

(一) 二零一三／一四年度業績回顧

(a) 收益

截至二零一四年三月三十一日的財政年度收益為十一億六千九百萬元，收益為本局共同控制發展項目所分得的銷售收入。與二零一二／一三年度的收益五十三億四千一百萬元比較，減少了四十一億七千二百萬元。收益減少主要原因是兩個原本預計於二零一三／一四年度招標的重建項目，因為遷置工作遇到困難而導致延誤；年內只有順寧道重建項目完成招標，其地盤面積有八百三十六平方米，但其收益將計入二零一四／一五年度的帳目。二零一二／一三年度的收益之所以較高，是因為收益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銷售收入。三個重建項目於二零一二／一三年度完成招標，地盤面積合共四千九百四十平方米，其前期款項為該年度帶來四十七億九百萬元的收入。

二零一三／一四年度來自共同控制發展項目所分得的銷售收入為十一億六千九百萬元（二零一二／一三年度：六億三千二百萬元），此收益乃根據共同控制發展項目的發展合約內所訂明，銷售收入超過某門檻後所分得的銷售收入。年內帶來盈餘的銷售項目包括於二零零二年簽訂合作發展協議的荃灣萬景峯、於二零零四年簽訂合作發展協議的大角咀海桃灣、於一九九六年簽訂合作發展協議的灣仔尚翹峰／壹環，以及出售灣仔J Senses。

(b) 其他淨收入

本年度的其他淨收入為一億二千七百萬元（二零一二／一三年度：一億八千三百萬元），其中一億一千七百萬元（二零一二／一三年度：一億四千四百萬元）來自內部管理的投資組合，其中包括銀行存款及定息產品所賺取的利息收入，其平均年息率為一點五五厘（二零一二／一三年度：年息率一點七二厘），其他淨收入亦包括來自本局持有物業的租金收入。

(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。二零一三／一四年度的除折舊前行政費用為三億六千七百萬元（二零一二／一三年度：三億一千六百萬元），費用增加主要是由於增聘人手。本年度辦公室設備的折舊金額為三千四百萬元（二零一二／一三年度：二千一百萬元）。

為配合重建及樓宇復修工作的擴展，員工數目由截至二零一三年三月三十一日的四百九十八名，增加六十六名至截至二零一四年三月三十一日的五百六十四名。在五百六十四名員工當中，少於三年的合約期聘用的有五十五名（二零一三年三月三十一日：八十二名）。在重建方面，本局因應重建項目的工作量及複雜性有所增加，而需要增聘人手；在樓宇復修方面，本局自二零一三年四月起已接手香港房屋協會在九龍、荃灣及葵青區的樓宇

復修工作，並將於二零一五年擴展至全港，因此有需要增加人手以作配合。

(d) 物業及已承擔的項目減值準備／撥回

本局的物業及已承擔的項目均由本局的專業人員在每個財政年度作年終估值。根據本局詳載於財務報表附註2(g)及2(n)的會計政策，本局需為有虧損的項目於年內作出虧損準備。本局於二零一三／一四年度作出的虧損準備為三十億一千萬元，當中包括為五個重建項目作出新撥備的二十二億八千三百萬元，以及為已撥備的項目另增加的七億二千七百萬元。在五個重建項目當中，三個位於深水埗區，另外兩個位於油尖旺區。三個項目為年內開始進行收購的「需求主導」重建項目。由於收購成本高、可增加的地積比率有限以及建築成本上漲使預期有關項目的前期款項將有所減少，因此有需要作出撥備。

(e) 年內的營運虧蝕

由於二零一三／一四年度的收益只包括共同控制發展項目的盈餘，而又同時需要作出三十億一千萬元的虧損準備，以致年內本局錄得二十二億七千萬元的營運虧蝕。與去年度比較，二零一二／一三年度的收益則包括已招標項目的前期款項、共同控制發展項目的盈餘，以及十七億二千七百萬元的撥回準備。除物業及已承擔的項目的減值準備前，二零一三／一四年度的盈餘為七億四千萬元，而二零一二／一三年度則為二十七億一千萬元。

(二) 於二零一四年三月三十一日的財務狀況

(a) 發展中物業

於二零一四年三月三十一日的「發展中物業」價值為二百七十七億元（二零一三年三月三十一日：二百二十四億元）。此價值包括重建或保育項目的收購及相關成本。此數額中五個項目正在收購中；六個有待收地程序完成；十個業權復歸政府所有尚待最後階段的遷置；以及兩個完成遷置尚待招標。扣除累積虧損撥備六十二億元（二零一三年三月三十一日：三十三億元）後，淨值為二百一十四億元（二零一三年三月三十一日：一百九十一億元）。淨值增加的主因是進行中項目的數目增加，以及收購成本的增加。

按《市區重建策略》，本局為二零一一年二月二十四日後所啟動的重建項目的自住業主，提供「樓換樓」計劃，作為現金補償的另一選擇。業主在接受市建局現金補償後，可以該筆款項參與此計劃。政府已向本局提供一幅位於啟德發展區的用地，以興建約五百個中小型住宅單位作為「樓換樓」計劃之用。截至二零一四年三月三十一日，此啟德發展項目的地價及建築成本總值為十七億元，已計入「發展中物業」。

(b) 現金及銀行結餘

於二零一四年三月三十一日，本局的現金、銀行存款連同由投資經理及內部管理之資金的公允價值總額為八十億元（二零一三年三月三十一日：九十四億元）。

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)段所述的四十八億元貸款（二零一三年三月三十一日：三十三億元），於二零一四年三月三十一日，本局的淨現金（包括金融資產的公允價值）為三十二億元（二零一三年三月三十一日：六十一億元）。

(c) 發行債務證券

本局現時的標準普爾評級為AAA。評級在二零一四年三月，經年度檢討並再獲確定。於二零一四年三月三十一日，本局的未償債券為四十八億元，當中包括年內根據十億美元的中期債券發行計劃發行共十五億元的債券。

(d) 資產淨值

於二零一四年三月三十一日，本局的資產淨值為二百三十九億元（二零一三年三月三十一日：二百六十二億元），當中包括政府注資共一百億元（二零一三年三月三十一日：一百億

元），以及因營運帶來的累積盈餘一百三十九億元（二零一三年三月三十一日：一百六十二億元）。

本局在過去十年的財務摘要總結在本年報的第一百零一頁。

(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，注入五筆各二十億元的注資於本局，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

政府在批出重建地盤時豁免本局補地價。自二零零一年五月起，政府共豁免二十一幅批地補地價，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，本局的累積盈餘會減少六十五億元至七十四億元；於二零一四年三月三十一日的資產淨值亦會減至一百七十四億元。

(五) 財務資源、流動資金與承擔額

於二零一四年三月三十一日，本局的淨現金（包括由投資經理及內部管理之資金的公允價值）總額為三十二億元。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、預計未履行的承擔額，以及啟德地盤的建築成本，合共有一百三十四億元。

除上文第二(c)段所述的十億美元中期債券發行計劃外，於二零一四年三月三十一日，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面對財務風險。由於個別項目在遷置工作完成後的招標過程中，會受到不同的物業市況影響，加上各項目的發展潛質亦不同，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。於二零一四年三月三十一日，發展中物業的總成本為二百七十七億元。

本局在其最新的業務綱領內預計，由二零一四年四月一日起，未來五年需要的總現金支出約為三百三十億元，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，

而當中尚未計及營運成本。這些開支涵蓋重建發展、樓宇復修以及保育活化的項目。而視乎有關方面對這些措施（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。

本局正就營運計劃進行檢討，以採取審慎的理財方針及參照良好的商業模式運作，確保市區更新計劃可以持續推行。