

土地註冊處

營運基金



二零零三至零四年報

目錄

1. 土地註冊處處長報告	1
2. 二零零三至零四年度重要事項	3
3. 理想、使命、信念	4
4. 土地註冊處營運基金	6
5. 價值為本	7
策略改革及資訊科技更新	7
辦公地方	7
財政管理	8
6. 優質服務	11
發展計劃及新增服務	11
土地註冊系統	11
直接查冊服務	11
文件影像處理系統	11
街道索引光碟	11
新界地段/地址對照表光碟	12
彩色圖則影像處理	12
部門運作及客戶為本服務	13
服務承諾	18
以客為本	19

拓展人力資源	21
人手編制	21
員工發展及培訓	21
管理創議	22
員工關係	22
環境管理和環境改善工作	22
7. 誠信可靠	23
可信賴的法律架構	23
《土地註冊（修訂）條例》	23
《土地業權條例》	23
可信賴的資訊科技	24
保持良好關係	24
8. 財政報告	25
審計署署長提交立法會的報告書	25
經認證的財務報表	26
損益帳	26
資產負債表	27
股東權益變更表	29
現金流量表	30
帳項註釋	32

1. 土地註冊處處長報告

二零零三至零四年度本處的業務可說好壞參半。首半年承接過往三年疲弱的物業市場，但下半年的情況顯著好轉，去年財政狀況表現之強勁出人意料，為來年開創更佳的前境。就本處的策略改革計劃而言，經過我們過去一年的努力去克服種種障礙，計劃取得穩步進展，促使《土地業權條例草案》得以在二零零四年七月通過。因此，我們抱有更大信心，在本年稍後時間推出期待已久的中央註冊服務。中央註冊服務會由「綜合註冊資訊系統」提供支援。

業務復蘇

二零零二至零三年度營運基金的收入較一九九九至二零零零年度下跌 20%，反映物業市場活動第三年全年衰退。二零零三至零四年度的首季收入較我們的預算下跌近 14%，與二零零二至零三年度同期比較則下跌逾 20%。第二季的情況僅輕微好轉，但首半年的收入仍然較去年同期下跌逾 15%。十月的營業額激增是因為第一手和第二手住宅物業市場交易量有所增加。由於住宅物業市場活動在上年度餘下時間仍較活躍，因此，過去一年私營機構對我們服務的需求較二零零二至零三年度有所增加。然而，由於政府部門對我們服務的需求下降(反映各部門財政緊絀)及存款回報率甚低(反映利率非常低)，本處在年終時的收入仍輕微低於二零零二至零三年度的整體收入。

由於預期收入可能減少，我們致力大幅削減支出，以便保持對顧客的收費不變。這一點我們已經做到。部門整體支出下降 5.2%，主要原因是員工費用減少。

部門營業額回升，加上核心費用減少，使營運基金來年的財政狀況穩健。

中央註冊

我在上期年報預期部門會於二零零四年一月重整架構，以便為全港物業提供統一的註冊及資訊服務。然而，這個目標未能達到。「綜合註冊資訊系統」仍未作好準備投入服務，而重整部門架構的工作須視乎這個系統的實施日期而定。系統測試工作仍在進行，預期這項工作可於夏季完成。在「綜合註冊資訊系統」投入服務前，我們必須取得立法會批准《2002 年土地註冊(修訂)條例》主要部分的生效日期。然而，在所有系統測試工作未圓滿完成前，我們未能就生效日期提交立法會審批。為符合立法程序的規定，中央註冊服務及「綜合註冊資訊系統」最早只可在二零零四年十二月才可推出。

實施中央註冊和推出「綜合註冊資訊系統」是本處重要的客戶服務改善計劃，這些服務未能如期推出，我謹此致歉。本處全體員工及承辦商正努力不懈，確保我們改革服務質素的承諾得以實踐，不會再有任何延誤。

業權註冊

去年我匯報《土地業權條例草案》再度提交立法會審議時遇到多項嚴峻挑戰。把現存物業轉至新例的機制及有關彌償及更正的條文，都是法案委員會提出最多質疑的範疇。年內，土地註冊處的法律小組委任兩名具豐富經驗的私人律師擔當顧問，在他們寶貴的協助下，與律師會工作小組討論業權註冊，研製了一套新的轉制方案。新的轉制方案名為「白晝轉制」機制。新方案贏得各方廣泛支持，促使草案獲得通過。

為實施新的轉制機制和回應法案委員會在 39 次會議期間提出的其他種種問題，草案必需作出修改，修訂範圍涉及大幅度重新草擬條文的工作，而這項工作更須於數周內完成。簡安達先生(Mr. Jeffrey Gunter)及其在律政司法律草擬科的組員，在這項工作上表現出色，謹此向他們致謝。我也藉此向由夏向能先生(Mr. Peter Aherne)擔任主席的律師會工作小組致謝，他們義務付出自己的時間，在制定新法例方面給予我們寶貴意見和支持。我也感謝本處高級律師羅鳳琮女士，她與其小組人員在過去一年處理了大量有關提供意見、擬備文件及簡報資料的工作。看見他們所付出的努力都藉著條例草案成功獲得通過而得到回報，甚感欣慰。

法例通過讓我們可以實踐在香港引進業權註冊的承諾，加強對業主和買家的保障及改善物業轉易程序的效率。然而，在實踐這個承諾前，我們仍須處理大量工作，因此，我預期至少需要兩年時間才可實施新例。我們曾承諾與多個團體進一步檢討法例本身的多項問題，此外，我們又須草擬規例，以及擬備廣泛介紹新制度資料的指引說明，以供專業人士和教育市民之用。再者，我們須進一步開發「綜合註冊資訊系統」。各項工作已經展開，土地註冊處來年的管理及人力需求因而會大幅增加。我們會增添負責管理方面的人手處理這些工作。

來年展望

本年首要的工作是順利完成「綜合註冊資訊系統」的系統測試工作，以及敲定實施中央註冊的日期。我們會在實施中央註冊前檢討收費，而作出檢討時會考慮已改善的營業狀況和額外投資項目，以及通過《土地業權條例》後須處理的工作。我們也會為「綜合註冊資訊系統」投入服務後實施的中央註冊制度之下的各項服務及網上服務設定新的服務標準。實施業權註冊的準備工作會分為數方面處理。進一步的法律工作已經展開，其他方面的工作只會在中央註冊順利推行後才開始處理。我們工作時都有一個共同信念，就是維持誠信、改善服務和提升我們對香港市民的價值。本年的員工培訓發展主題「重誠信，求卓越」正好反映這個信念。我相信年內與我們合作的伙伴和使用我們服務的所有客戶，都會清楚體會到本處致力達至培訓主題的目標。



蘇啟龍

香港土地註冊處處長

土地註冊處營運基金總經理

二零零四年八月十一日

2. 二零零三至零四年度重要事項

2003 年 4 月 28 日	以光碟形式發售「街道索引」(第 35 版)及新界地段/地址對照表(第 4 版)
2003 年 6 月 18 日	公布 2003/04 年度已提高的服務承諾
2003 年 6 月 22 日	<p>為響應 2003 年世界環境日，土地註冊處人員參加了由環境保護推動委員會舉辦的「齊踏步環保路，共創健康香港」環保步行</p> 
2003 年 10 月 22 日	發表 2002/03 土地註冊處營運基金年報，報告全文上載土地註冊處網頁
2003 年 10 月 29 日	完成「綜合註冊資訊系統」第一輪系統接收測試
2004 年 2 月 8 日	<p>土地註冊處派出兩支參賽隊伍，參加 2004 年香港渣打馬拉松比賽，並籌得 10,800 港元以支持香港傷殘運動員</p>  

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，以支持開放物業市場，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
- 57 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，自負盈虧。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，致力滿足客戶的服務需求。

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，每年均須提交香港立法會省覽。

5. 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

土地註冊處現正實施一項改革計劃，目的是為客戶提供完善及統一的全港土地物業註冊服務。這個改革計劃的重點是精簡營運程序，並且由一個「綜合註冊資訊系統」支援，以取代現有的獨立電腦系統。當各項改革措施實施後，本處會以單一的中央註冊處附以新的組織架構為市民提供服務。

「綜合註冊資訊系統」的主要開發階段已於二零零三年十月結束，自此，我們已着手為新的資訊管理系統進行嚴格測試。測試項目包括檢證個別功能、系統集成、試行操作整個系統，以及改進各項功能和用戶界面。然而，這部分的測試項目未能如期在年內完成。在二零零四年三月底，系統的遷移階段尚未展開，實施《2002 年土地註冊(修訂)條例》餘下部分的法律程序也未開始。《2002 年土地註冊(修訂)條例》為統一註冊架構提供法律框架。據目前情況估計，「綜合註冊資訊系統」及中央註冊制度可於二零零四年末季實施。

部門所有員工日後在日常工作中都會使用「綜合註冊資訊系統」，因此，本處現正為他們提供使用系統的全面訓練，包括使用新系統的課堂訓練及實習操作系統的堂節，以便使用系統的人員能夠熟習使用新系統的功能及操作系統。所有課堂訓練都會在特別為訓練使用新系統而設計的課室舉行。我們也會在新系統投入運作前，在本處網頁向客戶示範使用新服務的方法和提供自學套件供客戶使用。

辦公地方

本處現正分階段進行辦公室翻新計劃，金鐘道政府合署 19 樓的新客戶中心及新界大部分查冊辦事處的主要裝修工程已經完成。新的客戶中心及新界查冊辦事處備有先進設施，為部門建立更鮮明的形象，在「綜合註冊資訊系統」投入運作時，也為客戶提供更完善的服務。

金鐘辦事處各樓層後勤辦事處的大部分翻新工程已經完成。這些新辦事處及工作間的設計都是採用現代化工效學標準和環保屋宇設備科技，為本處人員提供更佳和更完善的工作環境。位於 28 樓的新會議室設有最先進的視聽器材，可容納達 60 人之多。會議室環境舒適，適合舉行會議、研討會及簡介會。位於同一樓層的新學習資源中心設有圖書館、六個自學課程學習間及一個設備完善的課室。學習資源中心有助部門實踐推動學習文化及為員工提供多類培訓的承諾，使員工能夠為市民提供優質的服務。辦事處其餘地方將於「綜合註冊資訊系統」投入運作後才進行翻新。



訪客接待處面貌煥然一新



嶄新的會議室



升降機大堂



新圖書館



新自學課程學習間

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

截至二零零四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 8,950 萬港元，而全年平均固定資產淨值回報率為 22%。

本處的整體收入較去年減少 560 萬港元(下跌 1.5%)，主要是因為政府部門的服務需求下降所致。透過有效控制成本和在全體員工的共同努力下，營運開支得以減少 1,500 萬港元(下跌 5.2%)。

展望

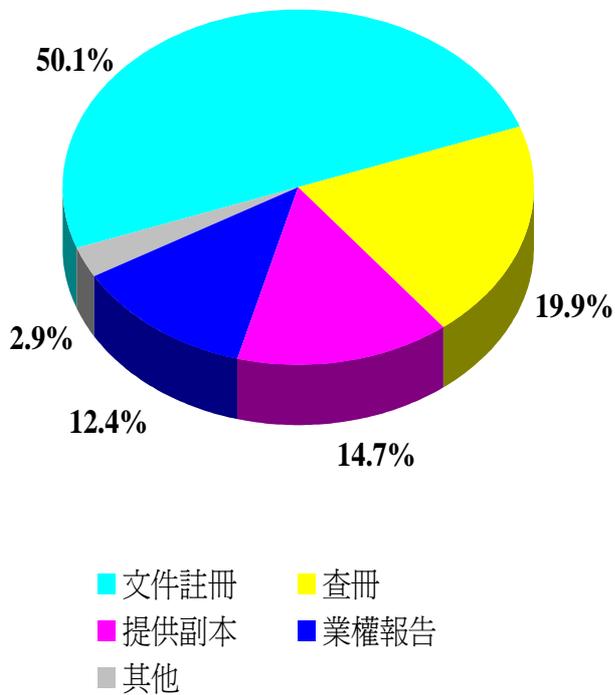
土地註冊處會繼續嚴厲控制成本，而實施「綜合註冊資訊系統」有助增加效率及控制經常費用。「綜合註冊資訊系統」推出後，由於可減少新界區辦事處用地及不再需要西灣河的辦公用地，因此可節省約 40%的租金。新系統的資本投資折舊在新系統投入運作後的首五年會抵銷這個成效，而中期的實際收入

及平均固定資產淨值的回報率則主要視乎物業市場的交易量而定。這方面須視乎影響較大的經濟因素而定，但我們預期二零零三至零四年度下半年物業市場活動復蘇，使本處的營業額大致趨於較為穩定。

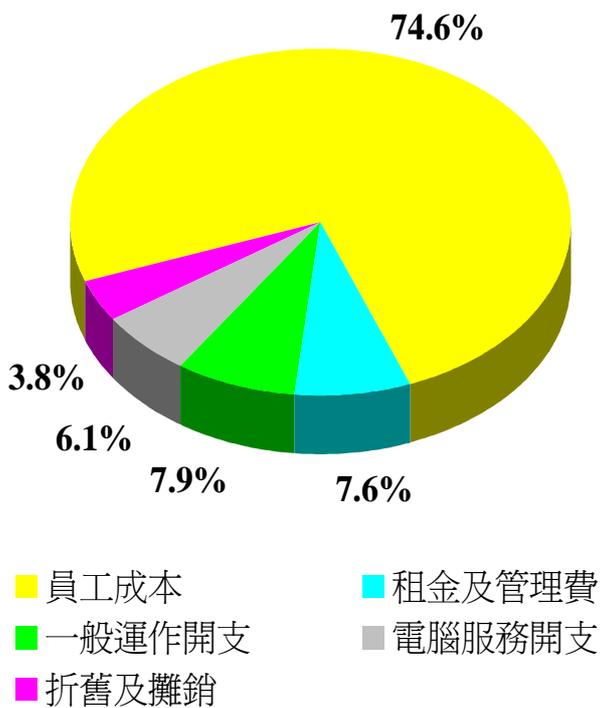
服務收費

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。年內各項費用沒有改變。本處自一九九六年六月以來並無調整法定收費。

收入 (百分比)



運作成本 (百分比)



6. 優質服務

土地註冊處以優質服務作為我們的任務重點。我們正提升部門各項資訊科技系統，以提高本處的服務質素，以及為未來十年各項持續改善服務計劃提供支援。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。在二零零三至零四年度上半年，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，以便能夠維持低收費供客戶使用本處的服務。

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。二零零三年八月，本處開發了一個電腦程式，定期為房屋署就物業市場的單位供應方面，提供未出售單位的每月統計數字。

直接查冊服務

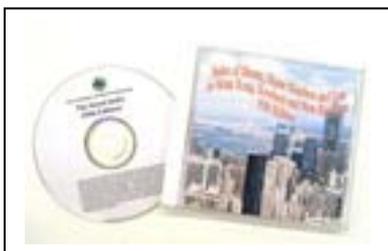
本處於一九九四年推出「直接查冊服務」，讓客戶透過聯機進行土地查冊。目前，透過這項服務進行土地查冊的宗數佔總查冊量的 79%，而索取土地文件副本的申請亦佔總數的 70%。

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，列印軟件的功能在二零零三年六月已獲提升，而傳真伺服器 and 格式化電腦的性能也於八月和九月提升，以提高系統的穩定性和效率。

街道索引光碟

首版的「街道索引」於 19 世紀編製。在二零零三至零四年度出版的第 35 版「街道索引」共增錄了 19 條新街道和 163 條新增地段／分段／小分段。



新界地段/地址對照表光碟

首版的「新界地段/地址對照表」(對照表)於二零零零年編製。第 4 版對照表於二零零三至零四年度出版，共增錄了 41 條新街道和 3,166 條新增地段/分段/小分段。

我們因應客戶的意見，在推出第 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 2,000 港元；電腦網絡接駁到 50 台或以上終端機的許可證收費是 4,000 港元。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 300 港元調低至 250 港元。

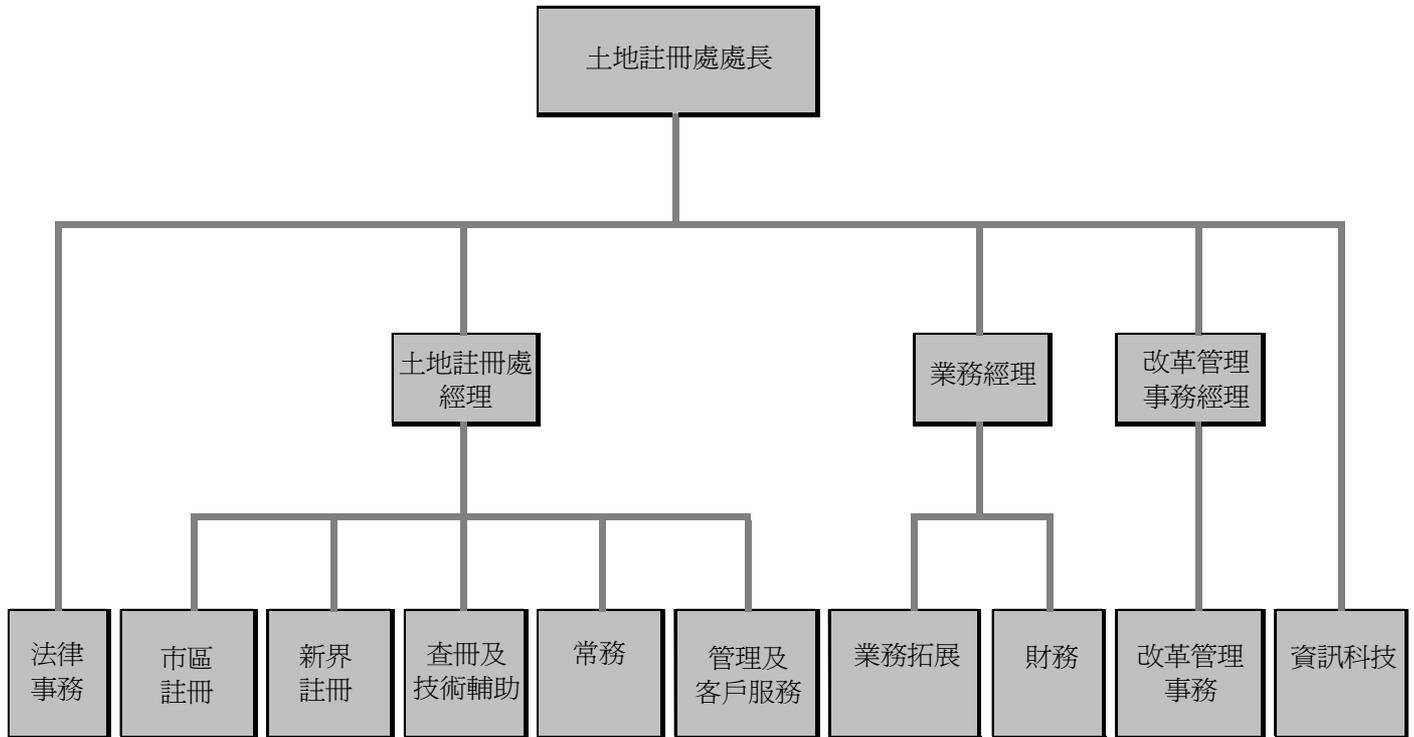


彩色圖則影像處理

彩色圖則影像處理計劃是本處多項資訊科技改善計劃項目之一，目的是為客戶提供更高質素的彩色圖則副本。本處已於二零零二年把附於 350 多萬份註冊文件的圖則轉換為數碼資料，而把新圖則轉換為電子彩色影像的工作仍在進行。所有已轉換的影像現時均穩妥儲存在唯讀光碟以便檢索，並會於日後遷移至「綜合註冊資訊系統」。

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
- 辦理土地紀錄副本認證

工作效率

在二零零三至零四財政年度，共有 523,129 份土地文件送交本處註冊，較上年度上升 0.5%，而本處每個工作天平均為 1,920 份文件辦理註冊。

2003/04 年度每月送交本處註冊的土地文件數目													
2003/04	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	38,779	38,316	33,190	37,758	39,656	43,546	46,094	52,151	46,838	47,532	45,936	53,333	523,129

送交本處註冊的土地文件數目 (2001/02 年度至 2003/04 年度)			
年份	送交本處註冊的文件總數	較上年度增加(減少)	每個工作天送交本處註冊的文件平均數目
2001/02	604,419	(7.4%)	2,268
2002/03	520,552	(13.9%)	1,907
2003/04	523,129	0.5%	1,920

在二零零三至零四年度送交註冊的文件中，樓宇買賣合約佔 19.9%(103,953 份)，較上年度上升 28.2%，合約總值為 2,465 億 6,400 萬港元，較上年度上升 41.2%。一般而言，這類合約的數目和價值是反映物業市場交投情況的重要指標。

2003/04 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	103,953
地段買賣合約	1,192
樓宇轉讓契約	112,555
地段轉讓契約	2,524
建築按揭 / 抵押	109
樓宇按揭 / 抵押	100,981
其他	201,815
總數	523,129

2003/04 年度每月送交本處註冊的樓宇買賣合約數目和價值													
2003/04	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	6,382	5,090	6,013	7,658	7,947	6,866	11,219	9,648	8,771	9,468	10,967	13,924	103,953
價值 (港幣億元)	128.46	93.95	115.10	167.06	153.07	138.68	321.01	213.12	194.76	226.30	304.87	409.26	2,465.64

送交本處註冊的樓宇買賣合約數目和價值 (2001/02 年度至 2003/04 年度)				
年度	送交本處註冊的樓宇買賣合約總數	較上年度增加 (減少)	每個工作天送交本處註冊的樓宇買賣合約平均數目	樓宇買賣合約總值(港幣億元)
2001/02	89,733	4.1%	337	1,952.37
2002/03	81,075	(9.6%)	297	1,746.28
2003/04	103,953	28.2%	381	2,465.64

上述 103,953 份買賣合約中，住宅樓宇買賣合約^(註) 佔 82.6%(85,814 份)，較上年度上升 25.5%。這些住宅樓宇買賣合約總值 2,009 億 8,900 萬港元，較上年度上升 40.9%。

2003/04 年度每月送交本處註冊的住宅樓宇買賣合約數目和價值													
2003/04	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	5,373	4,130	4,833	6,525	6,559	5,632	9,360	7,811	6,967	7,726	9,449	11,449	85,814
價值 (港幣億元)	105.20	74.88	89.69	124.93	122.03	112.47	277.29	176.37	153.70	180.28	263.11	329.94	2,009.89

送交本處註冊的住宅樓宇買賣合約數目和價值 (2001/02 年度至 2003/04 年度)				
年度	送交本處註冊的住宅樓宇買賣合約總數	較上年度增加(減少)	每個工作天送交本處註冊的住宅樓宇買賣合約平均數目	住宅樓宇買賣合約總值 (港幣億元)
2001/02	73,554	12.9%	276	1,582.09
2002/03	68,368	(7.1%)	250	1,426.30
2003/04	85,814	25.5%	315	2,009.89

註：住宅樓宇買賣是指已繳付印花稅的樓宇買賣合約。這些統計數字並不包括居者有其屋、私人機構參建居屋及租者置其屋計劃的住宅買賣，除非有關單位的轉售限制期屆滿並已繳付補價。

在二零零三至零四年度，土地登記冊及土地紀錄的查冊數目共 3,388,061 宗，較上年度上升 9.5%，其中 90.1% 的查冊宗數由律師行及地產代理等私營機構的客戶進行。本處每個工作天處理約 12,430 宗查冊。

土地登記冊及土地紀錄查冊數目 (2001/02 年度至 2003/04 年度)			
年度	查冊總數	較上年度增加(減少)	每個工作天平均查冊數目
2001/02	3,498,462	(4.6%)	13,127
2002/03	3,095,254	(11.5%)	11,338
2003/04	3,388,061	9.5%	12,433

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 79%。

土地登記冊及土地紀錄查冊類別 (2001/02 年度至 2003/04 年度)				
透過「直接查冊服務」進行的查冊			櫃位查冊	
年度	數目	百分比	數目	百分比
2001/02	2,670,441	76.3	828,021	23.7
2002/03	2,354,594	76.1	740,660	23.9
2003/04	2,677,983	79.0	710,078	21.0

在二零零三至零四年度，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 461,490 份土地文件的影像副本及影印本，較二零零二至零三年度增加了 3.2%。

提供土地紀錄的影像本及影印本數目 (2001/02 年度至 2003/04 年度)			
年度	提供影像本及影印本總數	較上年度增加(減少)	每個工作天提供影像本及影印本的平均數目
2001/02	449,059	(5.9%)	1,685
2002/03	447,095	(0.4%)	1,638
2003/04	461,490	3.2%	1,694

本處在本年度辦理認證的土地紀錄副本，較二零零二至零三年度減少 0.7%。

認證土地紀錄副本的數目 (2001/02 年度至 2003/04 年度)			
年度	認證土地紀錄副本的總數	較上年度增加(減少)	每個工作天認證土地紀錄的平均數目
2001/02	63,997	(6.2%)	240
2002/03	55,842	(12.7%)	205
2003/04	55,461	(0.7%)	204

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。在二零零三至零四年度，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 30 分鐘內；二零零二至零三年度為 35 分鐘，一九九七至九八年度則為 50 分鐘；及
- 在櫃位提供電腦土地登記冊及影像文件副本一由二零零二至零三年度的 22 分鐘縮減至 20 分鐘；一九九三至九四年度為 30 分鐘。

本處超出二零零三至零四年度訂定的所有服務標準。當「綜合註冊資訊系統」投入運作時，本處會設定新的服務標準。

由公營機構和私營機構代表組成的客戶聯絡小組，聯同本處的監察服務標準委員會協助監察本處的工作表現。客戶聯絡小組的目標是：

- 使本處更了解客戶的需求和期望；
- 使客戶更了解本處的政策、服務和工作程序；及
- 就業務運作和提供服務的方式交流意見。

私營機構小組的代表分別來自香港律師會、香港銀行公會、香港會計師公會、香港測量師學會、香港地產代理商總會及香港地產代理專業協會有限公司。公營機構小組的代表則來自經常使用本處服務的政府部門。客戶聯絡小組在二零零三至零四年度合共舉行了六次會議。



客戶聯絡小組(私營機構)成員合照

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。

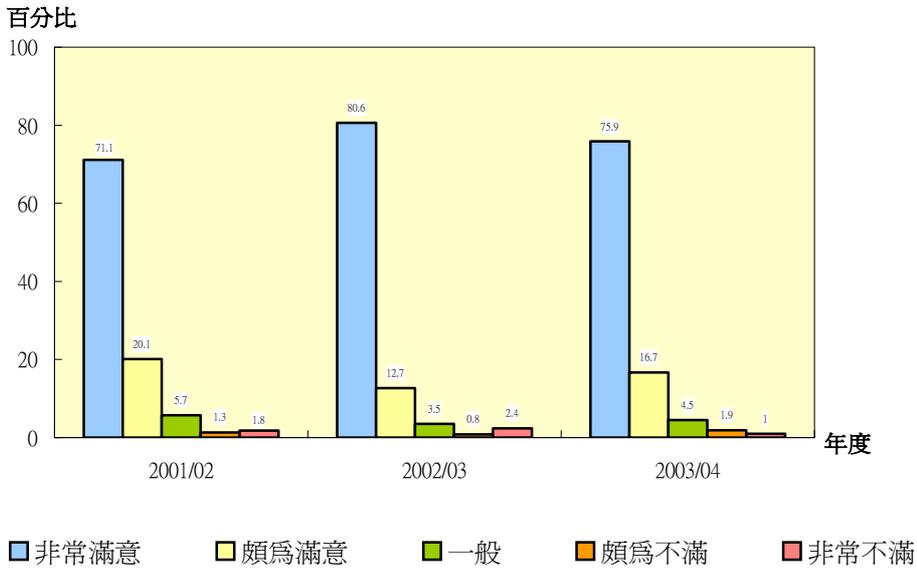
在二零零三至零四年度，本處客戶服務經理透過客戶服務經理熱線及本處網站收到的表揚、查詢、建議及投訴超過 18,250 項。

2003/04 年度收到的表揚、 查詢、建議及投訴數目	
表揚	47
查詢	18,202
建議	10
投訴	16

本處會把客戶的每項讚譽都轉達予有關人員，客戶的認同激勵我們更奮力改善服務質素。我們每天都收到不同種類的查詢，包括與本處服務有關的法律、技術和程序方面的問題和統計資料。本處偶爾也收到關於提供服務的模式及所需時間的建議及投訴。我們會一一記錄和分析所有收到的查詢、建議和投訴，以助本處持續改善服務。

本處各辦事處都擺放客戶意見卡和意見箱，以便收集客戶的回應和建議。下圖顯示意見卡反映的客戶滿意程度。

客戶滿意程度



本處網站是客戶索取資料、查詢或就本處服務提供意見的另一方便有效渠道。

拓展人力資源

人手編制

本處採取靈活的人力資源政策，致力為香港市民提供最優質的服務。由於本處人員都能擔任不同範疇的工作，因此部門可因應不時改變的運作需要，靈活地調配人手。本處的常額人員由非公務員合約僱員提供輔助。本處聘用非公務員合約僱員，除了能夠容易順應營運或業務需要的轉變之外，也能達致控制成本的目標。截至二零零四年三月三十一日為止，本處共僱用了 475 名常額人員和 61 名非公務員合約人員。

土地註冊處會在實施「綜合註冊資訊系統」後重整部門的管理架構，以配合新系統的運作模式。在新的組織架構下，部門的人事編制會進一步減至 459 名常額人員和 25 名非公務員合約人員。有關職位會透過員工在第二輪自願退休計劃離職和自然流失刪減。

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。本處為員工制訂周年培訓計劃，用作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。

為順利推行新的「綜合註冊資訊系統」作好準備，部門採用了「共展 IRIS 新宏圖」為二零零三至零四年度的員工培訓主題。培訓工作坊的目的是在部門架構改革期間透過有效領導才能和團隊精神，加強員工之間的了解及實際工作技巧以達致理想的成績。為使所有參加者都能積極投入參與課程，所有工作坊都安排在辦公室以外的地方舉行。寬敞的環境和廣闊的開放空間有助學員進行分組活動和自由討論，也促使工作坊取得美滿成績。每個工作坊結束時，土地註冊處處長或土地註冊處經理向學員致辭，充分表現高級管理層給予學員積極鼓勵和支持。

除了員工培訓主題的課程外，支援「綜合註冊資訊系統」的培訓也是本年度的培訓重點。本處為員工同時提供一般訓練和技術訓練的課程，一般訓練是教授員工如何使用新系統，而技術訓練則教授員工如何操作新的設備。此外，部門也認定了另外的培訓項目，就是教導員工處理一般人際或與工作有關的問題的技巧，以及在部門進行改革時，如何面對在心理上造成的影響。年內，部門為所有主任級職系人員安排了「員工輔導」工作坊，使他們都能作好準備應付新的挑戰。

除了舉辦培訓課程外，我們另一個目標是創造有利環境，協助個別員工盡展所長及推動部門為市民提供最佳的服務。

為有效管理培訓資訊和使員工積極參與員工發展計劃，培訓組開發了一個新的「培訓資訊系統」，個別員工可透過該系統查看自己的個人培訓紀錄，各主管也可透過部門局部區域網絡系統查看屬下員工的培訓紀錄，評估他們的培訓及發展需要。

來年，為配合部門架構的改革，本處會着重保持一支廉潔、誠實及問責的工作隊伍。因此，道德誠信方面的訓練結合「綜合註冊資訊系統」的實習，將會是本處未來的兩大培訓方向。我們會利用培訓方面的資訊科技，採用電子學習的模式鼓勵員工掌握自己的學習進度。本處會定期檢討各項培訓活動的成效，確保各項培訓計劃可改善工作效率和增加業務營運的價值。



管理創議

本處於二零零三年進行了一項顧問研究，以檢討土地註冊處現行的顧客服務培訓計劃，並認定員工的顧客服務培訓需要。檢討工作完成後，顧問公司為所有高層人員舉辦了「發展策略領導才能」研討會，加強他們在領導前線人員方面的概念和技巧，以達致部門的營運目標。

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，在減少用紙和辦公室物料供應的同時鼓勵減少廢物。在二零零三年，本處的紙張消耗量下跌 8.5%，節約能源照明系統裝置及新辦公室設計，也使金鐘總部辦事處及沙田中央影像處理中心的耗電量分別下跌 0.1% 及 4.5%。年內，信封消耗量主要因下半年的營業額上升而增加 10.4%，而廢紙回收量則減少 22%。我們會繼續遵守環保政策及實施各項環保措施，以進一步減省資源。

市民可透過本處網站 www.landreg.gov.hk 查閱二零零三年「管制人員環境報告」。

7.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。

本處密切監察按個人資料查冊的程序，以確保符合《個人資料（私隱）條例》的規定。此外，《土地註冊（修訂）條例》進一步保障土地註冊處的資料以免遭他人用作追查個人資料之用。

本處旨在透過改善法律架構和採用嶄新科技，以保持和進一步提高市民對本處的信任。

可信賴的法律架構

《土地註冊（修訂）條例》

《土地註冊（修訂）條例》於二零零二年七月通過，雖然若干條文已於二零零二年十二月生效，但有關實施中央註冊以取代個別市區和新界土地註冊處的主要部分條文仍有待實施。這些條文須在「綜合註冊資訊系統」準備就緒投入運作後才可生效。我們預期在新的電腦系統完成測試工作後，才能夠把生效通知提交立法會審議。

《土地業權條例》

年內，法案委員會共舉行了 26 次會議研究建議的法例。一個把現存物業轉至業權註冊制度的新方案已獲制定，以解決各方對草案條文提出的異議。我們曾就新方案向律師會、大律師公會、鄉議局、消費者委員會、地產建設商會、香港銀行公會及其他不同團體徵詢意見。新的轉制方案大致得到這些團體接受並呈交法案委員會考慮。法案委員會同意考慮須大幅修訂的草案和《土地註冊條例》，以便實施新的轉制機制。

法案委員會於二零零四年四月、五月和六月期間另外舉行了 13 次會議之後，於六月二十一日批准經修訂的草案。草案於七月七日二讀和三讀通過，並於七月二十三日刊憲。原有草案內 102 項條文中，只有 8 項保留不變。草案新加入兩個附表，其中一個附表處理在 12 年「醞釀期」過後把現存土地轉至新制的事宜，而另外一個附表列明對《土地註冊條例》作出的大幅修訂，為上述的轉制事宜作好準備。我們還需處理大量跟進工作，包括進一步檢討主要法例的若干方面、擬備規例和專業指引資料、專業培訓、教育市民和開發提供支援的資訊科技系統。我們稍後會向立法會匯報這些準備工作的進展情況，然後才設定《土地業權條例》的生效日期。我們預期新例至少需要兩年時間才可生效。



處長向律師講解《土地業權條例草案》

可信賴的資訊科技

土地註冊處的主要職能是維持一個可信賴及易於使用和檢索資料的註冊系統，本處使用現代資訊科技，使土地紀錄更安全準確和更容易檢索。「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，我們採用的尖端科技能確保系統及資料的真確性、完整性、保密性及可供使用性。為符合世界級保安標準，本處會外聘獨立顧問公司定期為系統進行保安審計。本處的宗旨是確保市民及所有客戶均能：

- 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。

在二零零三至零四年度，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；又有賴資訊供應者提供準確的資訊及用戶正確使用有關資訊。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。

擊誠尊重是本處一貫奉行的政策。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。儘管二零零三年上半年因爆發「沙士」而令官式探訪或各項親身交流活動受到影響，但本處與海外的對等機構仍保持密切聯絡。在二零零三至零四年度，本處曾經接待12個考察團超過90位訪客，他們來自內地、澳洲及本地政府部門。改革管理事務經理曾於十月遠赴日本出席第十屆國際土地政策論壇。這些交流活動除了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參考比較外，還可就各項發展計劃的土地註冊和資訊方面交流經驗，更可讓我們有機會在改善本處運作和服務方面得到新的啟發。



訪問團到訪本處

土地註冊處營運基金

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，並經她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二零零四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
(署理審計署助理署長梁國傑
香港審計署



代行)

二零零四年九月十日

土地註冊處營運基金

損益帳

截至二零零四年三月三十一日止年度
以港幣千元表示

	註釋	2004	2003
營業額	3	362,316	367,964
運作成本	4	<u>(270,853)</u>	<u>(285,829)</u>
運作所得盈利		91,463	82,135
其他收入	5	4,037	8,395
財務成本	6	<u>(395)</u>	<u>(1,606)</u>
除稅前盈利		95,105	88,924
稅項	7	<u>(5,561)</u>	<u>(13,559)</u>
除稅後盈利		<u>89,544</u>	<u>75,365</u>
紅利	8	<u>(44,772)</u>	<u>(37,682)</u>
固定資產回報率	9	<u>22.0%</u>	<u>20.6%</u>

帳項註釋亦為土地註冊處營運基金帳目的一部分。

土地註冊處營運基金

資產負債表

在二零零四年三月三十一日的結算
以港幣千元表示

	註釋	2004	2003
資產			
非流動資產			
固定資產	10	422,519	392,663
流動資產			
應收帳款及預繳款項		14,635	11,468
有關連人士之應收帳款		5,542	5,585
應退稅款		7,357	6,179
銀行存款		401,000	401,650
現金及銀行結餘		3,925	1,722
		<u>432,459</u>	<u>426,604</u>
流動負債			
遞延收入	11	1,720	1,820
短期借款	12	-	23,660
應付政府利息		-	796
客戶按金	13	21,271	21,413
應付帳款		3,068	3,429
有關連人士之應付帳款		24,356	27,778
僱員福利		7,305	1,145
		<u>57,720</u>	<u>80,041</u>
流動資產淨額		<u>374,739</u>	<u>346,563</u>
總資產減去流動負債		797,258	739,226
非流動負債			
遞延稅項負債淨額	14	17,879	10,966
僱員福利		62,546	63,289
資產淨額		<u>716,833</u>	<u>664,971</u>

帳項註釋亦為土地註冊處營運基金帳目的一部分。

資產負債表 (續)

	註釋	2004	2003
資本及儲備			
營運基金資本	15	118,300	118,300
保留盈利	16	553,761	508,989
擬發紅利	8	44,772	37,682
		<u>716,833</u>	<u>664,971</u>



李何玉卿女士
 土地註冊處處長 (署理)
 土地註冊處營運基金總經理 (署理)
 二零零四年九月九日

帳項註釋亦為土地註冊處營運基金帳目的一部分。

土地註冊處營運基金

股東權益變更表

截至二零零四年三月三十一日止年度
以港幣千元表示

	註釋	2004	2003
在四月一日之結餘， 往年報告		664,971	683,697
有關僱員福利會計原則 變更		-	(66,521)
在四月一日之結餘，重報		664,971	617,176
年度盈利		89,544	75,365
已付紅利		(37,682)	(27,570)
在三月三十一日之結餘		<u>716,833</u>	<u>664,971</u>

帳項註釋亦為土地註冊處營運基金帳目的一部分。

土地註冊處營運基金 現金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度
以港幣千元表示

	註釋	2004	2003
營運項目的現金流			
量			
運作盈利		91,463	82,135
折舊及攤銷		10,420	11,228
遞延收入的減少		(100)	(772)
應付帳款及有 關連人士之應付 款的(減少)/增加		(3,783)	3,455
僱員福利的增加 /(減少)		5,417	(2,087)
客戶按金的減少		(142)	(1,301)
應收帳款及有關連 人士之應收帳款 的(增加)/減少		(3,948)	6,511
退還利得稅		4,064	-
已付利得稅		(3,890)	(19,080)
營運項目的現金流 入淨額		99,501	80,089

帳項註釋亦為土地註冊處營運基金帳目的一部分。

現金流量表 (續)

	註釋	2004	2003
投資項目的現金流量			
銀行存款減少/ (增加)淨額 (等同現金除外)		-	15,000
售出固定資產所 得款項		24	-
發展計劃		(40,300)	(50,750)
已收租金		-	549
已收利息		4,861	8,270
投資項目的現金 流出淨額		(35,415)	(26,931)
融資的現金流量			
償還貸款	12	(23,660)	(23,660)
已付利息		(1,191)	(2,561)
已付紅利		(37,682)	(27,570)
融資的現金流出 淨額		(62,533)	(53,791)
現金及等同現金的 增加/(減少)		1,553	(633)
在四月一日的現金 及等同現金結餘		2,372	3,005
在三月三十一日 的現金及等同 現金結餘	17	3,925	2,372

帳項註釋亦為土地註冊處營運基金帳目的一部分。

帳項註釋

截至二零零四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述的估值入帳。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。

會計原則 (續)

(d) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債的變動。除該項目應在股東權益內入賬的數額外，所得稅全計入損益帳內。
- (ii) 本期稅項為本年度對應課稅收入按結算日已生效或實際有效的稅率計算的預計應付稅項，並包括以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是因納稅基礎計算的資產及負債與其賬面值之間的差異，而分別產生的可扣稅及應課稅的暫記差額。遞延稅項資產也包括未使用的稅損及稅項抵免。

所有遞延稅項負債及未來可能有應課稅盈利予以抵銷的遞延稅項資產，均予確認。

遞延稅項的撥備金額是根據該資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效或實際有效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

會計原則 (續)

遞延稅項資產的賬面金額將於結算日重新審閱，對預期不再有足夠的應課稅盈利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產予以扣減。被扣減的遞延稅項資產若於預期將來出現足夠的應課稅盈利時，應予撥回。

- (iv) 本期稅項與遞延稅項結餘及其變動之數額會分別列示而不會相互抵銷。土地註冊處只有在有合法權利對本期稅項資產及負債抵銷及符合以下附帶條件的情況下，才對本期及遞延稅項資產及負債作出抵銷：
- 就本期稅項資產及負債而言，土地註冊處計劃支付淨額；或
 - 有關的遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機關。

(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。

會計原則 (續)

(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（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	2004	2003
辦理文件註冊	181,402	180,606
查冊	72,005	66,719
提供副本	53,173	52,306
業權報告	45,013	56,978
業主立案法團	6,296	7,490
其他	4,427	3,865
	<u>362,316</u>	<u>367,964</u>

4. 運作成本	2004	2003
員工費用	202,105	207,494
一般運作開支	19,332	23,211
電腦服務開支	16,372	19,195
租金及管理費	20,682	22,750
中央行政費用	1,546	1,578
折舊及攤銷	10,420	11,228
審計費用	396	373
	<u>270,853</u>	<u>285,829</u>

5. 其他收入	2004	2003
由政府支付的租金 收入	-	548
銀行存款利息	4,037	7,847
	<u>4,037</u>	<u>8,395</u>

6. 財務成本	2004	2003
政府貸款的利息支出	<u>395</u>	<u>1,606</u>

7. 稅項

- (i) 政府在 2003 年 3 月宣布於 2003/04 財政年度香港的利得稅率由 16% 提高至 17.5%。名義利得稅的撥備乃按本年度估計應課稅收入以稅率 17.5% (2003 年：16%) 計算。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) 的規定計算。損益賬內撇銷/(存入) 的稅額：

	2004	2003
本期稅項		
名義利得稅	8,957	5,490
去年撥備過多的金額 (見註釋 7(ii))	(10,309)	-
	<u>(1,352)</u>	<u>5,490</u>
遞延稅項		
暫記差額的產生及撥回	6,913	8,069
	<u>6,913</u>	<u>8,069</u>
所得稅支出總額	<u>5,561</u>	<u>13,559</u>

- (ii) 稅務局局長先前裁定，由二零零二至零三年度起，依據《會計實務準則》第 34 號：「僱員福利」的規定計入帳目內之僱員福利的未放取假期負債撥備，即僱員尚未放取所賺年假涉及的估計負債，屬不可扣除稅項的開支。

稅項 (續)

稅務局局長徵詢法律意見後，在二零零四年八月建議，容許將本年度，以及在採用《會計實務準則》第 34 號首年就往年一次過調整的未放取假期負債撥備，列為可扣除稅項的開支。

因此，以往就利得稅所作的超額撥備已予以調整。

(iii) 稅項支出與損益帳盈利按適用稅率計算的稅項兩者之對賬：

	2004	2003
除稅前盈利	95,105	88,924
除稅前盈利的名義稅項	16,643	14,227
去年撥備過多的		
金額 (見註釋 7(ii))	(10,309)	-
確認過往未曾確認的遞延		
稅項資產	(66)	-
不可扣減支出的稅項影響	-	(353)
非應課稅收入的稅項影響	(707)	(1,255)
稅率上調對期初		
遞延稅項結餘的影響	-	940
實際稅項支出	5,561	13,559

8. 紅利

建議在二零零四年三月三十一日完結的年度派發紅利 4,477.2 萬元，相等於除稅後盈利的 50%。(二零零三年度紅利為 3,768.2 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
成本或估值						
在二零零三年 四月一日	350,000	426,166	23,059	192	3,800	803,217
添置	-	40,110	190	-	-	40,300
出售	-	-	(8,146)	(192)	-	(8,338)
在二零零四年三月 三十一日	350,000	466,276	15,103	-	3,800	835,179
累計折舊/攤銷						
在二零零三年 四月一日	37,227	346,640	22,744	143	3,800	410,554
年度費用	3,851	6,194	350	25	-	10,420
出售	-	-	(8,146)	(168)	-	(8,314)
在二零零四年三月 三十一日	41,078	352,834	14,948	-	3,800	412,660
帳面淨值						
在二零零四年三月 三十一日	308,922	113,442	155	-	-	422,519
在二零零三年三月 三十一日	<i>312,773</i>	<i>79,526</i>	<i>315</i>	<i>49</i>	<i>-</i>	<i>392,663</i>

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。

	2004	2003
查冊票	700	665
訂購費用或其他服務收費	1,020	1,155
在三月三十一日之結餘	<u>1,720</u>	<u>1,820</u>

12. 短期借款

	2004	2003
截至三月三十一日一年內 應付的政府貸款		
成立貸款	-	23,660
	<u>-</u>	<u>23,660</u>

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。於二零零三年八月一日已繳交最後一期還款。

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。

13. 客戶按金	2004	2003
直接查冊服務客戶	20,115	20,261
各政府部門	1,156	1,152
在三月三十一日之結餘	<u>21,271</u>	<u>21,413</u>

14. 遞延稅項

在資產負債表內確認的遞延稅項主要部分及年內的變動如下：

	超逾會計折舊的 稅務寬免	其他暫記差額	總額
在二零零三年四月 一日之結餘	10,966	-	10,966
撇銷/ (存入) 損益帳內	7,020	(107)	6,913
在二零零四年三月 三十一日之結餘	<u>17,986</u>	<u>(107)</u>	<u>17,879</u>
在二零零二年四月 一日之結餘	2,897	-	2,897
撇銷/ (存入) 損益帳內	8,069	-	8,069
在二零零三年三月 三十一日之結餘	<u>10,966</u>	<u>-</u>	<u>10,966</u>

15. 營運基金資本

此為政府對土地註冊處營運基金的投資。

	2004	2003
在四月一日之結餘	118,300	118,300
增加	-	-
在三月三十一日之結餘	<u>118,300</u>	<u>118,300</u>

16. 保留盈利

	2004	2003
在四月一日之結餘，往年報告	508,989	537,827
有關僱員福利會計原則變更	-	(66,521)
在四月一日之結餘，重報	508,989	471,306
年度盈利	89,544	75,365
擬發紅利	(44,772)	(37,682)
在三月三十一日之結餘	<u>553,761</u>	<u>508,989</u>

17. 年終現金結餘及 等同現金結餘分析	2004	2003
現金及銀行結餘	3,925	1,722
銀行存款 (等同 現金部分)	-	650
	3,925	2,372

18. 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：

- (a) 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 7,700 萬元 (二零零三年度為 8,900 萬元)，這金額已計算在註釋 3 的營業額項下。
- (b) 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 3,500 萬元 (二零零三年度為 3,300 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。

19. 資本承擔

在二零零四年三月三十一日，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：

	2004	2003
商定額	91,000	105,600
已批准的未商定額	37,300	71,700
	<u>128,300</u>	<u>177,300</u>

20. 經營租約承擔

在二零零四年三月三十一日，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：

	2004	2003
土地及建築物		
經營租約約滿於：		
一年以內	5,867	5,952
二年至五年內	9,897	2,776
	<u>15,764</u>	<u>8,728</u>

21. 採納新的香港會計實務準則

由香港會計師公會頒布的經修訂所得稅《會計實務準則》第 12 號修訂本，訂明確認及計算遞延稅項的新方法及額外披露所得稅和遞延稅項資料的規定。該經修訂實務準則適用於涵蓋期由 2003 年 1 月 1 日當日或之後開始的財務報表。土地註冊處採用了上述修訂實務準則的規定製備本年度的財務報表。

在往年，除非認為在可見未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，均根據負債法撥備遞延稅項。除非有充足理由確定遞延稅項資產是可以實現，否則不會入賬。

由於需符合經修訂的《會計實務準則》第 12 號，土地註冊處採用了一項新的會計政策計算遞延稅項，詳情載於附註 2(d)。基於此項會計政策之變動，並未令帳目需要作重大的調整。