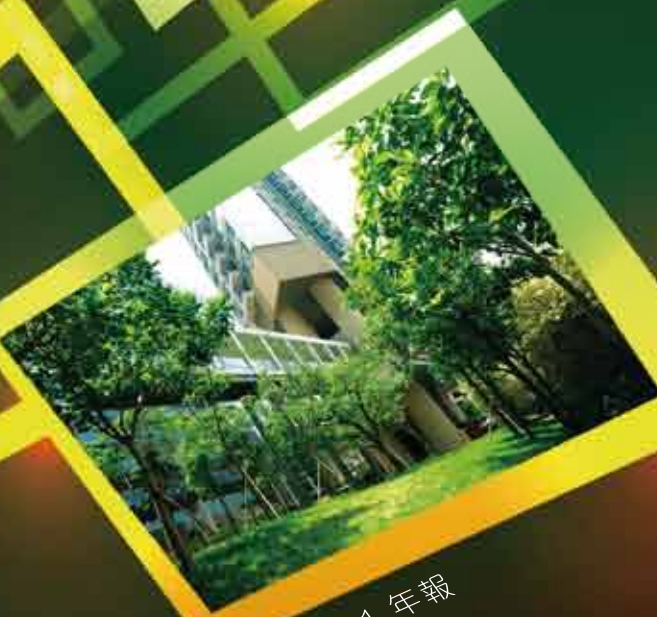


新策略
新焦點
推進行區更新



2010-2011 年報

目錄

2	市區重建局
4	主席報告
8	行政總監報告
12	《市區重建策略》檢討及新《市區重建策略》
16	重建發展：有效解決市區老化
26	樓宇復修：理性的方案
32	保育與活化：向前邁進
38	推動環境可持續發展
42	關心社區 服務社群

44	本年度紀要
50	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
74	市建局委員會成員
76	市建局組織架構
80	市建局分區諮詢委員會成員
83	財務摘要
84	董事會報告書
86	核數師報告書
88	合併綜合收支表
89	合併資產負債表
90	本局資產負債表
91	合併現金流量表
92	合併資產淨值變動表
93	財務報表附註

市區重建局

重建發展

推動環境可持續發展

樓宇復修

以人為先

建設一個優質城市

地區為本

建設一個優質城市

以人為先

重建發展

推動環境可持續發展

與民共議

樓宇復修

建設一個優質城市

地區為本

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



張震遠太平紳士, GBS, JP

“我和市建局的同事會堅定不移按照新策略繼續努力，務求不負政府和公眾的期望，盡心盡力為本港的市區更新作出貢獻。”

當我執筆回顧市區重建局(市建局)過去一年的工作時，不禁想起去年一月馬頭圍道塌樓的慘劇，震撼的情景牽動人心，居民陰霾未散悲劇又再次上演。今年六月距離塌樓現場不遠的一幢舊樓，發生三級大火。兩宗悲劇釀成多人死傷，令多個家庭破碎，讓人痛惜之餘亦教人反思香港市區老化問題是否已敲響警號。

去年塌樓事故發生後，市建局迅速伸出援手，採取特殊措施，協助數以百計居民走出困境。然而樓宇失修只是市區老化的一面，惡劣的居住環境更值得關注。香港仍有不少市民在無可選擇的情況下，只能棲身衛生環境和設施欠佳的舊區蝸居。

全速起動 迎戰市區老化

市區老化是現代城市面對最嚴重的問題之一，香港亦不例外。現時全港約有十一萬戶家庭生活在設施簡陋、失修房子當中，除非香港社會整體能下定決心，採取高效和果斷的行動，否則馬頭圍道發生的慘劇，絕不會是最後一次。

政府明白迎戰市區老化要建立共識，因此經過兩年廣泛公眾諮詢，於二零一一年二月公佈新修訂的《市區重建策略》，定出「以人為先，地區為本，與民共議」三大原則，去推進香港的市區更新，目標是要協

助舊區居民改善居住環境。新的《市區重建策略》是處理本港市區老化問題的政策藍圖，理念非常清晰，希望在得到社會廣泛共識下，通過政府、業主、市建局、私營部門及社會機構攜手合作，同心協力迎戰市區老化。新策略之下，市建局的核心任務，會以重建發展和樓宇復修為主，並計劃未來五年，投放二百億元加強這兩方面的力度，令重建更多元化，滿足市民需要。

二十年後 問題更為嚴重

本局較早前進行了為期一年的樓宇狀況調查，了解本港樓宇老化問題，發現香港的舊樓主要由鋼筋混凝土建造，設計壽命只有五十年，樓宇失修亦會為公眾帶來風險，香港必須正視這些問題。

現時本港約有四千幢樓宇已屆五十年樓齡，明顯失修和情況參差的有二千六百幢，未來二十年這類樓宇會以倍數急增至超過一萬六千幢，情況令人憂慮。當樓宇狀況變得明顯失修，維修費用亦相應大大增加，大廈業主亦未必有能力支付昂貴的維修費，長遠來說，重建是解決市區老化最實際有效的方法。

市區老化，生活環境欠佳，從七十年代初的板間房，到今天一梯數十戶「劏房」，數十人擠在平均只有

約五百平方呎的單位，公用設施及衛生環境差劣，容易水浸，部份舊樓違例改建，一旦發生火警，逃生無門，後果不堪設想。誰又會想到香港這個國際大都會，基層市民的居住環境，竟然出現這種情況。

情況日趨嚴峻

最近一份本地雜誌以殘破舊區居民的生活作為封面故事，更將這些單位稱為「棺材房」，有些業主為了取得更高的租金回報，將單位劃分成更小的面積出租，這些「棺材房」居民的苦況較諸「籠屋」居民更甚。香港作為富庶繁盛的都市，實在不應存在這種情況。

市建局的成立，就是要集中力量全速解決香港市區老化問題。過去十年我們一共開展了五十多個重建項目，幫助三萬多戶居民擺脫破舊而危險的居所，改善生活環境，同時協助超過五百二十幢樓宇進行維修及翻新工程，惠及四萬個住戶。

儘管我們努力不懈，但殘破舊樓的數目仍然不斷增加，很多舊區居民仍生活在殘破舊樓中，有見及此，市建局決心加大復修及重建的工作。我們需要社會的參與和支持，共同迎戰舊區老化。

新的《市區重建策略》反映社會聲音

推動市區更新面臨很多挑戰，要得到公眾支持，平衡社會不同的期望。因此，市建局積極支持政府進行的《市區重建策略》檢討，和公眾一起討論制定市區更新的路向。諮詢工作以「互動」形式進行，並且因應社會對市區更新的關注和意見的優先次序，不時作出修訂，是香港近年最全面和開放的政策諮詢之一。新

的《市區重建策略》回應了香港市民對處理市區老化問題的期望，亦強化市建局的職能，務求協助無數舊區居民脫離差劣的居住環境。

我們決心為受重建影響的居民提供更多選擇，並將此列為首要工作。一直以來，我們為受重建影響的居民提供優厚的現金補償，但近年社會氛圍不斷改變，收購賠償和重建方式經常惹起爭議，新策略希望做到賠償多元化，給受重建影響的自住業主，在現金補償以外多一個「樓換樓」選擇。重建業主可以通過補差價方式，購買未來在原址興建較低層的新單位，或在九龍啟德發展區的單位。我們將於二零一二年接收一幅佔地超過一點一公頃的啟德發展區用地，興建約一千個實用面積介乎四百至六百平方呎的單位。這個方式既回應了居民的訴求，亦有助保存舊區的社區網絡。

我們希望確保業主在作出配合自己需要及喜好的決定前，可以得到全面的資訊，故本局將會在發出收購建議的同一封函件中，提供「樓換樓」單位的單一呎價以供參考，價錢其後亦不會作出變更。換句話說，過程將會盡量做到公平公開。

多元化，新焦點

《市區重建策略》檢討期間，很多舊區業主希望市建局介入和協助業主進行重建。本局因此推出了「促進者」中介服務和「需求主導」重建模式。若業主無法自行組織進行重建，市建局可以協助小業主集齊業權把物業聯合出售，收益歸小業主所有。此外，業主亦可主動向市建局申請重建他們的物業，市建局會沿用現時的補償條件進行收購。

為了加強樓宇安全，我們鼓勵舊樓業主做好樓宇維修

保養，但過往不少大廈因為欠缺管理，難以動員起來籌組資金，以致無法推行復修工作。新策略將會讓市建局以更靈活的方式，協助業主維修。

二零一一年四月，我們啟動了「樓宇維修綜合支援計劃」，將以往市建局及其他機構分別管理的一系列資助及貸款計劃整合優化，為業主提供一站式又多元化的支援。我們位於大角嘴的「市建一站通」資源服務中心，將於本年度投入運作，將會成為服務舊樓業主的基地，進一步為業主提供更便捷的服務。

地區為本，與民共議

新策略亦充份反映「地區為本」的重要性，有助市建局了解地區需要，平衡保育、復修及重建的工作，亦可讓我們更有效地回應社區的訴求。政府計劃在多個舊區成立市區更新地區諮詢平台，諮詢平台的成員包括專業人士、政府、市建局代表、非政府組織及商界人士，他們會在市區更新的規劃過程中，提出意見，市建局正積極支持首個在九龍城成立的諮詢平台的工作。

市建局在舊區活化及文物保育方面，亦有不少項目推出。我們投放了五億元活化中環街市，將它化身為「城中綠洲」。這個項目正充份體現出「地區為本」的大原則。我們特別成立「城中綠洲」社區諮詢委員會，成員包括學者、專業人士和社會領袖等，為「城中綠洲」的初步設計和社會參與過程提供了寶貴意見。

要做好地區工作，難免遇到挑戰。最近我們成功將一棵座落於觀塘月華街重建地盤四十多年的細葉榕，遷移到對面月華街遊樂場公園，整項工程令我感觸良



發展局局長林鄭月娥女士及市建局主席張震遠先生（右五及六）與負責樹木搬遷工作的成員合照。

多。通過市建局、項目合作發展夥伴、樹木專家、工程師及區內居民的通力合作，將這棵陪伴街坊成長的大樹保留，整個搬遷過程面對技術挑戰亦要跟時間競賽，最終順利完成，令我留下深刻印象。這正是市建局、專家、地區及市民共同努力的好例子。

創造更美好香港

放眼未來，我們在市區更新工作中將面對更多挑戰和機遇。香港已成為富裕的國際城市，但仍然有不少居民棲身舊區蝸居，在新的《市區重建策略》基礎上，市建局會繼續努力，協助舊區居民改善生活，我深信市區更新應該令到整體社會受惠。

我和市建局的同事會堅定不移按照新策略繼續努力，務求不負政府和公眾的期望，盡心盡力為本港的市區更新作出貢獻。

主席

張震遠

二零一一年七月三十一日

行政總監報告



羅義坤先生, JP

“我們的主要使命是協助舊區居民改善其居住質素，並提升香港的住屋水平及已建設環境。”

邁進新年代 迎接新任務

本局在二零一零／一一年度為邁進市區更新的新時代作好計劃和準備。由發展局領導，經過兩年的檢討及公眾諮詢後，政府於二零一一年二月公布了新的《市區重建策略》，展開市區更新的新一頁。

自本局於二零零一年成立至二零一一年的首十個年頭，我們按著先前的《市區重建策略》履行職責。因應社會的需要和轉變，新《市區重建策略》擴闊本局在市區更新的角色，我們會以重建發展及樓宇復修作為核心業務。未來十年，我們會致力推行以地區利益為依歸的市區更新。

年內，我們除了繼續推行已開展的大量重建、復修、保育及活化項目外，亦積極為《市區重建策略》檢討提供支援。本局於二零一零／一一年度進行的市區更新工作的詳情，均載於本年報第十二頁至第四十九頁。

我們的主要使命是協助舊區居民改善其居住質素，並提升香港的住屋水平及已建設環境。我們會以平衡、

務實及以人為本的方針，在本局的資源及職權範圍內加快和擴大市區更新計劃。

重建多元化

由二零一一年二月起，我們集中為新《市區重建策略》的新政策制定執行框架，當中包括「需求主導」重建模式及「促進者」的中介服務。新《市區重建策略》定出以人為先的方針，除了本局自行開展重建項目外，上述新模式可以讓業主自行提出重建要求，令他們有更多選擇。

我們分別於二零一一年四月及五月，公布了上述兩個新模式的執行框架。同年七月，我們正式接受業主提交申請。合資格的業主可以考慮要求本局重建其樓宇／地段，或要求本局提供中介服務，協助他們集合業權，聯合出售。我們面前的挑戰是如何成功落實上述新重建模式。要取得成功，我們要小心挑選、監控和檢討，以及在適當時機下，根據累積的經驗，進一步優化該兩項模式的細節。

為配合「以人為先」的方針，我們優化了本局的補償及安置政策，以協助需要遷出重建區的住宅租戶及有經濟困難的住宅業主。我們亦向住宅自住業主提供「樓換樓」計劃，作為現金補償及特惠金以外的另一選擇。雖然上述措施並不會提高本局對住宅業主的現金補償水平，但仍會增加成本及風險，以及本局的行政及法律工作量。我們亦正尋求適當的方法，以協助受項目影響的商戶找尋新舖位繼續經營。



公布市建局二零一〇/一一年度的五年業務綱領的新聞簡報會。

推動環境可持續發展

在推行本局的項目時，我們一直採取最高的建築物環保標準。至今，本局六個項目先後取得香港環保建築協會頒發的白金級別證書。為了不斷提升項目的可持續性，我們正檢討多個主要項目已獲批的總綱發展藍圖，是否符合屋宇署所發出於二零一一年四月一日生效的新作業備考，以落實推動優質及可持續建築環境的政策。如有需要，我們會優化有關的圖則。

擴大樓宇復修

本局致力延長樓宇的壽命，以期達致環境可持續性。我們一直相信，樓宇復修是市區更新中重要的一環，我們在樓宇復修方面取得好成績，並會加大力度推動這方面的工作。截至二零一一年三月三十一日，本局已協助超過五百二十幢樓宇進行復修工程。年內，本局的樓宇復修工作邁前一大步，期間為近三百二十幢樓宇完成復修工程，較上年度增加兩倍半之多，這些樓宇均參加了「樓宇更新大行動」或本局的資助計劃。此外，我們與屋宇署及香港房屋協會（房協）合作，設立一站式樓宇復修熱線服務；亦於二零一一年四月一日起與房協推行「樓宇維修綜合支援計劃」。當政府於二零一二年實施強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的相關法例時，我們亦會向大廈業主提供協助。另外，我們亦計劃擴大本局的樓宇復修工作，以覆蓋更多地區及協助更多老化失修樓宇的業主，就此，本局會增加人手及資源以應付所需。

財務成績

截至二零一一年三月三十一日，本局錄得二十二億元淨營運盈餘。對比上個財政年度的七十億元淨營運盈餘，本年度的盈餘減少四十八億元。二零一〇/一一年度的淨營運盈餘主要來自兩個已招標項目所收取的前期款項，這兩個項目是第三街／餘樂里／正街項目及福全街／杉樹街項目，合共可提供約二十三萬八千平方呎的可發展面積。此兩個項目在年內物業市場環境利好的情況下完成招標。

自本局成立至二零一一年三月三十一日，本局的累積盈餘達九十二億元，若減除政府至今所豁免本局十六個項目地盤的五十四億元補地價，累積盈餘則只有三十八億元。政府僅就這十六個項目以象徵式地價批地，我們非常感激政府一直以來對本局所提供持續兼重要的財務及其他支持，讓本局可以落實其市區更新計劃。

雖然本局在某些年度均錄得盈餘，但亦在其他年度錄得虧損。無論如何，我們將所有收益再投放到日後的市區更新工作，包括樓宇復修、文物保育及活化等沒有收益的項目。此外，我們的政策是向受本局項目影響的居民提供較法定水平為高的補償，以改善他們的居住環境，本局亦會開展一些財政上不可行但值得推行的市區更新項目。

物業風險及管理

本局擁有相當大數量的重建計劃，這批項目正處於不同的發展階段，截至二零一一年三月三十一日，這些項目的總成本高達一百五十九億元，佔本局同日計的資產淨值一百九十二億元約百分之八十三。本局的工作令我們同時身兼買家和賣家的身份。在最近幾年，本局收購物業較銷售物業為多，原因包括我們擴大本局的市區更新計劃，以及重建項目的規劃、收購、收地、地盤拆卸和招標均受一系列的因素影響，未必完全在本局可控制的範圍之內。目前物業市場持續向上，這也大大增加了本局所面對的風險。

組織及人力資源

為應付日趨繁重及複雜的工作，截至二零一一年三月三十一日，本局的員工隊伍增加至四百二十三人，增幅為百分之七。為保持精簡架構，我們會繼續透過外判安排，並以固定合約條款聘用員工及顧問，以應付某些工作量，特別是非經常或有時限的工作。

年內，本局員工的整體流失率相對較低，低於百分之九。某程度上可反映出本局在建立團隊精神、激勵士氣及提供良好工作環境的成效。這亦顯示本局有一班具備多方面技能和滿腔熱誠的員工，縱使要應付愈來愈多持分者在市區更新項目及議題上的強烈要求和爭議，我們的員工仍然竭力協助弱勢社群，改善其居住環境。

向董事會、各委員會及員工致以謝忱

本人及全體同事非常感謝本局主席、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。

最後，我謹藉此機會，向本局所有員工致意，全憑他們過去一年中，不畏艱辛，克盡厥職，以專業態度落實本局多元化且全面的市區更新計劃。雖然面對不少挑戰，仍取得佳績，為社區帶來裨益，令我作為這個團隊的一份子感到自豪。

行政總監

羅義坤

二零一一年七月三十一日

《市區重建策略》檢討 及新《市區重建策略》



政府就《市區重建策略》檢討展開為期兩年的廣泛諮詢，於二零一一年二月二十四日公布新修訂的《市區重建策略》，取代二零零一年五月所公布的版本。新的《市區重建策略》是政府的政策，除市建局外，其他政府部門及持份者亦應參與推行該份策略，解決市區老化問題。

提供支持及支援

在政府進行《市區重建策略》檢討的過程中，本局一直積極提供支持及支援，包括：

- 成立**董事會專責小組委員會**，並由管理層的特別工作小組加以協助，以便在檢討過程中提出意見。
- 進行全面**樓宇狀況調查**，檢查舊區內超過三千幢樓宇。更新的調查數據將有助本局規劃未來的項目。
- 支援及資助七個區議會進行**地區更新願景研究**，收集社區的意見。該研究目的是要了解地區對市區更新的願景、訴求、挑戰和需要。研究結果有助《市區重建策略》檢討的過程，亦可作為本局在地區層面長遠規劃市區更新項目的參考。



樓宇狀況檢查。



區議會舉辦「市區更新地區願景研究」交流會。

新焦點與新措施

新《市區重建策略》列明，**重建發展**和**樓宇復修**為本局的兩大核心業務，亦給予本局較大的職能，以回應及協助有需要的人士。在新策略出台後的短短幾個月，本局公布了一系列新措施。

由於有些業主沒有能力聯合自行進行重建其物業，本局有需要繼續開展由本局主導的新重建項目。然而，在某些情況下，有些業主可能希望本局的介入，並提供協助。因此，本局提出了兩個新的重建模式。

「需求主導」模式

根據新《市區重建策略》，本局可以就大廈業主聯合建議重建其樓宇的事宜作出回應。如本局接納其申請，首先將項目納入年度業務計劃之內，並要獲得財政司司長批准，然後會按照本局自行開展重建項目時的規劃、收購、補償及安置等政策，去推動這類「需求主導」項目。

「促進者」中介服務

根據新《市區重建策略》，本局可考慮協助業主集合集業權，聯合出售，但本局不會涉及任何業權收購、補償或安置等工作。

「樓換樓」

本局提出新措施，為受重建影響的住宅自住業主提供多元化補償選擇。本局將給予自住業主「樓換樓」選擇，作為現金補償以外的另一選擇。這些「樓換樓」單位可位於重建發展項目中新建的低層單位，或位於啟德發展區。本局將於二零一二年於啟德發展區接收一塊佔地約一點一公頃的地盤，以興建約一千個實用面積約四百至六百平方呎的單位，作為「樓換樓」之用。



「需求主導」模式的記者會。



啟德發展區「樓換樓」的初步設計概念。



擴大樓宇復修

本局為業主提供適當的樓宇維修及管理計劃，以協助他們改善居住環境及減慢市區老化速度。二零一一年四月，本局推出一套統一而全面的「樓宇維修綜合支援計劃」，為業主提供一站式服務和支援。當二零一二年初「市建一站通」資源中心投入服務時，更可進一步加強服務。二零一一年六月，本局公布於未來五年，加大其樓宇復修工作的力度，令約八萬個住戶受惠，數目達五倍之多。

成立市區更新信託基金

本局撥款五億元成立《市區更新信託基金》，該基金由政府委任的獨立董事管理。基金為社區服務隊及地區所進行相關市區更新的活動，提供財政資源。

與地區諮詢平台合作

新《市區重建策略》定下地區為本及與民共議的方針，目標是要加強社區參與。政府成立有廣泛代表性的「市區更新地區諮詢平台」，務求更能掌握公眾對市區更新的訴求。首個「諮詢平台」已於九龍城區成立，本局亦委派高層代表，作為諮詢平台的成員，以提供支援及意見。

本局竭力與社區及所有持份者合作，迎戰市區老化，協助居住在殘破失修樓宇的居民，改善其生活環境。

二零一一年 二月二十四日	政府公布新 《市區重建策略》
二零一一年 三月二十一日	公布「樓換樓」先導計劃 的安排
二零一一年 四月一日	推出「樓宇維修綜合 支援計劃」
二零一一年 四月十八日	公布市建局作為「促進者」 角色的框架
二零一一年 五月三十一日	公布「需求主導」重建 模式的框架
二零一一年 七月二十六日	正式接受業主提交 「需求主導」重建項目及 「促進者」中介服務的申請

重建發展：有效解決市區老化



荃灣楊屋道項目（御凱）。

市區更新的基本是解決市區老化問題。過往十年，本局一共推行了五十四個重建項目，協助超過三萬個住戶改善居住環境。這些項目更為香港帶來長遠的經濟、規劃和環境裨益。

本局去年啟動了兩個新重建項目，亦繼續進行其他經已展開而在不同階段的項目。

啟動新重建項目

二零一一年三月，本局根據《市區重建局條例》啟動了兩個重建項目：



深水埗福榮街項目

這個深水埗項目面積約六百五十平方米，涉及三幢建於一九五六年的樓宇。重建範圍內居住了約九十個住戶，有七個商舖。建築物普遍相當殘舊，明顯失修，天台蓋搭有僭建物。

本局建議在項目內，提供約七十個面積由四十平方米至六十平方米的單位。

進度

自項目啟動以來，本局已經：

- 在二零一一年三月二十五日進行凍結人口調查；
- 舉行簡報會，向受影響的業主和租戶講解現行的物業收購、補償及安置安排；以及根據新的《市區重建策略》所推出的三項優化措施；
- 慎重商議十六個反對該項目的陳述；以及
- 在二零一一年八月，將該項目及商議結果，一併呈交發展局局長考慮。



市建局員工進行凍結人口調查，以確定單位佔用情況。



馬頭角北帝街／新山道項目

該項目位於馬頭角北帝街與新山道的交界，地盤面積約一千二百八十平方米，涉及六幢建於一九五七年的樓宇。重建範圍內居住了約一百四十個住戶，有二十個商舖。建築物普遍相當殘舊，明顯失修。樓高八層的大廈沒有升降機，天台蓋搭有僭建物。



規劃、拓展及文物保護委員會通過項目的有關參數。

本局建議在項目內，提供約一百三十個面積由三十五平方米至六十五平方米的單位。

進度

自項目啟動以來，本局已經：

- 在二零一一年三月二十五日進行凍結人口調查；
- 舉行簡報會，向受影響的業主和租戶講解現行的物業收購、補償及安置安排；以及在根據新《市區重建策略》所推出的三項優化措施；
- 慎重商議一個反對該項目的陳述；
- 於二零一一年八月，將項目及商議結果，一併呈交發展局局長考慮。

已開展項目的進度

本局五十四個項目當中，十個是前土地發展公司（土發）展開而由本局接手繼續進行，二十五個由土發宣布，其後由本局啟動，其餘的十九個則由本局啟動。這些重建項目的進度如下：

項目進度	項目總數
規劃及審批	2
收購及遷置	17
清拆及招標	4
建造	13
銷售及出租	5
全部完成	13
	54

五十四個市建局重建項目的詳情，見五十至五十七頁。

重建對社會帶來裨益

市建局五十四個重建項目，為受影響居民及整體社會帶來莫大的裨益，簡列如下：

涉及的破落樓宇	825幢
改善居住環境	34,000個住戶
提供新單位	18,000個
提供政府／團體／社區設施	74,000平方米
提供公眾休憩用地	37,000平方米



土瓜灣馬頭圍道／春田街項目

於二零一零年一月，馬頭圍道發生塌樓悲劇，奪去四名市民的寶貴生命，數以百計的居民生活在惶恐之中。本局迅速介入，因為要為受慘劇影響的居民解困。

二零一零年二月，本局宣布啟動這個重建項目，範圍涉及兩排樓齡超過五十年，樓高四至六層的唐樓，影響約三百二十個住戶。

基於情況特殊，本局在進行這個獨特項目時採取了一些特別措施，在項目獲批准及正式發出收購建議之前，協助有意盡快遷出的自住業主、租客及商戶遷離至其他地方。本局共接獲超過二百二十宗申請。

本局計劃自行發展該項目，興建逾四百個小型單位，以迎合大眾化市場。項目的特色包括沿馬頭圍道一帶提供低樓層的店舖建築，以重現現時街舖的情況。項目又會提供約一千平方米的政府、團體及社區設施地方。另外，項目亦設有約五百平方米的地面公共休憩用地，以改善街貌及加強空氣流通。



市建局舉行居民簡報會解釋補償政策。

於二零一零年四月結束的兩個月公眾諮詢期內，收到有關該發展項目的陳述書及反對意見。本局經過慎重商議後，在二零一零年五月將商議結果及根據《市區重建局條例》第二十四（三）條所要求的其他資料，一併呈交發展局局長考慮。

發展局局長於二零一零年十二月授權本局進行該項目，但有人提出上訴。上訴委員會最終決定維持項目的授權，政府於二零一一年四月刊憲公布有關決定。

二零一一年五月三十日，本局正式向馬頭圍道／春田街項目的業主提出收購建議。除了收購建議外，本局亦為受影響的合資格自住業主提供住宅單位認購意向安排，讓他們可以在項目完成後優先以市價購置新落成的單位。地舖的自用業主及租客亦可優先以市值租金租用項目內新落成的商舖。



「體育用品城」為洗衣街項目的主要特色。



旺角洗衣街項目

本局為了保存及提升旺角的地區特色，特別為項目制定一項「地區特色體育用品店安排」。根據這項安排，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以「體育用品城」為主題的店舖。

政府在二零一一年二月刊憲收回有關土地，以進行洗衣街項目。有關土地已於二零一一年五月正式復歸政府所有。本局現正進行遷置及分階段的清拆工作。



黃大仙衙前圍村項目



衙前圍村內保留的三項歷史文物：門樓、門樓上的石匾及天后廟。

本局採取一個創新的「保育為本 新舊交融」的方法，推行這個獨一無二的項目。本局除了將圍村內的三項主要歷史文物（天后廟、門樓、門樓上的石匾）保留下來之外，亦會保留圍村的中軸線及八間原村屋，並將這些歷史文物在未來的保育公園內展現出來。

為推行此方案，將來的住宅樓宇將會被升高，同時亦會保持一定距離，以減少對保育公園造成影響。本局現正進行收購及分階段清拆的工作。

政府於二零一一年七月十五日刊憲收回土地，以進行衙前圍村項目。



觀塘市中心項目

佔地五點三公頃，涉及一千六百五十七個業權及約五千人的觀塘市中心項目是本局成立以來最大規模的重建計劃。

觀塘市中心項目於二零零七年三月正式啟動，當時估計總發展成本超過三百億元。

觀塘市中心項目包括兩個地盤，分別為主地盤及月華街地盤。項目的兩個總綱發展藍圖已分別於二零零八年十二月及二零零九年一月獲城市規劃委員會（城規會）批准。由於項目佔地龐大，兩個地盤再劃分五個發展區，分階段進行重建。

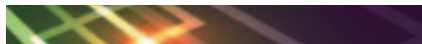
自二零一零／一一年度開始，本局在該項目上取得良好的進展：

- 截至二零一一年六月底，超過百分之八十八的業權持有人接受了收購建議；
- 繼續執行城規會訂出的規劃條件；



綠化覆蓋率佔地盤面積接近三成。

- 月華街地盤的工程自二零零九年展開以來，取得良好的進度，並預期於二零一三／一四年度完成。項目落成後，將包括一幢住宅樓宇及一個位處最低三層的健康中心；
- 為發展區二、三及四的土地收回作出準備，以便加快發展兩層的綜合公共交通總匯，政府、團體及社區設施地方，其上方將興建四幢住宅樓宇；
- 向政府建議於開源道迴旋處重置美沙酮診所，現正等候審批及進行相關的預備工作；
- 向政府建議將位於發展區四的政府部門辦事處遷移至毗鄰地方，以便騰出用地，作為臨時安置現時處於發展區二及三由政府、團體及社區設施。有關建議現正等候審批；及
- 在二零一一年二月向政府就發展區二及三提出批地申請。



深水埗海壇街／桂林街及北河街項目

這三個位於深水埗的項目合併一起，作為一個綜合發展區進行重建。地盤面積總共約為七千四百平方米，總樓面面積超過二萬五千三百平方米，受影響人口約一千三百人，是市建局第三大的重建項目。

重建範圍內居住了約七百五十個住戶，包括六百六十個租戶及九十個樓梯、後巷及天台的佔用人。

本局建議在項目內，提供約八百五十個單位，約五千平方米的商用面積，約二千二百平方米的政府、團體及社區設施地方，以及一千五百平方米的地面公共休憩用地。

項目內的政府、團體及社區設施包括一所特別兒童護理中心暨學前教育中心、長者護理中心及長者鄰里互助中心，以及專為社會企業而設的用地。

本局委託香港大學為該項目進行一項追蹤調查，以了解已遷出的居民及商戶在新環境中的適應情況。

調查的最終報告於二零一零年十月完成，結果顯示：

- 大多數受訪者仍在原區繼續居住。
- 業主傾向選擇重新購置面積較細的單位，以保留超過一百萬元的現金補償。
- 大多數租客及自住業主均滿意安置、補償及收購的安排，對項目的諮詢及社區服務隊的服務，亦表示滿意。
- 受訪者亦表示其居住環境均得以改善，在就業機會、教育、醫療支援及社交生活等方面，實際上比想像更容易適應新環境。

政府在二零一零年十一月刊憲收回有關土地，以進行該項目。有關土地已於二零一一年二月正式復歸政府所有。本局現正進行遷置安排。



上環卑利街／嘉咸街項目

項目範圍包括中西區的卑利街、嘉咸街、結志街、威靈頓街、閣麟街、吉士笠街、士他花利街及乾秀里，涉及樓宇建於五、六十年代。

重建計劃將有助改善逾三百二十個住戶，合共八百二十名居民的居住環境。過去數年來，他們多次要求本局加快進行該項目。

該項目亦有助保育一個位於項目範圍外的一個百年市集。本局將分階段進行清拆及重建工程，以減低對毗鄰攤檔商戶及用戶的影響，並會致力保持該市集的活力。此安排令項目延長二十四個月完成，及增加二億元的成本。

為回應商戶及攤檔的訴求及需要，本局制訂了一套完



嘉咸街市集推廣活動。

善計劃，以減低重建期間對他們構成的不便。

項目將分階段進行工程，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本局已收購的店舖繼續經營。當項目內的一幢低層建築落成後，可以讓有意遷回的新鮮食品店舖繼續營運。

本局在二零一零年五月為受影響的商舖經營者安排抽籤，以編配臨時舖位。另外，本局在二零一零年六月開始為市集小販攤檔安裝電錶，工程已於二零一一年初完成。政府在二零一零年十二月刊憲收回地盤B土地，以進行該項目。有關土地已於二零一一年三月正式復歸政府所有。本局現正進行遷置安排及清拆工作。



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，並設立香港首個婚嫁傳統文物館。項目完成後將提供零售用地，給予一系列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；
- 在項目內預留地方予社會企業；
- 保留重建範圍內的三幢戰前唐樓；
- 利東街亦會闢為行人區；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百分之二十三。

利東街已於二零一零年二月二十五日正式封閉。期間廈門街則開放予公眾使用。項目現正進行施工，並預期於二零一五年完成。



採取『主體保育』方式原址保留街市大樓。



灣仔太原街／灣仔道項目

這個位於灣仔的住宅及商業發展項目涉及三個地盤。項目的地盤A及B已被重建發展為「尚翹峰」，這兩個地盤的單位已經全部售出。

本局以主體保育方式保育地盤C內的灣仔街市大樓，街市上興建一座住宅大樓。經保育的灣仔街市大樓將作為發展項目的商業部份，由本局保留。這個方案讓本局既可履行與發展商的合約，亦可回應社區對保育該街市大樓的訴求。預計本局將會增加額外成本及涉及較長的發展期。

地盤的地基工程已經完成。項目住宅單位的預售樓花同意書已於二零一一年六月批出。現正進行建築工程，預計於二零一三年完工。



政府刊憲將地盤A，包括永利街的範圍，從發展計劃中剔出。



上環士丹頓街／永利街項目

這個住宅及商業發展項目涉及三個地盤。本局成立初期，基於項目內的樓宇殘破失修、居民生活環境惡劣，政府要求本局優先處理這個項目。

二零零八年十一月，本局決定以「強化保育元素」的重建模式去推行士丹頓街/永利街項目，以配合政府活化前荷李活道警察宿舍用地的政策。

在二零一零年三月，本局向城市規劃委員會（城規會）建議另一個保育永利街的執行構思，該建議得到公眾的歡迎。

按城規會要求，本局在二零一零年五月七日向該會呈交永利街樓宇結構現況的資料及所需要的維修費用，並向所有受影響的業主及租客解釋有關建議對他們的影響。

在城規會就地盤A（包括永利街）作出決定前，本局

一直繼續進行物業的收購工作。

同時，本局亦實施了一系列的特別措施，協助目前居住在永利街並已於二零零三年三月人口凍結調查中登記的租客。這些措施包括：

- 安排租客遷往本局位於德輔道西466號順成大廈的安置單位，或
- 給予租客其他支援，以改善其居住環境。這些租客的業主均拒絕出售其業權予本局。
- 為已收購的永利街樓宇進行維修工程，並為希望保留業權的業主提供協助，以改善其樓宇的狀況。

二零一一年六月，城規會宣布就地盤A的修訂，行政長官會同行政會議已經將獲批的士丹頓街／永利街項目發展計劃圖發回城規會考慮。

二零一一年七月，城規會刊憲，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：

- 把地盤A，即永利街的範圍和必列啫士街街市用地從發展計劃圖中剔出；
- 把上述範圍納入分區計劃大綱圖內；
- 將永利街一至十二號和城皇街十七及十九號，修訂為「綜合發展區」，限制樓高四層；及
- 將必列啫士街街市用地列為「其他市政用途」，註明是歷史地點，要保留作文化及康樂用途，限制樓高三層。

樓宇復修：理性的方案



觀塘區內經復修的樓宇展現協調的外牆顏色設計。

鼓勵住宅業主進行樓宇復修繼續是本局一項重要的工作。

樓宇復修的主要目的包括：

- 改善環境；
- 改善住宅樓宇內的居住條件；
- 改善樓宇結構安全；及
- 延長樓宇的可使用年期。

目前，由本局專責的樓宇復修服務區包括九龍及香港島的部分地區，而香港房屋協會（房協）則負責香港的其餘地方。

物料資助計劃及貸款計劃

自二零零四年起，本局在其樓宇復修服務區內向舊樓業主提供多項樓宇復修資助計劃，協助他們處理樓宇失修的問題。透過物料資助及貸款計劃，不但協助業主改善其樓宇狀況，更提升居住質素。

截至二零一一年三月三十一日，該兩項計劃已協助超過五百二十幢樓宇進行復修工程，涉及約四萬個單位，當中包括於二零一零／一一年度完成復修工程的十九幢樓宇，涉及近三千七百個單位。

全面的「樓宇維修綜合支援計劃」

年內，由本局建議，並與政府及房協研究，整合五個分別由本局及房協管理的樓宇資助及貸款計劃。經仔細研究後，本局及房協整合、簡化及透過單一接觸點，為有意進行樓宇復修的業主提供全方位的一站式服務及統一的計劃申請表。這亦包括兩個由政府出資的資助及貸款計劃。

二零一一年四月一日，本局聯同房協及屋宇署推出「樓宇維修綜合支援計劃」。該計劃為全港有意進行樓宇維修的業主，提供全面及一站式的服務。所有合資格的業主均可以得到類似的協助。



公布「樓宇維修綜合支援計劃」詳情。



「樓宇更新大行動」第二輪抽籤。

「樓宇更新大行動」

本局積極參與由政府推行的「樓宇更新大行動」，前所未有地協助龐大數目的大廈業主進行樓宇維修工程。

截至二零一一年三月三十一日，本局為超過九百八十幢樓宇，超過四萬個單位的業主提供財政及技術支援，以進行樓宇復修工程，當中五十幢樓宇於二零零九／一零年度完成有關工程，而三百幢亦於在二零一零／一一年度完成工程，另外六百三十幢正在進行中。

作為「樓宇更新大行動」的其中一個執行者，本局致力提高業主對樓宇復修的關注程度，以及藉此計劃提供更多就業機會。

本局、房協、屋宇署及廉政公署緊密合作，策劃及優化與樓宇維修相關的措施。這些措施包括有關正確招標程序的指引及簡介會，有助建立良好的大廈管理及維修行為，令大廈業主及持份者都能得益。

二零一一年六月二十四日，立法會財務委員會通過增加對「樓宇更新大行動」的撥款。在本局的樓宇復修服務區內，受惠樓宇數目將增至一千一百幢，約五萬五千個單位。

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

就推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，政府於二零一零年二月向立法會提交《二零一零年建築物（修訂）條例草案》。

本局歡迎是項條例草案，正作好準備，並與發展局、屋宇署及房協合作，為該計劃制訂細節，包括資助和支援的框架。本局亦參予立法會條例草案委員會的討論，包括如何在本局、屋宇署及房協三個機構所成立的樓宇維修伙伴模式下執行有關計劃。草案已於二零一一年六月獲立法會通過。

當有關法例於二零一二年正式生效時，本局將會在其服務區內，為有需要的業主立案法團提供支援，協助他們遵行有關法定要求，以及成立業主立案法團。



「樓宇更新大行動」業主簡報會。

樓宇復修熱線服務

一站式的樓宇復修熱線服務（3188 1188）於二零一零／一一年度推出，由本局及房協聯合管理，為業主提供更便捷的服務，讓業主可以更方便得到由本局、房協及屋宇署所提供樓宇復修計劃的資訊。



觀塘雲漢大樓：復修前後的面貌。

擴展樓宇復修的角色

在二零一零／一一年度，本局協助完成復修的樓宇接近三百二十幢，其中十九幢參加了本局的樓宇復修資助計劃，連同三百幢參加了「樓宇更新大行動」的大廈，約有數千個住戶的居住環境得以改善。相比在二零零九／一零年度本局所協助的九十幢，共增加了二百三十幢，有兩倍半之多。

展望將來，為配合新《市區重建策略》，本局計劃擴展在樓宇復修的角色，逐步接手全港市區的樓宇復修工作。

本局將撥款超過十三億元，目標是協助約二千六百幢樓宇，共八萬九千位業主，進行樓宇復修工程。

本局的樓宇復修工作將於二零一三／一四年度覆蓋整個九龍市區。至二零一五／一六年度，有關工作將覆蓋全港市區。



復修後的荃灣德寶大廈。

大廈外牆顏色設計

除了鼓勵業主做好大廈的維修保養外，本局亦會為進行樓宇復修的大廈提供外牆顏色設計，務求令大廈的外觀更吸引，提升整個社區的面貌。



復修後的觀塘華豐大廈。

大角咀出現令人耳目一新的多組顏色設計的樓群。



保育與活化：向前邁進



餘樂里九至十二號的唐樓將會被保育及活化。

本局致力在重建項目內保育及活化具歷史、文化及建築價值的樓宇、地點及構築物。如果得到政府的支持，亦會進行重建項目範圍以外的保育項目。本局的宗旨是以全面、綜合及務實的手法去推動保育活化工作。

至今，本局已經將本港超過六十幢戰前樓宇及一些街道納入其保育及活化計劃之內。相信未來數年，本局的保育及活化工作將見成效。

保育及活化茂蘿街／巴路士街唐樓

香港的唐樓數目所餘不多，位於茂蘿街／巴路士街的十幢戰前唐樓被評為二級歷史建築。

當這個項目於二零一二年底／二零一三年初完成時，可以為香港的保育工作添上色彩，令人引以為傲。

這是本局自二零零一年成立以來，首個純保育活化項目，不涉及任何重建工作，亦是本局第一個專為推廣文化創意產業的項目。

二零一一年四月，香港藝術中心獲取茂蘿街／巴路士街活化項目「藝術社區」的主營運合約。香港藝術中心計劃將項目轉化成「動漫基地」，作為本地與世界各地動漫藝術的溝通重要平台。

來年，本局會與香港藝術中心緊密合作，在其創意建議的基礎上，設計及打造適合文化創意工作者使用的設施。



茂蘿街的唐樓將活化成為《動漫基地》。



「城中綠洲」

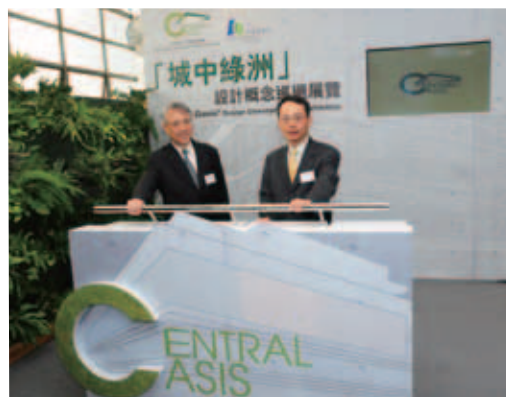
二零零九年十月，政府給予本局一項任務，就是將前中環街市大樓，打造成為「城中綠洲」，提供綠化及文娛康樂設施給市民大眾享用，這是本局最大型及具挑戰性的活化項目。

一個專責的社區諮詢委員會特別成立，並由保育專家龍炳頤教授領導。在該活化項目的公眾參與過程中，委員會向本局提出寶貴意見。

本局為大樓進行了結構勘察，詳細了解街市大樓的狀況；亦得到專家協助，以確立大樓的建築特色元素。另外，本局進行了公眾意見調查，了解市民對「城中綠洲」的期望；也透過巡迴展覽，向市民介紹四個風格不同的設計概念，同時進行問卷調查，以掌握市民的主流取向。



中環街市打造為「城中綠洲」。



一系列的社區參與活動向市民收集四個設計概念的意見。

市建局保育工作



保留**衙前圍村**項目內的中軸線及八間村屋、門樓、天后廟及門樓上的石匾在保育公園內展現。



保育活化位於**上海街**及**太子道西**的兩組騎樓建築樓群。本局現正進行收購工作。



卑利街／嘉咸街項目內三幢唐樓及永和雜貨店的外立面將會被保留下來。



位於灣仔**莊士敦道**重建項目內五幢騎樓式建築，經保育及活化後成為特色餐廳。

市建局活化工作

旺角活化工作的進展

本局為旺角五條街道進行街區活化計劃。位於花墟道的垃圾收集站已於二零一一年三月開始進行翻新工程。本局亦已將花墟道及通菜街的第一期計劃的詳細設計建議呈交有關政府部門審批，預計改善工程可於二零一一年底前展開。



大角咀改善工程展開

大角咀迴旋處的改善工程現正進行中，預期於二零一一年底前完成。檳樹街的改善工程經已完成。涉及大角咀八條街道的第三期改善工程的詳細設計經已完成，並呈交有關政府部門給予意見。在二零一一年六月油尖旺區議會通過有關計劃。

中西區活化工作添活力

卑利街／嘉咸街項目

為了保持項目範圍外的一個百年市集的活力，本局決定分階段進行清拆及重建工程，原先在卑利街／嘉咸街項目地盤B的新鮮食品經營者已經暫時遷移到其他兩個地盤繼續經營。本局於二零一零年十二月在市集進行為期六週的推廣活動，令街市的人流增加了百分之十。



百子里活化計劃

百子里與辛亥革命關係密切，本局決定進行百子里活化計劃，興建一個主題公園，以表彰這個地方的歷史背景。第一期工程現正進行中，預期於辛亥革命一百周年，即二零一一年底前完成。

推動環境可持續發展



市區更新探知館內有關市建局項目注入環境可持續發展元素的介紹。

本局非常重視在市區更新項目內加入環保設施，我們相信透過良好的規劃和設計，新建的樓宇可以有更佳的通風效果和能源效益。

本局於二零零九年制訂全面的環境可持續發展政策，成為我們的工作重點。這項政策參考了海外的環保經驗和專家意見，以及考慮最新的環保科技。

這些環保指引並非口號，我們已在市建局項目的標書內加入環保要求。

利東街項目是首個全方位引入環保元素的項目，估計可以減少項目的碳排放量約百分之二十三。

至今，本局的六個項目均獲得香港環保建築協會頒發白金級別證書：

- 堅尼地城加惠民道項目
- 荃灣市中心項目
- 大角咀必發道／洋松街項目
- 西營盤第一街／第二街項目
- 灣仔皇后大道東項目
- 大角咀櫻桃街項目



堅尼地城加惠民道項目



荃灣市中心項目



大角咀櫻桃街項目



大角咀必發道／洋松街項目



西營盤第一街／第二街項目



灣仔皇后大道東項目

二零一一年五月一日，本局與合作發展商、樹木專家、工程師及工人聯手於觀塘市中心項目完成一項極具挑戰性的樹木搬遷工作。一棵四十年樹齡、超過三百噸或相等於兩個珍寶飛機的大樹，順利由月華街地盤搬遷到附近一個公園。



未搬遷前的大樹生長在月華街重建地盤的斜坡上。



經過通宵達旦的工作，大樹成功遷移到新地點。



大樹座落月華街遊樂場的新位置。

教育下一代以加強他們對環境的意識，可以令香港有一個可持續的未來。市建局透過支持國際性的活動，例如去年的C40會議，以及在「市區更新探知館」推動環保知識，讓學生們可以認識一些新的環保設施。



市建局主席張震遠參與「香港C40論壇」。

市建局在製作其機構刊物，包括年報、公司小冊子及其他印刷品，均採用環保油墨及再造紙印製。



關心社區 服務社群

作為社會的一份子，本局及其員工非常關心社區，市建局職員樂益會一直積極鼓勵及推動同事們參與義務工作及社會服務活動。

本局獲得香港社會服務聯會確認為「同心展關懷」企業。



二零一一年二月

本局成立義工隊，服務社群。我們的義工同事探訪專為智障兒童提供服務的匡智松嶺村，為他們帶來歡樂。



二零一一年二月

本局員工參與渣打馬拉松比賽。



二零一一年六月

關心無邊界。本局職員樂益會支持紅十字會日本地震及海嘯賑災工作的捐款活動。

本局搬遷總辦事處，並按我們的定期捐贈及回收計劃，將一些舊電腦設施及傢俬送贈有需要的人士。

本局在「城中綠洲」提供一個臨時展覽場地，給予地區團體及非政府組織去宣傳其服務。其中一項活動是聯合國難民署的攝影展。

本局支持由六十多個學校隊伍參與的「歷城記」城市定向比賽，讓青少年對香港的保育活化工作加深認識。



二零一一年三月

本局舉辦「綠色生活大比拼」活動，包括中學短劇創作比賽及網誌比賽，以提升年青一代對香港綠色未來的意識。



二零一一年三月

本年度紀要

二零一零年四月

- 向受順寧道及新山道／炮仗街重建項目的業主發出收購建議。
- 政府再度委任張震遠為市建局董事會主席，及委任或再度委任另外十一名董事會非執行董事。
- 百子里活化計劃的動工儀式。



- 宣傳樓宇復修的「筆下樓情」四格漫畫創作比賽的頒獎儀式。

二零一零年五月

- 《市區重建策略》檢討督導委員會公布「建立共識」階段公眾意見總結及展望文件，讓公眾回應。
- 推出一系列額外措施，提升重建項目樓宇銷售程序的透明度。
- 推出由市建局及香港房屋協會（房協）提供的樓宇支援計劃熱線服務。



- 「城中綠洲」社區諮詢委員會贊同前中環街市大樓活化計劃的民意調查結果。

二零一零年六月

- 向立法會發展事務委員會提交市建局二零零九／一零年的工作報告，並披露八個已完成發展項目的財務資料。



- 《市區重建策略》檢討第三階段「建立共識」工作展開。

二零一零年七月

- 立法會財務委員會批准額外撥款五億元，以擴大「樓宇更新大行動」。
- 茂蘿街／巴路士街「藝術社區」活化項目邀請項目營運意向書。
- 第三街／餘樂里／正街項目邀請合作發展意向書。

二零一零年八月

- 第三街／餘樂里／正街項目招標。

二零一零年九月

- 中國海外發展有限公司的全資附屬公司獲得合作發展第三街／餘樂里／正街項目。
- 福全街／杉樹街項目邀請合作發展意向書。



- 推出特別措施協助永利街租客及業主。

二零一零年十月

- 福全街／杉樹街項目招標。
- 政府公布新的《市區重建策略》草稿。
- 展開「樓宇更新大行動」第二輪。

二零一零年十一月

- 信和置業有限公司的全資附屬公司獲得合作發展福全街／杉樹街項目。



- 政府刊憲收回海壇街／桂林街／北河街項目的土地。

二零一零年十二月

- 政府授權市建局進行馬頭圍道／春田街項目。
- 政府刊憲收回卑利街／嘉咸街（B地盤）的土地。
- 獲評級機構標準普爾提升長期信貸評級為AAA，與特區政府的評級相同。



- 啟動嘉咸街為期六週的推廣活動，以保持街市的活力。

二零一一年一月



- 舉辦「鋼筋混凝土建築活化再用國際研討會」。

二零一一年三月

- 公布「樓換樓」先導計劃的安排。



- 根據新《市區重建策略》指引，展開北帝街／新山道及福榮街項目的法定規劃程序。

二零一一年二月

- 政府再次委任羅義坤為市建局行政總監。
- 政府公布新的《市區重建策略》。
- 政府刊憲收回洗衣街項目的土地。

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，於七月二十六日起正式接受業主提交申請。

項目概覽

項目名稱	發展名稱	項目地盤資料				項目發展資料						
		面積 (平方米)	現時 總樓面 面積 (平方米)	樓宇	人口	總樓面 面積 (平方米)	住宅單位	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)	
1-32 - 截至2011年3月31日由市建局開展並正在進行的32個項目												
1	深水埗福榮街	649	2456	3	195	5038	72	560	0	0	0	
2	馬頭角北帝街 / 新山道	1277	6389	6	380	9782	138	1630	0	0	0	
3 ⁽²⁾	馬頭角馬頭圍道 / 春田街	3377	10393	17	1080	22640	420	1900	0	1000	500	
4 ⁽²⁾	深水埗順寧道	827	3820	5	159	6977	110	775	0	0	0	
5 ⁽²⁾	馬頭角新山道 / 炮仗街	1170	6046	7	344	10530	144	1755	0	0	0	
6 ^(2,3)	旺角上海街 / 亞皆老街	1128	3944	14	170	3944	0	3944	0	0	0	
7 ^(2,3)	旺角太子道西 / 園藝街	1440	4334	10	31	6126	0	6126	0	0	0	
8 ⁽²⁾	大角咀晏架街 / 福全街	726	3348	6	257	6534	0	6534	0	0	0	
9 ⁽²⁾	馬頭角浙江街 / 下鄉道	931	5226	5	298	8379	116	1396	0	0	0	
10 ⁽²⁾	馬頭角北帝街 / 木廠街	771	3772	5	239	6939	92	1157	0	0	0	
11 ⁽²⁾	旺角洗衣街	2465	14434	14	498	22185	290	4930	0	0	0	
12 ^(2,3)	黃大仙衙前圍村	4637	2051	36	109	37097	750	2319	0	0	0	
13 ^(2,3)	上環卑利街 / 嘉咸街	5320	20219	37	823	68300	293	44650	0	1290	2060	
14 ⁽²⁾	觀塘市中心	53500	96104	24	4440	401250	1980	111780	97860	31000	13400	

備註	進度
提供小型單位（40至60平方米） 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
提供小型單位（35至65平方米） 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
市建局按政府要求在馬頭圍道場樓及毗鄰一幢樓宇拆卸後開展項目	項目於2010年2月24日刊憲公布開展 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日刊憲公布支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
	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
	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
劃作「其他指定用途：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
劃作「其他指定用途：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
商業樓面作酒店（約184個房間）	正進行收購工作 於2011年8月12日刊憲公布政府收回土地
	正進行居民搬遷工作 地政總署於2010年9月14日發出批地文件的初步基本條款建議書
	正進行居民搬遷工作 地政總署於2010年9月14日發出批地文件的初步基本條款建議書
	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 正進行居民搬遷工作 正拆卸空置物業
保育公園開放遊人使用 商業樓面包括保留村內原建築物或文物、天后廟及其附屬建築物、新鄉公所、 公廁及其他有蓋面積，惟實際面積須視乎詳細設計及批地方能作實	正進行收購工作 正拆卸空置物業 於2011年1月7日提供批地申請 於2011年7月15日刊憲公布政府收回土地
政府 / 團體 / 社區設施佔地1,290平方米，作多用途活動會堂 商業樓面包括預留作新鮮食品店的零售樓面，部分預留給社會企業， 以及8,950平方米作182個酒店房間	正進行收購工作 於2010年12月10日刊憲就地盤B申請政府收地 地盤B於2011年3月10日復歸政府 地盤B正進行拆卸工程
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	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日就政府收回第二及第三發展區土地諮詢觀塘區議會 月華街地盤總綱發展藍圖乙類修訂於2011年3月9日獲得批核 月華街地盤正進行建造工程 一般建築圖則於2011年3月23日獲得批核

項目名稱		發展名稱	項目地盤資料				項目發展資料					
			面積 (平方米)	現時 總樓面 面積 (平方米)	樓宇	人口	總樓面 面積 (平方米)	住宅單位	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)
15 ^(2,3)	灣仔石水渠街 / 慶雲街	藍屋	906	1765	9	70	-	0	0	-	0	0
16	旺角麥花臣室內場館		2400	2788	1	0	24767	297	2443	0	5619	0
17 ⁽²⁾ 18 ⁽²⁾ 19 ⁽²⁾	深水埗海壇街 / 桂林街及北河街		7440	25344	37	1277	56840	845	4990	0	2200	1500
20 ⁽²⁾	大角咀福全街 / 杉樹街		560	4071	3	273	4947	109	840	0	0	0
21 ^(2,3)	西營盤第三街 / 餘樂里 / 正街		2150	4140	14	213	16395	255	85	0	0	1320
22 ^(2,3)	灣仔茂蘿街 / 巴路士街		780	2687	5	122	2402	0	0	2402	0	309
23 24	深水埗荔枝角道 / 桂林街及醫局街		3339	13197	17	551	29960	402	5411	0	0	580
25	大角咀杉樹街 / 晏架街		2328	11802	12	518	20952	464	3492	0	0	450
26	大角咀洋松街 / 松樹街	形品·星寓	2195	10332	12	594	19735	377	3310	0	0	0
27 ⁽³⁾	灣仔利東街 / 麥加力歌街		8236	36534	52	1613	79825	1299	9251	0	2690	3967
28	紅磡必嘉圍		277	834	2	9	2338	68	261	0	0	0
29 ^(2,3)	上環士丹頓街 / 永利街		2175	3049	16	98	6117	92	870	0	0	474
30	灣仔皇后大道東	Queen's Cube	378	1806	5	25	3984	96	441	0	0	0
31	西營盤第一街 / 第二街	繡城峰	3536	15690	30	777	38178	488	1722	0	2197	700
32	大角咀櫻桃街	海桃灣	4510	14416	33	1020	43231	522	4916	0	1849	0
1-32 小計 (A)			119428	330991	446	16183	965392	9719	227488	100262	47845	25260

備註	進度
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	於2010年2月1日起，由房協手中接手此項目 市建局正準備將項目移交發展局委聘的非政府機構
獲批地人為香港遊樂場協會 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年中竣工
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	於2010年11月19日刊憲公布政府收回土地 地盤於2011年2月19日復歸政府 正進行居民搬遷工作
	於2010年7月完成居民搬遷工作 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 完成拆卸工程 於2011年4月1日獲批核一般建築圖則
商業樓面面積包括76平方米作商業 / 社區用途	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2011年3月22日獲批核一般建築圖則 正進行地基工程
劃作「其他指定用途」註明「休憩用地及歷史建築保育文化及商業用途」 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	市建局於2010年6月28日接納批地文件的初步基本條款建議書 已完成結構 / 地基加固工程 於2011年4月15日批出主營運合約
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 已完成地盤勘测工程 正進行建造工程
	正進行建造工程 預計建造工程於2012年初竣工
商業樓面面積包括部分面積作非收入用途活動	預計建造工程於2011年底竣工 正出售餘下單位
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 正進行打樁及公用設施重新鋪設工程 市建局於2011年6月21日接納地盤A增加商業樓面修訂的初步基本條款建議書
	正進行建造工程
已修訂的發展參數假設地盤A被剔出發展計劃圖則	於2011年1月25日申請政府收地 城規會於2010年3月19日否決已修訂的總綱發展藍圖 市建局於2010年9月27日宣布協助地盤A租客 / 業主的特別措施 行政長官會同行政會議於2011年6月10日將發展計劃核准圖發還城規會修訂 現正等候城規會就剔出地盤A作出決定 正進行收購工作
	於2010年4月取得入伙紙 於2010年7月取得滿意紙 現正根據發展協議攤分餘下單位
商業樓面不包括政府 / 團體 / 社區設施 政府 / 團體 / 社區設施作護理安老院	於2010年6月取得滿意紙 正出售餘下單位
商業樓面不包括政府 / 團體 / 社區設施 政府 / 團體 / 社區設施作護理安老院	正出售餘下單位

		項目地盤資料				項目發展資料						
項目名稱	發展名稱	面積 (平方米)	現時 總樓面 面積 (平方米)	樓宇	人口	總樓面 面積 (平方米)	住宅單位	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)	
33-39 - 截至2011年3月31日由房協開展並正在進行的7個項目												
33 ⁽²⁾	筲箕灣西灣河街	712	3796	2	21	5791	88	631	0	0	0	
34 ⁽²⁾	深水埗青山道 / 昌華街	1003	5935	10	158	9030	130	1505	0	0	0	
35 ⁽²⁾	深水埗青山道 / 元州街	2610	14193	24	496	23490	350	3915	0	0	150	
36 ⁽²⁾	深水埗元州街 / 福榮街	2134	10114	22	362	19206	275	1001	0	2200	150	
37 ⁽²⁾	深水埗青山道 / 興華街	1398	8286	11	344	12586	168	2098	0	0	0	
38	筲箕灣筲箕灣道	1872	9834	17	400	19555	274	3217	0	0	0	
39	深水埗保安道 / 懷惠道	2592	9923	19	528	21183	327	956	0	2582	0	
33-39 小計 (B)		12321	62081	105	2309	110841	1612	13323	0	4782	300	
40-41 - 由前土發公司開展而尚在進行的2個項目												
40	尖沙咀河內道	名鑄	8299	27309	20	220	102625	345	31209	25816	0	1219
41 ⁽³⁾	灣仔灣仔道 / 太原街	尚翹峰	6793	12555	31	975	62310	889	3453	0	6318	0
40-41 小計 (C)		15092	39864	51	1195	164935	1234	34662	25816	6318	1219	
總計 (A) + (B) + (C)		146841	432936	602	19687	1241168	12565	275473	126078	58945	26779	
42-46 - 由市建局開展並已完成的5個項目⁽⁴⁾												
42	深水埗保安道 / 順寧道	豐盛居	1394	4898	8	327	12534	166	2083	0	0	251
43	大角咀洋松街 / 必發道	i-home	1229	6313	7	280	10363	182	1148	0	0	0
44	深水埗福榮街 / 福華街	海峯	1384	5129	8	246	12453	173	2075	0	0	255
45 ⁽⁴⁾	旺角新填地街	MOD 595	535	2411	4	122	4921	85	802	0	0	0
46 ^(3,4)	灣仔莊士敦道	嘉薈軒	1970	7640	21	333	20567	381	2600	0	0	0
42-46 小計⁽⁴⁾ (D)		6512	26391	48	1308	60838	987	8708	0	0	506	
0 個由房協開展並已完成的項目⁽⁴⁾												
總計⁽⁴⁾ (E)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

備註	進度
	<p>已完成住宅樓宇的收購、居民搬遷及拆卸工作 現正檢討工業樓宇的收購方式</p>
	<p>完成拆卸工程 於2011年3月8日簽署批地文件</p>
	<p>完成拆卸工程 於2011年3月31日接納基本具約束力條款建議書</p>
<p>政府 / 團體 / 社區設施作護理安老院</p>	<p>完成拆卸工程 於2011年3月31日接納基本具約束力條款建議書</p>
	<p>完成拆卸工程 正進行批地</p>
	<p>正進行建造工程</p>
<p>政府 / 團體 / 社區設施作護理安老院</p>	<p>正進行建造工程</p>
<p>其他用途為381個酒店房間</p>	<p>現正出租商業樓面 酒店正在運作 於2011年2月簽署有關Newco安排備忘錄</p>
<p>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</p>	<p>地盤A及B已完成銷售及租賃 地盤C拆卸部分舊灣仔街市的工程已完成 地盤C正進行建造工程，預計於2013年初竣工</p>
	<p>項目於2010/11年度完成</p>
	<p>項目於2010/11年度完成 正出租店舖 正出售車位</p>
	<p>項目於2010/11年度完成 正出租店舖</p>
	<p>項目於2009/10年度完成 正出售餘下車位</p>
	<p>項目於2008/09年度完成</p>

			項目地盤資料				項目發展資料					
項目名稱	發展名稱	面積 (平方米)	現時 總樓面 面積 (平方米)	樓宇	人口	總樓面 面積 (平方米)	住宅單位	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)	
47-54 - 由前土發公司開展並已完成的8個項目 ⁽⁴⁾												
47	荃灣楊屋道	御凱	7230	NA	0	0	44404	256	17373	0	0	0
48	荃灣市中心	萬景峯	20300	56851	22	7119	134185	1466	23221	0	3080	3700
49 ⁽⁴⁾	堅尼地城新海旁	泓都	6075	24808	15	1683	62904	1182	0	0	110	2300
50 ⁽⁴⁾	堅尼地城加惠民道	怡峯	728	4000	1	0	7280	89	0	0	0	0
51 ⁽⁴⁾	油麻地窩打老道 / 雲南里	窩打老道 8號	3869	6610	19	444	32012	576	0	0	0	1650
52 ⁽⁴⁾	上環皇后街	帝后華庭	7964	25792	50	648	66233	1148	400	0	5254	1200
53 ⁽⁴⁾	旺角亞皆老街 / 上海街	朗豪坊	11976	40810	58	2603	167414	0	160866	0	6548	1100
54 ⁽⁴⁾	旺角廣鑄街	百利達 廣場	1607	4190	10	178	15160	272	2414	0	0	0
47-54 小計 ⁽⁴⁾ (F)			59749	163061	175	12675	529592	4989	204274	0	14992	9950
總計 ⁽⁴⁾ (D) + (E) + (F)			66261	189452	223	13983	590430	5976	212982	0	14992	10456
開展 + 已完成			213102	622388	825	33670	1831598	18541	488455	126078	73937	37235
<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) 項目1至15、17至19及33至37 的細節有待落實，可能會在法定要求、規劃及批地的批核過程中有所更改。</p>												

備註	進度
	項目於2010/11年度完成
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
政府 / 團體 / 社區設施作公廁	項目於2007/08年度完成
	項目於2007/08年度完成
	項目於2007/08年度完成
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
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
	項目於2005/06年度完成
註 (3) 項目6、7、15及22 純為保育項目，其餘的54個項目則為重建項目，而重建項目12、13、21、27、29、41及46則包括一些保育元素。	
(4) 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）已售罄或大部分租出，該項目將視作已完成項目。	

管理層討論及分析

(一) 二零一零／一一年業績回顧

(a) 收益

截至二零一一年三月三十一日，本財政年度的收益為三十六億元，當中主要包括重建項目的前期款項，以及共同控制發展項目所分得的盈餘。與上財政年度的收益九十七億元比較，下跌了六十一億元，即約百分之六十三。本年度的總前期款項遠低於去年度，主要是因為本年度兩個招標的發展項目，包括餘樂里／正街及福全街／杉樹街，合共的總地盤面積約二千七百一十平方米，遠低於去年度招標的三個項目共一萬五千八百九十二平方米。去年度的總前期款項為本局自二零零一年成立至今最高的一年。本年度的收益亦包括十五億元（二零零九／一零年度：二億元）由若干共同控制發展項目所分得的銷售收入。有關收入乃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。此等合約於多年前物業市場較為低迷時所制定的。其中西營盤的繙城峰、大角咀的海桃灣及荃灣的萬景峯，分別於二零零五年、二零零四年及二零零二年簽訂合作發展協議。

(b) 其他淨收入

本年度的其他淨收入為七千二百萬元（二零零九／一零年度：八千萬元），其中四千九百萬元（二零零九／一零年度：二千五百萬元）來自銀行結餘賺取的利息收入，平均年息率為零

點九厘（二零零九／一零年度：年息率零點四五厘）。另外，有一千二百萬元（二零零九／一零年度：二千九百萬元）主要來自投資經理管理的資金取得之收益，年毛收益率為一點六一厘。本年度的一年基準回報指標為百分之一點五八。

(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落實新的措施所帶來的工作量，本局增加人手，令本年度的除折舊前行政費用增至二億六千九百萬元（二零零九／一零年度：二億四千六百萬元）。本年度辦公室設備的折舊金額為二千萬元，與去年度相同。

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」將在數年期間推行而增加的復修工作，本局截至二零一一年三月三十一日的員工數目較去年度同日增加二十八人至四百二十三人（二零一零年三月三十一日：三百九十五人），當中有九十七名員工（二零一零年三月三十一日：五十五人）以少於三年的合約期聘用。

(d) 市區更新信託基金撥備

按照新《市區重建策略》，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。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，此款項在本年度的收支表內以撥備列帳，並在資產負債表內列作負債。新《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，本局在本財政年度撥回淨額總數三億元的虧損準備。此金額正反映了因應多個發展項目的估值比去年年終增加，所引致的虧損準備減少。同時，有些項目因發展計劃及方針改變而需作出額外虧損準備，於此金額抵銷。

值得注意的是，本局已於二零一一年五月向馬頭圍道項目的業主發出收購建議。本局計劃自行發展此項目，以對市場提供面積較小的單位。本局估計將於二零一一／一二年度為此項目的虧損作準備。

(f) 年內的營運盈餘

截至二零一一年三月三十一日，本局錄得了二十二億元淨營運盈餘，主要是來自兩個已招標項目的盈餘，以及多個合作發展項目所分得的銷售收入盈餘。對比去年度的七十億元淨營運盈餘，本年度盈餘減少四十八億元，即約百分

之六十九。此營運業績的倒退主要是因為上文第(一)(a)段所述，本年度已招標項目的總地盤面積較去年度為小。

名鑄及K11商場是本局唯一一個「業主參與發展計劃」的項目。項目的住宅單位銷售，以及酒店、商場的營運已在去年度開展。預期本局將於下年度就此項目的盈餘入帳，但要取決於項目帳目的完成及達致某些條款的情況。

(二) 於二零一一年三月三十一日的財務狀況

(a) 發展中物業

於二零一一年三月三十一日的「發展中物業」價值為歷史性新高的一百五十九億元（二零零九／一零年度：一百四十一億元），是指在不同階段的重建或保育項目已用於收購物業的成本，其中有兩個項目正在收購中；六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；及五個項目的業權復歸政府所有尚待最後階段的遷置。扣除九個項目的累積虧損撥備五十二億元（二零零九／一零年度：十個項目的四十七億元）後，淨收購成本為一百零七億元（二零零九／一零年度：

九十五億元)。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。本局年內就兩個項目開展收購工作，包括一個在深水埗以及一個在馬頭角的重建項目。

(b) 現金及銀行結餘

於二零一一年三月三十一日，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七十一億元（二零零九／一零年度：五十七億元）。銀行存款結餘較上年度增加十四億元，主要是由於在去年度已招標項目的部分前期款項於今年內收訖，以及有關項目的修訂收購建議接受率較低所帶動的。

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)段所述的十五億元貸款，於二零一一年三月三十一日，本局的淨現金及銀行存款（包括金融資產的公平價值）為五十六億元（二零一零年三月三十一日：四十二億元）。

(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AA+提升至AAA。有關評級在二零一一年二月，再次評定並獲得確定。而本局的單獨信貸評級亦再確定為AA+。

於二零一一年三月三十一日，本局已發行的債券為十五億元。在二零一一年五月，本局按十億美元的中期票據發行計劃，發行共二億港元的三年期定息票據，票面年息率為一點四五厘。

(d) 資產淨值

於二零一一年三月三十一日，本局的資產淨值為一百九十二億元，當中計及政府注資共一百億元，以及因營運帶來的累積盈餘九十二億元。

本局在過去十年的財務摘要總結在本年報的第八十三頁。

(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兩幅批地補地價總額為九億元。自二零零一年五月起，共十六幅批地，當中包括本年度批出的兩幅，豁免補地價總額為五十四億元。

假若補地價不獲豁免，本局本年度的淨營運盈餘會減少九億元，由二十二億元減至十三億元；自二零零一年五月的累積盈餘亦由五十四億元減至三十八億元；於二零一一年三月三十一日的資產淨值亦會減至一百三十八億元。

(五) 財務資源、流動資金與承擔額

如上文第二(b)段所述，於二零一一年三月三十一日，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及減去貸款）共五十六億元。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一百二十八億元。

除上文第二(c)段所述的十億美元中期債券發行計劃外，本局亦向銀行取得二十億元的有承擔貸款及八億元的無承擔貸款。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。於二零一一年三月三十一日，發展中物業的總成本為一百五十九億元，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，由二零一一年四月一日起計的五個年度，需要的總現金支出約二百億元，以應付業務綱領內所列項目目前未履行的承擔額及將來的支出，當中尚未計及營運成本。這些開支涵蓋一系列本局涉及重建及保育的工作，但不包括以業主需求主導重建項目的現金流，因這些現金流難以估計。

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。

機構管治

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。董事會於二零一零年四月至二零一一年三月間召開了九次會議。

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 • 有關社區服務隊甄選及運作的政策
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 • 開展發展項目 • 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。有關運作及衡工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，報告市建局在各行動區內項目的進度。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每次董事會會議後，都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。

二零一零年五月，市建局宣布一系列規管措施，提升市建局合作發展項目一手樓宇銷售程序的透明度，務求做到公開公正。

最近，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：吳水麗太平紳士、羅義坤太平紳士（行政總監）、張震遠太平紳士（主席）、陳家樂太平紳士、葉國謙議員

中排：陳顯滙先生、黃以謙醫生、林濬太平紳士、譚贛蘭太平紳士、陳淑莊議員、何佩然教授
譚小瑩太平紳士（執行董事）、區載佳太平紳士、吳家鎚博士

後排：楊志超先生、潘展鴻太平紳士、簡兆麟先生、黃國健議員、涂謹申議員、許焯權教授、梁焯輝太平紳士
林志良先生（執行董事）、廖宜康先生

不在團體相內的成員：陳甘美華太平紳士、杜彼得先生

主席：張震遠太平紳士, 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
周賢明先生, MH (任期至二零一零年四月三十日止)
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 (任期由二零一零年五月一日起)
吳家鎚博士
吳家賢女士 (任期至二零一零年四月三十日止)
吳水麗先生, BBS, MBE, JP
潘展鴻先生, JP
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 (任期由二零一零年五月一日起)

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
伍謝淑瑩女士, JP 規劃署署長 (任期至二零一零年六月二十七日止)
梁焯輝先生, JP 規劃署署長 (任期由二零一零年六月二十八日起)

主席

張震遠太平紳士, 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、策略發展委員會委員，以及公務員薪俸及服務條件常務委員會委員。此外，張先生亦為俄羅斯聯合鋁業公司的獨立非執行董事。

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、香港科技大學顧問委員會委員，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監事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，是鄒陳律師行的資深合夥人，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，陳律師是城市規劃委員會、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與樂施會之董事，及香港房屋協會的執行委員會委員，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）及中西區（山頂）民選議員，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，近年鑽研近代香港都市化問題。

何教授也是香港中文大學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、文化及宗教研究系教授、文化研究學部主任、文化及發展研究中心總監、何善衡書院舍監及院務委員、人文學科研究所副所長，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及香港會計師公會調查委員會調查小組成員。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人，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。

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。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及立法會保安事務委員會主席。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），以及前深水埗區議會議員（一九九一至一九九四年）及油尖旺區議會議員（一九九九至二零零七年）。

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。

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，公職包括九龍城民選區議員、選舉委員會委員（醫學界）、安老事務委員會委員、暴力及傷亡賠償委員會委員、城市規劃上訴委員會委員、前消費者委員會成員（曾任研究及測試小組主席）、前自置居所津貼上訴委員會委員及前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。區先生是多份現行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

自二零零三年六月三十日，陳甘美華女士出任民政事務總署署長。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。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，向當時的總督、布政司及財政司提供意見。

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。

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。

林先生過去的工作經驗涵蓋項目管理及運籌的不同層面，計有項目研究、設計、施行、營運、品質檢定、策略及業務規劃，當中包括基建工程及新市鎮發展。

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

財務委員會

主席

張震遠太平紳士, GBS, JP

成員

陳家樂先生, SBS, JP

陳淑莊議員

簡兆麟先生

潘展鴻先生, JP

杜彼得先生

羅義坤先生, JP

增選委員

麥萃才博士

土地、安置及補償委員會

主席

陳家樂先生, SBS, JP

成員

陳顯滙先生

林濬先生, BBS, JP

吳家鎰博士

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

張考威先生, SBS

劉勵超先生, SBS

蘇全義先生

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

張震遠太平紳士, GBS, JP

成員

陳家樂先生, SBS, JP

葉國謙議員, GBS, JP

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

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

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

林濬先生, 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

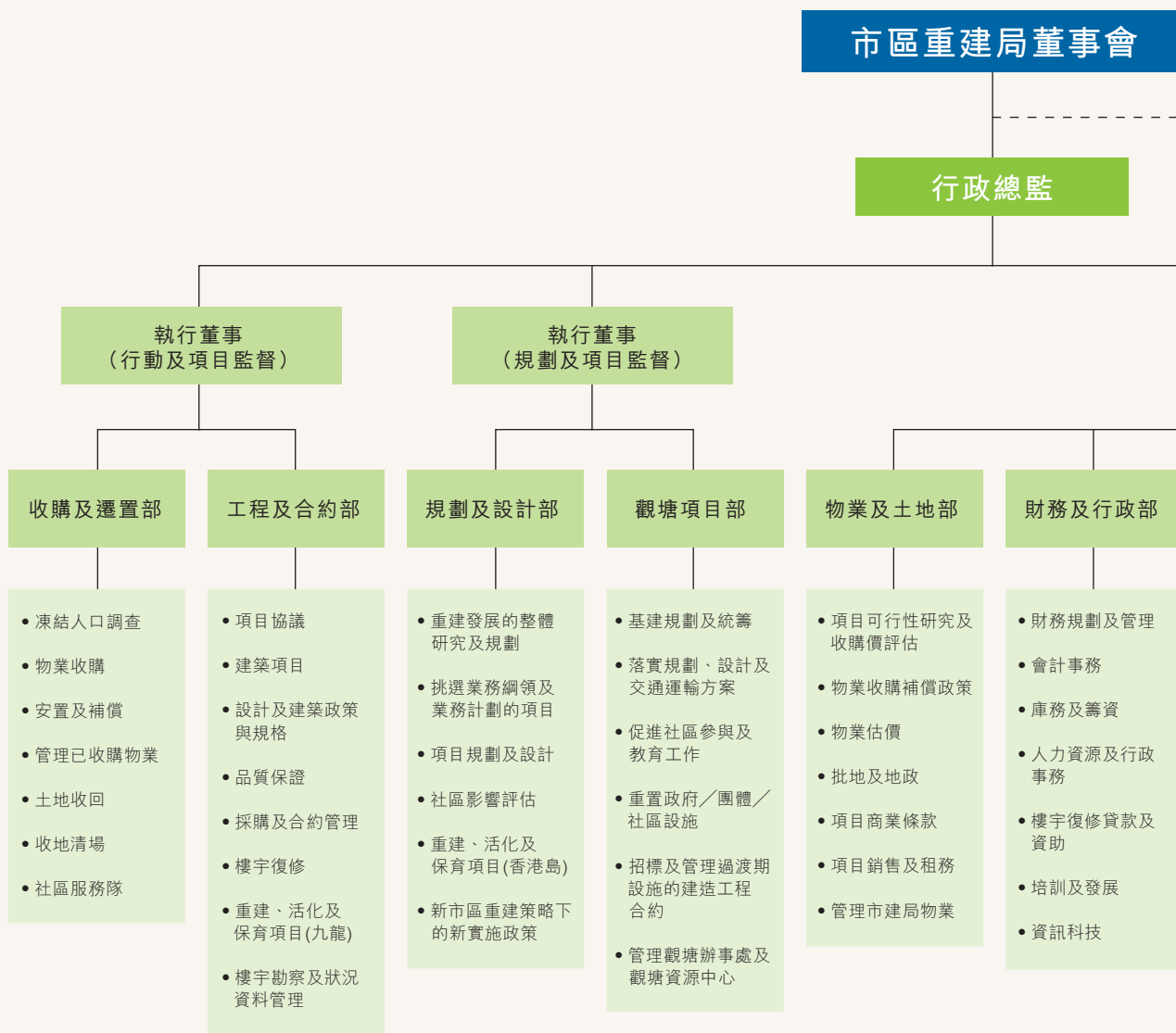
史泰祖醫生, JP

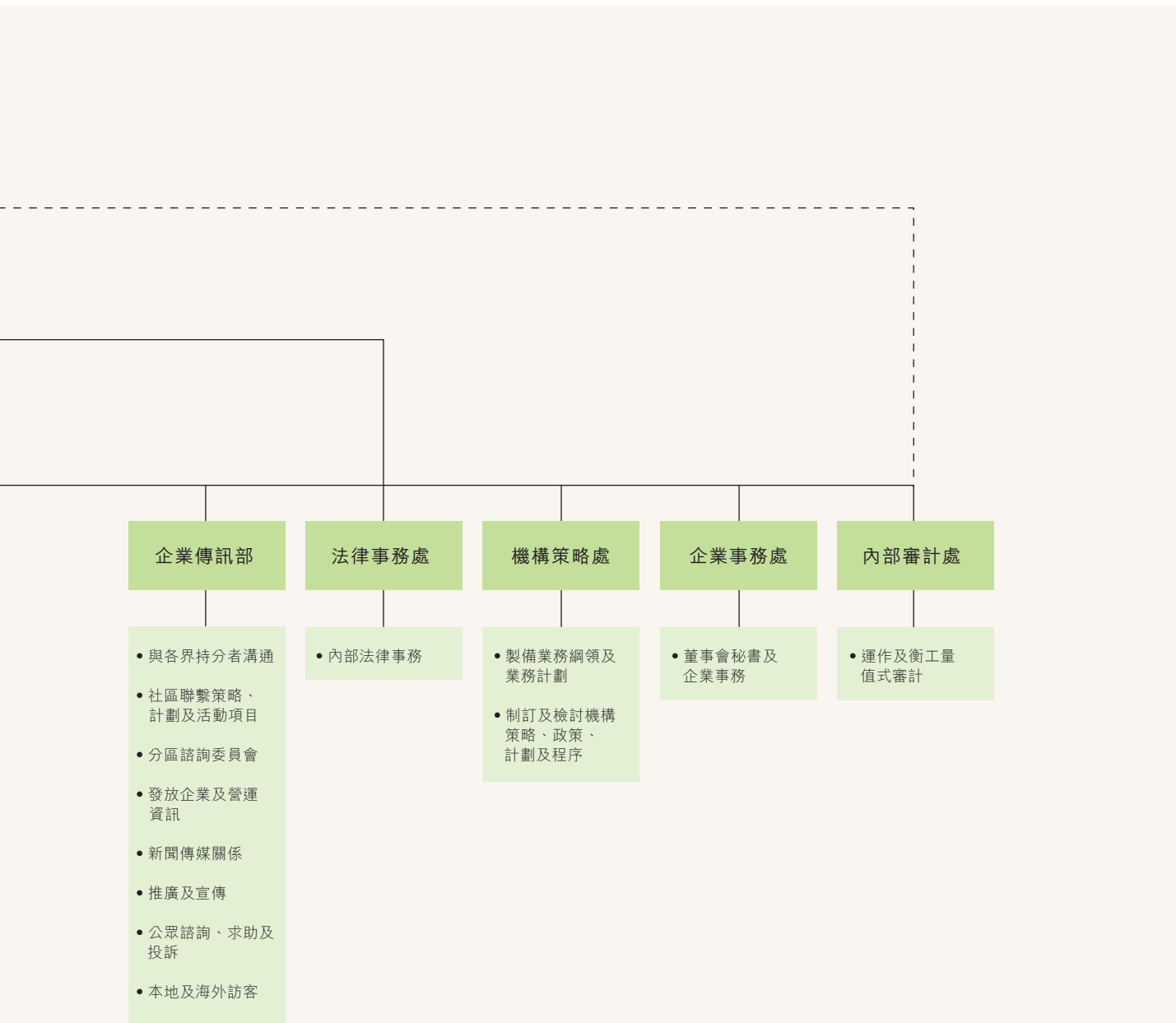
謝兆光先生

黃龍德先生, BBS, JP

容正達先生, BBS, JP

組織架構







左起

前排：

韋哲然(財務及行政總監)、林志良(執行董事 - 行動及項目監督)、羅義坤(行政總監)、譚小瑩(執行董事 - 規劃及項目監督)
林偉能(工程及合約總監)、李敬志(收購及遷置總監)

後排：

李樹榮(觀塘項目總監)、邱松鶴(企業傳訊總監)、馬昭智(規劃及設計總監)、溫兆華(物業及土地總監)
鄭啟華(法律事務總監)

管理層其他成員

畢仲明 規劃及設計總經理	顧慧儀 物業及土地總經理	白迪新 業務策略統籌	黃耀明 內部審計總經理
蔡仁生 社區發展總監	羅國華 企業事務總經理	潘信榮 工程及合約總經理	黃麗娟 收購及遷置總經理
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	鄧堃霖 工程及合約總經理	黃偉權 收購及遷置主管
何志偉 工程及合約總經理	麥中傑 規劃及設計總經理	鄧文雄 觀塘項目總經理	
池谷弘 規劃及設計總經理	藍志光 物業及土地總經理	鄧倩如 對外關係總經理	

二零一零／一一年度市建職員樂益會成員與管理層合照



左起

前排：

廖翠珊、許乃坤、王思敬、羅義坤(行政總監)、李敬志(收購及遷置總監)、黎嘉敏、陳樂怡

後排：

黃佩儀、黃彥俊、阮有朝、黃繩國、劉國華、董洛迦、李嘉聲、方靜儀(人力資源及行政總經理)

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

林耀文先生

陳捷貴先生, JP

陳學鋒先生

黃山先生

鄭寶鴻先生

鍾孟齊先生, MH

張伯勳先生

阮品強先生

林乾禮先生, JP

徐永德博士

張翼雄先生

楊少銓先生, MH

葉永成先生, BBS, MH, JP

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, 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

余冠威先生

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

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

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

朱海山先生

任國棟先生

吳寶強先生

陳盧堅先生

張 玲女士

莫嘉嫻女士

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, BBS, MH

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（註一）的財務業績總結於下列表內：

港幣百萬元

截至三月三十日止年度	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
年度內收益	128	57	201	4,936	2,766	536	5,266	1,413	9,663	3,647
年度內盈餘／(虧損) (除利息收入)	(559)	(228)	(89)	2,992	1,397	423	1,718	(4,685)	6,993	2,159
年度內盈餘／(虧損)	(558)	(227)	(80)	3,004	1,579	766	2,095	(4,459)	7,018	2,209
累積盈餘／(虧損)	(2,719)	(2,946)	(3,026)	(22)	1,557	2,323	4,418	(41)	6,977	9,186
資金	-	2,000	4,000	6,000	8,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
淨資產／(負債)	(2,719)	(946)	974	5,978	9,557	12,323	14,418	9,959	16,977	19,186
已發行債券減未經 攤銷財務費用	-	-	-	-	-	-	-	-	1,497	1,498
發展中物業（註二）	5,826	1,306	2,504	2,565	3,674	4,602	4,779	8,289	14,114	15,956
政府豁免之地價	-	-	-	(414)	(605)	-	(90)	(216)	(3,177)	(922)
年度內盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	(558)	(227)	(80)	2,590	974	766	2,005	(4,675)	3,841	1,287
累積盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	(2,719)	(2,946)	(3,026)	(436)	538	1,304	3,309	(1,366)	2,475	3,762

（註一） 二零零五年至二零一零年若干數字已根據香港會計準則十七「租賃」之修訂重列。

（註二） 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

市區重建局截至二零一一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

截至二零一一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八十八至一百三十一頁的財務報表。

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10。

營運資金

於二零一一年三月三十一日，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，二零一一年五月三十一日



致市區重建局董事會

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第八十八至一百三十一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二零一一年三月三十一日的集團及市區重建局資產負債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佈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佈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二零一一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，二零一一年五月三十一日

合併綜合收支表

截至二零一一年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2011 \$'000	重列 2010 \$'000
收益	5(a)	3,646,761	9,662,614
直接成本		<u>(980,675)</u>	<u>(2,727,876)</u>
盈餘總額		2,666,086	6,934,738
其他淨收入	5(b)	71,653	79,687
行政費用		(288,427)	(265,889)
其他營運費用		(90,135)	(228,804)
市區更新信託基金準備	23	(500,000)	-
物業及已承擔的項目減值撥回		<u>349,610</u>	<u>498,579</u>
除所得稅前營運盈餘	6	2,208,787	7,018,311
所得稅	7(a)	<u>-</u>	<u>-</u>
年度盈餘及總綜合收益	8	<u>2,208,787</u>	<u>7,018,311</u>

第九十三至一百三十一頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併資產負債表

於二零一一年三月三十一日
(以港元為單位)

	附註	2011 \$'000	重列 2010 \$'000	重列 2009 \$'000
非流動資產				
物業、機器及設備	10	353,395	349,967	364,412
已購入有待重建物業	11	7,733	7,733	7,733
發展中物業	12	10,701,259	9,454,492	5,203,307
應收物業發展商帳款	13	-	3,333,150	-
樓宇復修貸款	15	53,690	64,929	81,031
		<u>11,116,077</u>	<u>13,210,271</u>	<u>5,656,483</u>
流動資產				
待售物業	16	15,065	14,455	14,719
應收物業發展商帳款	13	4,285,650	1,363,000	-
共同控制發展項目	17	3,267	-	35,630
樓宇復修貸款	15	28,582	30,304	29,404
貿易及其他應收帳款	18	141,690	80,883	589,542
按公平值透過損益記帳的金融資產	19	1,250,380	1,188,675	809,522
現金及銀行結餘	20	5,831,820	4,523,842	6,858,771
		<u>11,556,454</u>	<u>7,201,159</u>	<u>8,337,588</u>
總資產		<u>22,672,531</u>	<u>20,411,430</u>	<u>13,994,071</u>
資金及儲備				
資金	21	10,000,000	10,000,000	10,000,000
累積盈餘／(虧損)		9,186,316	6,977,529	(40,782)
		<u>19,186,316</u>	<u>16,977,529</u>	<u>9,959,218</u>
非流動負債				
已發行債券	22	1,498,217	1,496,869	-
流動負債				
共同控制發展項目	17	-	17,123	-
貿易及其他應付帳款		1,250,998	676,909	417,853
市區更新信託基金準備	23	500,000	-	-
已承擔的項目準備	24	237,000	1,243,000	3,617,000
		<u>1,987,998</u>	<u>1,937,032</u>	<u>4,034,853</u>
總資金、儲備及負債		<u>22,672,531</u>	<u>20,411,430</u>	<u>13,994,071</u>

於二零一一年五月三十一日經董事會批核



主席 張震遠



行政總監 羅義坤

本局資產負債表

於二零一一年三月三十一日
(以港元為單位)

	附註	2011 \$'000	重列 2010 \$'000	重列 2009 \$'000
非流動資產				
物業、機器及設備	10	351,514	345,829	358,115
已購入有待重建物業	11	7,733	7,733	7,733
發展中物業	12	10,701,259	9,454,492	5,203,307
應收物業發展商帳款	13	-	3,333,150	-
附屬公司	14	1,616	3,878	6,027
樓宇復修貸款	15	53,690	64,929	81,031
		<u>11,115,812</u>	<u>13,210,011</u>	<u>5,656,213</u>
流動資產				
待售物業	16	15,065	14,455	14,719
應收物業發展商帳款	13	4,285,650	1,363,000	-
共同控制發展項目	17	3,267	-	35,630
樓宇復修貸款	15	28,582	30,304	29,404
貿易及其他應收帳款	18	141,513	80,701	589,386
按公平值透過損益記帳的金融資產	19	1,250,380	1,188,675	809,522
現金及銀行結餘	20	5,831,820	4,523,842	6,858,771
		<u>11,556,277</u>	<u>7,200,977</u>	<u>8,337,432</u>
總資產		<u>22,672,089</u>	<u>20,410,988</u>	<u>13,993,645</u>
資金及儲備				
資金	21	10,000,000	10,000,000	10,000,000
累積盈餘／(虧損)		<u>9,186,315</u>	<u>6,977,528</u>	<u>(40,783)</u>
		<u>19,186,315</u>	<u>16,977,528</u>	<u>9,959,217</u>
非流動負債				
已發行債券	22	<u>1,498,217</u>	<u>1,496,869</u>	-
流動負債				
共同控制發展項目	17	-	17,123	-
貿易及其他應付帳款		1,250,557	676,468	417,428
市區更新信託基金準備	23	500,000	-	-
已承擔的項目準備	24	237,000	1,243,000	3,617,000
		<u>1,987,557</u>	<u>1,936,591</u>	<u>4,034,428</u>
總資金、儲備及負債		<u>22,672,089</u>	<u>20,410,988</u>	<u>13,993,645</u>

於二零一一年五月三十一日經董事會批核



主席 張震遠



行政總監 羅義坤

第九十三至一百三十一頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2011	2010
		\$'000	\$'000
營運活動現金流量			
除所得稅前營運盈餘		2,208,787	7,018,311
調整：			
利息收入		(49,474)	(25,319)
折舊及攤銷		19,840	20,092
出售物業、機器及設備之虧損		2,695	1,142
按公平值透過損益記帳的金融資產之收益		(11,705)	(29,240)
市區更新信託基金準備		500,000	-
物業及已承擔的項目減值撥回		(349,610)	(498,579)
營運資金變動前營運盈餘		2,320,533	6,486,407
應收物業發展商帳款減少／(增加)		410,500	(4,696,150)
共同控制發展項目(增加)／減少		(20,390)	52,753
發展中物業增加		(1,872,566)	(6,106,176)
樓宇復修貸款減少		12,961	15,202
貿易及其他應收帳款(增加)／減少		(58,570)	509,814
待售物業減少		-	1,032
貿易及其他應付帳款增加		575,435	250,455
按公平值透過損益記帳的金融資產增加		(50,000)	(349,913)
來自／(用於)營運之現金		1,317,903	(3,836,576)
利息收入		47,238	24,164
利息支出		(31,200)	(15,728)
來自／(用於)營運活動之淨現金		1,333,941	(3,828,140)
投資活動現金流量			
三個月以上到期之銀行存款減少／(增加)		69,000	(1,798,000)
購置物業、機器及設備		(25,976)	(6,798)
出售物業、機器及設備之收入		13	9
來自／(用於)投資活動之淨現金		43,037	(1,804,789)
融資活動現金流量			
發行債券之收入		-	1,500,000
來自融資活動之淨現金		-	1,500,000
現金及現金等價物淨增加／(減少)		1,376,978	(4,132,929)
於四月一日的現金及現金等價物		2,622,842	6,755,771
於三月三十一日的現金及現金等價物		3,999,820	2,622,842
現金及銀行結餘分析			
現金及現金等價物		3,999,820	2,622,842
三個月以上到期之其他銀行存款		1,832,000	1,901,000
於三月三十一日的現金及銀行結餘	20	5,831,820	4,523,842

第九十三至一百三十一頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併資產淨值變動表

截至二零一一年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	資金	累積(虧損)/盈餘	總額
		\$'000	\$'000	\$'000
於二零零九年四月一日之結餘，如前呈報		10,000,000	(135,207)	9,864,793
採納香港會計準則第十七號修訂之調整	2(b)	-	94,425	94,425
於二零零九年四月一日之結餘，重列		10,000,000	(40,782)	9,959,218
本年度總綜合收益		-	7,018,311	7,018,311
於二零一零年三月三十一日之結餘		<u>10,000,000</u>	<u>6,977,529</u>	<u>16,977,529</u>
於二零一零年四月一日之結餘，如前呈報		10,000,000	6,727,620	16,727,620
採納香港會計準則第十七號修訂之調整	2(b)	-	249,909	249,909
於二零一零年四月一日之結餘，重列		10,000,000	6,977,529	16,977,529
本年度總綜合收益		-	2,208,787	2,208,787
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>

第九十三至一百三十一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佈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。

(b) 於本年度已生效的準則、準則修訂及詮釋

以下為已公佈並與集團營運有關的，須於集團二零一零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：

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(續)

香港會計準則二十七(經修訂)	合併及獨立財務報表
香港財務報告準則三(經修訂)	業務合併
香港會計準則十七(修改)	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋十七 二零零八及二零零九年香港財務報告準則之改進	向所有人分配非現金資產

除香港會計準則十七(修改)外，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。

香港會計準則第十七號(修改)「租賃」刪去有關租賃土地分類的具體指引，從而消除了與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地必須根據香港會計準則第十七號的一般指引，以分類為融資或經營租賃，即不論租賃是否差不多將資產所有權的全部風險及回報轉移至承租人。於此修改前，土地權益（其所有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團）分類為經營租賃，若土地持作自用則列為「租賃土地」；若土地持作重建或銷售則分別列為「發展中物業」，「已購入有待重建物業」及「待售物業」，並於租賃期內攤銷。

根據香港會計準則第十七號(修改)「租賃」的生效日期和過渡性條文，此修改應已追溯應用於二零一零年一月一日開始年度期間，本集團已根據租賃開始時的現有資料，重新評估在二零一零年四月一日未屆滿租賃土地及土地使用權的分類，並追溯確認香港的租賃土地為融資租賃。在評估後，本集團已將租賃土地自經營租賃重新分類為融資租賃。

(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(續)

採納此修訂的影響如下：

合併綜合收支表

	截至 二零一零年三月三十一日止年度 \$'000
攤銷減少	155,472
物業及已承擔的項目減值撥回增加	<u>12</u>
年度盈餘及總綜合收益增加	<u>155,484</u>

合併資產負債表

	於 二零一零年三月三十一日 \$'000	於 二零零九年四月一日 \$'000
租賃土地減少	(256,117)	(262,369)
物業、機器及設備增加	256,117	262,369
發展中物業增加	247,441	87,131
待售物業增加	209	64
已購入有待重建物業增加	259	230
已承擔的項目準備減少	<u>2,000</u>	<u>7,000</u>
累積盈餘增加	<u>249,909</u>	<u>94,425</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(c) 尚未生效的準則

香港會計師公會發出一些於二零一一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
香港財務報告準則九	金融工具	二零一三年一月一日
香港會計準則二十四(經修訂)	關聯方披露	二零一一年一月一日
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	二零一零年七月一日

集團沒有於截至二零一一年三月三十一日止年度的財務報表提前採納上述準則。集團將由二零一一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。

(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。

在本局的資產負債表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損準備列帳。此等準備於綜合收支表內作支出入帳。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(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。以分期收取價款的分期銷售，屬於售價的收入(不包括利息)在銷售當日入帳。售價是以實際利息法折現應收分期款而釐定的價款現值。利息是以實際利息法按時間比例為基準在賺取時確認為收入。
- (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。
- (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。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(f) 物業、機器及設備

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	- 如年期在五十年以下，按租約剩餘年期攤銷
建築物業	- 每年百分之二
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

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(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，資產將按可識辨現金流量(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。

(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，但若到期日由結算日起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。

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(續)

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。

(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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(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。

發展計劃完成後，已發展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

於結算日，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(s))。

(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結算日前已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

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結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率及法例釐定，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。

(q) 貿易及其他應付帳款

貿易及其他應付帳款初步以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(r) 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。

(s) 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。

(t) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結餘及原到期日為三個月或以下的銀行通知存款。

(u) 僱員福利

薪金、年假及其他非貨幣性福利成本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、流動資金風險及價格風險。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，其利率根據現行市場利率而變動。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

於結算日，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／減少約五千八百三十一萬八千元(二零一零年：四千五百二十三萬八千元)。

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已作出擔保。

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20)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，根據由結算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。

	集團		本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000	2011 \$'000	2010 \$'000
一年以下				
貿易及其他應付帳款	<u>1,250,998</u>	<u>676,909</u>	<u>1,250,557</u>	<u>676,468</u>
一至二年				
已發行債券	<u>1,546,757</u>	<u>-</u>	<u>1,546,757</u>	<u>-</u>
二至五年				
已發行債券	<u>-</u>	<u>1,577,957</u>	<u>-</u>	<u>1,577,957</u>

(iv) 價格風險

價格風險由相關金融工具之未來價格有關之不確定因素而產生。

於二零一一年三月三十一日，集團所持有的投資包括相關金融工具。有關投資的價格風險會受此等金融工具的市場價格所影響。

模擬價格風險

於二零一一年三月三十一日，若有報價的金融工具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／減少約六千二百五十一萬九千元(二零一零年：五千九百四十三萬四千元)。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

3. 財務風險管理(續)

(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。

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。

(以港元為單位)

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

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；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

於二零一一年三月三十一日，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／虧損增加約二億七千三百萬元(二零一零年：三億一千七百萬元)／減少約二億七千七百萬元(二零一零年：三億一千七百萬元)。

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>2011</u> \$'000	<u>2010</u> \$'000
共同控制發展項目發展物業所分得的盈餘	1,476,761	231,214
出售物業	-	38,450
地產發展商前期款項	<u>2,170,000</u>	<u>9,392,950</u>
	<u>3,646,761</u>	<u>9,662,614</u>

(b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	<u>2011</u> \$'000	<u>2010</u> \$'000
利息收入	49,474	25,319
租金收入	13,169	26,270
按公平值透過損益記帳的金融資產之收益	11,705	29,240
出售物業、機器及設備之虧損	<u>(2,695)</u>	<u>(1,142)</u>
	<u>71,653</u>	<u>79,687</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>2011</u>	<u>2010</u>
	\$'000	\$'000
共同控制發展項目的物業成本	946,964	2,699,277
出售待售物業之成本	-	1,459
折舊及攤銷	19,840	20,092
待售物業減值撥回	(610)	(770)
發展中物業減值撥回	(364,500)	(1,740,809)
已承擔的項目減值準備	15,500	1,243,000
辦公室租金的營運租賃費用	21,717	21,209
物業支出	15,257	11,673
出售物業、機器及設備之虧損	2,695	1,142
員工成本(不包括總監酬金)	207,367	188,637
樓宇更新大行動撥款	-	150,000
核數師酬金	<u>468</u>	<u>448</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

	2011					2010
	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	3,746	12	3,758	1,217	4,975	4,861
執行總監(規劃及項目監督)						
- 譚小瑩	2,720	12	2,732	680	3,412	3,726
執行總監(行動及項目監督)						
- 林志良	2,720	12	2,732	680	3,412	3,409
二零一一年：八名總監						
(二零一零年：八名總監)	<u>18,294</u>	<u>96</u>	<u>18,390</u>	<u>4,700</u>	<u>23,090</u>	<u>22,736</u>
合計*	<u>27,480</u>	<u>132</u>	<u>27,612</u>	<u>7,277</u>	<u>34,889</u>	<u>34,732</u>

上述人士的薪酬在以下範圍:	2011	2010
	人數	人數
\$2,000,001 至 \$2,500,000	-	2
\$2,500,001 至 \$3,000,000	5	3
\$3,000,001 至 \$3,500,000	5	4
\$3,500,001 至 \$4,000,000	-	1
\$4,500,001 至 \$5,000,000	<u>1</u>	<u>1</u>
合計	<u>11</u>	<u>11</u>

*不包括代替假期補償及其他福利，總數為一百零三萬三千元(二零一零年：五十三萬七千元)。

(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>2011</u>	<u>2010</u>
	\$'000	\$'000
<u>主席</u>		
張震遠太平紳士, 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	65
程鼎一先生 (任期至二零零九年七月三十一日止)	-	22
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 (任期由二零一零年五月一日起)	60	-
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	65
吳水麗先生, BBS, MBE, JP	65	65
潘展鴻先生, JP	65	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 (任期由二零一零年五月一日起)	60	-
	<u>1,205</u>	<u>1,227</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>2011</u>	<u>2010</u>
	\$'000	\$'000
截至二零一一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(二零一零年：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	14,460	14,280
— 公積金計劃供款	<u>60</u>	<u>60</u>
小計	14,520	14,340
浮薪	<u>3,925</u>	<u>4,167</u>
合計##	<u>18,445</u>	<u>18,507</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	3
\$3,500,001 至 \$4,000,000	-	1
\$4,500,001 至 \$5,000,000	<u>1</u>	<u>1</u>
合計	<u>5</u>	<u>5</u>

##截至二零一一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，總數為七十二萬七千元(二零一零年：五十三萬七千元)。

(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(二零一零年：無)。

(b) 於二零一一年三月三十一日，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，分別為一千零四十六萬三千元及三百零八萬六千元(二零一零年：九百四十一萬三千元及三百三十四萬一千元)，可轉撥以抵銷未來應評稅收入。這些稅務虧損並無失效日期。

8. 年度盈餘

年度合併盈餘包括本局財務報表內已列報之盈餘二十二億零八百七十八萬七千元(二零一零年(重列)：七十億一千八百三十一萬一千元)。

9. 租賃土地

	集團及本局	
	2011	重列 2010
	\$'000	\$'000
於四月一日結餘，如前呈報	256,117	262,369
採納香港會計準則第十七號修訂之調整	<u>(256,117)</u>	<u>(262,369)</u>
於四月一日及三月三十一日之結餘，重列	<u> -</u>	<u> -</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

10. 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
於二零零九年四月一日					
成本，如前呈報	139,340	73,702	56,498	27,001	296,541
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	430,202	-	-	-	430,202
成本，重列	569,542	73,702	56,498	27,001	726,743
累積折舊及攤銷，如前呈報	(69,949)	(52,598)	(52,749)	(19,202)	(194,498)
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	(167,833)	-	-	-	(167,833)
累積折舊及攤銷，重列	(237,782)	(52,598)	(52,749)	(19,202)	(362,331)
帳面淨值，重列	331,760	21,104	3,749	7,799	364,412
截至二零一零年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值，如前呈報	69,391	21,104	3,749	7,799	102,043
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	262,369	-	-	-	262,369
期初帳面淨值，重列	331,760	21,104	3,749	7,799	364,412
增添	-	4,143	97	2,558	6,798
出售	-	-	-	(1,151)	(1,151)
折舊及攤銷	(8,167)	(6,896)	(1,597)	(3,432)	(20,092)
期終帳面淨值	323,593	18,351	2,249	5,774	349,967

(以港元為單位)

10. 物業、機器及設備(續)

集團(續)

	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
於二零一零年三月三十一日					
成本，如前呈報	139,340	77,845	56,595	21,969	295,749
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	430,202	-	-	-	430,202
成本，重列	569,542	77,845	56,595	21,969	725,951
累積折舊及攤銷，如前呈報	(71,864)	(59,494)	(54,346)	(16,195)	(201,899)
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	(174,085)	-	-	-	(174,085)
累積折舊及攤銷，重列	(245,949)	(59,494)	(54,346)	(16,195)	(375,984)
帳面淨值，重列	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	67,476	18,351	2,249	5,774	93,850
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	256,117	-	-	-	256,117
期初帳面淨值，重列	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)
折舊及攤銷	(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
累積折舊及攤銷	(254,116)	(59,151)	(52,492)	(13,281)	(379,040)
帳面淨值	315,426	24,156	6,758	7,055	353,395

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

10. 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
於二零零九年四月一日					
成本，如前呈報	139,340	31,532	36,040	26,927	233,839
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	430,202	-	-	-	430,202
成本，重列	569,542	31,532	36,040	26,927	664,041
累積折舊及攤銷，如前呈報	(69,949)	(16,725)	(32,291)	(19,128)	(138,093)
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	(167,833)	-	-	-	(167,833)
累積折舊及攤銷，重列	(237,782)	(16,725)	(32,291)	(19,128)	(305,926)
帳面淨值，重列	331,760	14,807	3,749	7,799	358,115
截至二零一零年三月三十一日止年度					
期初帳面淨值，如前呈報	69,391	14,807	3,749	7,799	95,746
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	262,369	-	-	-	262,369
期初帳面淨值，重列	331,760	14,807	3,749	7,799	358,115
增添	-	4,143	97	2,558	6,798
出售	-	-	-	(1,151)	(1,151)
折舊及攤銷	(8,167)	(4,737)	(1,597)	(3,432)	(17,933)
期終帳面淨值	323,593	14,213	2,249	5,774	345,829

(以港元為單位)

10. 物業、機器及設備(續)

本局(續)

	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
於二零一零年三月三十一日					
成本，如前呈報	139,340	35,675	36,137	21,895	233,047
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	430,202	-	-	-	430,202
成本，重列	569,542	35,675	36,137	21,895	663,249
累積折舊及攤銷，如前呈報	(71,864)	(21,462)	(33,888)	(16,121)	(143,335)
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	(174,085)	-	-	-	(174,085)
累積折舊及攤銷，重列	(245,949)	(21,462)	(33,888)	(16,121)	(317,420)
帳面淨值，重列	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	67,476	14,213	2,249	5,774	89,712
採納香港會計準則第十七號修訂 之調整	256,117	-	-	-	256,117
期初帳面淨值，重列	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)
折舊及攤銷	(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
累積折舊及攤銷	(254,116)	(18,862)	(32,034)	(13,207)	(318,219)
帳面淨值	315,426	22,275	6,758	7,055	351,514

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

10. 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：

	集團及本局	
	2011	重列 2010
	\$'000	\$'000
五十年期以上的租賃	39,019	39,537
十至五十年期的租賃	<u>276,407</u>	<u>284,056</u>
	<u>315,426</u>	<u>323,593</u>

集團及本局所持有之土地及建築物，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。

11. 已購入有待重建物業

	集團及本局	
	2011	重列 2010
	\$'000	\$'000
於四月一日，如前呈報	7,474	7,503
採納香港會計準則第十七號修訂之調整	<u>259</u>	<u>230</u>
於四月一日及三月三十一日，重列	<u>7,733</u>	<u>7,733</u>

(以港元為單位)

12. 發展中物業

	集團及本局	
	2011 \$'000	重列 2010 \$'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，如前呈報	15,758,869	13,752,781
採納香港會計準則第十七號修訂之調整	-	249,441
於三月三十一日，重列	15,758,869	14,002,222
發展費用	186,390	121,270
合計成本(包括資本化的累積利息及其他借貸成本共 六千零八十三萬七千元(二零一零年：二千六百四十四萬六千元))	<u>15,945,259</u>	<u>14,123,492</u>
減值準備		
於三月三十一日，如前呈報	(5,244,000)	(4,667,000)
採納香港會計準則第十七號修訂之調整	-	(2,000)
於三月三十一日，重列	<u>(5,244,000)</u>	<u>(4,669,000)</u>
餘額轉移	<u>10,701,259</u>	<u>9,454,492</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。

於二零一一年三月三十一日，本局正進行收購及收地的項目之應計款項及估計未履行的承擔額共一百二十八億元，但並未計算項目將來的收入。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

13. 應收物業發展商帳款

於二零一一年三月三十一日，應收物業發展商前期款項分析如下：

	集團及本局	
	2011	2010
	\$'000	\$'000
流動部分	4,285,650	1,363,000
非流動部分	-	3,333,150
	<u>4,285,650</u>	<u>4,696,150</u>

於二零一一年三月三十一日，並未有應收物業發展商帳款逾期。

14. 附屬公司

	本局	
	2011	2010
	\$'000	\$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(註)	18,083	19,159
減：準備	(16,468)	(15,282)
	<u>1,616</u>	<u>3,878</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
Doddington Limited	2	\$10
Opalman Limited	2	\$1
Sunfield Investments Limited	2	\$1
西港城有限公司	2	\$1

除西港城有限公司專責營運西港城外，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)

15. 樓宇復修貸款

於二零一一年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	集團及本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000
流動部分	28,582	30,304
非流動部分	53,690	64,929
	<u>82,272</u>	<u>95,233</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。

於二零一一年三月三十一日，樓宇復修的分期貸款共二十萬零一千元(二零一零年：二十一萬一千元)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	
	2011 \$'000	2010 \$'000
三個月以下	94	104
三至六個月	38	45
六至十二個月	44	39
一年以上	<u>25</u>	<u>23</u>
於三月三十一日之結餘	<u>201</u>	<u>211</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)

16. 待售物業

	集團及本局	
	2011 \$'000	重列 2010 \$'000
成本		
於四月一日，如前呈報	14,246	15,413
採納香港會計準則第十七號修訂之調整	<u>1,174</u>	<u>1,041</u>
於四月一日，重列	15,420	16,454
減：出售	<u>-</u>	<u>(1,034)</u>
於三月三十一日	<u>15,420</u>	<u>15,420</u>
減值準備		
於四月一日，如前呈報	-	(758)
採納香港會計準則第十七號修訂之調整	<u>(965)</u>	<u>(977)</u>
於四月一日，重列	(965)	(1,735)
減：減值撥回	<u>610</u>	<u>770</u>
於三月三十一日	<u>(355)</u>	<u>(965)</u>
於三月三十一日之結餘	<u>15,065</u>	<u>14,455</u>

(以港元為單位)

17. 共同控制發展項目

	集團及本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000
應收共同控制發展項目款項	20,683	15,053
應付共同控制發展項目款項	(17,416)	(32,176)
	<u>3,267</u>	<u>(17,123)</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。

於二零一一年三月三十一日，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	-
海桃灣(大角嘴)	商業／住宅	43,231	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	-
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	-

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

17. 共同控制發展項目(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)
形品·星寓(大角嘴)	商業／住宅	19,735	-	2011
必嘉圍(紅磡)	商業／住宅	2,338	-	2011
杉樹街／晏架街(大角嘴)	商業／住宅	21,301	-	2012
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	30,540	-	2014
餘樂里／正街(西營盤)	商業／住宅	17,622	-	2014
福全街／杉樹街(大角嘴)	商業／住宅	4,947	-	2014
利東街／麥加力歌街(灣仔)	商業／住宅	83,818	-	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。於二零一一年三月三十一日，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四十五億三千九百六十四萬元(二零一零年：二十七億八千零三十四萬元)。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)

18. 貿易及其他應收帳款

於二零一一年三月三十一日，貿易及其他應收帳款分析如下：

	<u>集團</u>		<u>本局</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
貿易及其他應收帳款	33,279	28,284	33,102	28,102
預付款項及按金	<u>108,411</u>	<u>52,599</u>	<u>108,411</u>	<u>52,599</u>
於三月三十一日之結餘	<u>141,690</u>	<u>80,883</u>	<u>141,513</u>	<u>80,701</u>

於二零一一年三月三十一日，三百七十六萬五千元(二零一零年: 三百二十六萬一千元)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>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
三個月及以下	1,959	2,231
三至六個月	670	711
六至十二個月	738	271
一年以上	<u>398</u>	<u>48</u>
於三月三十一日之結餘	<u>3,765</u>	<u>3,261</u>

信貸風險的最高風險承擔為貿易及其他應收帳款的帳面值。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

19. 按公平值透過損益記帳的金融資產

	集團及本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000
上市債券		
- 海外	186,177	142,015
- 香港	355,263	392,849
非上市債券	599,952	629,485
結構性存款	101,553	-
現金及銀行存款	7,435	24,326
	<u>1,250,380</u>	<u>1,188,675</u>

所有金融資產以港元計值。

由二零零九年四月一日起，集團採納香港財務準則七有關金融工具在資產負債表按公平價值計量的修改，其規定按以下公平價值計量架構披露公平價值計量：

- 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)。

下表列出本集團於二零一一年三月三十一日按公平值計算的資產：

	第一層 \$'000	第二層 \$'000	合計 \$'000
債券	1,141,392	-	1,141,392
結構性存款	-	101,553	101,553
總資產	<u>1,141,392</u>	<u>101,553</u>	<u>1,242,945</u>

(以港元為單位)

20. 現金及銀行結餘

	集團		本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000	2011 \$'000	2010 \$'000
銀行定期存款				
三個月及以下到期	3,978,976	2,611,528	3,975,453	2,607,994
三個月以上到期	1,832,000	1,901,000	1,832,000	1,901,000
小計	5,810,976	4,512,528	5,807,453	4,508,994
減：代共同控制發展項目託管款項	(3,523)	(3,534)	-	-
	5,807,453	4,508,994	5,807,453	4,508,994
銀行存款及現金	24,368	14,849	24,367	14,848
減：代共同控制發展項目託管款項	(1)	(1)	-	-
	24,367	14,848	24,367	14,848
	<u>5,831,820</u>	<u>4,523,842</u>	<u>5,831,820</u>	<u>4,523,842</u>
信貸風險的最高風險承擔	<u>5,831,805</u>	<u>4,523,827</u>	<u>5,831,805</u>	<u>4,523,827</u>

銀行定期存款的平均實際利率為每年百分之零點九(二零一零年：每年百分之零點四五)。這些存款的平均到期日為七十二日(二零一零年：七十一日)。

以港元計值的現金及銀行結餘的信貸質素可參考外部信貸評級並分析如下：

評級(穆迪)	集團及本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000
Aa1 - Aa3	1,028,141	2,314,964
A1 - A3	4,803,664	2,023,863
Baa1	-	185,000
	<u>5,831,805</u>	<u>4,523,827</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

21. 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，於二零一一年三月三十一日，本局已收取全數共五筆各二十億元的注資。

22. 已發行債券

根據中期債券發行計劃，本局於二零零九年九月發行一組本金總額十五億元為期三年的固定利率票據，票面年息率為二點零八厘。

	集團及本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000
於二零一二年到期的港元固定利率票據	1,500,000	1,500,000
減：未攤銷財務費用	(1,783)	(3,131)
	<u>1,498,217</u>	<u>1,496,869</u>

23. 市區更新信託基金準備

	集團及本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000
於四月一日之結餘	-	-
計入綜合收支表	500,000	-
於三月三十一日之結餘	<u>500,000</u>	<u>-</u>

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所作的撥款準備。此準備於綜合收支表內列帳。於二零一一年三月三十一日之結餘為流動性質。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。

(以港元為單位)

24. 已承擔的項目準備

	集團及本局	
	2011	重列 2010
	\$'000	\$'000
於四月一日之結餘，如前呈報	1,245,000	3,624,000
採納香港會計準則第十七號修訂之調整	<u>(2,000)</u>	<u>(7,000)</u>
於四月一日之結餘，重列	1,243,000	3,617,000
年度已使用之金額	(1,021,500)	(3,617,000)
計入綜合收支表	<u>15,500</u>	<u>1,243,000</u>
於三月三十一日之結餘	<u>237,000</u>	<u>1,243,000</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。於二零一一年三月三十一日的結餘為流動性質。

於二零一一年三月三十一日，項目的減值準備總額分析如下：

	集團及本局	
	2011	重列 2010
	\$'000	\$'000
納入發展中物業的減值準備(載於附註12)	5,244,000	4,669,000
載於上文之已承擔的項目準備	<u>237,000</u>	<u>1,243,000</u>
項目減值準備總額	<u>5,481,000</u>	<u>5,912,000</u>

25. 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)。

集團於截至二零一一年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款一千三百五十三萬二千元(二零一零年：一千二百三十一萬元)，扣除沒收供款部份四十八萬一千元(二零一零年：二十九萬九千元)，並已列於綜合收支表內。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

26. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零一一年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	集團及本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000
有合約承擔而未有提撥準備	<u>1,718</u>	<u>1,204</u>

(b) 營運租賃

於二零一一年三月三十一日，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	
	2011 \$'000	2010 \$'000
一年內	18,924	20,576
一年後五年內	66,231	2,666
五年後	<u>14,353</u>	<u>-</u>
	<u>99,508</u>	<u>23,242</u>

(c) 營運租賃應收租金

於二零一一年三月三十一日，按物業的不可撤銷營運租賃，未來最少應收租金情況如下：

	集團		本局	
	2011 \$'000	2010 \$'000	2011 \$'000	2010 \$'000
一年內	4,320	7,298	3,339	5,624
一年後五年內	<u>2,403</u>	<u>4,199</u>	<u>2,403</u>	<u>3,222</u>
	<u>6,723</u>	<u>11,497</u>	<u>5,742</u>	<u>8,846</u>

(以港元為單位)

27. 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三千四百五十四萬七千元(二零一零年：三千二百八十一萬二千元)實際費用。於二零一一年三月三十一日，尚欠地政總署一筆二百七十四萬三千元款項(二零一零年：二百七十九萬一千元)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。

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)。

28. 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，本局宣布活化中環街市的初步計劃(城中綠洲)，估計斥資約五億元。正進行提交規劃及設計的準備工作。項目會分階段進行，預計需時約五年完成。

這些舊區活化項目的財務影響將於其後的財政年度入帳。

29. 帳目核准

本財務報表已於二零一一年五月三十一日經董事會核准。

