

(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。