

土地註冊處

營運基金



二零零二至零三年報

保障市民財產，支持開放市場

## 目錄

1. 十年回顧	4
2. 二零零二至零三年度重要事項	7
3. 理想、使命、信念	9
4. 土地註冊處營運基金	11
5. 土地註冊處處長報告	12
6. 價值為本	14
策略改革及資訊科技更新	14
辦公地方	15
財政管理	16
7. 優質服務	18
發展計劃及新增服務	18
土地註冊系統	18
直接查冊服務	18
文件影像處理系統	18
街道索引光碟	18
新界地段/地址對照表光碟	19
彩色圖則影像處理	19
部門運作及客戶為本服務	21
服務承諾	24
以客為本	25

拓展人力資源	27
人手編制	27
員工發展及培訓	27
管理創議	29
員工關係	29
環境管理和環境改善工作	29
8. 誠信可靠	30
可信賴的法律範疇	30
《土地註冊（修訂）條例》	30
《土地業權條例草案》	31
可信賴的資訊科技	32
保持良好關係	33
9. 十年統計資料概覽	34
10. 財政報告	35
審計署署長提交立法會的報告書	35
經認證的財務報表	36
損益帳	36
資產負債表	37
股東權益變更表	38
現金流量表	39
帳項註釋	41

## 1. 十年回顧

規劃環境地政司在一九九三年六月三十日動議土地註冊處成為營運基金部門時說：「成立營運基金的目標，是要向土地註冊處的客戶提供更佳質素的服務。」條例草案委員會召集人回應說：「我可以這樣說，所有須與土地註冊處有業務往來的專業人士都期望營運基金的成立，讓我們可以得到符合國際金融中心水平的服務。」營運基金成立已經十個年頭了，這個目標和客戶的期望實現了多少？大家可以在一九九三年和二零零三年的服務標準比較找到明確的答案。

### 服務承諾

以下圖表列明土地註冊處於一九九三年設立營運基金前的實際表現，以及今年在推出中央註冊及新的「綜合註冊資訊系統」前本處致力達致的服務承諾，以資比較。

	服務類別	1993/94 年度的標準	2003/04 年度的標準
1.	辦理土地文件註冊	26 個工作天	20 個工作天
2.	查閱電腦土地登記冊和土地紀錄	30 分鐘	20 分鐘
3.	提供土地紀錄副本	30 分鐘	20 分鐘
4.	辦理土地紀錄副本認證	8 個工作天	5 個工作天 (附連圖則的影像副本) 3 個工作天 (不連圖則的影像副本)
5.	綜合查冊中心的「綜合服務」	沒有設定標準	30 分鐘
6.	辦理電腦土地登記冊認證	沒有設定標準	½ 個工作天
7.	透過「直接查冊服務」辦理電腦土地登記冊認證	沒有設定標準	2 個工作天
8.	透過「直接查冊服務」辦理土地紀錄副本認證	沒有設定標準	5 個工作天
9.	提供透過「直接查冊服務」訂購的土地紀錄副本	沒有設定標準	1 個工作天內送出
10.	批閱註冊摘要日誌的申請	沒有設定標準	2 個工作天
11.	由傳遞公司送遞註冊摘要日誌	沒有設定標準	1 個工作天內送出 (星期六除外)
12.	批閱按揭註冊摘要月誌的申請	沒有設定標準	2 個工作天
13.	由傳遞公司送遞按揭註冊摘要月誌	沒有設定標準	每月首 6 個工作天內送出 (星期六除外)

註：服務類別 5 至 13 的服務承諾於 1993/94 年度以後引入。

## 提供更佳的服務

以下是本處能夠提供更佳服務的關鍵因素：

### 員工培訓及發展

一九九六年三月，土地註冊處設立培訓組，加強員工的學習能力，並在處內培養自強不息和持續學習的文化。部門於一九九六年制定人力資源管理計劃，並知照所有員工計劃的內容。部門定期檢討該計劃並作出改善，以鼓勵員工自我增值，俾能達到市民對優質服務越來越高的要求。培訓組在總辦事處設立了學習資源中心，並為所有分區辦事處提供遙距學習設施。

本處於一九九七年一月引進「服務表現獎勵計劃」，該計劃旨在鼓勵提高生產力，減低工序成本及加強團隊精神。

本處自二零零二年起開始推行訪問交流計劃，派調土地註冊主任前往海外已發展先進系統的土地註冊處訪問交流。這項計劃旨在使處內人員熟悉新制度可資借鑒之處，以便改善部門的服務，也讓他們認識實施業權註冊所需的條件。本處的目標是引進業權註冊制度以取代現有的契約註冊制度。

### 嶄新科技

客戶以往須到不同的土地註冊處查閱登記冊的資料，但自一九九四年九月開始，客戶可以在他們自己的辦公室收取資料。查冊人士可透過在該月份引進的「直接查冊服務」，利用電腦查閱所有市區的土地登記冊。一九九五年九月，這項服務擴展至新界市鎮地段，並在一九九七年四月推展至全港所有地區。

為協助客戶更方便查閱資料，本處的綜合查冊中心在一九九九年一月開始提供跨區查冊服務，這項服務於二零零零年十月推展至新界各區的土地註冊處，市民可以在任何一所辦事處查閱全港所有土地紀錄。

為使「直接查冊服務」能夠覆蓋全香港，本處於一九九四年五月進行一項轉換計劃，把在新界辦事處保存的 100 萬份以人手紀錄的登記冊轉換為電腦紀錄。這項計劃於一九九七年四月完成。

一九九六年七月，本處開始把保存的 1 億 4,400 萬頁土地文件，轉換為數碼影像，以便儲存和檢索。這項工作在兩年內便完成。現時所有註冊土地文件都收錄在光碟，並可高速檢索和複製，以應付市民的需求。

為使客戶能夠更有效地使用文件，本處於二零零二年三月展開一項圖則轉換計劃，把 350 萬份附連在土地文件的圖則，轉換為高質素的彩色影像。這項工作進行順利，並推展至包括 539 冊集體政府租契。這些租契和所有現存圖則的轉換工作於二零零三年二月完成。

本處把多項資料以電子格式儲存在磁碟或光碟，方便物業分析員、物業代理人和處理物業轉易人士找尋他們所需的資料。註冊摘要日誌的資料和按揭註冊摘要月誌的資料分別自一九九五年和二零零零年起以磁碟形式推出發售。市區物業的「街道索引」於一九九九年以光碟形式發售，而新界地段/地址對照表則於二零零零年以光碟形式發售。

## 策略計劃

土地註冊處是一個以客戶服務為本的機構，在有系統地改善服務的同時，也維持一個有效率和符合成本效益運作的架構。一九九八年六月，土地註冊處得到規劃環境地政局局長同意，為土地註冊處沿用的法例、架構和資訊系統進行全面改革，目的是提供最佳的服務模式，滿足市民和業務伙伴的期望。

這個策略最重要的步驟，是要確保能夠修訂《土地註冊條例》，以便把市區和新界的土地註冊處合併。二零零二年七月已做到這一點，土地註冊處因而可以在同年八月開展「綜合註冊資訊系統」合約所訂的各項工作。「綜合註冊資訊系統」會為架構改革方面提供技術支援。市區和新界的土地註冊處會於二零零四年初合併，屆時，「綜合註冊資訊系統」也會投入服務。

## 財政約束

土地註冊處必須根據平均固定資產淨值，每年取得 10% 的回報率，也須支付紅利和盈利名義上的稅項，以及償還成立營運基金的貸款和尋找資源以在設施和設備方面作出進一步投資。本處成立首十年內，每一年都能夠達致目標回報率。自一九九六年以來，本處也沒有增加過收費。我們已經償還 2 億 1,290 萬元貸款，並且在發展計劃方面投資了 4 億 2,620 萬元以改善服務，我們也為策略改革計劃第一期的工程再注資 1 億 5,540 萬元。

## 回顧及展望

前文顯示土地註冊處營運基金多年來努力不懈，實現十年前部門成立時，政府和市民對本處的期望。然而，能夠符合過往的期望並不足夠，部門在過去十年作出多項改革的主要目的，是要在日後為市民提供更佳服務作好準備。

## 2. 二零零二至零三年度重要事項

2002 年 4 月 22 日	以光碟形式發售新界地段/地址對照表(第 3 版)
2002 年 7 月 1 日	啓用新的土地註冊處網頁,新網頁加入填寫註冊摘要表格指南
2002 年 7 月 3 日	立法會通過《土地註冊(修訂)條例草案》
2002 年 7 月 25 日	<p>「綜合註冊資訊系統」合約公布儀式</p> 
2002 年 7 月 31 日	公布 2002/03 年度已提高的服務承諾
2002 年 11 月 1 至 27 日	由獨立顧問公司進行客戶意見調查
2002 年 11 月 30 日	把所有現存圖則轉換為彩色影像的工作完成
2002 年 12 月 12 日	《2002 年土地註冊(修訂)條例》有關以下事項的條文開始實施: 推出新的彩色圖則影像處理服務,改善土地註冊處註冊和查冊服務,並且規管土地註冊處若干現行的運作模式

2002 年 12 月 18 日

經修訂的《土地業權條例草案》刊憲並再度提交立法會審議

2003 年 2 月 16 日

土地註冊處人員組隊參加 2003 年渣打馬拉松比賽，並籌得 7,850 元以支援香港傷殘運動員



2003 年 2 月 24 日

在政府舉辦的「2002/03 年度傑出顧客服務獎勵計劃」(小組類別)奪得總冠軍、「最佳質素獎」、「最佳成本效益獎」及「最佳進步獎」





### 3. 理想、使命、信念

---

#### 我們的職責

- 保管證明土地及物業權益的相關證據
- 為市民提供查閱物業資料的途徑，以支援開放物業市場，並提高在社會及經濟服務方面的透明度
- 保障個人的私隱權

#### 我們的理想

- 竭盡所能，凡事都能做到最好

#### 我們的使命

- 確保土地註冊和資訊服務可靠妥當及易於使用
- 開發人力資源、發展資訊科技、改善服務環境，確保客戶得到更優質及具價值的服務
- 引進業權註冊，提倡改革香港的土地註冊制度

#### 我們的信念

- 持平守正 - 對客戶、合作伙伴及員工，我們都秉持最高道德操守
- 追求卓越 - 我們力求表現出類拔萃
- 摯誠尊重 - 待人以誠，對客戶和合作伙伴，以及同事之間都互相尊重
- 積極學習 - 我們持續互相學習、從合作伙伴中借鏡、汲取客戶及同類機構的經驗，以提供更完善優質的服務

#### 我們對香港的價值

- 香港逾半數家庭擁有註冊物業或將成為業主
- 銀行及金融機構以註冊物業作抵押的貸款超過一萬億港元



- 每年查閱註冊資料逾 300 萬宗
- 56 個政府部門使用土地註冊處的資料處理規劃研究和罪案調查等事宜，以及用作分配公共房屋福利與社會保障的指引
- 土地登記冊是記錄香港經濟和社會歷史的資料寶庫。土地註冊資料顯示的物業交易可追溯至一八四四年，部分紀錄更可追溯至 18 世紀

## 4. 土地註冊處營運基金

---

土地註冊處於一九九三年八月成立，是香港首個以營運基金形式運作的政府部門之一。

根據營運基金的運作模式，土地註冊處自行管理財政，務求達致收支平衡。土地註冊處享有資本投資項目的自主權，能夠靈活運用資源以提高服務質素及運作效率，致力滿足客戶的需求。

土地註冊處處長是土地註冊處營運基金的總經理。

營運基金的年報及經審計署署長認證的財務報表，每年均須提交立法會省覽。

## 5. 土地註冊處處長報告

---



二零零二至零三年期間，土地註冊處營運基金的業務情況充滿挑戰，預計來年情況仍然艱難。然而，我們現正繼續推行各項服務發展計劃。《土地註冊（修訂）條例》已獲得通過，《土地業權條例草案》已經再度提交立法會詳細審議，預計來年草案的審議工作仍會繼續。本處員工致力透過高質素、高價值服務贏得市民大眾信任，我們的努力已經在政府舉辦的「傑出顧客服務獎勵計劃」得到認同。在培訓和提供服務方面，我們已經認定多個可作改善的地方，以便部門來年繼續提高服務質素。

本年度營業額較去年下跌差不多 10%，反映物業市場持續疲弱，而且只是部分被其他政府部門年內對本處服務需求有所增加而抵銷。與一九九七至九八年度比較，部門收入下跌 40%。然而，從好的方面看，與一九九七至九八年比較，部門支出也大幅減少，幅度為 26%。這一點部分反映生產力有所提高及編制穩步縮小，然而，支出下降的主要原因是較低的折舊成本。由於本處現正就嶄新科技和辦公室裝修工程方面作出多項投資，因此這些成本來年會有所增加。我們將須要更依賴不斷提高生產力和進一步精簡架構，以確保如營業額仍然偏低，我們的財政也可保持穩健。

本處在嶄新科技和辦公室地方作出的投資，讓我們能夠提高生產力和改善服務質素，從而為香港市民提供有效率和全面的註冊服務。二零零二年七月通過的《土地註冊（修訂）條例》使我們能夠在這兩方面作出投資，為以全港單一的土地註冊辦事處取代現行 9 個分區辦事處的計劃提供法律架構。「綜合註冊資訊系統」一旦完成全面測試及可供使用時，該法例便會實施，日期預計是二零零四年一月。

新界大部分地區的顧客服務中心會暫時維持運作，但個別的新界土地註冊處則會關閉，有關的員工及在西灣河分區辦事處工作的員工將調往金鐘總部，以便部門作出更有效調配，以應付註冊及提供服務的需要。

目前，註冊流程需要二至三個星期才完成。當部門引進新系統時，我們預期即時可在一星期內完成流程，待我們對新科技具相當經驗時，我們的目標是進一步縮短所需的時間。本處也會在互聯網提供資訊服務，為市民提供更容易和更廉宜的服務。

雖然這些改善服務措施仍有待落實，但土地註冊處所付出的努力已經在二零零二年政府舉辦的「傑出顧客服務獎勵計劃」中得到認同。部門在小組類別中奪得「最佳進步獎」、「最佳成本效益獎」、「最佳質素獎」和總冠軍，這些獎項都一一證明本處同事所付出的努力。得到如此佳績之餘，我們亦進行了一項客戶和員工觀感的詳細研究，以便找出服務、培訓、管理和設施各方面需要改善的地方，以便來年把我們的服務水平推至更高。

二零零二年十二月再度提交立法會的《土地業權條例草案》，以及二零零三年三月條例草案委員會開始審議條例草案工作這兩方面，去年都花了我相當長的時間。轉制機制和彌償計劃範圍很明顯仍然是非常棘手的問題，為使法例能夠通過，我們需要進行更詳細洽商。雖然條例草案未能即時帶來好處，又是推行「綜合註冊資訊系統」和新部門架構管理工作以外的一項沉重承擔，但對配合香港社會經濟需要，提供容易、安全和完善的土地交易制度是非常重要的。

回顧過去一年，我很高興能夠與土地註冊處的所有人員一起為香港提供優良服務。展望將來，我深信我們定能凡事都能做到最好，為你們提供最佳的服務。



**蘇啟龍**

香港土地註冊處處長  
土地註冊處營運基金總經理  
二零零三年九月十六日

## 6. 價值為本

---

土地註冊處秉持三大核心原則：**價值為本、優質服務及誠信可靠**。這三大原則是推動土地註冊處竭誠提供優質卓越服務的基礎。

土地註冊處為全港超過半數市民的住宅物業提供保障，他們大都認為住宅物業是他們最寶貴的財產。土地註冊處是一個以價值為本的機構，年內在策略改革、資訊科技更新及財政管理方面均取得良好的進展。

### 策略改革及資訊科技更新

土地註冊處現正改革香港的土地註冊系統，以應付市民目前和未來的需要。改革項目包括以一個中央註冊系統取代現時 9 個分區註冊辦事處，並引進「土地業權註冊制度」。這項計劃能夠讓部門提供符合國際最佳模式的服務質素及提升系統的性能。策略計劃透過嶄新科技、新法例、經改善的設施和員工培訓向前推進。

在二零零二至零三年度，土地註冊處在「策略改革計劃」方面取得重大進展。立法會在二零零二年七月通過《土地註冊（修訂）條例》，該條例賦權土地註冊處把 8 個新界分區土地註冊處與市區土地註冊處合併，以便為全港市民提供全面的註冊服務。條例也容許土地註冊處簽訂價值 1 億 4,600 萬港元的合約，以便推行「綜合註冊資訊系統」。這個健全平台系統的開發工作現正進行得如火如荼。我們已界定系統需求規格的細節，並已完成系統分析和設計的工作。土地註冊處人員現正參予系統建造過程，以及系統綜合測試的籌備工作。

縮短業務流程時間、迅速接達互聯網、提高數據安全性和加快系統復原、一站式櫃位服務、自助查冊服務，以及為「綜合註冊資訊系統」提供中文設施等增值服務，都突顯我們實踐「竭盡所能，凡事都能做到最好」的理想。

我們現正研究註冊摘要表格的新設計，以符合客戶的需要，以及把櫃位運作和更新土地登記冊的工作效率提升至最高。新的設計是依據以物業為基礎的國際最佳模式制定。我們也會改善土地登記冊的設計，以便更清楚呈示土地物業資料和為使用者提供更大的方便。

為使土地註冊處能夠有效地採用新的資訊科技，以配合部門的新營運流程，我們現正為部門各辦公室進行翻新工程。二零零四年一月「綜合註冊資訊系統」推出後，經改善的辦公室不僅會為客戶提供更舒適的服務環境，也可為本處人員提供更理想的工作環境。

## 辦公地方

根據辦公室翻新計劃，金鐘道政府合署 19 樓現正設置一個客戶中心，該中心設有詢問處、收契和土地查冊服務櫃位及公眾等候大堂。面貌煥然一新及提高機構形象的客戶中心，會設有自助查冊終端機和各種經改良的設施。新界各個新查冊辦事處的裝修工程現正進行，以便提供櫃位查冊和自助查冊終端機服務。客戶中心及各分區查冊辦事處的開放式設計，都能反映土地註冊處的業務性質，即為客戶提供方便使用和增值的服務。



昔日的辦事處



今日的辦事處面貌煥然一新

部門所有辦事處的翻新工程現正分階段進行，每樓層都會提供足夠的工作空間及輔助設施，包括培訓和會客地方。經翻新的辦公地方會裝置最新的工作站，提供更佳的工作環境，使我們能夠更有效使用嶄新資訊科技，又可支援日後「綜合註冊資訊系統」的工作流程運作，以協助本處人員提供更具效率的服務。

## 財政管理

### 財政目標

土地註冊處根據《營運基金條例》的一般條文，訂定及奉行下列明確的財政目標：

- 以跨年的方式計算，營運基金的收入足以支付為市民及政府部門提供服務的開支；
- 繳還成立營運基金時向政府借貸的款項及利息；以及
- 取得合理的回報，而回報率由財政司司長根據平均固定資產淨值制訂。現時訂明的回報率是每年 10%。

### 實際表現

截至二零零三年三月三十一日的一年內，本處的營運基金共錄得稅後盈利 7,540 萬港元，而全年平均固定資產淨值回報率為 20.6%。

本處的整體收入較去年減少 3,770 萬港元(下跌 9.3%)，主要是因為工作量下降所致。本處透過有效控制成本和致力推行「資源增值計劃」，營運開支得以減少 2,590 萬港元(下跌 8.3%)。

### 展望

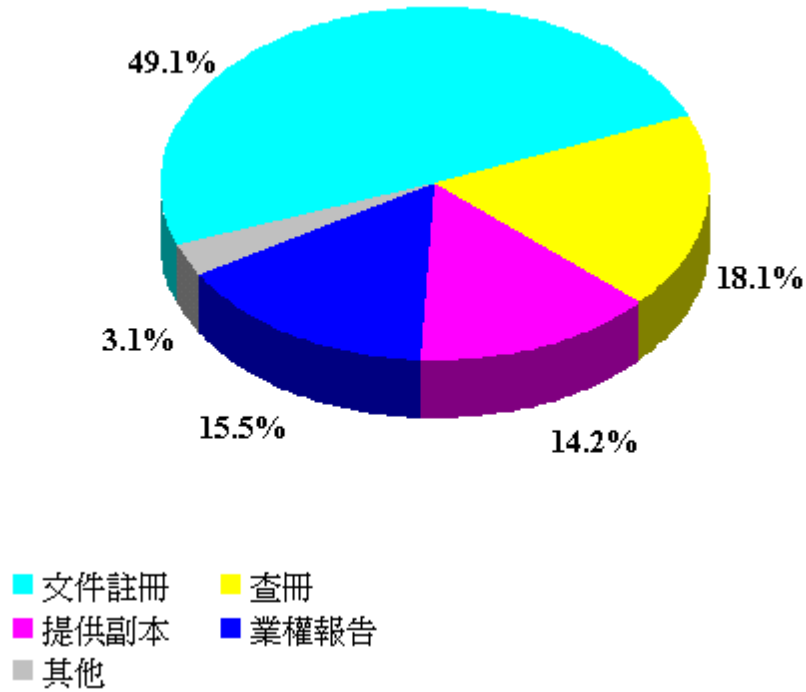
我們預計來年市民的服務需求持續疲弱，政府部門的需求也會較低。因此，本處要嚴厲控制成本，以保持達致所需的回報率。

### 服務收費

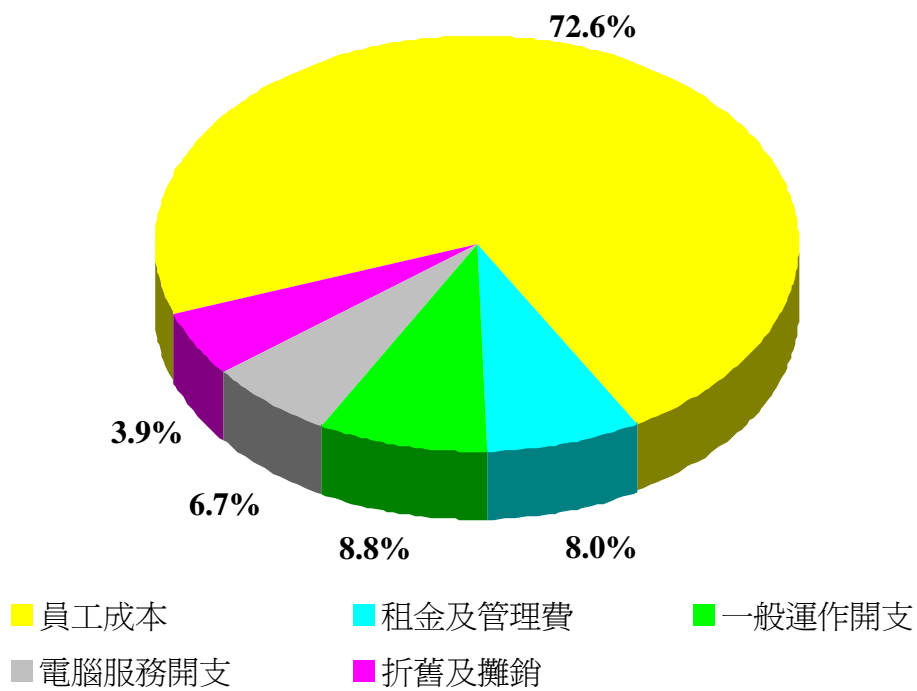
本處每年都會檢討各項服務收費，考慮因素包括提供土地註冊服務的全部成本、通脹或通縮的影響、保留的儲備及實施各項改善效率的計劃和新服務。本處自一九九六年六月以來並無調整法定收費，目前也沒有增加費用的計劃。



### 收入 (百分比)



### 運作成本 (百分比)



## 7. 優質服務

---

土地註冊處以優質服務作為我們的任務重點。我們的資訊科技系統發展完備，並將與任何土地註冊處的最尖端科技系統看齊。此外，本處的人力資源發展，正好反映我們能夠關注員工和客戶的需要。

土地註冊處旨在為香港提供最優質的服務。在二零零二至零三年度，物業市場疲弱，導致本處大部分服務的需求下降。然而，本處繼續拓展服務範圍和提升服務質素。我們檢討了部門的營運模式，尋求提升效率的方法，讓客戶以較低的費用享用本處的服務。今年，我們將檢討客戶服務準則，以認定進一步提升服務質素的機會及目標。

### 發展計劃及新增服務

#### *土地註冊系統*

土地註冊系統是土地註冊處儲存過去及現時物業資料的全電腦化系統，物業資料包括業主姓名和物業轉讓等資料。年內，這個系統已獲提升，以便收緊其他政府部門查閱業主名下物業資料的監管措施。

#### *直接查冊服務*

本處於一九九四年推出「直接查冊服務」，讓客戶透過聯機進行土地查冊。目前，透過這項服務進行土地查冊約佔總查冊量的 80%，而索取土地文件副本的申請亦約佔總數的 72%。「直接查冊服務」支援小組現可透過訂購日期及其他訂購詳情，查核遙距訂購文件的訂單，為客戶提供更快捷方便的服務。

#### *文件影像處理系統*

「文件影像處理系統」是本處全電腦化的土地文件儲存和檢索系統。作為持續資訊科技改善措施一部分，資料庫的磁帶和系統的備份在二零零二年六月已獲提升至數碼數據儲存 III，而光碟儲存庫的固件也已於二零零二年十月和十一月提升，以提高系統的效率。

#### *街道索引光碟*

首版的「街道索引」於 19 世紀編製。在二零零一至零二年度，本處以光碟形式出版第 34 版「街道索引」。第 34 版「街道索引」共增錄 14 條新街道和 116 條新增地段／分段／小分段。

### 新界地段地址對照表光碟

本處於二零零二至零三年度出版第 3 版「新界地段／地址對照表」光碟，方便客戶查閱新界物業的地址、樓宇名稱和地段號碼。第 3 版對照表共增錄 37 條新街道和 1,949 條新增地段／分段／小分段。此外，對照表更加載大廈／屋苑的中文名稱，使內容更趨完備。



因應客戶的意見，我們於推出第 35 版「街道索引」及第 4 版「新界地段／地址對照表」光碟時，為有多於一台電腦終端機接駁到電腦網絡的購買者引入一項特許安排。在新安排下，電腦網絡接駁到少於 50 台終端機的許可證收費是港幣 2,000 元；電腦網絡接駁到 50 台或以上終端機的許可證收費是港幣 4,000 元。為配合新的特許安排，本處在二零零三年四月同時發售第 35 版「街道索引」和第 4 版「新界地段／地址對照表」光碟，每套光碟售價由港幣 300 元調整至港幣 250 元。

### 彩色圖則影像處理

為向客戶提供更佳質素服務，本處於二零零二年三月展開彩色圖則影像處理計劃，把所有附連於註冊文件的圖則(超過 350 萬份)轉為電子彩色影像，穩妥儲存在唯讀光碟，以便存檔和檢索。影像轉換工作已於二零零二年十一月底完成。



「彩色圖則影像處理計劃」啓用典禮

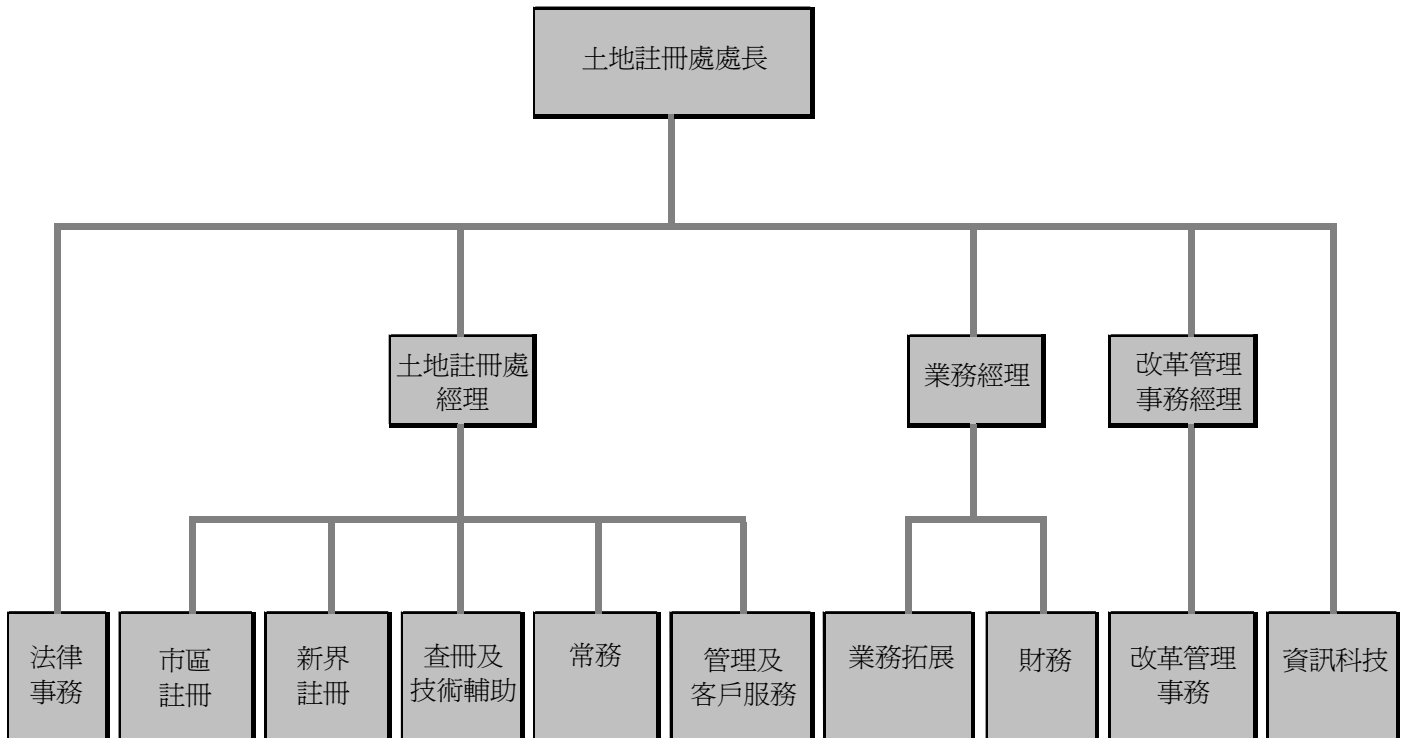
轉換工作完成後，圖則的質素不僅可以保存，還可更穩妥地儲存。彩色圖則影像處理服務也可惠及客戶，因為本處可以為他們提供高質素的彩色圖則副本而無需增加收費。這項計劃引進嶄新資訊科技，為市民提供更高質素和更具價值的服務。項目完成後，土地註冊處把所有資料轉換為可檢索的數碼格式的工作也告結束，而這些資料日後可供「綜合註冊資訊系統」使用。



圖則掃描

## 部門運作及客戶為本服務

### 土地註冊處組織架構



土地註冊處的主要服務如下：

- 辦理土地文件註冊；
- 提供查閱土地登記冊及土地紀錄的服務；
- 提供土地紀錄副本；以及
- 辦理土地紀錄副本認證。

## 工作效率

在二零零二至零三財政年度，共有 520,552 份土地文件送交本處註冊，較上年度下跌 13.9%，而本處每個工作天平均為 1,907 份文件辦理註冊。

2002/03 年度每月送交本處註冊的土地文件數目													
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 總數
數目	44,854	46,641	52,056	51,262	43,786	37,498	48,076	40,159	35,407	45,397	37,750	37,666	<b>520,552</b>

2002/03 年度送交本處註冊的土地文件類別	
性質	數目
樓宇買賣合約	81,075
地段買賣合約	969
樓宇轉讓契約	116,779
地段轉讓契約	2,751
建築按揭 / 抵押	50
樓宇按揭 / 抵押	115,082
其他	203,846
<b>總數</b>	<b>520,552</b>

在二零零二至零三年度送交註冊的文件中，樓宇買賣合約佔 15.6% (81,075 份)，較上年度下跌 9.6%，合約總值為 1,746 億 2,800 萬港元，較上年度下跌 10.6%。一般而言，這類合約的數量和價值是反映物業市場交投情況的重要指標。

2002/03 年度每月送交本處註冊的樓宇買賣合約數目和價值													
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	全年總數
數目	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
價值 (港幣億元)	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財政年度，登記業主數目為 2,346,058，較二零零一至零二年度上升 4.7%。登記業主包括公司及個人。

在二零零二至零三年度，土地登記冊及土地紀錄的查冊數目共 3,095,254 宗，較上年度下跌 11.5%。其中 88.3% 的查冊由私營機構的客戶進行，包括律師行及地產代理。本處每個工作天平均處理 11,340 宗查冊。

本處於一九九四年九月十五日推出直接查冊服務。目前，透過聯機查閱土地登記冊及土地紀錄佔總查冊量的 76%。

在二零零二至零三年度，本處經櫃位查冊和「直接查冊服務」的遙距訂購服務，向客戶提供了 447,095 份土地文件的影像副本及影印本，較二零零一至零二年度減少 0.4%。本處在本年度辦理認證的土地紀錄副本，較二零零一至零二年度減少 12.7%。

## 服務承諾

土地註冊處在一九九三年首次推出「服務承諾」計劃，並於每年進行檢討及定期制訂更高的指標。在二零零二至零三年度，本處提高了以下服務標準：

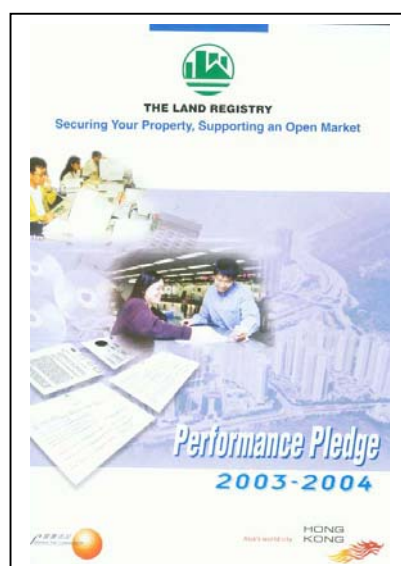
- 綜合查冊中心的「綜合服務」一新指標為 35 分鐘內；二零零一至零二年度為 40 分鐘，一九九七至九八年度則為 50 分鐘；
- 在櫃位提供電腦土地登記冊及影像文件副本一由二零零一至零二年度的 25 分鐘縮減至 22 分鐘；一九九三至九四年度為 30 分鐘；以及
- 透過「直接查冊服務」提供電腦土地登記冊認證副本一由二零零一至零二年度的 2 ½ 個工作天縮短至 2 個工作天；一九九八至九九年度為 5 個工作天。

本處已引進一項新的銷售按揭註冊摘要月誌服務承諾：

- 批閱按揭註冊摘要月誌申請的服務標準為 2 個工作天。
- 由傳遞公司送遞註冊摘要月誌的服務標準為每月首 6 個工作天(星期六除外)。

本處成功達致或超出二零零二至零三年度所訂的所有服務標準。

本處設有分別由公營和私營機構代表組成的客戶聯絡小組，聯同土地註冊處多個內部委員會，協助監察本處的工作表現。





## 以客為本

本處設有「管理及客戶服務部」，專責策劃及統籌客戶服務方面的工作。我們訂定的目標如下：

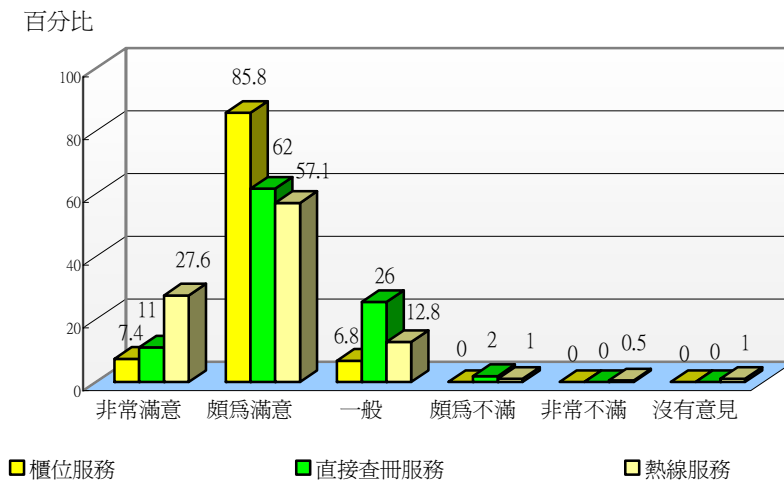
- 確保為客戶提供物有所值的優質服務；
- 主動與客戶保持聯絡，使他們在使用本處服務時倍感方便；
- 使現有客戶和準客戶充分了解本處的服務、活動及／或與他們有關的改革計劃；
- 預見和了解客戶的需要和期望；
- 確保採取迅速和積極的行動，以滿足客戶的需求；以及
- 推廣利便商業的服務文化。

在二零零二至零三年度，本處客戶服務經理收到的表揚、查詢、建議及投訴超過 18,400 項。

2002/03 年度收到的表揚、 查詢、建議及投訴數目	
表揚	81
查詢	18,287
建議	11
投訴	22

本處把從客戶收到的每項讚譽都轉達予有關人員，而收到的查詢、建議及投訴都會記錄和作出分析，以便持續改善本處的服務。

### 客戶滿意程度



本處在提供優質顧客服務的成績，在公務員事務局舉辦的「二零零二至零三年度傑出顧客服務獎勵計劃」得到認同。我們在該計劃的小組類別(1,000 名員工以下的部門)奪得總冠軍、「最佳質素獎」、「最佳成本效益獎」及「最佳進步獎」多項殊榮。二零零二年十一月，本處委聘獨立顧問公司進行一項客戶滿意程度調查，調查結果顯示超過 93%的客戶滿意本處的櫃位服務，而對本處「直接查冊服務」及「熱線服務」的滿意程度分別為 73%及 85%。客戶的認同給予我們更大的推動力，在未來的日子，我們會竭盡所能，為客戶提供最佳的服務。本處已擬定了一項行動計劃，以便管理層人員跟進顧問公司的建議，達致進一步提高客戶的滿意程度。



土地註冊處在政府舉辦的「2002/03 年度傑出顧客服務獎勵計劃」奪得 4 個獎項，其中包括總冠軍殊榮

## 拓展人力資源

### 人手編制

本處採取靈活的人力資源政策，致力為市民提供最優質的服務。在這個政策下，本處會因應不時改變的運作需要而妥善調配人手，並以非公務員合約僱員輔助常額人員，以確保部門的靈活性。本處透過聘用非公務員合約僱員，以迅捷的方式應付營運或業務需要轉變之餘，也能達致控制成本的目標。截至二零零三年三月三十一日為止，本處共僱用了 497 名常額人員和 52 名非公務員合約人員。

### 員工發展及培訓

本處在員工發展和培訓方面作出的投資，顯示我們致力給予員工所需的支援，讓他們能夠群策群力，發展個人才能。本處積極為員工制訂周年培訓計劃，作為各項培訓與發展活動的藍本。本處是率先推行周年培訓計劃的政府部門，香港特區政府在二零零一年採用本處的培訓與發展計劃作為典範，刊製《擬備部門培訓發展計劃指南》，供所有政府部門參考。

在二零零二至零三年度，本處以「**創意革新：精益求精**」作為員工培訓的主題。工作坊的目的是激發創意以解決問題，並且探求方法以便在處內持續培養學習文化，以達致不斷求進的目的，俾能應付未來架構轉變帶來的挑戰。



參加者在“破冰”遊戲“創造”多個有趣表情動作

除主題培訓計劃外，本處亦為員工舉辦多項內部活動，以便他們能夠裝備自己，具備必需的知識和技能，以應付部門的營運需要。活動內容包括與土地有關的知識和客戶服務技巧。



土地註冊處處長積極參與課堂活動，對學員表示全力支持

本處員工於年內製作了一套「我們待客之道」的光碟，邀得二零零一年「最佳櫃位員工選舉」3位得獎者分享他們提供優質客戶服務的經驗。



本處人員製作「我們待客之道」影視光碟

為加深員工對其他司法管轄區的土地註冊運作和管理的了解，本處於年內安排了4名土地註冊主任分別到西澳洲的土地管理部門(Department of Land Administration)及新加坡的土地管理局(Singapore Land Authority)進行短期學習交流訪問。這項學習交流計劃不僅擴闊員工的視野，還協助他們更有效地處理架構轉變的事宜。

來年，為配合部門架構的改革，本處會著重為員工提供管理及技術方面的培訓。本處會定期檢討培訓活動的成效，確保培訓會改善工作效率，並且增加業務運作的價值。

## 管理創議

本處於二零零二至零三年度進行了一項工作表現評核制度的顧問研究，目的是使現有制度更爲完善及改善工作表現管理。

## 員工關係

本處深明職管雙方的有效溝通是確保優質客戶服務的關鍵。因此，本處致力促進各級員工之間的溝通。

## 環境管理和環境改善工作

本處致力善用資源和能源，並在減少用紙和辦公室物料供應的同時，回收廢紙以便循環再造。在二零零二年，本處的紙張和信封的消耗量分別下跌 8.4% 和 23.4%，而廢紙回收量則增加 1%。此外，本處將「街道索引」和「新界地段/位址對照表」的用戶指南從紙張形式轉爲光碟版本，亦有助節省資源。

市民可透過本處網站 [www.info.gov.hk/landreg](http://www.info.gov.hk/landreg) 查閱二零零二年「管制人員環境報告」。

## 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式，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，故市民須就有關事宜尋求法律意見。

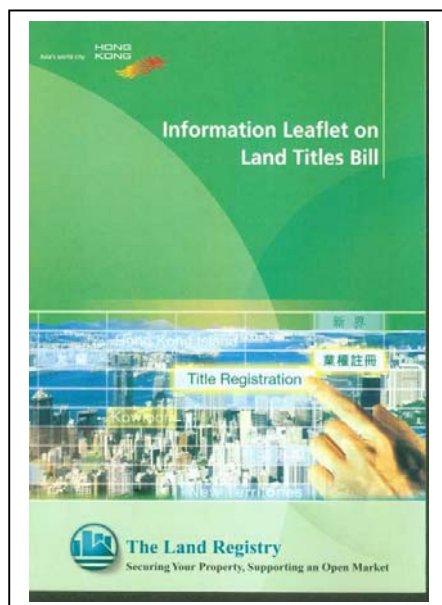
土地註冊處正推行改善法律範疇計劃，計劃分為兩部分。首先是修訂現行的《土地註冊條例》，藉此提升契約註冊制度的運作效率；其次是制訂新法例，以實施業權註冊制度。在業權註冊制度下，土地登記冊是證明業權的決定性證據，為各方人士提供更確定的資料。除了業權登記冊外，政府也會設立彌償基金，為因欺詐或犯錯而蒙受損失的人士提供更大保障。

### 《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、從註冊摘要日誌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式、領取文件的新通知程式，以及查閱土地註冊處紀錄及收費方面的更改。

## 《土地業權條例草案》

經修訂的《土地業權條例草案》已於二零零二年十二月六日刊憲，並在十二月十八日首讀。條例草案委員會已於二零零三年三月展開條例草案的審議工作，而審議工作仍然繼續。

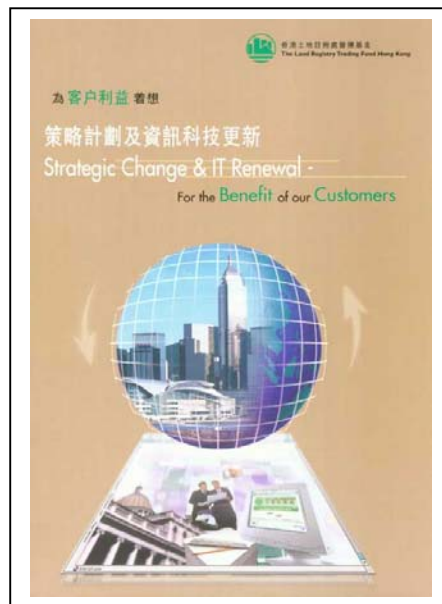


## 可信賴的資訊科技

「綜合註冊資訊系統」的保安設計是根據全面的保安風險評估而制定，設計包括系統保安各方面的安全措施—真確性、完整性、保密性及可供使用性。這些措施都是透過採用尖端資訊科技而推行。本處會外聘獨立顧問公司定期為系統進行保安審計。本處的宗旨是確保所有客戶均能：

- 信賴系統資料的完整性；
- 信賴系統能妥善操作及所使用的資料；以及
- 信賴系統可時刻為客戶提供服務。

在二零零二至零三年度，本處與業務伙伴及承辦商保持緊密合作。年內，所有現行系統運作完善，並無出現違反保安的紀錄，或遺失資料的情況。





## 保持良好關係

本處能順利為市民提供多項服務，實有賴我們與各方面保持良好的關係。我們有賴各員工提供殷勤和高效率的服務，以及業務伙伴協助建立和維持完善的系統；而資訊供應商及用戶均能妥善提供和正確使用有關資訊。最後，本處更有賴上述人士對本處服務質素及改善服務方面提出意見和建議，使我們的服務更臻完善。

摯誠尊重是本處奉行的一貫政策。我們細心聆聽各界的意見，並公開明確表達我們的立場。此外，我們亦致力尋求可協助客戶解決問題和達致本處目標的方案。總括而言，我們的目標是建立誠信可靠的伙伴關係，俾能為所有客戶提供最佳的服務。

我們與客戶的關係超越地域界限。本處與海外的對等機構保持密切的聯絡，就土地註冊及發展項目的資訊交流經驗。在二零零二至零三年度，本處曾經接待 16 個考察團合共 250 位訪客，他們來自內地、馬來西亞、新加坡、日本及本地機構。本處人員也有探訪深圳和北京的對等機構。此外，本處也安排土地註冊主任前往海外的土地註冊處訪問交流，使他們能夠擴闊視野及找尋改善本處運作和服務的新方法。土地註冊處處長也曾出席在澳洲舉行的國際註冊處處長會議(International Registrars' Conference)。這些交流活動讓我們有機會把本處的服務與其他海外司法管轄區的服務作一比較。



訪客參觀本處

## 9. 十年統計資料概覽

	2002/03	2001/02	2000/01	1999/00	1998/99	1997/98	1996/97	1995/96	1994/95	1993/94
<b>送交本處註冊的土地文件</b>										
數目	520,552	604,419	652,425	672,304	627,637	893,200	807,588	582,989	532,181	652,803
較上年度增加(減少)(%)	(13.9)	(7.4)	(3.0)	7.1	(29.7)	10.6	38.5	9.5	(18.5)	(0.6)
每個工作天的平均數目	1,907	2,268	2,412	2,467	2,312	3,296	2,991	2,159	1,964	2,396
<b>送交本處註冊的樓宇買賣合約</b>										
數目	81,075	89,733	86,214	90,923	114,350	177,861	170,008	109,634	96,138	145,407
較上年度增加(減少)(%)	(9.6)	4.1	(5.2)	(20.5)	(35.7)	4.6	55.1	14.0	(33.9)	9.8
每個工作天的平均數目	297	337	319	334	421	656	630	406	355	534
樓價(港幣億元)	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
較上年度增加(減少)(%)	(10.6)	(8.2)	(13.4)	(21.8)	(57.3)	20.0	102.7	(6.7)	(27.1)	40.7
<b>業主</b>										
年結時的數目	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
較上年度增加(數目)	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>土地登記冊和土地紀錄查冊</b>										
* 透過「直接查冊服務」查冊										
(數目)	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	-
櫃位查冊(數目)	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
總數	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
較上年度增加(減少)(%)	(11.5)	(4.6)	(3.4)	4.9	(33.6)	2.8	54.5	(11.6)	(9.1)	13.6
每個工作天的平均數目	11,338	13,127	13,562	13,934	13,330	20,105	19,637	12,709	14,322	15,664
<b>提供土地紀錄的影像副本、縮微副本及影印本</b>										
數目	447,095	449,059	477,416	525,944	557,868	747,531	606,176	405,223	460,872	405,779
較上年度增加(減少)(%)	(0.4)	(5.9)	(9.2)	(5.7)	(25.4)	23.3	49.6	(12.1)	13.6	24.8
每個工作天的平均數目	1,638	1,685	1,765	1,930	2,055	2,758	2,245	1,501	1,701	1,489
<b>提供土地紀錄的認證副本</b>										
數目	55,842	63,997	68,199	85,246	93,273	193,061	220,572	181,699	193,554	234,714
較上年度增加(減少)(%)	(12.7)	(6.2)	(20.0)	(8.6)	(51.7)	(12.5)	21.4	(6.1)	(17.5)	2.4
每個工作天的平均數目	205	240	252	313	344	712	817	673	714	861

\* 「直接查冊服務」在1994年9月首先推出市區物業的查冊服務，該服務自1995年3月起分階段推展至新界區物業。

## 10. 財政報告

---

### 審計署署長提交立法會的報告書

我已完成審計刊於夾附按照香港公認會計原則製備的財務報表。

### 土地註冊處營運基金總經理及審計署署長的責任

根據《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。

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

### 意見的基礎

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、所釐定的會計政策是否適合土地註冊處營運基金的具體情況、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資料及解釋為目標，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礎。

### 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

## 土地註冊處營運基金 損益帳

截至二零零三年三月三十一日止年度  
以港幣千元表示

	註釋	2003	2002
營業額	3	<b>367,964</b>	<b>405,641</b>
運作成本	4	<u>(285,829)</u>	<u>(311,678)</u>
運作所得盈利		82,135	93,963
其他收入	5	8,395	15,945
財務成本	6	<u>(1,606)</u>	<u>(3,467)</u>
除稅前盈利		<b>88,924</b>	<b>106,441</b>
稅項	7	<u>(13,559)</u>	<u>(15,220)</u>
除稅後盈利		<b><u>75,365</u></b>	<b><u>91,221</u></b>
紅利	8	(37,682)	(27,570)
固定資產回報率	9	<b><u>20.6%</u></b>	<b><u>26.4%</u></b>



蘇啓龍

土地註冊處處長

土地註冊處營運基金總經理

二零零三年九月五日

帳項註釋亦為土地註冊處營運基金帳目的一部份。

## 土地註冊處營運基金

### 資產負債表

在二零零三年三月三十一日的結算  
以港幣千元表示

	註釋	2003	2002
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
固定資產	10	<b>392,663</b>	<b>353,141</b>
<b>流動資產</b>			
應收帳款及預繳款項		11,468	12,453
有關連人士之應收帳款		5,585	11,535
應退稅款		6,179	-
銀行存款		401,650	416,820
現金及銀行結餘		1,722	2,185
		<b>426,604</b>	<b>442,993</b>
<b>流動負債</b>			
遞延收入	11	1,820	2,592
短期借款	12	23,660	23,660
應付政府利息		796	1,751
客戶按金	13	21,413	22,714
應付帳款		3,429	3,210
有關連人士之應付帳款		27,778	24,542
僱員福利		1,145	3,241
應付稅款		-	7,411
		<b>80,041</b>	<b>89,121</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>346,563</b>	<b>353,872</b>
<b>總資產減去流動負債</b>		<b>739,226</b>	<b>707,013</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項	14	10,966	2,897
僱員福利		63,289	63,280
政府貸款	15	-	23,660
<b>資產淨額</b>		<b>664,971</b>	<b>617,176</b>
<b>資本及儲備</b>			
營運基金資本	16	118,300	118,300
保留盈利	17	508,989	471,306
擬發紅利	8	37,682	27,570
		<b>664,971</b>	<b>617,176</b>

帳項註釋亦為土地註冊處營運基金帳目的一部份。

## 土地註冊處營運基金 股東權益變更表

截至二零零三年三月三十一日止年度  
以港幣千元表示

	註釋	2003	2002
在二零零二年四月一日之結餘，往年報告		683,697	619,484
有關僱員福利會計原則變更	22(c)	(66,521)	(65,842)
在二零零二年四月一日之結餘，重報		617,176	553,642
年度盈利，往年報告			91,900
有關僱員福利會計原則變更	22(c)		(679)
年度盈利（二零零二：重報）		75,365	91,221
已付紅利		(27,570)	(27,687)
在二零零三年三月三十一日之結餘		664,971	617,176

帳項註釋亦為土地註冊處營運基金帳目的一部份。

## 土地註冊處營運基金 現金流量表

截至二零零三年三月三十一日止年度  
以港幣千元表示

	註釋	2003	2002
<b>營運項目的現金流量</b>			
運作盈利		82,135	93,963
折舊及攤銷		11,228	18,036
僱員福利		(2,087)	679
遞延收入的 減少		(772)	(872)
應付帳款及有關連人士之應付帳款的 增加		3,455	1,546
客戶按金的 減少		(1,301)	(458)
應收帳款及有關連人士之應收帳款的 減少/(增加)		6,511	(4,979)
已付利得稅		(19,080)	(9,299)
<b>營運項目的現金流入淨額</b>		<b>80,089</b>	<b>98,616</b>

帳項註釋亦為土地註冊處營運基金帳目的一部份。

## 現金流量表 (續)

	註釋	2003	2002
<b>投資項目的現金流量</b>			
銀行存款減少/(增加)淨額(等同現金除外)		15,000	(191,000)
發展計劃		(50,750)	(10,848)
已收租金		549	3,227
已收利息		8,270	13,146
<b>投資項目的現金流出淨額</b>		<b>(26,931)</b>	<b>(185,475)</b>
<b>融資的現金流量</b>			
償還貸款	15	(23,660)	(23,660)
已付利息		(2,561)	(6,058)
已付紅利		(27,570)	(27,687)
<b>融資的現金流出淨額</b>		<b>(53,791)</b>	<b>(57,405)</b>
<b>現金及等同現金的減少</b>		<b>(633)</b>	<b>(144,264)</b>
在二零零二年四月一日的現金及等同現金結餘		3,005	147,269
<b>在二零零三年三月三十一日的現金及等同現金結餘</b>	18	<b>2,372</b>	<b>3,005</b>

帳項註釋亦為土地註冊處營運基金帳目的一部份。



## 帳項註釋

截至二零零三年三月三十一日止年度

以港幣千元表示

---

### 1. 土地註冊處營運基金擔當的角色

立法會在一九九三年六月三十日根據《營運基金條例》(第 430 章) 第 3、4 及 6 條通過的決議案，在一九九三年八月一日設立土地註冊處營運基金。土地註冊處備存載列最新資料的土地登記冊以執行土地註冊制度，並向客戶提供查閱土地登記冊和有關土地記錄的服務和設施。此外，土地註冊處亦負責辦理業主立案法團的申請。

---

### 2. 會計原則

#### (a) 會計基準

本帳目是根據香港公認會計原則製備。

#### (b) 固定資產

- (i) 於一九九三年八月一日撥歸土地註冊處營運基金的固定資產，是按立法會所通過成立土地註冊處營運基金的決議案中所列的估值入帳。從一九九三年八月一日起新購而每項購入價超過十萬元的固定資產均按購入價入帳。
- (ii) 至於進行中的發展計劃，成本包括進行期間的實際直接開支和策劃、設計及統籌的員工費用。

## 會計原則 (續)

### (c) 折舊及攤銷

#### 折舊

- (i) 折舊額是按資產成本，減去其在最終使用期末的剩餘值，在預計資產可使用年期內逐年分期定額註銷。折舊年率為：

建築物	3.3%
電腦系統	20%
設備、傢具及裝置	10% - 20%
部門自用車輛	20%

- (ii) 土地為無折舊的資產。

#### 攤銷

發展計劃分五年攤銷。倘計劃在年度的九月三十日或以前開始施行，攤銷以全年計；倘在九月三十日後開始施行，攤銷以半年計。

### (d) 遞延稅項

除非認為在可見將來不會出現稅務負債，否則固定資產的加速折舊免稅額因按時差而可能引致重大的稅項影響，均備撥遞延稅項。

## 會計原則 (續)

### (e) 收入的計算

營運收入按已提供的服務計算。利息收入則按應計基礎計算。

### (f) 僱員福利

薪金與年假已計算入、並且經確認為僱員提供有關服務所在年度的開支。僱員間接開支，包括香港特別行政區政府給予僱員的退休金福利、房屋福利及非金錢福利，均在土地註冊處營運基金支銷，並經確認為提供有關服務所在年度的開支。

### (g) 有關連人士

土地註冊處營運基金是根據《營運基金條例》(第 430 章) 成立，並屬香港特別行政區政府轄下的獨立會計單位。年內，土地註冊處營運基金在日常業務中與各有關連人士進行交易。這些人士包括政府各局及部門、營運基金，以及受政府所管制或主要影響的財政自主機構。

### (h) 等同現金

等同現金指購入時距離到期日不超過三個月的短期高度流通投資，而且這些投資可隨時轉換為確定數額的現金，而其價值之改變，風險甚低。

3. 營業額	2003	2002
辦理文件註冊	180,606	215,670
查冊	66,719	75,496
提供副本	52,306	58,158
業權報告	56,978	42,867
業主立案法團	7,490	7,580
其他	3,865	5,870
	<b>367,964</b>	<b>405,641</b>

4. 運作成本	2003	2002
員工費用	207,494	223,855
一般運作開支	23,211	21,261
電腦服務開支	19,195	22,754
租金及管理費	22,750	23,809
中央行政費用	1,578	1,568
折舊及攤銷	11,228	18,036
審計費用	373	395
	<b>285,829</b>	<b>311,678</b>

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

6. 財務成本	2003	2002
政府貸款的利息支出	<b>1,606</b>	<b>3,467</b>

#### 7. 稅項

名義利得稅的備撥是按照 16% 的比率釐定的（二零零二年度為 16%）。代替利得稅而應向政府繳付的款項是根據《稅務條例》（第 112 章）的規定來計算。除非認為在可見將來不會出現稅務負債，否則固定資產的加速折舊免稅額因按時差而可能引致重大的稅項影響，均備撥遞延稅項。

	2003	2002
名義利得稅	5,490	15,560
年度遞延稅項		
資本免稅額超出/ (少於)有關之折舊 支出	7,798	(340)
因利得稅率改變所作 調整	271	-
年度稅項	<b>13,559</b>	<b>15,220</b>

## 8. 紅利

建議在二零零三年三月三十一日完結的年度派發紅利 3,768.2 萬元，相等於除稅後盈利的 50%。(二零零二年度紅利為 2,757.0 萬元)。

## 9. 固定資產回報率

計算方法是以運作所得盈利加利息收入，減去稅項，再除平均固定資產淨值。預期土地註冊處營運基金每年的目標回報率是平均固定資產淨值的 10%，此數字由財政司司長決定。

## 10. 固定資產

	土地及 建築物	電腦 系統	設備、 傢具 及裝置	部門 自用 車輛	成立 費用	總計
<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>累計折舊/攤銷</b>						
在二零零二年 四月一日	33,376	339,611	22,434	105	3,800	399,326
年度費用	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>帳面淨值</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他服務收費。

	2003	2002
查冊票	665	604
訂購費用或其他 服務收費	1,155	1,988
在二零零三年三月 三十一日的結餘	<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 (請參閱註釋 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 各政府部門	20,261 1,152	21,562 1,152
在二零零三年三月 三十一日的結餘	<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 的結餘	2,897	3,237
年度遞延稅項	8,069	(340)
在二零零三年三月 三十一日的結餘	<b>10,966</b>	<b>2,897</b>

**15. 政府貸款** **2003** **2002**

截至二零零三年三月 三十一日一年後應付的 政府貸款	-	<b>23,660</b>
---------------------------------	---	---------------

根據立法會一九九三年六月三十日所通過的決議案，在一九九三年八月一日撥歸土地註冊處營運基金的初期資產 3.549 億元中，2.366 億元為「資本投資基金」向營運基金的貸款。貸款由一九九四年八月一日起分十期按年等額攤還，每年還款 2,366 萬元。應於二零零三年八月一日繳交的第十期還款，已在帳目內列作短期借款。

此筆貸款的利息，按未清繳的欠款額計算，利率為香港銀行公會委員會的當然會員所公布的最優惠利率的平均息率。

**16. 營運基金資本**

此為政府對土地註冊處營運基金的投資。

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
在二零零二年四月一日 的結餘	118,300	118,300
增加	-	-
在二零零三年三月 三十一日的結餘	<b>118,300</b>	<b>118,300</b>

17. 保留盈利	2003	2002
在二零零二年四月一日的 結餘，往年報告	537,827	473,497
有關僱員福利會計原則 變更(請參閱註釋 22(c))	(66,521)	(65,842)
在二零零二年四月一日的 結餘，重報	471,306	407,655
年度盈利，往年報告		91,900
有關僱員福利會計原則 變更		(679)
年度盈利（二零零二： 重報）	75,365	91,221
擬發紅利	(37,682)	(27,570)
在二零零三年三月 三十一日的結餘	<b>508,989</b>	<b>471,306</b>

18. 年終現金結餘及 等同現金結餘分析	2003	2002
現金及銀行結餘	1,722	2,185
銀行存款(等同現金 部分)	650	820
	<b>2,372</b>	<b>3,005</b>



## 19. 有關連人士交易

除了在本帳目的其他部分披露的與有關連人士交易外，年內與有關連人士進行的其他重大交易摘述如下：

- (甲) 本處向有關連人士提供的服務包括土地文件註冊、查閱土地登記冊及土地記錄、提供土地記錄副本和業權報告。這些服務為本處帶來的總收入達 8,900 萬元 (二零零二年度為 7,800 萬元)，這金額已計算在註釋 3 的營業額項下。
- (乙) 有關連人士向本處提供的服務包括有關電腦、辦公地方、中央行政和審計的服務。本處在這些服務方面的總開支達 3,300 萬元 (二零零二年度為 4,000 萬元)，這金額已計算在註釋 4 的運作成本項下。

本處向有關連人士提供服務的收費和接受這些人士服務的收費都是按照劃一標準計算，即同時提供給公眾的服務，收費和公眾一樣；至於只提供給有關連人士的服務，則按服務的十足成本計算。

## 20. 資本承擔

在二零零三年三月三十一日，土地註冊處營運基金有下列尚未列入財務報表的資本承擔：

	2003	2002
商定額	105,600	21,900
已批准的未商定額	71,700	149,600
	<u>177,300</u>	<u>171,500</u>

## 21. 經營租約承擔

在二零零三年三月三十一日，於土地註冊處營運基金的經營租約內，未來最低應付租賃款項總額如下：

	2003	2002
<b>土地及建築物</b>		
經營租約約滿於：		
一年以內	5,952	454
二年至五年內	2,776	14,738
五年以後	-	-
	<u>8,728</u>	<u>15,192</u>

## 22. 採納新及經修訂之香港會計實務準則

在編製此財務報表，已採用了以下香港會計師公會所頒佈由二零零二年一月一日起之會計年度所生效的新及經修訂會計實務準則：

**(a) 會計實務準則第一號  
(修訂)，「財務報表披露」**

為符合會計實務準則第一號（修訂），製備「股東權益變更表」作為此財務報表的獨立部份。

**(b) 會計實務準則第十五號  
(修訂)，「現金流量表」**

為符合會計實務準則第十五號（修訂），「現金流量表」之格式經予改列。

**(c) 會計實務準則第三十四號，  
「僱員福利」**

為符合會計實務準則第三十四號，當員工提供服務後，便應確認既得的年假並作出負債撥備至資產負債表的結算日。過往因並未對員工既得年假作出任何撥備，故必須變更會計原則。此項會計原則轉變溯及既往，而比較數字已重新計算，配合已轉變的會計原則。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僱員未放取年假所作的撥備分別為 6,443.4 萬元及 6,652.1 萬元。年內所減少的 208.7 萬元已於損益表內確認，抵銷僱員開支；而 6,652.1 萬元則由二零零二年四月一日的保留盈利提撥，作為往年的調整款額（見註釋 17）。

---

## 23. 比較數字

若干比較數字已予重報及分類，以符合載於註釋 22 所採納的新及經修訂會計實務準則的規定。