

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」)是香港特別行政區政府(以下簡稱「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

編製本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

本合併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投資的重估而作出修訂，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集團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。

(b) 於本年度已採納的相關準則、準則修訂及詮釋

香港會計師公會已頒布若干於集團本會計年度首次生效的香港財務報告準則修訂。該等修訂對集團之會計政策並無任何影響。然而，附註15已載入其他披露，以符合香港會計準則七現金流量表：披露計劃引入之新披露規定，要求實體提供可令財務報表使用者評估融資活動產生之負債變動(包括現金流量產生之變動及非現金變動)之披露。

集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策 (續)

(c) 尚未於本年度生效的準則、準則修訂及詮釋

截至本合併財務報表刊發日，香港會計師公會於截至二零一八年三月三十一日止年度已頒布但尚未生效，在本合併財務報表亦沒有採納的修訂及、新訂準則及詮釋。其中包括以下可能與集團有關的修訂及新訂準則：

	始於或其後的 會計期間生效
香港財務報告準則九：金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則十五：源自客戶合同的收入	二零一八年一月一日
香港會計準則四十(修改)投資物業：轉讓投資物業	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)二十二：外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日
香港財務報告準則十六：租賃	二零一九年一月一日

集團現正評估該等修訂及、新準則及詮釋於首次應用期間的影響。截至目前為止，集團已確定新準則的某些部分可能對合併財務報表造成影響，預期影響的進一步詳情討論如下。儘管評估已大致完成，但首次採納該等準則時產生之實際影響可能有所不同，原因為至今完成之評估乃根據集團現時可得資料作出，且於集團截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表首次應用該等準則前可能識別其他影響。本集團亦可能變更其會計政策選擇(包括過渡選擇)，直至首次於財務報表應用該等準則。

香港財務報告準則九：金融工具

香港財務報告準則九將會取代現有的金融工具會計準則香港會計準則三十九「金融工具：確認及計量」。香港財務報告準則九引入金融資產的分類及計量、金融資產減值計算及對沖會計處理的新規定。另一方面，香港財務報告準則九在未有作出較大變動的前提下包含香港會計準則三十九中金融工具的確認和取消確認和金融負債分類的相關規定。

該等新規定對集團財務報表的預期影響如下：

(以港元為單位)

2. 主要會計政策 (續)

(c) 尚未於本年度生效的準則、準則修訂及詮釋 (續)

香港財務報告準則九：金融工具 (續)

(i) 分類及計量

香港財務報告準則九載有金融資產的三個主要類別：(1)攤銷成本，(2)透過損益按公允價值計入賬，及(3)透過其他全面收益按公允價值計入賬。債務工具的分類基於集團管理該金融資產業務模式及該資產合約現金流量特徵而確定。

集團評核其目前按攤銷成本及透過損益按公允價值計入賬的投資將會於採納香港財務報告準則九後繼續採用現有分類。

(ii) 減值

香港財務報告準則九的新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則三十九的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，確認減值虧損之前不再須要發生虧損事件。相反，視乎資產及事實及情況而定，集團須確認十二個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損。該新減值模式可能引致提前確認集團貿易應收帳款及其他金融資產的信貸虧損。

香港財務報告準則十五：源自客戶合同的收入

根據香港財務報告準則十五，銷售貨品或提供服務的收入將在客戶取得合同中所許諾的商品或服務的控制權時確認。集團認為，採納香港財務報告準則十五將不會對經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

香港財務報告準則十六：租賃

根據附註2(i)所披露，集團現時將租賃分為融資租賃及營運租賃，並根據相關分類入帳。集團均有作為出租人及承租人的租賃。

在香港財務報告準則十六採納後，當集團為租賃的承租人時，將不再區分融資租賃與營運租賃。相反，集團會將所有超過十二個月的租賃按與現行融資租賃類似的會計處理方法處理。

香港財務報告準則十六將主要影響集團作為承租人對若干物業(現時分類為營運租賃)採用的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，同時影響租約期間於合併綜合收支表確認開支的時間。根據附註22(b)所披露，於二零一八年三月三十一日，集團日後於不可撤銷營運租賃下的最低租賃付款額為八千七百六十八萬二千元。一經採納香港財務報告準則十六，預期部分該等款項需確認為租賃負債，並同時確認相應的使用權為資產。集團需要進行更詳細的分析，以在考慮實際運作的適用性及就於現時至香港財務報告準則十六採納期間訂立或終止的任何租賃及貼現影響作出調整後，釐定採納香港財務報告準則十六後因營運租賃承擔產生的新資產及負債的金額。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策 (續)

(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。

集團內所有公司間的交易，結餘及現金流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(參看附註2(g))。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，以及收益和成本(如適用)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轉移後入帳。
- (ii) 集團於聯營發展項目所分得的盈餘，乃根據聯營發展協議的條款入帳，除非涉及發展中物業擁有權的重大風險及回報尚未轉移。聯營發展項目在竣工前出售物業所收的款額會於貿易及其他應付帳款中入帳。
- (iii) 集團於聯營發展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集團。此前期地價於集團沒有重大事項需要履行時會被確認為收益。此收益通常於集團履行有關前期地價的責任，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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策 (續)

(e) 收益確認 (續)

(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入帳。

(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。

(f) 物業、機器及設備

建築物業包括安置樓宇、保育物業、保留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集團所保存有歷史及建築價值的物業；保留物業是指集團為保存在項目重建前的文化特色而持有的重建物業，集團亦收取租金收入。

所有物業、機器及設備按歷史成本減累積折舊及減值虧損列帳(參看附註2(g))。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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策 (續)

(f) 物業、機器及設備 (續)

列作融資租賃的租賃土地之攤銷，以及其他資產之折舊及將其成本減去剩餘價值(如有)，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	- 五十年，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	- 十年
車輛	- 四年
傢俬及辦公室設備	- 三至五年

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))。

出售的收益或虧損乃比較帳面值及淨出售收益釐定，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出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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策 (續)

(h) 金融資產及負債

集團將其金融資產分為以下類別：持有至到期的投資、按公允價值透過損益記帳的投資、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) 持有至到期的投資

集團有積極能力及意向持有至到期的債券分類為持有至到期的投資。持有至到期的投資按攤銷成本減去減值虧損(如有)列帳。來自持有至到期投資的利息收入，於損益表內利用實際利息法確認為部份「其他淨收入」。

(ii) 按公允價值透過損益記帳的投資

按公允價值透過損益記帳的投資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投資其後按公允價值列帳。

來自「按公允價值透過損益記帳的投資」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投資的利息收入，於損益表內利用實際利息法確認為部份「其他淨收入」。

(iii) 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資產原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投資，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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策 (續)

(h) 金融資產及負債 (續)

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。

(j) 發展中物業

發展中物業乃指由集團所支付於重建物業之全部成本，主要包括收購成本、發展成本、借貸成本、安置單位之成本(參看附註2(l))及其他與發展計劃有關之直接成本，再扣減減值虧損準備(參看附註2(g))。保育物業及保留物業則於物業完成時，以其成本轉入物業、機器及設備。

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。

(k) 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。

(l) 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集團提供若干安置單位，而集團則會支付預留單位之費用(直至租戶遷進單位)，以及安置單位的分配成本。此等成本以發展中物業成本的部份入帳(參看附註2(j))。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策 (續)

(m) 準備及或然事項

當集團因過往事件而產生法律或推定之現有責任，預期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。除因已承擔的事件而產生的責任外，集團不會就未來營運虧損準備入帳。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出經濟利益的可能性，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。

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，惟因預計經濟利益流出的可能性不大或責任金額不能被可靠地計量而不予確認。

或然負債未予確認，惟披露於合併財務報表附註內。當預計經濟利益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。

(n) 當期及遞延所得稅

所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產與負債的變動。

當期稅項乃按本年度應課稅利潤計算的預期應付所得稅。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，亦不包括其他年度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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策 (續)

(o) 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。

其他借貸成本乃於所產生之期間計入損益表。

(p) 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。

(q) 聯營發展項目

集團與地產發展商就重建項目達成的安排被視作聯營發展，並根據發展協議的條款入帳。集團由此等發展分得的收入乃按照附註2(e)(ii), (iii)及(iv)在損益中入帳。

就集團接收由聯營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。

(r) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行結餘及原到期日為三個月或以下的銀行通知存款。

(s) 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)

2. 主要會計政策 (續)

(t) 關連人士

(i) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關連：

- (1) 控制或共同控制本集團；
- (2) 對本集團有重大影響；或
- (3) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(ii) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (1) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (2) 實體為本集團或與集團有關連的實體就僱員福利而設立的離職後福利計劃。
- (3) 實體受上述(i)所識別人士控制或共同控制。
- (4) 於上述(i)(1)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)之主要管理層成員。

個別人士之近親家庭成員乃指與在處理與實體交易時可能對該人士施予影響或被該人士影響之家庭成員。

3. 財務風險管理及金融工具的公允價值

(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。

(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、樓宇復修貸款和貿易及其他應收帳款。

持有至到期的投資及按公允價值透過損益記帳的投資的信貸風險有限，原因是發行人主要獲國際信用評級機構授予較高信用評級。

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集團有監控程序以確保有跟進行動追討逾期未付款項及貸款須以有關樓宇作抵押。

(以港元為單位)

3. 財務風險管理及金融工具的公允價值 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 信貸風險 (續)

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，集團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。

(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的滾存預測。

下表顯示集團的財務負債，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)。

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
一年以下		
貿易及其他應付帳款	2,959,980	3,179,155
應付聯營發展項目款項	436,973	125,646
已發行債券	65,772	569,791
	<u> </u>	<u> </u>
一至三年		
貿易及其他應付帳款	299,200	529,700
已發行債券	1,806,550	1,127,037
	<u> </u>	<u> </u>
三至五年		
貿易及其他應付帳款	7,300	42,200
已發行債券	364,462	777,507
	<u> </u>	<u> </u>
五年以上		
貿易及其他應付帳款	369,500	370,300
已發行債券	859,375	1,191,615
	<u> </u>	<u> </u>

(以港元為單位)

3. 財務風險管理及金融工具的公允價值 (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

於二零一八年三月三十一日，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投資之公允價值之變動將會導致集團的盈餘增加／減少約四百七十八萬元(二零一六／一七年：八百六十二萬二千元)。

(v) 外匯風險

本集團持有若干現金及銀行結餘及投資乃以美元為單位，承受著外匯風險。當美元兌換港元的匯率出現波動時，有關以美元為單位的現金及銀行結餘及投資的價值在兌換成港元後亦會有差異。

模擬外匯風險

由於集團現時認為港元兌美元的匯率波動不大，以美元結算的現金及銀行結餘與投資的匯兌收益／虧損不會對集團的盈餘造成重大影響。

(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) 公允價值計量

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債

集團於財務報告結算日以經常性基準計算集團金融工具的公允價值，並根據香港財務報告準則十三「公允價值計量」所界定，分為三個公允價值等級及詳載於附註12。

(ii) 以非公允價值列報之金融資產及負債

集團的財務資產包括應收聯營發展項目款項、現金及銀行結餘、持有至到期的投資、貿易及其他應收帳款；財務負債包括應付聯營發展項目款項、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。

(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。

物業減值及已承擔的項目的準備

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，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(m))，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估計的發展及項目相關成本，即會將準備入帳。

物業及已承擔的項目的準備之估值是根據香港測量師學會所採納的「市場價值」基礎估算。估值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。

模擬物業減值及已承擔的項目的準備

於二零一八年三月三十一日，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，來自物業減值及已承擔的項目的準備之變動將會導致年內集團的盈餘增加／減少約四億八十萬元／五億四千七百萬元(二零一六／一七年：二億二千六百九十萬元)。

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. 淨收益及其他收入

(a) 收益

年內入帳的營業額為：

	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000
地產發展商前期地價	12,582,531	2,022,474
聯營發展項目所分得的盈餘	1,128,160	1,249,341
出售物業 *	<u>157,217</u>	<u>1,762,704</u>
	<u><u>13,867,908</u></u>	<u><u>5,034,519</u></u>

* 二零一六/一七年，該金額包括根據資助出售房屋計劃按本局評估的市場價值的百分之八十六出售的啟德發展項目「煥然壹居」若干單位銷售收入。

(b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000
利息收入	319,899	244,444
租金收入	92,953	41,496
雜項收入	3,573	970
按公允價值透過損益記帳的投資之淨虧損	(2,511)	(734)
出售物業、機器及設備之收益/(虧損)	40	(2,479)
淨外匯收益	<u>37,081</u>	<u>6,732</u>
	<u><u>451,035</u></u>	<u><u>290,429</u></u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘

除所得稅前營運盈餘已扣除／(計入)下列項目：

(a) 直接成本包括：

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
聯營發展項目的物業成本	2,015,257	854,816
已售物業成本	94,065	1,498,628
	<u>2,109,322</u>	<u>2,353,444</u>

(b) 行政費用包括：

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
員工成本*(不包括總監酬金)	343,288	341,799
辦公室租金的營運租賃費用	17,270	20,481
	<u>360,558</u>	<u>362,280</u>

* 包括薪金及其他福利共三億一千九百九十五萬七千元(二零一六／一七年：三億一千六百七十九萬四千元)及公積金計劃供款二千三百三十三萬一千元(二零一六／一七年：二千五百萬零五千元)。

(c) 其他支出包括：

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
復修及改造支出	61,565	46,687
活化及保育支出	5,344	5,880
保育物業、保留物業及安置單位支出	49,695	37,172
折舊	56,128	44,705
核數師酬金		
– 核數服務	440	424
– 非核數服務	365	–
	<u>223,537</u>	<u>174,868</u>

(d) 物業及已承擔的項目減值

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
物業、機器及設備減值準備撥回	(15,467)	(53,396)
發展中物業減值準備撥回	(510,100)	(812,400)
已承擔的項目準備	–	35,000
	<u>(525,567)</u>	<u>(830,796)</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘 (續)

除所得稅前營運盈餘已扣除／(計入)下列項目：(續)

(e) 其他項目

	2018 \$'000	2017 \$'000
已發行債券的利息支出	67,956	73,340
減：資本化利息支出 [#]	(67,956)	(73,340)
	<u> </u>	<u> </u>
	-	-
	<u> </u>	<u> </u>

[#] 被資本化之借貸成本以年息率百分之一點五至三點八五計算(二零一六／一七年：年息率百分之一點一五至三點八五)。

(f) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金

	2018					
	袍金 \$'000	薪金 \$'000	公積金 計劃供款 \$'000	小計 \$'000	浮薪 \$'000	總額 \$'000
行政總監						
– 韋志成	-	4,042	18	4,060	1,212	5,272
執行董事						
– 鄭啟華	-	3,295	15	3,310	822	4,132
– 馬昭智	-	3,097	18	3,115	774	3,889
七名高級管理職員及 一名前任高級管理職員	<u> </u>	<u>19,910</u>	<u>1,813</u>	<u>21,723</u>	<u>5,357</u>	<u>27,080</u>
合計**	<u> </u>	<u>30,344</u>	<u>1,864</u>	<u>32,208</u>	<u>8,165</u>	<u>40,373</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘 (續)**(f) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金 (續)**

	2017					
	袍金 \$'000	薪金 \$'000	公積金 計劃供款 \$'000	小計 \$'000	浮薪 \$'000	總額 \$'000
行政總監						
– 林濬	–	943	–	943	–	943
– 韋志成	–	3,208	15	3,223	963	4,186
執行董事						
– 鄭啟華	–	3,065	18	3,083	766	3,849
– 馬昭智#	–	2,130	13	2,143	532	2,675
五名高級管理職員及 兩名前任高級管理職員#	–	15,885	1,100	16,985	3,816	20,801
合計**	–	25,231	1,146	26,377	6,077	32,454

** 不包括代替假期補償，總數為五十萬八千元(二零一六/一七年：一百一十二萬五千元)。

該執行董事於二零一六年七月十四日不再為高級管理職員，並自二零一六年七月十五日起履職。

上述人士的薪酬在以下範圍：

	2018 人數	2017 人數
\$500,000 至 \$1,000,000	–	1
\$1,000,001 至 \$1,500,000	–	1
\$1,500,001 至 \$2,000,000	1	–
\$3,000,001 至 \$3,500,000	2	1
\$3,500,001 至 \$4,000,000	5	5
\$4,000,001 至 \$4,500,000	2	2
\$5,000,001 至 \$5,500,000	1	–
總額	11	10

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘 (續)

(f) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金 (續)

沒有就終止董事服務(不管以董事身份或是在擔任董事期間以任何其他身分)而提供款項或福利。亦沒有就由第三方就某人士作為董事或在擔任董事期間以任何其他身份提供服務而提供或應收的對價。

沒有向董事發放貸款及準貸款。

本局於結算日或本年度任何時間內，並無有關集團業務的重大交易、安排或合約，可令本局的董事獲得直接或間接的重大權益。

(g) 其他董事會成員

董事會主席及非執行董事之袍金(不包括並無權利收取任何袍金的政府公職人員)如下：

	2018 \$'000	2017 \$'000
主席		
蘇慶和先生，JP	100	100
非執行董事(非公職人員)		
歐陽杞浚先生(任期由二零一七年十二月一日起)	22	—
陳家珮女士(任期由二零一六年五月一日起)	65	60
蔣麗芸議員，JP	65	65
周光暉先生，JP	65	65
何海明先生	65	65
黃嘉純先生，JP(任期至二零一六年四月三十日止)	—	5
許智文教授，MH	65	65
簡兆麟先生(任期至二零一六年四月三十日止)	—	5
郭榮鏗議員(任期至二零一六年十一月三十日止)	—	43
林智遠先生	65	65
李國麟議員，SBS, JP(任期由二零一六年十二月一日起)	65	22
李嘉樂博士	65	65
李律仁先生，JP	65	65
廖宜康先生(任期至二零一六年四月三十日止)	—	5
陸觀豪先生，BBS, JP(任期由二零一六年五月一日起)	65	60
馬錦華先生，JP	65	65
麥美娟議員，BBS, JP	65	65
麥萃才博士(任期至二零一七年十一月三十日止)	43	65
潘永祥博士，JP	65	65
鄧智輝先生	65	65
黃吳潔華女士(任期由二零一六年五月一日起)	65	60
黃遠輝先生，SBS, JP	65	65
黃奕鑑先生，MH(任期由二零一六年十二月一日起)	65	22
胡志偉議員，MH	65	65
	<u>1,335</u>	<u>1,292</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘 (續)

(h) 五名最高薪人士

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000

截至二零一八年三月三十一日止年度內集團最高薪五名人士包括行政總監、執行董事及兩名高級管理職員。

五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：

固定 – 薪金	16,579	15,076
– 公積金計劃供款	470	676
	<hr/>	<hr/>
小計	17,049	15,752
浮薪	4,400	3,980
	<hr/>	<hr/>
合計 **	<u>21,449</u>	<u>19,732</u>

上述人士的薪酬在以下範圍：

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	人數	人數
\$3,500,001 至 \$4,000,000	2	3
\$4,000,001 至 \$4,500,000	2	2
\$5,000,001 至 \$5,500,000	1	–
	<hr/>	<hr/>
總額	<u>5</u>	<u>5</u>

** 截至二零一八年三月三十一日止年度，不包括代替假期補償金三十二萬五千元(二零一六/一七年：六十一萬七千元)。

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估計應課稅盈利，故未有提撥有關之香港利得稅準備(二零一六/一七年：無)。

(b) 於二零一八年三月三十一日，集團之附屬公司有由稅務虧損引致之未確認可扣減的暫時差異二千八百四十八萬三千元(二零一七年三月三十一日：資本撥備七百一十八萬二千元及稅務虧損一千六百六十一萬元)，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。

(以港元為單位)

8. 物業、機器及設備

	其他物業、機器及設備						總額 \$'000
	保留物業* \$'000	保育物業 \$'000	土地及 建築物業 \$'000	有租約 物業修繕 \$'000	機器及設備 \$'000	傢具、工具 及車輛 \$'000	
於二零一六年三月三十一日							
成本	-	1,284,919	661,588	68,438	52,146	27,026	2,094,117
累積折舊	-	(114,489)	(300,565)	(45,228)	(43,832)	(20,490)	(524,604)
累積減值	-	(199,111)	-	-	-	-	(199,111)
帳面淨值	<u>-</u>	<u>971,319</u>	<u>361,023</u>	<u>23,210</u>	<u>8,314</u>	<u>6,536</u>	<u>1,370,402</u>
截至二零一七年三月三十一日止年度							
期初帳面淨值	-	971,319	361,023	23,210	8,314	6,536	1,370,402
增添	-	4,545	-	8,168	1,409	2,073	16,195
轉自發展中物業	958,881	136,139	-	-	-	-	1,095,020
出售	-	-	-	(1,582)	(768)	(129)	(2,479)
折舊	(625)	(23,281)	(10,220)	(4,936)	(2,507)	(3,136)	(44,705)
減值準備撥回	-	53,396	-	-	-	-	53,396
期終帳面淨值	<u>958,256</u>	<u>1,142,118</u>	<u>350,803</u>	<u>24,860</u>	<u>6,448</u>	<u>5,344</u>	<u>2,487,829</u>
於二零一七年三月三十一日							
成本	958,881	1,552,003	661,588	73,849	52,216	28,247	3,326,784
累積折舊	(625)	(137,770)	(310,785)	(48,989)	(45,768)	(22,903)	(566,840)
累積減值	-	(272,115)	-	-	-	-	(272,115)
帳面淨值	<u>958,256</u>	<u>1,142,118</u>	<u>350,803</u>	<u>24,860</u>	<u>6,448</u>	<u>5,344</u>	<u>2,487,829</u>
截至二零一八年三月三十一日止年度							
期初帳面淨值	958,256	1,142,118	350,803	24,860	6,448	5,344	2,487,829
增添	-	270	-	34,993	13,856	7,414	56,533
出售	-	-	-	-	-	(5)	(5)
折舊	(8,082)	(25,116)	(10,220)	(6,370)	(2,980)	(3,360)	(56,128)
減值準備撥回/(準備)	-	16,684	(1,217)	-	-	-	15,467
期終帳面淨值	<u>950,174</u>	<u>1,133,956</u>	<u>339,366</u>	<u>53,483</u>	<u>17,324</u>	<u>9,393</u>	<u>2,503,696</u>
於二零一八年三月三十一日							
成本	958,881	1,552,273	661,588	95,380	60,831	34,013	3,362,966
累積折舊	(8,707)	(162,886)	(321,005)	(41,897)	(43,507)	(24,620)	(602,622)
累積減值	-	(255,431)	(1,217)	-	-	-	(256,648)
帳面淨值	<u>950,174</u>	<u>1,133,956</u>	<u>339,366</u>	<u>53,483</u>	<u>17,324</u>	<u>9,393</u>	<u>2,503,696</u>

集團的土地及建築物業主要包括為安置受重建項目影響之住戶的安置樓宇及自用的商業樓宇。

* 於二零一八年三月三十一日，集團就保留物業收取租金收入，其公允價值為十九億八千七百五十萬元(二零一七年三月三十一日：十九億八千六百五十萬元)。

(以港元為單位)

9. 發展中物業

於二零一八年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2018 \$'000	2017 \$'000
成本，包括自置居所津貼(註(i))		
於四月一日	19,087,066	20,198,963
加：本年度增加	9,546,641	1,486,139
減：轉入物業、機器及設備以及待售物業	-	(1,221,420)
減：計入本年度損益	(2,864,457)	(1,376,616)
	<u>25,769,250</u>	<u>19,087,066</u>
於三月三十一日*	25,769,250	19,087,066
於三月三十一日的減值準備	(1,980,300)	(3,304,600)
	<u>(1,980,300)</u>	<u>(3,304,600)</u>
於三月三十一日之結餘	<u>23,788,950</u>	<u>15,782,466</u>

* 數額包括資本化的累積利息及其他借貸成本共二億七千八百四十一萬八千元(二零一七年三月三十一日：二億六千二百五十九萬四千元)。

註：

(i) 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。

於二零一八年三月三十一日，集團正進行收購、收地以及自行發展項目建築成本之估計現金流出量共一百七十一億元(二零一七年三月三十一日：八十五億元)，但並未計算項目將來的收入。

(ii) 集團推出「樓換樓」計劃，給予由二零一一年二月二十四日起受集團重建項目影響的住宅自住業主，作為現金補償的另一選擇。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，或本集團在啟德發展項目「煥然壹居」的樓換樓單位。

(以港元為單位)

10. 樓宇復修貸款

於二零一八年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
非流動部分	10,908	14,301
流動部分	7,389	10,031
	<u>18,297</u>	<u>24,332</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。

於二零一八年三月三十一日，樓宇復修的分期貸款共十九萬九千元(二零一七年三月三十一日：二十四萬九千元)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貸款人。此等樓宇復修貸款的帳齡分析如下：

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
三個月以下	27	93
三至六個月	13	12
六至十二個月	22	23
一年以上	137	121
	<u>199</u>	<u>249</u>

集團的最高信貸風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

11. 貿易及其他應收帳款

(a) 其他應收帳款

非流動資產中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，集團將會向政府申索的買家印花稅及從價雙倍印花稅的退款。

(以港元為單位)

11. 貿易及其他應收帳款 (續)

(b) 貿易及其他應收帳款

於二零一八年三月三十一日，貿易及其他應收帳款為流動性質，分析如下：

	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000
貿易應收帳款及預付款項	36,411	29,048
應收利息	131,019	108,301
其他應收帳款及按金	33,780	25,119
	<u>201,210</u>	<u>162,468</u>
於三月三十一日之結餘	<u>201,210</u>	<u>162,468</u>

所有貿易及其他應收帳款預期於一年內收回。於二零一八年三月三十一日，三百三十八萬八千元(二零一七年三月三十一日：一百九十九萬元)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齡分析如下：

	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000
三個月及以下	2,841	1,356
三至六個月	470	514
六至十二個月	41	41
一年以上	36	79
	<u>3,388</u>	<u>1,990</u>
於三月三十一日之結餘	<u>3,388</u>	<u>1,990</u>

集團的最高信貸風險承擔為貿易及其他應收帳款的帳面值。

(以港元為單位)

12. 投資

於二零一八年三月三十一日，債券投資分析如下：

	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000
非流動部分		
– 持有至到期的投資	<u>2,761,306</u>	<u>1,434,417</u>
流動部分		
– 持有至到期的投資	1,746,547	194,230
– 按公允價值透過損益記帳的投資	<u>477,958</u>	<u>862,225</u>
	<u>2,224,505</u>	<u>1,056,455</u>

於二零一八年三月三十一日，集團持有的上市債券屬於優質企業及政府債券。

下表列出集團於二零一八年三月三十一日按公允價值計算的資產。不同公允價值等級的集團投資定義如下：

- 第一級估值：相同資產或負債於活躍市場未經調整之報價。並未對有關投資的報價作出調整。
- 第二級估值：市場交易的投資沒有被視為活躍，但可以市場價格報價、證券商報價或有可觀察參數支持的其他定價來源估值。
- 第三級估值：資產或負債並非依據可觀察市場數據輸入(即非可觀察輸入)。

	<u>第一級</u>		<u>第二級</u>		<u>總額</u>	
	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000
債券	<u>439,999</u>	<u>363,372</u>	<u>37,959</u>	<u>498,853</u>	<u>477,958</u>	<u>862,225</u>

截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度，第一級與第二級之間概無結轉。

(以港元為單位)

13. 待售物業

於二零一八年三月三十一日，待售物業按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值，帳面值為八億五千二百二十萬零二千元(二零一七年三月三十一日：九億二千六百二十一萬七千元)。

集團的待售物業位於香港，其帳面值分析如下：

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
長期租賃	7,196	7,196
中期租賃	845,006	919,021
	<u>852,202</u>	<u>926,217</u>

14. 聯營發展項目結餘

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
應收聯營發展項目款項	67,789	66,462
應付聯營發展項目款項	(436,973)	(125,646)
	<u>(369,184)</u>	<u>(59,184)</u>

所有應收／(付)聯營發展項目款項預期可於一年內收回／清付。

於二零一八年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目。

<u>項目名稱／地點</u>	<u>土地用途</u>	<u>總樓面面積</u> (平方米)	<u>實際竣工日期</u> (年份)	<u>預計竣工日期</u> (年份)
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	—

(以港元為單位)

14. 聯營發展項目結餘 (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>
* 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	—
形品•星寓 (大角嘴)	商業／住宅	19,735	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	—
奧朗•御峯 (大角嘴)	商業／住宅	4,843	2014	—
丰滙 (深水埗)	商業／住宅	30,300	2015	—
* 禧匯 (灣仔)	商業／住宅	83,900	2015	—
喜點 (馬頭角)	商業／住宅	6,944	2016	—
星鑽 (西營盤)	商業／住宅	17,767	2016	—
SKYPARK (旺角)	商業／住宅	22,301	2017	—
津匯 (土瓜灣)	商業／住宅	8,378	2017	—

(以港元為單位)

14. 聯營發展項目結餘 (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>
My Central (上環)	商業／住宅	18,248	—	2018
尚都 (深水埗)	商業／住宅	7,159	—	2018
炮仗街93號 (馬頭角)	商業／住宅	10,345	—	2018
喜遇 (深水埗)	商業／住宅	5,030	—	2018
晏架街／福全街 (大角嘴)	酒店	6,529	—	2018
傲凱 (深水埗)	商業／住宅	3,639	—	2019
海壇街205至211A號 (深水埗)	商業／住宅	3,597	—	2019
北帝街／新山道 (馬頭角)	商業／住宅	9,782	—	2020
西灣河街 (西灣河)	住宅	5,680	—	2020
海壇街／桂林街／北河街 (深水埗)	商業／住宅	58,834	—	2020
九龍道1-3B號 僑蔭街1-5號 (深水埗)	商業／住宅	4,884	—	2020
@ 福澤街／利得街 (大角嘴)	商業／住宅	5,741	—	2020

(以港元為單位)

14. 聯營發展項目結餘 (續)

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
九龍城道／上鄉道 (馬頭角)	商業／住宅	12,455	—	2021
觀塘市中心 第2及第3區 (觀塘)	商業／住宅	175,288	—	2021
杉樹街／橡樹街 (大角嘴)	商業／住宅	6,594	—	2021
卑利街／嘉咸街 – 地盤A (上環)	商業／場館及 青年中心／住宅	9,600	—	2022
@ 卑利街／嘉咸街 – 地盤C (上環)	商業／辦公室／酒店	41,585	—	2022
@ 新填地街／山東街 (油麻地)	商業／住宅	12,510	—	2022

* 由集團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

@ 年內獲批項目

集團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，集團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。本集團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。集團會將出售商業部份所分得的盈餘，於出售後，為聯營發展項目盈餘入帳。

(以港元為單位)

15. 現金及銀行結餘

	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000
銀行定期存款		
原到期日為三個月或以下	4,197,146	1,357,604
原到期日為三個月以上	11,762,863	15,726,979
	15,960,009	17,084,583
減：代聯營發展項目託管款項	(3,540)	(3,521)
	15,956,469	17,081,062
銀行存款及現金	279,179	169,039
減：代聯營發展項目託管款項	(2)	(2)
	279,177	169,037
	<u>16,235,646</u>	<u>17,250,099</u>
最高信貸風險承擔	<u>16,235,631</u>	<u>17,250,084</u>

於二零一八年三月三十一日，除了一筆二十六億六千五百八十四萬二千元(二零一七年三月三十一日：二十三億一千四百一十三萬九千元)的款額以美元結算外，其他現金及銀行結餘均以港元結算。

銀行定期存款的平均實際利率為每年百分之一點五九(二零一六/一七年：每年百分之一點三二)。這些存款的平均到期日為一百四十八日(二零一六/一七年：一百八十三日)。

以港元及美元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：

<u>評級(穆迪)</u>	<u>2018</u> \$'000	<u>2017</u> \$'000
Aa1 – Aa3	5,563,960	6,252,485
A1 – A3	10,472,217	10,973,146
其他	199,454	24,453
	<u>16,235,631</u>	<u>17,250,084</u>

(以港元為單位)

15. 現金及銀行結餘 (續)

融資活動產生之負債對帳：

下表詳述集團融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債及現金流量或未來現金流量之負債已經或將於集團合併現金流量表分類為融資活動產生之現金流量。

	已發行債券
	\$'000
於二零一七年四月一日	3,287,949
融資現金流量之變動：	
– 債券贖回	(500,000)
其他變動：	
– 債券發行成本攤銷	2,757
於二零一八年三月三十一日	<u>2,790,706</u>

16 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，於二零一八年三月三十一日，本局已收取五筆各二十億元，即全數一百億元的注資。

17. 貿易及其他應付帳款

於二零一八年三月三十一日，貿易及其他應付帳款分析如下：

	2018	2017
	\$'000	\$'000
貿易應付帳款	85,962	75,095
租金及其他按金存款	250,995	1,079,156
其他應付帳款	11,138	12,973
應計費用	3,287,885	2,954,131
於三月三十一日之結餘	<u>3,635,980</u>	<u>4,121,355</u>
指：		
– 非流動部分	676,000	942,200
– 流動部分	2,959,980	3,179,155
	<u>3,635,980</u>	<u>4,121,355</u>

(以港元為單位)

18. 已發行債券

於二零一八年三月三十一日，集團根據中期債券發行計劃發行以下的固定利率票據。

	2018 \$'000	2017 \$'000
非流動部分		
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	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	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	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	500,000
減：未攤銷債券發行成本	(9,294)	(11,925)
	<u>2,790,706</u>	<u>2,788,075</u>
流動部分		
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
減：未攤銷債券發行成本	–	(126)
	<u>–</u>	<u>499,874</u>

19. 已承擔的項目準備

	2018 \$'000	2017 \$'000
於四月一日之結餘	35,000	–
年內轉回	(35,000)	–
計入損益表	–	35,000
於三月三十一日之結餘	<u>–</u>	<u>35,000</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。準備款額的準備已在損益表入帳。

(以港元為單位)

19. 已承擔的項目準備 (續)

於二零一八年三月三十一日，項目的減值準備總額分析如下：

	2018 \$'000	2017 \$'000
納入發展中物業的減值準備(載於附註9)	1,980,300	3,304,600
載於上文之已承擔的項目準備	—	35,000
	<u>1,980,300</u>	<u>3,339,600</u>
項目減值準備總額	<u>1,980,300</u>	<u>3,339,600</u>

20. 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繳服務費將撥入一個儲備帳目以作其他中介項目之用。

21. 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)。

集團於截至二零一八年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款二千五百一十九萬五千元(二零一六/一七年：二千六百一十五萬一千元)，扣除沒收供款部份二百一十三萬一千元(二零一六/一七年：六十七萬七千元)，並已列於本年度集團損益內。

22. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零一八年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	2018 \$'000	2017 \$'000
有合約承擔而未有產生	2,403	44,821
	<u>2,403</u>	<u>44,821</u>

(以港元為單位)

22. 承擔 (續)

(b) 營運租賃承擔

於二零一八年三月三十一日，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六千三百八十三萬七千元(二零一七年三月三十一日：五百零六萬五千元)，而未來最少應付租金的支付情況如下：

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
一年內	42,265	19,490
一年後五年內	45,417	7,949
	<u>87,682</u>	<u>27,439</u>

(c) 營運租賃應收租金

於二零一八年三月三十一日，按物業的不可撤銷營運租賃，但不包括集團及物業發展商共同發展項目的商業部份，未來最少應收租金情況如下：

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
一年內	32,298	37,241
一年後五年內	15,554	33,350
	<u>47,852</u>	<u>70,591</u>

23. 重大關聯方交易

根據香港會計準則二十四(修訂)「關聯方披露」，集團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五千八百三十萬六千元(二零一六/一七年：五千六百六十五萬元)實際費用。於二零一八年三月三十一日，尚欠地政總署一筆四百九十七萬元(二零一七年三月三十一日：四百六十一萬元)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。

於二零一六/一七年，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一百三十五萬元(二零一六/一七年：九十四萬五千元)的行政及支援服務。

(以港元為單位)

23. 重大關聯方交易 (續)

年內，本局收到基金所支付的二十八萬四千元作為租賃辦公室物業之費用(二零一六／一七年：二十八萬五千元)。

於二零一八年三月三十一日，基金剩餘款項為三億九千四百二十一萬三千元(二零一七年三月三十一日：四億二千三百一十六萬六千元)。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關鍵管理人員，而其報酬已載於附註6(f)及(g)。

24. 舊區活化項目的承擔

於二零一七年十月，根據城市規劃委員會於二零一六年三月通過的計劃，中環街市大樓已由政府移交予本局開始進行活化工程，減少干預以縮短工期，早日供市民享用。完成後，該地將以私人協約授予本局，為期21年，以供隨後營運。根據行政長官於二零零九年十月的施政報告，本局獲委託進行活化中環街市工作。本局正在準備提交有關完整詳細設計。

於二零零九年，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。於二零一八年三月三十一日，本局正與政府部門溝通有關奶路臣街、洗衣街及花園街的詳細設計。

於二零一八年三月三十一日，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。

(以港元為單位)

25. 本局財務狀況表

根據香港《公司條例》的披露規定，本局於二零一八年三月三十一日的財務狀況表列如下：

	附註	2018 \$'000	2017 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備		2,503,696	2,483,787
發展中物業		23,774,350	15,782,466
附屬公司之權益	(a)	–	3,612
向附屬公司貸款		14,600	–
樓宇復修貸款		10,908	14,301
預付款項		801,845	256,994
其他應收帳款		2,052,144	728,280
投資		2,761,306	1,434,417
		<u>31,918,849</u>	<u>20,703,857</u>
流動資產			
待售物業		852,202	926,217
應收聯營發展項目款項		67,789	66,462
樓宇復修貸款		7,389	10,031
貿易及其他應收帳款		201,155	162,403
投資		2,224,505	1,056,455
現金及銀行結餘		16,233,095	17,247,098
		<u>19,586,135</u>	<u>19,468,666</u>
總資產		<u><u>51,504,984</u></u>	<u><u>40,172,523</u></u>
資金及儲備			
資金		10,000,000	10,000,000
累積盈餘		34,641,893	22,603,997
	(b)	<u>44,641,893</u>	<u>32,603,997</u>
非流動負債			
貿易及其他應付帳款		676,000	942,200
已發行債券		2,790,706	2,788,075
		<u>3,466,706</u>	<u>3,730,275</u>
流動負債			
應付聯營發展項目款項		436,973	125,646
貿易及其他應付帳款		2,959,412	3,177,731
已發行債券		–	499,874
已承擔的項目準備		–	35,000
		<u>3,396,385</u>	<u>3,838,251</u>
總資金、儲備及負債		<u><u>51,504,984</u></u>	<u><u>40,172,523</u></u>

(以港元為單位)

25. 本局財務狀況表 (續)

(a) 附屬公司之權益

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$'000	\$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(註)	22,147	51,782
減：減值準備	(22,148)	(48,171)
	<u> </u>	<u> </u>
	-	3,612
	<u> </u>	<u> </u>

註：

應收附屬公司帳款並無抵押、免息及無固定償還條款。此結餘預計將需要超過一年才得以收回。

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：

<u>名稱</u>	<u>數量</u>	<u>總股本</u>
Opalman Limited	2	\$2
信暉投資有限公司	2	\$2
市區重建中介服務有限公司	1	\$10

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。於本年度，西港城有限公司(本局之全資附屬公司)將其西港城業務轉讓予本局，且截至二零一八年三月三十一日止年度並無業務。其他附屬公司僅作為信託公司，於若干聯營發展項目中持有物業。信暉投資有限公司已於二零一八年四月十八日出售。

(以港元為單位)

25. 本局財務狀況表 (續)

(b) 資產淨值變動表

	<u>資金</u> \$'000	<u>累積盈餘</u> \$'000	<u>總額</u> \$'000
於二零一六年四月一日之結餘	10,000,000	19,461,142	29,461,142
年度盈餘及總綜合收益	–	3,142,855	3,142,855
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一七年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>22,603,997</u>	<u>32,603,997</u>
於二零一七年四月一日之結餘	10,000,000	22,603,997	32,603,997
年度盈餘及總綜合收益	–	12,037,896	12,037,896
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一八年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>34,641,893</u>	<u>44,641,893</u>

26. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列。

27. 帳目核准

本財務報表已於二零一八年六月十二日經董事會核准。