

土地注册处

营运基金



二零零三至零四年报

## 目录

1. 土地注册处处长报告	1
2. 二零零三至零四年度重要事项	3
3. 理想、使命、信念	4
4. 土地注册处营运基金	6
5. 价值为本	7
策略改革及资讯科技更新	7
办公地方	7
财务管理	8
6. 优质服务	11
发展计划及新增服务	11
土地注册系统	11
直接查册服务	11
文件影像处理系统	11
街道索引光盘	11
新界地段/地址对照表光盘	12
彩色图则影像处理	12
部门运作及客户为本服务	13
服务承诺	18
以客为本	19

拓展人力资源	21
人手编制	21
员工发展及培训	21
管理创议	22
员工关系	22
环境管理和环境改善工作	22
7. 诚信可靠	23
可信赖的法律架构	23
《土地注册（修订）条例》	23
《土地业权条例》	23
可信赖的资讯科技	24
保持良好关系	24
8. 财政报告	25
审计署署长提交立法会的报告书	25
经认证的财务报表	26
损益帐	26
资产负债表	27
股东权益变更表	29
现金流量表	30
帐项注释	32

## 1. 土地注册处处长报告

---

二零零三至零四年度本处的业务可说好坏参半。首半年承接过往三年疲弱的物业市场，但下半年的情况显著好转，去年财政状况表现之强劲出人意料，为来年开创更佳的前境。就本处的策略改革计划而言，经过我们过去一年的努力去克服种种障碍，计划取得稳步进展，促使《土地业权条例草案》得以在二零零四年七月通过。因此，我们抱有更大信心，在本年稍后时间推出期待已久的中央注册服务。中央注册服务会由「综合注册资讯系统」提供支援。

### 业务复苏

二零零二至零三年度营运基金的收入较一九九九至二零零零年度下跌 20%，反映物业市场活动第三年全年衰退。二零零三至零四年度的首季收入较我们的预算下跌近 14%，与二零零二至零三年度同期比较则下跌逾 20%。第二季的情况仅轻微好转，但首半年的收入仍然较去年同期下跌逾 15%。十月的营业额激增是因为第一手和第二手住宅物业市场交易量有所增加。由于住宅物业市场活动在上年度余下时间仍较活跃，因此，过去一年私营机构对我们服务的需求较二零零二至零三年度有所增加。然而，由于政府部门对我们服务的需求下降(反映各部门财政紧绌)及存款回报率甚低(反映利率非常低)，本处在年终时的收入仍轻微低于二零零二至零三年度的整体收入。

由于预期收入可能减少，我们致力大幅削减支出，以便保持对顾客的收费不变。这一点我们已经做到。部门整体支出下降 5.2%，主要原因是员工费用减少。

部门营业额回升，加上核心费用减少，使营运基金来年的财政状况稳健。

### 中央注册

我在上期年报预期部门会于二零零四年一月重整架构，以便为全港物业提供统一的注册及资讯服务。然而，这个目标未能达到。「综合注册资讯系统」仍未作好准备投入服务，而重整部门架构的工作须视乎这个系统的实施日期而定。系统测试工作仍在进行，预期这项工作可于夏季完成。在「综合注册资讯系统」投入服务前，我们必须取得立法会批准《2002 年土地注册(修订)条例》主要部分的生效日期。然而，在所有系统测试工作未圆满完成前，我们未能就生效日期提交立法会审批。为符合立法程序的规定，中央注册服务及「综合注册资讯系统」最早只可在二零零四年十二月才可推出。

实施中央注册和推出「综合注册资讯系统」是本处重要的客户服务改善计划，这些服务未能如期推出，我谨此致歉。本处全体员工及承办商正努力不懈，确保我们改革服务质素的承诺得以实践，不会再有任何延误。

### 业权注册

去年我汇报《土地业权条例草案》再度提交立法会审议时遇到多项严峻挑战。把现存物业转至新例的机制及有关弥偿及更正的条文，都是法案委员会提出最多质疑的范畴。年内，土地注册处的法律小组委任两名具丰富经验的私人律师担当顾问，在他们宝贵的协助下，与律师会工作小组讨论业权注册，研制了一套新的转制方案。新的转制方案名为「白昼转制」机制。新方案赢得各方广泛支持，促使草案获得通过。

为实施新的转制机制和响应法案委员会在 39 次会议期间提出的其它种种问题，草案必需作出修改，修订范围涉及大幅度重新草拟条文的工作，而这项工作更须于数周内完成。简安达先生(Mr. Jeffrey Gunter)及其在律政司法律草拟科的组员，在这项工作上表现出色，谨此向他们致谢。我也藉此向由夏向能先生(Mr. Peter Aherne)担任主席的律师会工作小组致谢，他们义务付出自己的时间，在制定新法例方面给予我们宝贵意见和支持。我也感谢本处高级律师罗凤琼女士，她与其小组人员在过去一年处理了大量有关提供意见、拟备文件及简报数据的工作。看见他们所付出的努力都藉着条例草案成功获得通过而得到回报，甚感欣慰。

法例通过让我们可以实践在香港引进业权注册的承诺，加强对业主和买家的保障及改善物业转易程序的效率。然而，在实践这个承诺前，我们仍须处理大量工作，因此，我预期至少需要两年时间才可实施新例。我们曾承诺与多个团体进一步检讨法例本身的多项问题，此外，我们又须草拟规例，以及拟备广泛介绍新制度资料的指引说明，以供专业人士和教育市民之用。再者，我们须进一步开发「综合注册资讯系统」。各项工作已经展开，土地注册处来年的管理及人力需求因而会大幅增加。我们会增添负责管理方面的人手处理这些工作。

## 来年展望

本年首要的工作是顺利完成「综合注册资讯系统」的系统测试工作，以及敲定实施中央注册的日期。我们会在实施中央注册前检讨收费，而作出检讨时会考虑已改善的营业状况和额外投资项目，以及通过《土地业权条例》后须处理的工作。我们也会为「综合注册资讯系统」投入服务后实施的中央注册制度之下的各项服务及网上服务设定新的服务标准。实施业权注册的准备工作会分为数方面处理。进一步的法律工作已经展开，其它方面的工作只会在中央注册顺利推行后才开始处理。我们工作时都有一个共同信念，就是维持诚信、改善服务和提升我们对香港市民的价值。本年的员工培训发展主题「重诚信，求卓越」正好反映这个信念。我相信年内与我们合作的伙伴和使用我们服务的所有客户，都会清楚体会到本处致力达至培训主题的目标。



苏启龙

香港土地注册处处长

土地注册处营运基金总经理

二零零四年八月十一日

## 2.二零零三至零四年度重要事项

2003 年 4 月 28 日	以光盘形式发售「街道索引」(第 35 版)及新界地段/地址对照表(第 4 版)
2003 年 6 月 18 日	公布 2003/04 年度已提高的服务承诺
2003 年 6 月 22 日	<p>为响应 2003 年世界环境日, 土地注册处人员参加了由环境保护推动委员会举办的「齐踏步环保路, 共创健康香港」环保步行</p> 
2003 年 10 月 22 日	发表 2002/03 土地注册处营运基金年报, 报告全文上载土地注册处网页
2003 年 10 月 29 日	完成「综合注册资讯系统」第一轮系统接收测试
2004 年 2 月 8 日	<p>土地注册处派出两支参赛队伍, 参加 2004 年香港渣打马拉松比赛, 并筹得 10,800 港元以支持香港伤残运动员</p>  

### 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
- 每年查阅注册数据逾 300 万宗
- 57 个政府部门使用土地注册处的数据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。土地注册数据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，自负盈亏。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，致力满足客户的服务需求。

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，每年均须提交香港立法会省览。

## 5.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

土地注册处现正实施一项改革计划，目的是为客户提供完善及统一的全港土地物业注册服务。这个改革计划的重点是精简营运程序，并且由一个「综合注册资讯系统」支持，以取代现有的独立计算机系统。当各项改革措施实施后，本处会以单一的中央注册处附以新的组织架构为市民提供服务。

「综合注册资讯系统」的主要开发阶段已于二零零三年十月结束，自此，我们已着手为新的资讯管理系统进行严格测试。测试项目包括检证个别功能、系统集成、试行操作整个系统，以及改进各项功能和用户界面。然而，这部分的测试项目未能如期在年内完成。在二零零四年三月底，系统的迁移阶段尚未展开，实施《2002年土地注册(修订)条例》余下部分的法律程序也未开始。《2002年土地注册(修订)条例》为统一注册架构提供法律框架。据目前情况估计，「综合注册资讯系统」及中央注册制度可于二零零四年末季实施。

部门所有员工日后在日常工作中都会使用「综合注册资讯系统」，因此，本处现正为他们提供使用系统的全面训练，包括使用新系统的课堂训练及实习操作系统的堂节，以便使用系统的人员能够熟习使用新系统的功能及操作系统。所有课堂训练都会在特别为训练使用新系统而设计的课室举行。我们也会在新系统投入运作前，在本处网页向客户示范使用新服务的方法和提供自学套件供客户使用。

### 办公地方

本处现正分阶段进行办公室翻新计划，金钟道政府合署 19 楼的新客户中心及新界大部分查册办事处的主要装修工程已经完成。新的客户中心及新界查册办事处备有先进设施，为部门建立更鲜明的形象，在「综合注册资讯系统」投入运作时，也为客户提供更完善的服务。

金钟办事处各楼层后勤办事处的大部分翻新工程已经完成。这些新办事处及工作间的设计都是采用现代化工效学标准和环保屋宇设备科技，为本处人员提供更佳和更完善的工作环境。位于 28 楼的新会议室设有最先进的视听器材，可容纳达 60 人之多。会议室环境舒适，适合举行会议、研讨会及简介会。位于同一楼层的新学习资源中心设有图书馆、六个自学课程学习间及一个设备完善的课室。学习资源中心有助部门实践推动学习文化及为员工提供多类培训的承诺，使员工能够为市民提供优质的服务。办事处其余地方将于「综合注册资讯系统」投入运作后才进行翻新。



访客接待处面貌焕然一新



崭新的会议室



升降机大堂



新图书馆



新自学课程学习间

## 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

截至二零零四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 8,950 万港元，而全年平均固定资产净值回报率为 22%。

本处的整体收入较去年减少 560 万港元(下跌 1.5%)，主要是因为政府部门的服务需求下降所致。透过有效控制成本和员工的共同努力下，营运开支得以减少 1,500 万港元(下跌 5.2%)。

### 展望

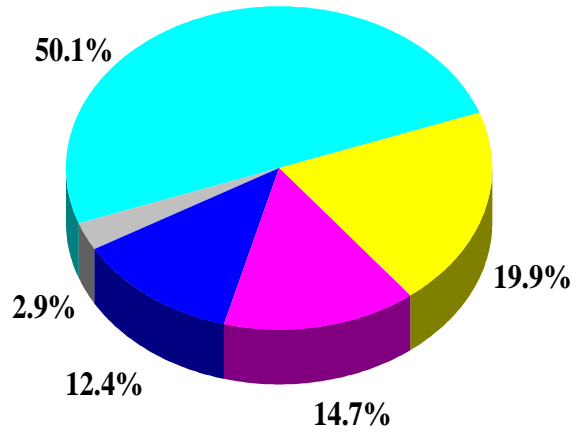
土地注册处会继续严厉控制成本，而实施「综合注册资讯系统」有助增加效率及控制经常费用。「综合注册资讯系统」推出后，由于可减少新界区办事处用地及不再需要西湾河的办公用地，因此可节省约

40%的租金。新系统的资本投资折旧在新系统投入运作后的首五年会抵销这个成效，而中期的实际收入及平均固定资产净值的回报率则主要视乎物业市场的交易量而定。这方面须视乎影响较大的经济因素而定，但我们预期二零零三至零四年度下半年物业市场活动复苏，使本处的营业额大致趋于较为稳定。

### **服务收费**

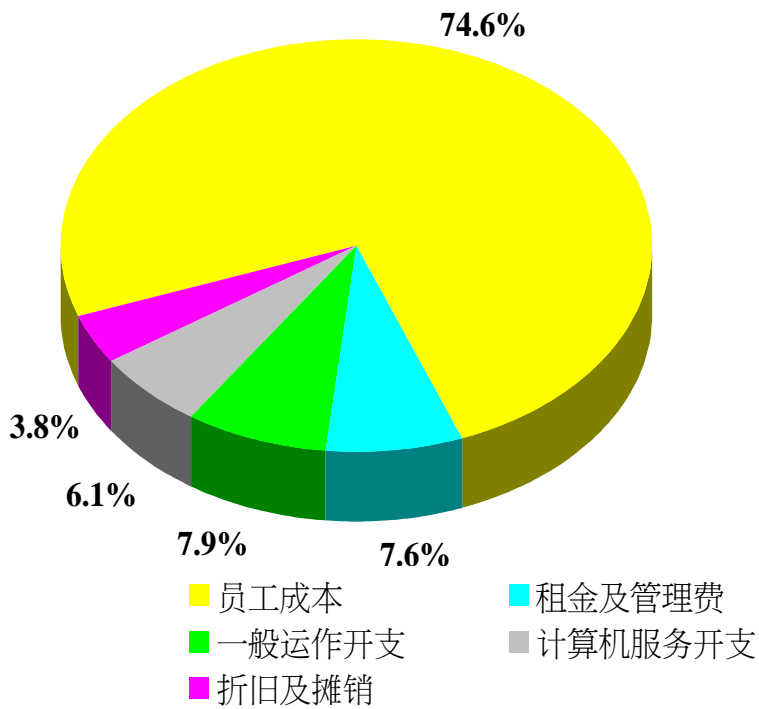
本处每年都会检讨各项服务收费，考虑因素包括提供服务的全部成本、通胀或通缩的影响、保留的储备及实施各项改善效率的计划和新服务。年内各项费用没有改变。本处自一九九六年六月以来并无调整法定收费。

### 收入 (百分比)



- 文件注册
- 查册
- 提供副本
- 业权报告
- 其它

### 运作成本 (百分比)



- 员工成本
- 租金及管理费
- 一般运作开支
- 计算机服务开支
- 折旧及摊销

## 6. 优质服务

---

土地注册处以优质服务作为我们的任务重点。我们正提升部门各项资讯科技系统，以提高本处的服务质素，以及为未来十年各项持续改善服务计划提供支持。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。在二零零三至零四年度上半年，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，以便能够维持低收费供客户使用本处的服务。

### 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数据的全计算机化系统，物业数据包括业主姓名和物业轆轳等资料。二零零三年八月，本处开发了一个计算机程序，定期为房屋署就物业市场的单位供应方面，提供未出售单位的每月统计数字。

#### **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的宗数占总查册量的 79%，而索取土地文件副本的申请亦占总数的 70%。

#### **文件影像处理系统**

「文件影像处理系统」是本处全计算机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，打印软件的功能在二零零三年六月已获提升，而传真服务器和格式化计算机的性能也于八月和九月提升，以提高系统的稳定性和效率。

#### **街道索引光盘**

首版的「街道索引」于 19 世纪编制。在二零零三至零四年度出版的第 35 版「街道索引」共增录了 19 条新街道和 163 条新增地段 / 分段 / 小分段。



### **新界地段/地址对照表光盘**

首版的「新界地段 / 地址对照表」(对照表)于二零零零年编制。第 4 版对照表于二零零三至零四年度出版，共增录了 41 条新街道和 3,166 条新增地段 / 分段 / 小分段。

我们因应客户的意见，在推出第 35 版「街道索引」及第 4 版「新界地段/地址对照表」光盘时，为有多于一台计算机终端机接驳到计算机网络的购买者引入一项特许安排。在新安排下，计算机网络接驳到少于 50 台终端机的许可证收费是 2,000 港元；计算机网络接驳到 50 台或以上终端机的许可证收费是 4,000 港元。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 300 港元调低至 250 港元。

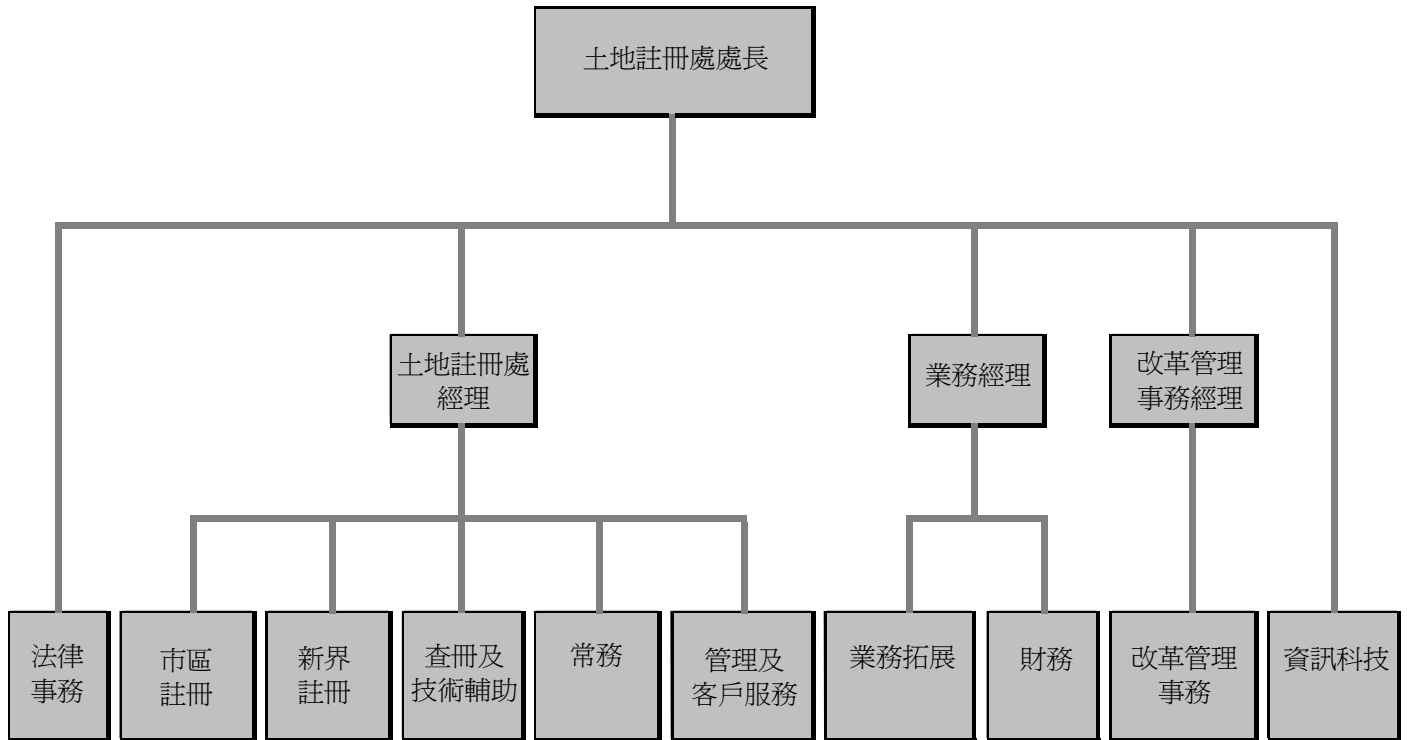


### **彩色图则影像处理**

彩色图则影像处理计划是本处多项资讯科技改善计划项目之一，目的是为客户提供更高质素的彩色图则副本。本处已于二零零二年把附于 350 多万份注册文件的图则转换为数码数据，而把新图则转换为电子彩色影像的工作仍在进行。所有已转换的影像现时均稳妥储存在只读光盘以便检索，并会于日后迁移至「综合注册资讯系统」。

## 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
- 办理土地纪录副本认证



### 工作效率

在二零零三至零四财政年度，共有 523,129 份土地文件送交本处注册，较上年度上升 0.5%，而本处每个工作天平均为 1,920 份文件办理注册。

2003/04 年度每月送交本处注册的土地文件数目													
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 总数
数目	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

送交本处注册的土地文件数目 (2001/02 年度至 2003/04 年度)			
年份	送交本处注册的文件总数	较上年度增加(减少)	每个工作天送交本处注册的文件平均数目
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注册的文件中，楼宇买卖合约占 19.9%(103,953 份)，较上年度上升 28.2%，合约总值为 2,465 亿 6,400 万港元，较上年度上升 41.2%。一般而言，这类合约的数目和价值是反映物业市场交投情况的重要指标。

2003/04 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	103,953
地段买卖合约	1,192
楼宇转让契约	112,555
地段转让契约	2,524
建筑按揭 / 抵押	109
楼宇按揭 / 抵押	100,981
其它	201,815
<b>总数</b>	<b>523,129</b>

2003/04 年度每月送交本处注册的 楼宇买卖合同数目和价值													
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 总数
数目	6,382	5,090	6,013	7,658	7,947	6,866	11,219	9,648	8,771	9,468	10,967	13,924	<b>103,953</b>
价值 (港币亿元)	128.46	93.95	115.10	167.06	153.07	138.68	321.01	213.12	194.76	226.30	304.87	409.26	<b>2,465.64</b>

送交本处注册的楼宇买卖合同数目和价值 (2001/02 年度至 2003/04 年度)				
年度	送交本处注册的楼宇买卖合同总数	较上年度增加 (减少)	每个工作天送交本处注册的 楼宇买卖合同平均数目	楼宇买卖合同总值(港币亿元)
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 份买卖合同中，住宅楼宇买卖合同<sup>(注)</sup> 占 82.6%(85,814 份)，较上年度上升 25.5%。这些住宅楼宇买卖合同总值 2,009 亿 8,900 万港元，较上年度上升 40.9%。

2003/04 年度每月送交本处注册的住宅楼宇买卖合同数目和价值													
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	全年总数
数目	5,373	4,130	4,833	6,525	6,559	5,632	9,360	7,811	6,967	7,726	9,449	11,449	<b>85,814</b>
价值 (港币亿元)	105.20	74.88	89.69	124.93	122.03	112.47	277.29	176.37	153.70	180.28	263.11	329.94	<b>2,009.89</b>

送交本处注册的住宅楼宇买卖合同数目和价值 (2001/02 年度至 2003/04 年度)				
年度	送交本处注册的住宅楼宇买卖合同总数	较上年度增加(减少)	每个工作天送交本处注册的住宅楼宇买卖合同平均数目	住宅楼宇买卖合同总值(港币亿元)
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

注：住宅楼宇买卖是指已缴付印花税的楼宇买卖合同。这些统计数字并不包括居者有其屋、私人机构参建居屋及租者置其屋计划的住宅买卖，除非有关单位的转售限制期届满并已缴付补价。

在二零零三至零四年度，土地登记册及土地纪录的查册数目共 3,388,061 宗，较上年度上升 9.5%，其中 90.1% 的查册宗数由律师行及地产代理等私营机构的客户进行。本处每个工作天处理约 12,430 宗查册。

土地登记册及土地纪录查册数目 (2001/02 年度至 2003/04 年度)			
年度	查册总数	较上年度增加(减少)	每个工作天平均查册数目
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 79%。

土地登记册及土地纪录查册类别 (2001/02 年度至 2003/04 年度)				
透过「直接查册服务」进行的查册			柜位查册	
年度	数目	百分比	数目	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 461,490 份土地文件的影像副本及影印本，较二零零二至零三年度增加了 3.2%。

提供土地纪录的影像本及影印本数目 (2001/02 年度至 2003/04 年度)			
年度	提供影像本及影印本总数	较上年度增加(减少)	每个工作天提供影像本及影印本的平均数目
2001/02	449,059	(5.9%)	1,685
2002/03	447,095	(0.4%)	1,638
2003/04	461,490	3.2%	1,694

本处在本年度办理认证的土地纪录副本，较二零零二至零三年度减少 0.7%。

认证土地纪录副本的数目 (2001/02 年度至 2003/04 年度)			
年度	认证土地纪录副本的总数	较上年度增加(减少)	每个工作天认证土地纪录的平均数目
2001/02	63,997	(6.2%)	240
2002/03	55,842	(12.7%)	205
2003/04	55,461	(0.7%)	204

## 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标。在二零零三至零四年度，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 30 分钟内；二零零二至零三年度为 35 分钟，一九九七至九八年度则为 50 分钟；及
- 在柜位提供计算机土地登记册及影像文件副本一由二零零二至零三年度的 22 分钟缩减至 20 分钟；一九九三至九四年度为 30 分钟。

本处超出二零零三至零四年度订定的所有服务标准。当「综合注册资讯系统」投入运作时，本处会设定新的服务标准。

由公营机构和私营机构代表组成的客户联络小组，联同本处的监察服务标准委员会协助监察本处的工作表现。客户联络小组的目标是：

- 使本处更了解客户的需求和期望；
- 使客户更了解本处的政策、服务和工作程序；及
- 就业务运作和提供服务的方式交流意见。

私营机构小组的代表分别来自香港律师会、香港银行公会、香港会计师公会、香港测量师学会、香港地产代理商总会及香港地产代理专业协会有限公司。公营机构小组的代表则来自经常使用本处服务的政府部门。客户联络小组在二零零三至零四年度合共举行了六次会议。



## 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。

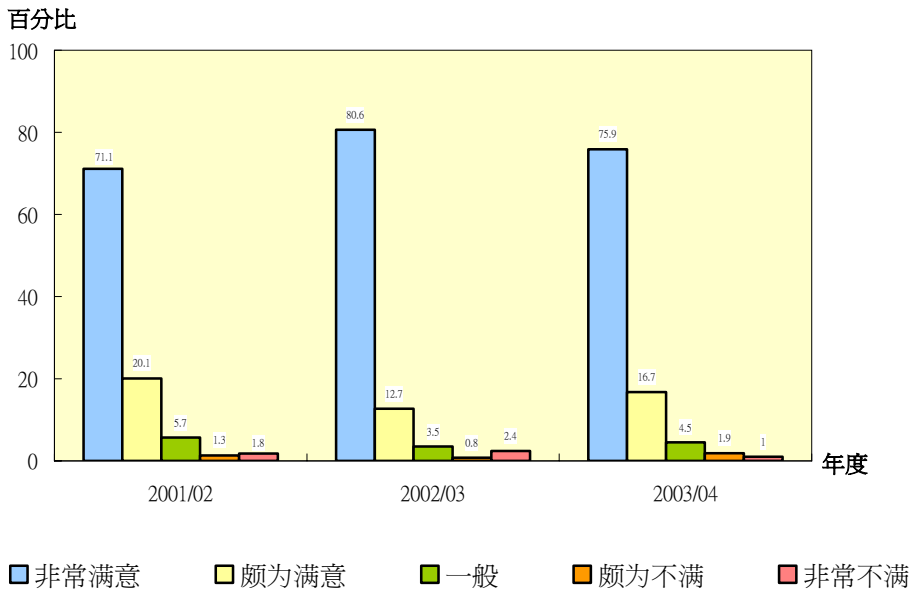
在二零零三至零四年度，本处客户服务经理透过客户服务经理热线及本处网站收到的表扬、查询、建议及投诉超过 18,250 项。

2003/04 年度收到的表扬、 查询、建议及投诉数目	
表扬	47
查询	18,202
建议	10
投诉	16

本处会把客户的每项赞誉都转达予有关人员，客户的认同激励我们更奋力改善服务质素。我们每天都收到不同种类的查询，包括与本处服务有关的法律、技术和程序方面的问题和统计资料。本处偶尔也收到关于提供服务的模式及所需时间的建议及投诉。我们会一一记录和分析所有收到的查询、建议和投诉，以助本处持续改善服务。

本处各办事处都摆放客户意见卡和意见箱，以便收集客户的响应和建议。下图显示意见卡反映的客户满意程度。

### 客户满意程度



本处网站是客户索取数据、查询或就本处服务提供意见的另一方便有效渠道。

## 拓展人力资源

### 人手编制

本处采取灵活的人力资源政策，致力为香港市民提供最优质的服务。由于本处人员都能担任不同范畴的工作，因此部门可因应不时改变的运作需要，灵活地调配人手。本处的常额人员由非公务员合约雇员提供辅助。本处聘用非公务员合约雇员，除了能够容易顺应营运或业务需要的转变之外，也能达致控制成本的目标。截至二零零四年三月三十一日为止，本处共雇用了 475 名常额人员和 61 名非公务员合约人员。

土地注册处会在实施「综合注册资讯系统」后重整部门的管理架构，以配合新系统的运作模式。在新的组织架构下，部门的人事编制会进一步减至 459 名常额人员和 25 名非公务员合约人员。有关职位会透过员工在第二轮自愿退休计划离职和自然流失删减。

### 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。本处为员工制订周年培训计划，用作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。

为顺利推行新的「综合注册资讯系统」作好准备，部门采用了「共展 IRIS 新宏图」为二零零三至零四年度的员工培训主题。培训工作坊的目的是在部门架构改革期间透过有效领导才能和团队精神，加强员工之间的了解及实际工作技巧以达致理想的成绩。为使所有参加者都能积极投入参与课程，所有工作坊都安排在办公室以外的地方举行。宽敞的环境和广阔的开放空间有助学员进行分组活动和自由讨论，也促使工作坊取得美满成绩。每个工作坊结束时，土地注册处处长或土地注册处经理向学员致辞，充分表现高级管理层给予学员积极鼓励和支持。

除了员工培训主题的课程外，支持「综合注册资讯系统」的培训也是本年度的培训重点。本处为员工同时提供一般训练和技术训练的课程，一般训练是教授员工如何使用新系统，而技术训练则教授员工如何操作新的设备。此外，部门也认定了另外的培训项目，就是教导员工处理一般人际或与工作有关的问题的技巧，以及在部门进行改革时，如何面对在心理上造成的影响。年内，部门为所有主任级职系人员安排了「员工辅导」工作坊，使他们都能作好准备应付新的挑战。

除了举办培训课程外，我们另一个目标是创造有利环境，协助个别员工尽展所长及推动部门为市民提供更佳的服务。

为有效管理培训资讯和使员工积极参与员工发展计划，培训组开发了一个新的「培训资讯系统」，个别员工可透过该系统查看自己的个人培训纪录，各主管也可透过部门局部区域网络系统查看属下员工的培训纪录，评估他们的培训及发展需要。

来年，为配合部门架构的改革，本处会着重保持一支廉洁、诚实及问责的工作队伍。因此，道德诚信方面的训练结合「综合注册资讯系统」的实习，将会是本处未来的两大培训方向。我们会利用培训方面的资讯科技，采用电子学习的模式鼓励员工掌握自己的学习进度。本处会定期检讨各项培训活动的成效，确保各项培训计划可改善工作效率和增加业务营运的价值。





## 管理创议

本处于二零零三年进行了一项顾问研究，以检讨土地注册处现行的顾客服务培训计划，并认定员工的顾客服务培训需要。检讨工作完成后，顾问公司为所有高层人员举办了「发展策略领导才能」研讨会，加强他们在领导前线人员方面的概念和技巧，以达致部门的营运目标。

## 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，在减少用纸和办公室物料供应的同时鼓励减少废物。在二零零三年，本处的纸张消耗量下跌 8.5%，节约能源照明系统装置及新办公室设计，也使金钟总部办事处及沙田中央影像处理中心的耗电量分别下跌 0.1% 及 4.5%。年内，信封消耗量主要因下半年的营业额上升而增加 10.4%，而废纸回收量则减少 22%。我们会继续遵守环保政策及实施各项环保措施，以进一步减省资源。

市民可透过本处网站 [www.landreg.gov.hk](http://www.landreg.gov.hk) 查阅二零零三年「管制人员环境报告」。

## 7. 诚信可靠

维持及增加市民对登记册的信赖是本处的首要任务，因此我们致力确保注册数据完整、清晰明确和容易检索。此外，本处亦致力保障个人隐私。

本处密切监察按个人数据查册的程序，以确保符合《个人资料（私隐）条例》的规定。此外，《土地注册（修订）条例》进一步保障土地注册处的资料以免遭他人用作追查个人资料之用。

本处旨在透过改善法律架构和采用崭新科技，以保持和进一步提高市民对本处的信任。

### 可信赖的法律架构

#### 《土地注册（修订）条例》

《土地注册（修订）条例》于二零零二年七月通过，虽然若干条文已于二零零二年十二月生效，但有关实施中央注册以取代个别市区和新界土地注册处的主要部分条文仍有待实施。这些条文须在「综合注册资讯系统」准备就绪投入运作后才可生效。我们预期在新的计算机系统完成测试工作后，才能够把生效通知提交立法会审议。

#### 《土地业权条例》

年内，法案委员会共举行了 26 次会议研究建议的法例。一个把现存物业转至业权注册制度的新方案已获制定，以解决各方对草案条文提出的异议。我们曾就新方案向律师会、大律师公会、乡议局、消费者委员会、地产建设商会、香港银行公会及其它不同团体征询意见。新的转制方案大致得到这些团体接受并呈交法案委员会考虑。法案委员会同意考虑须大幅修订的草案和《土地注册条例》，以便实施新的转制机制。

法案委员会于二零零四年四月、五月和六月期间另外举行了 13 次会议之后，于六月二十一日批准经修订的草案。草案于七月七日二读和三读通过，并于七月二十三日刊宪。原有草案内 102 项条文中，只有 8 项保留不变。草案新加入两个附表，其中一个附表处理在 12 年「酝酿期」过后把现存土地转至新制的事宜，而另外一个附表列明对《土地注册条例》作出的大幅修订，为上述的转制事宜作好准备。我们还需处理大量跟进工作，包括进一步检讨主要法例的若干方面、拟备规例和专业指引数据、专业培训、教育市民和开发提供支持的资讯科技系统。我们稍后会向立法会汇报这些准备工作的进展情况，然后才设定《土地业权条例》的生效日期。我们预期新例至少需要两年时间才可生效。



处长向律师讲解《土地业权条例草案》

## 可信赖的资讯科技

土地注册处的主要职能是维持一个可信赖及易于使用和检索数据的注册系统，本处使用现代资讯科技，使土地纪录更安全准确和更容易检索。「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，我们采用的尖端科技能确保系统及数据的真确性、完整性、保密性及可供使用性。为符合世界级保安标准，本处会外聘独立顾问公司定期为系统进行保安审计。本处的宗旨是确保市民及所有客户均能：

- 信赖系统数据的完整性；
- 信赖系统能妥善操作及所使用的数据；以及
- 信赖系统可时刻为客户提供服务。

在二零零三至零四年度，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数据的情况。

## 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；又有赖资讯供应者提供准确的资讯及用户正确使用有关资讯。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。

挚诚尊重是本处一贯奉行的政策。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。尽管二零零三年上半年因爆发「沙士」而令官式探访或各项亲身交流活动受到影响，但本处与海外的对等机构仍保持密切联络。在二零零三至零四年度，本处曾经接待12个考察团超过90位访客，他们来自内地、澳洲及本地政府部门。改革管理事务经理曾于十月远赴日本出席第十届国际土地政策论坛。这些交流活动除了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参考比较外，还可就各项发展计划的土地注册和资讯方面交流经验，更可让我们有机会在改善本处运作和服务方面得到新的启发。



访问团到访本处

## 土地注册处营运基金

### 审计署署长提交立法会的报告书

我已完成审计刊于夹附按照香港公认会计原则制备的财务报表。

### 土地注册处营运基金总经理及审计署署长的责任

根据《营运基金条例》(第 430 章)第 7(4)条的规定，土地注册处营运基金总经理负责把按照公认会计原则制备，并经她签署的财务报表呈交本人。在制备财务报表时，土地注册处营运基金总经理必须贯彻采用合适的会计政策。

我的责任是根据我的审计工作的结果，对该等财务报表作出独立意见，并向立法会报告。

### 意见的基础

兹证明我已按照《营运基金条例》第 7(5)条的规定及审计署的审计准则，审核及审计上述的财务报表。审计范围包括以抽查方式查核与财务报表所载数额及披露事项有关的凭证，亦包括评估土地注册处营运基金总经理于制备该等财务报表时所作的重大估计和判断、所厘定的会计政策是否适合土地注册处营运基金的具体情况、及有否贯彻运用并足够披露该等会计政策。

我在策划和进行审计工作时，均以取得一切我认为必需的数据及解释为目标，使我能获得充分的凭证，就该等财务报表是否存有重要错误陈述，作合理的确定。在作出意见时，我亦已衡量该等财务报表所载资料在整体上是否足够。我相信，我的审计工作已为下列意见建立合理的基础。

### 意见

我认为上述的财务报表均真实而中肯地反映土地注册处营运基金在二零零四年三月三十一日的状况及截至该日止年度的运作成果和现金流量，并已按照《营运基金条例》第 7(4)条所规定的方式妥为制备。

审计署署长  
(署理审计署助理署长梁国杰  
香港审计署



代行)

二零零四年九月十日

## 土地注册处营运基金

### 损益帐

截至二零零四年三月三十一日止年度  
以港币千元表示

	注释	2004	2003
营业额	3	362,316	367,964
运作成本	4	<u>(270,853)</u>	<u>(285,829)</u>
运作所得盈利		91,463	82,135
其它收入	5	4,037	8,395
财务成本	6	<u>(395)</u>	<u>(1,606)</u>
除税前盈利		95,105	88,924
税项	7	<u>(5,561)</u>	<u>(13,559)</u>
除税后盈利		<u>89,544</u>	<u>75,365</u>
红利	8	<u>(44,772)</u>	<u>(37,682)</u>
固定资产回报率	9	<u>22.0%</u>	<u>20.6%</u>

帐项注释亦为土地注册处营运基金帐目的一部分。

## 土地注册处营运基金

### 资产负债表

在二零零四年三月三十一日的结算  
以港币千元表示

	注释	2004	2003
<b>资产</b>			
<b>非流动资产</b>			
固定资产	10	422,519	392,663
<b>流动资产</b>			
应收帐款及预缴款项		14,635	11,468
有关连人士之应收帐款		5,542	5,585
应退税款		7,357	6,179
银行存款		401,000	401,650
现金及银行结余		3,925	1,722
		<u>432,459</u>	<u>426,604</u>
<b>流动负债</b>			
递延收入	11	1,720	1,820
短期借款	12	-	23,660
应付政府利息		-	796
客户按金	13	21,271	21,413
应付帐款		3,068	3,429
有关连人士之应付帐款		24,356	27,778
雇员福利		7,305	1,145
		<u>57,720</u>	<u>80,041</u>
<b>流动资产净额</b>		<u>374,739</u>	<u>346,563</u>
<b>总资产减去流动负债</b>		<u>797,258</u>	<u>739,226</u>
<b>非流动负债</b>			
递延税项负债净额	14	17,879	10,966
雇员福利		62,546	63,289
<b>资产净额</b>		<u>716,833</u>	<u>664,971</u>

帐项注释亦为土地注册处营运基金帐目的一部分。

## 资产负债表 (续)

	注释	2004	2003
<b>资本及储备</b>			
营运基金资本	15	118,300	118,300
保留盈利	16	553,761	508,989
拟发红利	8	44,772	37,682
		<u>716,833</u>	<u>664,971</u>



李何玉卿女士  
 土地注册处处长 (署理)  
 土地注册处营运基金总经理 (署理)  
 二零零四年九月九日

帐项注释亦为土地注册处营运基金帐目的一部分。



## 土地注册处营运基金 股东权益变更表

截至二零零四年三月三十一日止年度  
以港币千元表示

	注释	2004	2003
在四月一日之结余， 往年报告		664,971	683,697
有关雇员福利会计原则 变更		-	(66,521)
在四月一日之结余，重报		664,971	617,176
年度盈利		89,544	75,365
已付红利		(37,682)	(27,570)
在三月三十一日之结余		<u>716,833</u>	<u>664,971</u>

帐项注释亦为土地注册处营运基金帐目的一部分。



## 土地注册处营运基金 现金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度  
以港币千元表示

	注释	2004	2003
<b>营运项目的现金流量</b>			
运作盈利		91,463	82,135
折旧及摊销		10,420	11,228
递延收入的减少		(100)	(772)
应付帐款及有关 关连人士之应付 款的(减少)/增加		(3,783)	3,455
雇员福利的增加 /(减少)		5,417	(2,087)
客户按金的减少		(142)	(1,301)
应收帐款及有关连 人士之应收帐款 的(增加)/减少		(3,948)	6,511
退还利得税		4,064	-
已付利得税		(3,890)	(19,080)
<b>营运项目的现金流 入净额</b>		<b>99,501</b>	<b>80,089</b>

帐项注释亦为土地注册处营运基金帐目的一部分。

## 现金流量表 (续)

	注释	2004	2003
<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
售出固定资产所得款项		24	-
发展计划		(40,300)	(50,750)
已收租金		-	549
已收利息		4,861	8,270
<b>投资项目的现金流量流出净额</b>		<b>(35,415)</b>	<b>(26,931)</b>
<b>融资的现金流量</b>			
偿还贷款	12	(23,660)	(23,660)
已付利息		(1,191)	(2,561)
已付红利		(37,682)	(27,570)
<b>融资的现金流出净额</b>		<b>(62,533)</b>	<b>(53,791)</b>
<b>现金及等同现金的增加/(减少)</b>		<b>1,553</b>	<b>(633)</b>
在四月一日的现金及等同现金结余		2,372	3,005
<b>在三月三十一日的现金及等同现金结余</b>	17	<b>3,925</b>	<b>2,372</b>

帐项注释亦为土地注册处营运基金帐目的一部分。

## 帐项注释

截至二零零四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数据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%
计算机系统	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。

## 会计原则 (续)

### (d) 所得税

- (i) 本年度所得税包括本期税项及递延税项资产和负债的变动。除该项目应在股东权益内入账的数额外，所得税全计入损益帐内。
- (ii) 本期税项为本年度对应课税收入按结算日已生效或实际有效的税率计算的预计应付税项，并包括以往年度应付税项的任何调整。
- (iii) 递延税项资产及负债是因纳税基础计算的资产及负债与其账面值之间的差异，而分别产生的可扣税及应课税的暂记差额。递延税项资产也包括未使用的税损及税项抵免。

所有递延税项负债及未来可能有应课税盈利予以抵销的递延税项资产，均予确认。

递延税项的拨备金额是根据该资产及负债的账面值之预期收回及结算的方式，按在结算日已生效或实际有效的税率计算。递延税项资产及负债不作折让。

## 会计原则 (续)

递延税项资产的账面金额将于结算日重新审阅，对预期不再有足够的应课税盈利以实现相关税务利益的递延税项资产予以扣减。被扣减的递延税项资产若于预期将来出现足够的应课税盈利时，应予拨回。

(iv) 本期税项与递延税项结余及其变动之数额会分别列示而不会相互抵销。土地注册处只在有合法权利对本期税项资产及负债抵销及符合以下附带条件的情况下，才对本期及递延税项资产及负债作出抵销：

- 就本期税项资产及负债而言，土地注册处计划支付净额；或
- 有关的递延税项资产及负债涉及同一税务机关。

## (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。

## 会计原则 (续)

### (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（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	2004	2003
办理文件注册	181,402	180,606
查册	72,005	66,719
提供副本	53,173	52,306
业权报告	45,013	56,978
业主立案法团	6,296	7,490
其它	4,427	3,865
	<u>362,316</u>	<u>367,964</u>

4. 运作成本	2004	2003
员工费用	202,105	207,494
一般运作开支	19,332	23,211
计算机服务开支	16,372	19,195
租金及管理费	20,682	22,750
中央行政费用	1,546	1,578
折旧及摊销	10,420	11,228
审计费用	396	373
	<u>270,853</u>	<u>285,829</u>

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

6. 财务成本	2004	2003
政府贷款的利息支出	<u>395</u>	<u>1,606</u>



## 7. 税项

- (i) 政府在 2003 年 3 月宣布于 2003/04 财政年度香港的利得税率由 16% 提高至 17.5%。名义利得税的拨备乃按本年度估计应课税收入以税率 17.5% (2003 年: 16%) 计算。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) 的规定计算。损益账内撤销/(存入) 的税额:

	2004	2003
<b>本期税项</b>		
名义利得税	8,957	5,490
去年拨备过多的金额 (见注释 7(ii))	(10,309)	-
	<u>(1,352)</u>	<u>5,490</u>
<b>递延税项</b>		
暂记差额的产生及拨回	6,913	8,069
	<u>6,913</u>	<u>8,069</u>
<b>所得税支出总额</b>	<u><u>5,561</u></u>	<u><u>13,559</u></u>

- (ii) 税务局局长先前裁定，由二零零二至零三年度起，依据《会计实务准则》第 34 号:「雇员福利」的规定计入帐目内之雇员福利的未放取假期负债拨备，即雇员尚未放取所赚年假涉及的估计负债，属不可扣除税项的开支。

税项 (续)

税务局局长征询法律意见后，在二零零四年八月建议，容许将本年度，以及在采用《会计实务准则》第 34 号首年就往年一次过调整的未放取假期负债拨备，列为可扣除税项的开支。

因此，以往就利得税所作的超额拨备已予以调整。

(iii) 税项支出与损益帐盈利按适用税率计算的税项两者之对账：

	2004	2003
除税前盈利	95,105	88,924
除税前盈利的名义税项	16,643	14,227
去年拨备过多的 金额 (见注释 7(ii))	(10,309)	-
确认过往未曾确认的递延 税项资产	(66)	-
不可扣减支出的税项影响	-	(353)
非应课税收入的税项影响	(707)	(1,255)
税率上调对期初 递延税项结余的影响	-	940
实际税项支出	5,561	13,559

## 8. 红利

建议在二零零四年三月三十一日完结的年度派发红利 4,477.2 万元，相等于除税后盈利的 50%。(二零零三年度红利为 3,768.2 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	计算机 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	<b>350,000</b>	<b>466,276</b>	<b>15,103</b>	<b>-</b>	<b>3,800</b>	<b>835,179</b>
<b>累计折旧/摊销</b>						
在二零零三年 四月一日	37,227	346,640	22,744	143	3,800	410,554
年度费用	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	<b>41,078</b>	<b>352,834</b>	<b>14,948</b>	<b>-</b>	<b>3,800</b>	<b>412,660</b>
<b>账面净值</b>						
在二零零四年三月 三十一日	<b>308,922</b>	<b>113,442</b>	<b>155</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>422,519</b>
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. 递延收入

指已售出但仍未使用的查册票，及预先支付的订购费用或其它服务收费。

	2004	2003
查册票	700	<i>665</i>
订购费用或其它服务收费	1,020	<i>1,155</i>
在三月三十一日之结余	<u>1,720</u>	<u><i>1,820</i></u>

## 12. 短期借款

	2004	2003
截至三月三十一日一年内 应付的政府贷款		
成立贷款	<u>-</u>	<u><i>23,660</i></u>

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。于二零零三年八月一日已缴交最后一期还款。

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。

13. 客户按金	2004	2003
直接查册服务客户	20,115	20,261
各政府部门	1,156	1,152
在三月三十一日之结余	<u>21,271</u>	<u>21,413</u>

#### 14. 递延税项

在资产负债表内确认的递延税项主要部分及年内的变动如下：

	超过会计折旧的 税务宽免	其它暂记差额	总额
在二零零三年四月 一日之结余	10,966	-	10,966
撤销/（存入） 损益帐内	7,020	(107)	6,913
在二零零四年三月 三十一日之结余	<u>17,986</u>	<u>(107)</u>	<u>17,879</u>
在二零零二年四月 一日之结余	2,897	-	2,897
撤销/（存入） 损益帐内	8,069	-	8,069
在二零零三年三月 三十一日之结余	<u>10,966</u>	<u>-</u>	<u>10,966</u>

## 15. 营运基金资本

此为政府对土地注册处营运基金的投资。

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

## 16. 保留盈利

	2004	2003
在四月一日之结余，往年报告	508,989	537,827
有关雇员福利会计原则变更	-	(66,521)
在四月一日之结余，重报	508,989	471,306
年度盈利	89,544	75,365
拟发红利	(44,772)	(37,682)
在三月三十一日之结余	<u>553,761</u>	<u>508,989</u>

17. 年终现金结余及  
等同现金结余分析

	2004	2003
现金及银行结余	3,925	1,722
银行存款 (等同 现金部分)	-	650
	<u>3,925</u>	<u>2,372</u>

18. 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：

- (a) 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 7,700 万元 (二零零三年度为 8,900 万元)，这金额已计算在注释 3 的营业额项下。
- (b) 有关连人士向本处提供的服务包括有关计算机、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 3,500 万元 (二零零三年度为 3,300 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。



## 19. 资本承担

在二零零四年三月三十一日，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：

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

## 20. 经营租约承担

在二零零四年三月三十一日，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：

	2004	2003
<b>土地及建筑物</b>		
经营租约约满于：		
一年以内	5,867	<i>5,952</i>
二年至五年内	9,897	<i>2,776</i>
	<u>15,764</u>	<u><i>8,728</i></u>

## 21. 采纳新的香港会计实务准则

由香港会计师公会颁布的经修订所得税《会计实务准则》第 12 号修订本，订明确认及计算递延税项的新方法及额外披露所得税和递延税项数据的规定。该经修订实务准则适用于涵盖期由 2003 年 1 月 1 日当日或之后开始的财务报表。土地注册处采用了上述修订实务准则的规定制备本年度的财务报表。

在往年，除非认为在可见未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，均根据负债法拨备递延税项。除非有充足理由确定递延税项资产是可以实现，否则不会入账。

由于需符合经修订的《会计实务准则》第 12 号，土地注册处采用了一项新的会计政策计算递延税项，详情载于附注 2(d)。基于此项会计政策之变动，并未令帐目需要作重大的调整。