

市區更新 更進一步

重建

參與

需求主導

樓換樓

一站通

中介服務





目錄

2	市區重建局
4	主席報告
10	行政總監報告
16	市區更新 更進一步
20	重建
26	樓宇復修
30	活化
34	保育
38	走入社羣
44	本年度紀要
48	項目概覽
58	管理層討論及分析
62	機構管治
66	董事會成員及簡歷
76	市建局委員會成員
78	市建局組織架構
82	市建局分區諮詢委員會成員
85	財務摘要
86	董事會報告書
88	核數師報告書
90	合併綜合收支表
91	合併財務狀況表
92	市區重建局財務狀況表
93	合併現金流量表
94	合併資產淨值變動表
95	財務報表附註

成立

市區重建局（市建局）乃根據《市區重建局條例》於二零零一年五月成立，取代前土地發展公司，作為進行、鼓勵、推廣及促進本港市區更新的法定機構。

聚焦社區 達致平衡

二零一一年二月，香港特區政府公布新修訂的《市區重建策略》，新策略強調社區參與的重要性，亦擴展市建局在市區更新的角色。

市建局會致力：

- 解決嚴重的**市區老化**問題，協助居住在殘破失修樓宇內的居民，改善其生活環境。
- 採取「**以人為先、地區為本、與民共議**」的方針去推進市區更新。
- 以**重建發展及樓宇復修**為核心業務，並在市建局項目範圍內保育歷史建築及活化地區。
- 實施良好的方案，透過適當的發展密度、土地用途規劃、城市設計、綠化、地區文化、文物保育及活化等，**推動環境可持續發展，建設一個優質城市**。

主席報告



張震遠議員, GBS, JP

“今年是二零一一年新市區重建策略推出後市建局第一個工作年度。我們的工作極為繁重，一方面要協助舊區居民擺脫困境，另一方面更要保育和活化我們的建築和文化遺產。”

市區重建局(市建局)在二零一一/一二年度面對很多轉變和挑戰。維持不變的是我們要改善十一萬戶無奈棲身舊樓居民居住環境的基本使命。

我們近年推出很多新猷，務求逆轉香港樓宇和市區老化的趨勢。我們更把市建局的使命擴展，不單努力改善樓宇狀況，更致力提升居民的整體生活質素，保護香港的環境，以及保育我們的文物。這些工作路向在二零一一年二月二十四日新《市區重建策略》出台後，更為清晰明確。新的市區重建策略為未來的市區更新制訂了新的藍圖。面向未來，市區更新不單會協助舊區居民改善生活，亦將惠及地區和香港整體。

香港雖然在經濟上取得長足的發展，但在繁榮的發展

過程中，房屋供應不足，居住情況持續惡化。新的市區重建策略制訂了清晰的政策方向，解決這些問題。在市區重建策略檢討的兩年間，兩宗由市區老化引起的慘劇震動全港，令社會醒覺舊樓林立，會引致嚴重的人命和社會代價。二零一零年馬頭圍道一幢五十五年的舊樓倒塌，奪去兩條人命，鄰近樓宇的居民被迫疏散；二零一一年花園街大火，更引致九死三十四傷，成為過去十五年來香港最嚴重的傷亡事件。

香港的殘破舊樓將會越來越多，擠迫的居住情況仍會持續，發生事故的風險亦隨之增加。市建局一直高度關注這個情況。樓宇老化有其歷史根源。大部份在上世紀五十年代建成的住宅樓宇，建築質素不佳，設計壽命只有五十年。根據市建局近期的研究，現時市區約有四千多幢舊樓已屆設計壽命的上限。這個數字在二零二零年更會翻四翻至一萬六千幢。這些樓宇很多自建成後都缺乏維修，現時要徹底復修，更非業主所能負擔。現時五十年的舊樓中，三千多幢屬失修或明顯失修。

舊樓慘劇帶來的教訓

死傷慘劇是舊樓問題偶發的爆發點；但舊樓極為不堪的居住情況，卻是居民每一天面對的殘酷現實，是我們高度發達城市和社會的諷刺。舊樓居民很多是長者或弱勢社群，他們困於蝸居，苦不堪言。我經常私下巡視市建局的重建項目，很多時都不禁搖頭嘆息。有些面積不到五百平方呎的單位，竟擠上五戶。我們估計香港有十一

萬戶居民，被迫要在這些危險、環境惡劣、電線亂成一團，全無基本設施的舊樓樓身。香港並不貧窮，為什麼這麼多居民要過這種生活？這樣的樓宇情況，這樣的居住情況，不但令居民受苦，同時也很容易引起火警和事故，禍及區內和廣大市民的安全。



發展局及市建局代表出席立法會發展事務委員會會議。

工作成果

市建局為了改善這些問題，至今已開展五十五個重建項目，可令三萬四千戶居民擺脫困境，改善居住情況。當這些項目全部落成後，市建局估計可為香港帶來以下的效益，包括：

- 一萬九千個新的住宅單位；
- 三萬七千平方米公共空間；
- 七萬五千平方米用作政府／機構／社區設施的用地；
- 四十九萬平方米商業樓面；以及
- 十二萬平方米可供其他用途的空間。

很多殘破的舊樓，可說是修無可修，拆卸重建是安全而合理的解決方法。遏止樓宇老化要雙管齊下，除了

重建之外，對於一些情況未至極度惡劣的樓宇，另外一個有效的方式是推動維修。

市建局自二零零四年推出樓宇維修計劃以來，已協助五百五十幢樓宇復修，受惠單位達四萬四千個。市建局更積極參與政府推出的「樓宇更新大行動」。這個計劃共耗資三十五億元，市建局在財政上貢獻了一億五千萬元，在實際執行層面更可說是身負重任。我們提供了一站式的技術協助，令一千三百幢樓宇內的六萬二千戶得以復修其樓宇，解除安全險患。市建局更推出了一項樓宇維修綜合支援計劃，協助一些未受惠於「樓宇更新大行動」的樓宇維修。

保育活化提升社區生活質素

我們的保育及活化工作亦取得實質的進展。城中綠洲項目已成功委任了建築設計團隊。團隊運用上階段建築結構研究的數據，參考了市建局為項目進行的公眾參與工作取得的主流民意，融入其設計之中。我們估計城中綠洲的設計可於明年初呈交城市規劃委員會(城規會)審議。我們屆時會把設計公開展示，令公眾可以取得更具體的資料向城規會反映意見。

我們活化嘉咸街露天市集的工作，也作出很多受歡迎的嘗試。嘉咸街露天市集毗鄰市建局嘉咸街/卑利街重建項目，雖然市集在重建範圍之外，但我們認為有必要積極協助販商。今年我們再度為市集進行大規模的推廣活動，參加販商多達九十家。我們也為九個販商重新設計和建造新的檔攤。這些被稱為「變型金剛」的攤檔，不但受販商歡迎，亦吸引了其他城市來取經。

去年我們的保育活化工作的主要進展包括：

- 茂蘿街項目保育和工程全面展開，可望於二零一三年成為香港的「動漫天地」；
- 完成大角咀第一、二期街道美化工作；
- 展開旺角主題街區活化工作；
- 展開太子道西和上海街兩個騎樓保育項目的收購工作。

與民共議

市建局深信我們在舊區協助居民改善居住環境的工作，一定要得到社區的參與和支持。二零一一年出台的新市區重建策略，是一個公眾參與的好例子，這是政府至今進行的最大型的政策公眾參與活動，歷經兩載。政策檢討過程重視互動，務求通過與民共議的方式，促使公眾深入探討解決市區老化問題的方式，並以此建立政策共識。新的策略以堅實的社會共識為基礎，有助市建局放手工作，協助困於市區蝸居的家庭，讓他們擺脫不宜人居的環境。

市建局按照新市區重建策略的方針，推出了一系列新猷，包括：

- 「需求主導」重建模式；
- 「促進者」或稱中介人的重建模式；
- 「樓換樓」計劃；
- 全面強化和提升樓宇維修工作。

推出「需求主導」先導計劃

市建局在二零一一年七月推出了第一輪「需求主導」項目申請，共收到二十五個項目申請。其中三個完全符合計劃的先決條件的項目已被納入市建局二零一二/一三年度業務計劃，並在二零一二年四月開展。市建局已展開第二輪「需求主導」重建項目申請。



發展局局長林鄭月娥女士、市建局主席張震遠先生(右二)及油尖旺區議會主席鍾港武先生(右一)探訪需求主導重建項目的住戶。

換樓」作為現金補償之外另一選擇。

我們希望「樓換樓」的設計能符合社會期望。市建局邀請了香港建築師學會舉辦工作坊，從專業角度探討「優質實用」設計的元素可如何在啟德新發展區的「樓換樓」項目體現。我們更把工作坊的意見轉化為問卷進行民調，訪問逾千名舊區居民，以確保「樓換樓」項目的設計符合潛在用戶的期望。

首兩個受惠於「樓換樓」計劃的重建項目，是分別於今年二月及四月展開收購的馬頭角北帝街/新山道項目及深水埗福榮街項目的自住業主。

推出「促進者」先導計劃

市建局去年七月首次推出「促進者」計劃。市建局以中介人身份，協助業主集齊業權聯合出售。我們至今共接到六個「促進者」項目申請，並已接納其中兩個。

落實「樓換樓」

根據新的市區重建策略，二零一一年二月二十四日後市建局展開的重建項目，受影響自住業主可選擇「樓

提升復修支援

市建局已制定計劃，分別在二零一三年和二零一五年把我們的復修工作覆蓋整個九龍和香港市區。為配合屋宇署推出的「強制驗樓計劃」，市建局亦推出相關的資助計劃，協助合資格樓宇的業主驗樓。我們計劃在二零一二/一三年為需要驗樓的二百七十幢樓宇提供財政資助，受惠單位將達八千六百四十個。

為協助業主和居民更積極、更容易掌握市建局的服務和資訊，我們位於大角咀的一站式市區更新服務中心 - 「市建一站通」在四月正式啟用。一站通為舊區居民和公眾提供復修和重建的全面資訊和便捷的服務。

推出社區文化藝術計劃

除了通過重建和復修協助居民改善居住環境外，市建局亦探索如何把藝術文化元素注入市區更新工作，推行社區文化藝術計劃，全面提升舊區居民的生活質素。

過去一年，我們

- 預留了二千五百萬元作為社區文化藝術計劃的經費；
- 資助了七家藝術及文化機構，估計受惠的舊區居民達七萬人；
- 在我們太子道西保育項目的一家地舖，提供場地支援非牟利機構設立「紅白藍330」專題店，推廣本地藝術設計，並以此作為社區的藝術文化交流平台；
- 邀請藝術機構在永利街一幢經復修的樓宇，作為駐場藝術家的基地。

前瞻

市建局來年將以先導計劃形式，展開工業大廈重建工作。重建工廈有助政府騰出土地作住宅及商業發展用途。市建局已制定相關的執行計劃及補償安排，並已物色項目，待財政司司長批核後即可立即開展。

未來五年，市建局將投入二百五十億元推行重建和復修工作，並會繼續推進一批保育和活化項目。二零一

二至二零一七年間，市建局計劃推出十個由局方主導的重建項目，以及一批「需求主導」和「促進者」重建項目。

今年是二零一一年新市區重建策略推出後市建局第一個工作年度。我們的工作極為繁重，一方面要協助舊區居民擺脫困境，另一方面更要保育和活化我們的建築和文化遺產。

我們的工作能否成功，視乎能否得到整個社會的信賴和合作。我們亦要向政府證明，不負政府的信任和委託，能夠善用公共資源，為香港整體帶來更大的公共利益。

主席
張震遠

二零一二年七月三十一日

行政總監報告



羅義坤先生, JP

“市建局一直發揮團隊精神，多年來全力以赴，取得一定的成績。我們得到政府及各持份者的支持，得以克服種種挑戰，向前邁進。”

新《市區重建策略》於二零一一年二月正式出台，重新闡明及擴闊本局在推動香港市區更新的角色。本局已於二零一零/一一年度根據該策略的指引制定執行方案。二零一一/一二年度是落實所有主要新措施的重要一年。

多元化新措施

本局在新《市區重建策略》公布後的十二個月內，落實了一系列新措施。這些措施均根據《市區重建策略》兩年檢討過程中所建立的社會共識而制定。

我們仔細考慮了社會人士在《市區重建策略》檢討過程中提出的不同需求，並將其中有充份理據和公眾支持的共識付諸實行。這些社會需求看似南轅北轍，但歸根究底意念相同，他們均希望市區重建可提供更多選擇，這正是我們多項新措施的核心考慮。「樓換樓」計劃給予有興趣的住宅自住業主在現金補償外另一選擇，他們可選擇原址新發展項目的單位或在啟德發展區的「樓換樓」單位。另外，由業主自發的「需求主導」重建項目（先導計劃）及「促進者」中介服務（先導計劃）亦讓有興趣的業主可主動向本局申請重建他們的樓宇，或要求本局提供中介服務協助業主集合業權作聯合出售。

解決市區老化問題要有新思維，而提供多元選擇是其中重要一環。本局會繼續優化有關措施及方法。不過，創新總要付出代價。本局在提供選擇的同時，也無可避免要付出代價的。對業主而言，他們揀選不同的選擇可能對其財政狀況有輕微的影響，但本局在提供不同的選擇時，卻要承擔當中不能收回的成本。舉例說，「樓換樓」計劃中所提供的單位會否被業主揀選正闡明此點。此外，根據「樓換樓」計劃，本局會預留一批固定呎價的單位予業主選擇，令本局有需要與合作發展商制定另一套安排，可能會影響本局的收入。然而，市民希望有更多選擇是可以理解的。作為一間具前瞻性、有魄力及負責執行政府市區重建政策的機構，我們定當繼續平衡各持分者的利益與本局多方面的承擔，力求改善，以符合社會的期望。

重建發展

本局在二零一一/一二年度除了繼續進行二十九個已開展的重建項目及四個文物保育項目外，也啟動了兩個新重建項目，分別是九龍城道/上鄉道項目及新填地街/山東街項目。二零一二年四月，亦啟動了三個「需求主導」重建項目。按照新《市區重建策略》的指引，市區重建將以多元化的模式進行，本局會致力在每個財政年度均衡地推出由本局自行開展及業主主導的重建項目。

「需求主導」重建計劃正處於起步階段，在實際推行



(左起) 市建局執行董事(規劃及項目監督)譚小瑩女士、發展局局長林鄭月娥女士、市建局主席張震遠先生及市建局行政總監羅義坤先生於記者會上公布「樓換樓」選擇模式。

有關項目時，必須得到足夠業主接納本局提出的「有條件收購建議」，以及該項目獲得相關政策局局長批准，計劃才得以落實。

由本局全資擁有的附屬公司－「市區重建中介服務有限公司」會繼續向業主提供中介服務。

我們計劃在二零一二年四月一日至二零一七年三月三十一日的業務綱領內，開展較多規模較大的重建項目，以加快市區更新步伐。如果時機合適，並在資源許可的情況下，我們會研究在業務綱領內進行較具挑戰性的重建計劃。在執筆撰寫本報告時，本局正籌備推出工廈重建先導計劃，以落實政府在二零一二年/一三年度財政預算案中建議本局參與重建工廈的工作。本局預算在二零一二年/一三年度開展一至兩個工廈重建先導項目。

樓宇復修

隨著樓宇復修成為本局的一項核心業務，我們於二零一一/一二年度加強樓宇復修工作，除了增加工作量外，亦積極籌備在未來五年逐步擴大服務範圍。另外，本局亦聯同香港房屋協會於二零一二年第三季開始，向被揀選納入「強制驗樓計劃」內的樓宇業主提供技術及財政支援。我們已成立由本局執行董事（行動及項目監督）領導的樓宇復修部，突顯樓宇復修在市區更新的重要性。再者，負責樓宇復修的團隊亦增長較快，以應付不斷增加的工作量。本局在未來數年的員工增幅主要是由於樓宇復修部的擴大。

促進可持續發展

本局已於二零零九年通過一項全面的環境可持續發展政策。



啟德發展區「樓換樓」計劃的設計概念圖。

本局的啟德「樓換樓」項目採用優質實用的設計原則，以回應公眾對實用樓宇的訴求。優質實用的設計特點是實用、耐用、具成本效益及加入具能源效益的環保元素，例如外牆的隔熱和遮陰設計，以及在住宅單位和公用地方設置對流窗等。項目更設有適合長者使用的設施。

在可行情況下，本局會致力在其重建發展項目及樓宇復修工作中，加入環保及具能源效益的設施。在二零一一/一二年度，本局一個項目獲得香港環保建築協會頒發白金級別證書，另外兩個項目亦獲臨時白金級別認可。至今，本局獲得該獎項的項目共有九個。本局重視環境可持續發展，我們在這方面投放更多資源，不斷提升環保表現。



市建局行政總監羅義坤先生(右三)聯同多位地區領袖主持百子里公園開幕禮。

財務成績

截至二零一二年三月三十一日，本局的資產淨值為二百一十八億元，這包括政府注資的一百億元及一百一十八億元累積營運盈餘。截至二零一二年三月三十一日，本局錄得淨營運盈餘達二十六億元，去年為二十二億元。本局每年獲得的盈餘均有所不同，但本局所得的任何盈餘將用來進行其他重建項目、樓宇復修、保育及活化等工作。

本局在二零一一/一二年度所錄得的二十六億元營運盈餘均受惠於良好的物業市場，物業市場自二零零九年起一直持續穩步上揚。

本局獲政府豁免補地價。本局成立至今的累積盈餘達一百一十八億元，若不剔除截至二零一二年三月三十一日止地政總署豁免本局十七個項目地盤的五十五億元補地價，本局的累積盈餘則將大幅減至六十三億元。

由二零一二年四月一日至二零一七年三月三十一日，我們估計撇除營運開支，需要動用超過二百五十億元去支付在二零一二年至二零一七年度業務綱領內的所有項目的開支。這包括本局的重建、復修、保育及活化工作。雖然業務綱領擬定時已充分考慮到新《市區重建策略》，但推行額外的「需求主導」重建項目及工廈重建項目將會增加本局的開支。為了確保市區更新計劃得以長遠持續發展，本局會繼續審慎理財。

團隊精神

市建局一直發揮團隊精神，多年來全力以赴，取得一定的成績。我們得到政府及各持份者的支持，得以克服種種挑戰，向前邁進。除了獲得外界的支持，更重要的是我們擁有一群充滿熱忱的員工，由一支具豐富經驗的管理團隊領導。大部分的管理層同事已服務本局超過六年以上，而員工的整體流失率亦保持較低水



百子里公園以「中國革命之源」作為設計主題。

平。穩定的管理層，加上清晰的目標可以令機構平穩向前。晉升機構內的員工亦是本局管理團隊接替計劃的主要部分。本局已進入市區更新的新里程，根據新《市區重建策略》落實各項新措施，擴大樓宇復修的服務範圍，為「強制驗樓計劃」提供支援計劃，以及參與重建工廈。持續穩健對本局至為重要。

由於日益增加的工作量及新添的任務，我們有需要增加人手。為了幫助新入職的員工盡快適應工作環境，融入工作團隊，我們會繼續投放資源去支援新員工的需要。另外，我們會加強內部溝通，讓每位員工都能掌握我們各項工作範疇的最新進展。為了提高員工的工作知識及技能，我們會持續為員工提供合適的培訓。

向董事會、各委員會及員工致以謝忱

我謹藉此機會衷心感謝本局主席、董事會、各委員會及分區諮詢委員會年內的睿智指導及大力支持。

我亦誠心感謝本局所有員工，在過去一年內不畏艱辛、克盡厥職，推動市區更新工作。他們的努力和成績不但獲得董事會、管理層及政府的讚賞，亦不斷得到社會的認同。

行政總監

羅義坤

二零一二年七月三十一日

市區更新 更進一步



市建局由於沒有接到海壇街二二九A至G號項目的反對意見，已經向業主發出有條件收購建議。如個別地段內有不少於百分之八十業權持有人在市建局發出有條件收購建議兩個月內接受收購，市建局將與業主完成收購工作。

其餘兩個「需求主導」重建項目由於收到一些居民及其他人士的反對意見，市建局需時處理。一旦發展局局長批准項目進行，市建局會向受影響業主發出有條件收購建議。

市建局估計如三個「需求主導」項目能順利推行，可在項目地盤提供約二百三十個中小型住宅單位。市建局會在新發展樓宇中的較低樓層，預留單位作「樓換樓」計劃之用。

市區重建局（市建局）過去一年致力推展新《市區重建策略》建議的新猷，並取得以下進展：

開展「需求主導」重建服務

市建局在去年七月至十月底，推出第一輪「需求主導」重建申請，共收到二十五份申請。市建局在接到的申請中，選取了三個項目。其餘的申請項目或是達不到不可分割業權份數要達百分之六十七的門檻，或是地盤面積不足四百平方米，或是因樓宇情況未達要優先處理的情況不獲考慮。

我們在二零一二年四月二十日，啟動了上述三個選取的「需求主導」項目，包括位於大角咀的杉樹街十三號至三十一號／橡樹街八十七號項目；及兩個分別位於深水埗海壇街二二九A至G號及二零五號至二一一A號的項目。這三個項目如能順利推展，將可惠及約二百九十戶居民。



大角咀需求主導重建項目內的樓宇居住環境惡劣。

開展「促進者」服務

市建局去年已推出此項服務，協助業主集合業權聯合出售。截至二零一二年七月為止，「促進者」服務共收到六份申請，市建局已接受其中兩份申請，並已展開工作。

落實「樓換樓」安排

市建局在二零一二年二月，實行首項「樓換樓」安排，並向北帝街／新山道重建項目的自住業主，提供這項安排。

「樓換樓」安排是新《市區重建策略》的亮點，適用於二零一一年二月二十四日新策略頒佈後，市建局開展重建項目內的受影響自住業主。

受影響的自住業主，必須先接受市建局按「同區七年樓」呎價計算的收購建議。自住業主接受收購建議後，可選擇原址「樓換樓」單位或位於啟德新發展區的「樓換樓」單位。

市建局在啟德「樓換樓」項目會採用優質實用設計，重點包括：

1. 重視自然通風：每個住宅的客廳及每層電梯大堂都有對流窗；
2. 高綠化率：地盤綠化整體覆蓋率達百分之三十，其中三份二為地面綠化率（佔百分之二十）；
3. 住戶共用設施在樓宇的頂層，享有良好景觀；不設游泳池，不設餐飲設施，不設私家車停車場；
4. 樓宇大堂採實用設計；
5. 小型單位不設露台；三房單位兩個浴室中，一個設有浴缸，另一個設花灑浴間；
6. 耐用材料及具能源效益裝置，減低日後的維修管理費用；

7. 項目中的低座，採用適合長者設施。

啟德「樓換樓」項目第一期地基工程已經於二零一二年中展開，預計項目可於二零一六年完成。



啟德發展區「樓換樓」計劃的低層建築設有適合長者的設施。

成立首個市區更新地區諮詢平台

首個市區更新地區諮詢平台已於二零一一年六月一日在九龍城成立。平台成員包括官員及非官方成員共二十人，均由發展局局長委任。這是《市區重建策略》推出後首個成立的平台，由規劃署擔任秘書處，其工作並得到市建局全力支持。

諮詢平台將於二零一二年第三季就初步方案廣泛諮詢公眾的意見，期望九龍城區各界及居民踴躍提出意見，以制訂一個有該區特色和反映區內人士意願和整體社會利益的九龍城市區更新計劃。

成立市區更新基金

成立市區更新基金是新《市區重建策略》頒佈後市建局另一工作重點。市建局向基金注資五億元，用作資助市區更新諮詢平台舉辦的各項活動。特區政府在二零一一年八月公佈委任十名由發展局局長提名的市區更新基金有限公司董事會成員。

由市區更新地區諮詢平台建議的社會影響評估及其他相關規劃研究，以加強地區層面市區更新的規劃；以及資助由非政府組織及其他持分者提議的在市區更新範圍內進行的文物保育及地區活化項目。

基金提供獨立的經費來源，資助向受市建局執行的重建項目影響居民提供協助的社區服務隊的運作；資助

二零一一年二月	政府公布新《市區重建策略》。
二零一一年二月至八月	市建局就新《市區重建策略》建議的新猷宣佈一系列新措施，包括「需求主導」重建項目、「促進者」服務及「樓換樓」安排。市建局亦為首個市區更新地區諮詢平台及市區更新基金的成立提供支援。
二零一一年四月一日	由市建局及香港房屋協會重新整合一套統一而全面的「樓宇維修綜合支援計劃」正式生效。
二零一一年七月二十五日	首輪「需求主導」重建項目及「促進者」服務接受申請。
二零一一年十月三十一日	收到二十五份「需求主導」重建申請。
二零一二年二月二十七日	向北帝街／新山道重建項目的自住業主發出包括「樓換樓」安排的收購建議，他們是第一批受惠「樓換樓」安排的自住業主。
二零一二年四月二十日	啟動三個「需求主導」項目。
二零一二年四月二十六日	首個在大角咀設立的「市建一站通」資源中心正式開幕。
二零一二年六月一日	第二輪「需求主導」重建項目接受申請。
二零一二年七月	向位於深水埗的一個「需求主導」重建項目發出有條件收購建議。

重建

大角咀洋松街／松樹街項目(形品·星寓)。

二零一一年二月二十四日公布的新《市區重建策略》重申，重建發展是市區更新的重要一環，並列明重建發展為本局的兩大核心業務之一。

截止二零一二年三月三十一日，本局一共開展了四十二個重建項目及四個保育項目。這批重建項目合共提供約一萬二千七百個新單位、二十四萬二千七百平方米的商業面積、五萬三千平方米的政府、團體及社區設施用地、十萬平方米作為辦公室及酒店等其他用途、二萬六千平方米的休憩用地。透過這些項目，本局亦協助約三萬四千個住戶改善居住環境。

啟動新重建項目

本局分別於二零一一年十一月及二零一二年二月根據《市區重建局條例》啟動了兩個重建項目：

九龍城道／上鄉道項目

這是本局在九龍城區啟動的第七個重建項目，地盤面積約一千六百二十二平方米，涉及十六個街號建於五十年代的樓宇，建築物普遍相當殘舊失修，住戶更長期受到毗鄰的東九龍走廊高架天橋的噪音影響。項目協助約二百六十四戶居民改善居住環境。本局建議在項目內提供約一百七十五個新單位及約二千平方米的商業面積。



市建局職員在項目內進行凍結人口調查。

旺角新填地街／山東街項目

項目地盤面積約一千六百四十平方米，涉及二十個街號的樓宇，均建於一九五九年及一九六三年，建築物普遍殘舊失修。項目協助約三百三十個住戶改善居住環境。本局建議在項目內提供一百六十八個新單位及約二千平方米的商業面積。



宣布啟動旺角新填地街／山東街項目的記者會。



新填地街／山東街項目的現貌。

「需求主導」重建項目

本局在二零一二年四月二十日啟動三個「需求主導」重建項目。二零一一年七月本局公布接受「需求主導」重建項目（先導計劃）的申請，公眾反應熱烈，本局共收到二十五個申請，並挑選了以下三個項目及正式啟動。

深水埗海壇街二二九A至G號及二零五至二一一A號項目



市建局職員為需求主導重建項目舉行居民簡報會。

這兩個項目的地盤面積合共達九百五十平方米，樓宇都是建於六十年代。兩個項目共協助約一百六十個住戶改善居住環境。本局建議在該兩個項目內提供約一百三十個新單位及八百平方米的商業面積。

大角咀杉樹街／椽樹街項目

這個項目內的樓宇建於一九六三年及一九六七年期間，地盤面積約八百六十五平方米，涉及十一個街號。這是本局在油尖旺區啟動的第十一個重建項目，協助約一百二十五個住戶改善居住環境，本局建議在項目內提供約九十二個新單位及約七百平方米的商業面積。

正如其他由本局自行開展的重建項目，我們啟動的「需求主導」重建項目均會依循同樣的法定規劃程序進行。「需求主導」重建項目最終能否落實，取決於項目內每個地段有不少於百分之八十的不可分割業權的業主，在特定的限期前接受並簽署願意接受本局的「有條件收購建議」。另一個先決條件是項目必須獲得發展局局長批准。



市建局職員進行凍結人口調查，以確定單位的佔用情況。

土瓜灣馬頭圍道／春田街項目

二零一零年一月，馬頭圍道發生塌樓悲劇，本局迅速介入並啟動這個重建項目，範圍涉及兩排樓齡超過五十年的唐樓，協助約二百二十九個住戶。

這是首個由本局自行發展的重建項目，不會邀請合作發展商參與。現正等待行政長官會同行政會議批准收回有關土地的申請。



為編配安置單位進行抽籤。

旺角洗衣街

隨着二零一二年二月完成遷置工作，這個以「體育用品城」為主題的項目正處於招標階段。根據一項「地區特色體育用品店安排」，所有受項目影響的體育用品店經營者，在重建完成後，將可優先租用項目內的店舖。



洗衣街項目的設計概念圖。

觀塘市中心項目

佔地五點三公頃，涉及一千三百個住戶的觀塘市中心項目，是本局歷來最大型的重建項目。項目將提供約二千個新單位、十一萬二千平方米的商業面積，以及一萬三千四百平方米的公共休憩用地。

這個複雜項目劃為五個發展區，分三個階段進行重建。截至二零一二年三月三十一日，政府正在收回發展區二、三及四的土地，而發展區一已進行上蓋工程。由於分階段進行重建，我們會先將觀塘賽馬會健康院重置於發展區一。此外，位於發展區四的政府部門辦事處亦要遷移至毗鄰地方，以便騰出地方，作為臨時政府、團體及社區設施之用，以安置現時位於發展區二及三的小販市場、公共小巴總站及公廁。這兩個發展區可能在完成遷置工作後合併發展。



政府部門在重建期間遷移事宜的特別詢問處。

上環卑利街／嘉咸街項目

該項目將有助改善約三百個住戶的居住環境。本局將分階段進行清拆及重建工程，以保存項目地盤外的一個百年市集，亦可讓新鮮食品經營者在首階段工程期間，暫時遷移到另外兩個地盤內繼續經營。當項目內的一幢低層建築落成後，有意遷回的新鮮食品店舖可以在該處繼續營運。

項目地盤B已完成招標工作，有關的合作發展合約亦已批出。地盤A及地盤C的收購工作仍在進行中。



新鮮食品店舖在地盤B重建期間有特別安排措施。

上環士丹頓街／永利街項目

本局提出另一個保育永利街的構思方案後，項目地盤A（即永利街範圍和必列啫士街街市用地）最終從發展計劃圖中剔出。二零一一年七月，城市規劃委員會刊憲，公布修訂核准士丹頓街／永利街發展計劃圖，以及西營盤及上環分區計劃大綱核准圖，並在二零一二年五月獲得行政會議批准。



必列啫士街街市從發展計劃圖中剔出。

灣仔利東街／麥加力歌街項目

這個住宅及商業發展項目，將會：

- 以「姻園」為設計主題，展示香港的婚嫁傳統文化，亦提供零售用地，給予與婚嫁有關的商品和服務，例如婚紗禮服、鮮花、場地布置、禮餅、髮型屋、珠寶首飾、影樓及婚宴統籌服務等；
- 預留地方予社會企業；
- 保留重建範圍內三幢戰前唐樓；
- 將利東街闢為行人區；及
- 提供東西向的行人連接通道和優美空間。

利東街項目將會是本局首個全面引入市建局環保政策的項目，估計可以令項目的碳排放量減少約百分之二十三。

項目現正進行施工，並預期於二零一五年完成。



樓宇復修

臺灣出現令人耳目一新的多組顏色設計樓群。

根據新《市區重建策略》，樓宇復修是本局兩個核心業務之一。

在二零一一／一二年度，本局積極推行「樓宇更新大行動」及「樓宇維修綜合支援計劃」，以加強樓宇復修的效果。一如以往，本局的樓宇維修工作備受業主及住戶歡迎。

「樓宇更新大行動」

「樓宇更新大行動」是一項由政府推行的一次性特別措施，目標是為建造業界創造更多就業機會及推廣樓宇安全。本局自二零零九年一直全力支持該項計劃。截至二零一二年三月底，本局已為約一千三百三十六幢樓宇，六萬二千個單位的業主提供財政及技術支援。在二零一一／一二年度，本局在樓宇復修服務區內，已協助約二百八十幢樓宇，涉及約一萬一千九百個單位，進行樓宇復修工程。預計「樓宇更新大行動」需時多兩至三年完成。



(左起) 市建局主席張震遠先生、發展局局長林鄭月娥女士及香港房屋協會主席楊家聲先生主持「樓宇更新大行動」三周年紀念儀式。



油麻地翠園大廈復修前後的面貌。



「樓宇維修綜合支援計劃」，以推廣及促進妥善樓宇保養及維修。有關計劃採用一套的申請表格，以及統一本局和房協不同計劃的資助和支援形式，方便業主申請。業主亦可申請由政府撥款及房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」及屋宇署的「改善樓宇安全

「樓宇維修綜合支援計劃」

自二零零四年起，本局透過物料資助計劃及免息貸款計劃，協助業主進行樓宇復修。截止二零一一年三月底，約五百五十幢樓宇約四萬四千個單位的業主受惠該兩項計劃。由二零一一年四月一日起，本局聯同香港房屋協會（房協）合作重新整合一套統一而全面的



觀塘華豐大廈復修後的新面貌。

綜合貸款計劃」。本局及房協會繼續就「樓宇維修綜合支援計劃」保持緊密聯繫。截至二零一二年三月三十一日，「樓宇維修綜合支援計劃」共收到五百五十八個申請，其中一百三十九份是位於本局的樓宇復修服務區內。本局已處理當中的九十四份申請，並提供協助。

擴展樓宇復修的角色

本局將逐步接手房協的樓宇復修工作，預計於二零一三年擴展服務範圍至整個九龍地區，並於二零一五年擴展至全港。由於擴大的服務範圍將遠超於本局現時的服务區，我們已制定一個初步策略，以應付未來擴展的覆蓋範圍，包括增聘人手和設立新辦事處。



市建局職員檢查樓宇狀況。

強制驗樓計劃

二零一二年六月，屋宇署公布實施強制驗樓計劃，要求業主定期檢查及維修其樓宇，以保障樓宇安全。繼二零一一年／一二年度進行大量的籌備工作，我們將向位於本局樓宇復修服務區內，而收到屋宇署發出通知書的合資格業主，提供首次驗樓費用的資助（以上限為準）。本局亦會向有需要的業主提供技術支援，協助業主進行符合法定要求的檢查及維修工程。在二零一二年／一三年度，本局已預留款項，資助約二百七十幢樓宇，約八千六百四十個單位。





活化

百子里公園紀念香港與一九一一年辛亥革命的密切連繫。



在二零一一年／一二年度，本局的多項活化工作取得實質的成果。

灣仔

政府於二零零八年成立的「活化灣仔舊區專責委員會」，已完成工作，並於二零一二年二月解散。已完成或接近完成的項目包括：

- 於灣仔文物徑安裝特色的燈飾裝置；
- 向太原街及交加街約一百三十戶小販攤檔安裝供電裝置；及
- 藉「公私營機構合作活化灣仔舊區」計劃，改善聖佛蘭士街一帶的公共空間及街道



灣仔聖佛蘭士街休憩用地的改善工程。



市建局職員向攤檔小販講解有關安裝電錶的事宜。

大角咀

第一期活化工程，即櫟樹街及櫟樹街休憩處的美化及改善工程，以及第二期活化工程，即櫻桃街迴旋處改善工程，均已竣工。涉及八條街道的第三期活化工程，名為「城中翠林」的設計已獲接納，工程現正進行中。



櫻桃街迴旋處的美化工程。

旺角

位於花墟道的垃圾收集站的美化工程已完成，而花墟道改善工程亦已於二零一一年十二月展開。



美化後的花墟道垃圾收集站。

中西區

「城中綠洲」

本局承擔了一項具挑戰性的任務，就是將前中環街市大樓，打造成為「城中綠洲」，提供消閒及綠化設施給市民大眾享用。在二零一一／一二年度，由龍炳頤教授領導的城中綠洲社區諮詢委員會，在香港各區舉行設計概念巡迴展覽及進行問卷調查，以收集公眾的意見。在二零一一年十一月，根據公眾意見，大樓建築結構勘察和定義特徵元素研究結果，批出了總建築設計合約。設計團隊正積極制定設計方案，以便提交城市規劃委員會考慮。

本局亦邀請有興趣人士，提交「城中綠洲」項目的營運意見。所收集的意見，將會用作未來項目邀請意向書之參考資料，有助本局制訂項目的未來營運模式。



日本建築界大師磯崎新(左三)分享他對「城中綠洲」的設計理念。

活化卑利街／嘉咸街市集

為了保持毗鄰卑利街／嘉咸街項目的百年市集的活力，本局舉辦了一系列的推廣活動，邀請約九十個商舖營運者及小販參與。另外，本局亦為受地盤工程影響的小販設計耐燃攤檔，並已交予小販使用。



市建局職員介紹新設計的耐燃攤檔。

百子里活化計劃

百子里活化計劃包括興建一個以「中國革命之源」為題的公園，表彰該地方與一九一一年辛亥革命的密切連繫。公園已移交康樂及文化事務署管理。本局正進行項目的其他工程。



提供優美空間的百子里公園彰顯辛亥革命的歷史。

西港城

本局在二零一一年底向政府補地價，並獲得續租三年。本局將進行詳細的建築結構評估，就未來用途進行公眾諮詢，及為該百年建築進行保育研究。



百年古蹟西港城。



保育

經修葺後的永利街唐樓。



市建局修葺已收購的永利街唐樓作保育用途。

上環永利街

位於永利街的一排建於一九五零年代的唐樓已被剔出士丹頓街/永利街重建項目。本局為已收購的第五、七、八和九號的四幢唐樓完成修葺工程，並給予香港大學、香港青年協會及藝術家駐場之用。

灣仔茂蘿街／巴路士街保育項目

這個保育暨活化項目涉及十幢罕有的戰前唐樓。香港藝術中心已取得該項目的主營運合約，計劃打造成為「動漫基地」，作為本地與世界各地動漫藝術者的溝通平台。項目正進行修復及興建工程。



茂蘿街／巴路士街項目地盤的修復工程。

旺角「騎樓」建築群保育項目

兩個分別位於太子道西及上海街的「騎樓」建築群保育項目，仍進行收購工作。在太子道西項目，其中兩幢已收購的樓宇的部份改裝及加建工程將會展開。另外，本局亦將一個空置地舖，給予一間非政府組織營運，作藝術文化用途，裨益社區。

石水渠街／慶雲街保育項目（藍屋）

文物保育專員辦事處將「藍屋」項目納入政府《活化歷史建築伙伴計劃》的第二批歷史建築。經過審核非牟利機構的活化計劃，政府已挑選聖雅各福群會的「We嘩藍屋」計劃。本局會在有需要時向文物保育專員辦事處提供協助。



位於太子道西(上)及上海街的两組珍貴的騎樓建築群。

走入社羣



走入社羣

荃新天地藝廊的藝術作品。



年青人參與工作坊後展示其學習城市舞蹈的成績。



灣仔居民參與「社區藝術互動」。

市區更新注入文化藝術氣息

我們認為市區更新不單是建築物及環境的改善，更應該是舊區居民整體生活質素的提升，透過適當的注入藝術文化元素，可有助達致此目標。

二零一一年八月，市建局董事會認同應探討如何通過把文化藝術元素注入市建局的工作之中，利用文化藝術提升舊區居民的生活質素。

過去十二個月，市建局在這方面作出一系列的新嘗試，重點包括：

- 通過市建局的「藝術文化融入舊區」先導計劃，支持七家文化藝術機構在舊區舉辦一系列活動，裨益超過7萬多位舊區居民。



「活在土瓜灣」社區錄像計劃工作坊。

- 在永利街提供場地，通過公開邀請覓得香港藝術中心舉辦「駐場藝術家」計劃。



永利街五號為「藝術家駐場計劃」提供場地。

- 在市建局位於太子道西保育項目內一家已收購地舖，以許可証協議方式，提供場地讓新生精神康復會營運社會企業「紅白藍330」，獲得本地知名藝術家支持，亦為康復會服務的社羣提供就業機會。



太子道西一九二號地舖陳列及售賣富有本地色彩的創意精品，並舉辦工作坊。

- 在中環街市的「綠洲藝廊」提供場地，支持多家非政府機構舉辦逾二十多項藝術文化活動。



- 在市建局發展項目的商場，提供場地供藝術文化機構舉辦活動。



荃灣市中心項目的荃新天地舉行舞蹈表演及藝術展覽。



本地藝術家在「綠洲藝廊」舉辦展覽及活動。



在「市區更新探知館」內體驗舊區居民的惡劣居住環境。



市區更新教材套簡介會。



為小學而設計的市區更新教材套。

服務學生

我們深信要加深公眾，特別是年青一代對舊區老化及市區更新的認識及了解，以爭取他們認同我們的理念及支持我們改善香港居住環境的任務。

去年我們在這方面的工作包括：

- 提升「市區更新探知館」的展覽內容，為老師和學生提供一個體驗市區老化和市區更新工作的探索基地。
- 製作印刷版和多媒體版的市區更新教材套，為中、小學生提供翔實和多角度的市區更新教學資料。
- 為中學生安排實地體驗，近距離去掌握市區老化問題的嚴重性，以及市建局的工作。
- 舉辦全港性比賽，以增加公眾對舊區問題的了解，其中包括全港中學錄像比賽，以及與社區戲劇比賽。



學生短片創作比賽優勝隊伍大合照。

「市建一站通」投入服務

位於大角咀的「市建一站通」服務中心在二零一二年四月正式開幕，並投入服務。「一站通」提供重建和復修的資訊及一站式服務，方便居民。

「一站通」佔地一萬平方呎，設施包括多媒體展品、電子資訊站、以及會議室和多用途會議廳，供有關市區更新及相關社區活動之用。



市建局職員講解「樓換樓」計劃。

義務工作服務社羣

市區重建局的職員會成立了一隊義工隊，參與社區服務。我們參與的活動十分多元化，由探訪長者到參與庇護設施義務清潔工作。我們關懷社羣和服務社會的工作，得到香港社會服務聯會的認同，連續三年名列「同心展關懷」機構名單之內。



市建一站通內設有多媒體互動遊戲。



市建局義工隊參加匡智會的活動，以支持其協助智障人士的項目。



市建局主席張震遠先生與市建局義工隊到南丫島海灘清理垃圾。

本年度紀要

二零一一年四月

- 香港藝術中心獲茂蘿街／巴路士街「藝術社區」活化項目的主營運合約。
- 公布市建局作為「促進者」角色的框架。
- 推出由市建局及房協管理的「樓宇維修綜合支援計劃」。
- 政府刊憲，公布上訴委員會維持發展局局長授權馬頭圍道／春田街項目的決定。
- 展開「城中綠洲」設計概念巡迴展覽。

二零一一年五月

- 向馬頭圍道／春田街項目的業主發出收購建議。
- 公布「需求主導」重建模式的框架。

二零一一年六月

- 立法會財務委員會批准額外撥款十億元，以擴大「樓宇更新大行動」。
- 九龍城市區更新地區諮詢平台舉行首次會議。
- 立法會通過條例草案，以進行強制驗樓計劃。
- 向立法會發展事務委員會提交市建局二零一零／一一年的工作報告，並披露五個已完成發展項目的財務資料。



二零一一年七月

- 政府刊憲收回黃大仙衙前圍村項目的土地。
- 「需求主導」重建項目及「促進者」中介服務正式接受業主提交申請。

二零一一年八月

- 推出先導計劃，支持舊區文化及藝術活動。
- 政府刊憲收回大角咀晏架街／福全街項目的土地。

二零一一年九月

- 百子里活化計劃主要工程竣工。

二零一一年十月

- 在截止日期收到二十五份「需求主導」重建項目先導計劃的申請書。

二零一一年十一月

- 政府再次委任林志良先生為市建局執行董事。
- 宣布將「城中綠洲」活化項目的總建築設計合約批予創智建築師有限（AGC）公司。

- 啟動九龍城道／上鄉道重建項目。

二零一一年十二月

- 土瓜灣浙江街／下鄉道項目邀請合作發展意向書。



二零一二年二月

- 成立專責小組以制定實施方案推行工廈重建先導計劃。

二零一二年一月

- 在嘉咸街百年露天市集推行大型推廣活動注入新活力。
- 政府授權市建局進行馬頭角北帝街／新山道項目。
- 「城中綠洲」項目徵求有興趣機構提交營運意見。
- 中區卑利街／嘉咸街項目地盤B邀請合作發展意向書。
- 土瓜灣浙江街／下鄉道項目招標。

- 啟動旺角新填地街／山東街重建項目。
- 公布樓換樓定價和啟德「樓換樓」項目的優質實用設計。
- 向北帝街／新山道項目的業主發出收購建議及樓換樓選擇的單位固定價格。
- 其士國際集團有限公司及高剛發展有限公司組成的財團，獲得合作發展浙江街／下鄉道重建項目。

二零一二年三月

- 政府刊憲收回觀塘市中心主地盤發展計劃的第一期重建的土地。
- 卑利街／嘉咸街項目地盤B招標。
- 宣布放寬「樓宇維修綜合支援計劃」中有關物業租值限制的申請資格。
- 政府授權市建局進行深水埗福榮街項目。



二零一二年四月

- 馬頭角北帝街／木廠街項目邀請合作發展意向書。
- 啟動三個位於深水埗及大角咀的「需求主導」重建項目。
- 首個位於大角咀的「市建一站通」資源中心正式啟用。
- 長江實業（集團）有限公司的全資附屬公司獲得合作發展卑利街／嘉咸街地盤B項目。

二零一二年五月

- 向福榮街項目的業主發出收購建議及樓換樓選擇。
- 北帝街／木廠街項目招標。
- 接受第二輪「需求主導」重建項目（先導計劃）的申請。
- 荃灣荃新天地1及荃新天地2項目奪得香港首個高空綠化設計比賽－《高空綠化大獎2012》的金獎。

二零一二年六月

- 政府刊憲收回馬頭角新山道／炮仗街項目的土地。
- 中國海外發展有限公司的全資附屬公司獲得合作發展北帝街／木廠街項目。
- 政府再次委任譚小瑩女士為市建局執行董事。
- 向立法會發展事務委員會提交市建局二零一一／一二年的工作報告，並披露兩個已完成發展項目的財務資料。

二零一二年七月

- 向海壇街二二九A至G號「需求主導」重建項目的業主發出收購建議。
- 政府授權市建局進行九龍城道／上鄉道項目。
- 洗衣街項目邀請合作發展意向書。



項目概覽

							項目地盤資料			項目發展資料		
項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 (平方米)	現時總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位數目	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	
1-36 - 由市建局開展並正在進行的36個項目												
1 ^(2,3)	DL-1: SSP	深水埗海壇街229A至G號	2012-13	4月		483	2,547	1	184	69	3,636	3,232
2 ^(2,3)	DL-2: SSP	深水埗海壇街205至211A號	2012-13	4月		470	3,335	1	239	69	3,569	3,172
3 ^(2,3)	DL-3: YTM	大角咀杉樹街 / 橡樹街	2012-13	4月		865	3,832	11	311	92	6,345	5,640
4 ⁽³⁾	YTM-010	旺角新填地街 / 山東街	2011-12	2月		1,640	9,406	9	682	168	12,519	10,432
5 ⁽³⁾	KC-007	馬頭角九龍城道 / 上鄉道	2011-12	11月		1,622	7,258	8	550	175	12,456	10,380
6 ⁽³⁾	SSP-014	深水埗福榮街	2010-11	3月		649	2,456	6	195	72	5,038	4,748
7 ⁽³⁾	KC-006	馬頭角北帝街 / 新山道	2010-11	3月		1,277	6,389	12	380	138	9,782	8,152
8 ⁽³⁾	TKW/1/002	馬頭角馬頭圍道 / 春田街	2009-10	2月		3,377	10393	17	519	420	22,640	19,740
9 ⁽³⁾	SSP/3/001	深水埗順寧道	2009-10	6月		836	3,820	5	159	110	7,053	6,202
10 ^(3,4)	MTK/1/002	馬頭角新山道 / 炮仗街	2009-10	5月		1,170	6,046	7	344	144	10,530	8,775
11 ^(3,4)	MK/01	旺角上海街 / 亞皆老街	2008-09	9月		1,128	3,944	14	170	-	3,944	-
12 ^(3,4)	MK/02	旺角太子道西 / 園藝街	2008-09	9月		1,440	4,334	10	31	-	6,126	-
13 ⁽³⁾	TKT/2/002	大角咀晏架街 / 福全街	2007-08	3月		726	3,348	6	257	-	6,534	-
14 ⁽³⁾	TKW/1/001	馬頭角浙江街 / 下鄉道	2007-08	2月		931	5,226	5	302	116	8,379	6,983

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
404	0	0	0		項目於2012年4月20日刊憲公布開展
397	0	0	0		項目於2012年4月20日刊憲公布開展
705	0	0	0		項目於2012年4月20日刊憲公布開展
2,087	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年2月10日刊憲公布開展
2,076	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2011年11月25日刊憲公布開展
560	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2011年3月25日刊憲公布開展 發展局局長於2012年3月9日授權市建局進行項目 於2012年5月4日發出首次收購建議
1,630	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2011年3月25日刊憲公布開展 發展局局長於2012年1月5日授權市建局進行項目 於2012年2月27日發出首次收購建議
1,900	0	1,000	500	市建局主動在馬頭圍道場樓及毗鄰一幢受損樓宇拆卸後開展項目	發展局局長於2010年12月10日授權市建局進行項目 上訴委員會於2011年4月29日刊憲公布維持發展局局長的授權決定 於2011年5月30日發出首次收購建議 於2011年12月8日申請政府收地
783	0	0	0		發展局局長於2010年1月29日授權市建局進行項目 於2010年4月28日發出首次收購建議 於2011年1月25日申請政府收地
1,755	0	0	0		發展局局長於2010年1月29日授權市建局進行項目 於2010年4月28日發出首次收購建議 於2011年1月25日申請政府收地
3,944	0	0	0	劃作「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓作商業及/或文化用途」	行政長官會同行政會議於2010年2月2日批核發展計劃圖則 於2010年3月31日發出首次收購建議 於2011年1月27日申請政府收地
6,126	0	0	0	劃作「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓作商業及/或文化用途」	行政長官會同行政會議於2010年2月2日批核發展計劃圖則 於2010年3月31日發出首次收購建議 於2011年1月27日申請政府收地
6,534	0	0	0	商業樓面作酒店 (約184個房間)	地政總署正就批地條件草擬本諮詢各有關政府部門意見 地盤於2011年11月12日復歸政府 正進行居民搬遷工作
1,396	0	0	0		於2011年10月31日完成居民搬遷工作 正進行拆卸工程 於2012年2月27日批出合作發展協議 於2012年5月18日簽署批地文件

							項目地盤資料			項目發展資料		
項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 (平方米)	現時總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位數目	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	
15 ⁽³⁾	MTK/1/001	馬頭角北帝街 / 木廠街	2007-08	2月		771	3,772	5	229	92	6,945	5,782
16 ⁽³⁾	K28	旺角洗衣街	2007-08	12月		2,478	14,434	14	498	290	22,302	17,255
17 ^(3,4)	K1	黃大仙衙前圍村	2007-08	10月		4,637	2,051	36	109	750	37,097	34,778
18 ^(3,4)	H18	上環卑利街 / 嘉咸街	2007-08	7月		5,320	20,219	37	823	293	68,533	22,518
19 ⁽³⁾	K7	觀塘市中心	2006-07	3月		53,500	96,104	24	4,440	1,979	401,250	160,610
20 ⁽³⁾	H14	筲箕灣西灣河街	2005-06	9月		712	3,796	2	21	120	5,791	5,546

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
1,158	0	0	0		於2012年3月16日完成居民搬遷工作 地政總署於2012年4月27日發出批地文件的基本條款建議書 正進行拆卸工程
4,956	0	0	0		於2011年2月18日刊憲公布政府收回土地 地盤於2011年5月18日復歸政府 於2012年2月29日完成居民搬遷工作 正拆卸空置物業 地政總署於2011年10月21日發出批地文件的初步基本條款建議書
2,319	0	0	0	提供位於地面的保育公園，並會開放予公眾使用。 商業樓面包括保留村內原建築物或文物、天后廟管業處、鄉公所、重置公廁及其他有蓋面積，惟實際面積須視乎詳細設計方能作實。	於2010年1月7日申請批地 於2011年7月15日刊憲由政府收回土地 分區地政處正審閱各政府部門對批地文件草擬本的意見 地盤於2011年10月15日復歸政府 正進行居民搬遷工作
44,575	0	1,290	2,060	政府/團體/社區設施佔地1,260平方米，作多用途活動會堂。 商業樓面包括預留作市集濕貨店的零售樓面，辦公樓，以及9,280平方米作182個酒店房間	地盤B： 於2011年9月28日獲批核已修訂的總綱發展藍圖 於2010年12月10日刊憲由政府收回地盤B土地 地盤B於2011年3月10日復歸政府 地盤B正進行拆卸工程 於2011年11月24日完成地盤B的居民搬遷工作 市建局於2012年4月30日接納地盤B批地文件的基本條款建議書 於2012年4月30日批出地盤B的合作發展協議 地盤A及C： 正進行收購工作 於2011年9月28日獲城規會批核已修訂的總綱發展藍圖
111,780	97,860	31,000	13,400	其他用途包括65,860平方米作辦公樓、32,000平方米作酒店。 政府/團體/社區設施包括月華街地盤內6,200平方米作觀塘賽馬會健康院； 主地盤內8,100平方米作政府用途及16,700平方米作公共交通交匯處。 商業樓面部分預留給社會企業。 實際住宅單位1,980個，惟已批核的總綱發展藍圖訂明可建不多於2,000個單位。 公眾休憩用地最少8,700平方米，公眾優化街景區/行人平台最少4,700平方米。	月華街地盤正進行建造工程 於2011年3月23日獲批核月華街一般建築圖則 於2009年7月13日就主地盤申請政府收地及分期復歸政府 地政總署於2011年5月3日就政府收回第二、三及四發展區土地諮詢觀塘區議會 行政長官會同行政會議於2012年1月17日批核第二、三及四發展區的收地申請，於2012年3月2日刊憲公布政府收回土地 地區地政會議於2011年7月28日原則上批核第二及第三發展區的批地條件草擬本 於2011年10月13日接納重置臨時政府/團體/社區設施（包括臨時小販市集）地盤的短期租約初步基本條款 觀塘政府合署臨時政府/團體/社區設施的一般建築圖則於2012年1月19日獲批核 觀塘政府合署政府部門於2012年2月及3月開始搬遷美沙酮診所的一般建築圖則於2011年11月10日獲批核 市建局於2012年1月4日簽署重置美沙酮診所的短期租約 於2012年4月27日刊憲公布第二及第三發展區的封路措施 政府部門於2012年5月1日完成遷往臨時辦事處
631	0	0	0		項目自2011年11月23日起由房協交回市建局跟進 住宅樓宇已完成收購、居民搬遷及拆卸工作 正進行工業樓宇的收購工作

							項目地盤資料			項目發展資料		
項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 (平方米)	現時總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位數目	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	
21 ^(3,4)	H05-026	灣仔石水渠街 / 慶雲街	2005-06	3月	藍屋	906	1,765	9	70	0	2,298	1,569
22	K9	旺角麥花臣室內場館	2005-06	3月		2,400	2,788	1	0	293	24,767	16,705
23 ⁽³⁾ 24 ⁽³⁾ 25 ⁽³⁾	SSP/1/ 003- 005	深水埗海壇街 / 桂林街及北河街	2005-06	2月		7,440	25,344	37	1,277	845	56,840	49,650
26	TKT/ 2/001	大角咀福全街 / 杉樹街	2005-06	12月		560	4,071	3	273	109	4,945	4,107
27 ⁽⁴⁾	SYP/ 1/001	西營盤第三街 / 餘樂里 / 正街	2005-06	12月		2,150	4,140	14	213	255	16,457	16,150
28 ⁽⁴⁾	WC/001	灣仔茂蘿街 / 巴士街	2004-05	3月		780	2,687	5	122	0	2,402	0
29 30	SSP/1/ 001- 002	深水埗荔枝角道 / 桂林街及醫局街	2004-05	3月		3,339	13,197	17	551	402	29,505	24,564
31	K32	大角咀杉樹街 / 晏架街	2004-05	12月		2,328	11,802	12	518	462	20,952	17,460
32	K31	大角咀洋松街 / 松樹街	2004-05	12月	形品·星寓	2,195	10,332	12	594	377	19,735	16,425
33 ⁽⁴⁾	H15	灣仔利東街 / 麥加力歌街	2003-04	10月		8,236	36,534	52	1,613	1,299	79,789	67,880
34 ^(3,4)	H19	上環士丹頓街 / 永利街	2002-03	3月		2,175	3,049	16	98	92	6,117	5,247
35	H20	西營盤第一街 / 第二街	2002-03	11月	縉城峰	3,536	15,690	30	777	488	38,178	34,259
36	K3	大角咀櫻桃街	2001-02	1月	海桃灣	4,510	14,416	33	1,020	522	43,231	36,466
1-36 小計 (A)						124,587	358,525	471	17,569	10,241	1,005,685	624,427

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
0	729	0	0	納入「活化歷史建築伙伴計劃」之內 其他用途包括教育、娛樂、福利或旅客用途	項目自2010年2月1日起由房協交回市建局跟進
2,443	0	5,619	0	獲批地者為香港遊樂場協會 政府 / 團體 / 社區設施為室內場館及青年中心	正進行建造工程 預計建造工程於2012年底竣工
4,990	0	2,200	1,500	三個項目合併為一 政府 / 團體 / 社區設施包括1,940平方米作特殊幼兒中心暨 早期教育中心、老人日間護理中心及老人中心; 260平方米 作社會企業或非住宅用途。	地政總署正就批地條件草擬本諮詢各政府部門提供意見 於2010年11月19日刊憲由政府收回土地 地盤於2011年2月19日復歸政府 正進行居民搬遷工作 於2011年12月16日刊憲公布授權進行封路措施/道路 工程計劃 正進行拆卸工程
840	0	0	0		於2010年11月22日批出合作發展協議 於2011年1月25日簽署批地文件 一般建築圖則於2012年3月16日獲得批核 正進行地基工程
245	0	0	1,309	商業樓面面積包括26.2平方米作店舖、82.1平方米其他 有蓋面積、136.4平方米保育樓宇及有蓋公眾休憩用地	於2010年9月27日批出合作發展協議 於2011年1月7日簽署批地文件 於2012年3月15日獲批核一般建築圖則 正進行地基工程
0	2,402	0	309	劃作「其他指定用途」註明「休憩用地及歷史建築保育 作文化及商業用途」 總樓面面積包括保留巴路士街建築物外牆及兩條高架 行人道	於2011年10月13日簽署批地文件 於2011年4月15日批出主營運合約 正進行建築及改建工程
4,898	0	0	580	兩個項目合併為一 商業樓面面積包括部分面積作社會企業用途	於2010年1月22日批出合作發展協議 於2010年3月16日簽署批地文件 正進行建造工程
3,492	0	0	450	政府租契不要求提供公眾休憩用地	正進行建造工程 預計建造工程於2012年中竣工 於2012年4月20日推出單位發售
3,310	0	0	0	商業樓面面積包括「市建一站通」中心	於2011年8月29日取得入伙紙 於2011年11月24日取得滿意紙 正出售貨尾舖位
9,246	0	2,606	3,967	商業樓面面積包括部分面積作社會企業用途及3幢歷史 建築：政府 / 團體 / 社區設施包括護理安老院/社區服務 支援中心、垃圾收集站及公廁	於2010年2月25日簽署批地文件 正進行建造工程 於2011年8月29日簽署額外商業樓面面積的修訂函件
870	0	0	474	發展參數只適用於地盤B及C	行政長官會同行政會議於2012年5月8日批核已修訂的 發展計劃圖則（剔出永利街及必列啫士街街市用地）
1,722	0	2,197	700	商業樓面不包括政府 / 團體 / 社區設施（護理安老院）	於2010年6月取得滿意紙 正出售貨尾單位 正出租舖位
4,916	0	1,849	0	商業樓面不包括政府 / 團體 / 社區設施（護理安老院）	正出售貨尾單位
232,688	100,991	47,731	25,249		

						項目地盤資料				項目發展資料		
項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 (平方米)	現時總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位數目	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	
37-42 - 由房協開展的6個項目												
37	K20	深水埗青山道 / 昌華街	2004-05	4月	喜盈	1,003	5,935	10	158	130	9,030	7,525
38	K21	深水埗青山道 / 元州街	2004-05	4月	喜韻	2,614	14,193	24	496	350	23,520	19,575
39	K22	深水埗元州街 / 福榮街	2004-05	4月	喜漾	2,134	10,114	22	362	275	19,200	15,975
40	K23	深水埗青山道 / 興華街	2004-05	4月	喜蒼	1,399	8,286	11	344	175	12,586	10,488
41	H21	筲箕灣筲箕灣道	2003-04	11月		1,871	9,834	17	400	274	19,540	16,323
42	K25	深水埗保安道 / 懷惠道	2003-04	7月	喜雅	2,592	9,923	19	528	327	21,266	17,680
37-42 小計 (B)						11,613	58,285	103	2,288	1,531	105,142	87,566
43-44 - 由前土發公司開展而尚在進行的兩個項目												
43	K11	尖沙咀河內道	(6)		名鑄	8,299	27,309	20	220	345	102,625	45,600
44(4)	H9	灣仔灣仔道 / 太原街	(6)		尚翹峰 (地盤A及B) 壹環 (地盤C)	6,793	12,555	31	975	889	62,310	52,539
43-44 小計 (C)						15,092	39,864	51	1,195	1,234	164,935	98,139
總計 (A) + (B) + (C)						151,292	456,674	625	21,052	13,006	1,275,762	810,132
45-51 - 由市建局開展並已完成的7個項目(5)												
45	K19	深水埗保安道 / 順寧道	2002-03	7月	豐盛居	1,394	4,898	8	327	166	12,534	10,451
46	K30	大角咀洋松街 / 必發道	2003-04	7月	i-home	1,229	6,313	7	280	182	10,363	9,215
47	K26	深水埗福榮街 / 福華街	2001-02	1月	海峯	1,384	5,129	8	246	173	12,453	10,378
48(5)	K27	旺角新填地街	2002-03	10月	MOD 595	535	2,411	4	122	85	4,921	4,119
49(4,5)	H16	灣仔莊士敦道	2001-02	1月	嘉薈軒	1,970	7,640	21	333	381	20,567	17,967
50	H17	灣仔皇后大道東	2002-03	3月	Queen's Cube	378	1,806	5	25	96	3,984	3,543
51	K33	紅磡必嘉圍	2003-04	7月	御悅	277	834	2	9	68	2,338	2,077
45-51 小計(5)(D)						7,167	29,031	55	1,342	1,151	67,160	57,750
0 個由房協開展並已完成的項目(5)												
所有項目仍在進行中												
總計(5)(E)						0	0	0	0	0	0	0

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/團體/社區設施總樓面面積 (平方米)	公眾休憩用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
1,505	0	0	0		正進行地基工程 於2011年3月8日簽署批地文件
3,915	0	0	150		正進行地基工程 於2011年7月14日簽署批地文件
438	0	2,757	150	政府 / 團體 / 社區設施 (護理安老院)	正進行地基工程 於2011年7月22日簽署批地文件
2,098	0	0	0		正進行地基工程 於2011年6月28日簽署批地文件
3,217	0	0	0		正進行建造工程
952	0	2,582	0	政府 / 團體 / 社區設施 (護理安老院)	正進行建造工程 正出售單位
12,125	0	5,339	300		
31,209	25,816	0	1,219	其他用途為 381個酒店房間	現正出租商業樓面 酒店正在運作 正出售貨尾單位
3,453	0	6,318	0	政府 / 團體 / 社區設施包括街市、日間託兒所、 垃圾收集站及公廁	地盤A及B已完成銷售住宅單位及租賃店舖 地盤C正進行建造工程，預計於2012年第三季竣工 正出售地盤C住宅單位
34,662	25,816	6,318	1,219		
279,475	126,807	59,388	26,768		
2,083	0	0	251		項目於2010/11年度完成 正出售車位
1,148	0	0	0		項目於2010/11年度完成 正出租店舖和車位
2,075	0	0	255		項目於2010/11年度完成 正出租店舖
802	0	0	0		項目於2009/10年度完成 正出售貨尾單位
2,600	0	0	0		項目於2008/09年度完成
441	0	0	0		於2010年4月取得入伙紙 於2010年7月取得滿意紙 貨尾單位已於2011年8月26日完成轉讓 項目於2011/12年度完成
261	0	0	0		於2011年7月29日取得入伙紙 於2011年10月28日取得滿意紙 項目於2011/12年度完成
9,410	0	0	506		
0	0	0	0		

						項目地盤資料				項目發展資料		
項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 (平方米)	現時總樓面面積 (平方米)	樓宇	人口	住宅單位數目	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	
52-59 - 由前土發公司開展並已完成的8個項目 ⁽⁵⁾												
52	K17	荃灣楊屋道	(6)	御凱	7,230	NA	0	0	256	44,404	27,031	
53	K13	荃灣市中心	(6)	萬景峯	20,300	56,851	22	7,119	1,466	134,185	107,884	
54	H12	堅尼地城新海旁	(6)	泓都	6,075	24,808	15	1,683	1,182	62,904	62,794	
55	H13	堅尼地城加惠民道	(6)	怡峯	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280	
56	K10	油麻地窩打老道 / 雲南里	(6)	窩打老道8號	3,869	6,610	19	444	576	32,012	32,010	
57	H1	上環皇后街	(6)	帝后華庭	7,964	25,792	50	648	1,148	66,233	60,579	
58	K2	旺角亞皆老街 / 上海街	(6)	朗豪坊	11,976	40,810	58	2,603	0	167,414	0	
59	K8	旺角廣鏞街	(6)	百利達廣場	1,607	4,190	10	178	272	15,160	12,746	
52-59 小計 ⁽⁵⁾ (F)					59,749	163,061	175	12,675	4,989	529,592	310,324	
總計 ⁽⁵⁾ (D) + (E) + (F)					66,916	192,092	230	14,017	6,140	596,752	368,074	
開展 + 已完成					218,208	648,766	855	35,069	19,146	1,872,514	1,178,206	
<p>註 (1) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩場地。</p> <p>(2) 「需求主導」項目</p> <p>(3) 項目1-21及23至25的細節有待落實，可能會在法定規劃及批地的批核過程中有所更改。</p> <p>(4) 項目11, 12, 21及28純為保育項目，其餘項目則為重建項目，而重建項目17, 18, 27, 33, 34, 44及49則包括一些保育元素。</p> <p>(5) 在此表中的項目，當項目中的所有住宅單位已售罄，所有商業及其他樓面（不包括車位及電單車車位）已售罄或大部份租出，該項目將視作已完成項目。</p> <p>(6) 項目由前土發公司開展。</p>												

項目發展資料				備註	進度
商業樓面面積 (平方米)	其他用途 (平方米)	政府/ 團體/ 社區設施 總樓面 面積 (平方米)	公眾休憩 用地 ⁽¹⁾ (平方米)		
17,373	0	0	0		項目於2010/11年度完成 正出租店舖
23,221	0	3,080	3,700	政府 / 團體 / 社區設施為交通及社區設施	項目於2010/11年度完成 正出售車位 正出租店舖
0	0	110	2,300	政府 / 團體 / 社區設施作公廁	項目於2007/08年度完成
0	0	0	0		項目於2007/08年度完成
0	0	0	1,650		項目於2007/08年度完成
400	0	5,254	1,200	政府 / 團體 / 社區設施包括單身人士宿舍、護理安老院、日間託兒所、老人中心、輕度弱智人士宿舍及熟食中心	項目於2007/08年度完成
160,866	0	6,548	1,100	商業樓面面積包括 41,933平方米作686個酒店房間、65,793平方米作寫字樓、53,140平方米作零售用途；政府 / 團體/社區設施包括熟食中心、交通及社區設施	項目於2005/06年度完成
2,414	0	0	0		項目於2005/06年度完成
204,274	0	14,992	9,950		
213,684	0	14,992	10,456		
493,159	126,807	74,380	37,224		
					規劃及批核
					收購及居民搬遷
					拆卸及招標 建造工程
					銷售及租賃
					完成

(一) 二零一〇／一一年業績回顧

(a) 收益

截至二零一二年三月三十一日，本財政年度的收益為三十七億元（二零一〇／一一年度：三十六億元），即較上年度有一億元，約百分之三的輕微增長。此收益的增長主要可歸因於由一個業主參與發展計劃下的市建局項目所分得的淨盈餘，以及根據共同控制發展項目的發展合約內所訂明在銷售收入超過某門檻後所分得的銷售收入。有關增幅是由於物業市道自二零零九年初起持續暢旺的緣故。此外，此等合約於多年前物業市場較為低迷時所制定的。其中西營盤的縉城峰、大角咀的海桃灣、荃灣的萬景峯及尖沙咀海內道，分別於二零零五年、二零零四年、二零零二年及一九九八年（由前身土地發展公司）簽訂合作發展協議。本年度的總前期款項遠低於去年度，主要是因為本年度只有一個招標的發展項目，即浙江街／下鄉道，其總地盤面積只有九百三十一平方米，遠低於去年度招標的兩個項目共二千七百一十平方米。

(b) 其他淨收入

本年度的其他淨收入為一億九千萬元（二零一〇／一一年度：七千二百萬元），其中一億五千三百萬元（二零一〇／一一年度：四千九百萬元）來自銀行結餘賺取的利息收入，平均年息率為一點六八厘（二零一〇／一一年度：年

息率零點九厘）。另外，有一千二百萬元（二零一〇／一一年度：一千二百萬元）主要來自投資經理管理的資金取得之收益，年毛收益率為一點二七厘（二零一〇／一一年度：每年一點六一厘）。

(c) 行政費用

行政費用主要包括員工成本、辦公室租金及折舊。為了應付本局已規劃項目以及根據《市區重建策略》所推行的新措施，本局增加人手，令本年度的除折舊前行政費用輕微增加至二億七千八百萬元（二零一〇／一一年度：二億六千九百萬元）。本年度辦公室設備的折舊金額為一千九百萬元（二零一〇／一一年度：二千萬元）。

為配合本年度的市區更新工作較前龐大，包括因「樓宇更新大行動」將在數年期間推行，及於二零一一年四月一日推出的樓宇維修綜合支援計劃以取代樓宇復修物料資助計劃而增加的復修工作，員工數目由截至二零一一年三月三十一日的四百二十三名增加二十六名至截至二零一二年三月三十一日的四百四十九名。在四百四十九名員工當中，有九十六名員工（二零一一年三月三十一日：九十七人）以少於三年的合約期聘用。本局預期員工數目將會再增加，以應付未來已計劃會

擴大的樓宇復修工作，當中包括就強制驗樓計劃下，向業主就首次檢查所提供的技術支援及財政資助。

(d) 市區更新信託基金撥備

按照《市區重建策略》所推行的其中一個新措施，本局承諾撥款五億元，以作為成立市區更新信託基金的捐贈。此款項在去年度的收支表內以撥備列帳，並在年內正式撥款。《市區重建策略》亦要求本局將來為市區更新信託基金提供額外資金。

(e) 物業及已承擔的項目減值撥回／準備

本局的物業及已承擔的項目由本局的專業人士在每個財政年度年終估值。根據本局詳載於財務報表附註2(g)及2(n)的會計政策，本局在本財政年度作出淨額總數六億元的虧損準備。此金額主要涵蓋為在年內開展收購的北帝街／新山道項目作出撥備，以及為觀塘市中心項目因收購物業的成本增加而需作出額外的虧損準備。同時，洗衣街項目及其他項目因發展計劃及方針改變，以及發展項目於二零一一年三月三十一日的估值較去年年終增加，所引致的虧損準備撥回於此金額抵銷。

(f) 年內的營運盈餘

截至二零一二年三月三十一日，本局錄得了二十六億元淨營運盈餘，如上文第(一)(a)段所述，反映較去年度的二十二億元盈餘有四億元，即約百份之十八的增長。

(二) 於二零一二年三月三十一日的財務狀況

(a) 發展中物業

於二零一二年三月三十一日的「發展中物業」價值為歷史性新高的一百九十二億元（二零一零／一一年度：一百五十九億元），是在不同階段的重建或保育項目已用於收購物業的成本，其中有三個項目正在收購中；五個項目有待收地程序完成；一個項目已收購超過九成業權但有待復歸政府所有；五個項目的業權復歸政府所有尚待最後階段的遷置；以及兩個項目已完成遷置有待招標程序。扣除九個項目的累積虧損撥備五十六億元（二零一零／一一年度：九個項目的五十二億元）後，淨收購成本為一百三十六億元（二零一零／一一年度：一百零七億元）。成本增加主要是因為進行中項目增加，以及有關項目受影響業主接受收購建

議的比率普遍提高。本局年內就三個項目開展收購工作，包括兩個在馬頭角以及一個在筲箕灣的重建項目。

(b) 現金及銀行結餘

於二零一二年三月三十一日，本局的現金、銀行存款連同由投資經理管理之資金的公平價值共為一百零六億元（二零一零／一一年度：七十一億元）。銀行存款結餘較去年度增加三十五億元，主要是由於在過去兩年已招標項目的前期款項於今年內收訖。

本局的現金盈餘以短期存款方式存放於多家銀行，以及按照本局已獲財政司司長批核以保本為主要目標的投資指引，投資在信貸評級達致指引所要求的港元及人民幣債券。本局的投資經理，亦按照上述的投資指引，管理本局部分現金盈餘。

扣除下文第(二)(c)段所述的十七億元貸款，於二零一二年三月三十一日，本局的淨現金及銀行存款，包括金融資產的公平價值為八十九億元（二零一一年三月三十一日：五十六億元）。

(c) 發行債務證券

在二零一零年十二月，因應標準普爾對香港政府的信貸評級調升，該機構亦一併將本局的信貸評級由AA+提升至AAA。有關評級在二零一二年二月，經年度檢查並獲得確定。

於二零一二年三月三十一日，本局已發行的債券為十七億元。在二零一二年四月及七月，本局再發行共十八億元的債券，當中大部份為在下年度到期償還的債項進行再融資。

(d) 資產淨值

於二零一二年三月三十一日，本局的資產淨值為二百一十八億元（二零一一年三月三十一日：一百九十二億元），當中計及政府注資共一百億元（二零一一年三月三十一日：一百億元），以及因營運帶來的累積盈餘一百一十八億元（二零一一年三月三十一日：九十二億元）。

本局在過去十年的財務摘要總結在本年報的第八十五頁。

(三) 政府注資及豁免稅款

於二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會批准政府由二零零二／零三年至二零零六／零七年的五個財政年度期間，向本局注入五筆各二十億元的注資，合共一百億元。此外，政府亦豁免本局繳納稅款。

(四) 政府免補地價

根據《市區重建策略》，政府在批出重建地盤

時免本局補地價。政府於本年度豁免的一幅批地補地價為一億元。自二零零一年五月起，共十七幅批地，當中包括本年度批出的一幅，豁免補地價總額為五十五億元。

假若補地價不獲豁免，本局本年度的淨營運盈餘會減少一億元，由二十六億元減至二十五億元；自二零零一年五月的累積盈餘亦會下跌五十五億元至六十三億元；於二零一二年三月三十一日的資產淨值亦會減至一百六十三億元。

(五) 財務資源、流動資金與承擔額

如上文第二(b)段所述，於二零一二年三月三十一日，本局的淨現金及銀行存款（包括由投資經理管理之資金的公平價值）共八十九億元。同日，按照本局內部專業估算，本局就已開展的項目之應計款項及預計未履行的承擔額共一百三十一億元。

除上文第二(c)段所述的十億美元中期債券發行計劃外，於二零一二年三月三十一日，本局亦向銀行取得十億元的有承擔貸款額及七億元的無承擔貸款額。本局預先向外融資，以確保持有足夠資金，按計劃推行市區更新計劃。

當本局實施市區更新項目時，會因為地產市場波動而無可避免地面對財務風險。由於個別項目在遷置工作完成後，其招標過程會處於市場

周期的不同時間，加上各項目的發展潛質的不同，故本局在該項目所收取的前期款項可能高於或低於該項目的收購成本。於二零一二年三月三十一日，發展中物業的總成本為一百九十二億元，連同有關的承擔額，本局需面對的物業市場風險是歷來最高。

本局在其最新的業務綱領內預計，由二零一二年四月一日起計，未來五年需要的總現金支出約二百五十億元，以應付推行業務綱領內所列項目的支出及目前未履行的承擔額，當中尚未計及營運成本。這些開支涵蓋重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化的項目。儘管有關業務綱領已充分考慮在二零一一年二月公布的《市區重建策略》下的新措施，視乎有關方面對新措施（包括「需求主導」重建項目、「樓換樓」安排、樓宇復修擴展計劃及其他額外計劃）的反應，業務綱領中的開支可能需要作出相應修訂。

為確保市區更新計劃可以持續推行，本局會採取十分審慎的理財方針，以及參照良好的商業模式運作。

引言

市建局高度重視機構管治的水平，確保董事會及各委員會在運作上均力求向公眾負責、公開及高透明度。

董事會及委員會

市建局董事會負責機構的決策，董事會由行政長官根據《市區重建局條例》第4條任命，現時由主席及二十四名成員組成。市建局的行政總監（法例指定同時為董事會副主席）及兩名執行董事皆為其成員。屬公職人員的非執行董事包括地政總署署長、規劃署署長、屋宇署署長及民政事務總署署長。不屬公職人員的非執行董事包括四名立法會議員，來自財務、地產、規劃、測量、建築及社會工作界別的專業人士及學者。董事會於二零一一年四月至二零一二年三月間召開了八次會議。

市建局為更完善執行其任務及行使其權力，在董事會轄下設立了六個常設委員會，各委員會由董事會成員出任主席，成員包括其他董事會成員及擁有相關專業知識和經驗的增選委員。各委員會及其負責範圍如下：

委員會	負責範圍
審計委員會	<ul style="list-style-type: none"> • 內部監控及風險管理 • 財務及業務資料是否可靠、完整、及時和一致 • 業務運作及管理制度是否符合程序 • 市建局資源運用是否合乎經濟效益 • 特別項目及調查 • 會計政策 • 外聘核數師之評核及內部審計規章 • 周年財務及核數報告
土地、安置及補償委員會	<ul style="list-style-type: none"> • 批地、收購物業、補償及安置政策及事宜 • 個別項目的收購策略、方式及收購建議 • 向《市區重建局條例》第十二條所指人士提供貸款的政策和甄別資格
財務委員會	<ul style="list-style-type: none"> • 市建局的資金需求 • 財務和庫務政策 • 盈餘資金的投資 • 年度業務計劃及五年業務綱領的財務範疇 • 年度預算 • 發展項目的市場售價及目標租金
規劃、拓展及文物保護委員會	<ul style="list-style-type: none"> • 五年業務綱領及周年業務計劃內所選的項目 • 呈交發展計劃圖予城市規劃委員會 • 規劃和發展參數及設計事宜 • 保護文物擬案 • 舊區活化擬案
覆核委員會	<ul style="list-style-type: none"> • 因應受影響業主或住客的要求，覆核市建局執行有關政策時所作的決定
薪酬委員會	<ul style="list-style-type: none"> • 高層及一般員工的薪酬政策（水平及組合） • 薪酬及浮薪調整建議

決策制度

根據《市區重建局條例》，董事會獲授予權力及委予職責，負責市建局的決策。多年以來，董事會將部分決策權轉授予轄下的委員會。行政總監是市建局的最高行政人員。除《市區重建局條例》規定須由董事會批核的事宜，以及董事會不時規定由不同組織或人員批核的事宜之外，在董事會授權及指示下，行政總監連同兩位執行董事，負責決定局內所有事宜及業務的適當批核人員等級及權限。所有批核人員等級及權限載於「機構運作及授權手冊」之內，局內上下必須依循。有關安排既可提供妥善的制衡，亦可提高營運效率。

內部審計

市建局的內部審計處直接向行政總監及董事會轄下的審計委員會負責，定期獨立檢討局內所有部門的運作。有關運作及衡量值式審計的主要目的，是要確保市建局運作遵行各法定要求、董事會指示、現行的內部政策和程序，以及有效運用資源。在每個財政年度開始前，內部審計處會向審計委員會呈交每年的內部審計計劃，詳列年內將會進行的審計項目，供委員會批核。

市建局每年均會進行內部監控及風險管理檢討，內部審計處會就有關檢討是否足夠和有效提供意見。上述的年度檢討工作由局內各總監檢視機構層面的風險，以及由各部門檢討運作上的風險及內部監控系統管理重大風險的效能。市建局會適當地實施改善計劃，儘可能減低重大風險對主要業務可能造成的影響，並會向審計委員會匯報周年檢討結果。此外，內部審計處亦會與其他工作夥伴如市建局的外聘核數師及廉政公署的防止貪污處聯繫，務求審計工作可全面覆蓋市建局各工作範疇。

提高工作透明度的措施

為貫徹《市區重建策略》的精神，市建局不時舉辦或進行各類型的公眾參與活動如展覽、調查、公眾論壇及工作坊，蒐集社區持分者對規劃和設計市區更新項目方面的意見。在開展重建及保育項目時，以及在各項目提出收購建議後，市建局均會為業主、租客及其他持分者舉辦簡介會。為了令社會人士更了解市建局的工作，本局亦會派員參與專業及其他組織的有關研討會及會議，積極發表意見，亦有為中學安排簡介會。

本局十分重視與社區在市區更新工作方面的夥伴關係。我們經常出席區議會的會議，報告市建局項目的進度。市建局成立了七個分區諮詢委員會，成員涵蓋各社區代表，包括區議員、受影響業主／租客及地區組織，就社區對市區更新的需要和訴求提供意見，並加深各社區對市建局工作的了解。

市建局董事會主席在董事會會議後，會向傳媒簡報董事會的決策和討論的事項。此等互動的傳媒活動，加上管理層在年內接受傳媒的訪問，皆旨在令社會人士加深了解市建局的工作、使命和目標。

在董事會會議後及／或當有重大事項宣布時，本局會發出中英對照的新聞稿，並上載市建局網頁。市建局網頁是本局與公眾人士溝通的主要橋樑，適時向公眾發布機構重要發展的消息及各項目／活動的最新概況。

為了進一步公開市建局的工作及董事會的決定，本局由二零零九年二月起將中英對照的董事會會議紀錄摘要上載市建局網頁。會議紀錄摘要載有董事會成員及管理層代表出席董事會會議的人數、會議的議程及董事會的決議。

為提高重建工作的透明度，市建局於二零一零年六月起，每年向立法會發展事務委員會披露已完成重建項目的財務資料。

董事會成員及簡歷



董事會成員

左起

前排：葉國謙議員、羅義坤太平紳士（行政總監）、張震遠議員（主席）、吳水麗太平紳士、吳家鎚博士

中排：許焯權教授、林濟太平紳士、涂謹申議員、譚贛蘭太平紳士、陳甘美華太平紳士、陳淑莊議員、何佩然教授、譚小瑩太平紳士（執行董事）、廖宜康先生

後排：麥萃才博士、陳顯滙先生、簡兆麟先生、黃以謙醫生、林志良先生（執行董事）、楊志超先生、黃國健議員、陳家樂太平紳士

不在團體相內的成員：杜彼得先生、梁焯輝太平紳士、區載佳太平紳士

主席：張震遠議員, GBS, JP

行政總監：羅義坤先生, JP

執行董事：林志良先生
譚小瑩女士, JP

非執行董事：陳顯滬先生
(非官方成員) 陳家樂先生, SBS, JP
陳淑莊議員
何佩然教授
許焯權教授
葉國謙議員, GBS, JP
簡兆麟先生
林 濬先生, BBS, JP
廖宜康先生
麥萃才博士 (任期由二零一一年十二月一日起)
吳家鎰博士
吳水麗先生, BBS, MBE, JP
潘展鴻先生, JP (任期至二零一一年十一月三十日止)
涂謹申議員
杜彼得先生
黃國健議員, BBS
黃以謙醫生
楊志超先生

非執行董事：區載佳先生, JP 屋宇署署長
(官方成員) 陳甘美華女士, JP 民政事務總署署長
譚贛蘭女士, JP 地政總署署長
梁焯輝先生, JP 規劃署署長

主席

張震遠議員, GBS, JP

張震遠先生為香港商品交易所主席，於二零零一年起出任市區重建局董事會成員，並於二零零七年起出任市建局董事會主席。張先生現為香港行政會議非官守成員、紀律人員薪俸及服務條件常務委員會主席、薪酬趨勢調查委員會替任主席，以及公務員薪俸及服務條件常務委員會委員。此外，張先生亦為 UC RUSAL (俄鋁) 的董事會主席及獨立非執行董事。

張先生曾任香港廉政公署防止貪污諮詢委員會主席，並曾自麥肯錫公司暫調出任香港政府中央政策組全職顧問，亦曾任麥肯錫公司之美國及亞洲區顧問。

張先生擁有塞薩斯大學數學及電腦科技的一級榮譽學士學位，以及哈佛大學商學院的工商管理碩士學位。

行政總監

羅義坤先生, JP

羅義坤先生於二零零八年三月一日起獲委任為市區重建局的行政總監，同時出任董事會副主席。他於二零零五年十一月至二零零八年二月期間為該局執行董事。羅先生是香港會計師，亦是特許秘書。他是香港會計師公會的委員會委員、香港中文大學會計學諮詢委員會委員、香港科技大學校董會成員、市區更新基金有限公司董事會成員，以及香港專業人士協會副會長及董事。

羅先生於四大會計師行之一接受專業培訓，並於一九七七年獲得會計師專業資格。羅先生曾於前證券監察委員會及兩間國際船務公司工作，其後於一九八三年加入一間屬香港恒生指數主要成份股的上市集團。

在加入市建局之前，羅先生曾於多個行業（包括地產投資及發展）負責多個範疇的工作，當中涵蓋企業及營運管理、策略及業務規劃、財務及行政、企業事務、投資者關係、法定及內部審計。

非執行董事（非官方成員）

陳顯滬先生

陳顯滬先生於一九九二年加入地鐵公司，出任總經理-物業發展，負責發展地鐵站與車廠上蓋和毗鄰的物業項目。他領導一個由不同專業界別組成的經理團隊，負責大型物業發展的規劃及招標工作，陳先生亦參與這些發展項目的推廣、銷售及租賃工作。陳先生於二零一一年獲委任為該公司的總經理-廣東省物業發展。在加入地鐵公司之前，陳先生曾出任地政總署首長級職位。陳先生於一九七六年取得香港特許測量師資格，並由二零零四年開始成為中國房地產估價師學會個人會員。陳先生現時亦為香港房屋協會委員和香港救世軍物業顧問小組委員。

陳家樂先生, SBS, JP

陳家樂律師執業近三十年，是鄒陳律師行及蘇龍律師事務所的顧問律師，亦是中國委托公證人。

陳律師曾出任房屋委員會（房委會）委員達十年（至二零零六年三月止），並曾分別擔任房委會轄下居者有其屋小組委員會、商業樓宇小組委員會及產業分拆出售督導小組（領匯）主席。現時，陳律師是香港房屋協會執行委員會、建築物上訴審裁小組及教育統籌委員會成員。

在社會服務方面，陳律師是香港青年協會及樂施會之董事，亦是數間機構的名譽法律顧問。

陳淑莊議員

陳淑莊議員是現任立法會議員（港島區），同時身兼市區重建局非執行董事、香港按揭證券有限公司董事局成員及旅行代理商諮詢委員會委員。

何佩然教授

何教授是香港中文大學歷史系教授，致力從事社會及經濟史研究。曾出任巴黎經濟合作與發展組織研究顧問，出版多種有關香港及近代中國社會經濟史專書，近年專注近代香港都市化問題。

何教授也是法國棕櫚教育騎士、香港中文大學梁保全香港歷史及人文研究中心主任、逸夫書院李和聲香港歷史資源中心主任及逸夫書院校董會成員；古物諮詢委員會成員；勞工及福利局香港太平洋戰爭紀念撫恤金顧問委員會成員；康樂及文化事務署博物館專家顧問及歷史博物館諮詢委員會成員；立法會圖書館專家顧問；以及法國巴黎索邦大學杜蓬客座教授。

許焯權教授

許焯權教授是香港中文大學文學院副院長（外務及總務）、文化及宗教研究系教授、文化管理學士課程主任、文化及發展研究中心主任、何善衡書院舍監及院務委員、人文學科研究所副所長、台灣研究中心主任、中國科技大學（台灣）兼任講座教授。許教授獲美國康乃爾大學建築學士、英國劍橋大學哲學碩士及博士學位，曾任香港大學文化政策研究中心總監。

許教授現為活化灣仔舊區專責委員會委員、康樂及文化事務署博物館專家顧問、商務及經濟發展局創意智優計劃評審；曾任活化歷史建築諮詢委員會增補委員、香港藝術發展局顧問。許教授為香港古物諮詢委員會及策略發展委員會前成員。

葉國謙議員, GBS, JP

葉國謙先生為現任立法會議員（區議會功能界別）、香港特別行政區第十一屆全國人民代表大會代表、立法會民政事務委員會主席、民建聯黨團召集人、中西區區議員（觀龍選區）及漢華教育機構副主席。葉先生亦為香港房屋委員會委員、禁毒基金會管理委員會委員、香港大學校董會成員及強制性公積金計劃管理局董事會非執行董事。

葉先生分別於一九九五至一九九七年擔任香港立法局議員，一九九七至一九九八年擔任臨時立法會議員，二零零零至二零零四年擔任香港特別行政區立法會議員（區議會功能界別），而一九九二至二零零三年歷任中西區區議會民選議員。

簡兆麟先生

簡兆麟先生是一家私募基金的合伙人及行政總裁，亦為古物諮詢委員會、衛奕信勳爵文物信託受託人委員會、香港會計師公會調查委員會調查小組成員，以及市區更新基金有限公司董事會成員。簡先生曾任華人廟宇委員會成員、龍傳基金董事、稅務局稅務上訴委員會成員及香港浸會大學諮議會成員。

二零零零年，簡先生參與成立的公司在香港交易所上市，簡先生亦出任該公司的執行董事至二零零四年；另外，亦為本港兩家上市公司出任執行董事及獨立非執行董事。近年，簡先生從事企業融資及私募基金業務，之前，他在本港的銀行業工作超過二十年。

簡先生持有香港浸會大學工商管理文憑、英國 Henley Management College 工商管理碩士學位，亦為英國特許管理學會資深會員及香港證監會註冊投資顧問。

林濬先生, BBS, JP

林濬先生為凌雋測量師行有限公司榮譽顧問。林先生乃英國皇家特許建築測量師及香港建築物條例下之認可人仕。此外，林先生亦為香港測量師學會資深會員及前任會長（一九八六至八七年）。

林先生為英國仲裁學會資深會員（並成為其特許仲裁員），亦為香港國際仲裁中心委員、香港仲裁司學會前任主席（一九九七至二零零零年）及現為下列機構

仲裁員：北京仲裁委員會、中國國際經濟貿易仲裁委員會、英國仲裁學會、香港國際仲裁中心及加拿大英屬哥倫比亞省國際商務仲裁中心。

自二零零六年，香港大學房地產及建設系委任林先生為榮譽教授。

廖宜康先生

廖宜康先生畢業於美國康乃爾大學及英國皇室學院伊頓公學，擁有超過二十年建築設計、城市規劃及室內設計經驗，廖先生曾領導多個獲獎的商業、住宅、酒店及公共設施項目。他曾參與的建築設計項目分佈在北美、歐洲及亞洲多個地方。於二零零二年成立廖宜康國際有限公司前，曾任職於美國著名建築師樓 SOM, Moffat Kinoshita (副總裁) 及香港王董國際有限公司 (助理董事經理)。

廖先生經常參與國際活動及大專院校的演講，亦曾擔任美國康乃爾大學招募官及香港中文大學建築學院及香港大學建築學院客席考官，南華早報的建築專業代言員，及於香港及其他中國地方的建築及規劃競賽擔任評審員和專業顧問，包括尖沙咀露天廣場設計比賽專業顧問、香港建築師學會建築周年獎項等比賽。

廖先生現擔任的公職包括南京大學名譽校董及香港高爾夫球會建設委員會會員。

麥萃才博士

麥萃才博士現為香港浸會大學財務及決策系副教授，工商管理碩士課程拓展總監，並為香港證券專業學會會員。麥博士的研究興趣包括股票市場、財務策劃及香港房地產市場，曾撰寫多本有關證券市場及投資的作品，及發表投資領域的論文，並常就經濟及房屋問題接受傳媒專訪，亦是新城財經台《財雄勢大》節目客席主持及多份報章的專欄作家。

在專業及社會服務方面，麥博士現為香港證監會投資者教育諮詢委員會委員及學術評審諮詢委員會委員，香港特別行政區政府財經界人力資源諮詢委員會委員，香港金銀業貿易場註冊委員會委員及能源諮詢委員會成員。

吳家鎚博士

吳家鎚博士於蘇格蘭阿伯丁大學取得土地經濟博士學位，現為香港城市大學講師。吳博士一直研究公共行政科目，對市區重建及房屋政策尤感興趣，其撰寫的論文曾刊載於多份本地及國際刊物。吳博士亦曾擔任顧問工作，現為香港運輸物流學會教育及培訓委員會副主席、英國房屋經理學會會員、香港地產學會資深會員，以及英國運輸物流學會資深院士。

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

吳水麗先生現任中文大學兼任講師、香港社會工作人員協會榮譽會長、中華基督教會香港區會校監。吳先生曾任國際社會工作者協會副會長（亞太區會長）和香港社會工作人員協會會長等職務。

吳先生曾任房屋委員會委員達十年，同時亦為資助房屋小組委員會主席。吳先生亦曾任城市規劃委員會委員、交通諮詢委員會委員、社會福利諮詢委員會委員、醫院管理局成員及中央政策組非全職顧問。

吳先生亦積極參與內地社會福利和社會工作發展工作。

潘展鴻先生, JP

潘展鴻先生是香港高等法院執業律師、新加坡最高法院大律師及律師、廣州仲裁委員會仲裁員、中國委托公証人、英國特許仲裁師學會會員及香港國際仲裁中心認可調解員。潘先生擁有倫敦大學榮譽法律學士及諾森比亞大學法律碩士學位。

潘先生現為非物質文化遺產諮詢委員會委員，亦曾經擔任古物諮詢委員會委員、交通諮詢委員會委員、城市規劃委員會委員及行政上訴委員會委員，以及中央政策組非全職顧問。

涂謹申議員

涂謹申議員是執業律師，亦是現任立法會議員、立法會保安事務委員會主席，以及油尖旺區區議員。涂議員持有香港大學法學士學位。

涂議員是香港大學校董，亦是前土地發展公司管理局成員（一九九六至二零零一年），以及前深水埗區區議員（一九九一至一九九四年）及油尖旺區區議員（一九九二至二零零七年）。

杜彼得先生

杜先生於地產發展及投資界工作超過三十年。他曾出任香港房屋經理學會會長、香港房屋委員會商業樓宇小組委員會委員及專業服務發展資助計劃評審委員會委員，現時是麗悅酒店集團有限公司的獨立非執行董事。

黃國健議員, BBS

黃國健先生為現任立法會議員（九龍東），同時亦是中華人民共和國第十一屆全國人民代表大會香港區代表、香港工會聯合會副會長及物流及交通行業委員會召集人。此外，黃國健亦為香港特別行政區策略發展委員會委員、強制性公積金計劃管理局非執行董事、香港房屋委員會委員及資助房屋小組委員會委員、保安及護衛業管理委員會委員。

在此之前，黃國健曾任勞工顧問委員會勞方委員、中央政策組社會凝聚力小組成員、「『十一·五』與香港發展」經濟高峰會專家成員及職業訓練局海員訓練委員會委員。

黃以謙醫生

黃以謙醫生是精神科專科醫生，現為私人執業醫生。黃醫生畢業於澳洲新南威爾斯大學醫學院，為英國皇家精神科學院會員、及香港醫科專科學院院士（精神科）。

自二零零零年，黃醫生亦積極參與社會事務，現任公職包括九龍城民選區議員及香港醫學會會董。他亦曾擔任選舉委員會委員（醫學界）、安老事務委員會委員、香港執業精神科醫生協會主席、城市規劃上訴委員會委員、消費者委員會成員（曾任研究及測試小組主席）、自置居所津貼上訴委員會委員及水質諮詢委員會委員等。

楊志超先生

楊志超先生在英國雪費爾大學及建築聯盟學院修讀建築。自一九九一年起，楊先生於香港從事住宅及商舖的室內設計工作。

一九九六年，楊先生與合作夥伴創立「住好啲」，銷售富東方色彩的現代傢俱、家品及品味配飾，大部分產品由楊先生旗下的設計師原創。

楊先生曾任香港理工大學設計學院諮詢委員會成員（二零零一至二零零二年）及設計專責小組成員（二零零二年），並曾於二零零三年出任香港藝術發展局的藝術顧問及資助申請評審員。現時，楊先生為藝穗會董事會成員、香港藝術中心成員、香港設計大使成員、香港電台節目顧問團成員、進念•二十面體董事會成員、方便營商諮詢委員會委員及藝術博物館諮詢委員會成員。

非執行董事（官方成員）

區載佳先生, JP 屋宇署署長

區載佳先生是專業屋宇測量師，亦是香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員及美國防火工程師學會會員。區先生在香港理工學院畢業後，於一九七四年加入香港政府工作，先後在當時的建築物條例執行處、建築拓展署、屋宇地政署及屋宇署擔任多個職位。區先生現職為屋宇署署長。他在建築管制方面具三十多年經驗，在檢討及制定建築物的設計及建造的法定標準方面經驗尤其豐富。區先生是多份作業守則的主撰寫人，當中包括《2004年消防和救援進出途徑守則》、《1996年提供火警逃生途徑守則》、《1996年耐火結構守則》、《1995年樓宇的總熱傳送值守則》及《1993年升降機及自動梯建築工程守則》。

陳甘美華女士, JP 民政事務總署署長

陳甘美華女士現職民政事務總署署長。陳甘美華女士曾出任多個政策局、資源局及前線部門的首長職位。陳女士曾任勞工處處長。她也曾擔任中央政策組副首席顧問；該組就影響本港的所有重大事務，向政府最高決策層提供意見。

譚贛蘭女士, JP 地政總署署長

譚贛蘭女士現職地政總署署長，同時亦為香港房屋委員會委員、香港房屋協會監事會成員及城市規劃委員會委員。

梁焯輝先生, JP 規劃署署長

梁焯輝先生現任香港特別行政區政府規劃署署長。梁先生是香港註冊規劃師、香港規劃師學會資深會員、英國皇家規劃學會會員，並擁有中國註冊城市規劃師資格。

梁先生是城市規劃委員會（城規會）成員、城規會都會計劃小組委員會、鄉郊及新市鎮規劃小組委員會主席、香港房屋協會監事會委員。

執行董事

林志良先生

林先生於二零零八年十一月獲委任為市建局的執行董事。他是香港的註冊專業工程師、註冊結構工程師及註冊土力工程師，亦是香港工程師學會資深會員。由二零零五至二零零八年，林先生為香港顧問工程師協會理事會成員。

林先生於一九七八年在一家頂尖的國際工程顧問公司完成培訓，成為特許工程師，之後曾於香港、英國及澳洲的顧問公司及政府部門工作。

林先生的工作經驗涵蓋項目、運籌及人士管理的不同層面，計有項目研究、設計、施行、營運、品質檢定、策略、業務及資源規劃，當中包括基建工程、新市鎮發展、樓宇及結構。

譚小瑩女士, JP

譚女士於二零零六年九月被委任為市區重建局的執行董事。她在開展規劃事業時，曾在政府服務七年，於一九九零年離任，然後成立規劃顧問公司。在其後十六年，她積極參與多項私人和政府機構委托的規劃項目及研究，工作範圍遍及香港及內地。譚女士熱心公務，她是香港規劃師學會前會長（一九九五至九七年），並以主席或會員的身份參與多個法定和諮詢委員會，現在是可持續發展委員會的委員。

市建局委員會成員

審計委員會

主席

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

成員

何佩然教授

簡兆麟先生

增選委員

戴希遠先生 (任期至二零一一年十一月三十日止)

蔡懿德女士 (任期由二零一一年十二月一日起)

財務委員會

主席

張震遠議員, GBS, JP

成員

陳家樂先生, SBS, JP

陳淑莊議員

簡兆麟先生

麥萃才博士 (任期由二零一一年十二月一日起)

潘展鴻先生, JP (任期至二零一一年十一月三十日止)

杜彼得先生

羅義坤先生, JP

增選委員

麥萃才博士 (任期至二零一一年十一月三十日止)

龔國權先生 (任期由二零一一年十二月一日起)

林增榮先生 (任期由二零一一年十二月一日起)

土地、安置及補償委員會

主席

陳家樂先生, SBS, JP (任期至二零一一年十一月三十日止)

吳家鎚博士 (任期由二零一一年十二月一日起)

成員

陳顯滙先生

林濬先生, BBS, JP

麥萃才博士 (任期由二零一一年十二月一日起)

吳家鎚博士 (任期至二零一一年十一月三十日止)

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

涂謹申議員

黃以謙醫生

羅義坤先生, JP

林志良先生

譚小瑩女士, JP

增選委員

張孝威先生, SBS (任期至二零一一年十一月三十日止)

劉勵超先生, SBS

蘇全義先生 (任期至二零一一年十一月三十日止)

黃傑龍先生

地政總署助理署長

(羅顯榮先生, JP)

薪酬委員會

主席

張震遠議員, GBS, JP

成員

陳家樂先生, SBS, JP (任期至二零一一年十一月三十日止)

葉國謙議員, GBS, JP

吳家鎚博士 (任期由二零一一年十二月一日起)

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

杜彼得先生

羅義坤先生, JP

規劃、拓展及文物保護委員會

主席

杜彼得先生

成員

陳顯滙先生

陳淑莊議員

何佩然教授

許焯權教授

葉國謙議員, GBS, JP

廖宜康先生

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

潘展鴻先生, JP (任期至二零一一年十一月三十日止)

涂謹申議員

黃國健議員, BBS

楊志超先生

地政總署署長
(譚贛蘭女士, JP)

規劃署署長
(梁焯輝先生, JP)

羅義坤先生, JP

林志良先生

譚小瑩女士, JP

增選委員

張孝威先生, SBS (任期由二零一一年十二月一日起)

何小芳女士

梁杰文先生

屋宇署助理署長／拓展1
(何國鴻先生)

覆核委員會

主席

葉國謙議員, GBS, JP

成員

林濟先生, BBS, JP

廖宜康先生

吳家鎚博士

涂謹申議員

黃以謙醫生

楊志超先生

增選委員

陳炳釗先生

陳啟榮先生

蔡海偉先生

徐永德博士

何寶英博士

林子綏女士

劉國裕博士, JP

劉道貫先生

羅君美女士, MH, JP

李煜紹博士

陸嘉鑾先生

莫慶聯先生

吳振智牧師

彭錦輝先生

史泰祖醫生, JP (任期至二零一一年十一月三十日止)

蘇全義先生 (任期由二零一一年十二月一日起)

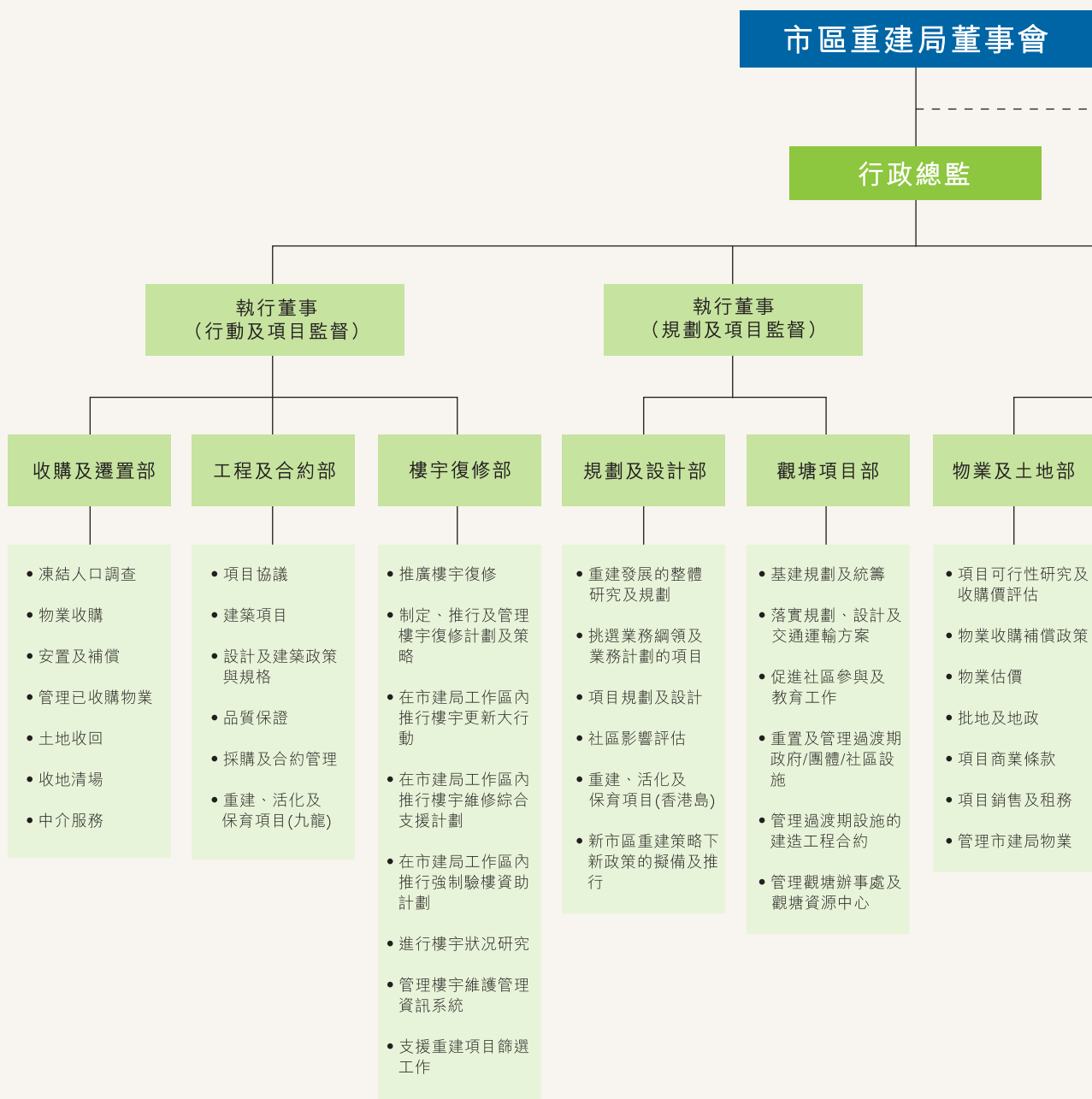
戴希遠先生 (任期由二零一一年十二月一日起)

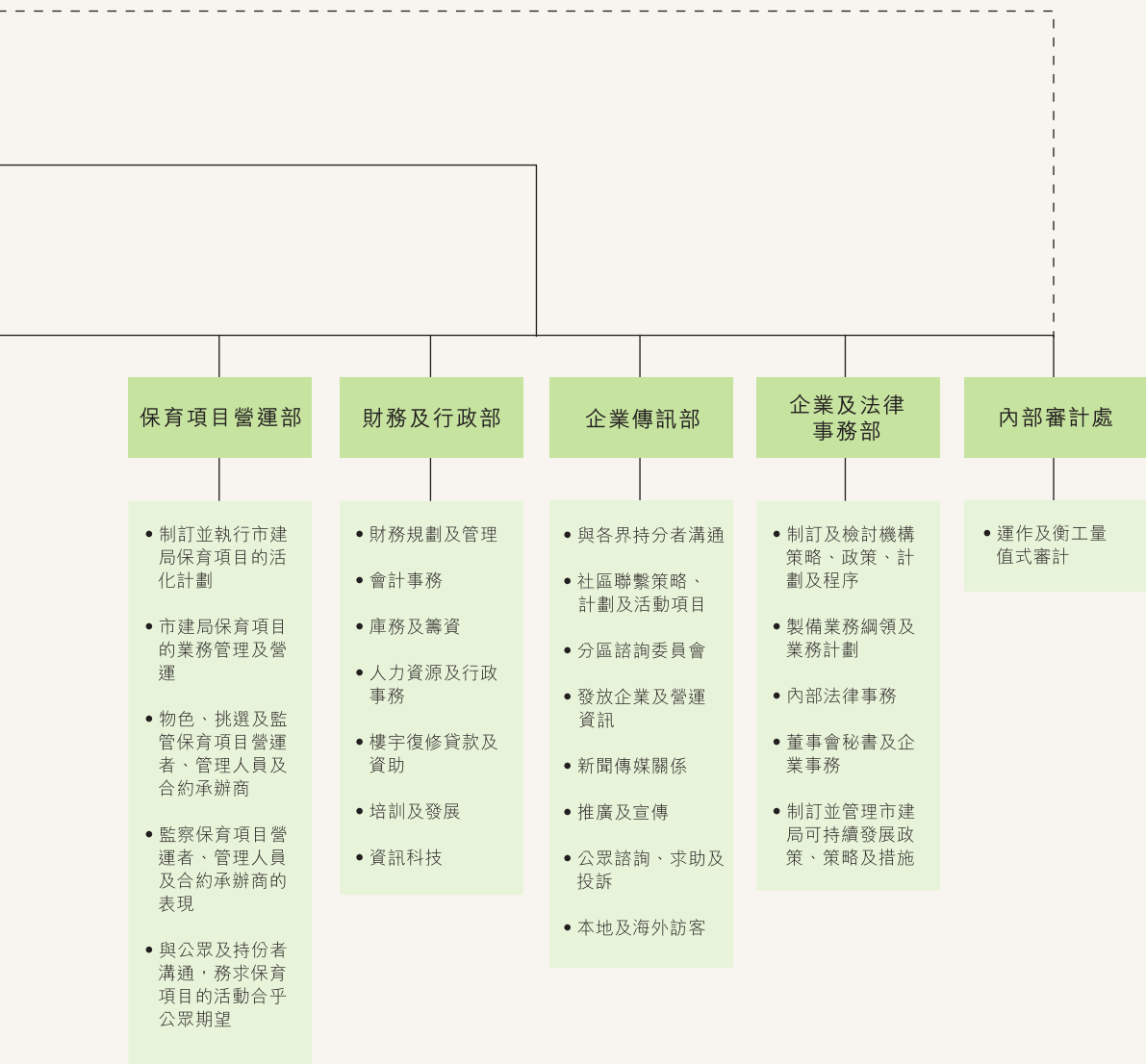
謝兆光先生

黃龍德先生, BBS, JP

容正達先生, BBS, JP

組織架構







攝於啟德新發展區的「樓換樓」項目地盤。

左起

邱松鶴(企業傳訊總監)、李樹榮(觀塘項目總監)、譚小瑩(執行董事 - 規劃及項目監督)、馬昭智(規劃及設計總監)

羅義坤(行政總監)、林志良(執行董事 - 行動及項目監督)、韋哲然(財務及行政總監)、林偉能(工程及合約總監)

鄭啟華(企業及法律事務總監)、李敬志(收購及遷置總監)、溫兆華(物業及土地總監)

管理層其他成員

畢仲明 企業策劃總經理	顧慧儀 物業及土地總經理	潘信榮 工程及合約總經理	黃麗娟 收購及遷置總經理
蔡仁生 社區發展總監	羅國華 企業事務總經理	鄧堃霖 樓宇復修總經理	黃偉權 收購及遷置主管
方靜儀 人力資源及行政總經理	李振才 財務策劃及會計總經理	鄧文雄 觀塘項目總經理	
何志偉 工程及合約總經理	麥中傑 規劃及設計總經理	鄧倩如 對外關係總經理	
池谷弘 規劃及設計總經理	藍志光 物業及土地總經理	黃耀明 內部審計總經理	

二零一一／一二年度市建職員樂益會成員與管理層合照



左起

前排：

廖翠珊、王思敬、陳德華、羅義坤(行政總監)、李敬志(收購及遷置總監)、方靜儀(人力資源及行政總經理)、許乃坤

後排：

黃繩國、劉國華、黃彥俊、董洛迦、林達良、阮有朝、黎嘉敏

市建局分區 諮詢委員會成員

中西區分區諮詢委員會

主席

許焯權教授

成員

李志恒先生

李炳權先生, JP

李應生先生, BBS, MH, JP

黃山先生

阮品強先生

林乾禮先生, JP

林耀文先生

徐永德博士

張伯勳先生

張翼雄先生

陳捷貴先生, BBS, JP

陳學鋒先生

楊少銓先生, MH

葉永成先生, BBS, MH, JP

鄭寶鴻先生

鍾孟齊先生, MH

中西區民政事務專員

(按姓氏筆劃序)

灣仔分區諮詢委員會

主席

林濬先生, BBS, JP

成員

吳錦津先生, MH, JP

李均頤女士

李碧儀女士

李遠基先生

林國明先生

林錫光先生, MH

邱浩波先生, BBS, MH, JP

張達棠先生

黃宏泰先生, MH

鄭琴淵女士, BBS, MH

黎葉寶萍女士, BBS, JP

蕭志雄醫生

賴錦璋先生, BBS, MH, JP

灣仔民政事務專員

(按姓氏筆劃序)

深水埗分區諮詢委員會

主席

黃以謙醫生

成員

何少亮先生

林家輝先生, JP

陳偉明先生

梁有方先生

梁啓智博士

黃鑑權先生, MH, JP

鄭泳舜先生

劉佩玉女士

衛煥南先生

蕭國健教授

深水埗民政事務專員

(按姓氏筆劃序)

油尖旺分區諮詢委員會

主席

吳家鎧博士

成員

仇振輝先生, BBS, JP

李漢雄先生, MH, JP

邵賢偉先生

林浩揚先生

陳少棠先生, MH

孫亮光先生

唐振寰先生

秦寶山先生

梁偉權先生, JP

許德亮先生

葉國忠先生, SBS, JP

蔡少峰先生

潘潔文先生

油尖旺民政事務專員

(按姓氏筆劃序)

觀塘分區諮詢委員會

主席

吳水麗先生, BBS, MBE, JP

成員

李 洪先生

阮崙山先生

林建華博士, MH

計明華先生

范偉光先生

凌志強先生

徐海山先生

袁潤輝先生

莊任明先生

梁芙詠女士, BBS, MH

郭烈東先生, JP

梁陳少卿女士

陳華裕先生, MH

黃啟明先生

黃種淡先生

廖松明先生

劉定安先生

簡銘東先生

戴漢順先生

蘇麗珍女士, MH

觀塘民政事務專員

(按姓氏筆劃序)

九龍城分區諮詢委員會

主席

何佩然教授

成員

尹才榜先生, MH

甘桂基先生

任國棟先生

朱海山先生

吳寶強先生

張 玲女士

莫嘉嫻女士

陳盧堅先生

鄧寶善博士

蕭婉嫦女士, BBS, JP

顏少倫先生

九龍城民政事務專員

(按姓氏筆劃序)

荃灣分區諮詢委員會

主席

潘展鴻先生, JP

成員

文裕明先生

王銳德先生, MH

李仲明先生

陳金霖先生, MH

陳恒鑛先生

陶桂英女士, JP

陳偉明先生, MH, JP

陳欽玲女士

陳耀星先生, SBS, JP

鄧秉恬先生

黃家華先生

鍾偉平先生, SBS

羅少傑先生

荃灣民政事務專員

(按姓氏筆劃序)

財務摘要

本局在過去十年的財務業績總結於下列表內：

	港幣百萬元									
截至三月三十一日止年度	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
年度內收益	57	201	4,936	2,766	536	5,266	1,413	9,663	3,647	3,690
年度內盈餘／(虧損) (除利息收入)	(228)	(89)	2,992	1,397	423	1,718	(4,685)	6,993	2,159	2,431
年度內盈餘／(虧損)	(227)	(80)	3,004	1,579	766	2,095	(4,459)	7,018	2,209	2,584
累積盈餘／(虧損)	(2,946)	(3,026)	(22)	1,557	2,323	4,418	(41)	6,977	9,186	11,770
資金	2,000	4,000	6,000	8,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
淨資產／(負債)	(946)	974	5,978	9,557	12,323	14,418	9,959	16,977	19,186	21,770
已發行債券減未經 攤銷財務費用	-	-	-	-	-	-	-	1,497	1,498	1,699
發展中物業(註一)	1,306	2,504	2,565	3,674	4,602	4,779	8,289	14,114	15,956	19,066
年度內政府豁免之地價	-	-	(414)	(605)	-	(90)	(216)	(3,177)	(922)	(64)
年度內盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	(227)	(80)	2,590	974	766	2,005	(4,675)	3,841	1,287	2,520
累積盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	(2,946)	(3,026)	(436)	538	1,304	3,309	(1,366)	2,475	3,762	6,282

(註一)發展中物業一項包括除減值準備前發展中物業、共同控制發展項目及已購入有待重建物業。

董事會報告書

市區重建局截至二零一二年三月三十一日之年報已編撰完成，而同期之財務報表亦經核數師審核，董事會同人現謹將之一併呈上。

董事會成員

市區重建局自本年度起至本年報編撰日的董事會成員名單載列於第六十七頁。

主要職務

市區重建局(以下簡稱「本局」)及其附屬公司(以下合稱「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新「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。

財務報表

截至二零一二年三月三十一日止年度內，集團之業績，以及集團和本局的財政狀況詳載於第九十頁至一百三十頁的財務報表。

物業、機器及設備

本年度內之物業、機器及設備變動詳載於財務報表附註9。

營運資金

於二零一二年三月三十一日，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。

董事會成員在合約上的權益及股份認購權

本局及其附屬公司於結算日或本年度任何時間內，均無訂立可令董事會成員獲得重大權益之重要合約。

本局及其附屬公司於本年度內，並無參與任何安排，使董事會成員透過購買任何公司之股份或債券而獲得利益。

核數師

本財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。該公司任滿告退，但表示願意留任。

承董事會命

副主席及行政總監

羅義坤 謹啟

香港，二零一二年六月十八日

獨立核數師報告書



致市區重建局董事會

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第九十頁至一百三十頁市區重建局及其附屬公司(以下合稱「集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一二年三月三十一日的集團及市區重建局財務狀況表與截至該日止年度的合併綜合收支表、合併資產淨值變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

市區重建局就財務報表須承擔的責任

市區重建局須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製合併財務報表，以令合併財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等合併財務報表作出意見，並按照《市區重建局條例》第十八條僅向董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定合併財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製合併財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映市區重建局及集團於二零一二年三月三十一日的事務狀況及集團截至該日止年度的盈餘及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一二年六月十八日

合併綜合收支表

截至二零一二年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2012 \$'000	2011 \$'000
收益	5(a)	3,690,231	3,646,761
直接成本		<u>(356,631)</u>	<u>(980,675)</u>
盈餘總額		3,333,600	2,666,086
其他淨收入	5(b)	190,168	71,653
行政費用		(297,725)	(288,427)
其他營運費用		(89,374)	(90,135)
市區更新信託基金準備	22	-	(500,000)
物業及已承擔的項目減值(準備)/撥回		<u>(552,623)</u>	<u>349,610</u>
除所得稅前營運盈餘	6	2,584,046	2,208,787
所得稅	7(a)	<u>-</u>	<u>-</u>
年度盈餘及總綜合收益	8	<u>2,584,046</u>	<u>2,208,787</u>

第九十五頁至一百三十頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併財務狀況表

於二零一二年三月三十一日
(以港元為單位)

	附註	2012 \$'000	2011 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備	9	409,066	353,395
已購入有待重建物業	10	7,733	7,733
發展中物業	11	13,576,160	10,701,259
樓宇復修貸款	13	58,024	53,690
購置物業的預付款項		263,642	95,719
		<u>14,314,625</u>	<u>11,211,796</u>
流動資產			
待售物業	14	15,420	15,065
應收物業發展商帳款	15	225,950	4,285,650
共同控制發展項目	16	-	3,267
樓宇復修貸款	13	28,476	28,582
貿易及其他應收帳款	17	127,638	45,971
按公平值透過損益記帳的金融資產	18	1,616,804	1,250,380
現金及銀行結餘	19	9,003,704	5,831,820
		<u>11,017,992</u>	<u>11,460,735</u>
總資產		<u>25,332,617</u>	<u>22,672,531</u>
資金及儲備			
資金	20	10,000,000	10,000,000
累積盈餘		11,770,362	9,186,316
		<u>21,770,362</u>	<u>19,186,316</u>
非流動負債			
已發行債券	21	199,837	1,498,217
流動負債			
共同控制發展項目	16	145,685	-
貿易及其他應付帳款		1,318,165	1,250,998
已發行債券	21	1,499,568	-
市區更新信託基金準備	22	-	500,000
已承擔的項目準備	23	399,000	237,000
		<u>3,362,418</u>	<u>1,987,998</u>
總資金、儲備及負債		<u>25,332,617</u>	<u>22,672,531</u>

於二零一二年六月十八日經董事會批核



主席 張震遠



行政總監 羅義坤

市區重建局財務狀況表

於二零一二年三月三十一日
(以港元為單位)

	附註	2012 \$'000	2011 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備	9	404,276	351,514
已購入有待重建物業	10	7,733	7,733
發展中物業	11	13,576,160	10,701,259
附屬公司	12	4,406	1,616
樓宇復修貸款	13	58,024	53,690
購置物業的預付款項		263,642	95,719
		<u>14,314,241</u>	<u>11,211,531</u>
流動資產			
待售物業	14	15,420	15,065
應收物業發展商帳款	15	225,950	4,285,650
共同控制發展項目	16	-	3,267
樓宇復修貸款	13	28,476	28,582
貿易及其他應收帳款	17	127,531	45,794
按公平值透過損益記帳的金融資產	18	1,616,804	1,250,380
現金及銀行結餘	19	9,003,564	5,831,820
		<u>11,017,745</u>	<u>11,460,558</u>
總資產		<u>25,331,986</u>	<u>22,672,089</u>
資金及儲備			
資金	20	10,000,000	10,000,000
累積盈餘		11,770,362	9,186,315
		<u>21,770,362</u>	<u>19,186,315</u>
非流動負債			
已發行債券	21	199,837	1,498,217
流動負債			
共同控制發展項目	16	145,685	-
貿易及其他應付帳款		1,317,534	1,250,557
已發行債券	21	1,499,568	-
市區更新信託基金準備	22	-	500,000
已承擔的項目準備	23	399,000	237,000
		<u>3,361,787</u>	<u>1,987,557</u>
總資金、儲備及負債		<u>25,331,986</u>	<u>22,672,089</u>

於二零一二年六月十八日經董事會批核



主席 張震遠



行政總監 羅義坤

第九十五頁至一百三十頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2012	2011
		\$'000	\$'000
營運活動現金流量			
除所得稅前營運盈餘		2,584,046	2,208,787
調整：			
以資產形式從物業發展商所分得的盈餘		(52,662)	-
利息收入		(153,182)	(49,474)
折舊及攤銷		19,245	19,840
出售物業、機器及設備之(收益)/虧損		(1)	2,695
淨外匯收益		(16,110)	-
按公平值透過損益記帳的金融資產之收益		(12,395)	(11,705)
市區更新信託基金準備		-	500,000
物業及已承擔的項目減值準備/(撥回)		552,623	(349,610)
營運資金變動前營運盈餘		2,921,564	2,320,533
應收物業發展商帳款減少		4,059,700	410,500
共同控制發展項目之結餘變動		148,951	(20,390)
發展中物業增加		(3,222,151)	(1,872,566)
樓宇復修貸款(增加)/減少		(4,228)	12,961
貿易及其他應收帳款及購置物業的預付款項增加		(164,300)	(58,570)
貿易及其他應付帳款增加		67,833	575,435
市區更新信託基金撥款		(500,000)	-
按公平值透過損益記帳的金融資產增加		(354,029)	(50,000)
來自營運之現金		2,953,340	1,317,903
利息收入		67,892	47,238
利息支出		(33,401)	(31,200)
來自營運活動之淨現金		2,987,831	1,333,941
投資活動現金流量			
三個月以上到期之銀行存款(增加)/減少		(2,827,168)	69,000
購置物業、機器及設備		(32,061)	(25,976)
出售物業、機器及設備之收入		4	13
(用於)/來自投資活動之淨現金		(2,859,225)	43,037
融資活動現金流量			
發行債券之收入		200,000	-
來自融資活動之淨現金		200,000	-
現金及現金等價物淨增加		328,606	1,376,978
於四月一日的現金及現金等價物		3,999,820	2,622,842
現金及現金等價物之匯兌收益		16,110	-
於三月三十一日的現金及現金等價物		<u>4,344,536</u>	<u>3,999,820</u>
現金及銀行結餘分析			
現金及現金等價物		4,344,536	3,999,820
三個月以上到期之其他銀行存款		4,659,168	1,832,000
於三月三十一日的現金及銀行結餘	19	<u>9,003,704</u>	<u>5,831,820</u>

合併資產淨值變動表

截至二零一二年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	<u>資金</u>	<u>累積盈餘</u>	<u>總額</u>
	\$'000	\$'000	\$'000
於二零一零年四月一日之結餘	10,000,000	6,977,529	16,977,529
本年度總綜合收益	<u>-</u>	<u>2,208,787</u>	<u>2,208,787</u>
於二零一一年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>9,186,316</u>	<u>19,186,316</u>
於二零一一年四月一日之結餘	10,000,000	9,186,316	19,186,316
本年度總綜合收益	<u>-</u>	<u>2,584,046</u>	<u>2,584,046</u>
於二零一二年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>11,770,362</u>	<u>21,770,362</u>

第九十五頁至一百三十頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

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新「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，並就按公平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) 於本年度已生效的準則、準則修訂及詮釋

以下為已公布並與集團營運有關的，須於集團二零一一年四月一日開始之會計年度生效之準則、對現存準則的修訂及詮釋：

香港財務報告準則七(修改)	披露 - 金融資產之轉撥
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋十九	以權益工具取代金融負債
香港會計準則二十四(經修訂)	關聯方披露

採納上述準則、準則修訂及詮釋對本集團之會計政策並無重大影響。

(c) 尚未生效的準則

香港會計師公會發出一些於二零一二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
香港會計準則十九(二零一一年)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則二十七(二零一一年)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則三十二(修改)	金融工具：呈列 - 抵銷金融資產與金融負債	二零一四年一月一日
香港會計準則一(修改)	財務報表的呈列 - 其他全面收益項目之呈列	二零一二年七月一日
香港財務報告準則七(修改)	金融工具：披露 - 抵銷金融資產與金融負債	二零一三年一月一日
香港財務報告準則九	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則十	合併財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則十二	其他實體權益之披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則十三	公平價值計量	二零一三年一月一日

集團沒有於截至二零一二年三月三十一日止年度的財務報表提前採納上述準則。集團將由二零一二年四月一日起應用上述的準則及修訂，但預期不會對集團的合併財務報表有重大的影響。

(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。

附屬公司指集團有權管控其財務及營運政策的所有實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權之存在及影響均予考慮。

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

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

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綜合收支表入帳。

- (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) 本局於聯營物業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平價值入帳。
- (iv) 於聯營發展協議生效時，地產發展商應付本局前期款項。由此前期款項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款項的責任，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。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(e) 收益確認(續)

- (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) 物業管理收入於提供服務時入帳。

(f) 物業、機器及設備

建築物業包括安置樓宇及自用之商業樓宇。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。

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綜合收支表入帳。

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

(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，此收益或虧損於綜合收支表入帳。

(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平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：按公平值透過損益記帳、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) 按公平值透過損益記帳的金融資產

按公平值透過損益記帳的金融資產指持有作買賣用途的金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。在此類別的資產分類為流動資產。按公平值透過損益記帳的金融資產其後按公平值列帳。

來自「按公平值透過損益記帳的金融資產」類別的公平值變動所產生的盈虧，列入產生期間綜合收支表內的「其他淨收入」中。來自按公平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，於綜合收支表內確認為部份「其他淨收入」。

有報價之投資的公平值根據當時的買盤價釐定。

財務報表附註(續)

(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平價值入帳，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。準備款額在綜合收支表入帳。

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。按公平值透過損益記帳的金融資產，初步按公平值確認，而交易成本則在綜合收支表入帳。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。

金融負債按公平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綜合收支表確認。

(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激勵措施後)於租賃期內以直線方式分攤計入綜合收支表。

(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聯營承擔。

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綜合收支表的直接成本。

(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

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。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(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，故與收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。

其他借貸成本乃於所產生之期間計入綜合收支表。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(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綜合收支表入帳。

(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，乃按照香港會計準則三十一「合營企業權益」作共同控制業務處理，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)在綜合收支表入帳。

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平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。

財務報表附註(續)

(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：現金流量及公平值利率風險、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) 現金流量及公平值利率風險

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

於二零一二年三月三十一日，若利率增加／減少百分之一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盈餘／虧損增加／減少約九千零三萬七千元(二零一一年：五千八百三十一萬八千元)。

集團就以「按公平值透過損益記帳的金融資產」的公平值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所有的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未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。

(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	
	2012 \$'000	2011 \$'000	2012 \$'000	2011 \$'000
一年以下				
貿易及其他應付帳款	1,318,165	1,250,998	1,317,534	1,250,557
已發行債券	<u>1,515,557</u>	<u>-</u>	<u>1,515,557</u>	<u>-</u>
一至三年				
已發行債券	<u>206,507</u>	<u>1,546,757</u>	<u>206,507</u>	<u>1,546,757</u>

(iv) 價格風險

價格風險由相關按公平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

於二零一二年三月三十一日，若有報價的投資的相關市場價格增加／減少百分之五而其他各項不定因素維持不變，來自按公平值透過損益記帳的金融資產之公平值之變動將會導致集團的盈餘／虧損增加／減少約八千零八十四萬元(二零一一年：六千二百五十一萬九千元)。

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)

(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

於二零一二年三月三十一日，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盈餘增加／減少約四百九十一萬二千元(二零一一年：無)。

(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) 公平值估計

集團的財務資產(包括應收物業發展商帳款、現金及銀行結餘、貿易及其他應收帳款)及財務負債(包括貿易及其他應付帳款)。由於其年期較短，其帳面值接近其公平值。

集團的樓宇復修貸款及已發行債券，由於貼現的影響不大，其帳面值接近其公平值。

(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。

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；及(iv)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

於二零一二年三月三十一日，若相關項目預期可收取的前期款項的估計增加／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盈餘／虧損增加約二億三千七百萬元(二零一一年：二億七千三百萬元)／減少約二億三千八百萬元(二零一一年：二億七千七百萬元)。

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、物業發展成本及與地產發展商的最終安排所影響。

財務報表附註(續)

(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>2012</u>	<u>2011</u>
	\$'000	\$'000
共同控制發展項目發展物業所分得的盈餘	3,238,331	1,476,761
地產發展商前期款項	<u>451,900</u>	<u>2,170,000</u>
	<u>3,690,231</u>	<u>3,646,761</u>

(b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	\$'000	\$'000
利息收入	153,182	49,474
租金收入	8,480	13,169
按公平值透過損益記帳的金融資產之收益	12,395	11,705
出售物業、機器及設備之收益／(虧損)	1	(2,695)
淨外匯收益	<u>16,110</u>	<u>-</u>
	<u>190,168</u>	<u>71,653</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) 其他項目

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	\$'000	\$'000
共同控制發展項目的物業成本	317,865	946,964
折舊及攤銷	19,245	19,840
物業、機器及設備減值準備	6,978	-
待售物業減值撥回	(355)	(610)
發展中物業減值準備／(撥回)	149,200	(364,500)
已承擔的項目準備	396,800	15,500
辦公室租金的營運租賃費用	12,746	21,717
物業支出	14,933	15,257
員工成本(不包括總監酬金)	225,719	207,367
核數師酬金	<u>522</u>	<u>468</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金

	2012					2011
	薪金	公積金計劃		浮薪	合計	合計
		供款	小計			
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
行政總監						
- 羅義坤	3,920	12	3,932	1,176	5,108	4,975
執行總監(規劃及項目監督)						
- 譚小瑩	2,720	12	2,732	680	3,412	3,412
執行總監(行動及項目監督)						
- 林志良	2,788	12	2,800	697	3,497	3,412
二零一二年：八名總監						
(二零一一年：八名總監)	<u>18,928</u>	<u>96</u>	<u>19,024</u>	<u>4,890</u>	<u>23,914</u>	<u>23,090</u>
合計*	<u>28,356</u>	<u>132</u>	<u>28,488</u>	<u>7,443</u>	<u>35,931</u>	<u>34,889</u>

*不包括代替假期補償及其他福利，總數為三十九萬二千元(二零一一年：一百零三萬三千元)。

	2012	2011
上述人士的薪酬在以下範圍:	人數	人數
\$2,500,001 至 \$3,000,000	4	5
\$3,000,001 至 \$3,500,000	6	5
\$3,500,001 至 \$4,000,000	-	-
\$4,500,001 至 \$5,000,000	-	1
\$5,000,001 至 \$5,500,000	<u>1</u>	<u>-</u>
合計	<u>11</u>	<u>11</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘(續)

(b) 本年度董事會及總監酬金(續)

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：

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	\$'000	\$'000
<u>主席</u>		
張震遠議員, GBS, JP	100	100
<u>非執行董事(非公職人員)</u>		
陳顯滬先生	65	65
陳家樂先生, SBS, JP	65	65
陳淑莊議員	65	65
周賢明先生, MH (任期至二零一零年四月三十日止)	-	5
何佩然教授	65	65
許焯權教授	65	65
葉國謙議員, GBS, JP	65	65
簡兆麟先生	65	65
林濬先生, BBS, JP	65	65
廖宜康先生	65	60
麥萃才博士 (任期由二零一一年十二月一日起)	22	-
吳家鎰博士	65	65
吳家賢女士 (任期至二零一零年四月三十日止)	-	5
吳水麗先生, BBS, MBE, JP	65	65
潘展鴻先生, JP (任期至二零一一年十一月三十日止)	43	65
涂謹申議員	65	65
杜彼得先生	65	65
黃國健議員, BBS	65	65
黃以謙醫生	65	65
楊志超先生	65	60
	<u>1,205</u>	<u>1,205</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘(續)

(c) 五名最高薪人士

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	\$'000	\$'000
截至二零一二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、兩名執行總監及兩名總監(二零一一年：行政總監、兩名執行總監及兩名總監)。		

五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：

固定 — 薪金	14,881	14,460
— 公積金計劃供款	<u>60</u>	<u>60</u>
小計	14,941	14,520
浮薪	<u>3,953</u>	<u>3,925</u>
合計##	<u>18,894</u>	<u>18,445</u>

上述人士的薪酬在以下範圍：

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

##截至二零一二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，總數為二十二萬元(二零一一年：七十二萬七千元)。

(以港元為單位)

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(二零一一年：無)。

(b) 於二零一二年三月三十一日，集團之一間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，分別為一千一百二十萬零六千元及四百零八萬元(二零一一年：一千零四十六萬三千元及三百零八萬六千元)，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. 年度盈餘

年度合併盈餘包括本局財務報表內已列報之盈餘二十五億八千四百零四萬七千元(二零一一年：二十二億零八百七十八萬七千元)。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

9. 物業、機器及設備

集團

	土地及 建築物業	有租約物業 修繕	機器及設備	傢具、工具 及車輛	合計
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零一零年四月一日					
成本	569,542	77,845	56,595	21,969	725,951
累積折舊	(245,949)	(59,494)	(54,346)	(16,195)	(375,984)
帳面淨值	323,593	18,351	2,249	5,774	349,967
截至二零一一年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	323,593	18,351	2,249	5,774	349,967
增添	-	14,999	6,372	4,605	25,976
出售	-	(2,013)	(483)	(212)	(2,708)
折舊	(8,167)	(7,181)	(1,380)	(3,112)	(19,840)
期終帳面淨值	315,426	24,156	6,758	7,055	353,395
於二零一一年三月三十一日					
成本	569,542	83,307	59,250	20,336	732,435
累積折舊	(254,116)	(59,151)	(52,492)	(13,281)	(379,040)
帳面淨值	315,426	24,156	6,758	7,055	353,395
截至二零一二年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	315,426	24,156	6,758	7,055	353,395
增添	65,122	11,091	4,767	3,743	84,723
出售	-	-	-	(3)	(3)
註銷	(2,128)	(680)	(18)	-	(2,826)
折舊	(9,605)	(4,872)	(1,460)	(3,308)	(19,245)
減值	(6,978)	-	-	-	(6,978)
期終帳面淨值	361,837	29,695	10,047	7,487	409,066
於二零一二年三月三十一日					
成本	634,664	94,398	64,017	21,665	814,744
累積折舊	(265,849)	(64,703)	(53,970)	(14,178)	(398,700)
減值	(6,978)	-	-	-	(6,978)
帳面淨值	361,837	29,695	10,047	7,487	409,066

(以港元為單位)

9. 物業、機器及設備(續)

本局

	土地及 建築物業	有租約物業 修繕	機器及設備	傢具、工具 及車輛	合計
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零一零年四月一日					
成本	569,542	35,675	36,137	21,895	663,249
累積折舊	(245,949)	(21,462)	(33,888)	(16,121)	(317,420)
帳面淨值	323,593	14,213	2,249	5,774	345,829
截至二零一一年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	323,593	14,213	2,249	5,774	345,829
增添	-	14,999	6,372	4,605	25,976
出售	-	(2,013)	(483)	(212)	(2,708)
折舊	(8,167)	(4,924)	(1,380)	(3,112)	(17,583)
期終帳面淨值	315,426	22,275	6,758	7,055	351,514
於二零一一年三月三十一日					
成本	569,542	41,137	38,792	20,262	669,733
累積折舊	(254,116)	(18,862)	(32,034)	(13,207)	(318,219)
帳面淨值	315,426	22,275	6,758	7,055	351,514
截至二零一二年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值	315,426	22,275	6,758	7,055	351,514
增添	52,662	11,091	4,767	3,743	72,263
出售	-	-	-	(3)	(3)
註銷	(2,128)	(680)	(18)	-	(2,826)
折舊	(8,913)	(2,991)	(1,460)	(3,308)	(16,672)
期終帳面淨值	357,047	29,695	10,047	7,487	404,276
於二零一二年三月三十一日					
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

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

9. 物業、機器及設備(續)

位於香港的土地及建築物之帳面淨值分析如下：

	<u>集團</u>		<u>本局</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
五十年期以上的租賃	36,389	39,019	36,389	39,019
十至五十年期的租賃	320,658	276,407	320,658	276,407
十年期以下的租賃	<u>4,790</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>361,837</u>	<u>315,426</u>	<u>357,047</u>	<u>315,426</u>

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

10. 已購入有待重建物業

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
於四月一日及三月三十一日	<u>7,733</u>	<u>7,733</u>

(以港元為單位)

11. 發展中物業

	集團及本局	
	2012 \$'000	2011 \$'000
為重建購入物業之成本(包括自置居所津貼)(註)		
於三月三十一日	18,878,062	15,758,869
發展費用	<u>326,098</u>	<u>186,390</u>
合計成本(包括資本化的累積利息及其他借貸成本共 九千七百三十二萬元(二零一一年：六千零八十三萬七千元))	19,204,160	15,945,259
減值準備		
於三月三十一日	<u>(5,628,000)</u>	<u>(5,244,000)</u>
於三月三十一日之結餘	<u>13,576,160</u>	<u>10,701,259</u>

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。

於二零一二年三月三十一日，本局正進行收購及收地的項目之估計現金流出量共一百三十一億元(二零一一年：一百二十八億元)，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現金補償以外的另一選擇。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，或本局在啟德發展區的樓換樓單位(第一期將提供五百個中小型單位)。本局需為啟德發展區的樓換樓單位地皮支付地價，從而獲得批地。此啟德發展區樓換樓項目的財務影響將於其後的財政年度入帳。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

12. 附屬公司

	本局	
	2012 \$'000	2011 \$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(註)	32,384	18,083
減：準備	(27,979)	(16,468)
	<u>4,406</u>	<u>1,616</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
Ally Town Investment Limited	2	\$1
Opalman Limited	2	\$1
Sunfield Investments Limited	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。

(以港元為單位)

13. 樓宇復修貸款

於二零一二年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	集團及本局	
	2012	2011
	\$'000	\$'000
非流動部分	58,024	53,690
流動部分	28,476	28,582
	<u>86,500</u>	<u>82,272</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。

於二零一二年三月三十一日，樓宇復修的分期貸款共十二萬九千元(二零一一年：二十萬零一千元)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：

	集團及本局	
	2012	2011
	\$'000	\$'000
三個月以下	61	94
三至六個月	15	38
六至十二個月	20	44
一年以上	33	25
於三月三十一日之結餘	<u>129</u>	<u>201</u>

信貸風險的最高風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

14. 待售物業

	集團及本局	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	\$'000	\$'000
成本		
於四月一日及三月三十一日	<u>15,420</u>	<u>15,420</u>
減值準備		
於四月一日	(355)	(965)
減：減值撥回	<u>355</u>	<u>610</u>
於三月三十一日	<u>-</u>	<u>(355)</u>
於三月三十一日之結餘	<u>15,420</u>	<u>15,065</u>

15. 應收物業發展商帳款

	集團及本局	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	\$'000	\$'000
於三月三十一日之結餘	<u>225,950</u>	<u>4,285,650</u>

於二零一二年三月三十一日，並未有應收物業發展商帳款逾期，而結餘屬於流動性質。

(以港元為單位)

16. 共同控制發展項目

	集團及本局	
	2012	2011
	\$'000	\$'000
應收共同控制發展項目款項	26,015	20,683
應付共同控制發展項目款項	(171,700)	(17,416)
	<u>(145,685)</u>	<u>3,267</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。

於二零一二年三月三十一日，集團及本局持有下列進展中的共同控制發展項目：

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)
尚翹峰(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	-
*嘉薈軒／J Senses(灣仔)	商業／住宅	20,567	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	-
縉城峰(西營盤)	商業／住宅	38,878	2009	-
Queen's Cube(灣仔)	商業／住宅	3,984	2010	-
形品·星寓(大角嘴)	商業／住宅	19,735	2011	-

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

16. 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>
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
麥花臣室內場館(旺角)	商業／場館及青年中心／ 住宅	24,768	-	2012
月華街地盤(觀塘)	住宅	27,830	-	2014
荔枝角道／桂林街及 醫局街(深水埗)	商業／住宅	30,085	-	2014
第三街／餘樂里 及正街(西營盤)	商業／住宅	17,767	-	2014
福全街／杉樹街(大角嘴)	商業／住宅	4,945	-	2014
利東街／麥加力歌街(灣仔)	商業／住宅	83,756	-	2015
浙江街／下鄉道(土瓜灣)	商業／住宅	8,379	-	2015

*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。於二零一二年三月三十一日，參考由內部測量師估算商業部份的公開市值，商業部份的總公平值為五十一億五千五百七十八萬三千元(二零一一年：四十五億三千九百六十四萬元)。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)

17. 貿易及其他應收帳款

於二零一二年三月三十一日，貿易及其他應收帳款分析如下：

	<u>集團</u>		<u>本局</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
貿易應收帳款及預付款項	21,572	28,659	21,483	28,482
其他應收帳款及按金	<u>106,066</u>	<u>17,312</u>	<u>106,048</u>	<u>17,312</u>
於三月三十一日之結餘	<u>127,638</u>	<u>45,971</u>	<u>127,531</u>	<u>45,794</u>

於二零一二年三月三十一日，一百四十七萬二千元(二零一一年：三百七十六萬五千元)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：

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
三個月及以下	786	1,959
三至六個月	168	670
六至十二個月	227	738
一年以上	<u>291</u>	<u>398</u>
於三月三十一日之結餘	<u>1,472</u>	<u>3,765</u>

集團及本局信貸風險的最高風險承擔分別為二千一百五十七萬二千元及二千一百四十八萬三千元(二零一一年：二千八百六十五萬九千元及二千八百四十八萬二千元)。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

18. 按公平值透過損益記帳的金融資產

	集團及本局	
	2012 \$'000	2011 \$'000
上市債券		
- 海外	217,742	186,177
- 香港	338,462	355,263
非上市債券	<u>748,742</u>	<u>599,952</u>
	1,304,946	1,141,392
結構性存款	303,706	101,553
現金及銀行存款	<u>8,152</u>	<u>7,435</u>
	<u><u>1,616,804</u></u>	<u><u>1,250,380</u></u>

下表列出集團與本局於二零一二年三月三十一日按公平值計算的資產。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	
	2012 \$'000	2011 \$'000	2012 \$'000	2011 \$'000	2012 \$'000	2011 \$'000
債券	1,304,946	1,141,392	-	-	1,304,946	1,141,392
結構性存款	-	-	303,706	101,553	303,706	101,553
總資產	<u><u>1,304,946</u></u>	<u><u>1,141,392</u></u>	<u><u>303,706</u></u>	<u><u>101,553</u></u>	<u><u>1,608,652</u></u>	<u><u>1,242,945</u></u>

(以港元為單位)

19. 現金及銀行結餘

	集團		本局	
	2012 \$'000	2011 \$'000	2012 \$'000	2011 \$'000
銀行定期存款				
三個月及以下到期	4,337,733	3,978,976	4,334,210	3,975,453
三個月以上到期	4,659,168	1,832,000	4,659,168	1,832,000
小計	8,996,901	5,810,976	8,993,378	5,807,453
減：代共同控制發展項目託管款項	(3,523)	(3,523)	-	-
	8,993,378	5,807,453	8,993,378	5,807,453
銀行存款及現金	10,327	24,368	10,186	24,367
減：代共同控制發展項目託管款項	(1)	(1)	-	-
	10,326	24,367	10,186	24,367
	<u>9,003,704</u>	<u>5,831,820</u>	<u>9,003,564</u>	<u>5,831,820</u>
信貸風險的最高風險承擔	<u>9,003,689</u>	<u>5,831,805</u>	<u>9,003,549</u>	<u>5,831,805</u>

於二零一二年三月三十一日，集團與本局的現金及銀行結餘乃以港元為單位，除了一筆四億九千一百二十四萬六千元的款額(二零一一年：無)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六八(二零一一年：每年百分之零點九)。這些存款的平均到期日為八十三日(二零一一年：七十二日)。

以港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：

	集團		本局	
	2012 \$'000	2011 \$'000	2012 \$'000	2011 \$'000
評級(穆迪)				
Aa1 - Aa3	4,651,269	1,028,141	4,651,269	1,028,141
A1 - A3	4,352,420	4,803,664	4,352,280	4,803,664
	<u>9,003,689</u>	<u>5,831,805</u>	<u>9,003,549</u>	<u>5,831,805</u>

財務報表附註(續)

(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。政府建議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，於二零一二年三月三十一日，本局已收取全數共五筆各二十億元的注資。

21. 已發行債券

根據中期債券發行計劃，本局分別在二零零九年九月及二零一一年五月發行兩組本金總額為十五億元及二億元為期三年的固定利率票據，票面年息率分別為二點零八厘及一點四五厘。

	集團及本局	
	2012 \$'000	2011 \$'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	200,000	1,500,000
減：未攤銷財務費用	<u>(163)</u>	<u>(1,783)</u>
	<u>199,837</u>	<u>1,498,217</u>
<u>流動部分</u>		
於二零一二年到期的港元固定利率票據	1,500,000	-
減：未攤銷財務費用	<u>(432)</u>	<u>-</u>
	<u>1,499,568</u>	<u>-</u>

22. 市區更新信託基金準備

	集團及本局	
	2012 \$'000	2011 \$'000
於四月一日之結餘	500,000	-
本年度撥款	(500,000)	-
計入綜合收支表	<u>-</u>	<u>500,000</u>
於三月三十一日之結餘	<u>-</u>	<u>500,000</u>

(以港元為單位)

22. 市區更新信託基金準備(續)

在政府於二零一一年二月二十四日公布的新《市區重建策略》下，此金額為本局就市區更新信託基金(以下簡稱「基金」)所作的撥款準備。此準備於去年度綜合收支表內列帳，並於本年度撥款到基金。本局已承諾在將來於基金的結餘用畢後，為基金提供更多資金。基金由信託人市區更新基金有限公司管理。基金及基金信託人的帳目均不會合併於此財務報表中。

23. 已承擔的項目準備

	集團及本局	
	2012 \$'000	2011 \$'000
於四月一日之結餘	237,000	1,243,000
年度已使用之金額	(234,800)	(1,021,500)
計入綜合收支表	<u>396,800</u>	<u>15,500</u>
於三月三十一日之結餘	<u>399,000</u>	<u>237,000</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。準備款額已在綜合收支表入帳。於二零一二年三月三十一日的結餘為流動性質。

於二零一二年三月三十一日，項目的減值準備總額分析如下：

	集團及本局	
	2012 \$'000	2011 \$'000
納入發展中物業的減值準備(載於附註11)	5,628,000	5,244,000
載於上文之已承擔的項目準備	<u>399,000</u>	<u>237,000</u>
項目減值準備總額	<u>6,027,000</u>	<u>5,481,000</u>

財務報表附註(續)

(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)。

集團於截至二零一二年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款一千四百七十萬零七千元(二零一一年：一千三百五十三萬二千元)，扣除沒收供款部份九十一萬七千元(二零一一年：四十八萬一千元)，並已列於綜合收支表內。

25. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零一二年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	集團及本局	
	2012	2011
	\$'000	\$'000
有合約承擔而未有提撥準備	<u>175</u>	<u>1,718</u>

(b) 營運租賃

於二零一二年三月三十一日，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一億零三百九十八萬二千元(二零一一年：七千六百二十七萬一千元)，而未來最少應付租金的支付情況如下：

	集團及本局	
	2012	2011
	\$'000	\$'000
一年內	31,894	18,924
一年後五年內	93,848	66,231
五年後	<u>3,755</u>	<u>14,353</u>
	<u>129,497</u>	<u>99,508</u>

(以港元為單位)

25. 承擔(續)

(c) 營運租賃應收租金

於二零一二年三月三十一日，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	
	2012 \$'000	2011 \$'000	2012 \$'000	2011 \$'000
一年內	5,068	4,320	3,376	3,339
一年後五年內	3,727	2,403	620	2,403
	<u>8,795</u>	<u>6,723</u>	<u>3,996</u>	<u>5,742</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三千七百一十六萬四千元(二零一一年：三千四百五十四萬七千元)實際費用。於二零一二年三月三十一日，尚欠地政總署一筆三百零七萬三千元款項(二零一一年：二百七十四萬三千元)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。

年內，本局向市區更新信託基金撥款五億元。並為基金提供價值六十二萬五千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。

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)。

財務報表附註(續)

(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，耗資接近一億元，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。計劃的首階段已於二零一一年三月展開。

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。此活化工作估計斥資約五億元。本局正進行規劃及設計的準備工作。項目會分階段進行。

截至二零一二年三月三十一日，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

本財務報表已於二零一二年六月十八日經董事會核准。

