	5,774	349,967
增添	-	14,999	6,372	4,605	25,976
出售	-	(2,013)	(483)	(212)	(2,708)
折舊及攤銷	(8,167)	(7,181)	(1,380)	(3,112)	(19,840)
期終帳面淨值	315,426	24,156	6,758	7,055	353,395
於二零一一年三月三十一日					
成本	569,542	83,307	59,250	20,336	732,435
累積折舊及攤銷	(254,116)	(59,151)	(52,492)	(13,281)	(379,040)
帳面淨值	315,426	24,156	6,758	7,055	353,395

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

10. 物業、機器及設備(續)

本局

	土地及 建築物業	有租約物業 修繕	機器及設備	傢具、工具 及車輛	合計
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零零九年四月一日					
成本，如前呈報	139,340	31,532	36,040	26,927	233,839
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	430,202	-	-	-	430,202
成本，重列	569,542	31,532	36,040	26,927	664,041
累積折舊及攤銷，如前呈報	(69,949)	(16,725)	(32,291)	(19,128)	(138,093)
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	(167,833)	-	-	-	(167,833)
累積折舊及攤銷，重列	(237,782)	(16,725)	(32,291)	(19,128)	(305,926)
帳面淨值，重列	331,760	14,807	3,749	7,799	358,115
截至二零一零年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值，如前呈報	69,391	14,807	3,749	7,799	95,746
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	262,369	-	-	-	262,369
期初帳面淨值，重列	331,760	14,807	3,749	7,799	358,115
增添	-	4,143	97	2,558	6,798
出售	-	-	-	(1,151)	(1,151)
折舊及攤銷	(8,167)	(4,737)	(1,597)	(3,432)	(17,933)
期終帳面淨值	323,593	14,213	2,249	5,774	345,829

(以港元為單位)

10. 物業、機器及設備(續)

本局(續)

	土地及 建築物業	有租約物業 修繕	機器及設備	傢具、工具 及車輛	合計
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零一零年三月三十一日					
成本，如前呈報	139,340	35,675	36,137	21,895	233,047
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	430,202	-	-	-	430,202
成本，重列	569,542	35,675	36,137	21,895	663,249
累積折舊及攤銷，如前呈報	(71,864)	(21,462)	(33,888)	(16,121)	(143,335)
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	(174,085)	-	-	-	(174,085)
累積折舊及攤銷，重列	(245,949)	(21,462)	(33,888)	(16,121)	(317,420)
帳面淨值，重列	323,593	14,213	2,249	5,774	345,829
截至二零一一年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	67,476	14,213	2,249	5,774	89,712
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	256,117	-	-	-	256,117
期初帳面淨值，重列	323,593	14,213	2,249	5,774	345,829
增添	-	14,999	6,372	4,605	25,976
出售	-	(2,013)	(483)	(212)	(2,708)
折舊及攤銷	(8,167)	(4,924)	(1,380)	(3,112)	(17,583)
期終帳面淨值	315,426	22,275	6,758	7,055	351,514
於二零一一年三月三十一日					
成本	569,542	41,137	38,792	20,262	669,733
累積折舊及攤銷	(254,116)	(18,862)	(32,034)	(13,207)	(318,219)
帳面淨值	315,426	22,275	6,758	7,055	351,514

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

10. 物業、機器及設備(續)

位於香港的土地及建築物之帳面淨值分析如下：

	集團及本局	
	2011	重列 2010
	\$'000	\$'000
五十年期以上的租賃	39,019	39,537
十至五十年期的租賃	<u>276,407</u>	<u>284,056</u>
	<u>315,426</u>	<u>323,593</u>

集團及本局所持有之土地及建築物，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。

11. 已購入有待重建物業

	集團及本局	
	2011	重列 2010
	\$'000	\$'000
於四月一日，如前呈報	7,474	7,503
採納香港會計準則第十七號修訂之調整	<u>259</u>	<u>230</u>
於四月一日及三月三十一日，重列	<u>7,733</u>	<u>7,733</u>

(以港元為單位)

12. 發展中物業

	集團及本局	
	2011 \$'000	重列 2010 \$'000
為重建購入物業之成本(包括自置居所津貼)(註)		
於三月三十一日，如前呈報	15,758,869	13,752,781
採納香港會計準則第十七號修訂之調整	-	249,441
於三月三十一日，重列	15,758,869	14,002,222
發展費用	186,390	121,270
合計成本(包括資本化的累積利息及其他借貸成本共 六千零八十三萬七千元(二零一零年：二千六百四十四萬六千元))	<u>15,945,259</u>	<u>14,123,492</u>
減值準備		
於三月三十一日，如前呈報	(5,244,000)	(4,667,000)
採納香港會計準則第十七號修訂之調整	-	(2,000)
於三月三十一日，重列	<u>(5,244,000)</u>	<u>(4,669,000)</u>
餘額轉移	<u>10,701,259</u>	<u>9,454,492</u>

註：

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就特色及便捷而然的類似地區，有相當品質，樓齡為七年位於中層及座向一般，並非向南或向西及無海景的假設重置單位。給予自住業主的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。除自置居所津貼外，業主同時會得到以市值估價的金額。

於二零一一年三月三十一日，本局正進行收購及收地的項目之應計款項及估計未履行的承擔額共一百二十八億元，但並未計算項目將來的收入。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

13. 應收物業發展商帳款

於二零一一年三月三十一日，應收物業發展商前期款項分析如下：

	集團及本局	
	2011	2010
	\$'000	\$'000
流動部分	4,285,650	1,363,000
非流動部分	-	3,333,150
	<u>4,285,650</u>	<u>4,696,150</u>

於二零一一年三月三十一日，並未有應收物業發展商帳款逾期。

14. 附屬公司

	本局	
	2011	2010
	\$'000	\$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(註)	18,083	19,159
減：準備	(16,468)	(15,282)
	<u>1,616</u>	<u>3,878</u>

註：

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
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。

(以港元為單位)

15. 樓宇復修貸款

於二零一一年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	集團及本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000
流動部分	28,582	30,304
非流動部分	53,690	64,929
	<u>82,272</u>	<u>95,233</u>

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。本局保留對二萬五千零一元至十萬元的貸款須以樓宇作抵押之權利。

於二零一一年三月三十一日，樓宇復修的分期貸款共二十萬零一千元(二零一零年：二十一萬一千元)經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有壞帳記錄的貸款人。此等樓宇復修貸款的帳齡分析如下：

	集團及本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000
三個月以下	94	104
三至六個月	38	45
六至十二個月	44	39
一年以上	<u>25</u>	<u>23</u>
於三月三十一日之結餘	<u>201</u>	<u>211</u>

信貸風險的最高風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

16. 待售物業

	集團及本局	
	2011 \$'000	重列 2010 \$'000
成本		
於四月一日，如前呈報	14,246	15,413
採納香港會計準則第十七號修訂之調整	<u>1,174</u>	<u>1,041</u>
於四月一日，重列	15,420	16,454
減：出售	<u>-</u>	<u>(1,034)</u>
於三月三十一日	<u>15,420</u>	<u>15,420</u>
減值準備		
於四月一日，如前呈報	-	(758)
採納香港會計準則第十七號修訂之調整	<u>(965)</u>	<u>(977)</u>
於四月一日，重列	(965)	(1,735)
減：減值撥回	<u>610</u>	<u>770</u>
於三月三十一日	<u>(355)</u>	<u>(965)</u>
於三月三十一日之結餘	<u>15,065</u>	<u>14,455</u>

(以港元為單位)

17. 共同控制發展項目

	集團及本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000
應收共同控制發展項目款項	20,683	15,053
應付共同控制發展項目款項	(17,416)	(32,176)
	<u>3,267</u>	<u>(17,123)</u>

所有應收／(付)共同控制發展項目款項可期於一年內收回／清付。

於二零一一年三月三十一日，集團及本局持有下列進展中的共同控制發展項目：

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
尚翹峰(灣仔)	商業／住宅	62,310	2006 (地盤 A 與 B)	2013 (地盤 C)
*萬景峯／荃新天地(荃灣)	商業／住宅	137,885	2007	-
*嘉薈軒／J Senses(灣仔)	商業／住宅	20,567	2007	-
#名鑄／K11(尖沙咀)	商業／酒店／服務式住宅	103,844	2008	-
*御凱／荃新天地二期(荃灣)	商業／住宅	44,404	2008	-
海桃灣(大角嘴)	商業／住宅	43,231	2008	-
*海峯(深水埗)	商業／住宅	12,703	2008	-
豐盛居(深水埗)	商業／住宅	12,784	2008	-
縉城峰(西營盤)	商業／住宅	38,878	2009	-
Queen's Cube(灣仔)	商業／住宅	3,984	2010	-

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

17. 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>實際竣工日期 (年份)</u>	<u>預計竣工日期 (年份)</u>
形品·星寓(大角嘴)	商業／住宅	19,735	-	2011
必嘉圍(紅磡)	商業／住宅	2,338	-	2011
杉樹街／晏架街(大角嘴)	商業／住宅	21,301	-	2012
麥花臣室內場館(旺角)	商業／場館及青年中心／ 住宅	24,768	-	2012
月華街地盤(觀塘)	住宅	27,830	-	2014
荔枝角道／桂林街及 醫局街(深水埗)	商業／住宅	30,540	-	2014
餘樂里／正街(西營盤)	商業／住宅	17,622	-	2014
福全街／杉樹街(大角嘴)	商業／住宅	4,947	-	2014
利東街／麥加力歌街(灣仔)	商業／住宅	83,818	-	2015

*由本局及物業發展商持有項目之商業部份，正出租並有待出售

#業主參與項目

本局可按聯營發展協議條款所定收取回報。

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於本年度入帳作盈餘，並將以同一個比例分得出售收入。於二零一一年三月三十一日，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四十五億三千九百六十四萬元(二零一零年：二十七億八千零三十四萬元)。本局會將出售商業部份所分得的盈餘，於出售後，為共同控制發展項目盈餘入帳。

(以港元為單位)

18. 貿易及其他應收帳款

於二零一一年三月三十一日，貿易及其他應收帳款分析如下：

	集團		本局	
	<u>2011</u> \$'000	<u>2010</u> \$'000	<u>2011</u> \$'000	<u>2010</u> \$'000
貿易及其他應收帳款	33,279	28,284	33,102	28,102
預付款項及按金	<u>108,411</u>	<u>52,599</u>	<u>108,411</u>	<u>52,599</u>
於三月三十一日之結餘	<u>141,690</u>	<u>80,883</u>	<u>141,513</u>	<u>80,701</u>

於二零一一年三月三十一日，三百七十六萬五千元(二零一零年: 三百二十六萬一千元)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壞帳記錄的租客。此等貿易應收帳款的帳款齡分析如下：

	集團及本局	
	<u>2011</u> \$'000	<u>2010</u> \$'000
三個月及以下	1,959	2,231
三至六個月	670	711
六至十二個月	738	271
一年以上	<u>398</u>	<u>48</u>
於三月三十一日之結餘	<u>3,765</u>	<u>3,261</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。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

19. 按公平值透過損益記帳的金融資產

	集團及本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000
上市債券		
- 海外	186,177	142,015
- 香港	355,263	392,849
非上市債券	599,952	629,485
結構性存款	101,553	-
現金及銀行存款	7,435	24,326
	<u>1,250,380</u>	<u>1,188,675</u>

所有金融資產以港元計值。

由二零零九年四月一日起，集團採納香港財務準則七有關金融工具在資產負債表按公平價值計量的修改，其規定按以下公平價值計量架構披露公平價值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

下表列出本集團於二零一一年三月三十一日按公平值計算的資產：

	第一層 \$'000	第二層 \$'000	合計 \$'000
債券	1,141,392	-	1,141,392
結構性存款	-	101,553	101,553
總資產	<u>1,141,392</u>	<u>101,553</u>	<u>1,242,945</u>

(以港元為單位)

20. 現金及銀行結餘

	集團		本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000	2011 \$'000	2010 \$'000
銀行定期存款				
三個月及以下到期	3,978,976	2,611,528	3,975,453	2,607,994
三個月以上到期	1,832,000	1,901,000	1,832,000	1,901,000
小計	5,810,976	4,512,528	5,807,453	4,508,994
減：代共同控制發展項目託管款項	(3,523)	(3,534)	-	-
	5,807,453	4,508,994	5,807,453	4,508,994
銀行存款及現金	24,368	14,849	24,367	14,848
減：代共同控制發展項目託管款項	(1)	(1)	-	-
	24,367	14,848	24,367	14,848
	<u>5,831,820</u>	<u>4,523,842</u>	<u>5,831,820</u>	<u>4,523,842</u>
信貸風險的最高風險承擔	<u>5,831,805</u>	<u>4,523,827</u>	<u>5,831,805</u>	<u>4,523,827</u>

銀行定期存款的平均實際利率為每年百分之零點九(二零一零年：每年百分之零點四五)。這些存款的平均到期日為七十二日(二零一零年：七十一日)。

以港元計值的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)	集團及本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000
Aa1 - Aa3	1,028,141	2,314,964
A1 - A3	4,803,664	2,023,863
Baa1	-	185,000
	<u>5,831,805</u>	<u>4,523,827</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

21. 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，於二零一一年三月三十一日，本局已收取全數共五筆各二十億元的注資。

22. 已發行債券

根據中期債券發行計劃，本局於二零零九年九月發行一組本金總額十五億元為期三年的固定利率票據，票面年息率為二點零八厘。

	集團及本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000
於二零一二年到期的港元固定利率票據	1,500,000	1,500,000
減：未攤銷財務費用	<u>(1,783)</u>	<u>(3,131)</u>
	<u>1,498,217</u>	<u>1,496,869</u>

23. 市區更新信託基金準備

	集團及本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000
於四月一日之結餘	-	-
計入綜合收支表	<u>500,000</u>	<u>-</u>
於三月三十一日之結餘	<u>500,000</u>	<u>-</u>

在政府於二零一一年二月二十四日公布的新《市區重建策略》下，此金額為本局就市區更新信託基金所作的撥款準備。此準備於綜合收支表內列帳。於二零一一年三月三十一日之結餘為流動性質。本局已承諾在將來於基金的結餘用畢後，為基金提供更多資金。

(以港元為單位)

24. 已承擔的項目準備

	集團及本局	
	2011	重列 2010
	\$'000	\$'000
於四月一日之結餘，如前呈報	1,245,000	3,624,000
採納香港會計準則第十七號修訂之調整	<u>(2,000)</u>	<u>(7,000)</u>
於四月一日之結餘，重列	1,243,000	3,617,000
年度已使用之金額	(1,021,500)	(3,617,000)
計入綜合收支表	<u>15,500</u>	<u>1,243,000</u>
於三月三十一日之結餘	<u>237,000</u>	<u>1,243,000</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進行收購的項目。準備款額已在綜合收支表入帳。於二零一一年三月三十一日的結餘為流動性質。

於二零一一年三月三十一日，項目的減值準備總額分析如下：

	集團及本局	
	2011	重列 2010
	\$'000	\$'000
納入發展中物業的減值準備(載於附註12)	5,244,000	4,669,000
載於上文之已承擔的項目準備	<u>237,000</u>	<u>1,243,000</u>
項目減值準備總額	<u>5,481,000</u>	<u>5,912,000</u>

25. 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。集團的自願性供款通常為僱員月薪百分之五至百分之十(視僱員年資而定)。

集團於截至二零一一年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款一千三百五十三萬二千元(二零一零年：一千二百三十一萬元)，扣除沒收供款部份四十八萬一千元(二零一零年：二十九萬九千元)，並已列於綜合收支表內。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

26. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零一一年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	集團及本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000
有合約承擔而未有提撥準備	<u>1,718</u>	<u>1,204</u>

(b) 營運租賃

於二零一一年三月三十一日，按租用寫字樓的不可撤銷營運租賃，當中包括根據與政府達成的搬遷安排下，就一個重建項目內的某些政府部門提供辦公室的成本為七千六百二十七萬一千元，而未來最少應付租金的支付情況如下：

	集團及本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000
一年內	18,924	20,576
一年後五年內	66,231	2,666
五年後	<u>14,353</u>	<u>-</u>
	<u>99,508</u>	<u>23,242</u>

(c) 營運租賃應收租金

於二零一一年三月三十一日，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	
	2011 \$'000	2010 \$'000	2011 \$'000	2010 \$'000
一年內	4,320	7,298	3,339	5,624
一年後五年內	<u>2,403</u>	<u>4,199</u>	<u>2,403</u>	<u>3,222</u>
	<u>6,723</u>	<u>11,497</u>	<u>5,742</u>	<u>8,846</u>

(以港元為單位)

27. 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三千四百五十四萬七千元(二零一零年：三千二百八十一萬二千元)實際費用。於二零一一年三月三十一日，尚欠地政總署一筆二百七十四萬三千元款項(二零一零年：二百七十九萬一千元)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付帳款內。

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)。

28. 舊區活化項目的承擔

於二零零九年八月，本局宣布，耗資接近一億元，在旺角市中心推行一項大型街區活化計劃，目標是要彰顯旺角多條主題街道的特色及提升社區活力。計劃的首階段已於二零一一年三月展開。

於二零零九年十月，本局宣布活化中環街市的初步計劃(城中綠洲)，估計斥資約五億元。正進行提交規劃及設計的準備工作。項目會分階段進行，預計需時約五年完成。

這些舊區活化項目的財務影響將於其後的財政年度入帳。

29. 帳目核准

本財務報表已於二零一一年五月三十一日經董事會核准。

