(一) 二零零九年業績回顧

(a) 收益

本財政年度的收益為十四億一千三百萬元。與上一財政年度收益五十二億六千六百萬元比較，減少三十八億五千三百萬元。雖然三個重建項目（杉樹街／晏架街、必嘉圍及麥花臣室內場館）的前期款項已於年內入帳，但遠遠低於上一財政年度兩個重建項目收取到的前期款項，原因是在本年度批出發展協議時，市場情況較上年度差，以及本年度批出的項目規模遠較上年度小。本年度批出項目的地盤總面積為五千零四平方米，在二零零七／零八年度批出項目的地盤總面積為二萬二千四百九十五平方米。在本年度，本局出售的單位數目較少，於聯營項目所分得的大額盈餘亦較少。在二零零七／零八財政年度，本局從若干共同控制發展項目分取到大額盈餘，包括萬景峯項目。

(b) 其他淨收入

本年度的其他淨收入為二億八千六百萬元（二零零七／零八年度：四億四百萬元）。其中，二億二千六百萬元（二零零七／零八年度：三億七千七百萬元）來自銀行結餘賺取的利息收入，平均年息率為二點四三厘（二零零七／零八年度：年息率四點一一厘），三千萬元來自投資經理管理的資金取得之收益，淨年收益率為三點六五厘。本局的現金盈餘按照本局已批核的投資指引，以短期存款方式存放於多間銀行。本局於二零零八年五月委任了投資經理管理本局部分現金盈餘。與二零零七／零八年度比較，本局其他收入減少，主要是因為下述第(二)(b)段所述存款利率下降及銀行結餘減少所致。

(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帶來的工作量，本局擴展規模，令本年度的行政費用增至二億三千五百萬元（二零零七／零八年度：一億九千八百萬元）。

本局繼續保持一貫的審慎理財原則、控制員工數目的增長，以及盡可能採取節流措施。然而，為了應付規模增大的市區更新工作，例如開展四個項目（包括觀塘市中心項目）的收購工作，以及年內更多的復修、活化及保育工作，本局需增加員工數目，令本年度的行政費用有所增加。本局的員工數目由二零零八年三月三十一日的二百七十五人增加至二零零九年三月三十一日的三百五十八人。

(d) 物業減值及已承擔項目的撥備

本局的物業及已承擔項目由本局的專業人士在二零零九年三月三十一日估值。根據本局的會計政策，本局有需要在本財政年度作出虧損撥備總額五十三億三千七百萬元（二零零七／零八年度：十億三千四百萬元）。年內的虧損撥備主要涵蓋觀塘市中心項目的四十億三千二百萬元虧損撥備及其他項目的十三億五百萬元虧損撥備。上年度則主要是為洗衣街項目作出虧損撥備。

(e) 年內的營運虧損

對比上年度的二十億七千八百萬元淨營運盈餘，本局在二零零八／零九年度錄得了四十五億二千四百萬元淨營運虧損，主要是因為上文第(一)(a)段所述，年內入帳的共同控制發展項目前期款項及所分得的盈餘減少，以及上文第(一)(d)段所述，為觀塘市中心項目作出大額虧損撥備四十億三千二百萬元。本局為物業減值及已承擔項目撥備前，錄得盈餘八億一千三百萬元（上年度為三十一億一千二百萬元）。

(二) 於二零零九年三月三十一日的財務狀況

(a) 發展中物業

於二零零九年三月三十一日的「發展中物業」價值為八十一億元（二零零七／零八年度：四十七億元），是指在不同階段的重建或保育項目已用於收購物業的成本。扣除項目的累積虧損撥備三十億元（二零零七／零八年度：二億元）後，淨收購成本為五十一億元（二零零七／零八年度：四十五億元）。成本增加主要是因為進行中項目由二零零七／零八年度的十二個增加至現時的十三個，以及接受收購比率普遍較高。在二零零八／零九年度，本局就四個項目開展收購工作，包括觀塘市中心項目，總共向二千一百六十八名業主發出收購建議。

(b) 現金及銀行結餘

於二零零九年三月三十一日，本局的現金、銀行存款及由投資經理管理之資金的公平價值總結餘為七十七億元（二零零七／零八年度：一百零九億元）。銀行存款結餘較上年度減少三十二億元，主要是因為年內用於收購物業的開支增加。

本局的現金盈餘以短期存款方式存放於多間銀行。在二零零八／零九年的財政年度，本局並無借貸。本局的投資經理，按照本局已批核的投資指引，管理本局部分現金盈餘。

(c) 資產淨值

於二零零九年三月三十一日，本局的資產淨值為九十九億元，當中計及政府注資共一百億元，以及因營運招致的累積虧損一億元。雖然本局在過去數年因地產市道好轉而錄得盈餘，但本年度本局為觀塘市中心項目作出大額撥備，故錄得累積虧損。本局於二零零一年五月成立時，須承擔前身土地發展公司的二十二億元虧損。因此，本局自二零零一年成立至今的八年間，帳面錄得二十一億元盈餘，令累積虧損減至一億元。本局取得上述成績，部分是因為政府在批出土地時免本局補地價所致。

(三) 政府注資、免補地價及豁免稅款

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，政府在批出重建地盤時免本局補地價，亦豁免本局繳納稅款。

(四) 財務資源、流動資金與資本性承擔

如上文第二(b)段所述，於二零零九年三月三十一日，本局的現金、銀行結餘及由投資經理管理之資金的公平價值總結餘為七十七億元。同日，本局正進行收購及收地的項目之應計款項及估計未履行的承擔額共一百七十億元。

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。由於種種因素影響，包括收購工作需於收取前期款項前進行，本局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。於二零零九年三月三十一日，發展中物業的總成本為八十一億元，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。由於個別項目的開展及遷置工作在市場周期的不同時間進行，本局的財務狀況亦會因而受到影響。

本局預計，二零零九年至二零一四年的五年，業務綱領內的項目涉及總開支約二百零二億元，包括應計款項及預算將來的財務承擔額，但不包括營運開支。這些開支涵蓋一系列本局於該份由二零零九年四月一日起計的五年業務綱領內，涉及重建、保育、復修及活化的4R工作。在重建發展項目中，將包括多個前土地發展公司項目，其中一個是觀塘市中心重建計劃，為本局歷來推行最大規模的重建項目。本局於二零零八年十二月二十九日向該項目全部約一千六百五十七個業權的業主發出收購建議，需動用大額收購成本約一百二十億元以收購全部業權。估計需要多年時間，方可批出此項目的所有合作發展合約，令本局取回有關成本。近年來，本局多個項目的收購成本大幅增加，令本局面對更大發展風險。此外，本局最近亦開展了保育戰前唐樓的新計劃，估計成本約十三億元；而樓宇復修項目及街道和休憩用地的活化工程規模亦正在擴展。因此，本局在經批核的業務綱領中預計，在未來數年推行4R項目時需要向外尋求融資。

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。

二零零八年十二月，本局的機構信貸評級獲標準普爾評定為AA+。二零零九年七月，本局向多家大型銀行取得有承擔期貸款。同月，本局亦推出中期債券發行計劃，在債券市場籌集資金。同月，本局根據該計劃，首次發行十五億港元債券。該三年期債券票面年息率為二點零八厘，同樣獲標準普爾評定為AA+。從上述兩個渠道預先向外融資，可確保本局持有足夠資金，按計劃推行市區更新計劃。

(五) 內部監控

本局經常檢討其財務及行政系統及程序，並作出適切的更新及改善。除了法定審計外，本局的內部審計處亦就本局業務進行定期檢討。年內，本局進行了一年一度全面的內部監控及風險管理檢討，涉及局內所有部門。就此，本局按實際需要制定及實施了應付重大營運風險的改善計劃，不斷提升內部監控架構。此外，本局亦繼續在有需要時，就各政策及程序向廉政公署的防止貪污處徵詢意見，盡量減低執行上或詮釋上不當的風險。

過去數年的財務摘要載於本年報第九十五頁。