

迎戰市區老化： 與民共進

2012 - 2013 年報

目錄

2	市區重建局
4	主席報告
10	新任主席的話
14	行政總監報告
18	新任行政總監的話
22	重建發展
30	樓宇復修
34	活化及保育
38	企業可持續發展
42	走入社羣
46	我們的團隊
48	本年度紀要
52	項目概覽
62	管理層討論及分析
66	機構管治
70	董事會成員及簡歷
84	市建局委員會成員
88	市建局組織架構
93	市建局分區諮詢委員會成員
97	財務摘要
98	董事會報告書
100	獨立核數師報告書
102	合併綜合收支表
103	合併財務狀況表
104	市區重建局財務狀況表
105	合併現金流量表
106	合併資產淨值變動表
107	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



“正因為建立了夥伴關係，市建局才能在履行任務的同時，回應社會不同的訴求，包括保證受影響人士的利益，向公眾負責，強化公眾參與，以及小心處理保育和環保等議題。”

張震遠先生, GBS, JP

時光荏苒，匆匆數載，回首過去六年擔任市建局主席，是我人生最引以為傲的公職。市區更新工作縱然面對嚴峻的挑戰，但市建局憑著專業出色的團隊，謙卑竭力為民安居，幾年間贏取了市民大眾的支持及信任，亦令我感到無限欣慰。

今次是我撰寫的最後一份主席報告，我很高興跟大家分享過去幾年，我在任主席期間的點點滴滴，特別讓公眾知道，市建局如何努力地回應市民對市區更新工作的期望和意見。

二零零七年是我擔任主席的首年，更是市建局艱難的一年。當時公眾對我們的工作有很多誤解，認為市區更新忽視了家庭及小經營者的需要和訴求。以灣仔利東街/麥加力歌街重建項目為例，反對聲音不絕，市建局認為項目能為殘破的舊區帶來新氣象，然而地區意見截然不同，尤以店舖的反對聲音最大。

利東街項目商戶的激烈抗議行動，令我成為眾矢之的，這些嚴厲的指責，更令我反思如何改變市建局的企業文化，對局方此後的發展，帶來正面的影響。這些事件令我們意識到要真正成功推進市區更新，每一個項目一定要持續不斷地處理公眾的訴求，以建設性的方式回應批評，讓公眾明白市建局的首要任務，是改善舊區居民的生活環境，市建局同事更積極以此為己任，去贏取公眾的支持。



通州街/ 桂林街項目的居民對市建局的「需求主導」重建項目（先導計劃）表示歡迎。

今年四月，市建局在深水埗啟動一個「需求主導」先導計劃的重建項目，這次迎接市建局同事的，不再是示威標語，是居民歡迎市建局重建的一張橫幅。這個令人喜出望外的插曲，固然是市建局文化的改變，也是因為公眾在過去六年間，加深認識市區更新帶來的好處。公眾開始明白市建局的工作不單改善區內環境，提供新的住宅單位，最重要的是能夠改善居於殘破樓宇內十多萬戶居民的生活環境。這些居民很多是弱勢社群，他們基於各種原因，無奈棲身於這些根本不宜居住的蝸居。這對繁榮的香港來說，實在是一個諷刺。

市建局認為加強公眾明白市區老化的嚴重性，極為重要，這有助市建局和社會建立夥伴關係，攜手清除香港的「貧民窟」。正因為建立了夥伴關係，市建局才能在履行任務的同時，回應社會不同的訴求，包括保證受影響人士的利益，向公眾負責，強化公眾參與，以及小心處理保育和環保等議題。

市建局亦因此修訂其使命宣言，提出三大工作宗旨，包括：

- **確保全面而公平地補償受重建影響的業主和租戶。**我們推出了「樓換樓」方案，給自住業主在現金補償以外多一個選擇。重建業主可以選擇購買未來在重建範圍內新發展項目的住宅單位或九龍啟德發展區的「樓換樓」單位。合資格的租戶，亦可獲分配到市區的公屋。
- **保存市建局項目內的社會及歷史肌理。**保育中環嘉咸街露天市集，雖然市集在嘉咸街/卑利街重建範圍之外，但市建局認為有必要積極協助商販。保育活化太子道西及上海街「廣州式」騎樓建築，都是市建局在這方面工作的好例子。我們近期接手保育活化前中環街市大樓，更得到公眾的讚譽。
- **重視公眾參與，以此制定新的重建策略。**今時今日，市建局的項目從啟動、設計到推行，均顧及居民的意願。市建局的「需求主導」重建模式，和「促進者」中介服務計劃，均採取由下而上的方式進行。

問題依然嚴峻

在市建局董事會和專業團隊努力之下，市建局在過去六年取得很多成績，但市區老化問題依然嚴峻。老舊殘破樓宇不斷增加，這些樓宇在建造時品質偏低，經過數十年的摧殘，正成為都市隱患。

市建局近年進行了一項市區樓宇狀況調查，情況令人憂慮。據調查所得，市區樓齡超過三十年的住宅樓宇達一萬六千多幢，很多欠缺基本的管理和維修。樓齡超過五十年的超過四千多幢，已屆其設計壽命的終點，其中四分之三均屬失修。未來二十年，樓齡超過五十年的住宅樓宇數量，會翻四翻至一萬六千幢，逾十一萬住戶被逼棲身在這些殘樓之中。這個問題，除非能果斷處理，否則後果堪虞。

市建局必需致力解決這個問題，採取細緻的手法制定策略拆彈。市建局現時以重建、復修、保育、活化四種方式推動市區更新。我們通過有效的公眾參與過程，按照市建局的使命和宗旨進行工作。市建局積極支持政府自二零零八年至二零一零年進行為期兩年的《市區重建策略》檢討，這也是至今為止，香港進行的最透徹的公眾諮詢活動，期間舉行了大量焦點小組討論、工作坊、政策研究和社區討論等。

《市區重建策略》制定清晰方向

二零一一年二月二十四日，新的《市區重建策略》出台，為迎戰嚴峻的市區老化問題，奠定了未來十年市區更新的基本方針。

市建局迅速按照新策略行動，增加由下而上的方式啟動重建，只要有三分之二業主同意，加上其他基本條件，業主們可以主動要求市建局進行重建。至今已推行了兩輪的「需求主導」重建項目，共接獲五十九份申請，七個項目已經啟動。由於項目已得到大部份業主支持，所需時間亦得以縮減。另一項「促進者」中介服務重建模式，亦是由下而上，由市建局協助居民集合業權作聯合出售。

公平的補償是市建局工作的重要基石，我們推出「樓換樓」先導計劃，是現金以外的另一補償選擇。我們為此正在啟德發展區興建五百個單位給予自住業主選擇，自住業主亦可選擇原址樓換樓，以保存他們的社區網絡。

為了增加樓宇供應，市建局啟動了工業樓宇重建項目（先導計劃），以回應政府提出加快舊工業地區重建步伐，釋放更多土地作房屋或商業發展，有別一向以重建住宅樓宇的方式。

市建局亦擴大樓宇復修工作，今年，市建局把復修工作區擴展至整個九龍，目標樓宇增加兩倍。到了二零一五年，市建局的復修工作區將包括整個香港。

致力滿足社會訴求

為回應公眾保育本地歷史建築的訴求，市建局擴展了保育和活化工作。今年較早時期，市建局向城市規劃委員會遞交了活化前中環街市大樓的規劃申請。這個計劃經過兩年廣泛的公眾參與，凝聚了社會共識。我們亦會保育太子道西和上海街兩列各十幢騎樓式建築，進展良好；旺角街區活化第一期工程已經完成；大角咀首兩期街道美化工程亦已經竣工，第三期工作將會美化區內十三條街道。

過去六年，市建局一共啟動了四十八個重建項目，令三萬多居民得以改善其居住環境。同期，我們進行的樓宇復修支援計劃，以及和政府攜手合作的樓宇更新大行動，已協助約一千四百幢舊樓改善環境，涉及約七萬八千個單位。

我們希望盡量降低項目對社會的影響，例如在觀塘重建項目，我們斥資興建臨時街市，令有牌小販在重建期間得以延續營運。我們亦推出一籃子措施，令中環嘉咸街/卑利街重建項目周邊的商販能繼續營運。

市區老化可以致命。二零一零年馬頭圍道塌樓事件，就是一個血的教訓。市建局迅速果斷介入，採取特殊措施，協助數以百計居民走出困境。由此可見，市建

局的工作，不單可改善居民生活，也可防止類似慘劇再次發生。



張震遠先生任內經常探訪舊區居民。

香港模式

在檢討《市區重建策略》期間，我們不單小心聆聽公眾的聲音，更向外地取經，了解亞洲各地推行市區更新的方式。現時香港的市區更新模式已成為區內學習對象，過去兩年，我們平均每星期都接待來自各地的代表團，他們希望了解香港如何能制定一個公平、公正、有效而又具持續性的市區更新制度。

香港模式的獨特之處有三。首先，我們擁有一個有力而公平的法律架構，涵蓋規劃、補償到收地等程序。此外，香港模式以使命為本，公權有效介入，我們強

調服務舊區的弱勢社群，有助取得公眾共識。最後，所有項目均以謹慎方式處理財政，重視環境和社會的可持續發展，令香港的市區更新能回應公眾訴求。

挑戰仍然嚴峻

市建局堅守工作宗旨，過去多年取得一定的成績，但我們在未來十年面對的挑戰更加嚴峻。正如我們調查研究所顯示，香港高齡樓宇不斷增加，重建和復修的壓力與日俱增，但物業市道在短期而言並不明朗，令我們面對更大的風險。

香港人口正在增加，但市民買樓愈來愈難，公眾希望可通過市區重建增加樓宇供應，紓緩供求緊張。此外，舊樓不斷增加，市區老化問題嚴重，公眾希望市建局能夠做多些，做快些，推出更多大型項目。這必需得到所有持份者的支持，我們才能和公眾建立更暢順的夥伴關係，攜手解決市區老化問題，滿足市民期望。

我深信市建局定必能夠克服這些挑戰，繼續前進。我雖然已經離開市建局，但一定會繼續支持局方的工作，成為市建局最熱心的支持者。我寄望同事能繼續努力，幫助舊區居民擺脫無助的困境，令香港成為一個令人引以為傲的城市。

最後，我衷心祝願新任主席蘇慶和先生，帶領市建局專業的團隊，跨越種種挑戰，盡心竭力繼續為香港市民服務。蘇先生在土地房屋事務方面經驗豐富，了解市建局的工作，是市建局主席的不二之選。我深信在他的領導下，市建局能在既有的基礎上致力解決市區老化，改善舊區居民的生活。

主席

張震遠

二零一三年五月二十四日

新任主席的話



“解決市區老化，增加土地房屋供應，是市建局的目標。市建局希望可以「做多些」、
「做快些」、「做大些」。”

蘇慶和先生, JP

作為市區重建局（市建局）的新任主席，本人誠心感謝剛卸任的主席張震遠先生在過去六年盡心盡力帶領和指導市建局。我亦要向董事會各成員表示致意，感謝他們對市建局的貢獻。

市建局自接手土地發展公司成立至今，成績有目共睹。市建局多年來的工作提升了香港的城市面貌，協助成千上萬的居民改善其生活環境。

然而，本港的市區老化及相關問題非常嚴峻，推行市區更新仍是一項艱巨的任務。二零一一年政府公佈新修訂的《市區重建策略》，在此框架下，我們擬備市建局的五年業務綱領和周年業務計劃，制定本局的策

略方向和工作計劃。我們的工作更多，擔子更重。市建局一定要確保有充足的資源和能力，實踐我們的承諾。

本人會在目前的基礎上繼續努力，與政府及所有持份者建立良好夥伴關係，攜手迎戰市區老化。本人深信市建局的董事會和管理層，一定會支持本人的工作。

市區老化嚴重

據估計，香港逾五十年樓齡的舊樓，到二零三零年將會增加四倍至一萬六千幢。根據政府最近委託顧問作出的調查顯示，香港現時約有十七萬人居於各式各樣的劏房。加上香港人口上升，結構改變；增加房屋供應已成社會共識。按本地大學最近的民意調查，大部



蘇慶和先生在上任前，親訪深水埗的劏房戶。

份受訪者均支持通過重建增加市區的土地房屋供應。

解決市區老化，增加土地房屋供應，是市建局的目標。市建局希望可以「做多些」、「做快些」、「做大些」。

本人期望市區更新的步伐可以加快，以滿足公眾的訴求。本人認為盡早完成市建局成立至今的兩項大型項目，更是當務之急。觀塘市中心重建項目可提供一千七百個住宅單位；深水埗海壇街重建項目可提供八百多個單位。本人會盡力促使該兩個項目能盡快進行。

為滿足社會的期望，市建局有必要取得不同持份者的支持，本人從事土地房屋工作多年，熟悉公私營機構的運作。本人希望以這些經驗幫助市建局贏取支持。雖然爭取社會各界支持需要有耐性，但本人深信可以達到。

克服挑戰

市建局的工作越來越繁重，近年不斷擴大規模，迎戰未來十年的挑戰。本人作為主席，特別關注市建局能否有效管理其資源，優化項目管理、財務規劃、員工培訓及流程再造。本人認為發展市建局的人力資源，更是重中之重。我們不但要聘用優秀的人才，更要為



蘇慶和先生聽取「城中綠洲」的概念設計。

他們提供適切的培訓，令他們有足夠的能力處理複雜的項目。

本人絕不會對市建局的財務掉以輕心，近期物業市道陰晴不定，延續五年的美國量寬估計快將終結，樓市可能正進入「轉角市」。市建局項目補償支出龐大，而項目能增加的容積率卻減少。我們面對的財務風險越來越高，本人必需確保市建局審慎理財，令市建局有足夠的現金履行職責。



蘇慶和先生與市建局的管理層出席立法會發展事務委員會會議。

市建局的核心使命，是解決市區老化問題，這個宗旨絕對不會改變。本人致力確保市建局能作好準備，迎接未來挑戰，實踐我們的使命。

主席

蘇慶和

二零一三年六月十五日

行政總監報告



“市區更新是一個持續的過程，亦需要與時間競賽。市建局的運作模式和各項計劃必須與時並進。”

羅義坤先生, JP

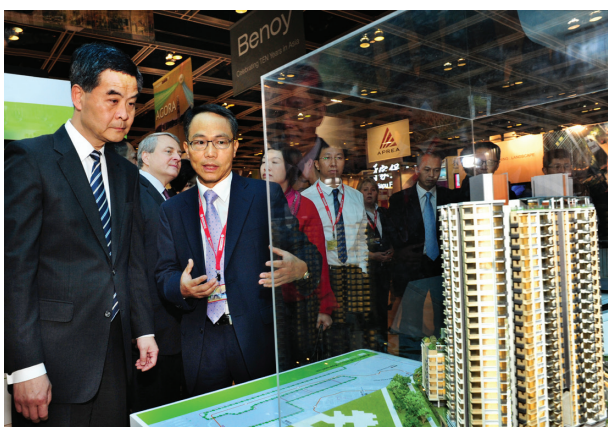
本人非常榮幸夠能在市區重建局(市建局)服務七年，其中五年更被委以重任，領導市建局的管理團隊，為香港的市區更新努力。離任在即，本人希望在任內最後一份行政總監報告中，分享個人對市區更新的見解和感受。

在市區更新的過程中，我們經常要面對不少影響香港人和事的議題及演變，所以如果將市區更新看成香港的縮影，其實一點也沒有誇大其詞。市建局的項目直接影響很多人的生活，尤其是一群住在殘破舊區的居民。每天市建局的同事都走在最前線，接觸這些亟待我們幫助的居民，了解他們的憂慮、關注和期望。市建局的工作讓我們更能體恤民情，亦見證著一些社會趨勢如何源於個別項目或事件，最後成為全城焦點所在。其中一個好的例子，便是社區參與過程已經成為香港一個廣受認同的公眾參與模式，市建局是率先推行社區參與的公營機構之一。社區參與有助市建局歷來最大規模和最複雜的觀塘市中心重建項目得以順利進行；由發展局主導的《市區重建策略》檢討亦經過

社區參與過程而取得廣泛公眾支持擴大市建局工作範疇。社區參與的重要性是不容忽視。

市區更新是一個持續的過程，亦需要與時間競賽。市建局的運作模式和各項計劃必須與時並進。目前香港有超過4,000幢樓宇亟待重建，規模之大不能獨靠市建局一己之力。一直以來，私人發展商都有進行市區重建，在未來亦會如是。社會上卻存在一個錯誤觀念，將市建局視作只追求賺錢項目的「公營發展商」。事實上，市建局從來沒有與私人市場競爭，亦沒有以爭取最大利潤為其工作宗旨。著名經濟學家亞當·史密斯(Adam Smith)的「市場無形之手」理論，正好是市建局角色的比喻。該理論指市場理應可完美調節，其無形之手(即透過買賣活動)最終可以滿足社會上的需求。這個完美市場概念無疑吸引，但在市區更新範疇上卻受到考驗，因為私人機構往往基於種種原因不會沾手或不能處理某些項目，令市場出現一個空間需要填補。市建局會在考慮過當中的社會因素後介入，以執行者或促進者的角色推行這些項目。雖然項目由

市建局牽頭，私人機構亦可透過公開招標程序，參與競投成為項目的合作夥伴。善用私人市場的資源有助市建局推行更多項目，如果市建局獨自推行重建項目，承受著漫長的發展過程、持有物業的高成本和變幻莫測的房地產市場等風險，相信沒有可能得到今天的成果。



羅義坤先生在展覽會中向香港特別行政區行政長官講解「樓換樓」計劃詳情。

與私人機構合作可以讓市建局更有效地推動重建項目，並確保項目的設計能夠以社區為本，例如加入環境可持續發展的元素和其他裨益社區的公共設施。同時，市建局也可以為業界產生示範作用，如啟德發展項目採納優質實用的設計，摒棄市場慣用的華麗裝潢，強調樓宇的實用和耐用性。市建局與私人發展商的合作夥伴方式，以及市建局在市區更新過程中所扮演的角色，均可確保規劃能以人為本、為社會帶來裨益。如果市建局只是政府徵集土地的代理人，絕對不可能達到這個成效。

在市建局面臨的眾多挑戰中，賠償問題向來都是最敏

感的一環。以七年樓齡的假設重置單位價值作補償機制的自置居所津貼，一直都得到受影響的住宅自住業主接受，市民大眾亦認為這個計算賠償基準公平合理。然而，在很多近期的舊區重建項目中，在業權分佈上有明顯的改變，物業投資者較住宅自住業主為多。這個轉變是一個令項目在法定公佈期間收到的反對意見和上訴期限內收到的上訴個案增加的原因。反對意見多數集中於投資業主所得的補償較住宅自住業主為少，儘管此類業主所得的補償金額已高於市價。反對意見也來自商業或工業單位的業主，他們不滿補償計算基準，認為住宅及非住宅/工業物業的不同補償政策有欠公平，亦認為補償追不上近年樓市的升幅。雖然市建局的補償政策有充分理據支持，並持之有效，但反對聲音造成的阻力，明顯影響每一個項目的進度確又是不爭的事實。

收購成本無論何時都是市建局最大的現金流。隨著更多重建項目的開展，尤其是那些本身已接近地積比率上限的項目，成本無可避免地持續上升，因此，審慎理財將會比以前更為重要。作為一間負責任的公營機構，以及考慮到市區更新必須持續發展，除了夥伴合作外，市建局亦要維持穩健的財務狀況，以確保有足夠資源去執行和擴闊其市區更新工作。

我們不時收到訴求，期望市建局可以開展一些規模跟佔地五公頃的觀塘市中心項目相若的計劃。事實上，需時十三年完成的觀塘市中心項目能夠成功開展，實在有賴政府的鼎力支持和市建局本身穩健的財政狀況，

當中涉及分段發展及解決很多複雜的問題。從整體規劃來看，大規模的發展計劃確實有利於提供優質公共空間、多樣化的土地用途和社區設施，以及交通基建等，但大型發展項目為社區帶來的影響也相對較大。長時間的重建過程難免會影響原本的社區結構和活力，而且大量受影響的業主和租戶在重建期間需要另覓居所，必定會為私人和公營房屋供應構成壓力。因此，在推出多項大型市區重建項目或同一地區同時開展多於一個項目前，必須審慎而行。



位於裕民坊的觀塘市中心重建項目櫥窗展覽。

一般混凝土建築物的設計壽命約為50年。缺乏妥善的物業管理和持續維修保養，會加快建築物的老化速度。儘管樓宇復修不能完全將建築物的老化狀況逆轉，卻是舒緩重建壓力的有效方法，而事實上業主亦有責任適時維修其樓宇。本人欣悉，由於近年物業價格上升，不少業主對樓宇復修的意識增強。政府去年年底推出的強制驗樓及強制驗窗計劃為樓宇復修起了一定的作用。市建局很高興能夠為有需要的業主提供各式各樣的樓宇復修及資助計劃。

市區更新持續演進，市建局需要不斷推陳出新，靈活

應變，以創新方案去滿足不斷轉變的需求及市民的期望。近年，為配合《市區重建策略》，市建局迅速推出多個得到公眾認受的務實計劃，其中需求主導重建項目(先導計劃)便是一個很好的例子。這種由下而上、以社區需求為主導的項目有望改變香港的市區重建模式，加快整體市區更新的步伐。然而，這些項目的規模往往相對較細，因此在市建局主導及需求主導項目之間，需要取得適當平衡。

最後，本人謹此衷心感謝張震遠主席及市建局董事會的睿智指導和大力支持。同時亦感謝管理團隊和全體員工，以專業的態度，克盡己職，竭力為社會服務，令市建局在過去數年間邁步向前。

本人也要向前任主席鄭維新先生和前任行政總監林中麟先生致以萬分感謝，他們富有遠見的領導，任內為市建局奠定穩固基礎，令香港市區更新進入新一頁。

本人亦衷心祝願新任的行政總監譚小瑩女士一切順利。本人深信，在譚女士的領導下，市建局將會繼續向前邁進。

行政總監

羅義坤

二零一三年二月二十八日

新任行政總監的話



“我們認為「以人為本」必須在合法、合理和合情的大前提下去詮釋。法、理、情這三個要素必須相輔相成、缺一不可。”

譚小瑩女士, JP

本人感到十分榮幸獲委任，領導市區重建局（市建局）。我們整個團隊定當繼續以高度嚴謹、不偏不倚及堅守誠信的態度，去執行我們的社會責任。

市建局自成立以來，一直採用「以人為本」的工作方針，在推行市區更新的過程中，將人放在首位，強調服務市民是我們的首要目標。然而，不同人士對「以人為本」的詮釋都有所不同，這些不同的詮釋有時可能會產生誤解，甚至造成對立局面，有礙本港市區更新的發展進程。

市建局在制定和實施政策，以及執行各個項目和計劃時，我們都會顧及市區更新所涉及「人」的因素。受本局項目影響的居民，當中包括很多不同的需求和情況。總括來說，我們相信大部份個案都能夠在本局現行政策下得到適當處理，偶爾可能出現一些需要體恤考慮的特殊個案也是合理的；但要完全滿足個別受影響人士的所有訴求是不可行，「以人為本」的詮釋作為一方提出要求的理據，應有其妥協空間和限制。



譚小瑩女士參與市建局的「學建關愛」義務工作計劃，探訪舊區居民。

我們認為「以人為本」必須在合法、合理和合情的大前提下去詮釋。法、理、情這三個要素必須相輔相成、缺一不可。市建局的任何行動或決定如果沒有考慮上述三個因素都不能視作公正、明智或負責任，亦有違公眾利益。當我們考慮這三個因素時，必須顧及三者之間的平衡，要拿捏恰當正是市建局每天要面對的決定。

多年來，重建發展好像已經成為市建局的代名詞，不少人將我們的「以人為本」工作方針聚焦於這個市區更新模式，這個看法某程度上是太狹隘，忽略了我們其他方面的工作，特別是樓宇復修。

2011年新修訂的《市區重建策略》確立樓宇復修是市建局的核心工作之一。事實上，在此之前，我們的樓宇復修工作已得到廣泛公眾認同。由開始時僅為業主提供免費漆油及排水管等物料資助，至今已發展成多元化的計劃，為業主提供多方面的技術及財政支援。在制定該綜合計劃的同時，我們亦全力支持政府在推動樓宇安全方面的工作，如「樓宇更新大行動」及「強制驗樓計劃」。我們亦擴大樓宇復修的服務範圍，逐步接管香港房屋協會在九龍及其他地區的樓宇復修工作。

市建局的樓宇復修工作亦是建基於「以人為本」的工作方針。當初我們推行樓宇復修工作時，考慮到兩大基本問題。首先，樓宇復修不會帶來收入，而且需要大量人手；另一方面，樓宇維修乃是業主的責任，作為負責任的一個公營機構，我們需要交待為何使用公帑協助私人樓宇業主履行他們的基本責任。從實際及「以人為本」的角度來看，我們認為樓宇失修的成因很多，如果單單歸究於大廈業主不願意做好樓宇維修，可能過份簡化問題，沒有顧及在業權分散的樓



譚小瑩女士帶領傳媒朋友實地視察啟德「樓換樓」發展項目地盤。

市建局在過去多年所建立的基礎，有助我們迎接未來的挑戰。本人謹此向前任主席張震遠先生及前任行政總監羅義坤先生致以衷心謝意，感謝他們在任時給予的意見及指導。我亦要感謝前屆董事會成員，他們的貢獻為市建局的發展奠下穩固的根基，讓市區更新得以邁步向前。

行政總監

譚小瑩

二零一三年三月一日

宇，要業主們作集體決定和共同承諾財務責任是不容易的。市建局伸出援手，並非要代業主履行其樓宇維修的責任，而是希望幫助那些有決心但缺乏能力的業主去做好樓宇復修工作。看遠一點，樓宇復修既能改善居民的居住環境，亦可延長大廈的壽命，大大有助延緩市區老化問題。

市建局一直致力確保成功申請各項樓宇復修支援計劃的業主，能夠獲得物有所值的工程服務，減少一些不當行為發生的機會，例如不良承建商的圍標情況。我們非常感謝警方和廉政公署在這方面的共同努力。

重建發展



位於市建局重建項目「壹環」內的垂直綠化牆。

在二零一二／一三年度，本局新開展的重建項目大幅增加至六個。

截至二零一三年三月三十一日，本局共開展了四十八個重建項目、兩個保育項目¹及一個活化項目²。這四十八個重建項目合共提供約一萬三千五百個新單位、二十六萬二千七百平方米的商業面積、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、以及二萬六千平方米的休憩用地。

¹ **「藍屋」項目**：灣仔石水渠街／慶雲街項目（藍屋）已於二零一二年六月十九日移交文物保育專員辦事處，因此不再納入本局的保育項目。

² **茂蘿街項目**：過往被分類為保育項目的茂蘿街／巴路士街項目，由於其翻新工程規模大，而建議用途亦充滿活力，因此被列作活化項目。

啟動新重建項目

本年度啟動的六個重建項目，包括三個「需求主導」重建項目（先導計劃），兩個工業樓宇重建項目（先導計劃）及一個市建局自行開展的重建項目，詳情如下。

「需求主導」重建項目

啟動的「需求主導」重建項目，最終能否得以推行取決於兩個先決條件，包括在期限內，申請地盤內的每一個地段有不少於百分之八十不分割份數業權的業主接受市建局的有條件收購建議，以及發展局局長授權本局進行項目。於二零一一年底所挑選的三個首輪「需求主導」重建項目，全部已於二零一二／一三年度符合有關條件，並已積極進行中。

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

這兩個地點相近規模中型的項目（分別四百八十三平方米及四百七十平方米），均是建於六十年代初，分別涉及兩幢八層及九層高的樓宇。兩個項目共協助一百六十個住戶改善居住環境，並提供約一百四十個新單位及九百四十米的商業面積。



遷入公屋單位後的居住環境大為改善，居民深感愜意。

大角咀杉樹街／橡樹街項目

這個項目內的樓宇建於一九六三年及一九六七年間，樓高六層及九層，地盤面積約八百六十五平方米，涉及一百二十五個住戶。本局建議在項目內提供約一百一十五個新單位及七百零五平方米商業面積。

於二零一二年下旬接受申請的第二輪「需求主導」重建項目，最後選取了四個項目，其中兩個項目於二零一三年四月啟動，其餘兩個項目亦於二零一三年六月啟動。



市建局職員為受「需求主導」重建項目影響的居民舉辦簡報會。

深水埗九龍道／僑蔭街項目

這個項目內的樓宇建於一九五九年，樓高八層，地盤面積約六百平方米，約有一百二十個住戶。重建後，項目提供約八十個新單位及八百一十五平方米商業面積。



九龍道／僑蔭街項目的現貌。

深水埗通州街／桂林街項目

這個項目內的樓宇建於一九六四年，樓高九層，地盤面積約一千六百四十平方米，約有二百八十個住戶。重建後，項目提供約一百九十個新單位及二千一百平方米商業面積。由於項目受繁忙的西九龍走廊的噪音及廢氣影響，項目設計會考慮這些環境因素。

大角咀福澤街／利得街

這個項目由兩幢樓高八層及面向不同街道的樓宇組成。樓宇建於一九六四年，地盤面積約七百一十六平方米，約有一百個住戶。重建後，項目將提供約九十六個新單位及六百四十三平方米商業面積。

深水埗黃竹街項目

這個項目內的樓宇建於一九六三年，樓高九層，地盤面積約四百八十五平方米，約有九十六個住戶。重建後，項目提供約六十九個新單位及四百二十四平方米商業面積。



宣布啟動福澤街／利得街項目及黃竹街項目的記者會。

工業樓宇重建項目（先導計劃）

本局分別於二零一二年十月及二零一三年一月啟動先導計劃下兩個工業樓宇重建項目。

聖尼地城士美非路12P號項目

這個項目內的工業樓宇建於一九七二年，樓高十二層，地盤面積約九百四十四平方米，已規劃作住宅用途，可提供約一百八十個新單位及二百平方米商業面積。然而，項目內所有業主反對由本局進行重建，並確認業主有意自行重建發展。市建局的發展項目考慮反對意見委員會經審議後，決定接受有關的反對意見。在本局的建議下，發展局局長決定拒絕授權本局進行此項目，並於二零一三年七月五日刊憲。



市建局職員在項目內進行凍結人口調查。

深水埗汝州西街項目



市建局收購及遷置總監（工業樓宇）李敬志先生與其中一位工業大廈的業主會面。



項目現貌。

這個項目內的工業樓宇建於一九六二年，樓高十層，地盤面積約一千三百九十三平方米。按分區計劃大綱圖，項目可提供約一萬六千七百平方米的寫字樓及商業面積。

本局已向發展局局長申請批准進行此項目。

市建局自行開展的重建項目

深水埗東京街／福榮街項目

這個項目內的樓宇建於一九五五年及一九五八年間，樓宇狀況普遍失修，樓高五至七層，地盤面積約一千二百平方米，約有一百四十個住戶。重建後，項目將提供約一百七十五個新單位及約一千四百九十平方米商業面積。



居民出席市建局舉辦的簡報會。

其他項目

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樓宇及影響約二百一十三個住戶。

這是首個由本局自行發展的重建項目，不會邀請發展商合作參與。項目已於二零一三年一月獲刊憲收回土地，並於同年四月土地復歸政府擁有。

旺角洗衣街項目

於二零一二年九月，本局批出該重建項目的合作發展合約，該項目以運動為設計主題。根據一項特別安排，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。項目的地基工程已於二零一三年五月開展。

觀塘市中心項目

佔地五點三公頃，影響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。截至二零一三年三月三十一日，發展區二、三及四的土地已復歸政府，而發展區一已進行上蓋工程。由於分階段進行重建，本局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已於二零一二年五月臨時遷移至毗鄰地方，以便騰出空地，作為政府、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。



觀塘市中心項目的總網發展藍圖。

上環卑利街／嘉咸街項目



市建局協助毗連嘉咸街／卑利街項目的小販更換失修的排檔。



百年露天市集的現貌。

該項目將有助改善約三百個住戶的居住環境。本局會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。

年內，本局已批出項目地盤B的合作發展合約。而地盤A及地盤C的收購工作仍在進行中。

灣仔利東街／麥加利歌街項目

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、髮廊、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；
- 提供公眾休憩空間連接莊士敦道及皇后大道東；
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正式全面引入市建局環保政策的項目，估計可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，並預計二零一五年完成。

中介服務

於二零一二／一三年度，本局以「促進者」的角色為三個項目提供中介服務。第四個項目亦已於二零一三年四月展開工作。

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除。二零一一年七月，城市規劃委員會（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，並於二零一二年五月獲得行政會議批准。及後，城規會批准地盤B及地盤C的修訂規劃大綱，本局所擬定的總綱發展藍圖亦於二零一三年五月獲城規會批准。

啟德「樓換樓」發展區

位於啟德發展區，本局首個自行興建以提供「樓換樓」單位的住宅項目的建造工程已於二零一二年七月展開。地基工程已完成，上蓋工程亦已於二零一三年四月展開。項目採用優質實用設計，並獲得香港綠色建築議會之暫定鉑金級環評級別。此項目的中文名稱「煥然壹居」是經由公開命名比賽選出，英文名稱則為 De Novo。



啟德「樓換樓」發展項目的設計概念圖。

樓宇復修



位於大角咀已復修的樓宇。

樓宇復修是本局兩個核心業務之一

在二零一二／一三年度，本局繼續積極推行「樓宇更新大行動」及「樓宇維修綜合支援計劃」。另外，本局推出一項「強制驗樓資助計劃」，向合資格業主提供技術及財政支援。本局的樓宇維修工作備受業主及住戶歡迎。



大廈業主踴躍參與「樓宇維修綜合支援計劃」講座。

「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行動，目標是為建造業界創造更多就業機會及推廣樓宇安全，同時亦加強業主對樓宇復修的意識。

自二零零九年推出以來，本局一直全力支持此項計劃。截至二零一二／一三年度底，市建局樓宇復修服務區內的一千四百五十幢樓宇中，我們已為約八百三十幢樓宇（約三萬一千六百個單位），完成或接近完成樓宇復修工程。本局亦致力與廉政公署及香港房屋協會（房協）合作，制訂及執行相關指引及程序，提高對建築裝修行業承建商的嚴格要求，旨在減少不正當行為及提倡公眾教育。

「樓宇維修綜合支援計劃」

自二零一一年四月一日起，本局及房協分別管理的多項資助計劃已整合為一套統一的「樓宇維修綜合支援計劃」。有關計劃採用一套申請表格，以及為合資格業主提供相同的資助和支援。業主亦可透過一份申請表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「改善樓宇安全綜合貸款計劃」。本局與房協定期舉行會議，加強統籌聯繫。

為提高公眾對該綜合計劃的認識，本局推出了一系列的宣傳活動。當中包括自二零一二年八月起播放的電

視宣傳短片，電視宣傳活動會繼續至二零一四年四月。

本局的「物料資助計劃」（包括「公用地方維修津貼」）及「免息貸款計劃」（包括「公用地方維修免息貸款」）已納入「樓宇維修綜合支援計劃」內。截至二零一二／一三年度底，「物料資助計劃」及「免息貸款計劃」分別為三百二十五幢樓宇（二萬五千三百個單位）及二百三十幢樓宇（一萬九千一百六十個單位）完成樓宇復修工程。目前，本局正處理一百八



荃灣美華樓復修前後的面貌。



市建局宣布樓宇復修服務地區範圍的新安排。

十七個「樓宇維修綜合支援計劃」個案，當中包括九十七個「公用地方維修津貼」個案及六個「公用地方維修免息貸款」個案。本局向業主立案法團提供的技術及財政支援一直備受業主歡迎及讚許。

「強制驗樓資助計劃」

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，以確保樓宇安全。同年八月七日，本局及房協推出「強制驗樓資助計劃」。本局將在其服務區內向收到屋宇署通知書的合資格業主提供技術及財政支援。自計劃推出以來，本局職員積極出席屋宇署舉辦的地區簡介會，向業主講解資助計劃的詳情。業主在驗樓後，如有需要可申請「樓宇維修綜合支援計劃」，本局

會提供一站式支援服務。



使用巴士車身廣告宣傳「強制驗樓資助計劃」。

活化及保育



市建局茂蘿街／巴路士街活化項目「動漫基地」。



多名小朋友開心地參與「動漫基地」的繪畫工作坊。



市建局主席蘇慶和先生、政務司司長林鄭月娥女士、發展局局長陳茂波先生及動漫界名人出席「動漫基地」的開幕典禮。

在二零一二／一三年度，本局的多項活化工作取得實質的成果。

灣仔

香港藝術中心是茂蘿街／巴路士街活化項目的主營運者，以「動漫基地」為主題，為本地與世界各地動漫藝術家提供交流平台。這些罕有戰前唐樓群的修復及改建工程已經完成，於二零一三年年中正式開幕。

在二零一二／一三年度，現已解散的「活化灣仔舊區專責委員會」開展的工作已經完成。電錶及供電裝置已交予太原街及交加街的一百三十個小販使用。此外，「公私營機構合作活化灣仔舊區」計劃下的休憩用地及街道改善工程亦已完成。

「城中綠洲」

本局委託國際設計團隊為「城中綠洲」進行概念設計，為區內提供綠化及休閒設施。由於涉及建築物的大型修改工程，以及加建樓層以增加空間作多元用途及綠化屋頂，本局必須按《城市規劃條例》第十六條



「城中綠洲」的設計概念圖。

規定向城規會提交規劃許可申請。隨著一項法律行動於二零一三年一月被撤銷，之前的中區分區計劃大綱草圖已獲城規會核准。在二零一三年五月，本局亦已向城規會提交有關規劃許可申請。

根據之前收集的「城中綠洲」項目營運意見，本局於二零一三年一月，邀請有興趣參與的人士提交主營運者的項目營運意向書，最後收到九份意向書（另有一份遲交意向書）。本局期望於二零一四年年中批出標書。

百子里

第二期百子里活化計劃包括翻新及美化結志街垃圾收集站，有關工程現已竣工，垃圾收集站亦已於二零一二年十二月交由食物環境衛生署管理。



結志街的垃圾收集站。

旺角

本局透過活化工程，包括改善和綠化街道及行人通道，加強地區特色及主題街道的氛圍。花墟道第一階段美化工程已將近完成。通菜街的美化工程，若順利獲得有關政府部門批准，預計可於二零一三／一四年度開展。而其餘的街道美化工程會繼續進行詳細設計工作。



花墟道的街道美化工程。

大角咀

第一期及第二期活化工程，即欖樹街及櫻桃街迴旋處改善工程，均已竣工。第三期活化工程涉及數條街道，其中位於福全街與大角咀道第一階段的改善工程，已於二零一二／一三年度展開，預計於二零一三／一四年度竣工。



大角咀的街道改善工程。

「騎樓」建築群保育項目

太子道西項目的收購工作仍在進行中，當中兩幢已收購的樓宇已進行局部保育工程。上海街項目的土地已復歸政府，項目內居民正進行搬遷。



市建局在太子道西項目內兩幢已收購的樓宇進行保育復修工程。



上海街保育項目的現貌。

西港城

擁有百年歷史的法定古蹟西港城的地契年期獲延至二零一五年二月。其建築結構研究已經完成，顧問亦已確認其定義特徵元素。本局現正與政府商討項目的未來方向。



百年古蹟西港城的現貌。

企業可持續發展



市建局啟德「樓換樓」發展項目的可持續建築設計，獲得香港綠色建築議會的 BEAM Plus 暫定白金級環評級別認證。



觀塘市中心項目內首棵被移植的大榕樹。

本局重視可持續發展，將其貫徹於市區更新不同階段的工作，亦是各項政策和計劃所持守的原則。除了致力推動環境的可持續發展外，我們在社會可持續發展方面亦不遺餘力。於二零一二年下旬，我們成立了一個專責團隊統籌本局的可持續發展工作。

項目規劃及設計 — 觀塘市中心重建項目展示了一個全面及具前瞻性的規劃設計，包括透過優化樓宇形態和佈局，減低噪音滋擾和確保空氣流通；保育二十五棵老樹，並運用垂直及屋頂綠化技術，提供約百分之三十的綠化覆蓋率（是香港最綠化的地域之一）；使用水冷式空調系統及混合式空調系統，以降低商業樓宇的能源消耗量。

過去數年，我們多次舉辦公眾參與的工作坊及路演，收集持份者的意見。

休憩用地	26,000 平方米
政府／團體／社區設施用地	53,000 平方米

(根據截至二零一三年三月市建局已開展的四十八個重建項目計算)

收購及安置 — 市建局的收購、現金補償或安置政策能夠改善受影響家庭的居住環境。以觀塘市中心項目為例，由本局委託香港中文大學進行的社會影響追蹤研究報告顯示，超過百分之七十的受訪者(受影響住戶)滿意搬遷後的生活環境得到改善，百分之八十五的受訪者(非住宅)亦搬遷到區內較理想的地方繼續經營業務。

獲得現金補償的租戶數目	244
獲得公屋安置的租戶數目	107
獲安置於市區公屋的百分比	98%

(根據二零一二/一三財政年度進行中的項目計算)

工程及合約管理 — 在推動市區更新工作的同時，本局致力提倡環保建築設計，無論是自行發展或是與發展商合作的項目中，均引入高環保標準。截至二零一三年三月，市建局八個重建項目獲得香港綠色建築議會頒發白金級別證書。透過訂立高水平的環保標準，優化該八個項目的設計及措施，更能有效地使用資源。這同時帶動一個重要的供應鏈效應，讓項目的住宅單位均有節能和慳水設備，加強環保效益。

全年節能效益	7% - 20%
全年節約用水	30% - 41%
建築廢物回收	50% - 98%

(根據截至二零一三年三月，按八個獲得香港綠色建築議會頒發白金級別證書的重建項目計算)

啟德「樓換樓」計劃是本局首個自行發展的項目，設計著重用家的需要，包括優質實用的單位間格、有助建立社區關係的設施，以及可減輕住戶長遠的物業管理和保養開支的環保元素。當中的對流通風設計、雙層耐熱低輻射玻璃窗和高效能空調系統，令每年的能源使用量節省約百分之十六；而低流量供水裝置、雨水和生活廢水回收系統亦可減少每年耗水量超過百分之四十。此項目是本港首兩個取得香港綠色建築議會之環評級別 (BEAM Plus) 暫定白金級住宅項目的其中之一，工程預計於二零一六年完成。



荃灣的荃新天地一期及二期榮獲《高空綠化大獎2012》金獎。

物業管理—為了更多元化使用城市空間，本局在已收購項目及保育項目內，以優惠租金提供地方予非政府組織及社會企業使用，當中包括匡智會、香港青年協會及新生精神康復會。



位於太子道西一九二號地舖的社會企業「紅白藍330」。

市建局物業租予非政府組織及社會企業	2080 平方米
管理的政府/團體/社區設施用地租予非政府組織	3890 平方米

(二零一二／一三年財政年度)

本局亦為不同的政府部門及機構提供場地，進行一系列的活動、培訓和展覽，涉及藝術、青少年、教育、旅遊、興趣等活動。年內，獲本局資助和協助的二十個活動在市建局管理及其合作發展的項目內舉行，例如城中綠洲、市建一站通及荃新天地。

樓宇復修—樓宇復修是市區更新的重要一環，可延緩市區老化的速度，亦改善舊樓居民的居住環境。樓宇復修不但可延長建築物的使用年期，並有效減少因拆卸樓宇所產生的建築廢物，從而減輕不敷應用的堆填區的負荷。

已發放的貸款及資助金額

超過1億6千6百萬

(二零一二／一三年財政年度)

業務運作更環保

碳審計—二零一二年底，本局以身作則進行首次企業碳審計，範圍包括我們的業務及管理的物業，讓我們更加了解本局業務上的環保表現，以制定方法減少碳排放。根據評估結果，我們的辦公室能源使用量低於本港類似佔用量的辦公室的平均能源使用量。然而，我們亦制定一項計劃，目標是減少百分之三至五的溫室氣體排放（與二零一一／一二年度的基準年相比）。從二零一三年第三季開始，我們會在辦公室及管理的物業內，分階段推行有關措施，包括減少燈具、更換節能燈及設定打印管理系統等。

與此同時，我們會繼續收集更多數據，逐年擴大碳審計的範圍，實行更全面的環境管理。

走入社群



由「藝術文化融入舊區」夥伴項目:先導計劃資助的社區舞蹈活動。



學生參觀市建局的「市區更新探知館」。

與青少年互動

走進社區，接觸市民是市建局工作的重要一環。我們致力加強公眾對舊區老化問題的了解，以及認識我們更新城市的使命。

年內，我們為小學生、中學生及大專同學舉辦了一系列的教育及外展活動，例如參觀「市區更新探知館」、

實地了解市建局項目、舊區導賞、以及有關市區更新的校際比賽等。我們更推出了「築智多FUN」流動應用程式，方便中學生遊走舊區時進行體驗學習。



為小學生及中學生舉辦的教育及延伸活動。



市區更新注入社區文化藝術

我們認為將社區文化藝術融入市區更新，可以達致提升舊區居民生活質素的目標。

在二零一二／一三年度，我們透過「藝術文化融入舊區」先導計劃，支持了十三個文化藝術團體舉辦活動，超過六萬名舊區居民受惠。另外，將化身為「城中綠洲」的前中環街市大樓內的臨時展覽場地「綠洲藝廊」，為二十個活動提供場地。永利街其中一幢已收購樓宇，亦繼續供香港藝術中心作「藝術家駐場計劃」之用。



在九龍寨城公園內舉辦的茶藝工作坊，參與者向區內居民分享茗茶藝術。



透過舞蹈方式與社區分享筲箕灣的點滴。

服務社區

秉承市建局關愛舊區居民的使命，本局於二零一二年九月啟動「學建關愛」義務工作計劃。年內，我們與九間大專院校及地區非政府組織合作，服務舊區居民，服務時數超過一千二百個小時。



「學建關愛」義務工作計劃舉辦不同活動，關愛舊區居民。



「學建關愛」義務工作計劃嘉許典禮的大合照。

我們的團隊



市建局員工參與建立團隊的活動。

我們的團隊

本局進行的項目日趨多元及複雜，加上社會大眾對機構效率和工作成效的期望不繼提升，因此本局有需要吸納合適和高質素的人才。為此，我們制定有關方案，確保可以吸引人才加盟，同時亦能保留人才和激勵員工。



本局重視與員工的良好溝通，以建立凝聚力及加強彼此了解，並激勵士氣，建立歸屬感，從而提升員工的工作表現和滿足感，這對於一個增長中的機構尤其重要。本局積極透過不同的活動和方式與員工保持溝通，例如意見交流小組、定期工作簡報會，以及就一些特別議題諮詢員工。



本局員工在工作上面對不同挑戰，並要與時並進，因此，本局為前線員工、經理級人員和具潛質的同事提供適切的培訓，協助他們在工作技能和心態方面有更好的裝備。我們亦為員工舉辦康樂活動及義工服務，發揮企業社會責任。作為一間關愛員工的機構，我們亦繼續推行員工援助計劃，透過外聘的專業機構向員工提供輔導及其他服務。



透過各種溝通平台及不同的義工活動，加強團隊精神。

本年度紀要

二零一二年五月

- 向福榮街項目的合資格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。
- 荃灣荃新天地一期及二期項目奪得《高空綠化大獎2012》的金獎。

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。
- 位於大角咀的「市建一站通」資源中心正式開幕。
- 長江實業（集團）有限公司的全資附屬公司獲得合作發展中區卑利街／嘉咸街地盤B項目。

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。
- 開展啟德「樓換樓」項目的地基工程。

二零一二年八月

- 政府刊憲收回旺角上海街／亞皆老街的保育活化項目的土地。



- 市建局與香港房屋協會合作推出「強制驗樓資助計劃」，為參與強制驗樓計劃的合資格業主提供財政及技術支援。
- 洗衣街項目招標。

二零一二年九月

- 位於深水埗首個「需求主導」重建項目，在限期內獲得超過八成業主接受「有條件收購建議」。
- 新世界發展有限公司的全資附屬公司獲得合作發展洗衣街重建項目。

二零一二年十月

- 啟動位於堅尼地城的首個工業樓宇重建項目（先導計劃）。
- 向九龍城道／上鄉道項目的合資格業主發出收購建議及「樓換樓」選擇。



- 公布首個位於深水埗的「需求主導」項目的「樓換樓」固定呎價及向另外兩個位於深水埗及大角咀的「需求主導」項目發出「有條件收購建議」。

二零一二年十一月



- 政府授權市建局進行旺角新填地街／山東街項目。
- 「城中綠洲」活化項目邀請主營運者意向書。

二零一二年十二月

- 位於深水埗和大角咀區的第二個和第三個「需求主導」重建項目，在限期內獲得超過八成業主接受「有條件收購建議」。
- 政府委任譚小瑩女士為市建局行政總監，於二零一三年三月一日起生效。

二零一三年一月



- 啟動位於長沙灣的第二個工業樓宇重建項目（先導計劃）。
- 政府刊憲收回土瓜灣馬頭圍道／春田街項目的土地。

二零一三年二月

- 政府刊憲收回深水埗順寧道項目的土地。

二零一三年三月



- 市建局邀請市民為啟德「樓換樓」項目命名。
- 啟動位於東京街／福榮街的深水埗區第十五個由市建局主導的重建項目。
- 政府授權市建局進行兩個位於深水埗和大角咀區的「需求主導」重建項目。
- 啟德「樓換樓」發展項目的可持續建築設計，取得香港綠色建築議會之環評級別 BEAM Plus 暫定白金級環評級別認證。

二零一三年四月

- 市建局宣布擴展其「樓宇維修綜合支援計劃」的服務範圍至全九龍、葵青及荃灣區。
- 啟動兩個位於深水埗的第二輪「需求主導」重建項目。
- 政府委任市建局新一屆董事會成員。

二零一三年五月



- 向城規會提交「城中綠洲」活化項目的規劃許可申請，並於綠洲藝廊舉行公眾展覽，介紹項目的設計概念。
- 市建局舉行嘉許典禮，表揚參與「學建關愛」義務工作計劃的大學及大專學生、非政府機構及市建局的義工。

二零一三年六月



- 政府委任蘇慶和先生為市建局董事會主席，於二零一三年六月十五日起生效。
- 向立法會發展事務委員會提交市建局二零一二／一三年的工作報告，並披露一個已完成發展項目的財務資料。
- 啟動第六個及第七個分別位於大角咀及深水埗的「需求主導」重建項目。
- 向兩個位於深水埗的第二輪「需求主導」重建項目的業主，發出「有條件收購建議」。
- 市建局向觀塘市中心重建項目第五發展區的業主，提出修訂收購建議。

二零一三年七月



- 接受第三輪「需求主導」重建項目（先導計劃）的申請。
- 向旺角新填地街／山東街重建項目的業主發出收購建議。
- 位於茂蘿街的活化項目「動漫基地」正式開幕。

項目概覽

							項目地盤未重建前資料			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)	
1-41 - 由市建局開展並正在進行的41個項目												
1 ^(3,4)	DL-6: YTM	大角咀福澤街 / 利得街	2013-14	6月		716	3,689	2	250	96	5,788	5,145
2 ^(3,4)	DL-7: SSP	深水埗黃竹街	2013-14	6月		485	3,420	1	240	69	3,821	3,397
3 ^(3,4)	DL-4: SSP	深水埗九龍道 / 僑蔭街	2013-14	4月		599	3,817	1	280	80	4,887	4,072
4 ^(3,4)	DL-5: SSP	深水埗通州街 / 桂林街	2013-14	4月		1,640	10,313	1	760	190	12,582	10,485
5 ⁽⁴⁾	SSP-015	深水埗東京街 / 福榮街	2012-13	3月		1,268	4,964	6	275	145	8,955	7,462
6 ^(2,4)	IB-2: SSP	長沙灣汝洲西街	2012-13	1月		1,393	12,145	1	0	0	16,700	0
7 ^(2,4)	IB-1: CW	堅尼地城士美菲路12P號	2012-13	10月		944	9,290	1	0	180	8,200	8,000
8 ^(3,4)	DL-1: SSP	深水埗海壇街229A至G號	2012-13	4月		483	2,547	1	184	69	3,672	3,192
9 ^(3,4)	DL-2: SSP	深水埗海壇街205至211A號	2012-13	4月		470	3,335	1	233	69	3,600	3,139
10 ^(3,4)	DL-3: YTM	大角咀杉樹街 / 橡樹街	2012-13	4月		865	5,105	11	311	115	6,345	5,640
11 ⁽³⁾	YTM-010	旺角新填地街 / 山東街	2011-12	2月		1,640	9,406	9	682	189	12,280	10,432
12 ⁽⁴⁾	KC-007	馬頭角九龍城道 / 上鄉道	2011-12	11月		1,622	7,258	8	550	200	12,456	10,380
13 ⁽⁴⁾	SSP-014	深水埗福榮街	2010-11	3月		649	2,456	6	195	92	5,038	4,478
14 ⁽⁴⁾	KC-006	馬頭角北帝街 / 新山道	2010-11	3月		1,277	6,389	12	380	161	9,782	8,152
15 ⁽⁴⁾	TKW/1/002	馬頭角馬頭圍道 / 春田街	2009-10	2月		3,377	10,393	17	770	435	24,127	20,330
16 ⁽⁴⁾	SSP/3/001	深水埗順寧道	2009-10	6月		836	3,820	5	159	110	6,961	6,188

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)		
643	0	0	0	第二輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年6月28日刊憲公布開展
424	0	0	0	第二輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年6月28日刊憲公布開展
815	0	0	0	第二輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年4月12日刊憲公布開展 於2013年6月27日發出首次收購建議
2,097	0	0	0	第二輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年4月12日刊憲公布開展 於2013年6月27日發出首次收購建議
1,493	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2013年3月8日刊憲公布開展
16,700	0	0	0	工廈重建先導項目	項目於2013年1月18日刊憲公布開展
200	0	0	0	工廈重建先導項目	項目於2012年10月26日刊憲公布開展 發展局局長決定拒絕授權市建局進行項目，並於2013年7月5日刊憲公布決定
480	0	0	0	第一輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年4月20日刊憲公布開展 於2012年7月4日發出首次收購建議 於2012年9月3日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2012年9月13日授權市建局進行項目 於2013年2月1日申請政府收地 於2013年2月19日申請批地
461	0	0	0	第一輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年4月20日刊憲公布開展 於2012年10月25日發出首次收購建議 於2012年12月24日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年2月19日授權市建局進行項目
705	0	0	0	第一輪「需求主導」重建項目 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2012年4月20日刊憲公布開展 於2012年10月25日發出首次收購建議 於2012年12月24日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年3月12日授權市建局進行項目
1,848	0	0	0	35至65平方米的小型單位 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 發展局局長於2012年10月30日授權市建局進行項目
2,076	0	0	0	35至65平方米的小型單位 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 發展局局長於2012年6月26日授權市建局進行項目 於2012年10月29日發出首次收購建議 於2013年6月24日申請政府收地 於2013年6月24日申請批地
560	0	0	0	40至60平方米的小型單位 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 於2012年9月14日申請政府收地 於2012年10月3日申請批地
1,630	0	0	0	35至65平方米的小型單位 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 於2012年9月14日申請政府收地 於2012年12月11日申請批地
2,800	0	1,000	500	市建局主動在馬頭圍道場樓及毗鄰一幢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2013年1月11日刊憲公布政府收回土地 於2012年11月22日申請批地 地盤於2013年4月11日復歸政府 正進行居民搬遷工作
773	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2012年10月3日申請批地 於2013年2月22日刊憲公布政府收回土地 地盤於2013年5月22日復歸政府 正進行居民搬遷工作

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)	項目地盤未重建前資料			項目發展資料			
						現總樓面面積 (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)	
17 ⁽⁴⁾	MTK/1/002	馬頭角新山道 / 炮仗街	2009-10	5月		1,170	6,046	7	344	144	10,534	8,778
18 ^(4,5)	MK/01	旺角上海街 / 亞皆老街	2008-09	9月		1,128	3,944	14	170	0	3,944	0
19 ^(4,5)	MK/02	旺角太子道西 / 園藝街	2008-09	9月		1,440	4,334	10	31	0	6,126	0
20 ⁽⁴⁾	TKT/2/002	大角咀晏架街 / 福全街	2007-08	3月		726	3,348	6	257	0	6,529	0
21	TKW/1/001	馬頭角浙江街 / 下鄉道	2007-08	2月		931	5,226	5	302	186	8,374	6,980
22	MTK/1/001	馬頭角北帝街 / 木廠街	2007-08	2月		771	3,772	5	229	168	6,847	5,787
23	K28	旺角洗衣街	2007-08	12月		2,478	14,434	14	431	290	22,302	17,346
24 ^(4,5)	K1	黃大仙衙前圍村	2007-08	10月		4,637	2,051	36	118	750	37,097	34,778
25 ^(4,5)	H18	上環卑利街 / 嘉咸街	2007-08	7月		5,267	20,219	37	823	293	67,528	22,818
26 ⁽⁴⁾	K7	觀塘市中心	2006-07	3月	觀月・樺峰 (月華街地盤)	53,500	96,104	24	4,440	1,979	401,250	160,610

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)		
1,756	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2012年6月15日刊憲公布政府收回土地 地盤於2012年9月15日復歸政府 正進行居民搬遷工作 市建局於2012年11月27日接納批地文件的基本條款建議書
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2012年8月3日刊憲公布政府收回土地 地盤於2012年11月3日復歸政府 正進行居民搬遷工作 於2012年12月5日申請批地
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
6,529	0	0	0	商業樓面作酒店 (約184個房間)	地盤於2011年11月12日復歸政府 正進行居民搬遷工作 市建局於2012年11月12日接納批地文件的基本條款建議書
1,396	0	0	0		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 已展開地基工程
1,060	0	0	0		於2012年6月18日批出合作發展協議 於2012年10月17日簽署批地文件 正進行地基工程
4,956	0	0	0		於2012年9月24日批出合作發展協議 於2012年12月21日簽署批地文件 正進行地基工程
2,319	0	0	0	保育公園開放予公眾使用。 商業樓面包括保留村內原建築物或文物、天后廟、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方能作實。	正拆卸空置物業 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 地盤於2011年10月15日復歸政府 正進行居民搬遷工作 地區地政會議於2012年7月26日原則上批核批地條件草擬本
43,450	0	1,260	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新鮮食品店的零售樓面，辦公樓，以及9,280平方米作182個酒店房間；180平方米非住宅用途總樓面面積用作地盤A的有蓋公眾休憩用地。	地盤B： 於2012年4月30日批出合作發展協議 於2012年7月24日簽署批地文件 於2012年10月10日將地盤B交付合作發展伙伴 地盤A及C： 正進行收購工作 規劃署於2013年3月7日批核總綱發展藍圖參數甲類修訂
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平方米作公共交通匯處。 商業樓面部分預留給社會企業。 可建大約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： 正進行上層結構工程 政府 / 團體 / 社區設施預計於2013年底竣工，隨即可入伙 主地盤： 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 第二、三及四發展區於2012年3月2日刊憲公布政府收回土地，並於2012年6月2日復歸政府 第二、三及四發展區正進行居民搬遷工作 於2013年6月27日本局向觀塘市中心重建項目第五發展區的業主提出修訂收購建議 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 政府部門的過渡期搬遷安排於2012年5月1日完成 觀塘政府合署臨時政府 / 團體 / 社區設施的地盤圍板工程於2013年1月完成 於2012年4月27日刊憲公布及於2012年8月3日授權第二及第三發展區的封路措施 規劃署於2012年10月24日批核為符合可持續建築設計指引的乙類修訂

							項目地盤未重建前資料			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)	
27 ⁽⁴⁾	H14	筲箕灣西灣河街	2005-06	9月		712	3,796	2	21	120	5,791	5,160
28	K9	旺角麥花臣室內場館	2005-06	3月	麥花臣匯	2,400	2,788	1	0	293	24,767	16,705
29 ⁽⁴⁾ 30 ⁽⁴⁾ 31 ⁽⁴⁾	SSP/1/003-005	深水埗海壇街 / 桂林街及北河街	2005-06	2月		7,515	25,344	37	1,277	845	57,400	50,100
32	TKT/2/001	大角咀福全街 / 杉樹街	2005-06	12月	奧朗 • 御峰	560	4,071	3	273	113	4,843	4,003
33 ⁽⁵⁾	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	16,212
34 ⁽⁶⁾	WC/001	灣仔茂蘿街 / 巴士街	2004-05	3月		780	2,687	5	122	0	2,435	0
35 36	SSP/1/001-002	深水埗荔枝角道 / 桂林街及警局街	2004-05	3月		3,339	13,197	17	551	402	29,720	24,780
37	K32	大角咀杉樹街 / 晏架街	2004-05	12月	奧柏 • 御峰	2,328	11,802	12	518	462	20,952	17,460
38	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
39 ⁽⁵⁾	H15	灣仔利東街 / 麥加力歌街	2003-04	10月	龔匯	8,236	36,534	52	1,613	1,275	79,930	67,937
40 ⁽⁴⁾	H19	上環士丹頓街 / 永利街	2002-03	3月		2,175	3,049	16	98	154	6,117	5,247
41	K3	大角咀櫻桃街	2001-02	1月	海桃灣	4,510	14,416	33	1,020	522	43,231	35,466
1-41 小計 (A)						127,212	389,981	445	18,714	10,828	1,027,103	628,084

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)		
631	0	0	0		項目自2011年11月23日起由房協交回市建局跟進 正進行工業樓宇的收購工作 於2013年4月29日申請批地 於2013年5月3日申請政府收地
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	於2012年12月31日取得入伙紙
5,249	0	2,051	1,500	三個項目合併為一 政府 / 團體 / 社區設施包括1,900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; 150平方米 作社會企業或非住宅用途。	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 封路 - 於2011年12月16日刊憲授權進行封路工程計劃 於2013年6月26日發出臨時基本條款收購建議 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2013年1月18日獲得批核 正進行建造工程 於2013年4月19日取得經修訂的預售樓花同意書
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	2,435	0	300	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4月15日批出主營運合約 於2011年10月13日簽署批地文件 正進行建築及改建工程 於2013年5月20日取得入伙紙
4,940	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		於2012年4月20日推出單位發售 於2012年9月20日取得入伙紙 於2012年12月27日取得滿意紙
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
9,405	0	2,588	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的修訂函件 連接港鐵和莊士敦道行人路的隧道工程於2012年9月7日刊 憲，期間收到4份反對書，運輸及房屋局的委員會於2013年 5月29日就反對書進行研訊 於2013年6月25日，本局向地政總署提交合和實業有限公 司的地鐵修訂建議
870	0	0	474	發展參數只適用於地盤B及C	於2011年7月8日公布就剔出地盤A修訂發展計劃核准圖 城規會決定不按納收到的陳述書；剔出地盤A並保留劃作另 外的綜合發展區 行政長官會同行政會議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)，並於2012年5月18日刊憲 城規會於2012年9月26日通過不包括地盤A的修訂規劃大 綱草圖 地盤B及C的總綱發展藍圖於2013年5月24日獲城規會批核
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
253,360	100,295	45,367	24,540		

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)	項目地盤未重建前資料			項目發展資料			
						現總樓面面積 (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)	
42-47 - 由房協開展的6個項目												
42	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
43	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
44	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
45	K23	深水埗青山道 / 興華街	2004-05	4月	喜菁	1,399	8,286	11	344	175	12,586	10,488
46	H21	筲箕灣筲箕灣道	2003-04	11月		1,871	9,834	17	400	274	19,540	16,323
47	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
42-47 小計 (B)						11,613	58,285	103	2,288	1,531	105,142	87,566
48-49 - 由前土發公司開展而尚在進行的兩個項目												
48	K11	尖沙咀河內道	(6)		名鑄	8,299	27,309	20	220	345	102,625	45,600
49 ⁽⁵⁾	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
48-49 小計 (C)						15,092	39,864	51	1,195	1,234	164,935	98,139
總計 (A) + (B) + (C)						153,917	488,130	599	22,197	13,593	1,297,180	813,789
50-57 - 由市建局開展並已完成的8個項目⁽⁷⁾												
50	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
51	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
52	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
53	K27	旺角新填地街	2002-03	10月	MOD 595	535	2,411	4	122	85	4,921	4,119
54 ⁽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
55	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
56	K33	紅磡必嘉圍	2003-04	7月	御悅	277	834	2	9	68	2,338	2,077
57	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
50-57 小計⁽⁷⁾(D)						10,703	44,721	85	2,119	1,639	105,338	92,009
0 個由房協開展並已完成的項目⁽⁷⁾												
所有項目仍在進行中												
總計⁽⁷⁾(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		正進行建造工程
3,958	0	0	150		正進行建造工程
459	0	2,741	150	政府 / 團體 / 社區設施 (護理安老院)	正進行建造工程
2,098	0	0	0		正進行建造工程
3,217	0	0	0		正進行建造工程
957	0	2,577	0	政府 / 團體 / 社區設施 (護理安老院)	正進行建造工程 於2012年5月底起銷售住宅單位
12,194	0	5,318	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 於2012年9月10日取得入伙紙 (地盤C) 於2013年1月10日取得滿意紙 (地盤C) 正出售住宅單位 (地盤C) 現正出租商業樓面
34,662	25,816	6,318	1,219		
300,216	126,111	57,003	26,059		
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		項目於2011/12年度完成 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
261	0	0	0		項目於2011/12年度完成 於2011年7月29日取得入伙紙 於2011年10月28日取得滿意紙 住宅單位已售罄
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)	項目於2012/13年度完成 於2010年6月取得滿意紙 所有住宅單位、商業樓面、住宅及商業車位全部售罄
11,132	0	2,197	1,206		
0	0	0	0		

						項目地盤未重建前資料			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)	
58-65 - 由前土發公司開展並已完成的8個項目 ⁽⁷⁾												
58	K17	荃灣楊屋道	⁽⁸⁾		御凱	7,230	NA	0	0	256	44,404	27,031
59	K13	荃灣市中心	⁽⁸⁾		萬景峯	20,300	56,851	22	7,119	1,466	134,185	107,884
60	H12	堅尼地城新海旁	⁽⁸⁾		泓都	6,075	24,808	15	1,683	1,182	62,904	62,794
61	H13	堅尼地城加惠民道	⁽⁸⁾		怡峯	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280
62	K10	油麻地窩打老道 / 雲南里	⁽⁸⁾		窩打老道8號	3,869	6,610	19	444	576	32,012	32,010
63	H1	上環皇后街	⁽⁸⁾		帝后華庭	7,964	25,792	50	648	1,148	66,233	60,579
64	K2	旺角亞皆老街 / 上海街	⁽⁸⁾		朗豪坊	11,976	40,810	58	2,603	0	167,414	0
65	K8	旺角廣鑄街	⁽⁸⁾		百利達廣場	1,607	4,190	10	178	272	15,160	12,746
58-65 小計 ^{(7)(F)}						59,749	163,061	175	12,675	4,989	529,592	310,324
總計 ^{(7)(D) + (E) + (F)}						70,452	207,782	260	14,794	6,628	634,930	402,333
開展 + 已完成						224,369	695,912	859	36,991	20,221	1,932,110	1,216,122
<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) 「重建工廈」項目</p> <p>(3) 「需求主導」項目</p> <p>(4) 項目1-20, 24-27及29-31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>(5) 項目18及19純為保育項目，其餘項目則為重建項目，而重建項目24, 25, 33, 39, 40, 49 及 54則包括一些保育元素。</p> <p>(6) 舊區活化項目</p> <p>(7) 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>(8) 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		
215,406	0	17,189	11,156		
515,622	126,111	74,192	37,215		
					規劃中
					收購及居民搬遷
					拆卸及招標
					建造工程
					銷售及租賃
					完成

管理層討論及分析

(一) 二零一二／一三年業績回顧

(a) 收益

截至二零一三年三月三十一日的財政年度收益為五十三億元。此收益主要包括已招標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三十七億元比較，增加了十六億元。本年度的總前期款項高於上年度，主要是因為本年度有三個重建項目完成招標，合共四千九百四十平方米的地盤面積，包括卑利街／嘉咸街項目、北帝街／木廠街項目，以及洗衣街項目。而上年度招標的只有一個項目，其地盤面積只有九百三十一平方米。於五十三億元的收益中，亦包括共六億元（二零一一／一二年度：三十二億元）由若干共同控制發展項目所分得的銷售收入。此收入乃根據共同控制發展項目的發展合約內所訂明，有關銷售收入超過某門檻後所分得的銷售收入。此等合約於多年前簽訂，當時物業市道較為低迷。年內帶來盈餘的項目包括大角咀的形品•星寓、西營盤的縉城峰、大角咀的海桃灣、荃灣的萬景峯、以及灣仔的尚翹峰／壹環，其分別於二零零七年、二零零五年、二零零四年及二零零二年簽訂合作發展協議；至於灣仔的尚翹峰／壹環則於一九九六年由前身土地發展公司簽訂。

(b) 其他淨收入

本年度的其他淨收入為一億八千三百萬元（二零一一／一二年度：一億九千萬元），其中一億四千四百萬元（二零一一／一二年度：一億五千三百萬元）來自內部管理的投資組合，包括銀行結餘及定息產品所賺取的利息收入，

平均年息率為一點七二厘（二零一一／一二年度：年息率一點六八厘）。另外，有二千萬元（二零一一／一二年度：一千二百萬元）主要來自投資經理管理的資金取得之收益，年毛收益率為一點四七厘（二零一一／一二年度：每年一點二七厘）。

(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。故為了應付已規劃的項目及活動，本局增加人手，令本年度的除折舊前行政費用增加至三億一千六百萬元（二零一一／一二年度：二億七千八百萬元）。本年度辦公室設備的折舊金額為二千一百萬元（二零一一／一二年度：一千九百萬元）。

為配合市區更新工作的擴展，員工數目由截至二零一二年三月三十一日的四百四十九名，增加四十九名至截至二零一三年三月三十一日的四百九十八名。在四百九十八名員工當中，以少於三年的合約期聘用有八十二名員工（二零一二年三月三十一日：九十六人）。為應付未來已計劃擴大的樓宇復修工作，包括擴展服務範圍，本局預期員工數目將會陸續增加。由二零一三年起，本局將逐步接手香港房屋協會的樓宇復修工作，接手在九龍、荃灣及葵青區的工作，而二零一五年則會擴展至全港。

(d) 市區更新信託基金

在二零一一／一二年度，本局撥款五億元，按

照新修訂的《市區重建策略》，資助「市區更新信託基金」的成立。

(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均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，本局在本財政年度的撥回淨額總數為十七億元。此金額主要涵蓋觀塘市中心項目因應有關政府／團體／社區設施用地及整體發展計劃的修訂，以及發展估值較去年度的增加而需撥回虧損準備。然而，此撥回金額由九龍城道／上鄉道項目及三個年內開展收購的「需求主導」項目所作出的虧損準備而抵銷。

(f) 年內的營運盈餘

截至二零一三年三月三十一日，本局錄得四十四億元的淨營運盈餘，即上文第(一)(a)段所述的收益增長扣除開支。淨營運盈餘較去年度的二十六億元增加十八億元，即約百分之六十九的增長。

(二) 於二零一三年三月三十一日的財務狀況

(a) 發展中物業

於二零一三年三月三十一日的「發展中物業」價值為二百二十四億元（二零一二年三月三十

一日：一百九十二億元），是歷史新高。此價值計算了不同階段的重建或保育項目的收購成本，其中有五個項目正在收購中；五個項目有待收地程序完成；兩個項目已收購超過九成業權但有待復歸政府所有；七個項目的業權復歸政府所有尚待最後階段的遷置。扣除十五個項目的累積虧損撥備三十三億元（二零一二年三月三十一日：九個項目的五十六億元）後，淨收購成本為一百九十一億元（二零一一／一二年度：一百三十六億元）。成本增加主要是因為進行中項目的數目增加、有關項目受影響業主接受收購建議的比率普遍提高，以及收購成本的增加。本局年內就五個項目開展收購工作，包括三個在深水埗、一個在大角咀及一個在九龍城的重建項目，當中三個是「需求主導」項目。

按《市區重建策略》，本局為二零一一年二月二十四日後啟動的重建項目的自住業主，提供「樓換樓」計劃作為現金補償以外的另一選擇。政府已向本局提供一幅位於啟德的用地，以興建五百個中小型住宅單位作為「樓換樓」計劃之用。截至二零一三年三月三十一日，此啟德用地的地價及建築成本總值為十五億元，已計入「發展中物業」

(b) 現金及銀行結餘

於二零一三年三月三十一日，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

總額為九十四億元（二零一二年三月三十一日：一百零六億元）。

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)段所述的三十三億元貸款（二零一二年三月三十一日：十七億元），於二零一三年三月三十一日，本局的淨現金及銀行存款，包括金融資產的公平價值為六十一億元（二零一二年三月三十一日：八十九億元）。

(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。有關評級在二零一三年二月，經年度檢討並再獲確定。

於二零一三年三月三十一日，本局已發行的債券為三十三億元。在二零一三年五月，本局根據十億美元的中期債券發行計劃再發行共六億元的債券。

(d) 資產淨值

於二零一三年三月三十一日，本局的資產淨值為二百六十二億元（二零一二年三月三十一日：二百一十八億元），當中計及政府注資共

一百億元（二零一二年三月三十一日：一百億元），以及因營運帶來的累積盈餘一百六十二億元（二零一二年三月三十一日：一百一十八億元）。

本局在過去十年的財務摘要總結在本年報的第九十七頁。

(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四幅批地補地價為十億元。自二零零一年五月起，政府共豁免二十一幅批地補地價，當中包括本年度批出的四幅，累積的豁免補地價總額為六十五億元。

假若補地價不獲豁免，本局本年度的淨營運盈餘會減少十億元，由四十四億元減至三十四億元；自二零零一年五月的累積盈餘亦會下跌六十五億元至九十七億元；於二零一三年三月三十一日的資產淨值亦會減至一百九十七億元。

(五) 財務資源、流動資金與承擔額

如上文第二(b)段所述，於二零一三年三月三十一日，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）總額為六十一億元。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一百四十三億元。

除上文第二(c)段所述的十億美元中期債券發行計劃外，於二零一三年三月三十一日，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。由於個別項目其招標過程會在遷置工作完成後，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。於二零一三年三月三十一日，發展中物業的總成本為二百二十四億元，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，由二零一三年四月一日起，未來五年需要的總現金支出約二百六十億元，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、保育活化的項目。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，現時由主席及二十七名成員組成。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。董事會於二零一二年四月至二零一三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七個委員會，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
發展項目反對意見評議委員會	<ul style="list-style-type: none"> • 考慮及評議根據《市區重建局條例》第二十四(一)條提交的反對書 • 擬備市建局須根據《市區重建局條例》第二十四(三)(b)條向發展局局長提交的反對書所作的評議
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。

市建局董事會主席會不時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（攝於二零一二年七月）

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、林濬太平紳士、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



董事會成員（攝於二零一三年七月）

左起

前排：黃以謙醫生、譚小瑩太平紳士（行政總監）、蘇慶和太平紳士（主席）、簡兆麟先生、麥萃才博士

中排：馮煒光先生、李律仁先生、蔣麗芸議員、凌嘉勤太平紳士、黃遠輝太平紳士、區載佳太平紳士、
涂謹申議員、許智文教授、郭榮鏗議員

後排：林智遠先生、何永謙先生、黃國健議員、鄧智輝先生、廖宜康先生、周光暉太平紳士、
林志良先生（執行董事）、黃嘉純太平紳士

不在團體相內的成員：許焯權教授、林濬太平紳士、馬錦華太平紳士、陳甘美華太平紳士、甯漢豪太平紳士

主席：張震遠先生, GBS, JP (任期至二零一三年五月二十四日止)
蘇慶和先生, JP (任期由二零一三年六月十五日起)

行政總監：羅義坤先生, JP (任期至二零一三年二月二十八日止)
譚小瑩女士, JP (任期由二零一三年三月一日起)

執行董事：林志良先生
譚小瑩女士, JP (任期至二零一三年二月二十八日止)

非執行董事：陳顯滬先生 (任期至二零一三年四月三十日止)
(非官方成員) 陳家樂先生, SBS, JP (任期至二零一三年四月三十日止)
陳淑莊議員 (任期至二零一二年十一月三十日止)
蔣麗芸議員, JP (任期由二零一三年五月一日起)
周光暉先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)
馮煒光先生 (任期由二零一三年五月一日起)
何佩然教授 (任期至二零一三年四月三十日止)
何永謙先生 (任期由二零一三年五月一日起)
黃嘉純先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)
許焯權教授
許智文教授 (任期由二零一三年五月一日起)
葉國謙議員, GBS, JP (任期至二零一三年四月三十日止)
簡兆麟先生
郭榮鏗議員 (任期由二零一二年十二月一日起)
林智遠先生 (任期由二零一三年五月一日起)
林 濬先生, BBS, JP
李律仁先生 (任期由二零一三年五月一日起)
廖宜康先生
馬錦華先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)
麥萃才博士
吳家鎚博士 (任期至二零一三年四月三十日止)
吳水麗先生, BBS, MBE, JP (任期至二零一三年四月三十日止)
鄧智輝先生 (任期由二零一三年五月一日起)
涂謹申議員
杜彼得先生 (任期至二零一三年四月三十日止)
黃國健議員, BBS
黃以謙醫生
黃遠輝先生, SBS, JP (任期由二零一三年五月一日起)
楊志超先生 (任期至二零一三年四月三十日止)

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 (任期至二零一二年六月三十日止)
甯漢豪女士, JP 地政總署署長 (任期由二零一二年七月三十一日起)
梁焯輝先生, JP 規劃署署長 (任期至二零一二年十二月八日止)
凌嘉勤先生, JP 規劃署署長 (任期由二零一二年十二月九日起)

主席

張震遠先生, GBS, JP

(任期至二零一三年五月二十四日止)

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，並於二零零七年五月一日起出任市建局董事會主席，至二零一三年五月二十四日止。

張先生曾任香港行政會議非官守成員、策略發展委員會副主席、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、公務員薪俸及服務條件常務委員會委員、授勳評審委員會委員、長遠房屋策略督導委員會成員、非官守太平紳士遴選委員會成員，以及香港廉政公署防止貪污諮詢委員會主席。張先生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。張先生亦曾出任 UC RUSAL (俄鋁) 的董事會主席及友邦保險集團的獨立非執行董事。

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。

蘇慶和先生, JP

(任期由二零一三年六月十五日起)

蘇先生在發展及管理商業及住宅物業組合方面擁有豐富經驗。他於二零零八年至二零一零年曾任嘉里建設有限公司執行董事、於二零零四年至二零零七年曾任領匯管理有限公司執行董事及行政總裁、於二零零二年至二零零四年曾任新鴻基地產發展有限公司執行董事、於一九九零年至二零零二年曾任香港房屋協會執行董事、並於一九八一年至一九九零年曾任地鐵有限公司物業總監。蘇先生持有香港中文大學工商管理碩士學位。他為英國皇家特許測量師學會、香港測量師學會及香港房屋經理學會資深會員。蘇先生同時亦積極參與公職服務，現為香港房屋協會監事會委員及精神健康基金顧問。他曾為多個法定機構之成員，其中包括九廣鐵路公司管理局、城市規劃委員會、香港房屋委員會、土地及建設諮詢顧問委員會、長遠房屋策略諮詢委員會及廉政公署防止貪污諮詢委員會。

行政總監

羅義坤先生, JP

(任期至二零一三年二月二十八日止)

羅義坤先生於二零零八年三月一日至二零一三年二月二十八日出任市區重建局的行政總監，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，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。

譚小瑩女士, JP

(任期由二零一三年三月一日起)

譚女士於二零一三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。她於二零零六年九月至二零一三年二月期間為該局執行董事。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 and 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。

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。陳先生於二零一二年獲委任為該公司的總經理-中國物業。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、教育統籌委員會、免費幼稚園教育委員會、學校投訴覆檢委員會之成員。

在社會服務方面，陳律師是香港青年協會與樂施會之董事，亦是若干非牟利團體/機構的名譽法律顧問。

蔣麗芸議員, JP

蔣麗芸博士為現任立法會議員（九龍西）、立法會工商事務委員會副主席及民建聯副主席。蔣博士為香港中文大學碩士及中國社會科學院博士，並獲香港城市大學頒授榮譽院士。

蔣博士曾任香港區域市政局議員、城市規劃委員會委員、廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員、香港體育委員會委員、香港行政上訴委員會委員等；亦曾出任嶺南大學、香港城市大學及香港大學校董等。

周光暉先生, JP

周光暉先生為太平紳士，中國基建集團創辦人及特許會計師，他是經濟合作組織/世界銀行之企業管治圓桌會議核心成員，英格蘭及威爾斯特許會計師協會理事會成員及香港工商專業聯會之副主席，他亦是中國人民政治協商會議浙江省委員會委員及香港選舉委員會委員。周先生為香港會計師公會前會長、國際會計師聯合會屬下之商界會計師委員會之前主席及香港董事學會理事會前副主席，亦曾任中國財政部會計準則委員會會計準則諮詢專家。周先生曾任中遠太平洋有限公司獨立非執行董事（二零零五—二零一三年）及招商銀行獨立非執行董事（二零零六—二零一二年）。周先生亦獲香港董事學會選為“二零一零年度傑出董事獎—恆生指數成份股類別”非執行董事得獎者。

馮煒光先生

馮煒光先生為財經公關公司創辦人，在首次公開招股及發行債券方面協助本地及內地公司作公關顧問，馮先生有逾二十年公關工作經驗。

政治參與方面，馮先生為民主黨創黨司庫（一九九四年），二零零七年當選為南區區議員，二零一一年成功連任。現為消費者委員會營商手法委員會增選委員。

馮先生為香港大學社會科學學士、上海財經大學工商管理碩士，現為武漢華中師範大學歷史文化學院博士研究生。

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主席；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。

何永謙先生

何先生擁有加州（伯克來）大學城市規劃碩士學位。在一九七八年加入香港政府前，何先生曾在紐約市聯合國總部的房屋、建築及規劃中心服務一年。

一九七八至二零零三年間，何先生曾出任香港政府多個高級職位，包括房屋署助理署長、首席助理民政事務司、衛生及福利局副局長、康樂及文化事務署副署長。

何先生於二零零三年至零五年間出任香港政策研究所行政總裁，之後一直在報章撰寫關於公共政策的評論文章，並經常獲電視台及電台邀請發表對時事的意見。何先生曾於二零一零至一一年間在 Now TV 主持時事節目。

自二零零三年起，何先生一直在香港大學專業進修學院、香港中文大學、香港理工大學及其他院校兼職任教，向訪港內地官員及高級行政人員介紹香港政府的運作及管理經驗。

除此之外，何先生亦參與非政府機構、社會團體及中學的管理，為社會服務。

黃嘉純先生, JP

黃律師是一位擁有超過二十五年經驗的執業律師，亦是胡百全律師事務所的合夥人，分別主管遺產承辦、慈善

團體及有關學校教育法律事宜。黃律師是香港大學法律學士及香港中文大學教育碩士。

黃律師是香港律師會二零零七至二零零九年度的會長及亞洲太平洋律師協會二零零九至二零一一年度的主席。

黃律師是香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員，香港按揭證券有限公司董事，香港醫院管理局成員。他亦是香港電台顧問委員會主席。在教育方面，他是數間中學的註冊校董，香港大學專業進修學院董事局委員及香港大學校務委員會委員。

許焯權教授

許焯權教授是建築師及文化顧問。他是香港大學訪問教授，前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，在香港中文大學創立文化管理學士課程、文化及發展研究中心及台灣研究中心。他曾在香港大學教授建築，並任文化政策研究中心總監。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。

許教授現為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。

許智文教授

許智文教授任職於香港理工大學建築及房地產學系。畢業於香港大學，並獲得一等榮譽及獎學金。後於英國劍橋大學取得哲學碩士及哲學博士學位，並獲贈全額聯合獎學金。現時是劍橋聯合信託獎學金委員會成員。他兼任海內外多家大學及研究機構的訪問教授及客座教授。主要研究方向包括房地產、城區土地及住房等，並在國際學術期刊發表了多篇論文。

許教授現時為長遠房屋策略督導委員會、城市規劃委員會及都會規劃小組委員會、洪水橋新發展區規劃及工程研究專家小組、職業訓練局房地產服務業訓練委員會及上訴審裁團（建築物條例）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（第一）功能界別）、香港特別行政區第十二屆全國人民代表大會代表、立法會保安事務委員會主席、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及二零零八至二零一二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。簡先生曾任古物諮詢委員會、衛奕信勳爵文物信託受託人委員會、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。

郭榮鏗議員

郭榮鏗議員畢業於英國 King's College London，於一九九九年獲得法律學位，二零零二年成為香港高等法院律師，二零零三年獲得英格蘭及威爾斯律師資格，並於二零零六年加入香港大律師公會。

郭議員是立法會議員，代表法律界功能界別。他是公民黨的創黨黨員及公共政策智庫香港公共專業聯盟（Professional Commons）的創會會員，二零零六年他獲選為行政長官選舉委員會法律界委員。

林智遠先生

林智遠先生是香港執業資深會計師，擁有自己的會計師事務所和諮詢公司。林先生現時也是會計專業發展基金有限公司主席、香港華人會計師公會會長、香港會計師公會理事及香港上市公司華潤水泥控股有限公司獨立非執行董事。

林先生擁有香港中文大學財務學理學碩士、香港科技大學工商管理碩士和香港浸會大學工商管理學士學位，同時持有多項香港及海外的會計及財務專業資格，包括為特許財務分析師特許資格持有人、特許公認會計師公會資深會員、澳洲資深註冊會計師、美國註冊會計師協會會員及英格蘭和威爾斯特許會計師公會會員。林先生在香港專業會計方面擁有豐富經驗，尤其擅長在香港及其他亞洲城市就國際及香港財務報告準則有關的問題提供顧問意見及發表演講。林先生亦與香港及美國教授合作，分別撰寫和改編了數本會計和審計專書。

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：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。

李律仁先生

李律仁先生是執業大律師，專注金融及金融服務法。他是金融發展局成員及其研究小組召集人、多哈卡塔爾金融中心監管審裁處的審裁官、香港大學亞洲國際金融法研究院的榮譽院士。此外，他亦是城市規劃委員會成員及香港理工大學校董會成員。

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，擁有超過二十四年建築設計、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、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古物諮詢委員會委員、南京大學名譽校董及香港高爾夫球會建設委員會會員。

馬錦華先生, JP

馬錦華為註冊社工及認可風險規劃院士，於二零一二年獲特區政府委任為太平紳士。他現職是香港城市大學火焰計劃執行總監。在一九九六年至二零一二年期間擔任長者安居協會總幹事。

他是前社會福利諮詢委員會及監護委員會委員。現為城市規劃委員會委員，並擔任鄉郊及新市鎮小組委員會副召集人、九龍城地區更新諮詢平台委員、安老事務委員會委員、社會工作者註冊局成員、扶貧委員會屬下社會創新及企業發展基金專責小組成員、房協監事會成員、房協長者房屋專責小組成員。他於二零一一至一三年間擔任星加坡活力中心之唯一一名海外董事。

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特約作家。

在專業及社會服務方面，麥博士現為香港投資者教育中心諮詢委員會委員，香港證監會學術評審諮詢委員會委員，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

吳水麗先生現任香港中文大學兼任講師、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。

鄧智輝先生

鄧先生自二零一一年十月一日起出任港鐵公司物業總監及執行總監會成員，負責地鐵公司所有物業發展項目，由配置規劃、計劃設計至項目建造完成。鄧先生畢業於英國西英格蘭大學（University of the West of England，前身為Bristol Polytechnic），取得測量學理學士（榮譽）學位。他亦於二零零六年完成法國歐洲工商管理學院（INSEAD）（一所行政商學院）的國際行政課程。鄧先生是特許測量師，亦是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的會員。

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副主席，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（一九九九年至二零零七年）。

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、職業訓練局海員訓練委員會委員、中華人民共和國第十一屆全國人民代表大會香港區代表及香港特別行政區策略發展委員會委員。

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。

黃遠輝先生, SBS, JP

黃遠輝先生持有澳洲麥加里大學應用金融學碩士學位，也是香港銀行學會資深會士。黃先生現時為城市規劃委員會副主席，香港房屋委員會委員及其資助房屋小組委員會主席，長遠房屋策略督導委員會委員，香港房屋協會成員，香港舞蹈團主席，首長級薪俸及服務條件常務委員會委員及科學博物館諮詢委員會委員。在環保方面，黃先生是能源諮詢委員會及香港地球之友成員。

黃先生在銀行界累積近三十七年經驗。於一九七四年開始加入渣打銀行，並於一九九一年獲任命為香港渣打銀行司庫，一九九五年躍升為渣打銀行東北亞地區司庫，二零零一年至二零零三年為渣打銀行中國區行政總裁。黃先生自二零零四年七月獲委任為中國工商銀行（亞洲）有限公司董事暨副總經理，直到二零一一年八月退休。

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。

甯漢豪女士, JP 地政總署署長

甯漢豪女士於一九八九年加入政府，擔任政務主任。她於二零零五年至二零零八年出任教育局副秘書長；於二零零八年至二零一零年間出任財經事務及庫務局副秘書長；並於二零一零年至二零一二年出任行政長官私人秘書。甯女士由二零一二年七月三十一日起出任地政總署署長。

甯女士擁有香港大學文學士學位和美國密歇根大學（安娜堡市）傳理學碩士學位。

甯女士現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。

凌嘉勤先生, JP 規劃署署長

凌嘉勤先生是專業城市規劃師，實務經驗豐富廣泛，曾參與新機場和東涌新市鎮規劃、《城市規劃條例》檢討、海濱規劃和發展、規劃執管和檢控、跨境規劃及新發展區規劃工作。

凌先生現任規劃署署長，統領香港特別行政區政府規劃署，並擔任城市規劃委員會轄下都會規劃小組委員會和鄉郊及新市鎮規劃小組委員會主席。

二零零七至二零零九年，凌先生出任香港規劃師學會會長。

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。

市建局委員會成員

審計委員會

主席

吳水麗先生, BBS, MBE, JP (任期至二零一三年四月三十日止)
簡兆麟先生 (任期由二零一三年五月一日起)

成員

何佩然教授 (任期至二零一三年四月三十日止)
簡兆麟先生 (任期至二零一三年四月三十日止)
林智遠先生 (任期由二零一三年五月一日起)
馬錦華先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)

增選委員

蔡懿德女士

財務委員會

主席

張震遠先生, GBS, JP (任期至二零一三年五月二十四日止)
蘇慶和先生, JP (任期由二零一三年六月二十日起)

成員

陳家樂先生, SBS, JP (任期至二零一三年四月三十日止)
陳淑莊議員 (任期至二零一二年十一月三十日止)
周光暉先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)
許智文教授 (任期由二零一三年五月一日起)
簡兆麟先生
麥萃才博士
杜彼得先生 (任期至二零一三年四月三十日止)
黃遠輝先生, SBS, JP (任期由二零一三年五月一日起)
羅義坤先生, JP (任期至二零一三年二月二十八日止)
譚小瑩女士, JP (任期由二零一三年五月一日起)

增選委員

葉毓強先生 (任期由二零一二年八月一日起)
龔國權先生
林增榮先生

土地、安置及補償委員會

主席

吳家鎚博士 (任期至二零一三年四月三十日止)

麥萃才博士 (任期由二零一三年五月一日起)

成員

陳顯滙先生 (任期至二零一三年四月三十日止)

何永謙先生 (任期由二零一三年五月一日起)

黃嘉純先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)

許智文教授 (任期由二零一三年五月一日起)

林 濬先生, BBS, JP

麥萃才博士 (任期至二零一三年四月三十日止)

吳水麗先生, BBS, MBE, JP (任期至二零一三年四月三十日止)

李律仁先生 (任期由二零一三年五月一日起)

馬錦華先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)

鄧智輝先生 (任期由二零一三年五月一日起)

涂謹申議員

黃以謙醫生

羅義坤先生, JP (任期至二零一三年二月二十八日止)

林志良先生

譚小瑩女士, JP

增選委員

鄭麗玲女士 (任期由二零一二年八月一日起)

葉毓強先生 (任期由二零一三年五月一日起)

劉勵超先生, SBS

黃傑龍先生 (任期至二零一三年四月三十日止)

地政總署助理署長

(羅顯榮先生, JP)

發展項目反對意見評議委員會

主席

林 濬先生, BBS, JP (任期由二零一三年五月一日起)

副主席

簡兆麟先生 (任期由二零一三年五月一日起)

成員

周光暉先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)

馮煒光先生 (任期由二零一三年五月一日起)

郭榮鏗議員

林智遠先生 (任期由二零一三年五月一日起)

涂謹申議員

增選委員

鄭麗玲女士 (任期由二零一三年五月一日起)

葉毓強先生 (任期由二零一三年五月一日起)

林增榮先生

劉勵超先生, SBS

梁杰文先生

規劃、拓展及文物保護委員會

主席

杜彼得先生 (任期至二零一三年四月三十日止)

許焯權教授 (任期由二零一三年五月一日起)

成員

陳顯滙先生 (任期至二零一三年四月三十日止)

陳淑莊議員 (任期至二零一二年十一月三十日止)

馮煒光先生 (任期由二零一三年五月一日起)

何永謙先生 (任期由二零一三年五月一日起)

何佩然教授 (任期至二零一三年四月三十日止)

許焯權教授 (任期至二零一三年四月三十日止)

葉國謙議員, GBS, JP (任期至二零一三年四月三十日止)

郭榮鏗議員 (任期由二零一三年五月一日起)

李律仁先生 (任期由二零一三年五月一日起)

廖宜康先生

吳水麗先生, BBS, MBE, JP (任期至二零一三年四月三十日止)

涂謹申議員

黃國健議員, BBS

黃遠輝先生, SBS, JP (任期由二零一三年五月一日起)

楊志超先生 (任期至二零一三年四月三十日止)

地政總署署長*

(譚贛蘭女士, JP) (任期至二零一二年六月三十日止)

(甯漢豪女士, JP) (任期由二零一二年七月三十一日起)

規劃署署長*

(梁焯輝先生, JP) (任期至二零一二年十二月八日止)

(凌嘉勤先生, JP) (任期由二零一二年十二月九日起)

羅義坤先生, JP (任期至二零一三年二月二十八日止)

林志良先生

譚小瑩女士, JP

增選委員

張孝威先生, SBS (任期至二零一三年四月三十日止)

何小芳女士 (任期至二零一三年四月三十日止)

梁杰文先生

屋宇署助理署長／拓展(1)

(何國鴻先生) (任期至二零一二年十二月三日止)

(余德祥先生) (任期由二零一二年十二月四日起)

* 地政總署署長／規劃署署長可由助理署長或以上職級的官員代表作為委員會成員

薪酬委員會

主席

張震遠先生, GBS, JP (任期至二零一三年五月二十四日止)

蘇慶和先生, JP (任期由二零一三年六月二十日起)

成員

許焯權教授 (任期由二零一三年五月一日起)

簡兆麟先生 (任期由二零一三年五月一日起)

葉國謙議員, GBS, JP (任期至二零一三年四月三十日止)

麥萃才博士 (任期由二零一三年五月一日起)

吳家鎚博士 (任期至二零一三年四月三十日止)

吳水麗先生, BBS, MBE, JP (任期至二零一三年四月三十日止)

杜彼得先生 (任期至二零一三年四月三十日止)

黃以謙醫生 (任期由二零一三年五月一日起)

羅義坤先生, JP (任期至二零一三年二月二十八日止)

譚小瑩女士, JP (任期由二零一三年五月一日起)

覆核委員會

主席

葉國謙議員, GBS, JP (任期至二零一三年四月三十日止)

黃以謙醫生 (任期由二零一三年五月一日起)

成員

蔣麗芸議員, JP (任期由二零一三年五月一日起)

林 濬先生, BBS, JP

廖宜康先生

馬錦華先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)

吳家鎚博士 (任期至二零一三年四月三十日止)

涂謹申議員

黃以謙醫生 (任期至二零一三年四月三十日止)

楊志超先生 (任期至二零一三年四月三十日止)

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

劉道實先生

羅君美女士, MH, JP (任期至二零一三年四月三十日止)

李煜紹博士

陸嘉鑾先生

莫慶聯先生

吳振智牧師 (任期至二零一三年四月三十日止)

彭錦輝先生

蘇全義先生

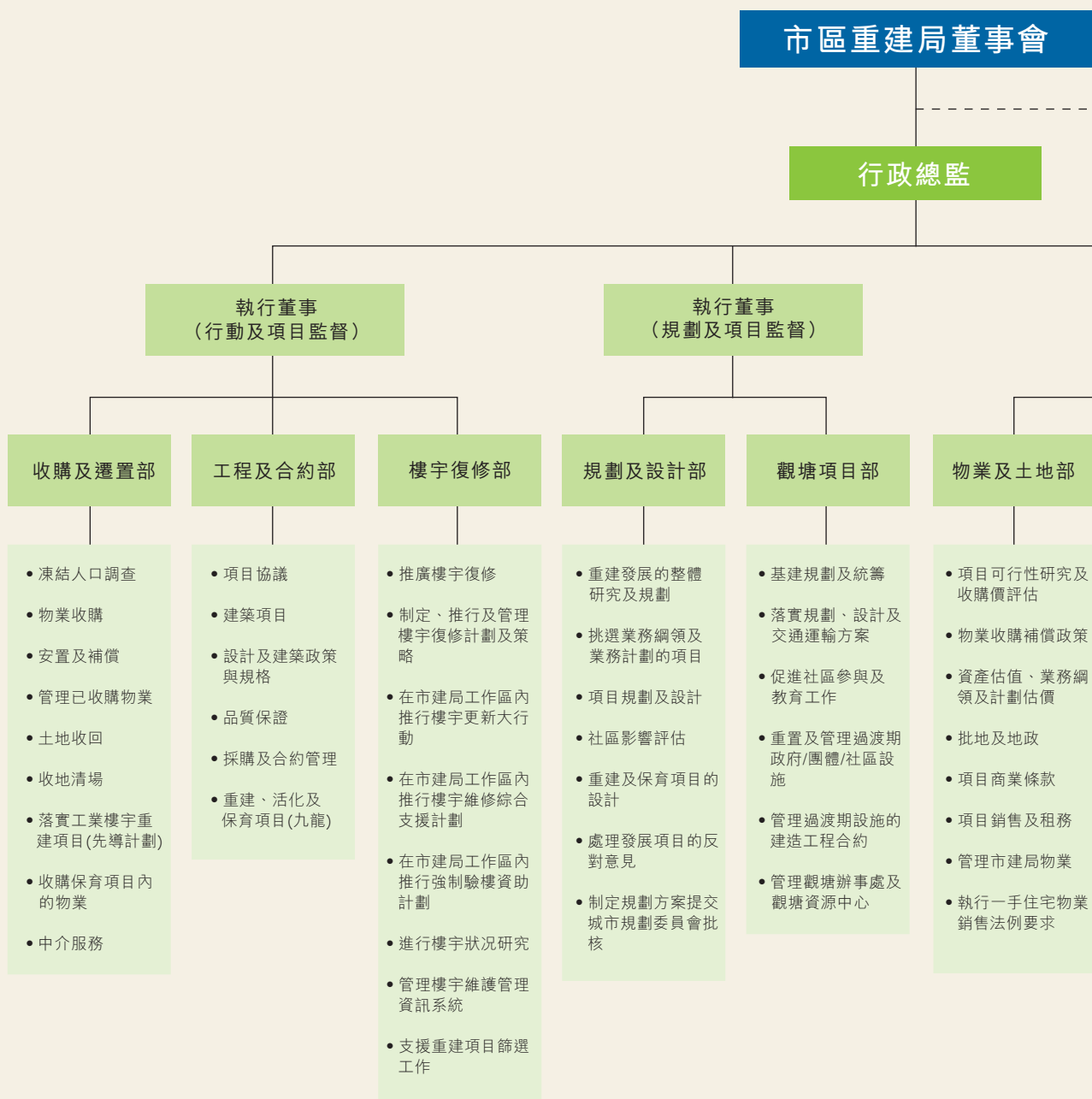
戴希遠先生

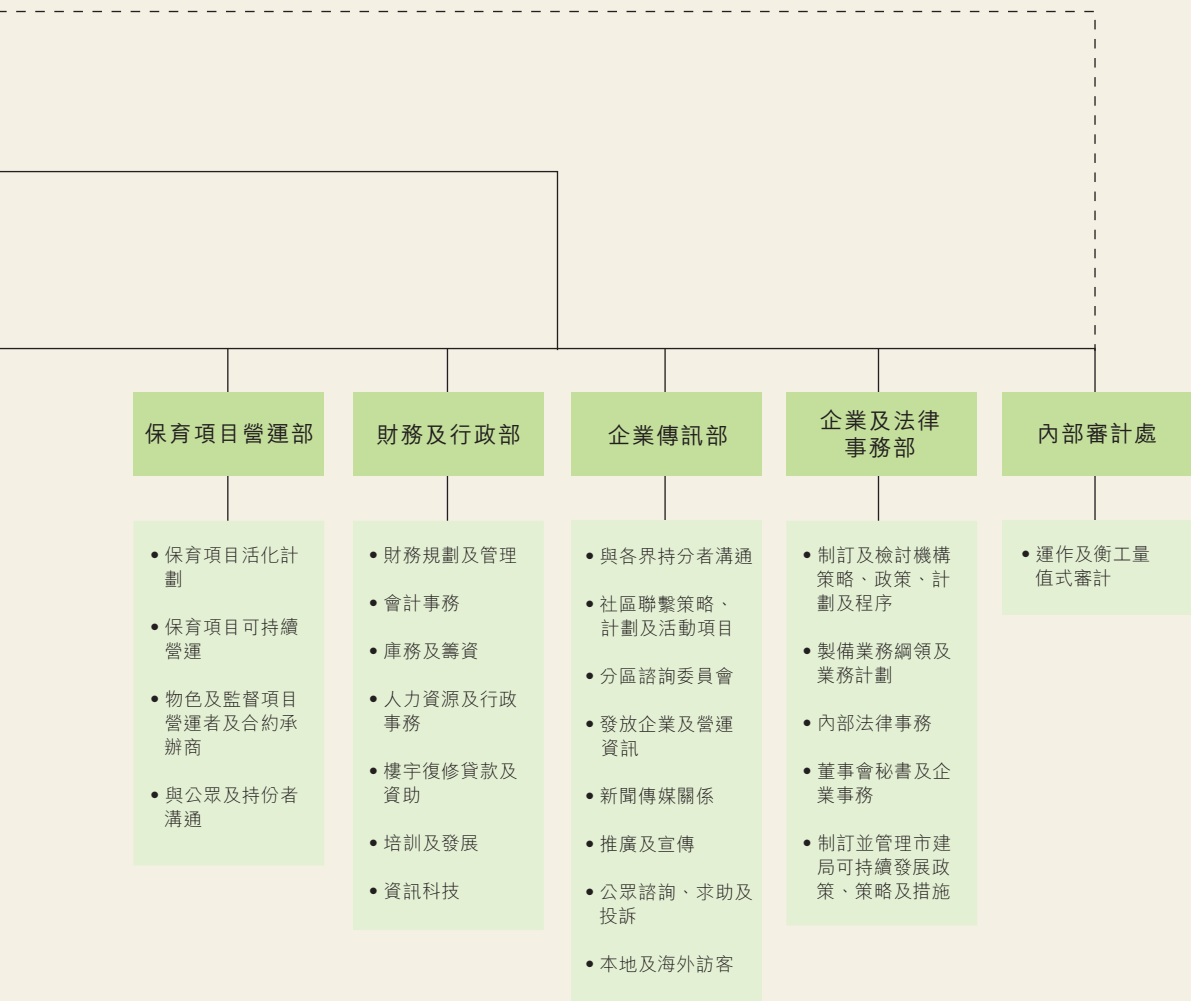
謝兆光先生 (任期至二零一三年四月三十日止)

黃龍德先生, BBS, JP (任期至二零一三年四月三十日止)

容正達先生, BBS, JP

組織架構







攝於市區更新探知館。(攝於二零一三年二月)

左起

馬昭智(規劃及設計總監)、黃偉權(收購及遷置總監)、溫兆華(物業及土地總監)、林偉能(工程及合約總監)

譚小瑩(執行董事 - 規劃及項目監督)、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)

李敬志(收購及遷置總監 - 工業樓宇)、邱松鶴(企業傳訊總監)、鄭啟華(企業及法律事務總監)、李樹榮(觀塘項目總監)



攝於灣仔茂蘿街／巴路士街保育活化項目。（攝於二零一三年七月）

左起

前排：

李敬志(收購及遷置總監 - 工業樓宇)、譚小瑩(行政總監)、林志良(執行董事 - 行動及項目監督)

後排：

李樹榮(觀塘項目總監)、溫兆華(物業及土地總監)、黃偉權(收購及遷置總監)、韋哲然(財務及行政總監)

鄭啟華(企業及法律事務總監)、邱松鶴(企業傳訊總監)、林偉能(工程及合約總監)、馬昭智(規劃及設計總監)

管理層其他成員

畢仲明
企業策劃總經理

馮允揚
保育項目營運主管

羅國華
企業事務總經理

鄧堃霖
樓宇復修總經理

蔡仁生
社區發展總監

何志偉
工程及合約總經理

李振才
財務策劃及會計總經理

鄧文雄
觀塘項目總經理

鍾建強
收購及遷置總經理

何玉蘭
物業及土地總經理

麥中傑
規劃及設計總經理

鄧倩如
對外關係總經理

方靜儀
人力資源及行政總經理

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

馮寶光
樓宇復修總經理

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

二零一三／一四年度市建職員樂益會成員與管理層合照



左起

前排：

陳志鴻、王思敬、許乃坤、譚小瑩(行政總監)、李敬志(收購及遷置總監 - 工業樓宇)、方靜儀(人力資源及行政總經理)、汪偉強

後排：

黃知文、薛慶裕、麥凱盈、黎嘉敏、劉展宏、廖翠珊、羅永立、林達良、陳德華

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

文志華先生, MH

吳少強先生, MH, JP

李志恒先生

李炳權先生, JP

李應生先生, BBS, MH, JP

李豐年先生

(任期由二零一三年五月二十二日起)

林耀文先生

黃山先生

(任期至二零一三年三月三十一日止)

黃堅成先生

(任期由二零一三年五月二十二日起)

徐永德博士

(任期至二零一三年三月三十一日止)

張翼雄先生

陳振光博士

(任期由二零一三年五月二十二日起)

陳捷貴先生, BBS, JP

(任期至二零一三年三月三十一日止)

陳學鋒先生

許智峯先生

楊少銓先生, MH

(任期至二零一三年三月三十一日止)

鄭寶鴻先生

廖敬棠先生

中西區民政事務專員

灣仔分區諮詢委員會

主席

林濬先生, BBS, JP

成員

王美玲女士

(任期由二零一三年五月二十二日起)

何卓敏女士

吳錦津先生, MH, JP

沈健先生

(任期由二零一三年五月二十二日起)

李均頤女士

李碧儀女士

林國明先生

林錫光先生, MH

邱浩波先生, SBS, BBS, MH, JP

張達棠先生

黃宏泰先生, MH

孫日孝先生

鄭琴淵女士, BBS, MH

蔡海偉先生

(任期由二零一三年五月二十二日起)

黎葉寶萍女士, BBS, JP

(任期至二零一三年三月三十一日止)

蕭志雄醫生

賴錦璋先生, BBS, MH, JP

(任期至二零一三年三月三十一日止)

灣仔民政事務專員

油尖旺分區諮詢委員會

主席

吳家鎚博士
(任期至二零一三年三月三十一日止)

麥萃才博士
(任期由二零一三年五月二十二日起)

成員

仇振輝先生, BBS, JP

邵賢偉先生
(任期至二零一三年三月三十一日止)

莊永燦先生
(任期至二零一三年三月三十一日止)

許德亮先生

陳少棠先生, MH

孫亮光先生

唐振寰先生
(任期至二零一三年三月三十一日止)

梁偉權先生, JP
(任期至二零一三年三月三十一日止)

黃建新先生

黃舒明女士

劉柏祺先生

葉傲冬先生

蔡少峰先生

關秀玲女士
(任期由二零一三年五月二十二日起)

油尖旺民政事務專員

九龍城分區諮詢委員會

主席

何佩然教授
(任期至二零一三年三月三十一日止)

許智文教授
(任期由二零一三年五月二十二日起)

成員

甘桂基先生

任國棟先生

朱海山先生
(任期至二零一三年三月三十一日止)

吳寶強先生

岑偉全先生
(任期由二零一三年五月二十二日起)

張仁康先生
(任期至二零一三年三月三十一日止)

張玲女士

莫嘉嫻女士

陳盧堅先生

黃潤昌先生

鄧寶善博士

蕭妙文博士
(任期由二零一三年五月二十二日起)

蕭婉嫦女士, BBS, JP

顏少倫先生

九龍城民政事務專員

觀塘分區諮詢委員會

主席

吳水麗先生, BBS, MBE, JP
(任期至二零一三年三月三十一日止)

馬錦華先生, JP
(任期由二零一三年五月二十二日起)

成員

李 洪先生

林建華博士, MH

徐海山先生

洪錦鉉先生

柯創盛先生, MH

莊任明先生

凌志強先生

梁芙詠女士, BBS, MH

梁陳少卿女士

陳華裕先生, MH

陳耀雄先生

黃啟明先生

廖松明先生

劉定安先生

簡銘東先生

郭烈東先生, JP

蘇麗珍女士, MH

觀塘民政事務專員

深水埗分區諮詢委員會

主席

黃以謙醫生

成員

何少亮先生
(任期至二零一三年三月三十一日止)

呂逸青女士
(任期由二零一三年五月二十二日起)

林家輝先生, JP

李詠民先生

陳偉明先生, MH

梁啟智博士

鄭泳舜先生

覃德誠先生

劉佩玉女士

劉建誠先生

黎玉玲女士
(任期由二零一三年五月二十二日起)

蕭國健教授
(任期至二零一三年三月三十一日止)

衛煥南先生

深水埗民政事務專員

荃灣分區諮詢委員會

主席

簡兆麟先生

成員

王銳德先生, MH

朱海山先生

(任期由二零一三年五月二十二日起)

沃馮熾琮女士

(任期由二零一三年五月二十二日起)

李仲明先生

陳金霖先生, MH, JP

陳恒鑛議員

陳偉明先生, MH, JP

陶桂英女士, JP

黃家華先生

華美玲女士

鄒秉恬先生

趙公挺先生

(任期至二零一三年三月三十一日止)

鍾偉平先生, SBS, MH

羅少傑先生

荃灣民政事務專員

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	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
年度內收益	201	4,936	2,766	536	5,266	1,413	9,663	3,647	3,690	5,341
年度內盈餘／(虧損) (除利息收入)	(89)	2,992	1,397	423	1,718	(4,685)	6,993	2,159	2,431	4,292
年度內盈餘／(虧損)	(80)	3,004	1,579	766	2,095	(4,459)	7,018	2,209	2,584	4,437
累積盈餘／(虧損)	(3,026)	(22)	1,557	2,323	4,418	(41)	6,977	9,186	11,770	16,207
資金	4,000	6,000	8,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
淨資產／(負債)	974	5,978	9,557	12,323	14,418	9,959	16,977	19,186	21,770	26,207
已發行債券減未經 攤銷財務費用	-	-	-	-	-	-	1,497	1,498	1,699	3,288
發展中物業(註一)	2,504	2,565	3,674	4,602	4,779	8,289	14,114	15,956	19,066	22,431
年度內政府豁免之地價	-	(414)	(605)	-	(90)	(216)	(3,177)	(922)	(64)	(1,018)
年度內盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	(80)	2,590	974	766	2,005	(4,675)	3,841	1,287	2,520	3,419
累積盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	(3,026)	(436)	538	1,304	3,309	(1,366)	2,475	3,762	6,282	9,701

(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

市區重建局截至二零一三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七十一頁。

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

截至二零一三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一百零二頁至一百四十二頁的財務報表。

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

於二零一三年三月三十一日，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

行政總監

譚小瑩 謹啟

香港，二零一三年六月二十日

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」)已審核列載於第一百零二頁至一百四十二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二零一三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。

審核涉及執执行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二零一三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，二零一三年六月二十日

合併綜合收支表

截至二零一三年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2013 \$'000	2012 \$'000
收益	5(a)	5,341,059	3,690,231
直接成本		<u>(2,393,811)</u>	<u>(356,631)</u>
盈餘總額		2,947,248	3,333,600
其他淨收入	5(b)	183,232	190,168
行政費用		(337,682)	(297,725)
其他營運費用		(83,386)	(89,374)
物業及已承擔的項目減值撥回／(準備)		<u>1,727,182</u>	<u>(552,623)</u>
除所得稅前營運盈餘	6	4,436,594	2,584,046
所得稅	7(a)	<u>-</u>	<u>-</u>
年度盈餘及總綜合收益	8	<u>4,436,594</u>	<u>2,584,046</u>

第一百零七頁至一百四十二頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併財務狀況表

於二零一三年三月三十一日
(以港元為單位)

	附註	2013 \$'000	2012 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備	9	497,407	409,066
已購入有待重建物業	10	7,733	7,733
發展中物業	11	19,145,555	13,576,160
樓宇復修貸款	13	43,098	58,024
預付款項		296,783	263,642
		<u>19,990,576</u>	<u>14,314,625</u>
流動資產			
待售物業	14	15,420	15,420
應收物業發展商帳款	15	2,240,340	225,950
共同控制發展項目	16	201,733	26,015
樓宇復修貸款	13	21,993	28,476
貿易及其他應收帳款	17	106,879	127,638
按公平值透過損益記帳的金融資產	18	1,981,005	1,616,804
現金及銀行結餘	19	7,435,756	9,003,704
		<u>12,003,126</u>	<u>11,044,007</u>
總資產		<u>31,993,702</u>	<u>25,358,632</u>
資金及儲備			
資金	20	10,000,000	10,000,000
累積盈餘		16,206,956	11,770,362
		<u>26,206,956</u>	<u>21,770,362</u>
非流動負債			
已發行債券	21	3,287,587	199,837
流動負債			
共同控制發展項目	16	191,676	171,700
貿易及其他應付帳款		1,860,483	1,318,165
已發行債券	21	-	1,499,568
已承擔的項目準備	22	447,000	399,000
		<u>2,499,159</u>	<u>3,388,433</u>
總資金、儲備及負債		<u>31,993,702</u>	<u>25,358,632</u>

於二零一三年六月二十日經董事會批核



主席 蘇慶和



行政總監 譚小瑩

第一百零七頁至一百四十二頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

市區重建局財務狀況表

於二零一三年三月三十一日
(以港元為單位)

	附註	2013 \$'000	2012 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備	9	494,308	404,276
已購入有待重建物業	10	7,733	7,733
發展中物業	11	19,145,555	13,576,160
附屬公司	12	2,740	4,406
樓宇復修貸款	13	43,098	58,024
預付款項		296,783	263,642
		<u>19,990,217</u>	<u>14,314,241</u>
流動資產			
待售物業	14	15,420	15,420
應收物業發展商帳款	15	2,240,340	225,950
共同控制發展項目	16	201,733	26,015
樓宇復修貸款	13	21,993	28,476
貿易及其他應收帳款	17	106,760	127,531
按公平值透過損益記帳的金融資產	18	1,981,005	1,616,804
現金及銀行結餘	19	7,435,616	9,003,564
		<u>12,002,867</u>	<u>11,043,760</u>
總資產		<u>31,993,084</u>	<u>25,358,001</u>
資金及儲備			
資金	20	10,000,000	10,000,000
累積盈餘		<u>16,206,956</u>	<u>11,770,362</u>
		<u>26,206,956</u>	<u>21,770,362</u>
非流動負債			
已發行債券	21	<u>3,287,587</u>	<u>199,837</u>
流動負債			
共同控制發展項目	16	191,676	171,700
貿易及其他應付帳款		1,859,865	1,317,534
已發行債券	21	-	1,499,568
已承擔的項目準備	22	447,000	399,000
		<u>2,498,541</u>	<u>3,387,802</u>
總資金、儲備及負債		<u>31,993,084</u>	<u>25,358,001</u>

於二零一三年六月二十日經董事會批核



主席 蘇慶和



行政總監 譚小瑩

第一百零七頁至一百四十二頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2013 \$'000	\$'000	2012 \$'000	\$'000
營運活動現金流量					
除所得稅前營運盈餘		4,436,594		2,584,046	
調整：					
以資產形式從物業發展商所分得的 盈餘／前期地價		(228,523)		(52,662)	
利息收入		(144,432)		(153,182)	
折舊及攤銷		20,711		19,245	
出售物業、機器及設備之收益		(18)		(1)	
淨外匯收益		(9,190)		(16,110)	
按公平值透過損益記帳的金融資產之收益		(19,920)		(12,395)	
物業及已承擔的項目減值(撥回)／準備		<u>(1,727,182)</u>		<u>552,623</u>	
營運資金變動前營運盈餘		2,328,040		2,921,564	
應收物業發展商帳款(增加)／減少		(2,014,390)		4,059,700	
共同控制發展項目之結餘變動		(155,742)		148,951	
發展中物業增加		(3,800,696)		(3,222,151)	
樓宇復修貸款減少／(增加)		21,409		(4,228)	
預付款項減少／(增加)		152,059		(167,923)	
貿易及其他應收帳款(增加)／減少		(56,220)		3,623	
貿易及其他應付帳款增加		527,962		67,833	
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		<u>(344,282)</u>		<u>(354,029)</u>	
(用於)／來自營運之現金		<u>(3,341,860)</u>		<u>2,953,340</u>	
利息收入		221,412		67,892	
利息支出		<u>(38,022)</u>		<u>(33,401)</u>	
(用於)／來自營運活動之淨現金		(3,158,470)		2,987,831	
投資活動現金流量					
三個月以上到期之銀行存款減少／(增加)		1,255,168		(2,827,168)	
購置物業、機器及設備		(18,686)		(32,061)	
出售物業、機器及設備之收入		<u>18</u>		<u>4</u>	
來自／(用於)投資活動之淨現金		1,236,500		(2,859,225)	
融資活動現金流量					
債券贖回		(1,500,000)		-	
發行債券之收入		<u>3,100,000</u>		<u>200,000</u>	
來自融資活動之淨現金		1,600,000		200,000	
現金及現金等價物淨(減少)/增加		(321,970)		328,606	
於四月一日的現金及現金等價物		4,344,536		3,999,820	
現金及現金等價物之匯兌收益		9,190		16,110	
於三月三十一日的現金及現金等價物		<u>4,031,756</u>		<u>4,344,536</u>	
現金及銀行結餘分析					
現金及現金等價物		4,031,756		4,344,536	
三個月以上到期之其他銀行存款		3,404,000		4,659,168	
於三月三十一日的現金及銀行結餘	19	<u>7,435,756</u>		<u>9,003,704</u>	

合併資產淨值變動表

截至二零一三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>
於二零一二年四月一日之結餘	10,000,000	11,770,362	21,770,362
本年度總綜合收益	<u>-</u>	<u>4,436,594</u>	<u>4,436,594</u>
於二零一三年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>16,206,956</u>	<u>26,206,956</u>

第一百零七頁至一百四十二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。

(b) 於本年度已生效的準則、準則修訂及詮釋

本年度集團已採納由香港會計師公會頒布已生效的新準則，修訂及詮釋。採納這些新準則並沒有影響集團的業績、財務狀況或會計政策。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(c) 尚未生效的準則及修訂準則

香港會計師公會發出一些於二零一三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
香港會計準則一(修改)	其他綜合收益項目之呈列	二零一二年七月一日
香港財務報告準則七(修改)	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
香港財務報告準則十一	合營安排	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、 十一及十二(修改)	合併財務報表、合營安排及其他 實體權益之披露：過渡指引	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
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
香港會計準則二十八(二零一一年)	聯營及合營投資	二零一三年一月一日
年度改進項目	二零零九年至二零一一年週期年度 改進	二零一三年一月一日
香港會計準則三十二(修改)	抵銷金融資產與金融負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則七及九(修改)	香港財務報告準則九的強制性生效 日期及過渡性披露	二零一四年一月一日
修改香港財務報告準則十、 十二及二十七(二零一一年)	投資實體	二零一四年一月一日
香港財務報告準則九	金融工具	二零一五年一月一日

集團沒有於截至二零一三年三月三十一日止年度的財務報表提前採納上述準則、修訂及詮釋。集團將由二零一三年四月一日起應用上述的準則、修訂及詮釋，並開始評估其對集團的影響，惟在現階段並未能確定其對集團的營運及財務狀況有否重大的影響。

(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

收益是按已收或應收代價的公平值計算。在集團可能得到經濟利益，以及收益能以可靠方法計算的情況下，收益依據以下準則在綜合收支表入帳。

- (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，地產發展商有責任支付前期地價予本局。由此前期地價所得盈餘於本局沒有其他重大事項需要履行時入帳。此盈餘通常於集團履行有關前期地價的責任，以及可以令聯營發展協議可能取消的事項失去時效，並不得退款或撤銷之後隨即入帳。

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。

(f) 物業、機器及設備

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

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

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

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，並於損益中入帳。

(g) 於附屬公司之投資及非金融資產減值

資產會在當有事件出現或情況改變顯示帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之帳面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公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於初始確認時以公平價值計量且其變動計入損益或持有作買賣用途的金融資產。在此類別的資產分類為流動資產。按公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，列入產生期間損益表內的「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，於損益表內確認為部份「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，而交易成本則在損益表入帳。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。

金融負債按公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損益表確認。

(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損益表，已資本化於發展中物業就重建項目內的某些政府部門提供辦公室的成本除外。

(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損益表的直接成本。

(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，則以合作發展項目入帳(參看附註2(r))。

(n) 準備及或然事項

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

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

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(n) 準備及或然事項(續)

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

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

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

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

(o) 當期及遞延所得稅

所得稅支出包括應付當期稅項及遞延稅項。

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

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

遞延所得稅資產乃就可能將未來應課稅收入與可動用之暫時差異抵銷而確認。

(p) 借貸成本

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

其他借貸成本乃於所產生之期間計入損益表。

(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損益表入帳。

(r) 共同控制發展項目

集團與地產發展商就重建項目達成的安排，乃按照香港會計準則三十一「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)在損益表入帳。

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

(i) 現金流量利率風險

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

模擬利率

於二零一三年三月三十一日，若利率增加／減少百分之零點五而其他各項不定因素維持不變，來自現金及銀行結餘的利息收入之變動將會導致集團的盈餘／虧損增加／減少約三千七百一十七萬九千元(二零一二年：四千五百零一萬八千五百元)(不包括按公平值透過損益記帳之投資所持有的現金及銀行結餘)。

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

(ii) 信貸風險

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

現金及銀行結餘只有有限度的信貸風險乃由於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	
	2013 \$'000	2012 \$'000	2013 \$'000	2012 \$'000
一年以下				
貿易及其他應付帳款	1,860,483	1,318,165	1,859,865	1,317,534
已發行債券	<u>-</u>	<u>1,515,557</u>	<u>-</u>	<u>1,515,557</u>
一至三年				
已發行債券	<u>1,537,152</u>	<u>206,507</u>	<u>1,537,152</u>	<u>206,507</u>
三至五年				
已發行債券	<u>533,719</u>	<u>-</u>	<u>533,719</u>	<u>-</u>
五年以上				
已發行債券	<u>1,480,023</u>	<u>-</u>	<u>1,480,023</u>	<u>-</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

於二零一三年三月三十一日，若有報價的投資的相關市場價格增加／減少百分之一而其他各項不定因素維持不變，來自按公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／減少約一千六百八十二萬零七百元(二零一二年：一千三百零四萬九千五百元)。

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

於二零一三年三月三十一日，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／減少約六十三萬五千元(二零一二年：四百九十一萬二千元)。

(b) 資本風險管理

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

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

(c) 公平值估計

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；(iv)估計發展及相關成本及其分配；及(v)參考最優惠利率用作地價評估之貼現率。

模擬發展中物業的估計減值及已承擔的項目的估計準備

於二零一三年三月三十一日，若相關項目預期可收取的前期地價的估計增加／減少百分之五而其他各項不定因素維持不變，來自發展中物業的減值及已承擔的項目的準備撥回／計入之變動將會導致集團的盈餘／虧損增加約三億四千二百萬元(二零一二年：二億三千七百萬元)／減少約三億九千四百萬元(二零一二年：二億三千八百萬元)。

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

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>2013</u> \$'000	<u>2012</u> \$'000
共同控制發展項目發展物業所分得的盈餘	631,856	3,238,331
地產發展商前期地價	4,709,203	451,900
	<u>5,341,059</u>	<u>3,690,231</u>

(b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	<u>2013</u> \$'000	<u>2012</u> \$'000
利息收入	144,432	153,182
租金收入	9,672	8,480
按公平值透過損益記帳的金融資產之收益	19,920	12,395
出售物業、機器及設備之收益	18	1
淨外匯收益	9,190	16,110
	<u>183,232</u>	<u>190,168</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>2013</u>	<u>2012</u>
	\$'000	\$'000
共同控制發展項目的物業成本	2,347,639	317,865
折舊	20,711	19,245
物業、機器及設備減值準備	14,756	6,978
待售物業減值撥回	-	(355)
發展中物業減值(撥回)／準備	(2,186,738)	149,200
已承擔的項目準備	444,800	396,800
辦公室租金的營運租賃費用	13,727	12,746
物業支出	15,951	14,933
員工成本(不包括總監酬金)	258,667	225,719
核數師酬金	<u>550</u>	<u>522</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

	2013				
	薪金	公積金計劃		浮薪	合計
		供款	小計		
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
行政總監					
- 羅義坤	3,593	13	3,606	1,078	4,684
- 譚小瑩	294	1	295	88	383
執行總監(規劃及項目監督)#					
- 譚小瑩	2,629	13	2,642	657	3,299
執行總監(行動及項目監督)					
- 林志良	2,895	15	2,910	724	3,634
九名總監	21,196	266	21,462	5,526	26,988
合計*	<u>30,607</u>	<u>308</u>	<u>30,915</u>	<u>8,073</u>	<u>38,988</u>
	2012				
	薪金	公積金計劃		浮薪	合計
		供款	小計		
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
行政總監					
- 羅義坤	3,920	12	3,932	1,176	5,108
執行總監(規劃及項目監督)					
- 譚小瑩	2,720	12	2,732	680	3,412
執行總監(行動及項目監督)					
- 林志良	2,788	12	2,800	697	3,497
八名總監	18,928	96	19,024	4,890	23,914
合計*	<u>28,356</u>	<u>132</u>	<u>28,488</u>	<u>7,443</u>	<u>35,931</u>

#執行總監(規劃及項目監督)的職位於二零一三年三月一日起懸空。

*不包括代替假期補償及其他福利，總數為九十七萬四千元(二零一二年：三十九萬二千元)。

(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)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
上述人士的薪酬在以下範圍:	<u>人數</u>	<u>人數</u>
\$1,500,001 to \$2,000,000	1	-
\$2,500,001 至 \$3,000,000	4	4
\$3,000,001 至 \$3,500,000	2	6
\$3,500,001 至 \$4,000,000	4	-
\$4,500,001 至 \$5,000,000	1	-
\$5,000,001 至 \$5,500,000	-	1
合計	<u>12</u>	<u>11</u>

董事會非執行董事之袍金(不包括並無權利收取任何袍金的政府公職人員)如下:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
<u>主席</u>		
張震遠先生, 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
陳淑莊女士 (任期至二零一二年十一月三十日止)	43	65
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	65
麥萃才博士 (任期由二零一一年十二月一日起)	65	22
吳家鎚博士	65	65
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
涂謹申議員	65	65
杜彼得先生	65	65
黃國健議員, BBS	65	65
郭榮鏗議員 (任期由二零一二年十二月一日起)	22	-
黃以謙醫生	65	65
楊志超先生	65	65
	<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>2013</u>	<u>2012</u>
	\$'000	\$'000
截至二零一三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(上述五名最高薪人士中，其中一人於年內離任執行總監職務，但仍繼續任職本局為行政總監)(二零一二年：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	15,136	14,881
— 公積金計劃供款	<u>71</u>	<u>60</u>
小計	15,207	14,941
浮薪	<u>4,032</u>	<u>3,953</u>
合計 ^{###}	<u>19,239</u>	<u>18,894</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
\$3,500,001 至 \$4,000,000	4	-
\$4,500,001 至 \$5,000,000	1	-
\$5,000,001 至 \$5,500,000	<u>-</u>	<u>1</u>
合計	<u>5</u>	<u>5</u>

^{###}截至二零一三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，總數為九十二萬一千元(二零一二年：二十二萬元)。

(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(二零一二年：無)。

(b) 於二零一三年三月三十一日，集團之附屬公司有由資產免稅額引致之未確認可扣減的暫時差異及稅務虧損，分別為一千零三十九萬六千元及八百三十六萬一千元(二零一二年：一千一百二十萬零六千元及五百八十三萬元)，可轉撥以抵銷未來應評稅收入。這些稅務虧損並無失效日期。

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四十四億三千六百五十九萬四千元(二零一二年：二十五億八千四百零四萬七千元)。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

9. 物業、機器及設備

集團

	其他物業					合計
	保育物業	土地及	有租約物業	機器及設備	傢具、工具	
		建築物業	修繕		及車輛	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零一一年四月一日						
成本	62,702	569,542	41,137	38,792	20,262	732,435
累積折舊	(60,821)	(254,116)	(18,862)	(32,034)	(13,207)	(379,040)
帳面淨值	1,881	315,426	22,275	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	1,881	315,426	22,275	6,758	7,055	353,395
增添	12,460	52,662	11,091	4,767	3,743	84,723
出售	-	-	-	-	(3)	(3)
附加註銷	-	(2,128)	(680)	(18)	-	(2,826)
折舊	(2,573)	(8,913)	(2,991)	(1,460)	(3,308)	(19,245)
減值	(6,978)	-	-	-	-	(6,978)
期終帳面淨值	4,790	357,047	29,695	10,047	7,487	409,066
於二零一二年三月三十一日						
成本	75,162	622,204	52,228	43,559	21,591	814,744
累積折舊	(63,394)	(265,157)	(22,533)	(33,512)	(14,104)	(398,700)
減值	(6,978)	-	-	-	-	(6,978)
帳面淨值	4,790	357,047	29,695	10,047	7,487	409,066
截至二零一三年三月三十一日止年度						
期初帳面淨值	4,790	357,047	29,695	10,047	7,487	409,066
增添	-	-	13,390	2,604	2,692	18,686
轉自發展中物業	105,122	-	-	-	-	105,122
折舊	(3,085)	(9,284)	(3,616)	(1,448)	(3,278)	(20,711)
減值	(14,756)	-	-	-	-	(14,756)
期終帳面淨值	92,071	347,763	39,469	11,203	6,901	497,407
於二零一三年三月三十一日						
成本	180,284	622,204	65,189	46,049	23,446	937,172
累積折舊	(66,479)	(274,441)	(25,720)	(34,846)	(16,545)	(418,031)
減值	(21,734)	-	-	-	-	(21,734)
帳面淨值	92,071	347,763	39,469	11,203	6,901	497,407

(以港元為單位)

9. 物業、機器及設備(續)

本局

	其他物業					合計
	保育物業	土地及	有租約物業	機器及設備	傢具、工具	
		建築物業	修繕		及車輛	
\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
於二零一一年四月一日						
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)
附加註銷	-	(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
截至二零一三年三月三十一日止年度						
期初帳面淨值	-	357,047	29,695	10,047	7,487	404,276
增添	-	-	13,390	2,604	2,692	18,686
轉自發展中物業	105,122	-	-	-	-	105,122
折舊	(1,394)	(9,284)	(3,616)	(1,448)	(3,278)	(19,020)
減值	(14,756)	-	-	-	-	(14,756)
期終帳面淨值	88,972	347,763	39,469	11,203	6,901	494,308
於二零一三年三月三十一日						
成本	105,122	622,204	65,189	46,049	23,446	862,010
累積折舊	(1,394)	(274,441)	(25,720)	(34,846)	(16,545)	(352,946)
減值	(14,756)	-	-	-	-	(14,756)
帳面淨值	88,972	347,763	39,469	11,203	6,901	494,308

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

9. 物業、機器及設備(續)

位於香港的物業之帳面淨值分析如下：

	<u>集團</u>		<u>本局</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
五十年期以上的租賃	124,868	36,389	124,868	36,389
十至五十年期的租賃	311,867	320,658	311,867	320,658
十年期以下的租賃	<u>3,099</u>	<u>4,790</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>439,834</u>	<u>361,837</u>	<u>436,735</u>	<u>357,047</u>

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

10. 已購入有待重建物業

	<u>集團及本局</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</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	
	2013 \$'000	2012 \$'000
為重建購入物業之成本，包括自置居所津貼(註)	20,680,575	18,878,062
發展費用	<u>1,733,042</u>	<u>326,098</u>
合計成本(包括資本化的累積利息及其他借貸成本共 一億一千六百六十三萬四千元(二零一二年：九千七百三十二萬元))	22,413,617	19,204,160
減值準備	<u>(3,268,062)</u>	<u>(5,628,000)</u>
於三月三十一日之結餘	<u>19,145,555</u>	<u>13,576,160</u>

於二零一三年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	集團及本局	
	2013 \$'000	2012 \$'000
重建項目	14,478,411	12,246,209
啟德發展	1,508,579	7,295
自行發展項目	1,164,567	813,453
保育項目	849,613	509,203
本局保留之物業	<u>1,144,385</u>	<u>-</u>
	<u>19,145,555</u>	<u>13,576,160</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

11. 發展中物業(續)

註:

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

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

於二零一三年三月三十一日，本局正進行收購及收地的項目之估計現金流出量共一百四十三億元(二零一二年：一百三十一億元)，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興建中的樓換樓單位(將提供五百個中小型單位)。本局已於年內為啟德發展區的樓換樓單位地皮支付地價，從而獲得批地。

(以港元為單位)

12. 附屬公司

	本局	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	\$'000	\$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(註)	34,131	32,384
減：準備	<u>(31,392)</u>	<u>(27,979)</u>
	<u>2,740</u>	<u>4,406</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。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

13. 樓宇復修貸款

於二零一三年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	集團及本局	
	2013 \$'000	2012 \$'000
非流動部分	43,098	58,024
流動部分	21,993	28,476
	<u>65,091</u>	<u>86,500</u>

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

於二零一三年三月三十一日，樓宇復修的分期貸款共十萬零一千元(二零一二年：十二萬九千元)經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有壞帳記錄的貸款人。此等樓宇復修貸款的帳齡分析如下：

	集團及本局	
	2013 \$'000	2012 \$'000
三個月以下	29	61
三至六個月	10	15
六至十二個月	18	20
一年以上	<u>44</u>	<u>33</u>
於三月三十一日之結餘	<u>101</u>	<u>129</u>

信貸風險的最高風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

(以港元為單位)

14. 待售物業

	集團及本局	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
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)
減：減值撥回	<u>-</u>	<u>355</u>
於三月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>
於三月三十一日之結餘	<u>15,420</u>	<u>15,420</u>

15. 應收物業發展商帳款

	集團及本局	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
於三月三十一日之結餘	<u>2,240,340</u>	<u>225,950</u>

於二零一二年及二零一三年三月三十一日，並未有應收物業發展商帳款逾期，而結餘屬於流動性質。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

16. 共同控制發展項目

	集團及本局	
	2013 \$'000	2012 \$'000
應收共同控制發展項目款項	201,733	26,015
應付共同控制發展項目款項	(191,676)	(171,700)
	<u>10,057</u>	<u>(145,685)</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。

於二零一三年三月三十一日，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/壹環(灣仔)	商業/住宅	62,310	2006 (地盤 A 與 B) 2013 (地盤 C)	-
*萬景峯/荃新天地(荃灣)	商業/住宅	137,885	2007	-
*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	-
形品•星寓(大角嘴)	商業/住宅	19,735	2011	-
必嘉圍(紅磡)	商業/住宅	2,338	2011	-
奧柏•御峯(大角嘴)	商業/住宅	21,402	2012	-

(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>
麥花臣室內場館(旺角)	商業/場館及青年中心/ 住宅	24,768	2012	-
觀月·樺峯(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	30,300	-	2014
第三街/餘樂里 及正街(西營盤)	商業/住宅	17,766	-	2014
奧朗·御峯(大角嘴)	商業/住宅	4,843	-	2014
囍匯(灣仔)	商業/住宅	83,897	-	2015
浙江街/下鄉道(土瓜灣)	商業/住宅	8,379	-	2016
北帝街/木廠街(馬頭角)	商業/住宅	6,946	-	2016
卑利街/嘉咸街(上環)	商業/住宅	18,240	-	2017
洗衣街(旺角)	商業/住宅	22,302	-	2017

*由本局及物業發展商持有項目之商業部份，正出租並有待出售

#業主參與項目

本局可按聯營發展協議條款所定收取回報。

就某些項目的商業部份，本局與有關發展商達成增補協議，把商業部份延至領得入伙紙後數年才出售。本局分得商業部份出售前的淨營運收入之某個百分比並於本年度入帳作盈餘，並將以同一個比例分得出售收入。於二零一三年三月三十一日，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六十四億六千三百三十一萬一千元(二零一二年：五十一億五千五百七十八萬三千元)。本局會將出售商業部份所分得的盈餘，於出售後，為共同控制發展項目盈餘入帳。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

17. 貿易及其他應收帳款

於二零一三年三月三十一日，貿易及其他應收帳款分析如下：

	<u>集團</u>		<u>本局</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
貿易應收帳款及預付款項	20,313	21,572	20,212	21,483
應收利息	18,692	95,672	18,692	95,672
其他應收帳款及按金	<u>67,874</u>	<u>10,394</u>	<u>67,856</u>	<u>10,376</u>
於三月三十一日之結餘	<u>106,879</u>	<u>127,638</u>	<u>106,760</u>	<u>127,531</u>

於二零一三年三月三十一日，一百一十四萬元(二零一二年：一百四十七萬二千元)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>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
三個月及以下	698	786
三至六個月	99	168
六至十二個月	72	227
一年以上	<u>271</u>	<u>291</u>
於三月三十一日之結餘	<u>1,140</u>	<u>1,472</u>

集團及本局信貸風險的最高風險承擔為貿易及其他應收帳款的帳面值。

(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	
	2013 \$'000	2012 \$'000
上市債券		
- 海外	263,353	217,742
- 香港	321,447	338,462
非上市債券	<u>1,097,269</u>	<u>748,742</u>
	1,682,069	1,304,946
結構性存款	290,253	303,706
現金及銀行存款	<u>8,683</u>	<u>8,152</u>
	<u>1,981,005</u>	<u>1,616,804</u>

下表列出集團與本局於二零一三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	
	2013 \$'000	2012 \$'000	2013 \$'000	2012 \$'000	2013 \$'000	2012 \$'000
債券	1,682,069	1,304,946	-	-	1,682,069	1,304,946
結構性存款	-	-	290,253	303,706	290,253	303,706
總資產	<u>1,682,069</u>	<u>1,304,946</u>	<u>290,253</u>	<u>303,706</u>	<u>1,972,322</u>	<u>1,608,652</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

19. 現金及銀行結餘

	集團		本局	
	2013 \$'000	2012 \$'000	2013 \$'000	2012 \$'000
銀行定期存款				
三個月及以下到期	4,000,642	4,337,733	3,997,106	4,334,210
三個月以上到期	3,404,000	4,659,168	3,404,000	4,659,168
小計	7,404,642	8,996,901	7,401,106	8,993,378
減：代共同控制發展項目託管款項	(3,535)	(3,523)	-	-
	7,401,107	8,993,378	7,401,106	8,993,378
銀行存款及現金	34,650	10,327	34,510	10,186
減：代共同控制發展項目託管款項	(1)	(1)	-	-
	34,649	10,326	34,510	10,186
	<u>7,435,756</u>	<u>9,003,704</u>	<u>7,435,616</u>	<u>9,003,564</u>
信貸風險的最高風險承擔	<u>7,435,741</u>	<u>9,003,689</u>	<u>7,435,601</u>	<u>9,003,549</u>

於二零一三年三月三十一日，集團與本局的現金及銀行結餘乃以港元為單位，除了一筆六千三百四十五萬七千元的款額(二零一二年：四億九千一百二十四萬六千元)以人民幣為單位外。

銀行定期存款的平均實際利率為每年百分之一點六四(二零一二年：每年百分之一點六八)。這些存款的平均到期日為八十三日(二零一二年：八十三日)。

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	
	2013 \$'000	2012 \$'000	2013 \$'000	2012 \$'000
評級(穆迪)				
Aa1 - Aa3	1,902,196	4,651,269	1,902,196	4,651,269
A1 - A3	5,533,545	4,352,420	5,533,405	4,352,280
	<u>7,435,741</u>	<u>9,003,689</u>	<u>7,435,601</u>	<u>9,003,549</u>

(以港元為單位)

20. 資金

於二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會通過注資一百億元予本局的承擔。政府由二零零二／零三年至二零零六／零七年分五個財政年度注資，於二零一三年三月三十一日，本局已收取五筆各二十億元，即全數一百億元的注資。

21. 已發行債券

於二零一三年三月三十一日，本局根據中期債券發行計劃發行以下的固定利率票據。

	集團及本局	
	2013 \$'000	2012 \$'000
<u>非流動部分</u>		
於二零一四年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點四五	200,000	200,000
於二零一五年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點一五	1,300,000	-
於二零一七年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點五	500,000	-
於二零一九年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點七五	500,000	-
於二零二零年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之一點六五	500,000	-
於二零二三年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之二點一八	300,000	-
減：未攤銷財務費用	<u>(12,413)</u>	<u>(163)</u>
	<u>3,287,587</u>	<u>199,837</u>
<u>流動部分</u>		
於二零一二年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之二點零八	-	1,500,000
減：未攤銷財務費用	<u>-</u>	<u>(432)</u>
	<u>-</u>	<u>1,499,568</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

22. 已承擔的項目準備

	集團及本局	
	2013 \$'000	2012 \$'000
於四月一日之結餘	399,000	237,000
年度已使用之金額	(396,800)	(234,800)
計入損益表	<u>444,800</u>	<u>396,800</u>
於三月三十一日之結餘	<u>447,000</u>	<u>399,000</u>

此款額為已承擔的項目準備。已承擔的項目是指在年結前已進行收購的項目。準備款額已在損益表入帳。於二零一三年三月三十一日的結餘為流動性質。

於二零一三年三月三十一日，項目的減值準備總額分析如下：

	集團及本局	
	2013 \$'000	2012 \$'000
納入發展中物業的減值準備(載於附註11)	3,268,062	5,628,000
載於上文之已承擔的項目準備	<u>447,000</u>	<u>399,000</u>
項目減值準備總額	<u>3,715,062</u>	<u>6,027,000</u>

23. 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)。

集團於截至二零一三年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款一千七百三十九萬四千元(二零一二年：一千四百七十六萬六千元)，扣除沒收供款部份一百四十四萬一千元(二零一二年：九十一萬七千元)，並已列於損益表內。

(以港元為單位)

24. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零一三年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	集團及本局	
	2013 \$'000	2012 \$'000
有合約承擔而未有提撥準備	<u>15,641</u>	<u>175</u>

(b) 營運租賃

於二零一三年三月三十一日，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八千五百零八萬六千元(二零一二年：一億零三百九十八萬二千元)，而未來最少應付租金的支付情況如下：

	集團及本局	
	2013 \$'000	2012 \$'000
一年內	35,207	31,894
一年後五年內	78,819	93,848
五年後	-	3,755
	<u>114,026</u>	<u>129,497</u>

(c) 營運租賃應收租金

於二零一三年三月三十一日，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	
	2013 \$'000	2012 \$'000	2013 \$'000	2012 \$'000
一年內	3,806	5,068	2,114	3,376
一年後五年內	<u>2,208</u>	<u>3,727</u>	<u>793</u>	<u>620</u>
	<u>6,014</u>	<u>8,795</u>	<u>2,907</u>	<u>3,996</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

25. 重大關聯方交易

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

本年度，本局付還政府地政總署為本局進行收回土地及清場工作所產生的四千三百三十六萬二千元(二零一二年：三千七百一十六萬四千元)實際費用。於二零一三年三月三十一日，尚欠地政總署一筆三百四十三萬六千元款項(二零一二年：三百零七萬三千元)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。

於二零一二年，本局向市區更新信託基金(基金)撥款五億元。年內，本局為基金提供價值七十三萬七千元(二零一二年：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。年內，本局收到基金所支付的四十一萬一千元作為其裝修及租賃辦公室物業之費用(二零一二年：無)。

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

總監及董事會成員為本局之主要管理人員，而其報酬已載於附註6(b)。

26. 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並大致上竣工。而第二階段計劃須先獲得各政府部門的批准，計劃將於二零一三年年底動工。

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的中環街市成為「城中綠洲」的工作。此活化工作估計斥資約五億元。本局正進行後期的規劃及建築設計準備工作，並於二零一三年五月提交給城市規劃委員會。預期項目會分兩個階段進行。

截至二零一三年三月三十一日，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。

27. 帳目核准

本財務報表已於二零一三年六月二十日經董事會核准。



此年報以FSC®認可紙張及含植物油油墨印刷



香港中環皇后大道中183號中遠大廈26樓
電話：(852) 2588 2222 傳真：(852) 2827 0176 / 2827 0085 網址：www.ura.org.hk