

財務報表附註

(以港元為單位)

1. 一般資料

市區重建局(以下簡稱「本局」)是香港特區政府根據《市區重建局條例》〈香港法例第五百六十三章〉成立的法定機構。本局及其附屬公司(以下簡稱「集團」)以往的主要職務是透過重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育來促進香港的市區更新。根據於二零一一年二月二十四日公布的「市區重建策略」，集團會以重建發展和樓宇復修為其核心業務。

本局地址為香港中環皇后大道中一八三號中遠大廈二十六樓。

對本局獲得財政司司長批核的業務綱領及業務計劃內所載的新項目內的市區重建地段，政府原則上同意可以象徵式地價批予本局，但須由財政司司長確實考慮本局的需要而作出決定，以作為對本局部份的財務支持。

2. 主要會計政策

編製此等合併財務報表之主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

(a) 財務報表編製基準

本財務報表以歷史成本為計算基準，並就按公允價值透過損益記帳的金融資產的重估而作出修訂，並按照香港普遍採納之會計原則、香港會計師公會所頒布的所有適用之香港財務報告準則(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)，以及香港《公司條例》的披露規定編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本局會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對合併財務報表屬重大假定及估算的範疇，在附註4中披露。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(b) 於本年度已採納的準則、準則修訂及詮釋

本年度集團已採納以下與集團營運有關及於截至二零一四年三月三十一日止財政年度強制性的新準則、修訂及詮釋：

香港會計準則一(修改)	其他綜合收益項目之呈列
香港財務報告準則七(修改)	金融工具：披露一抵銷金融資產與金融負債
香港財務報告準則十	合併財務報表
香港財務報告準則十一	合營安排
香港財務報告準則十二	其他實體權益之披露
香港財務報告準則十、 十一及十二之修訂	合併財務報表、合營安排及其他實體權益之披露：過渡指引
香港財務報告準則十三	公允價值計量
香港會計準則二十七(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則二十八(二零一一年)	聯營及合營投資
年度改進項目	二零零九年至二零一一年週期年度改進

除以下所列，採納以上新準則及修訂並沒有對集團的業績及財務狀況有重大影響。

因應採納香港財務報告準則十，有關附屬公司的會計政策亦有所修訂並詳列於附註2(d)，集團就採納香港財務報告準則十作出評估，並認為採納此準則並不會對附屬公司控制權的釐定構成任何改變。

集團亦同時採納香港財務報告準則十一。根據此準則，合營安排的投資會視乎每位投資者的合約權利和責任而非其合營安排的法定架構，而分類為共同經營或合營企業。集團審視其合營安排的性質並將其分類為共同經營。採納香港財務報告準則十一並沒有對集團合營安排的會計處理方式構成重大影響。

香港財務報告準則十三制訂作為各項香港財務報告準則就公允價值計量的單一指引來源。香港財務報告準則十三並沒有改變一個實體何時需要以公允價值計量，但提供指引說明當香港財務報告準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。採納香港財務報告準則十三並未對集團的公允價值計量構成重大影響。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(c) 尚未採納的準則、準則修訂及詮釋

香港會計師公會發出一些於二零一四年三月三十一日尚未生效的新訂準則、修訂及詮釋，與集團營運有關的如下：

		始於或其後的會計期間生效
香港會計準則三十二(修改)	抵銷金融資產與金融負債	二零一四年一月一日
香港會計準則三十六(修改)	非金融資產可收回金額的披露	二零一四年一月一日
香港財務報告準則七及九(修改)	金融工具：披露－香港財務報告準則九的強制性生效日期及過渡性披露	無強制性生效日期
香港財務報告準則十、十二及香港會計準則二十七(修改)	投資實體	二零一四年一月一日
年度改進項目	二零一零年至二零一二年及二零一一年至二零一三年週期年度改進	二零一五年一月一日
香港財務報告準則九(二零一三年)	金融工具	無強制性生效日期

集團沒有於截至二零一四年三月三十一日止年度的財務報表提前採納上述準則、修訂及詮釋。集團將由二零一四年四月一日起應用上述的準則、修訂及詮釋，並開始評估其對集團的影響，惟在現階段並未能確定其對集團的營運及財務狀況有否重大的影響。

(d) 合併帳目基準

合併財務報表包括本局及其所有附屬公司截至三月三十一日的財務報表。

附屬公司指集團擁有控制權的所有實體，當集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過對該實體的權力影響此等回報時，集團即控制該實體。

附屬公司在控制權轉移至集團之日起全面合併入帳。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入帳。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(d) 合併帳目基準(續)

集團內所有公司間的重大交易及結餘均於合併帳目內註銷。

在本局的財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損準備列帳。此等準備於損益內作支出入帳。

(e) 收益確認

收益是按已收或應收代價的公允價值計算。在集團可能得到經濟利益，以及收益能以可靠方法計算的情況下，收益依據以下準則在損益內入帳：

- (i) 出售物業的收入乃於擁有權的風險及回報已過後入帳。
- (ii) 本局於共同控制發展項目所分得的盈餘，乃根據聯營發展協議的條款入帳。
- (iii) 本局於聯營項目以資產形式所分得的盈餘，按達成攤分資產協議時該等資產的公允價值入帳。
- (iv) 於聯營發展協議生效時，地產發展商有責任支付前期地價予本局。由此前期地價所得盈餘於本局沒有其他重大事項需要履行時入帳。此盈餘通常於集團履行有關前期地價的責任，以及可以令聯營發展協議可能取消的事項失去時效，並不得退款或撤銷之後隨即入帳。
- (v) 利息收入採用實際利息法按時間比例基準入帳。
- (vi) 扣除給予租戶任何特惠後的租金收入於租約期內按直線分攤方式計算。
- (vii) 當業主依照出售協議的條款完成物業出售，市區重建中介服務有限公司(「中介服務」)的收入方被確認。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(f) 物業、機器及設備

建築物業包括安置樓宇、保育物業及自用之商業樓宇。安置樓宇為本局所持有的物業，特意為受重建項目影響之住戶提供過渡性的安置。本局向獲安置的受影響住戶收取遠低於市值的租金，以協助被逼遷但未獲分配公共房屋之住戶；保育物業是指那些由本局所保存有歷史及建築價值的物業。

所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列帳。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的帳面值或確認為獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於損益中入帳。

列作融資租賃的租賃土地於土地權益可供原定用途使用時開始攤銷。

列作融資租賃的租賃土地之攤銷，以及其他資產之折舊乃將其成本減去剩餘價值，按估計可使用年期以直線方式攤銷，其折舊率如下：

列作融資租賃的租賃土地	- 按租約剩餘年期攤銷
建築物業	- 每年百分之二，或如年期在五十年以下，按租約剩餘年期攤銷
有租約物業修繕	- 辦公室：十年或可使用年期之較短者 非辦公室：如年期在五十年以下，按租約剩餘年期攤銷
機器及設備	- 每年百分之十
車輛	- 每年百分之二十五
傢俬及辦公室設備	- 每年百分之二十至百分之三十三又三分之一

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(f) 物業、機器及設備(續)

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

若資產的帳面值高於其估計可收回價值，其帳面值即時減至可收回金額(參看附註2(g))。

出售的收益或虧損以比較帳面值及收益釐定，並於損益中入帳。

(g) 於附屬公司之投資及非金融資產減值

資產會在當有事件出現或情況改變顯示帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之帳面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。資產若曾被減值，於每個報告日，減值回撥的可能性會被作出檢討。

(h) 金融資產及負債

集團將其金融資產分為以下類別：按公允價值透過損益記帳、貸款及應收款。分類乃視乎購入有關金融資產的目的。管理層會在初始確認時釐定金融資產的分類。

(i) 按公允價值透過損益記帳的金融資產

按公允價值透過損益記帳的金融資產指於初始確認時以公允價值計量且其變動計入損益或持有作買賣用途的金融資產。在此類別的資產分類為流動資產。按公允價值透過損益記帳的金融資產其後按公允價值列帳。

來自「按公允價值透過損益記帳的金融資產」類別的公允價值變動所產生的盈虧，列入產生期間損益表內的「其他淨收入」中。來自按公允價值透過損益記帳的金融資產的股息，當集團收取有關款項的權利確定時，於損益表內確認為部份「其他淨收入」。

有報價之投資的公允價值根據當時的買盤價釐定。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(h) 金融資產及負債(續)

(ii) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定其付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項在集團直接向債務人提供金錢、貨物或服務而無意將該應收款轉售時產生。此等款項包括在流動資產內，但若到期日由報告期末起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。

貸款及應收款初步以公允價值入帳，其後以實際利息法按攤銷成本減去減值準備計量。當有客觀證據顯示集團將不能根據原來條款收回所有款額時，即就貸款及應收款設定減值準備。債務人有重大困難，可能破產或財務重組，及違約或逾期還款都當作應收款減值的指標。準備款額為資產帳面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。準備款額在損益內入帳。

購入及出售的金融資產在交易日確認—交易日指集團承諾購入或出售該資產之日。按公允價值透過損益記帳的金融資產，初步按公允價值確認，而交易成本則在損益表入帳。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。

金融負債按公允價值並扣除產生的交易費用為初始確認。金融負債其後按攤銷成本列帳；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於借款期間內在損益中確認。

(i) 租賃

當租賃之條款實質上差不多將所有權的全部風險及回報轉移至承租人，則該租賃列作融資租賃。

如租賃所有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何特惠措施後)於租賃期內以直線方式分攤計入損益內，已資本化於發展中物業就重建項目內的某些政府部門提供辦公室的成本除外。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(j) 已購入有待重建物業

已購入有待重建物業乃以成本扣減減值虧損準備入帳，直至決定該項重建計劃是否由集團或透過合營企業承擔。

當此物業進行重建，物業成本將分類為發展中物業入帳，若為聯營發展項目，則以共同控制發展項目入帳。

(k) 發展中物業

發展中物業乃指由本局所支付於重建物業之全部成本，包括收購成本、已購入有待重建物業重新分類之物業成本、借貸成本、安置單位之成本(參看附註2(m))及其他與發展計劃有關之成本，再扣減減值虧損準備。

出售發展中物業時，物業之有關成本將按適當基準攤分保留部份及出售部份。

於聯營發展協議生效時，出售部份之有關成本將計入損益中的直接成本。

(l) 待售物業

於報告期末，待售之物業將按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值。

(m) 香港房屋委員會及香港房屋協會提供安置單位的成本

香港房屋委員會及香港房屋協會同意向本局提供若干安置單位，而本局則會支付預留單位之費用(直至租戶遷進單位)，以及安置單位的發展成本。此等成本以發展中物業成本的部份入帳(參看附註2(k))；若為聯營項目，則以共同控制發展項目入帳(參看附註2(r))。

(n) 準備及或然事項

當集團因過往事件而產生法律或推定之責任，有可能導致有損失經濟利益之責任承擔，而又能就該責任承擔數額作出可靠評估時，即會將準備入帳。不就未來營運虧損準備入帳，集團就已承擔的事件而產生的責任除外。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍會將準備入帳。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(n) 準備及或然事項(續)

或然資產乃指因過往事件而可能擁有之資產，及其存在性只可於集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。

或然資產未予確認，惟於資源流入之可能性存在時披露於合併財務報表附註內。當資源流入可實質確定，資產將於確認。

或然負債乃指因過往事件而可能需要承擔之責任，及其存在性只可於集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。其亦可為因過往事件而須承擔之現有責任，惟因預計經濟資源流出之可能性不大或責任金額不能被可靠地計量而不於確認。

或然負債未予確認，惟披露於合併財務報表附註內。當預計資源流出之機會率改變以致資源有可能流出，此時將予確認為撥備。

(o) 當期及遞延所得稅

所得稅支出包括應付當期稅項及遞延稅項。

應付當期所得稅乃按本年度應課稅利潤計算。應課稅利潤不包括屬於其他年度的應課稅收入及可減免的費用，亦不包括非應課稅收入及不可減免的費用，故與損益表所列的利潤不同。本集團的應付當期所得稅按報告期末已頒布或實質上已頒布之稅率計算。

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的徵稅基礎與它們在合併財務報表內的帳面價值的暫時差異而全數撥備。遞延所得稅的計算按報告期末前已頒布或實質頒布之稅率及法例釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或遞延所得稅負債時適用。

遞延所得稅資產乃就可能將未來應課稅收入與可動用之暫時差異抵銷而確認。

(p) 借貸成本

直接撥充收購、建造及製造一項資產(需要一段頗長時間方能達致其擬定用途或出售者)之借貸成本撥作資產成本的一部份。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(p) 借貸成本(續)

其他借貸成本乃於所產生之期間計入損益表。

(q) 外幣換算

(i) 功能和列帳貨幣

集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計算(「功能貨幣」)。合併財務報表以港元呈報，港元為集團的功能及列帳貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益表入帳。

(r) 共同控制發展項目

集團與地產發展商就重建項目達成的安排，乃按照香港財務報告準則十一「合營安排」作共同經營處理，並根據發展協議的條款入帳。集團由此等業務分得的收入乃按照附註2(e)(ii),(iii)及(iv)在損益中入帳。

就本局接收由共同控制發展項目以資產形式所分得的物業，按達成協議時該等物業的公允價值列為非流動資產。如決定出售該等物業，則以此價值及可變現淨值之較低者列為流動資產。

(s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結餘及到期日為三個月或以下的銀行通知存款。

(t) 僱員福利

薪金及年假在集團僱員提供相關服務的年度內累計及作支出入帳。

集團營運有定額供款的退休保障計劃，集團以強制性或自願性方式向退休保障計劃管理人供款。供款在應付時確認為支出。

(以港元為單位)

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

集團的活動承受著多種的財務風險：現金流量利率風險、信貸風險、流動資金風險、價格風險及外匯風險。集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低其對集團財務表現的潛在不利影響。

(i) 現金流量利率風險

集團的現金流量利率風險來自銀行存款的利率波動。不過，集團的收入及營運現金流量實質不受市場利率的變動所影響。

模擬利率

於二零一四年三月三十一日，若利率增加／減少百分之零點五而其他各項不定因素維持不變，來自現金及銀行結餘的利息收入之變動將會導致集團的虧損減少／增加約三千零七十二萬五千元(二零一二／一三年：集團的盈餘會增加／減少約三千七百一十七萬九千元)(不包括按公允價值透過損益記帳之投資所持有的現金及銀行結餘)。

集團就以「按公允價值透過損益記帳的金融資產」的利率風險已載於附註3(a)(iv)。

(ii) 信貸風險

信貸風險是按照組合方式管理。信貸風險來自現金及銀行結餘、樓宇復修貸款、應收物業發展商帳款和貿易及其他應收帳款。

現金及銀行結餘只有有限度的信貸風險乃由於大部分資金存放於有信貸評級的銀行，其評級由Aa1至A3。資金亦非集中於個別銀行。

樓宇復修貸款只有有限度的信貸風險乃由於本局有監控程序以確保有跟進行動追討逾期末付款項及貸款須以有關樓宇作抵押。

應收物業發展商帳款只有有限度的信貸風險乃由於有關物業發展商的控股公司或聯營公司已就履約保證作出擔保。

貿易應收帳款只有有限度的信貸風險乃由於已收取租戶的租金按金通常以現金支付。

其他應收帳款只有有限度的信貸風險乃由於當出現就印花稅條例第117章的退還情況，本局有權退還及有監控程序向政府申索買家印花稅及從價雙倍印花稅的退款。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，和透過已承擔信貸融資備有資金。

管理層根據預期現金流量，監控集團的現金及銀行結餘(參看附註19)的滾存預測。

下表顯示集團及本局的財務負債，按照相關的到期組別，根據由報告期末日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其帳面值(已發行債券除外，當中包含利息成分)。

	集團		本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000	2014 \$'000	2013 \$'000
一年以下				
貿易及其他應付帳款	2,388,616	1,860,483	2,387,315	1,859,865
應付共同控制發展項目款項	191,629	-	191,629	-
已發行債券	<u>289,136</u>	<u>-</u>	<u>289,136</u>	<u>-</u>
一至三年				
已發行債券	<u>1,450,363</u>	<u>1,537,152</u>	<u>1,450,363</u>	<u>1,537,152</u>
三至五年				
已發行債券	<u>635,563</u>	<u>533,719</u>	<u>635,563</u>	<u>533,719</u>
五年以上				
已發行債券	<u>3,030,388</u>	<u>1,480,023</u>	<u>3,030,388</u>	<u>1,480,023</u>

(以港元為單位)

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 價格風險

價格風險由相關按公允價值透過損益記帳的投資之未來價格有關之不確定因素而產生。

模擬價格風險

於二零一四年三月三十一日，若有報價的投資的相關市場價格增加／減少百分之一而其他各項不定因素維持不變，來自按公允價值透過損益記帳的金融資產之公允價值之變動將會導致集團的虧損減少／增加約一千七百九十二萬四千元(二零一二／一三年：集團盈餘會增加／減少約一千六百八十二萬一千元)。

(v) 外匯風險

本集團持有若干現金及銀行結餘乃以人民幣為單位，承受著外匯換算風險。當人民幣兌換港元的匯率出現波動時，有關以人民幣為單位的現金及銀行結餘的價值在兌換成港元後亦會有差異。

模擬外匯風險

於二零一四年三月三十一日，若港元兌人民幣貶值／升值百分之一而其他各項不定因素維持不變，來自折算以人民幣為單位的現金及銀行結餘而產生的匯兌利潤／損失將會導致集團的虧損減少／增加約四百七十五萬三千元(二零一二／一三年：集團的盈餘會增加／減少約六十三萬五千元)。

(b) 資本風險管理

集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，透過重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育來促進香港的市區更新。

集團的營運資金主要來自政府注資、累積盈餘及已發行債券。集團亦維持已承擔信貸融資以確保備有資金應付需要。

(c) 公允價值估計

集團的財務資產(包括應收物業發展商帳款、應收共同控制發展項目款項、現金及銀行結餘、貿易及其他應收帳款)及財務負債(包括應付共同控制發展項目款項、貿易及其他應付帳款)。由於其年期較短，其帳面值接近其公允價值。

集團的樓宇復修貸款及已發行債券，由於貼現的影響不大，其帳面值接近其公允價值。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

4. 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的帳面值有重大調整的估計及假設討論如下。

發展中物業的估計減值及已承擔的項目的估計準備

根據會計政策(附註2(g))，若事件出現或情況改變顯示資產可能減值，發展中物業減值估計將於每年或更頻密進行。

根據會計政策(附註2(n))，當集團因過往及已承擔的事件而產生法律或推定之責任，即會將準備入帳。當已承擔項目的估計價值低於法律或推定之責任，即會將準備入帳。

發展中物業及已承擔的項目的準備之估價是根據香港測量師學會所採納的「市場價值」基礎估算。估價每年由屬香港測量師學會合資格會員之內部測量師估算。集團的管理層考慮多方面的資料包括：(i)不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格，經調整以反映此等差別；(ii)相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動；(iii)與投得項目的地產發展商的預期安排；(iv)估計發展及相關成本及其分配；及(v)參考最優惠利率用作地價評估之貼現率。

模擬發展中物業的估計減值及已承擔的項目的估計準備

於二零一四年三月三十一日，若相關項目預期可收取的前期地價的估計增加／減少百分之五而其他各項不定因素維持不變，來自發展中物業的減值及已承擔的項目的準備撥回／計入之變動將會導致集團的虧損減少約四億八千二百萬元(二零一二／一三年：集團的盈餘會增加約三億四千二百萬元)／增加約五億一千一百萬元(二零一二／一三年：集團的盈餘會減少約三億九千四百萬元)。

發展中物業的最終減值，以及最終由已承擔的項目所引致的虧損會受實際對現的價值、物業發展及相關成本及與地產發展商的最終安排所影響。

(以港元為單位)

5. 收益及其他收入

(a) 收益

年內入帳的營業額為：

	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
地產發展商前期地價	-	4,709,203
共同控制發展項目發展物業所分得的盈餘	1,168,489	631,856
出售物業	<u>150</u>	<u>-</u>
	<u>1,168,639</u>	<u>5,341,059</u>

(b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	<u>2014</u> \$'000	<u>2013</u> \$'000
利息收入	117,058	144,432
租金收入	15,181	9,672
中介服務收入	4,790	-
按公允價值透過損益記帳的金融資產之(虧損)/收益	(1,579)	19,920
出售物業、機器及設備之(虧損)/收益	(16)	18
淨外匯(虧損)/收益	<u>(8,607)</u>	<u>9,190</u>
	<u>126,827</u>	<u>183,232</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘

除所得稅前營運(虧損)/盈餘已扣除/(計入)下列項目：

(a) 其他項目

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	\$'000	\$'000
共同控制發展項目的物業成本	-	2,347,639
折舊	32,372	20,711
物業、機器及設備減值準備	259	14,756
發展中物業減值準備/(撥回)	2,605,200	(2,186,738)
已承擔的項目準備	405,000	444,800
辦公室租金的營運租賃費用	17,332	13,727
物業支出	28,941	15,951
員工成本(不包括總監酬金)	306,214	258,667
核數師酬金	<u>588</u>	<u>550</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金

	2014				
	公積金計劃		小計	浮薪	合計
	薪金	供款			
\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
行政總監					
- 譚小瑩	3,527	15	3,542	1,058	4,600
執行董事(規劃、設計及工程)					
- 林志良	2,895	15	2,910	724	3,634
執行董事(商務及行動) [#]					
- 鄭啟華	747	4	751	187	938
七名總監及一名前任總監	<u>22,174</u>	<u>438</u>	<u>22,612</u>	<u>5,751</u>	<u>28,363</u>
合計*	<u>29,343</u>	<u>472</u>	<u>29,815</u>	<u>7,720</u>	<u>37,535</u>
	2013				
	公積金計劃		小計	浮薪	合計
	薪金	供款			
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
行政總監					
- 羅義坤	3,593	13	3,606	1,078	4,684
- 譚小瑩 ^{##}	294	1	295	88	383
執行董事(規劃及項目監督)					
- 譚小瑩 ^{##}	2,629	13	2,642	657	3,299
執行董事(行動及項目監督)					
- 林志良	2,895	15	2,910	724	3,634
九名總監	<u>21,196</u>	<u>266</u>	<u>21,462</u>	<u>5,526</u>	<u>26,988</u>
合計*	<u>30,607</u>	<u>308</u>	<u>30,915</u>	<u>8,073</u>	<u>38,988</u>

[#] 執行董事(商務及行動)於二零一四年一月一日履新。

^{##} 執行董事(規劃及項目監督)於二零一三年三月一日起離任，但仍繼續任職本局為行政總監。

* 不包括代替假期補償，總數為五十三萬元(二零一二/一三年：九十七萬四千元)。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金(續)

上述人士的薪酬在以下範圍:	2014 人數	2013 人數
\$1,000,001 至 \$1,500,000	1	-
\$1,500,001 至 \$2,000,000	-	1
\$2,500,001 至 \$3,000,000	-	4
\$3,000,001 至 \$3,500,000	4	2
\$3,500,001 至 \$4,000,000	5	4
\$4,500,001 至 \$5,000,000	1	1
合計	<u>11</u>	<u>12</u>

董事會非執行董事之袍金(不包括並無權利收取任何袍金的政府公職人員)如下:

	2014 \$'000	2013 \$'000
<u>主席</u>		
張震遠先生, GBS, JP (任期至二零一三年五月二十四日止)	14	100
蘇慶和先生, JP (任期由二零一三年六月十五日起)	79	-
<u>非執行董事(非公職人員)</u>		
陳顯滬先生 (任期至二零一三年四月三十日止)	5	65
陳家樂先生, SBS, JP (任期至二零一三年四月三十日止)	5	65
陳淑莊女士 (任期至二零一二年十一月三十日止)	-	43
蔣麗芸議員, JP (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
周光暉先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
馮煒光先生 (任期由二零一三年五月一日至二零一三年十二月十四止)	40	-
黃嘉純先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
何海明先生 (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
何佩然教授 (任期至二零一三年四月三十日止)	5	65
許焯權教授	65	65
許智文教授 (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
葉國謙議員, GBS, JP (任期至二零一三年四月三十日止)	5	65
簡兆麟先生	65	65
郭榮鏗議員 (任期由二零一二年十二月一日起)	65	22
林智遠先生 (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
林濬先生, BBS, JP	65	65
廖宜康先生	65	65
李律仁先生 (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
馬錦華先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
麥萃才博士	65	65
吳家鎚博士 (任期至二零一三年四月三十日止)	5	65
吳水麗先生, BBS, MBE, JP (任期至二零一三年四月三十日止)	5	65
鄧智輝先生 (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
涂謹申議員	65	65
杜彼得先生 (任期至二零一三年四月三十日止)	5	65
黃國健議員, BBS	65	65
黃以謙醫生	65	65
黃遠輝先生, SBS, JP (任期由二零一三年五月一日起)	60	-
楊志超先生 (任期至二零一三年四月三十日止)	5	65
	<u>1,358</u>	<u>1,205</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運(虧損)/盈餘(續)

(c) 五名最高薪人士

	2014 \$'000	2013 \$'000
截至二零一四年三月三十一日止年度內集團最高薪五名人士包括 包括行政總監及四名總監。		

五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：

固定 — 薪金	15,052	15,136
— 公積金計劃供款	<u>397</u>	<u>71</u>
小計	15,449	15,207
浮薪	<u>4,081</u>	<u>4,032</u>
合計**	<u>19,530</u>	<u>19,239</u>

上述人士的薪酬在以下範圍：

	<u>人數</u>	<u>人數</u>
\$3,500,001 至 \$4,000,000	4	4
\$4,500,001 至 \$5,000,000	<u>1</u>	<u>1</u>
合計	<u>5</u>	<u>5</u>

** 截至二零一四年三月三十一日止年度，不包括代替假期補償金及其他福利，總數為五萬九千元(二零一二／一三年：九十二萬一千元)。

7. 所得稅

(a) 根據《市區重建局條例》第十九條，本局獲豁免繳交《稅務條例》(香港法例第一百一十二章)下的徵稅。

由於本年度內集團的附屬公司並無應課稅盈利，故未有提撥有關之香港利得稅準備(二零一二年／一三年：無)。

(b) 於二零一四年三月三十一日，集團之附屬公司有由資產免稅額引致之未確認可扣減的暫時差異及稅務虧損，分別為九百五十九萬元及六百六十七萬七千元(二零一三年三月三十一日：一千零三十九萬六千元及八百三十六萬一千元)，可轉撥以抵銷未來應評稅收入。這些稅務虧損並無失效日期。

8. 年度(虧損)/盈餘

年度合併虧損包括本局財務報表內列報之虧損二十二億七千三百九十五萬六千元(二零一二／一三年：盈餘四十四億三千六百五十九萬四千元)。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

9. 物業、機器及設備

集團

	其他物業、機器及設備					合計
	保育物業	土地及	有租約物業	機器及設備	傢具、工具	
		建築物業	修繕		及車輛	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零一二年四月一日						
成本	75,162	622,204	52,228	43,559	21,591	814,744
累積折舊	(63,394)	(265,157)	(22,533)	(33,512)	(14,104)	(398,700)
減值	(6,978)	-	-	-	-	(6,978)
帳面淨值	4,790	357,047	29,695	10,047	7,487	409,066
截至二零一三年三月三十一日止年度						
期初帳面淨值	4,790	357,047	29,695	10,047	7,487	409,066
增添	-	-	13,390	2,604	2,692	18,686
轉自發展中物業	105,122	-	-	-	-	105,122
折舊	(3,085)	(9,284)	(3,616)	(1,448)	(3,278)	(20,711)
減值	(14,756)	-	-	-	-	(14,756)
期終帳面淨值	92,071	347,763	39,469	11,203	6,901	497,407
於二零一三年三月三十一日						
成本	180,284	622,204	65,189	46,049	23,446	937,172
累積折舊	(66,479)	(274,441)	(25,720)	(34,846)	(16,545)	(418,031)
減值	(21,734)	-	-	-	-	(21,734)
帳面淨值	92,071	347,763	39,469	11,203	6,901	497,407
截至二零一四年三月三十一日止年度						
期初帳面淨值	92,071	347,763	39,469	11,203	6,901	497,407
增添	201,675	-	9,184	9,004	4,678	224,541
轉自發展中物業	182,737	-	-	-	-	182,737
出售	-	-	-	-	(21)	(21)
折舊	(8,782)	(9,284)	(7,597)	(3,349)	(3,360)	(32,372)
減值	(259)	-	-	-	-	(259)
期終帳面淨值	467,442	338,479	41,056	16,858	8,198	872,033
於二零一四年三月三十一日						
成本	564,696	622,204	68,895	52,753	26,662	1,335,210
累積折舊	(75,261)	(283,725)	(27,839)	(35,895)	(18,464)	(441,184)
減值	(21,993)	-	-	-	-	(21,993)
帳面淨值	467,442	338,479	41,056	16,858	8,198	872,033

(以港元為單位)

9. 物業、機器及設備(續)

本局

	其他物業、機器及設備					合計
	保育物業	土地及	有租約物業	機器及設備	傢具、工具	
		建築物業	修繕		及車輛	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零一二年四月一日						
成本	-	622,204	52,228	43,559	21,591	739,582
累積折舊	-	(265,157)	(22,533)	(33,512)	(14,104)	(335,306)
帳面淨值	-	357,047	29,695	10,047	7,487	404,276
截至二零一三年三月三十一日止年度						
期初帳面淨值	-	357,047	29,695	10,047	7,487	404,276
增添	-	-	13,390	2,604	2,692	18,686
轉自發展中物業	105,122	-	-	-	-	105,122
折舊	(1,394)	(9,284)	(3,616)	(1,448)	(3,278)	(19,020)
減值	(14,756)	-	-	-	-	(14,756)
期終帳面淨值	88,972	347,763	39,469	11,203	6,901	494,308
於二零一三年三月三十一日						
成本	105,122	622,204	65,189	46,049	23,446	862,010
累積折舊	(1,394)	(274,441)	(25,720)	(34,846)	(16,545)	(352,946)
減值	(14,756)	-	-	-	-	(14,756)
帳面淨值	88,972	347,763	39,469	11,203	6,901	494,308
截至二零一四年三月三十一日止年度						
期初帳面淨值	88,972	347,763	39,469	11,203	6,901	494,308
增添	201,675	-	9,184	9,004	4,678	224,541
轉自發展中物業	182,737	-	-	-	-	182,737
出售	-	-	-	-	(21)	(21)
折舊	(7,092)	(9,284)	(7,597)	(3,349)	(3,360)	(30,682)
減值	(240)	-	-	-	-	(240)
期終帳面淨值	466,052	338,479	41,056	16,858	8,198	870,643
於二零一四年三月三十一日						
成本	489,534	622,204	68,895	52,753	26,662	1,260,048
累積折舊	(8,486)	(283,725)	(27,839)	(35,895)	(18,464)	(374,409)
減值	(14,996)	-	-	-	-	(14,996)
帳面淨值	466,052	338,479	41,056	16,858	8,198	870,643

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

9. 物業、機器及設備(續)

位於香港的物業之帳面淨值分析如下：

	集團		本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000	2014 \$'000	2013 \$'000
五十年期以上的租賃	127,491	124,868	127,491	124,868
十至五十年期的租賃	674,559	311,867	674,559	311,867
十年期以下的租賃	<u>1,390</u>	<u>3,099</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>803,440</u>	<u>439,834</u>	<u>802,050</u>	<u>436,735</u>

集團及本局所持有之土地及建築物業，主要包括為安置受重建項目影響住戶之安置樓宇、保育物業以及自用之商業樓宇。

10. 已購入有待重建物業

	集團及本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000
於四月一日	7,733	7,733
加：年內增添	<u>200</u>	<u>-</u>
於三月三十一日	<u>7,933</u>	<u>7,733</u>

(以港元為單位)

11. 發展中物業

	集團及本局	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	\$'000	\$'000
為重建購入物業之成本，包括自置居所津貼(註)	25,657,133	20,680,575
發展費用	<u>2,011,591</u>	<u>1,733,042</u>
合計成本(包括資本化的累積利息及其他借貸成本共 一億八千七百二十二萬四千元(二零一三年三月三十一日： 一億一千六百六十三萬四千元))	27,668,724	22,413,617
減值準備	<u>(6,238,262)</u>	<u>(3,268,062)</u>
於三月三十一日之結餘	<u>21,430,462</u>	<u>19,145,555</u>

於二零一四年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	集團及本局	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	\$'000	\$'000
重建項目	16,314,861	14,478,411
啟德發展	1,668,125	1,508,579
自行發展項目	1,389,338	1,164,567
保育項目	913,752	849,613
本局保留之物業	<u>1,144,386</u>	<u>1,144,385</u>
	<u>21,430,462</u>	<u>19,145,555</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

11. 發展中物業(續)

註:

二零零一年三月，立法會財務委員會審議多項政府的建議，其中通過了修改受政府收回土地影響的住宅業主所得的自置居所津貼與業主及自住業主所得的額外津貼的計算基礎。本局須按相關的政策，在收購／收回物業時，支付自置居所津貼及額外津貼。在遷出其中住客時，本局按上述原則運作，因此本局的重建項目成本高昂。

對住宅物業而言，自置居所津貼的評估是按一位於就特色及便捷而然的類似地區，有相當品質，樓齡為七年位於中層及座向一般，並非向南或向西及無海景的假設重置單位。給予自住業主的自置居所津貼為假設單位與收回單位於收購日公開市值的差額。除自置居所津貼外，業主同時會得到以市值估價的金額。

於二零一四年三月三十一日，本局正進行收購、收地以及啟德發展區建築成本之估計現金流出量共一百三十四億元(二零一三年三月三十一日：一百四十三億元)，但並未計算項目將來的收入。

本局推出「樓換樓」計劃，給予由二零一一年二月二十四日起受市建局重建項目影響的住宅自住業主，作為現金補償的另一選擇。業主在接受市建局現金補償後，可以該筆款項參與此計劃。自住業主選擇「樓換樓」計劃，若其選擇的新單位市價高於舊單位的現金補償，則需補回差額。他們可選擇購買在原址重建的單位中較低樓層的單位，或本局在啟德發展區興建中的樓換樓單位(將提供約五百個中小型單位)。本局已於二零一二／一三年為啟德發展區的樓換樓單位地皮支付地價，從而獲得批地。

(以港元為單位)

12. 附屬公司

	本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(註)	35,822	34,131
減：準備	(34,785)	(31,392)
	<u>1,038</u>	<u>2,740</u>

註：

應收附屬公司帳款並無抵押、免息及無固定償還條款。

下列為本局直接全資擁有，並在香港註冊成立之主要附屬公司：

附屬公司名稱	已發行股本	
	數量	每股票面值
Opalman Limited	2	\$1
信暉投資有限公司	2	\$1
西港城有限公司	2	\$1
市區重建中介服務有限公司	1	\$10

西港城有限公司專責營運西港城。市區重建中介服務有限公司，為有興趣的業主提供中介服務，協助業主集合土地業權以便在市場中聯合出售或按現行市場機制及其他適用的法例處置。其他附屬公司僅作為信託公司，於若干共同控制發展項目中持有物業。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

13. 樓宇復修貸款

於二零一四年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	集團及本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000
非流動部分	34,344	43,098
流動部分	16,124	21,993
	<u>50,468</u>	<u>65,091</u>

樓宇復修貸款是免息的，未履行債務除外。過期款項需償付的利息將根據香港上海匯豐銀行有限公司所報的最優惠貸款利率計算。本局保留對二萬五千零一元至十萬元的貸款須以樓宇作抵押之權利。所有非流動部分的樓宇復修貸款會於報告期末之五年內期滿。

於二零一四年三月三十一日，樓宇復修的分期貸款共九萬三千元(二零一三年三月三十一日：十萬零一千元)已經逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有壞帳記錄的貸款人。此等樓宇復修貸款的帳齡分析如下：

	集團及本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000
三個月以下	24	29
三至六個月	8	10
六至十二個月	13	18
一年以上	<u>48</u>	<u>44</u>
於三月三十一日之結餘	<u>93</u>	<u>101</u>

信貸風險的最高風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

(以港元為單位)

14. 貿易及其他應收帳款

(a) 其他應收帳款

非流動資產的其他應收帳款代表當出現就印花稅條例第117章的退還情況，本局將會向政府申索的買家印花稅及從價雙倍印花稅的退款。

(b) 貿易及其他應收帳款

於二零一四年三月三十一日，貿易及其他應收帳款為流動性質，分析如下：

	集團		本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000	2014 \$'000	2013 \$'000
貿易應收帳款及預付款項	17,800	20,313	17,151	20,212
應收利息	27,699	18,692	27,698	18,692
其他應收帳款及按金	<u>13,509</u>	<u>11,155</u>	<u>13,503</u>	<u>11,137</u>
於三月三十一日之結餘	<u>59,008</u>	<u>50,160</u>	<u>58,352</u>	<u>50,041</u>

於二零一四年三月三十一日，二百一十萬零一千元(二零一三年三月三十一日：一百一十四萬元)之貿易應收帳款經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有壞帳記錄的租客。此等貿易應收帳款的帳款齡分析如下：

	集團及本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000
三個月及以下	1,534	698
三至六個月	163	99
六至十二個月	210	72
一年以上	<u>194</u>	<u>271</u>
於三月三十一日之結餘	<u>2,101</u>	<u>1,140</u>

集團及本局信貸風險的最高風險承擔為貿易及其他應收帳款的帳面值。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

15. 待售物業

	集團及本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000
於四月一日	15,420	15,420
減：年內出售	(150)	-
於三月三十一日	<u>15,270</u>	<u>15,420</u>

16. 應收物業發展商帳款

	集團及本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000
於三月三十一日之結餘	<u>-</u>	<u>2,240,340</u>

於二零一三年及二零一四年三月三十一日，並未有應收物業發展商帳款逾期，而結餘屬於流動性質。

17. 共同控制發展項目

	集團及本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000
應收共同控制發展項目款項	627,747	201,733
應付共同控制發展項目款項	<u>(191,629)</u>	<u>(191,676)</u>
	<u>436,118</u>	<u>10,057</u>

所有應收／(付)共同控制發展項目款項可期於一年內收回／清付。

(以港元為單位)

17. 共同控制發展項目(續)

於二零一四年三月三十一日，集團及本局持有下列進展中的共同控制發展項目：

<u>項目名稱／地點</u>	<u>土地用途</u>	<u>總樓面面積 (平方米)</u>	<u>實際竣工日期 (年份)</u>	<u>預計竣工日期 (年份)</u>
尚翹峰／壹環(灣仔)	商業／住宅	62,310	2006 (地盤 A 與 B) 2013 (地盤 C)	-
*萬景峯／荃新天地(荃灣)	商業／住宅	137,885	2007	-
#名鑄／K11(尖沙咀)	商業／酒店／服務式住宅	103,844	2008	-
*御凱／荃新天地二期(荃灣)	商業／住宅	44,404	2008	-
*海峯(深水埗)	商業／住宅	12,703	2008	-
豐盛居(深水埗)	商業／住宅	12,784	2008	-
海桃灣(大角嘴)	商業／住宅	43,231	2009	-
形品·星寓(大角嘴)	商業／住宅	19,735	2011	-
必嘉圍(紅磡)	商業／住宅	2,338	2011	-
*奧柏·御峯(大角嘴)	商業／住宅	21,402	2013	-
麥花臣匯(旺角)	商業／場館及青年中心／ 住宅	24,767	2013	-
觀月·樺峯(觀塘)	住宅	27,830	-	2014
丰匯(深水埗)	商業／住宅	30,300	-	2014
奧朗·御峯(大角嘴)	商業／住宅	4,843	-	2014
第三街／餘樂里 及正街(西營盤)	商業／住宅	17,700	-	2015
囍匯(灣仔)	商業／住宅	83,960	-	2015
浙江街／下鄉道(土瓜灣)	商業／住宅	8,377	-	2016

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

17. 共同控制發展項目(續)

<u>項目名稱／地點</u>	<u>土地用途</u>	<u>總樓面面積 (平方米)</u>	<u>實際竣工日期 (年份)</u>	<u>預計竣工日期 (年份)</u>
北帝街／木廠街(馬頭角)	商業／住宅	6,847	-	2016
卑利街／嘉咸街(上環)	商業／住宅	18,240	-	2017
洗衣街(旺角)	商業／住宅	22,301	-	2017

*由本局及物業發展商持有項目之商業部份，正出租並有待出售

#業主參與項目

本局可按聯營發展協議條款所定收取回報。

就某些項目的商業部份，本局與有關發展商達成增補協議，把商業部份延至領得入伙紙後數年才出售。本局分得商業部份出售前的淨營運收入之某個百分比並於本年度入帳作盈餘，並將以同一個比例分得出售收入。於二零一四年三月三十一日，參考由內部測量師估算商業部份的公開市值，商業部份的總公允價值為六十三億一千五百零五萬二千元(二零一三年三月三十一日：六十四億六千三百三十一萬一千元)。本局會將出售商業部份所分得的盈餘，於出售後，為共同控制發展項目盈餘入帳。

(以港元為單位)

18. 按公允價值透過損益記帳的金融資產

	集團及本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000
上市債券		
- 海外	114,297	263,353
- 香港	319,073	321,447
非上市債券	<u>1,259,884</u>	<u>1,097,269</u>
	1,693,254	1,682,069
結構性存款	99,179	290,253
現金及銀行存款	<u>70,280</u>	<u>8,683</u>
	<u>1,862,713</u>	<u>1,981,005</u>

下表列出集團與本局於二零一四年三月三十一日按公允價值計算的資產。不同級別的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

	第一層		第二層		合計	
	2014 \$'000	2013 \$'000	2014 \$'000	2013 \$'000	2014 \$'000	2013 \$'000
債券	1,693,254	1,682,069	-	-	1,693,254	1,682,069
結構性存款	-	-	99,179	290,253	99,179	290,253
總資產	<u>1,693,254</u>	<u>1,682,069</u>	<u>99,179</u>	<u>290,253</u>	<u>1,792,433</u>	<u>1,972,322</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

19. 現金及銀行結餘

	集團		本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000	2014 \$'000	2013 \$'000
銀行定期存款				
三個月及以下到期	4,735,685	4,000,642	4,732,016	3,997,106
三個月以上到期	1,369,700	3,404,000	1,367,000	3,404,000
小計	6,105,385	7,404,642	6,099,016	7,401,106
減：代共同控制發展項目託管款項	(3,539)	(3,535)	(1,170)	-
	6,101,846	7,401,107	6,097,846	7,401,106
銀行存款及現金	43,173	34,650	42,703	34,510
減：代共同控制發展項目託管款項	(1)	(1)	-	-
	43,172	34,649	42,703	34,510
	<u>6,145,018</u>	<u>7,435,756</u>	<u>6,140,549</u>	<u>7,435,616</u>
信貸風險的最高風險承擔	<u>6,145,003</u>	<u>7,435,741</u>	<u>6,140,534</u>	<u>7,435,601</u>

於二零一四年三月三十一日，集團與本局的現金及銀行結餘乃以港元為單位，除了一筆四億七千五百三十三萬四千元的款額(二零一三年三月三十一日：六千三百四十五萬七千元)以人民幣為單位外。

銀行定期存款的平均實際利率為每年百分之一點四(二零一二／一三年：每年百分之一點六四)。這些存款的平均到期日為七十五日(二零一二／一三年：八十三日)。

以港元及人民幣計值的現金及銀行結餘，並存放在銀行的信貸質素，可參考外部信貸評級並分析如下：

	集團		本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000	2014 \$'000	2013 \$'000
評級(穆迪)				
Aa1 - Aa3	3,277,796	1,902,196	3,273,467	1,902,196
A1 - A3	2,845,246	5,533,545	2,845,106	5,533,405
其他	21,961	-	21,961	-
	<u>6,145,003</u>	<u>7,435,741</u>	<u>6,140,534</u>	<u>7,435,601</u>

(以港元為單位)

20. 資金

於二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會通過注資一百億元予本局的承擔。政府由二零零二／零三年至二零零六／零七年分五個財政年度注資於本局，於二零一四年三月三十一日，本局已收取五筆各二十億元，即全數一百億元的注資。

21. 已發行債券

於二零一四年三月三十一日，本局根據中期債券發行計劃發行以下的固定利率票據。

	集團及本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000
<u>非流動部分</u>		
於二零一四年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點四五	-	200,000
於二零一五年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點一五	1,300,000	1,300,000
於二零一七年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點五	500,000	500,000
於二零一九年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點七五	500,000	500,000
於二零二零年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點六四	300,000	-
於二零二零年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點六五	500,000	500,000
於二零二一年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之二點九二	400,000	-
於二零二三年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之二點一八	300,000	300,000
於二零二三年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之二點一五	300,000	-
於二零二六年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之三點八五	500,000	-
減：未攤銷財務費用	<u>(22,768)</u>	<u>(12,413)</u>
	<u>4,577,232</u>	<u>3,287,587</u>
<u>流動部分</u>		
於二零一四年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點四五	200,000	-
減：未攤銷財務費用	<u>(7)</u>	<u>-</u>
	<u>199,993</u>	<u>-</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

22. 已承擔的項目準備

	集團及本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000
於四月一日之結餘	447,000	399,000
年度已使用之金額	(447,000)	(396,800)
計入損益表	<u>405,000</u>	<u>444,800</u>
於三月三十一日之結餘	<u>405,000</u>	<u>447,000</u>

此款額為已承擔的項目準備。已承擔的項目是指在年結前已進行收購的項目。準備款額已在損益表入帳。於二零一四年三月三十一日的結餘為流動性質。

於二零一四年三月三十一日，項目的減值準備總額分析如下：

	集團及本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000
納入發展中物業的減值準備(載於附註11)	6,238,262	3,268,062
載於上文之已承擔的項目準備	<u>405,000</u>	<u>447,000</u>
項目減值準備總額	<u>6,643,262</u>	<u>3,715,062</u>

項目的減值準備總額有所增加，主因是年內為增加的項目作出撥備。

23. 用作中介服務之儲備

業主及買家對本局全資附屬公司市區重建中介服務有限公司所作的供款將撥入一個儲備帳目以作其他中介項目之用。

(以港元為單位)

24. 公積金計劃

集團為合資格僱員設有定額供款的退休保障計劃。依照《強制性公積金計劃條例》，合資格的僱員均可通過獲強制性公積金豁免的「職業退休計劃」或強制性公積金，得享退休保障，包括僱主的自願供款。兩項計劃的資產均與集團的資產分開，並由獨立人士管理。集團的自願性供款通常為僱員月薪百分之五至百分之十(視僱員年資而定)。

集團於截至二零一四年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款二千一百四十萬四千元(二零一二/一三年：一千七百三十九萬四千元)，扣除沒收供款部份一百六十萬一千元(二零一二/一三年：一百四十四萬一千元)，並已列於損益內。

25. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零一四年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	集團及本局	
	2014	2013
	\$'000	\$'000
有合約承擔而未有提撥準備	<u>816</u>	<u>15,641</u>

(b) 營運租賃

於二零一四年三月三十一日，按租用寫字樓的不可撤銷營運租賃，當中包括根據與政府達成的搬遷安排下，就一個重建項目內的某些政府部門提供辦公室的成本為六千五百四十萬九千元(二零一三年三月三十一日：八千五百零八萬六千元)，而未來最少應付租金的支付情況如下：

	集團及本局	
	2014	2013
	\$'000	\$'000
一年內	36,310	35,207
一年後五年內	65,022	78,819
五年後	<u>1,154</u>	<u>-</u>
	<u>102,486</u>	<u>114,026</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

25. 承擔(續)

(c) 營運租賃應收租金

於二零一四年三月三十一日，按物業的不可撤銷營運租賃，但不包括本局及物業發展商共同持有項目之商業部份，未來最少應收租金情況如下：

	集團		本局	
	2014 \$'000	2013 \$'000	2014 \$'000	2013 \$'000
一年內	11,238	3,806	9,823	2,114
一年後五年內	19,993	2,208	19,993	793
	<u>31,231</u>	<u>6,014</u>	<u>29,816</u>	<u>2,907</u>

26. 重大關聯方交易

根據香港會計準則二十四「關聯方披露」，本局與董事會成員及總監，以及與他們有關的人士、政府部門、代理機構或由政府控制的公司所進行的交易(以正常商業條款進行的交易除外)均視為關聯方交易。

本年度，本局付還政府地政總署為本局進行收回土地及清場工作所產生的四千四百三十一萬元(二零一二／一三年：四千三百三十六萬二千元)實際費用。於二零一四年三月三十一日，尚欠地政總署一筆三百六十一萬五千元款項(二零一三年三月三十一日：三百四十三萬六千元)有待結帳。該款項並無抵押、免息及按要求償還，並包括在貿易及其他應付帳款內。

於二零一一／一二年，本局向市區更新信託基金(基金)撥款五億元。年內，本局為基金提供價值五十一萬五千元(二零一二／一三年：七十三萬七千元)的行政及支援服務。此金額只作備忘記錄，本局並不會向基金就此服務收取任何費用。年內，本局收到基金所支付的七十三萬七千元作為其裝修及租賃辦公室物業之費用(二零一二／一三年：四十一萬一千元)。

於二零一四年三月三十一日，基金剩餘款項為四億八千一百三十九萬元(二零一三年三月三十一日：四億九千一百八十一萬三千元)。本局承諾於基金的結餘用畢後，為基金提供額外資金。

總監及董事會成員為本局之主要管理人員，而其報酬已載於附註6(b)。

(以港元為單位)

27. 舊區活化項目的承擔

於二零零九年八月，本局宣布在旺角市中心推行一項大型街區活化計劃，目標是要彰顯旺角多條主題街道的特色及提升社區活力。花墟道的改善工程經已完成，通菜街的改善工程將於路政署刊憲程序完成後展開。

於二零零九年十月，行政長官在施政報告中提出「保育中環」，發展局委託本局進行活化中環街市成為「城中綠洲」的工作。項目於二零一三年七月已取得城規會的規劃許可，一般建築圖則亦已呈交屋宇署有待取得核准，整個項目預計將分兩個階段完成。

截至二零一四年三月三十一日，上述的活化項目所引致的費用已在本年度列帳，但對本局並無重大財政影響。

28. 帳目核准

本財務報表已於二零一四年六月十七日經董事會核准。