

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) 尚未生效的準則及準則修訂

香港會計師公會發出一些於二零零九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：

財務報表附註

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(b) 尚未生效的準則及準則修訂(續)

		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
香港財務報告準則三(經修訂)	企業合併	二零零九年七月一日

集團沒有於截至二零零九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。

(c) 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)

(d) 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) 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) 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。
- (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

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(e) 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，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(j))，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(f))。

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)

(f) 於附屬公司之投資及非金融資產減值

沒有確定使用年期或未使用之資產無需攤銷，但每年就減值進行測試。資產亦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。

(g) 金融資產

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，於收支表內確認為部份其他收入。

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

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(g) 金融資產(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。

(h) 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。

(i) 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)

(j) 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(k))，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(e))，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。

(k) 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(j))；若為聯營項目，則以共同控制發展項目入帳(參看附註2(q))。

(l) 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

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(m) 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。

(n) 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。

(o) 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。

(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收支表入帳。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(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(d)(ii),(iii)及(iv)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原到期日為三個月或以下的銀行通知存款。

(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：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(二零零八年：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(虧損)／盈餘減少／增加約六千八百五十八萬八千元(二零零八年：一億零八百七十一萬元)。

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)

(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、共同控制發展項目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Aa1至Baa1。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。

本局密切監控相關的共同控制發展項目之表現。

(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19)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	
	2009	2008	2009	2008
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
一年以下				
貿易及其他應付帳款	<u>417,853</u>	<u>474,048</u>	<u>417,428</u>	<u>473,601</u>

(以港元為單位)

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(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。

於二零零九年三月三十一日，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

於二零零九年三月三十一日，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虧損減少／增加約四二零四十七萬六千元。

(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。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。

(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

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(f))，物業減值估計將於每年或更頻密進行。

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。

模擬物業的估計減值

於二零零九年三月三十一日，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，來自物業減值準備之變動將會導致集團的虧損減少／增加約一億五千七百萬元。

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(l))，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。

(以港元為單位)

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

(b) 已承擔的項目的估計準備(續)

模擬已承擔的項目的估計準備

於二零零九年三月三十一日，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，來自己承擔的項目減值準備之變動將會導致集團的虧損減少／增加約三億四千四百萬元。

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>2009</u> \$'000	<u>2008</u> \$'000
共同控制發展項目發展物業所分得的盈餘	159,593	3,231,214
出售物業	13,375	14,803
收取地產發展商前期款項	<u>1,240,000</u>	<u>2,020,000</u>
	<u>1,412,968</u>	<u>5,266,017</u>

(b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	<u>2009</u> \$'000	<u>2008</u> \$'000
利息收入	225,615	376,592
租金收入	30,938	27,008
按公平值透過損益記帳的金融資產之收益	29,522	-
出售物業、機器及設備之虧損	<u>(92)</u>	<u>-</u>
	<u>285,983</u>	<u>403,600</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘

除所得稅前營運(虧損)/盈餘已扣除/(計入)下列項目：

(a) 其他項目

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	\$'000	\$'000
共同控制發展項目的物業成本	490,206	2,242,631
出售待售物業之成本	486	12,583
折舊及攤銷	82,981	45,463
待售物業減值準備/(撥回)	316	(977)
發展中物業項目減值準備/(撥回)	1,796,110	(53,400)
已承擔的項目減值準備	3,540,700	1,089,000
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	18,584	9,604
物業支出	11,890	14,141
出售物業、機器及設備之虧損	92	160
員工成本(不包括總監酬金及包括終止合約成本* 共九十六萬七千元 (二零零八年：六十一萬四千元))	165,775	141,098
核數師酬金	<u>425</u>	<u>443</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(虧損)/盈餘(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金

	2009					2008
	公積金計劃		小計	浮薪	合計	合計
	薪金	供款				
\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
行政總監						
- 林中麟	-	-	-	-	-	3,676
- 羅義坤	3,730	12	3,742	1,113	4,855	312
執行總監(商務及企業)						
- 羅義坤	-	-	-	-	-	3,530
執行總監(規劃及項目監督)						
- 譚小瑩	2,600	12	2,612	643	3,255	3,251
執行總監(行動及項目監督)						
- 林志良	1,058	5	1,063	-	1,063	-
八名(二零零八年：八名)總監 及一名(二零零八年：一名)前任總監	<u>17,509</u>	<u>99</u>	<u>17,608</u>	<u>4,402</u>	<u>22,010</u>	<u>16,248</u>
	<u>24,897</u>	<u>128</u>	<u>25,025</u>	<u>6,158</u>	<u>31,183*</u>	<u>27,017*</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金(續)

	<u>2009</u>	<u>2008</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
\$500,001 至 \$1,000,000	1	1
\$1,000,001 至 \$1,500,000	1	1
\$1,500,001 至 \$2,000,000	1	-
\$2,000,001 至 \$2,500,000	3	1
\$2,500,001 至 \$3,000,000	1	2
\$3,000,001 至 \$3,500,000	4	3
\$3,500,001 至 \$4,000,000	-	2
\$4,500,001 至 \$5,000,000	1	-
合計	<u>12*</u>	<u>12*</u>

*包括前任總監的酬金，但不包括代替假期補償，總數為五十四萬四千元(二零零八年：一百三十二萬四千元)。

	<u>2009</u>	<u>2008</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	544	739
合計	<u>544</u>	<u>1,324</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金(續)

十九名(二零零八年:十九名)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:

	2009	2008
	\$'000	\$'000
<u>主席</u>		
張震遠先生(任期由二零零七年五月一日起)	100	92
鄭維新先生(任期至二零零七年四月三十日止)	-	8
<u>非執行董事(非公職人員)</u>		
周賢明先生	65	65
陳家樂先生	65	65
吳家鎰博士	65	65
(任期由二零零七年五月一日起)		
陳顯滬先生	65	60
何佩然教授	65	60
葉國謙先生	65	60
吳家賢女士	65	60
吳水麗先生	65	60
杜彼得先生	65	60
(任期由二零零八年十二月一日起)		
陳淑莊議員	22	-
程鼎一先生	22	-
許焯權教授	22	-
簡兆麟先生	22	-
林濬先生	22	-
潘展鴻先生	22	-
黃國健議員	22	-
黃以謙醫生	22	-
涂謹申議員	22	-
(任期至二零零八年十一月三十日止)		
陳鑑林議員	43	65
李偉民先生	43	65
李華明議員	43	65
盧重興先生	43	65
龍炳頤教授	43	65
尹志強先生	43	65
葉滿華先生	43	65
楊孝華議員	43	65
盛智文博士	43	65
(任期至二零零七年四月三十日止)		
陳麗雲教授	-	5
張震遠先生	-	5
林貝聿嘉女士	-	5
梁家傑議員	-	5
譚惠珠小姐	-	5
	<u>1,270</u>	<u>1,265</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘(續)

(c) 五名最高薪人士

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	\$'000	\$'000

截至二零零九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、一名執行總監及三名總監。(二零零八年：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。)

五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：

固定 — 薪金	13,889	12,782
— 公積金計劃供款	<u>60</u>	<u>333</u>
小計	13,949	13,115
浮薪	<u>3,683</u>	<u>3,771</u>
合計	<u>17,632##</u>	<u>16,886##</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	-	2
\$4,500,001 至 \$5,000,000	<u>1</u>	<u>-</u>
合計	<u>5</u>	<u>5</u>

##截至二零零九年三月三十一日止年度，不包括代替假期補償金，總數為五十三萬七千元(二零零八年：九十二萬七千元)。

(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(二零零八年：無)。

(b) 於二零零九年三月三十一日，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，分別為八百四十六萬五千元及三百五十四萬七千元(二零零八年：七百五十二萬一千元及三百六十二萬九千元)，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 (虧損) / 盈餘

年度綜合虧損包括本局財務報表內已列報之虧損四十五億二千四百二十六萬六千元(二零零八年：盈餘二十億六千六百二十八萬七千元)。

9. 租賃土地

	集團及本局	
	2009 \$'000	2008 \$'000
於四月一日之結餘	269,322	76,186
轉(往) / 自待售物業	(700)	199,389
攤銷	<u>(6,253)</u>	<u>(6,253)</u>
於三月三十一日之結餘	<u>262,369</u>	<u>269,322</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	
	2009 \$'000	2008 \$'000
五十年期以上的租賃	27,396	28,206
十至五十年期的租賃	234,973	241,116
	<u>262,369</u>	<u>269,322</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

10. 物業、機器及設備

集團

	建築物業	有租約物業 修繕	機器及設備	傢具、 辦公室工具 及車輛	總計
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零零七年四月一日					
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
截至二零零八年三月三十一日止年度					
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
於二零零八年三月三十一日					
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
截至二零零九年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	71,595	22,482	3,417	5,295	102,789
增添	-	2,749	1,525	5,636	9,910
轉往待售物業	(284)	-	-	-	(284)
出售	-	-	(108)	(198)	(306)
折舊	(1,920)	(4,127)	(1,085)	(2,934)	(10,066)
期終帳面淨值	69,391	21,104	3,749	7,799	102,043
於二零零九年三月三十一日					
成本	139,340	73,702	56,498	27,001	296,541
累積折舊	(69,949)	(52,598)	(52,749)	(19,202)	(194,498)
帳面淨值	69,391	21,104	3,749	7,799	102,043

(以港元為單位)

10. 物業、機器及設備 (續)

本局

	建築物業	有租約物業 修繕	機器及設備	傢具、 辦公室工具 及車輛	總計
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零零七年四月一日					
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
截至二零零八年三月三十一日止年度					
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
於二零零八年三月三十一日					
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
截至二零零九年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	71,595	14,027	3,417	5,294	94,333
增添	-	2,749	1,525	5,636	9,910
轉往待售物業	(284)	-	-	-	(284)
出售	-	-	(108)	(198)	(306)
折舊	(1,920)	(1,969)	(1,085)	(2,933)	(7,907)
期終帳面淨值	69,391	14,807	3,749	7,799	95,746
於二零零九年三月三十一日					
成本	139,340	31,532	36,040	26,927	233,839
累積折舊	(69,949)	(16,725)	(32,291)	(19,128)	(138,093)
帳面淨值	69,391	14,807	3,749	7,799	95,746

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>2009</u>	<u>2008</u>
	\$'000	\$'000
租賃土地	7,435	7,464
建築成本	<u>68</u>	<u>68</u>
	<u>7,503</u>	<u>7,532</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>2009</u>	<u>2008</u>
	\$'000	\$'000
五十年期以上的租賃	6,614	6,622
十至五十年期的租賃	<u>821</u>	<u>842</u>
	<u>7,435</u>	<u>7,464</u>

(以港元為單位)

12. 發展中物業

	集團及本局	
	2009 \$'000	2008 \$'000
為重建購入物業之減除攤銷的成本(包括自置居所津貼)(註)		
- 租賃土地	7,599,905	4,245,965
- 其他成本	449,531	378,119
發展費用	<u>102,550</u>	<u>111,594</u>
總計成本(包括資本化的累積利息及其他借貸成本共二十七萬八千元 (二零零八年：二十八萬六千元))	8,151,986	4,735,678
減值準備	<u>(3,035,810)</u>	<u>(248,046)</u>
	<u>5,116,176</u>	<u>4,487,632</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減除攤銷的成本分析如下：

	集團及本局	
	2009 \$'000	2008 \$'000
五十年期以上的租賃	5,798,438	3,219,434
十至五十年期的租賃	<u>1,801,467</u>	<u>1,026,531</u>
	<u>7,599,905</u>	<u>4,245,965</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	
	2009 \$'000	2008 \$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(註)	20,175	21,024
減：準備	(14,149)	(12,894)
	<u>6,027</u>	<u>8,131</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)

14. 樓宇復修貸款

於二零零九年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	集團及本局	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	\$'000	\$'000
流動部分	29,404	21,008
非流動部分	<u>81,031</u>	<u>66,855</u>
	<u>110,435</u>	<u>87,863</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。

於二零零九年三月三十一日，樓宇復修的分期貸款共十四萬八千元(二零零八年：六萬二千元)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	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	\$'000	\$'000
三個月以下	54	31
三至六個月	25	31
六個月至十二個月	32	-
一年以上	<u>37</u>	<u>-</u>
於三月三十一日之結餘	<u>148</u>	<u>62</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

(以港元為單位)

15. 待售物業

	集團及本局	
	2009	2008
	\$'000	\$'000
租賃土地	11,986	11,473
建築成本	3,427	3,397
減值準備	(758)	(441)
	<u>14,655</u>	<u>14,429</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	
	2009	2008
	\$'000	\$'000
五十年期以上的租賃	7,120	6,428
十至五十年期的租賃	4,866	5,045
	<u>11,986</u>	<u>11,473</u>

待售物業帳面價值以可變現淨值計算為六百三十四萬元(二零零八年: 六百七十八萬元)。

(以港元為單位)

16. 共同控制發展項目

	集團及本局	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	\$'000	\$'000
應收共同控制發展項目款項	58,244	65,685
應付共同控制發展項目款項	<u>(22,614)</u>	<u>(58,495)</u>
	<u>35,630</u>	<u>7,190</u>

於二零零九年三月三十一日，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</u> <u>(平方米)</u>	<u>實際竣工日期</u> <u>(年份)</u>	<u>預計竣工日期</u> <u>(年份)</u>
帝后華庭(上環)	商業／住宅	67,433	2003 (地盤 A) 2002 (地盤 B)	-
窩打老道 8 號(油麻地)	住宅	33,662	2004	-
泓都(堅尼地城)	住宅	65,204	2005	-
怡峯(堅尼地城)	住宅	7,281	2006	-
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	-
MOD 595(旺角)	商業／住宅	4,921	2007	-
K11(尖沙咀)	商業／酒店／服務式住宅	103,844	2008	-
御凱(荃灣)	商業／住宅	44,404	2008	-
海桃灣(大角嘴)	商業／住宅	43,231	2008	-

財務報表附註

(以港元為單位)

16. 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>
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	-
i-home(大角嘴)	商業／住宅	10,363	2009	-
第一街／ 第二街(西營盤)	商業／住宅	38,738	-	2009
皇后大道東(灣仔)	商業／住宅	3,985	-	2010
洋松街／ 松樹街(大角嘴)	商業／住宅	19,710	-	2011
必嘉圍(紅磡)	商業／住宅	2,164	-	2011
杉樹街／ 晏架街(大角嘴)	商業／住宅	20,952	-	2012
麥花臣室內場館(旺角)	商業／場館及青年中心／ 住宅	24,768	-	2012

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。於二零零九年三月三十一日，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二十億七千零九十八萬元(二零零八年：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，為共同控制發展項目盈餘入帳。

(以港元為單位)

17. 貿易及其他應收帳款

於二零零九年三月三十一日，貿易及其他應收帳款分析如下：

	集團		本局	
	<u>2009</u> \$'000	<u>2008</u> \$'000	<u>2009</u> \$'000	<u>2008</u> \$'000
貿易應收帳款	18,986	8,634	18,830	8,512
預付款項及按金	563,566	6,484	563,566	6,484
其他應收帳款	<u>6,990</u>	<u>89,202</u>	<u>6,990</u>	<u>89,202</u>
於三月三十一日之結餘	<u>589,542</u>	<u>104,320</u>	<u>589,386</u>	<u>104,198</u>

於二零零九年三月三十一日，一百二十六萬七千元(二零零八年:三十萬二千元)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>2009</u> \$'000	<u>2008</u> \$'000
三個月及以下	1,146	221
三至六個月	63	49
六至十二個月	38	20
一年以上	<u>20</u>	<u>12</u>
於三月三十一日之結餘	<u>1,267</u>	<u>302</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. 按公平值透過損益記帳的金融資產

	集團及本局	
	<u>2009</u> \$'000	<u>2008</u> \$'000
上市債務證券		
- 海外	3,506	-
- 香港	295,023	-
非上市債務證券	469,440	-
現金及銀行存款	<u>41,553</u>	<u>-</u>
	<u>809,522</u>	<u>-</u>

所有債務證券之公平值是根據此等證券在活躍市場的當時買盤價釐定。

財務報表附註

(以港元為單位)

19. 現金及銀行結餘

	集團		本局	
	2009 \$'000	2008 \$'000	2009 \$'000	2008 \$'000
銀行定期存款				
三個月及以下到期	6,756,166	2,490,135	6,752,613	2,486,617
三個月以上到期	103,000	8,379,000	103,000	8,379,000
小計	6,859,166	10,869,135	6,855,613	10,865,617
減：代共同控制發展項目託管款項	(3,553)	(3,518)	-	-
	6,855,613	10,865,617	6,855,613	10,865,617
銀行存款及現金	3,159	5,413	3,158	5,412
減：代共同控制發展項目託管款項	(1)	(1)	-	-
	3,158	5,412	3,158	5,412
	<u>6,858,771</u>	<u>10,871,029</u>	<u>6,858,771</u>	<u>10,871,029</u>
信貸風險的最高風險承擔	<u>6,858,756</u>	<u>10,871,014</u>	<u>6,858,756</u>	<u>10,871,014</u>

銀行定期存款的平均實際利率為每年百分之二點四三(二零零八年：每年百分之四點一一)。這些存款的平均到期日為八十一日(二零零八年：一百九十二日)。

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)	集團及本局	
	2009 \$'000	2008 \$'000
Aa1 - Aa3	2,915,165	5,693,651
A1 - A3	3,723,591	4,957,363
Baa1	220,000	220,000
	<u>6,858,756</u>	<u>10,871,014</u>

20. 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，於二零零九年三月三十一日，本局已收取全數共五筆各二十億元的注資。

(以港元為單位)

21. 已承擔的項目準備

	集團及本局	
	2009	2008
	\$'000	\$'000
於四月一日之結餘	1,089,000	-
年度已使用之金額	(1,005,700)	-
計入收支表	<u>3,540,700</u>	<u>1,089,000</u>
於三月三十一日之結餘	<u>3,624,000</u>	<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進行收購的項目。準備款額已在收支表入帳。於二零零九年三月三十一日的結餘為流動性質。

22. 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)。

集團於截至二零零九年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款一千零二十七萬六千元(二零零八年：八百九十二萬五千元)，扣除沒收供款部份六十三萬三千元(二零零八年：六十二萬二千元)，並已列於收支表內。

23. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零零九年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	集團及本局	
	2009	2008
	\$'000	\$'000
有合約承擔而未有提撥準備	176	123
授權而未有合約承擔	<u>5</u>	<u>-</u>
	<u>181</u>	<u>123</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

23. 承擔(續)

(b) 營運租賃承擔

於二零零九年三月三十一日，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	
	2009	2008
	\$'000	\$'000
一年內	21,350	15,554
一年後五年內	23,110	32,568
	<u>44,460</u>	<u>48,122</u>

(c) 營運租賃應收租金

於二零零九年三月三十一日，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	
	2009	2008	2009	2008
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
一年內	20,405	22,304	18,769	22,182
一年後五年內	6,264	20,915	3,861	20,908
	<u>26,669</u>	<u>43,219</u>	<u>22,630</u>	<u>43,090</u>

(以港元為單位)

24. 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二千四百八十五萬三千元(二零零八年：二千四百六十萬六千元)實際費用。於二零零九年三月三十一日，尚欠地政總署一筆二百零四萬元款項(二零零八年：一百九十三萬元)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)。

25. 帳目核准

本財務報表已於二零零九年六月二十三日經董事會核准。