

土地注册处

营运基金



二零零二至零三年报

保障市民财产，支持开放市场

目 录	
1. 十年回顾	4
2. 二零零二至零三年度重要事项	7
3. 理想、使命、信念	9
4. 土地注册处营运基金	11
5. 土地注册处处长报告	12
6. 价值为本	14
策略改革及资讯科技更新	14
办公地方	15
财政管理	16
7. 优质服务	18
发展计划及新增服务	18
土地注册系统	18
直接查册服务	18
文件影像处理系统	18
街道索引光盘	18
新界地段/地址对照表光盘	19
彩色图则影像处理	19
部门运作及客户为本服务	21
服务承诺	24
以客为本	25

拓展人力资源	27
人手编制	27
员工发展及培训	27
管理创议	29
员工关系	29
环境管理和环境改善工作	29
8. 诚信可靠	30
可信赖的法律范畴	30
《土地注册（修订）条例》	30
《土地业权条例草案》	31
可信赖的资讯科技	32
保持良好关系	33
9. 十年统计资料概览	34
10. 财政报告	35
审计署署长提交立法会的报告书	35
经认证的财务报表	36
损益帐	36
资产负债表	37
股东权益变更表	38
现金流量表	39
帐项注释	41

## 1. 十年回顾

规划环境地政司在一九九三年六月三十日动议土地注册处成为营运基金部门时说：「成立营运基金的目标，是要向土地注册处的客户提供更佳质素的服务。」条例草案委员会召集人回应说：「我可以这样说，所有须与土地注册处有业务往来的专业人士都期望营运基金的成立，让我们可以得到符合国际金融中心水平的服务。」营运基金成立已经十个年头了，这个目标和客户的期望实现了多少？大家可以在一九九三年和二零零三年的服务标准比较找到明确的答案。

### 服务承诺

以下图表列明土地注册处于一九九三年设立营运基金前的实际表现，以及今年在推出中央注册及新的「综合注册资讯系统」前本处致力达致的服务承诺，以资比较。

	服务类别	1993/94 年度的标准	2003/04 年度的标准
1.	办理土地文件注册	26 个工作日	20 个工作日
2.	查阅电脑土地登记册和土地纪录	30 分钟	20 分钟
3.	提供土地纪录副本	30 分钟	20 分钟
4.	办理土地纪录副本认证	8 个工作日	5 个工作日 (附连图则的影像副本) 3 个工作日 (不连图则的影像副本)
5.	综合查册中心的「综合服务」	没有设定标准	30 分钟
6.	辨理电脑土地登记册认证	没有设定标准	½ 个工作日
7.	透过「直接查册服务」办理电脑土地登记册认证	没有设定标准	2 个工作日
8.	透过「直接查册服务」办理土地纪录副本认证	没有设定标准	5 个工作日
9.	提供透过「直接查册服务」订购的土地纪录副本	没有设定标准	1 个工作日内送出
10.	批阅注册摘要日志的申请	没有设定标准	2 个工作日
11.	由传递公司送递注册摘要日志	没有设定标准	1 个工作日内送出 (星期六除外)
12.	批阅按揭注册摘要月志的申请	没有设定标准	2 个工作日
13.	由传递公司送递按揭注册摘要月志	没有设定标准	每月首 6 个工作日内送出 (星期六除外)

注：服务类别'5'至'13'的服务承诺于 1993/94 年度以后引入。

## 提供更佳的服务

以下是本处能够提供更佳服务的关键因素：

### 员工培训及发展

一九九六年三月，土地注册处设立培训组，加强员工的学习能力，并在处内培养自强不息和持续学习的文化。部门于一九九六年制定人力资源管理计划，并知照所有员工计划的内容。部门定期检讨该计划并作出改善，以鼓励员工自我增值，俾能达到市民对优质服务越来越高的要求。培训组在总办事处设立了学习资源中心，并为所有分区办事处提供遥距学习设施。

本处于一九九七年一月引进「服务表现奖励计划」，该计划旨在鼓励提高生产力，减低工序成本及加强团队精神。

本处自二零零二年起开始推行访问交流计划，派调土地注册主任前往海外已发展先进系统的土地注册处访问交流。这项计划旨在使处内人员熟悉新制度可资借鉴之处，以便改善部门的服务，也让他们认识实施业权注册所需的条件。本处的目标是引进业权注册制度以取代现有的契约注册制度。

### 崭新科技

客户以往须到不同的土地注册处查阅登记册的资料，但自一九九四年九月开始，客户可以在他们自己的办公室收取资料。查册人士可透过在该月份引进的「直接查册服务」，利用电脑查阅所有市区的土地登记册。一九九五年九月，这项服务扩展至新界市镇地段，并在一九九七年四月推展至全港所有地区。

为协助客户更方便查阅资料，本处的综合查册中心在一九九九年一月开始提供跨区查册服务，这项服务于二零零零年十月推展至新界各区的土地注册处，市民可以在任何一所办事处查阅全港所有土地纪录。

为使「直接查册服务」能够覆盖全香港，本处于一九九四年五月进行一项转换计划，把在新界办事处保存的 100 万份以人手纪录的登记册转换为电脑纪录。这项计划于一九九七年四月完成。

一九九六年七月，本处开始把保存的 1 亿 4,400 万页土地文件，转换为数码影像，以便储存和检索。这项工作在两年内便完成。现时所有注册土地文件都收录在光盘，并可高速检索和复制，以应付市民的需求。

为使客户能够更有效地使用文件，本处于二零零二年三月展开一项图则转换计划，把 350 万份附连在土地文件的图则，转换为高质素的彩色影像。这项工作进行顺利，并推展至包括 539 册集体政府租契。这些租契和所有现存图则的转换工作于二零零三年二月完成。

本处把多项资料以电子格式储存在磁盘或光盘，方便物业分析员、物业代理人和处理物业转易人士找寻他们所需的资料。注册摘要日志的资料和按揭注册摘要月志的资料分别自一九九五年和二零零零年起以磁盘形式推出发售。市区物业的「街道索引」于一九九

九年以光盘形式发售，而新界地段/地址对照表则于二零零零年以光盘形式发售。

## 策略计划

土地注册处是一个以客户服务为本的机构，在有系统地改善服务的同时，也维持一个有效率和符合成本效益运作的架构。一九九八年六月，土地注册处得到规划环境地政局局长同意，为土地注册处沿用的法例、架构和资讯系统进行全面改革，目的是提供最佳的服务模式，满足市民和业务伙伴的期望。

这个策略最重要的步骤，是要确保能够修订《土地注册条例》，以便把市区和新界的土地注册处合并。二零零二年七月已做到这一点，土地注册处因而可以在同年八月开展「综合注册资讯系统」合约所订的各项工作。「综合注册资讯系统」会为架构改革方面提供技术支持。市区和新界的土地注册处会于二零零四年初合并，届时，「综合注册资讯系统」也会投入服务。

## 财政约束

土地注册处必须根据平均固定资产净值，每年取得 10% 的回报率，也须支付红利和盈利名义上的税项，以及偿还成立营运基金的贷款和寻找资源以在设施和设备方面作出进一步投资。本处成立首十年内，每一年都能够达致目标回报率。自一九九六年以来，本处也没有增加过收费。我们已经偿还 2 亿 1,290 万元贷款，并且在发展计划方面投资了 4 亿 2,620 万元以改善服务，我们也为策略改革计划第一期的工程再注资 1 亿 5,540 万元。

## 回顾及展望

前文显示土地注册处营运基金多年来努力不懈，实现十年前部门成立时，政府和市民对本处的期望。然而，能够符合过往的期望并不足够，部门在过去十年作出多项改革的主要目的，是要在日后为市民提供更佳服务作好准备。

## 2. 二零零二至零三年度重要事項

2002 年 4 月 22 日	以光盘形式发售新界地段/地址对照表(第 3 版)
2002 年 7 月 1 日	启用新的土地注册处网页, 新网页加入填写注册摘要表格指南
2002 年 7 月 3 日	立法会通过《土地注册(修订)条例草案》
2002 年 7 月 25 日	<p>「综合注册资讯系统」合约公布仪式</p> 
2002 年 7 月 31 日	公布 2002/03 年度已提高的服务承诺
2002 年 11 月 1 至 27 日	由独立顾问公司进行客户意见调查
2002 年 11 月 30 日	把所有现存图则转换为彩色影像的工作完成
2002 年 12 月 12 日	《2002 年土地注册(修订)条例》有关以下事项的条文开始实施： 推出新的彩色图则影像处理服务, 改善土地注册处注册和查册服务, 并且规管土地注册处若干现行的运作模式
2002 年 12 月 18 日	经修订的《土地业权条例草案》刊宪并再度提交立法会审议



2003 年 2 月 16 日

土地注册处人员组队参加 2003 年渣打马拉松比赛，并筹得 7,850 元以支持香港伤残运动员



2003 年 2 月 24 日

在政府举办的「2002/03 年度杰出顾客服务奖励计划」(小组类别)夺得总冠军、「最佳质素奖」、「最佳成本效益奖」及「最佳进步奖」





### 3. 理想、使命、信念

---

#### 我们的职责

- 保管证明土地及物业权益的相关证据
- 为市民提供查阅物业资料的途径，以支持开放物业市场，并提高在社会及经济服务方面的透明度
- 保障个人的私隐权

#### 我们的理想

- 竭尽所能，凡事都能做到最好

#### 我们的使命

- 确保土地注册和资讯服务可靠妥当及易于使用
- 开发人力资源、发展资讯科技、改善服务环境，确保客户得到更优质及具价值的服务
- 引进业权注册，提倡改革香港的土地注册制度

#### 我们的信念

- 持平守正 - 对客户、合作伙伴及员工，我们都秉持最高道德操守
- 追求卓越 - 我们力求表现出类拔萃
- 挚诚尊重 - 待人以诚，对客户和合作伙伴，以及同事之间都互相尊重
- 积极学习 - 我们持续互相学习、从合作伙伴中借镜、汲取客户及同类机构的经验，以提供更完善优质的服务



## 我们对香港的价值

- 香港逾半数家庭拥有注册物业或将成为业主
- 银行及金融机构以注册物业作抵押的贷款超过一万亿港元
- 每年查阅注册资料逾 300 万宗
- 56 个政府部门使用土地注册处的资料处理规划研究和罪案调查等事宜，以及用作分配公共房屋福利与社会保障的指引
- 土地登记册是记录香港经济和社会历史的资料宝库。土地注册资料显示的物业交易可追溯至一八四四年，部分纪录更可追溯至 18 世纪

## 4. 土地注册处营运基金

---

土地注册处于一九九三年八月成立，是香港首个以营运基金形式运作的政府部门之一。

根据营运基金的运作模式，土地注册处自行管理财政，务求达致收支平衡。土地注册处享有资本投资项目的自主权，能够灵活运用资源以提高服务质素及运作效率，致力满足客户的需求。

土地注册处处长是土地注册处营运基金的总经理。

营运基金的年报及经审计署署长认证的财务报表，每年均须提交立法会省览。

## 5. 土地注册处处长报告

---



二零零二至零三年期间，土地注册处营运基金的业务情况充满挑战，预计来年情况仍然艰难。然而，我们现正继续推行各项服务发展计划。《土地注册（修订）条例》已获得通过，《土地业权条例草案》已经再度提交立法会详细审议，预计来年草案的审议工作仍会继续。本处员工致力透过高质素、高价值服务赢得市民大众信任，我们的努力已经在政府举办的「杰出顾客服务奖励计划」得到认同。在培训和提供服务方面，我们已经认定多个可作改善的地方，以便部门来年继续提高服务质素。

本年度营业额较去年下跌差不多 10%，反映物业市场持续疲弱，而且只是部分被其它政府部门年内对本处服务需求有所增加而抵销。与一九九七至九八年度比较，部门收入下跌 40%。然而，从好的方面看，与一九九七至九八年比较，部门支出也大幅减少，幅度为 26%。这一点部分反映生产力有所提高及编制稳步缩小，然而，支出下降的主要原因是较低的折旧成本。由于本处现正就崭新科技和办公室装修工程方面作出多项投资，因此这些成本来年会有所增加。我们将须要更依赖不断提高生产力和进一步精简架构，以确保如营业额仍然偏低，我们的财政也可保持稳健。

本处在崭新科技和办公室地方作出的投资，让我们能够提高生产力和改善服务质素，从而为香港市民提供有效率和全面的注册服务。二零零二年七月通过的《土地注册（修订）条例》使我们能够在这两方面作出投资，为以全港单一的土地注册办事处取代现行 9 个分区办事处的计划提供法律架构。「综合注册资讯系统」一旦完成全面测试及可供使用时，该法例便会实施，日期预计是二零零四年一月。

新界大部分地区的顾客服务中心会暂时维持运作，但个别的新界土地注册处则会关闭，有关的员工及在西湾河分区办事处工作的员工将调往金钟总部，以便部门作出更有效调配，以应付注册及提供服务的需要。

目前，注册流程需要二至三个星期才完成。当部门引进新系统时，我们预期即时可在一个星期内完成流程，待我们对新科技具相当经验时，我们的目标是进一步缩短所需的时间。本处也会在互联网提供资讯服务，为市民提供更容易和更廉宜的服务。

虽然这些改善服务措施仍有待落实，但土地注册处所付出的努力已经在二零零二年政府举办的「杰出顾客服务奖励计划」中得到认同。部门在小组类别中夺得「最佳进步奖」、「最佳成本效益奖」、「最佳质素奖」和总冠军，这些奖项都一一证明本处同事所付出的努力。得到如此佳绩之余，我们亦进行了一项客户和员工观感的详细研究，以便找出服务、培训、管理和设施各方面需要改善的地方，以便来年把我们的服务水平推至更高。

二零零二年十二月再度提交立法会的《土地业权条例草案》，以及二零零三年三月条例草案委员会开始审议条例草案工作这两方面，去年都花了我相当长的时间。转制机制和弥偿计划范围很明显仍然是非常棘手的问题，为使法例能够通过，我们需要进行更详细洽商。虽然条例草案未能即时带来好处，又是推行「综合注册资讯系统」和新部门架构管理工作以外的一项沉重承担，但对配合香港社会经济需要，提供容易、安全和完善的土地交易制度是非常重要的。

回顾过去一年，我很高兴能够与土地注册处的所有人员一起为香港提供优良服务。展望未来，我深信我们定能凡事都能做到最好，为你们提供最佳的服务。



苏启龙

香港土地注册处处长

土地注册处营运基金总经理

二零零三年九月十六日

## 6. 价值为本

---

土地注册处秉持三大核心原则：**价值为本、优质服务及诚信可靠**。这三大原则是推动土地注册处竭诚提供优质卓越服务的基础。

土地注册处为全港超过半数市民的住宅物业提供保障，他们大都认为住宅物业是他们最宝贵的财产。土地注册处是一个以价值为本的机构，年内在策略改革、资讯科技更新及财政管理方面均取得良好的进展。

### 策略改革及资讯科技更新

土地注册处现正改革香港的土地注册系统，以应付市民目前和未来的需要。改革项目包括以一个中央注册系统取代现时 9 个分区注册办事处，并引进「土地业权注册制度」。这项计划能够让部门提供符合国际最佳模式的服务质素及提升系统的性能。策略计划透过崭新科技、新法例、经改善的设施和员工培训向前推进。

在二零零二至零三年度，土地注册处在「策略改革计划」方面取得重大进展。立法会在二零零二年七月通过《土地注册（修订）条例》，该条例赋权土地注册处把 8 个新界分区土地注册处与市区土地注册处合并，以便为全港市民提供全面的注册服务。条例也容许土地注册处签订价值 1 亿 4,600 万港元的合约，以便推行「综合注册信息系统」。这个健全平台系统的开发工作现正进行得如火如荼。我们已界定系统需求规格的细节，并已完成系统分析和设计的工作。土地注册处人员现正参予系统建造过程，以及系统综合测试的筹备工作。

缩短业务流程时间、迅速接达互联网、提高数据安全性和加快系统复原、一站式柜位服务、自助查册服务，以及为「综合注册资讯系统」提供中文设施等增值服务，都突显我们实践「竭尽所能，凡事都能做到最好」的理想。

我们现正研究注册摘要表格的新设计，以符合客户的需要，以及把柜位运作和更新土地登记册的工作效率提升至最高。新的设计是依据以物业为基础的国际最佳模式制定。我们也会改善土地登记册的设计，以便更清楚呈示土地物业资料 and 为使用者提供更大的方便。

为使土地注册处能够有效地采用新的资讯科技，以配合部门的新营运流程，我们现正为部门各办公室进行翻新工程。二零零四年一月「综合注册资讯系统」推出后，经改善的办公室不仅会为客户提供更舒适的服务环境，也可为本处人员提供更理想的工作环境。

## 办公地方

根据办公室翻新计划，金钟道政府合署 19 楼现正设置一个客户中心，该中心设有询问处、收契和土地查册服务柜位及公众等候大堂。面貌焕然一新及提高机构形象的客户中心，会设有自助查册终端机和各种经改良的设施。新界各个新查册办事处的装修工程现正进行，以便提供柜位查册和自助查册终端机服务。客户中心及各分区查册办事处的开放式设计，都能反映土地注册处的业务性质，即为客户提供方便使用和增值的服务。



昔日的办事处



今日的办事处面貌焕然一新

部门所有办事处的翻新工程现正分阶段进行，每楼层都会提供足够的工作空间及辅助设施，包括培训和会客地方。经翻新的办公地方会装置最新的工作站，提供更佳的工作环境，使我们能够更有效使用崭新资讯科技，又可支持日后「综合注册资讯系统」的工作流程运作，以协助本处人员提供更具效率的服务。



## 财政管理

### 财政目标

土地注册处根据《营运基金条例》的一般条文，订定及奉行下列明确的财政目标：

- 以跨年的方式计算，营运基金的收入足以支付为市民及政府部门提供服务的开支；
- 缴还成立营运基金时向政府借贷的款项及利息；以及
- 取得合理的回报，而回报率由财政司司长根据平均固定资产净值制订。现时订明的回报率是每年 10%。

### 实际表现

截至二零零三年三月三十一日的一年内，本处的营运基金共录得税后盈利 7,540 万港元，而全年平均固定资产净值回报率为 20.6%。

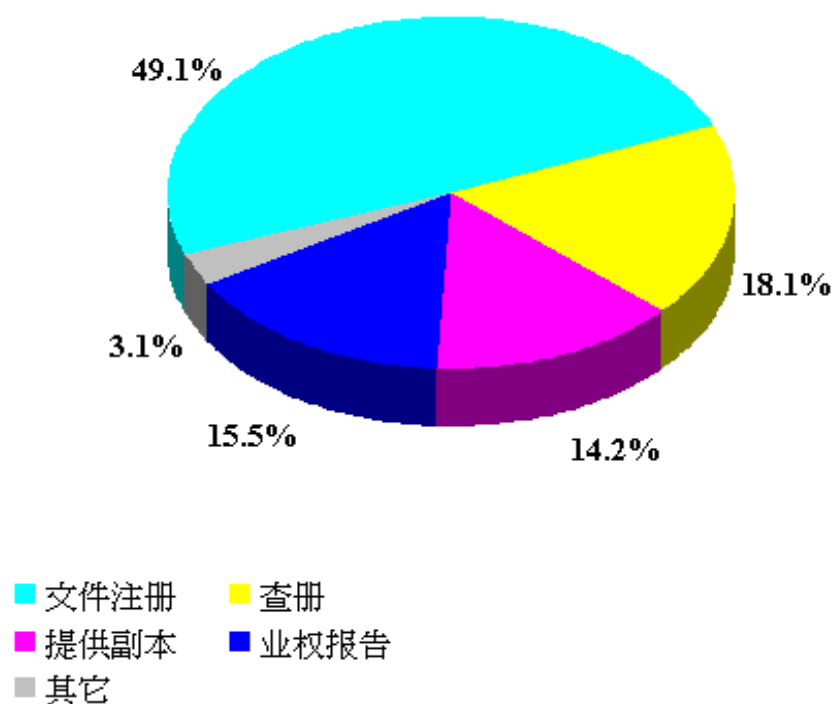
本处的整体收入较去年减少 3,770 万港元(下跌 9.3%)，主要是因为工作量下降所致。本处透过有效控制成本和致力推行「资源增值计划」，营运开支得以减少 2,590 万港元(下跌 8.3%)。

### 展望

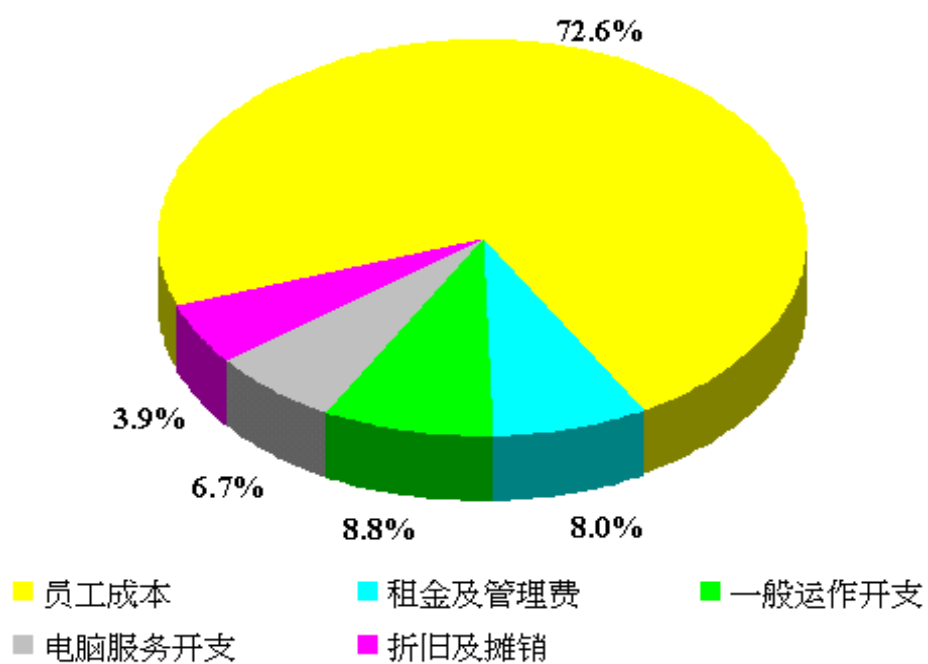
我们预计来年市民的服务需求持续疲弱，政府部门的需求也会较低。因此，本处要严格控制成本，以保持达致所需的回报率。

### 服务收费

本处每年都会检讨各项服务收费，考虑因素包括提供土地注册服务的全部成本、通胀或通缩的影响、保留的储备及实施各项改善效率的计划和新服务。本处自一九九六年六月以来并无调整法定收费，目前也没有增加费用的计划。



### 运作成本 (百分比)



## 7. 优质服务

---

土地注册处以优质服务作为我们的任务重点。我们的资讯科技系统发展完备，并将与任何土地注册处的最尖端科技系统看齐。此外，本处的人力资源发展，正好反映我们能够关注员工和客户的需要。

土地注册处旨在为香港提供最优质的服务。在二零零二至零三年度，物业市场疲弱，导致本处大部分服务的需求下降。然而，本处继续拓展服务范围和提升服务质素。我们检讨了部门的营运模式，寻求提升效率的方法，让客户以较低的费用享用本处的服务。今年，我们将检讨客户服务准则，以认定进一步提升服务质素的机会及目标。

### 发展计划及新增服务

#### **土地注册系统**

土地注册系统是土地注册处储存过去及现时物业资料的全电脑化系统，物业资料包括业主姓名和物业轆轳等资料。年内，这个系统已获提升，以便收紧其它政府部门查阅业主名下物业资料的监管措施。

#### **直接查册服务**

本处于一九九四年推出「直接查册服务」，让客户透过联机进行土地查册。目前，透过这项服务进行土地查册约占总查册量的 80%，而索取土地文件副本的申请亦约占总数的 72%。「直接查册服务」支持小组现可透过订购日期及其它订购详情，查核遥距订购文件的订单，为客户提供更快捷方便的服务。

#### **文件影像处理系统**

「文件影像处理系统」是本处全电脑化的土地文件储存和检索系统。作为持续资讯科技改善措施一部分，资料库的磁带和系统的备份在二零零二年六月已获提升至数码数据储存 III，而光盘储存库的固件也已于二零零二年十月和十一月提升，以提高系统的效率。

#### **街道索引光盘**

首版的「街道索引」于 19 世纪编制。在二零零一至零二年度，本处以光盘形式出版第 34 版「街道索引」。第 34 版「街道索引」共增录 14 条新街道和 116 条新增地段 / 分段 / 小分段。

### **新界地段/地址对照表光盘**

本处于二零零二至零三年度出版第 3 版「新界地段 / 地址对照表」光盘，方便客户查阅新界物业的地址、楼宇名称和地段号码。第 3 版对照表共增录 37 条新街道和 1,949 条新增地段 / 分段 / 小分段。此外，对照表更加载大厦/屋苑的中文名称，使内容更趋完备。



因应客户的意见，我们于推出第 35 版「街道索引」及第 4 版「新界地段/地址对照表」光盘时，为有多于一台电脑终端机接驳到电脑网络的购买者引入一项特许安排。在新安排下，电脑网络接驳到少于 50 台终端机的许可证收费是港币 2,000 元；电脑网络接驳到 50 台或以上终端机的许可证收费是港币 4,000 元。为配合新的特许安排，本处在二零零三年四月同时发售第 35 版「街道索引」和第 4 版「新界地段 / 地址对照表」光盘，每套光盘售价由港币 300 元调整至港币 250 元。

### **彩色图则影像处理**

为向客户提供更佳质素服务，本处于二零零二年三月展开彩色图则影像处理计划，把所有附连于注册文件的图则(超过 350 万份)转为电子彩色影像，稳妥储存在唯读光盘，以便存盘和检索。影像转换工作已于二零零二年十一月底完成。



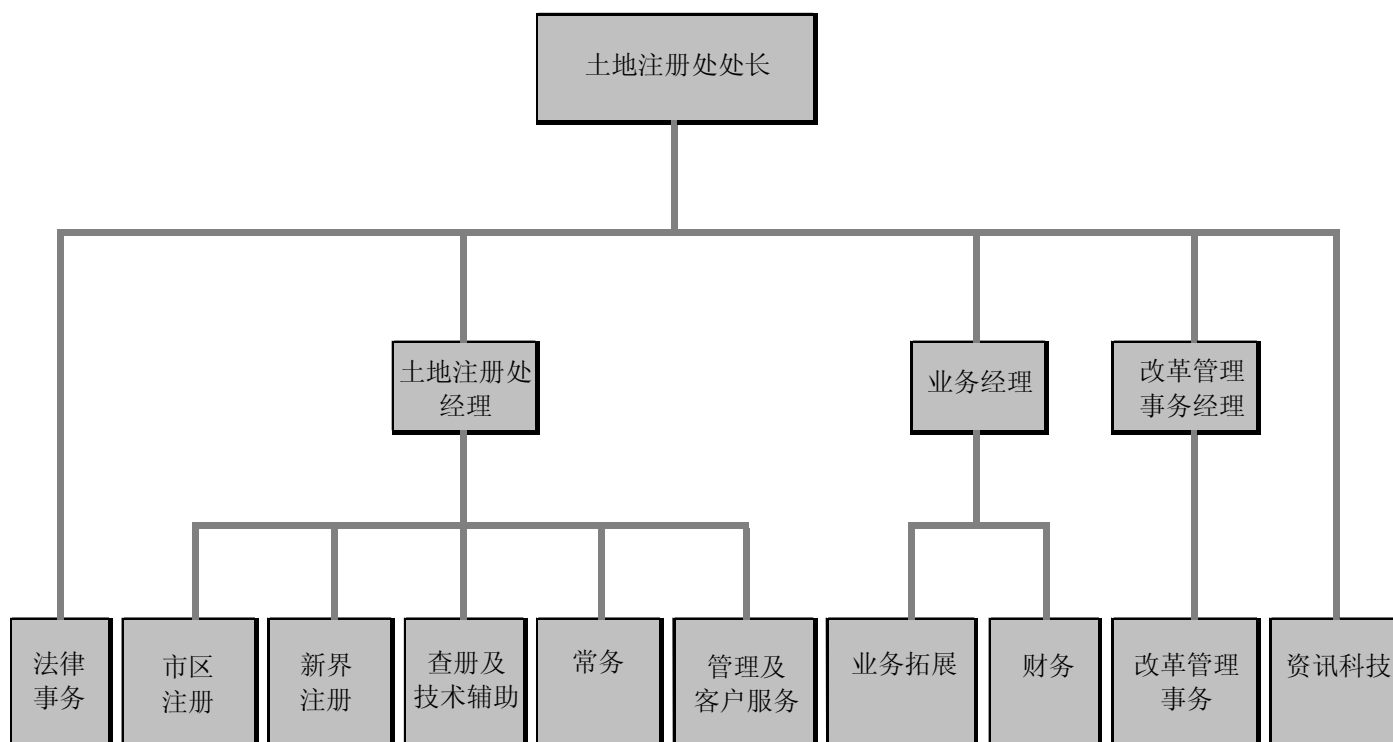
「彩色图则影像处理计划」启用典礼

转换工作完成后，图则的质素不仅可以保存，还可更稳妥地储存。彩色图则影像处理服务也可惠及客户，因为本处可以为他们提供高质素的彩色图则副本而无需增加收费。这项计划引进崭新资讯科技，为市民提供更高质素和更具价值的服务。项目完成后，土地注册处把所有资料转换为可检索的数码格式的工作也告结束，而这些资料日后可供「综合注册资讯系统」使用。



## 部门运作及客户为本服务

### 土地注册处组织架构



土地注册处的主要服务如下：

- 办理土地文件注册；
- 提供查阅土地登记册及土地纪录的服务；
- 提供土地纪录副本；以及
- 办理土地纪录副本认证。

## 工作效率

在二零零二至零三财政年度，共有 520,552 份土地文件送交本处注册，较上年度下跌 13.9%，而本处每个工作天平均为 1,907 份文件办理注册。

2002/03 年度每月送交本处注册的土地文件数目													
2002/03	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	全年 总数
数目	44,854	46,641	52,056	51,262	43,786	37,498	48,076	40,159	35,407	45,397	37,750	37,666	520,552

2002/03 年度送交本处注册的土地文件类别	
性质	数目
楼宇买卖合约	81,075
地段买卖合约	969
楼宇转让契约	116,779
地段转让契约	2,751
建筑按揭 / 抵押	50
楼宇按揭 / 抵押	115,082
其它	203,846
<b>总数</b>	<b>520,552</b>

在二零零二至零三年度送交注册的文件中，楼宇买卖合约占 15.6% (81,075 份)，较上年度下跌 9.6%，合约总值为 1,746 亿 2,800 万港元，较上年度下跌 10.6%。一般而言，这类合约的数量和价值是反映物业市场交投情况的重要指标。



2002/03 年度每月送交本处注册的 楼宇买卖合同数目和价值													
2002/03	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	全年 总数
数目	8,456	8,470	8,311	6,166	6,053	7,178	6,807	5,808	6,111	7,293	4,622	5,800	81,075
价值 (港币亿元)	172.64	203.41	190.43	157.68	134.39	149.80	134.74	104.47	129.75	146.38	79.69	142.90	1,746.28

截至二零零二至零三财政年度，登记业主数目为 2,346,058，较二零零一至零二年度上升 4.7%。登记业主包括公司及个人。

在二零零二至零三年度，土地登记册及土地纪录的查册数目共 3,095,254 宗，较上年度下跌 11.5%。其中 88.3% 的查册由私营机构的客户进行，包括律师行及地产代理。本处每个工作天平均处理 11,340 宗查册。

本处于一九九四年九月十五日推出直接查册服务。目前，透过联机查阅土地登记册及土地纪录占总查册量的 76%。

在二零零二至零三年度，本处经柜位查册和「直接查册服务」的遥距订购服务，向客户提供了 447,095 份土地文件的影像副本及影印本，较二零零一至零二年度减少 0.4%。本处在本年度办理认证的土地纪录副本，较二零零一至零二年度减少 12.7%。

## 服务承诺

土地注册处在一九九三年首次推出「服务承诺」计划，并于每年进行检讨及定期制订更高的指针。在二零零二至零三年度，本处提高了以下服务标准：

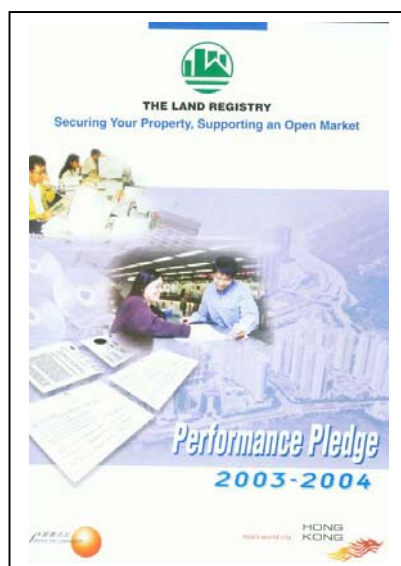
- 综合查册中心的「综合服务」一新指标为 35 分钟内；二零零一至零二年度为 40 分钟，一九九七至九八年度则为 50 分钟；
- 在柜位提供电脑土地登记册及影像文件副本—由二零零一至零二年度的 25 分钟缩减至 22 分钟；一九九三至九四年度为 30 分钟；以及
- 透过「直接查册服务」提供电脑土地登记册认证副本—由二零零一至零二年度的 2 ½ 个工作日缩短至 2 个工作日；一九九八至九九年度为 5 个工作日。

本处已引进一项新的销售按揭注册摘要月志服务承诺：

- 批阅按揭注册摘要月志申请的服务标准为 2 个工作日。
- 由传递公司送递注册摘要月志的服务标准为每月首 6 个工作日(星期六除外)。

本处成功达致或超出二零零二至零三年度所订的所有服务标准。

本处设有分别由公营和私营机构代表组成的客户联络小组，联同土地注册处多个内部委员会，协助监察本处的工作表现。



## 以客为本

本处设有「管理及客户服务部」，专责策划及统筹客户服务方面的工作。我们订定的目标如下：

- 确保为客户提供物有所值的优质服务；
- 主动与客户保持联络，使他们在使用本处服务时倍感方便；
- 使现有客户和准客户充分了解本处的服务、活动及 / 或与他们有关的改革计划；
- 预见和了解客户的需要和期望；
- 确保采取迅速和积极的行动，以满足客户的需求；以及
- 推广利便商业的服务文化。

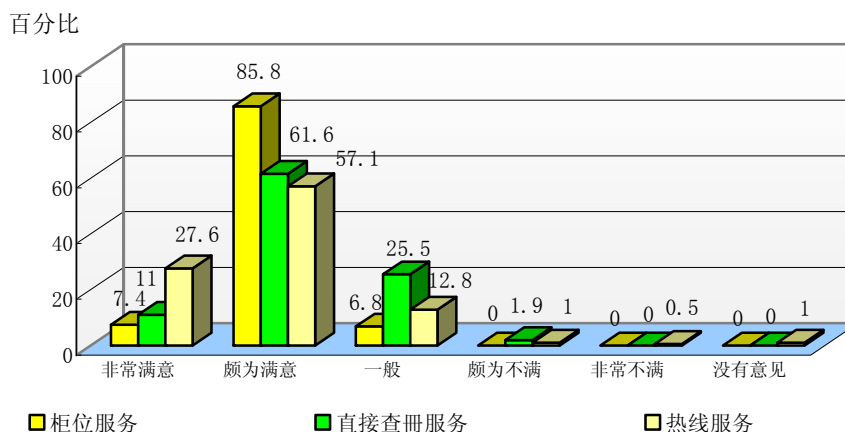
在二零零二至零三年度，本处客户服务经理收到的表扬、查询、建议及投诉超过 18,400 项。

2002/03 年度收到的表扬、 查询、建议及投诉数目	
表扬	81
查询	18,287
建议	11
投诉	22

本处把从客户收到的每项赞誉都转达予有关人员，而收到的查询、建议及投诉都会记录和作出分析，以便持续改善本处的服务。



## 客户满意程度



本处在提供优质顾客服务的成绩，在公务员事务局举办的「二零零二至零三年度杰出顾客服务奖励计划」得到认同。我们在该计划的小组类别(1,000 名员工以下的部门)夺得总冠军、「最佳质素奖」、「最佳成本效益奖」及「最佳进步奖」多项殊荣。二零零二年十一月，本处委聘独立顾问公司进行一项客户满意程度调查，调查结果显示超过 93% 的客户满意本处的柜台服务，而对本处「直接查册服务」及「热线服务」的满意程度分别为 73% 及 85%。客户的认同给予我们更大的推动力，在未来的日子，我们会竭尽所能，为客户提供最佳的服务。本处已拟定了一项行动计划，以便管理层人员跟进顾问公司的建议，达致进一步提高客户的满意程度。



土地注册处在政府举办的「2002/03 年度杰出顾客服务奖励计划」夺得 4 个奖项，其中包括总冠军殊荣

## 拓展人力资源

### 人手编制

本处采取灵活的人力资源政策，致力为市民提供最优质的服务。在这个政策下，本处会因应不时改变的运作需要而妥善调配人手，并以非公务员合约雇员辅助常额人员，以确保部门的灵活性。本处透过聘用非公务员合约雇员，以迅捷的方式应付营运或业务需要转变之余，也能达致控制成本的目标。截至二零零三年三月三十一日为止，本处共雇用了 497 名常额人员和 52 名非公务员合约人员。

### 员工发展及培训

本处在员工发展和培训方面作出的投资，显示我们致力给予员工所需的支持，让他们能够群策群力，发展个人才能。本处积极为员工制订周年培训计划，作为各项培训与发展活动的蓝本。本处是率先推行周年培训计划的政府部门，香港特区政府在二零零一年采用本处的培训与发展计划作为典范，刊制《拟备部门培训发展计划指南》，供所有政府部门参考。

在二零零二至零三年度，本处以「**创意革新：精益求精**」作为员工培训的主题。工作坊的目的是激发创意以解决问题，并且探求方法以便在处内持续培养学习文化，以达致不断求进的目的，俾能应付未来架构转变带来的挑战。



参加者在“破冰”游戏“创造”多个有趣表情动作

除主题培训计划外，本处亦为员工举办多项内部活动，以便他们能够装备自己，具备必需的知识和技能，以应付部门的营运需要。活动内容包括与土地有关的知识和服务技巧。



土地注册处处长积极参与课堂活动，  
对学员表示全力支持

本处员工于年内制作了一套「我们待客之道」的光盘，邀得二零零一年「最佳柜位员工选举」3位得奖者分享他们提供优质客户服务的经验。



本处人员制作「我们待客之道」  
影视光碟

为加深员工对其它司法管辖区的土地注册运作和管理的了解，本处于年内安排了4名土地注册主任分别到西澳洲的土地管理部门(Department of Land Administration)及新加坡的土地管理局(Singapore Land Authority)进行短期学习交流访问。这项学习交流计划不仅开阔员工的视野，还协助他们更有效地处理架构转变的事宜。

来年，为配合部门架构的改革，本处会着重为员工提供管理及技术方面的培训。本处会定期检讨培训活动的成效，确保培训会改善工作效率，并且增加业务运作的价值。

## 管理创议

本处于二零零二至零三年度进行了一项工作表现评核制度的顾问研究，目的是使现有制度更为完善及改善工作表现管理。

## 员工关系

本处深明职管双方的有效沟通是确保优质客户服务的关键。因此，本处致力促进各级员工之间的沟通。

## 环境管理和环境改善工作

本处致力善用资源和能源，并在减少用纸和办公室物料供应的同时，回收废纸以便循环再造。在二零零二年，本处的纸张和信封的消耗量分别下跌 8.4% 和 23.4%，而废纸回收量则增加 1%。此外，本处将「街道索引」和「新界地段/地址对照表」的用户指南从纸张形式转为光盘版本，亦有助节省资源。

市民可透过本处网站 [www.info.gov.hk/landreg](http://www.info.gov.hk/landreg) 查阅二零零二年「管制人员环境报告」。



## 8. 誠信可靠

---

維持及增加市民對登記冊的信賴是本處的首要任務，因此我們致力確保註冊資料完整、清晰明確和容易檢索。此外，本處亦致力保障個人私隱。

二零零二至零三年度，本處密切監察按個人資料查冊的程序，藉此確保有關部門遵守《個人資料（私隱）條例》的規定。此外，於二零零二年十二月生效的《土地註冊（修訂）條例草案》可更有效避免土地註冊處的資料被他人用作追查個人資料之用。

本處旨在透過改善法律範疇和引進嶄新科技，維護並進一步提高市民對本處的信心。

### 可信賴的法律範疇

《土地註冊條例》於一八四四年制定，是本港現行歷史最悠久的條例，為建立契約註冊制度，以處理土地權益事宜訂定條文。

契約登記冊載列物業交易的紀錄及權益，但不會直接為業權持有人提供業權保證，故市民須就有关事宜尋求法律意見。

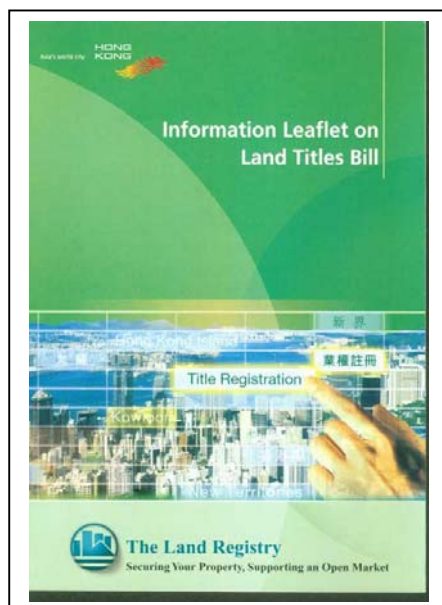
土地註冊處正推行改善法律範疇計劃，計劃分為兩部分。首先是修訂現行的《土地註冊條例》，藉此提升契約註冊制度的運作效率；其次是制訂新法例，以實施業權註冊制度。在業權註冊制度下，土地登記冊是證明業權的決定性證據，為各方人士提供更確定的資料。除了業權登記冊外，政府也會設立彌償基金，為因欺詐或犯錯而蒙受損失的人士提供更大保障。

### 《土地註冊（修訂）條例》

《土地註冊（修訂）條例》於二零零二年七月三日通過，有關下述事項的條文於二零零二年十二月十二日生效：若干文書類別的核證副本可獲接受辦理註冊、在註冊期間暫時撤回文書、查閱被暫止註冊文書的副本、彩色圖則影像處理、從註冊摘要日志刪除有關人士的姓名或名稱，以及註冊摘要的核實和更正。至於有關下述事項的主要條文則會於二零零四年初實施：提供中央註冊服務、統一使用表格、在註冊摘要加入已知的中文姓名及地址、圖則的新規定、土地註冊處內部的新註冊程序、領取文件的新通知程序，以及查閱土地註冊處紀錄及收費方面的更改。

## 《土地业权条例草案》

经修订的《土地业权条例草案》已于二零零二年十二月六日刊宪，并在十二月十八日首读。条例草案委员会已于二零零三年三月展开条例草案的审议工作，而审议工作仍然继续。



## 可信赖的资讯科技

「综合注册资讯系统」的保安设计是根据全面的保安风险评估而制定，设计包括系统保安各方面的安全措施—真确性、完整性、保密性及可供使用性。这些措施都是透过采用尖端资讯科技而推行。本处会外聘独立顾问公司定期为系统进行保安审计。本处的宗旨是确保所有客户均能：

- 信赖系统资料的完整性；
- 信赖系统能妥善操作及所使用的资料；以及
- 信赖系统可时刻为客户提供服务。

在二零零二至零三年度，本处与业务伙伴及承办商保持紧密合作。年内，所有现行系统运作完善，并无出现违反保安的纪录，或遗失资料的情况。



## 保持良好关系

本处能顺利为市民提供多项服务，实有赖我们与各方面保持良好的关系。我们有赖各员工提供殷勤和高效率的服务，以及业务伙伴协助建立和维持完善的系统；而资讯供货商及用户均能妥善提供和正确使用有关资讯。最后，本处更有赖上述人士对本处服务质素及改善服务方面提出意见和建议，使我们的服务更臻完善。

摯诚尊重是本处奉行的一贯政策。我们细心聆听各界的意见，并公开明确表达我们的立场。此外，我们亦致力寻求可协助客户解决问题和达致本处目标的方案。总括而言，我们的目标是建立诚信可靠的伙伴关系，俾能为所有客户提供更佳的服务。

我们与客户的关系超越地域界限。本处与海外的对等机构保持密切的联络，就土地注册及发展项目的信息交流经验。在二零零二至零三年度，本处曾经接待 16 个考察团合共 250 位访客，他们来自内地、马来西亚、新加坡、日本及本地机构。本处人员也有探访深圳和北京的对等机构。此外，本处也安排土地注册主任前往海外的土地注册处访问交流，使他们能够扩阔视野及找寻改善本处运作和服务的新方法。土地注册处处长也曾出席在澳洲举行的国际注册处处长会议(International Registrars' Conference)。这些交流活动让我们有机会把本处的服务与其它海外司法管辖区的服务作一比较。



访客参观本处

## 9. 十年统计资料概览

	2002/03	2001/02	2000/01	1999/00	1998/99	1997/98	1996/97	1995/96	1994/95	1993/94
<b>送交本处注册的土地文件</b>										
数目	520,552	604,419	652,425	672,304	627,637	893,200	807,588	582,989	532,181	652,803
较上年度增加(减少)(%)	(13.9)	(7.4)	(3.0)	7.1	(29.7)	10.6	38.5	9.5	(18.5)	(0.6)
每个工作天的平均数目	1,907	2,268	2,412	2,467	2,312	3,296	2,991	2,159	1,964	2,396
<b>送交本处注册的楼宇买卖合同</b>										
数目	81,075	89,733	86,214	90,923	114,350	177,861	170,008	109,634	96,138	145,407
较上年度增加(减少)(%)	(9.6)	4.1	(5.2)	(20.5)	(35.7)	4.6	55.1	14.0	(33.9)	9.8
每个工作天的平均数目	297	337	319	334	421	656	630	406	355	534
楼价(港币亿元)	1,746.28	1,952.37	2,126.21	2,456.25	3,140.59	7,360.96	6,133.93	3,026.33	3,242.98	4,448.12
较上年度增加(减少)(%)	(10.6)	(8.2)	(13.4)	(21.8)	(57.3)	20.0	102.7	(6.7)	(27.1)	40.7
<b>业主</b>										
年结时的数目	2,346,058	2,241,244	2,138,413	2,030,060	1,961,891	1,875,033	1,807,638	1,746,382	1,675,646	1,597,680
较上年度增加(数目)	104,814	102,831	108,353	68,169	86,858	67,395	61,256	70,736	77,966	77,044
(%)	4.7	4.8	5.3	3.5	4.6	3.7	3.5	4.2	4.9	5.1
<b>土地登记册和土地纪录查册</b>										
* 透过「直接查册服务」查册										
(数目)	2,354,594	2,670,441	2,849,235	2,916,329	2,732,051	3,642,624	2,715,066	1,396,648	310,264	-
(%)	76.1	76.3	77.7	76.8	75.5	66.9	51.2	40.7	8.0	-
柜位查册(数目)	740,660	828,021	819,288	880,756	887,081	1,805,761	2,586,950	2,034,851	3,571,112	4,268,416
(%)	23.9	23.7	22.3	23.2	24.5	33.1	48.8	59.3	92.0	100.0
总数	3,095,254	3,498,462	3,668,523	3,797,085	3,619,132	5,448,385	5,302,016	3,431,499	3,881,376	4,268,416
较上年度增加(减少)(%)	(11.5)	(4.6)	(3.4)	4.9	(33.6)	2.8	54.5	(11.6)	(9.1)	13.6
每个工作天的平均数目	11,338	13,127	13,562	13,934	13,330	20,105	19,637	12,709	14,322	15,664
<b>提供土地纪录的影像副本、缩微副本及影印本</b>										
数目	447,095	449,059	477,416	525,944	557,868	747,531	606,176	405,223	460,872	405,779
较上年度增加(减少)(%)	(0.4)	(5.9)	(9.2)	(5.7)	(25.4)	23.3	49.6	(12.1)	13.6	24.8
每个工作天的平均数目	1,638	1,685	1,765	1,930	2,055	2,758	2,245	1,501	1,701	1,489
<b>提供土地纪录的认证副本</b>										
数目	55,842	63,997	68,199	85,246	93,273	193,061	220,572	181,699	193,554	234,714
较上年度增加(减少)(%)	(12.7)	(6.2)	(20.0)	(8.6)	(51.7)	(12.5)	21.4	(6.1)	(17.5)	2.4
每个工作天的平均数目	205	240	252	313	344	712	817	673	714	861

\* 「直接查册服务」在1994年9月首先推出市区物业的查册服务，该服务自1995年3月起分阶段推展至新界区物业。

## 10. 財政報告

---

### 審計署署長提交立法會的報告書

我已完成審計刊于夾附按照香港公認會計原則製作的財務報表。

### 土地註冊處營運基金總經理及審計署署長的责任

根据《營運基金條例》(第 430 章)第 7(4)條的規定，土地註冊處營運基金總經理負責把按照公認會計原則製備，並經他簽署的財務報表呈交本人。在製備財務報表時，土地註冊處營運基金總經理必須貫徹採用合適的會計政策。

我的責任是根据我的審計工作的結果，對該等財務報表作出獨立意見，并向立法會報告。

### 意見的基础

茲證明我已按照《營運基金條例》第 7(5)條的規定及審計署的審計準則，審核及審計上述的財務報表。審計範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估土地註冊處營運基金總經理於製備該等財務報表時所作的重大估計和判斷、所厘定的會計政策是否適合土地註冊處營運基金的具体情况、及有否貫徹運用並足夠披露該等會計政策。

我在策劃和進行審計工作時，均以取得一切我認為必需的资料及解釋為目標，使我能獲得充分的憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作合理的確定。在作出意見時，我亦已衡量該等財務報表所載資料在整體上是否足夠。我相信，我的審計工作已為下列意見建立合理的基础。

### 意見

我認為上述的財務報表均真實而中肯地反映土地註冊處營運基金在二零零三年三月三十一日的狀況及截至該日止年度的運作成果和現金流量，並已按照《營運基金條例》第 7(4)條所規定的方式妥為製備。

審計署署長

(審計署助理署長王球安



代行)

香港審計署

二零零三年九月六日

## 土地注册处营运基金 损益帐

截至二零零三年三月三十一日止年度  
以港币千元表示

	注释	2003	2002
营业额	3	<b>367,964</b>	<b>405,641</b>
运作成本	4	<u>(285,829)</u>	<u>(311,678)</u>
运作所得盈利		82,135	93,963
其它收入	5	8,395	15,945
财务成本	6	<u>(1,606)</u>	<u>(3,467)</u>
除税前盈利		<b>88,924</b>	<b>106,441</b>
税项	7	<u>(13,559)</u>	<u>(15,220)</u>
除税后盈利		<b>75,365</b>	<b>91,221</b>
红利	8	(37,682)	(27,570)
固定资产回报率	9	<b>20.6%</b>	<b>26.4%</b>



苏启龙  
土地注册处处长  
土地注册处营运基金总经理  
二零零三年九月五日

帐项注释亦为土地注册处营运基金帐目的一部份。



## 土地注册处营运基金

### 资产负债表

在二零零三年三月三十一日的结算  
以港币千元表示

	注释	2003	2002
<b>资产</b>			
<b>非流动资产</b>			
固定资产	10	<b>392,663</b>	<b>353,141</b>
<b>流动资产</b>			
应收帐款及预缴款项		11,468	12,453
有关连人士之应收帐款		5,585	11,535
应退税款		6,179	-
银行存款		401,650	416,820
现金及银行结余		1,722	2,185
		<b>426,604</b>	<b>442,993</b>
<b>流动负债</b>			
递延收入	11	1,820	2,592
短期借款	12	23,660	23,660
应付政府利息		796	1,751
客户按金	13	21,413	22,714
应付帐款		3,429	3,210
有关连人士之应付帐款		27,778	24,542
雇员福利		1,145	3,241
应付税款		-	7,411
		<b>80,041</b>	<b>89,121</b>
<b>流动资产净额</b>		<b>346,563</b>	<b>353,872</b>
<b>总资产减去流动负债</b>		<b>739,226</b>	<b>707,013</b>
<b>非流动负债</b>			
递延税项	14	10,966	2,897
雇员福利		63,289	63,280
政府贷款	15	-	23,660
<b>资产净额</b>		<b>664,971</b>	<b>617,176</b>
<b>资本及储备</b>			
营运基金资本	16	118,300	118,300
保留盈利	17	508,989	471,306
拟发红利	8	37,682	27,570
		<b>664,971</b>	<b>617,176</b>

帐项注释亦为土地注册处营运基金帐目的一部份。

## 土地注册处营运基金 股东权益变更表

截至二零零三年三月三十一日止年度  
以港币千元表示

	注释	2003	2002
在二零零二年四月一日之结余，往年报告		<b>683,697</b>	<b>619,484</b>
有关雇员福利会计原则变更	22(c)	(66,521)	(65,842)
在二零零二年四月一日之结余，重报		<b>617,176</b>	<b>553,642</b>
年度盈利，往年报告			91,900
有关雇员福利会计原则变更	22(c)		(679)
年度盈利（二零零二：重报）		75,365	91,221
已付红利		(27,570)	(27,687)
在二零零三年三月三十一日之结余		<b>664,971</b>	<b>617,176</b>

帐项注释亦为土地注册处营运基金帐目的一部份。

## 土地注册处营运基金

### 现金流量表

截至二零零三年三月三十一日止年度  
以港币千元表示

	注释	2003	2002
<b>营运项目的现金流量</b>			
运作盈利		82,135	93,963
折旧及摊销		11,228	18,036
雇员福利		(2,087)	679
递延收入的减少		(772)	(872)
应付帐款及有关连人士之应付帐款的增加		3,455	1,546
客户按金的减少		(1,301)	(458)
应收帐款及有关连人士之应收帐款的减少/(增加)		6,511	(4,979)
已付利得税		(19,080)	(9,299)
<b>营运项目的现金流入净额</b>		<b>80,089</b>	<b>98,616</b>

帐项注释亦为土地注册处营运基金帐目的一部份。

## 现金流量表 (续)

	注释	2003	2002
<b>投资项目的现金流量</b>			
银行存款减少/(增加)净额(等同现金除外)		15,000	(191,000)
发展计划		(50,750)	(10,848)
已收租金		549	3,227
已收利息		8,270	13,146
<b>投资项目的现金流出净额</b>		<b>(26,931)</b>	<b>(185,475)</b>
<b>融资的现金流量</b>			
偿还贷款	15	(23,660)	(23,660)
已付利息		(2,561)	(6,058)
已付红利		(27,570)	(27,687)
<b>融资的现金流出净额</b>		<b>(53,791)</b>	<b>(57,405)</b>
<b>现金及等同现金的减少</b>		<b>(633)</b>	<b>(144,264)</b>
在二零零二年四月一日的现金及等同现金结余		3,005	147,269
<b>在二零零三年三月三十一日的现金及等同现金结余</b>	<b>18</b>	<b>2,372</b>	<b>3,005</b>

帐项注释亦为土地注册处营运基金帐目的一部份。

## 帳項注释

截至二零零三年三月三十一日止年度

以港币千元表示

---

### 1. 土地注册处营运基金担当的角色

立法会在一九九三年六月三十日根据《营运基金条例》(第 430 章)第 3、4 及 6 条通过的决议案,在一九九三年八月一日设立土地注册处营运基金。土地注册处备存载列最新资料的土地登记册以执行土地注册制度,并向客户提供查阅土地登记册和有关土地记录的服务和设施。此外,土地注册处亦负责办理业主立案法团的申请。

---

### 2. 会计原则

#### (a) 会计基准

本帐目是根据香港公认会计原则制备。

#### (b) 固定资产

- (i) 于一九九三年八月一日拨归土地注册处营运基金的固定资产,是按立法会所通过成立土地注册处营运基金的决议案中所列的估值入帐。从一九九三年八月一日起新购而每项购入价超过十万元的固定资产均按购入价入帐。
- (ii) 至于进行中的发展计划,成本包括进行期间的实际直接开支和策划、设计及统筹的员工费用。

## 会计原则

(续)

### (c) 折旧及摊销

#### 折旧

- (i) 折旧额是按资产成本，减去其在最终使用期末的剩余值，在预计资产可使用年期内逐年分期定额注销。折旧年率为：

建筑物	3.3%
电脑系统	20%
设备、家具及装置	10% - 20%
部门自用车辆	20%

- (ii) 土地为无折旧的资产。

#### 摊销

发展计划分五年摊销。倘计划在年度的九月三十日或以前开始施行，摊销以全年计；倘在九月三十日后开始施行，摊销以半年计。

### (d) 递延税项

除非认为在可见将来不会出现税务负债，否则固定资产的加速折旧免税额因按时差而可能引致重大的税项影响，均拨递延税项。

## 会计原则 (续)

### (e) 收入的计算

营运收入按已提供的服务计算。利息收入则按应计基础计算。

### (f) 雇员福利

薪金与年假已计算入、并且经确认为雇员提供有关服务所在年度的开支。雇员间接开支，包括香港特别行政区政府给予雇员的退休金福利、房屋福利及非金钱福利，均在土地注册处营运基金支销，并经确认为提供有关服务所在年度的开支。

### (g) 有关连人士

土地注册处营运基金是根据《营运基金条例》(第 430 章) 成立，并属香港特别行政区政府辖下的独立会计单位。年内，土地注册处营运基金在日常业务中与各有关连人士进行交易。这些人士包括政府各局及部门、营运基金，以及受政府所管制或主要影响的财政自主机构。

### (h) 等同现金

等同现金指购入时距离到期日不超过三个月的短期高度流通投资，而且这些投资可随时转换为确定数额的现金，而其价值之改变，风险甚低。

3. 营业额	2003	2002
办理文件注册	180,606	215,670
查册	66,719	75,496
提供副本	52,306	58,158
业权报告	56,978	42,867
业主立案法团	7,490	7,580
其它	3,865	5,870
	<b>367,964</b>	<b>405,641</b>

4. 运作成本	2003	2002
员工费用	207,494	223,855
一般运作开支	23,211	21,261
电脑服务开支	19,195	22,754
租金及管理费	22,750	23,809
中央行政费用	1,578	1,568
折旧及摊销	11,228	18,036
审计费用	373	395
	<b>285,829</b>	<b>311,678</b>

---

5. 其它收入	2003	2002
由政府支付的租金收入	548	3,227
银行存款利息	7,847	12,718
	<b>8,395</b>	<b>15,945</b>

---

6. 财务成本	2003	2002
政府贷款的利息支出	<b>1,606</b>	<b>3,467</b>

## 7. 税项

名义利得税的备拨是按照 16% 的比率厘定的（二零零二年度为 16%）。代替利得税而应向政府缴付的款项是根据《税务条例》（第 112 章）的规定来计算。除非认为在可见将来不会出现税务负债，否则固定资产的加速折旧免税额因按时差而可能引致重大的税项影响，均备拨递延税项。

	2003	2002
名义利得税	5,490	15,560
年度递延税项		
资本免税额超出/ (少于)有关之折旧 支出	7,798	(340)
因利得税率改变所作 调整	271	-
	<b>8,069</b>	<b>(340)</b>
年度税项	<b>13,559</b>	<b>15,220</b>



## 8. 红利

建议在二零零三年三月三十一日完结的年度派发红利 3,768.2 万元，相等于除税后盈利的 50%。(二零零二年度红利为 2,757.0 万元)。

## 9. 固定资产回报率

计算方法是以运作所得盈利加利息收入，减去税项，再除平均固定资产净值。预期土地注册处营运基金每年的目标回报率是平均固定资产净值的 10%，此数字由财政司司长决定。

## 10. 固定资产

	土地及 建筑物	电脑 系统	设备、 家具 及装置	部门 自用 车辆	成立 费用	总计
<b>成本或估值</b>						
在二零零二年 四月一日	350,000	375,416	23,059	192	3,800	752,467
增加	-	50,750	-	-	-	50,750
在二零零三年三月 三十一日	<b>350,000</b>	<b>426,166</b>	<b>23,059</b>	<b>192</b>	<b>3,800</b>	<b>803,217</b>
<b>累计折旧/摊销</b>						
在二零零二年 四月一日	33,376	339,611	22,434	105	3,800	399,326
年度费用	3,851	7,029	310	38	-	11,228
在二零零三年三月 三十一日	<b>37,227</b>	<b>346,640</b>	<b>22,744</b>	<b>143</b>	<b>3,800</b>	<b>410,554</b>
<b>帐面净值</b>						
在二零零三年三月 三十一日	<b>312,773</b>	<b>79,526</b>	<b>315</b>	<b>49</b>	<b>-</b>	<b>392,663</b>
在二零零二年三月 三十一日	<b>316,624</b>	<b>35,805</b>	<b>625</b>	<b>87</b>	<b>-</b>	<b>353,141</b>

## 11. 遞延收入

指已售出但仍未使用的查冊票，及預先支付的訂購費用或其它服務收費。

	2003	2002
查冊票	665	604
訂購費用或其它 服務收費	1,155	1,988
在二零零三年三月 三十一日的結余	<b>1,820</b>	<b>2,592</b>

## 12. 短期借款

	2003	2002
截至二零零三年三月 三十一日一年內應付 的政府貸款 (請參閱注釋 15 ) 成立貸款	<b>23,660</b>	<b>23,660</b>

## 13. 客戶按金

	2003	2002
直接查冊服務客戶	20,261	21,562
各政府部門	1,152	1,152
在二零零三年三月 三十一日的結余	<b>21,413</b>	<b>22,714</b>

## 14. 遞延稅項

	2003	2002
在二零零二年四月一日 的結余	2,897	3,237
年度遞延稅項	8,069	(340)
在二零零三年三月 三十一日的結余	<b>10,966</b>	<b>2,897</b>

## 15. 政府貸款

2003

2002

截至二零零三年三月  
三十一日一年后应付的  
政府貸款

-

**23,660**

根据立法会一九九三年六月三十日所通过的决议案，在一九九三年八月一日 拨归土地注册处营运基金的初期资产 3.549 亿元中，2.366 亿元为「资本投资基金」向营运基金的贷款。贷款由一九九四年八月一日起分十期按年等额摊还，每年还款 2,366 万元。应于二零零三年八月一日缴交的第十期还款，已在帐目内列作短期借款。

此笔贷款的利息，按未清缴的欠款额计算，利率为香港银行公会委员会的当然会员所公布的最优惠利率的平均息率。

## 16. 营运基金资本

此为政府对土地注册处营运基金的投资。

2003

2002

在二零零二年四月一日  
的结余

118,300

118,300

增加

-

-

在二零零三年三月  
三十一日的结余

**118,300**

**118,300**

# 17. 保留盈利

2003

2002

在二零零二年四月一日的结  
余，往年报告

537,827

473,497

有关雇员福利会计原则变  
更 (请参阅注译 22(c))

(66,521)

(65,842)

在二零零二年四月一日的结  
余，重报

471,306

407,655

年度盈利，往年报告

91,900

有关雇员福利会计原则变  
更

(679)

年度盈利 (二零零二：  
重报)

75,365

91,221

拟发红利

(37,682)

(27,570)

在二零零三年三月  
三十一日的结余

508,989

471,306

# 18. 年终现金结余及 等同现金结余分析

2003

2002

现金及银行结余  
银行存款 (等同现金部分)

1,722

2,185

650

820

2,372

3,005

## 19. 有关连人士交易

除了在本帐目的其它部分披露的与有关连人士交易外，年内与有关连人士进行的其它重大交易摘述如下：

(甲) 本处向有关连人士提供的服务包括土地文件注册、查阅土地登记册及土地记录、提供土地记录副本和业权报告。这些服务为本处带来的总收入达 8,900 万元 (二零零二年度为 7,800 万元)，这金额已计算在注释 3 的营业额项下。

(乙) 有关连人士向本处提供的服务包括有关电脑、办公地方、中央行政和审计的服务。本处在这些服务方面的总开支达 3,300 万元 (二零零二年度为 4,000 万元)，这金额已计算在注释 4 的运作成本项下。

本处向有关连人士提供服务的收费和接受这些人士服务的收费都是按照划一标准计算，即同时提供给公众的服务，收费和公众一样；至于只提供有关连人士的服务，则按服务的十足成本计算。

## 20. 资本承担

在二零零三年三月三十一日，土地注册处营运基金有下列尚未列入财务报表的资本承担：

	2003	2002
商 定 额	105,600	21,900
已 批 准 的 未 商 定 额	71,700	149,600
	<u>177,300</u>	<u>171,500</u>

## 21. 经营租约承担

在二零零三年三月三十一日，于土地注册处营运基金的经营租约内，未来最低应付租赁款项总额如下：

土地及建筑物	2003	2002
经营租约约满于：		
一年以内	5,952	454
二年至五年内	2,776	14,738
五年以后	-	-
	<u>8,728</u>	<u>15,192</u>

## **22. 采纳新及经修订之香港会计实务准则**

在编制此财务报表，已采用了以下香港会计师公会所颁布由二零零二年一月一日起之会计年度所生效的新及经修订会计实务准则：

**(a) 会计实务准则第一号  
(修订)，「财务报表披露」**

为符合会计实务准则第一号（修订），制备「股东权益变更表」作为此财务报表的独立部份。

**(b) 会计实务准则第十五号(修订)，「现金流量表」**

为符合会计实务准则第十五号（修订），「现金流量表」之格式经予改列。

**(c) 会计实务准则第三十四号，「雇员福利」**

为符合会计实务准则第三十四号，当员工提供服务后，便应确认既得的年假并作出负债拨备至资产负债表的结算日。过往因并未对员工既得年假作出任何拨备，故必须变更会计原则。此项会计原则转变溯及既往，而比较数字已重新计算，配合已转变的会计原则。就二零零三年三月三十一日及二零零二年三月三十一日的雇员未放取年假所作的拨销分别为 6,443.4 万元及 6,652.1 万元。年内所减少的 208.7 万元已于损益表内确认，抵消雇员开支；而 6,652.1 万元则由二零零二年四月一日的保留盈利提拨，作为往年的调整款额（见注释 17）。

---

## **23. 比较数字**

若干比较数字已予重报及分类，以符合载于注释 22 所采纳的新及经修订会计实务准则的规定。