



迎接改變 邁向可持續市區更新

2014 - 2015 年報







市區重建局（市建局）根據《市區重建局條例》在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。

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，通過適當的發展密度、土地用途規劃、城市設計、綠化、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**。





目錄

004	主席報告
008	行政總監報告
012	業務回顧
026	企業可持續發展
036	管理層討論及分析
046	本年度紀要
054	項目概覽
068	機構管治
072	董事會成員及簡歷
082	市建局委員會成員
086	市建局組織架構
088	市建局分區諮詢委員會成員
091	財務摘要
092	董事會報告書
094	獨立核數師報告書
096	合併綜合收支表
097	合併財務狀況表
098	合併現金流量表
099	合併資產淨值變動表
100	財務報表附註



蘇慶和先生, JP

主席報告

“根據《市區重建局條例》，市建局作為一個法定的公營機構，須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政，並致力達致維持財政自給的長遠目標。”

回顧過去一個年度，我們注意到一些特別的情況，對肩負解決香港市區老化問題這個極具挑戰性的職責的市區重建局（市建局）來說，會帶來重大的影響。

在二零一四／一五財政年度的上半年，樓市氣氛低迷，發展商似乎並不十分熱衷競投新的發展土地和新的項目，所提出的投標價比往年更為保守。我們亦留意到發展商推出大量樓盤作公開發售。然而，在二零一四／一五年度的下半年，我們察覺到市場對中小型單位的需求再次增加。根據差餉物業估價署所編製的《香港物業報告二零一五》，由於市場對中小型住宅單位的需求殷切，這類型單位在二零一四年最後一季的售價和租金，較對上一年同期分別增加百分之十二及六。

此外，還有兩點值得一提：其一就是現時利率仍處於低位，儘管市場不斷預期它會重拾升軌；另一點就是建築成本持續上漲，似乎沒有下降的跡象。這些發展趨勢正好提醒我們需要更加深入探討市建局在現在及



■ 蘇慶和先生會見傳媒。

未來，應如何更好地推動市區更新工作。一方面，我們留意到發展商在二零一四／一五年度的最後兩個季度，較以往更加積極主動出價去競投我們的土地，令我們收購得來的資產的價值似乎有所提升。但另一方面，受市建局重建項目影響的業主，在收購的過程中亦會期望我們提出更高的收購價去購買他們的物業。而更甚者，是在目前持續低息的環境下，商業單位的價值不斷增加，尤其是地舖，在某些重建項目中，這些商舖的收購費用甚至佔了高達整個項目總收購成本的三成或以上。

根據《市區重建局條例》，市建局作為一個法定的公營機構，須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政，並致力達致維持財政自給的長遠目標；否則，就有可能需要運用公帑來填補我們的赤字。在市建局管理團隊的共同努力下，我們在成本控制方面已取得一些進展，相信未來還有可以改善的空間。雖然如此，



■ 蘇慶和先生與市建局職員討論觀塘市中心重建項目進展。



■ 蘇慶和先生於香港測量師學會的論壇上講述市區更新的挑戰。

我要強調的是，在推動市區更新這項艱巨的任務時要取得成果，人力資源始終是市建局最重要的資產。為進一步加強這方面的工作，市建局已委託一間信譽良好的國際管理顧問公司，為我們進行獨立的衡工量值研究及組織架構檢討。此衡工量值研究及組織架構檢討是市建局尋找未來路向及尋求新突破的重要工作。

正如我在二零一二／一三年報的「主席的話」中寫道，我們不但要聘用優秀的人才，更要為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。我們將會積極培育員工，並與他們一起攜手落實長遠的接班人計劃及營造一個敢於向外望、採取主動及具應變能力的工作文化。我深信最終我們能夠取得新的突破，並邁向可持續的市區更新。



■ 市建局職員向蘇慶和先生和嘉賓介紹桂林街公共休憩空間的獨特設計。

我要再次衷心感謝所有的董事會成員，他們除了定期出席董事會及委員會會議處理常規事務外，更無私地奉獻自己的時間及專業知識，參與多次非正式的集思會，就制定市建局的企業目標、人力資源事宜，以及加強員工核心能力等課題，提供了寶貴的意見。

我亦希望感謝市建局所有的同事。在他們勤奮工作及勇於承擔下，市建局在過去一年成功達致市區更新的目標。最後，我要感謝已經離職的前任行政總監譚小瑩女士在過去多年來，對市建局所作出的貢獻和努力，我祝願她未來一切順利。

主席

蘇慶和

二零一五年七月三十一日



譚小瑩女士, JP

行政總監報告

“我們可以透過數據量化經濟效益和工作效率，但畢竟市建局的工作關乎很多社會及個人的因素，質化的成效也要兼顧。”

在二零一四／一五年度，市建局在多個工作範疇迎難而上取得成果。除了在地盤清場和招標方面有良好進展，我們亦採取審慎理財的措施，並竭力尋求突破，以達致長遠可財政自給。

地盤清場及成功招標

由於二零一三／一四年度錄得二十三億元的營運虧損，而政府亦透過賣地增加土地供應，故市建局在本年度專注地盤清場和安排招標，以增加收入及減低市場風險。

年內，市建局各部門合作無間，攜手面對無數挑戰，創下完成七個地盤清場工作的佳績，當中包括市建局其中一個規模龐大的重建項目：海壇街／桂林街及北河街項目；位於海壇街229A-G號的首個「需求主導」重建項目；位於福榮街、馬頭圍道／春田街、晏架街／福全街及北帝街／新山道四個由市建局自行開展的重建項目；以及位於上海街／亞皆老街的保育項目。除了一個個案需要強行遷出外，其餘佔用人都是透過商討後自願遷出的。

我們批出了五個重建項目的合作發展合約，包括本局其中兩個最大規模的項目：觀塘市中心項目第二及第三發展區（K7項目）及海壇街／桂林街及北河街項目。其餘三個項目為福榮街、新山道／炮仗街及位於海壇街229A-G號的首個「需求主導」項目。二零一四年七月，本局首次為K7項目招標時收到的所有標書均未能符合招標要求。經過詳細考慮兩個方案，即修訂主要招標條款後即時再次招標；或由市建局先行展開一些前期工程以便在適當時機重新招標，董事會決定採納前者。最後，本局在二零一四年九月批出K7項目的合作發展合約。

本局在年度收到五個已招標項目的前期款項及一些合作發展項目所分得的銷售收益後，二零一四／一五年度的財務狀況顯著改善，錄得營運盈餘十一億元。

我們的4Rs工作

我們今年採取整固項目的工作方針，因此，在二零一四／一五年度只啟動了三個新重建項目，包括位於土瓜灣道及恒安街的兩個「需求主導」項目，前者因未

能達到八成業主接受收購建議這個門檻而終止，後者則獲絕大多數業主支持。另一項目是由市建局自行開展的春田街／崇志街項目。

樓宇復修是本局兩大核心業務之一，有關工作一直在擴展中，除了擴闊地域的服務範圍，亦增加對業主的援助。適用於「樓宇更新大行動」的招標新安排針對業內投標的違規情況，提供一個促進競爭的競投平台，使更多承辦商願意參與投標，亦有更多回標價接近甚至低於市建局所聘用的獨立測量師的工程費用評估。「樓宇復修資訊通」是一個網上平台，為無論是否符合市建局的直接援助而有興趣進行樓宇復修的業主提供實用的資訊。

此外，我們亦繼續推行保育及活化的工作，特別值得一提的是「動漫基地」舉辦的多元化藝術文化活動；以及將永利街和太子道西一些保育單位租給非政府機構及社會企業，以提昇文物保育的社會價值。

應付長遠財政自給的挑戰

過去一年，其中的工作重點是如何令本局的業務運作可以長遠財政自給。就此，我們在年內同時採取了下列措施：



太子道西保育項目內一幢已收購物業由香港社會服務聯會營運作為社企中心，譚小瑩女士出席其開幕典禮。



於凍結人口調查當日，譚小瑩女士探訪觀塘恒安街「需求主導」項目的受影響住戶。

- (一) 縱使我們的同事要應付沉重的工作，既要實施四十二個處於不同階段的發展項目，亦要啟動三個新重建項目，以及進行多項研究工作，本局凍結員工數目；
- (二) 實施精簡樓宇復修策略，以應付自二零一五年七月起服務範圍覆蓋全港的樓宇維修綜合支援計劃（綜合支援計劃）；
- (三) 修訂了「需求主導」先導計劃，作出多項更改，其中包括在挑選項目時考慮財務因素，同時也增加樓宇狀況在評分中的比重；
- (四) 加強資本需求較低的中介服務，服務對象由住宅樓宇擴展至工商業樓宇；
- (五) 進行衡工量值研究及組織架構檢討；
- (六) 探討新的策略和業務模式。

機構使命

市建局是一間公營機構，保持長遠財政自給是重要的財務紀律，惟堅守機構使命是市建局可持續發展的根本。我們可以透過數據量化經濟效益和工作效率，但畢竟市建局的工作關乎很多社會及個人的因素，質性的成效也要兼顧。

市建局是一個法定機構，任務是解決市區老化問題。根據我們的樓宇狀況調查及推算，本港在二零一四年約有二萬座樓齡三十年或以上的樓宇，其中約有五千七百座（28%）屬「失修」或「明顯失修」。到了二零三四年，三十年樓齡以上的樓宇預計會增至三萬四千座，由於市建局推行綜合支援計劃，我們估計屆時「失修」或「明顯失修」的樓宇數目會跌至三千一百座。如果沒有市建局協助的情況下，預計數字會倍增至六千五百座。

至於樓齡五十年或以上的樓宇，在二零一四年約有六千二百座，其中有二千六百座（42%）屬「失修」或「明顯失修」。當中很多樓宇狀況惡劣，進行復修在經濟上可能並不化算。對於一些缺乏重建潛力的樓宇來說，還可向誰尋求協助呢？

我們不可忘記，市建局透過重建項目不單協助業主和租戶改善其居住條件，亦同時更新樓宇，以及加強公眾安全和提昇整體生活環境，並可為社區帶來更廣泛的社會及經濟裨益。

發展局在二零一五年五月回覆立法會發展事務委員會時重申，市建局在決定執行個別重建項目的優先次序時，應考慮以下因素：項目範圍內樓宇的樓齡及樓宇

狀況；樓宇是否缺乏基本衛生設施或有火警的潛在危險；居民的居住情況；項目實施時能否透過重新規劃和重整項目範圍，使區內環境得到改善；項目的實施能否改善項目範圍內的土地運用；及項目範圍內的樓宇是否可以復修。發展局指出：「市建局作為由公帑支持的法定機構，必須按《市區重建局條例》和二零一一《市區重建策略》的要求謹慎理財。市建局的政策目標從來不是尋求最大利潤，這亦不應該是該局的政策目標。」政府再一次肯定對市建局的財務承擔。

本局一向的座右銘是「以人為先」，這個座右銘一直引領我們的工作。我很感謝董事會主席和全體成員付出他們的時間和精力，領導市建局進行充滿挑戰的工作。我們得以履行使命全賴政府、香港房屋委員會、香港房屋協會、立法會以至區議會議員的支持。最後，我要向本局的同事們致敬，他們憑着專業的知識、廉正的氣節和敬業樂業的精神，為香港的市區更新作出很大的貢獻。他們永遠願意為受影響的持份者「行多一步」。

行政總監

譚小瑩

二零一五年五月三十一日



■ 譚小瑩女士感謝各大學同學積極參與市建局的「學建關愛」義工計劃。





業務回顧



重建發展

二零一四／一五年度是碩果纍纍的一年，本局除了開展四個重建項目（包括二零一五年五月啟動的一個新項目），亦完成七個項目地盤的遷置工作及批出五個項目的合作發展合約。

截至二零一五年三月三十一日，本局根據市建局條例合共開展了五十七個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目。若剔除已終止的項目，這些項目合共提供約一萬五千個新住宅單位、約三十七萬六千平方米的商業面積，包括商舖、辦公室及酒店，還有五萬三千平方米的政府、團體及社區設施用地；以及約二萬六千平方米的休憩用地。

啟動新重建項目

本年度啟動的四個重建項目，包括三個屬第三輪「需求主導」重建項目（先導計劃）的項目，以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

「需求主導」重建項目啟動後能否得以落實推行取決於兩個先決條件，包括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在期限內接受市建局的有條件收購建議，以及項目獲得發展局局長授權進行。

第三輪「需求主導」重建項目

年內，共有三個「需求主導」項目於第三輪申請中獲挑選而啟動。其中的觀塘恒安街項目已符合有關的先決條件，正積極進行中；大角咀槐樹街項目於二零一五年五月開展；而馬頭角土瓜灣道項目則未能得到八成不分割份數業權的業主接受有條件收購建議而終止。

觀塘恒安街項目

這個項目涉及一幢九層高的樓宇，建於一九六三年。地盤面積為八百六十五平方米，約有一百五十六個住戶。項目可提供一百三十八個住宅單位及二百四十三平方米的商業面積。



■ 市建局職員進行凍結人口調查。

大角咀槐樹街項目

這個地盤佔地約四百七十四平方米，項目內的一幢十層高樓宇建於一九六五年，估計約有九十六個住戶。項目可提供六十九個住宅單位及約三百九十二平方米的商業面積。

「需求主導」先導計劃檢討

為回應二零一四年的施政報告，以及平衡公眾對持續推行此計劃的支持和本局審慎理財的責任，本局在年內為「需求主導」先導計劃進行了深入的檢討，以確保計劃能持續推行。檢討過程也整體考慮市建局的重建工作，包括本局自行開展的項目。二零一四年四月，本局董事會成立了一個新策略專責委員會，負責有關的檢討工作。過程中，本局聽取了立法會發展事務委員會、市建局主要重建地區的區議會，以及分區諮詢委員會的意見。經檢討後，申請及篩選準則已作出調整，包括申請門檻將由每一個地段內必須有不少於百分之六十七不分割份數業權的業主共同申請，增加至不少於百分之八十；而地盤總面積則定於最少七百平方米。修訂後的申請及篩選準則簡述如下：

- 聯合申請的業主須共同擁有申請地盤內每地段內不少於百分之八十不分割份數；若申請地盤內有任何單一業主在某一個地段擁有所不少於百分之二十不分割份數業權，該業主必須是申請業主之一；
- 申請地盤內的所有樓宇須被界定為「失修」或「明顯失修」；
- 申請地盤內地段的總面積應不少於七百平方米；
- 申請地盤內的建築物，不可包括由「市區更新地區諮詢平台」及／或古物古蹟辦事處界定為具歷史、建築或文化價值的建築物，除非這些建築物在規劃時可加以保存，並配合未來的新建築設計。

經修訂後的篩選制度將適用於二零一五年七月推出的第四輪申請。

市建局自行開展的重建項目

九龍城春田街／崇志街

這個項目位於正進行初期建築工程的市建局馬頭圍道／春田街項目對面。項目地盤總面積約一千二百二十六平方米，涉及七幢樓高四至六層的樓宇，建於一九五零年代。這個項目預期可提供一百五十個住宅單位及一千三百三十八平方米的商業面積。



■ 項目現貌。

已完成遷置工作及批出合約的項目

本局於二零一四／一五年度完成了多個項目的遷置及招標工作，是本局推進項目的努力成果。

年內，本局完成七個地盤的遷置工作，包括其中一個規模龐大的海壇街／桂林街及北河街項目、位於海壇街229A至G號的首個「需求主導」重建項目、上海街／亞皆老街保育項目，以及分別位於福榮街、馬頭圍道／春田街、晏架街／福全街及北帝街／新山道的重建項目。此外，西灣河街項目亦於二零一五年四月完成遷置工作。

與此同時，五個項目的合作發展合約獲批出，當中包括歷來最大型的觀塘市中心重建項目（第二及第三發展區），以及海壇街／桂林街及北河街項目。另外三個項目包括福榮街項目、新山道／炮仗街項目，以及海壇街229A至G號「需求主導」重建項目。晏架街／福全街酒店項目的合作發展合約亦於二零一五年六月批出。

工業樓宇重建項目先導計劃

此先導計劃下的兩個工業樓宇重建項目先後啟動。首個項目位於士美菲路，由於所有業主反對，發展局局長決定拒絕授權進行，項目於二零一三年七月終止。

深水埗汝州西街項目

第二個項目位於汝州西街，現正進行收購工作。這幢工業樓宇樓高十層，建於一九六二年，地盤面積約一千三百九十三平方米。按分區計劃大綱圖，項目於重建後可提供約一萬六千七百平方米的寫字樓及零售面積。

其他項目

土瓜灣馬頭圍道／春田街項目

二零一零年一月，馬頭圍道發生塌樓慘劇，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，影響約三百五十個住戶。這是首個由本局自行發展的重建項目，不會邀請私人發展商合作參與。遷置工作已於二零一四年完成，建造工程亦已開展。

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，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零售店舖。項目現正進行上蓋工程，亦已開始預售樓花。

觀塘市中心項目

佔地五點三公頃，影響約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。項目將提供接近二千一百七十個新住宅單位、超過二十萬平方米的商業面積、三萬一千平方米的政府、團體及社區設施用地，以及超過一萬三千平方米的公共休憩空間。

這個複雜的項目劃分為五個發展區，分三個階段進行。隨著第二、三及四發展區的遷置工作完畢，第二、三區的住宅樓宇及平台發展合約已於二零一四年九月批出。與此同時，第一發展區於二零一四年六月取得入伙紙，住宅單位現已接近售罄。由於項目分階段推行，觀塘賽馬會健康院及美沙酮診所已率先分別重置於第一發展區及開源道迴旋處。位於第四發展區的政府合署亦已臨時遷至鄰近地方，以騰出土地作為過渡期的政府、團體及社區設施之用，容納位於第二及第三發展區的小販市集、公共小巴總站、垃圾收集站及公廁。第四發展區的前美都大廈的地盤亦用作臨時巴士總站。這些設施現已投入服務。



■ 觀塘市中心項目地盤鳥瞰圖。

上環卑利街／嘉咸街項目

此項目將提供二千零六十平方米的公共休憩空間及一個多用途活動大樓，亦加強與露天市集的連接，有助提升現有的地區環境。此項目的重建工作分階段進行，以保存項目地盤外的一個百年市集的活力，亦可讓新鮮食品經營者於地盤B進行工程期間，暫時遷移到地盤A及地盤C的臨時商舖繼續經營，直至地盤B的鮮貨大樓於二零一六年初落成後，遷入該處繼續營運。

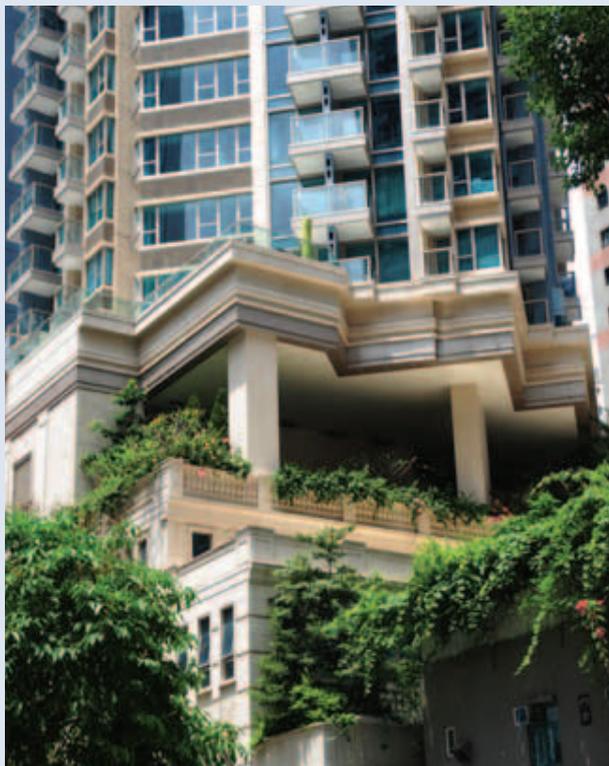
地盤B現正進行建造工程，而地盤A及地盤C則分期進行拆卸工程，以減低對露天市集的影響。地盤A及地盤C已於二零一四年三月復歸政府所有，而有關的地契事宜正在安排中。

上環士丹頓街／永利街項目

項目地盤A（即永利街範圍和必列啫士街街市用地）已按城市規劃委員會（城規會）的決定，從發展計劃圖中剔除。市建局於地盤A所收購的物業，已進行翻新工程，並出租予非政府機構，裨益社區。同時，市建局正與政府商討進行地盤B及地盤C的安排。



■ 市建局翻新地盤A的已收購物業作社區用途。



■ 利東街／麥加力歌街項目的工程已接近完成。

灣仔利東街／麥加力歌街項目

這個住宅及商業發展項目將會：

- 以「姻園」為設計主題，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；
- 保留項目範圍內三幢戰前唐樓；
- 提供綠化行人通道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。

利東街項目亦是本局首個正式全面引入環保政策的項目，估計可令項目的溫室氣體的排放量大幅減少。

項目的建造工程已接近完成，並已售出大部分住宅單位。

中介服務

隨著推行中介服務先導計劃超過四年，新策略專責委員會就此計劃連同「需求主導」重建項目先導計劃一併進行檢討，並調整及修訂有關的申請資格和執行細節，包括放現時樓宇用途要求和修改項目篩選的評分準則。此外，為照顧工商業舊樓業主的需要及進一步更全面地處理市區更新，本局將計劃的涵蓋範圍擴展至包括工商業樓宇。截至二零一五年三月底，本局收到共二十宗申請，包括十九宗住宅樓宇及一宗工業樓宇。其中一宗申請已成功以公開拍賣形式聯合出售，三宗申請處理中，正提供中介服務予一宗申請，餘下十五宗申請則被否決或終止。



啟德「樓換樓」項目

位於啟德發展區，本局首個自行興建以提供「樓換樓」單位的發展項目的建造工程已於二零一二年七月展開，進展良好，現已接近完工。項目採用優質實用設計，獲得香港綠色建築議會之環評級別暫定鉑金級認證。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。

行政長官於二零一五年的施政報告中，要求市建局研究協助增加資助出售房屋供應的方法，為中產家庭提供更多置業及自置居所的選擇。就此，本局董事會於二零一五年三月三十一日同意與相關政府決策部門探討以「煥然壹居」用作混合發展計劃的執行細節。



■ 煥然壹居現貌。



樓宇復修

樓宇維修綜合支援計劃

自二零一一年四月一日起，本局及香港房屋協會（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。

本局於二零零四年推出的「物料資助計劃」及「免息貸款計劃」已由「樓宇維修綜合支援計劃」下的「公用地方維修津貼」及「公用地方維修免息貸款」取代。截至二零一四／一五年度止，「物料資助計劃」及「樓宇維修綜合支援計劃」下的「公用地方維修津貼」已合共為三百六十四幢樓宇完成樓宇復修工程，

二零一四／一五年度「樓宇維修綜合支援計劃」 申請數字

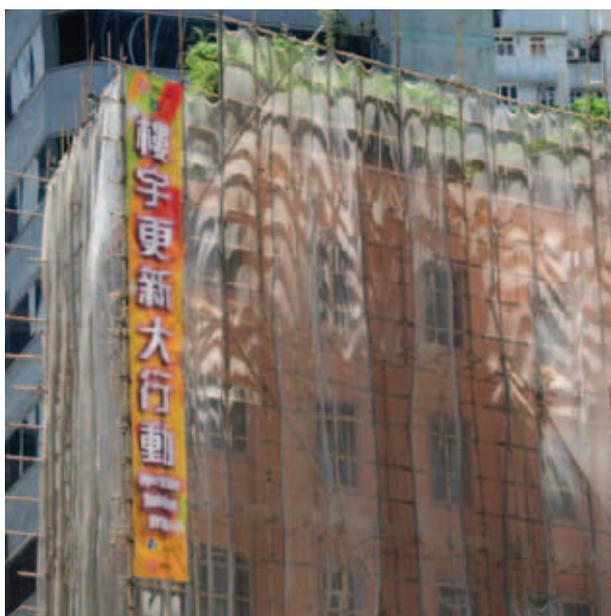


涉及二萬七千個單位。當中的二十六幢樓宇是於二零一四／一五年度完成復修工程，涉及八百五十個單位。「免息貸款計劃」及「樓宇維修綜合支援計劃」下的「公用地方維修免息貸款」亦為二百三十八幢樓宇完成樓宇復修，涉及一萬九千四百個單位。當中的八幢樓宇是於二零一四／一五年度完成復修工程，涉及三百一十個單位。此外，「樓宇維修綜合支援計劃」下的「籌組業主立案法團資助」亦協助了二百四十個業主立案法團成立。現時，本局正在處理四百零五宗「樓宇維修綜合支援計劃」個案（包括三百一十四宗公共地方維修及九十一宗成立業主立案法團申請）。



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。截至二零一四／一五年度止，市建局樓宇復修服務區內的一千四百二十幢目標樓宇中，本局已為其中約一千二百六十幢樓宇完成或大致上完成樓宇復修工程，涉及四萬八千五百個單位。當中的一百九十幢樓宇的復修工程是於二零一四／一五財政年度完成或大致上完成，涉及約七千九百個單位。本局亦致力與廉政公署及房協合作，制訂並執行指引及程序，旨在加緊對樓宇維修承建商的要求，以減少不當手法及提倡公眾教育。「註冊一般建築承建商」的招標新安排（補充文件三）於二零一三年九月推出，目的是提供一個公開公平及免受干擾的招標平台，以提倡一個更健康的業界環境，打擊近年招標過程中的不當行為。自推出新安排後，收到的標書數目增加超過百分之五十。符合

獨立顧問評估的入標價格比率亦錄得相近的增幅。本局與警務處及廉政公署亦一如以往緊密合作。自二零一三年年初起，回標價較高的樓宇復修工程往往造成業主持久的討論和討價還價，甚或需要重新招標，以致「樓宇更新大行動」的工作或會延至二零一六年後方可全部完成。屋宇署、房協及本局繼續參與樓宇更新大行動督導委員會的定期會議，就主要議題作出商討，同時監察和匯報計劃進展。

強制驗樓資助計劃

二零一二年六月，屋宇署開始全面實施「強制驗樓計劃」。同年八月七日，本局聯同房協推出「強制驗樓資助計劃」。本局向服務區內收到屋宇署通知書的合資格業主提供首次驗樓資助。自二零一二年八月起，本局職員出席屋宇署舉辦的地區簡介會，向目標樓宇的業主講解資助計劃詳情及解答相關疑問。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。截至二零一四／一五年度止，在本局服務區內的一千零二十九幢「強制驗樓計劃」目標樓宇中，本局已接觸了六百三十四幢樓宇，亦已收到其中的二百八十六宗申請。本局已原則上批准二百六十一幢樓宇的申請。

樓宇復修策略檢討

本局董事會於二零一四年十月二十一日議決修訂有關推廣及促進樓宇復修的策略，並將之納入未來的業務綱領內。這些修訂亦配合市建局服務區域的擴充，包括二零一三年四月一日的擴展安排及二零一五年七月一日將服務區域擴展至全港各區。這些修訂旨在照顧不同業主的需要，並同時聚焦本局的資源及工作於協助最有維修需要的舊樓業主，提升推廣及教育樓宇復修，以及整合「樓宇維修綜合支援計劃」和優化財政資助安排。

樓宇復修資訊通

本局於二零一四年一月推出樓宇復修網站「樓宇復修資訊通」(www.buildingrehab.org.hk)，為業主提供一站式全面的樓宇復修資訊，包括各項支援計劃的介紹及申請表格、樓宇復修個案分享及招標通告等，目的是協助業主加深認識他們在樓宇復修的角色、權利及責任。本局廣泛向各持份者、合作的政府部門、地區領袖及其他相關機構宣傳此網站。截至二零一五年三月底，網址已錄得超過二萬二千人次瀏覽。本局正進行「樓宇復修資訊通」的第三期優化工作，預期可於二零一五年七月完成。



■ 「樓宇復修資訊通」為公眾提供一站式齊備的樓宇復修資訊。



活化及保育

灣仔

香港藝術中心目前負責營運茂蘿街／巴路士街活化項目，以「動漫基地」為主題，為本地與世界各地動漫藝術提供交流平台。自項目於二零一三年完成並於同年七月正式開幕，「動漫基地」已廣受公眾歡迎。本局持有該項目的擁有權，並會繼續監督項目的營運。過去一年的精彩節目包括向本地漫畫大師李惠珍致敬的展覽，以及一系列於公共空間舉行的街頭音樂表演、藝術工作坊、電影欣賞活動。



■ 「動漫基地」為本地與世界各地動漫藝術提供交流平台。

城中綠洲

反對城規會於二零一三年七月核准市建局根據《城市規劃條例》第十六條向城規會提交略為放寬建築物高度的規劃許可申請的司法覆核，於二零一四年四月不獲法庭接納。活化中環街市大樓的建築圖則已於二零一四年八月獲批。

項目於二零零九年公布時，本局初步估計造價約五億元。惟多年來建築成本上漲，原先估算的金額已不合時宜。本局現正檢視「城中綠洲」活化項目的設計，希望在符合社區期望的同時，可以減低設計的複雜程度和建造成本。目前，本局亦正就地契事宜與政府繼續進行磋商。

旺角

本局現正為五條主題街道進行改善工程，包括花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街，以加強地區特色及氛圍。花墟道的改善工程經已完成，通菜街的改善工程則須於路政署刊憲程序完成後才展開。而奶路臣街、洗衣街及花園街的改善工程，亦會於建築中的洗衣街重建項目互相配合。

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，亦取得良好進展。福全街、松樹街及洋松街的第三階段第一組工程經已完工，第二組工程亦取得平穩進展。

「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，與此同時四個已收購的單位經已翻新並租予香港社會服務聯會作社企中心。其餘十四個單位亦已翻新並以市值租金出租作花店、藝術及文化用途。最後一批包括太子道西一百九十至一百九十二號的已收購單位將會進行翻新工作，並預計於二零一六年中旬出租。

上海街項目經已完成遷置工作。本局就建議項目用途及工程，根據《城市規劃條例》第十六條遞交的規劃許可申請，已於二零一四年十二月獲城規會核准。保育後的「騎樓」建築群將會作餐廳及零售用途，以反映本地特色及切合社區需要。



■ 上海街保育項目的設計概念圖。

西港城

隨著西港城三年的地契於二零一五年二月屆滿及已補地價，本局將西港城的地契多延長兩年至二零一七年，以便有更充分時間制訂合適方案。





企業可持續發展



市建局在可持續發展方面的願景，是滿足社會大眾對優質生活的渴求，在市區更新加入環保元素，以造福下一代。本局的成立目的，就是減緩市區老化，令香港得以持續發展。為此，我們採取以人為先的方針，為社區注入新動力的同時，致力追求高水平的環保標準。

市區更新關乎公眾利益，本局的持份者涵蓋受本局業務影響的人士及不同的地區團體。在訂定可持續發展的框架時，我們須顧及持份者的意見及廣泛的社會期望，亦須考慮到對全球或香港同樣重要的環境、社會及經濟等三方面的因素。在這部分，我們將闡述本局在核心業務及其他措施或計劃中，如何實踐可持續發展。

愛護環境

「綠化」業務運作

自二零一二年首次進行碳審計後，本局在業務運作及管理物業的碳排放量持續穩定減少。年度碳審計評核的正面影響有兩方面：第一，讓本局可以藉此機會探尋措施以提升環保表現；第二，讓我們自我檢討及參考對比其他機構的環保表現，從而提高同事和合作伙伴的意識，共同參與減碳。

於二零一四／一五年度，來自業務運作的碳排放量相較去年下降百分之一點九，而能源耗電強度亦由每平方米一百零二點一度電減少至每平方米九十一點四度電，相等於減少百分之十一。（註：我們的業務運作分佈於多個物業，部份物業的中央冷氣是分開提供、而部份只提供租戶照明及電力，也有以整幢大廈為本的。）另一方面，來自管理物業的碳排放量較去年增加百分之六點六，主要因為「動漫基地」於二零一四／一五年度全面投入營運，佔用率較去年提高。而二零一四／一五年度的天氣較熱，亦是導致有關增幅的部分原因。

氣候變化是全球關注的環保議題，而香港更要面對迫切的廢物管理問題。因此，本局於二零一四／一五財政年度參與「香港環保卓越計劃」下的「減廢標誌計劃」，旨在提高同事對環保的關注，並新增廢物管理措施。本局已達到減少資源消耗和廢物循環再造的其中四個目標，因此獲頒發暫定良好級別標誌。

促進綠色建築

本局深明不只轄下業務及管理的物業會為環境造成影響。事實上，本局的市區更新項目所帶來的影響更為重大而深遠。因此，不論自行發展或是與發展商合作的項目，本局均引入高水平環保標準。於二零一四／一五年度，再多三個重建項目於竣工後獲得香港綠色建築議會之環評級別鉑金級證書，令已獲得鉑金級認證的項目增加至十一個。透過訂立高水平的環保標準，優化該十一個項目的設計及措施，達至有效運用資源。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
3% - 26%



全年節約用水
15% - 41%



建築廢物回收
50% - 98%



（根據截至二零一五年三月，按十一個獲得香港環保建築協會頒發最終鉑金級別證書的重建項目計算）

關心社群

協助受重建影響的住戶

重建發展並不只是更新舊樓，亦是改善遷置住戶的居住環境。大部分由本局重建的樓宇均殘破不堪，存在樓宇安全和環境衛生問題。於二零一四／一五年度，本局向四百零一個業權持有人發出收購建議，發出的現金補償及特惠金可讓受影響的業主購買狀況較佳的物業。為了進一步令舊區鄰里關係得以保留，本局也提供「樓換樓」計劃選項，讓業主可選擇購買在原址重建的單位，或本局啟德發展項目的單位。

另一方面，租客可獲現金補償或公屋安置，負責安置的市建局員工富有耐性及同理心，於二零一四／一五年度獲得來自包括杉樹街／橡樹街、新填地街／山東街及福榮街等多個重建項目受影響的居民致函表揚讚賞。為令遷置工作可順利進行，我們的員工願意多行一步，如協助租戶向政府部門申請領回重要文件，或於租戶搬遷期間提供臨時地方存放物品。

獲得現金補償的租戶數目
306

獲得公屋安置的租戶數目
244

獲安置於市區公屋的百分比
96.7%

(根據二零一四／一五財政年度進行中的項目計算)

樓宇復修服務

截至二零一四年為止，全港共有超過五千七百幢樓齡超過三十年的大廈屬於失修或明顯失修。不過，舊樓業主往往因為樓宇維修行業的圍標問題，對推行工程缺乏信心。因此，市建局職員需要與大廈業主建立互信，透過提供專業意見及技術支援，使他們有能力處理舊樓維修問題。大廈業主認為樓宇復修計劃下的財政援助及市建局職員的貼身協助同樣重要。

已發放的貸款及資助金額
超過1億4千3百萬元

(二零一四／一五財政年度)

照顧弱勢社群

除了採取「以人為先」的方針落實重建發展及樓宇復修兩項核心業務外，本局亦運用現有資源去幫助有需要的人士。現時普羅大眾均承認香港的首要問題是缺乏可負擔的房屋，造成香港的貧窮狀況。未能入住公共出租房屋的低收入家庭只能居住於環境惡劣的單位或劏房單位。有見及此，於二零一四／一五年度，本局將部分位於士丹頓街和永利街已收購物業的單位翻新並交予非政府組織及社會企業如香港青年協會、「要有光」以及香港國際社會服務社營運，為弱勢社群如單親家庭及青年提供低於市值租金的短期住宿服務。



■ 一系列「學建關愛」活動為舊區有需要的居民送上關愛。

與伙伴攜手走進社群

在市區更新工作以外，我們亦透過其他渠道關懷社區。一群熱心的市建局義工年內持續不斷參與社區服務。我們深信與志同道合的機構合作所產生的果效更大，因此於二零一二年推出「學建關愛」義務工作計劃，集合多方力量，為舊區居民送上愛與關懷。本局與各間大學及社會服務機構合作，由市建局員工與大學生組成義工隊，走入舊區服務有需要的人士。於二零一四／一五年度，我們與十間大學和非政府機構，服務不同舊區的基層家庭、長者、少數族裔及視障人士等。

市建局於年內舉行嘉許禮，表揚義工們過去一年的貢獻，亦藉此讓義工及基層家庭聚首一堂共慶元宵佳節。「學建關愛」的累積義工人數至今約四百四十人，合共服務接近四千小時，讓千名舊區居民受惠。

連繫社區

啟迪年輕人

雖然本局一直擔當執行及推動市區更新的工作，但要持續有效地處理舊區老化，實有賴社會各方的齊心協力。這必須透過教育，讓大眾對市區更新的議題有更深入的认识。我們透過各類活動，並與不同的夥伴合作，走入社區及學校，讓大眾及青少年認識市建局的工作及市區更新的重要性。

年內，市建局舉辦了多項教育及外展活動，包括「市區更新探知館」導賞、舊區及市建局項目的實地體驗、講座分享、小學巡迴工作坊及中學校際話劇比賽等，啟發中小學師生及大專同學思考與市區更新相關的議題。今年新增的外展計劃「互動學堂」，短短半年內已有超過三千名師生參與。老師和同學更可利用「市建網上學院」及「築智多FUN」流動應用程式這兩個網上平台，隨時隨地搜集更多學習素材。我們亦與多個專業及青少年團體合作，推廣市區更新的訊息。

融合社區藝術及文化

鄰里並不單單局限於實際的環境，更涉及本地文化和特色所帶來的認同感。透過地區藝術文化，市民不但對舊區加深了解，亦令居民的生活更加豐盛。有見及此，本局推出「藝術文化融入舊區」先導計劃，至今已近四年，透過支持不同非牟利機構，將多類型文化藝術帶入舊區，讓居民接觸不同的藝術文化，提升生活質素。截至二零一五年三月止，此計劃已支持三十二個藝術項目，惠及超過五十七萬名舊區居民。



■ 新推出的外展計劃「互動學堂」。



■ 話劇比賽讓學生了解市區老化。



■ 工作坊及舊區導賞讓市民可於探索中了解市區更新。

多元化使用城市空間

支持多元化活用公共空間

作為一間使命主導的機構，在綠色建築之外，本局積極為社區提供永續環境。多年來，市建局透過綜合措施提升本港的舊區環境。在中型至大型項目的規劃及設計上，我們都盡可能提供休憩地方及社區設施／團體用地。例如，雖然市區用地捉襟見肘，本局在荃灣市中心重建項目的「荃新天地」便率先採用垂直綠化，並以此項目獲康樂文化事務署頒發「二零一四年最佳園林大獎－私人物業」非住宅物業組別的金獎。另一方面，我們各區的重建項目均提供便捷的團體及社區設施包括護理安老院舍、青年中心、健康院、街市、熟食中心及室內場館。

休憩用地
26,000 平方米

政府、團體及社區設施用地
53,000 平方米

(根據截至二零一五年三月市建局已開展的五十七個重建項目計算)

為了更多元化使用城市空間，本局撥出部分物業作社會用途，如將茂蘿街的「動漫基地」用作推廣本地漫畫文化；太子道西的GoodPoint用作社會企業中心，以及福全街的「市建一站通」提供調解服務設施。於二零一四／一五年度，本局在已收購物業及保育歷史建築內，以優惠租金提供更多地方予非政府組織及社會企業使用，當中包括匡智會、香港中西區各界協會

有限公司、新生精神康復會、香港青年協會、「要有光」以及香港國際社會服務社。

市建局物業租予非政府組織及社會企業
2,820 平方米

管理的政府、團體及社區設施用地
租予非政府組織
3,890 平方米

(二零一四／一五財政年度)

本局亦為不同的政府部門及機構提供場地，進行一系列與社區藝術、青少年、教育、旅遊、興趣等有關的活動、培訓和展覽。年內，獲本局資助和協助的一百四十八個活動，在本局管理及其合作發展項目內舉行，例如城中綠洲、市區更新探知館、荃新天地及西港城。



於「城中綠洲」舉行的社區活動。



■ 培訓計劃讓員工在心態及能力上裝備好，有助建立高效團隊。

建立優秀團隊

建構實力

員工是我們重要的持份者。一支投入而能幹的員工隊伍，是市建局繼續履行市區更新使命的重要基石。為了可以準確掌握各級員工的培訓及發展需要，本局於年內進行了全面的培訓及發展需要調查。調查結果經已作出整理及排序，並納入新的培訓計劃；有關課程設計可強化員工的重要知識、技術及工作態度，以助他們更有效地履行職責。年內，員工的人均培訓超過十九小時，較市場的平均時數高出百分之二十三，反映市建局十分重視機構的學習文化。

為了建立高效團隊以完成機構目標及促進合作關係，員工亦安排參與團隊培訓工作坊。在團隊培訓專家的指導下，他們在心態及能力上裝備得更好，並讓他們在各自的崗位及團隊中實踐所學。

策劃未來

面對社會的要求日益增加及外間的期望不斷提高，本局員工每天均面對不少挑戰。本港經濟增長迅速，人力市場供應緊張，因此本局實有需要完善有效措施去吸引、保留、培訓、發展及激勵合適的人才。

為配合現今瞬息萬變的營運環境，本局已經檢視及重新訂定總監、總經理及高級經理職級員工須具備的核心才能、重要知識、技能、能力及特質。訂立這套核心才能標準將為員工的培訓需要及設計提供重要的基礎指引，用以提升員工的知識、技能及態度，亦有助人才評估及發展。

此外，本局亦已將新的能力標準納入重要職位的工作概述內，以培育員工掌握關鍵技能及知識，這亦有助持續評核及發展。相同的能力標準亦用以評估有潛質的接班人是否達標，以及有否進一步發展的空間。



二零一五／一六年度市建局職員樂益會成員

左起

李國偉、呂漢威、雷家榮、祁志雄、馮建堯、歐陽百雄、黃知文、李偉峰、王思敬、盧詩慧、陳永暉、梁禮康、雷婷婷





管理層 討論及分析



管理層討論及分析

扼要回顧

市區重建局於二零零一年成立，取代前土地發展公司（土發）。截至二零一五年三月三十一日止，本局除接手前土發已進行的十個項目外，亦根據《市區重建局條例》啟動了五十七個重建項目和三個保育及活化項目。當中九個項目經已全部完成，另外九個項目接近完工並正進行住宅單位銷售。除部分已終止項目外，其餘項目均在不同的發展階段中。

市建局的重建項目大多是私人發展商不感興趣的項目，而且經常面對來自少數佔用人和關注團體的強大阻力，以致項目由啟動至推行過程冗長。雖然面對重重困難，本局有決心解決市區老化問題，並取得一定的成果。市建局跟私人發展商不同，一些數字顯示本局在改善舊區環境的成績，包括涉及的地區面積、樓



改善殘破舊區的面貌
15.2 公頃

項目惠及的人口
24,000 人

新商業總樓面面積
376,000 平方米

重建失修樓宇
650 幢樓宇

新建住宅總樓面面積
830,000 平方米

新政府、團體及社區設施用地
53,000 平方米

獲安置或補償的住戶
10,000 戶

新住宅單位
15,000 個

新公眾休憩空間
26,000 平方米

項目的挑戰

宇數目、獲補償／安置的居民數目，以及裨益社群的新設施。

市區老化問題仍然嚴峻。目前全港有超過六千幢樓齡超過五十年的舊樓，當中百分之四十二的樓宇狀況屬失修或嚴重失修。市區更新的工作仍然艱巨。

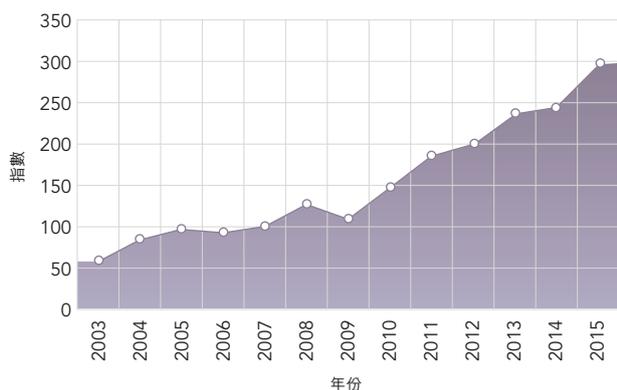
自市區重建策略於二零一一年初推出以來，本局引入了多項嶄新措施，例如中介服務（先導計劃）及「需求主導」重建項目（先導計劃）。本局十分積極推動該兩項計劃，期望凝聚業主的共同意願，協助他們自發進行市區更新。然而，該兩項計劃的整體效應相當有限。譬如，九個經已開展及進行中的需求主導項目，均屬較細小的地盤，局限了規劃以至為社區帶來的裨益。

《市區重建策略》第五段列明市區更新的目標，由本局與其他持份者參與推行。為了盡量達到當中的多個目標，本局須尋求各種方法，突破工作上的重重障礙，尤其是處理一些涵蓋失修樓宇而亟待重建的大範圍地段，透過重新規劃以達致更佳設計和適合的土地用途。要推動可持續的市區更新，本局要克服很多的挑戰，例如可增的地積比率有限、七年樓呎價的高昂收購成本，及部分佔用人的強硬阻力。

與此同時，近來發展商競投本局的發展項目顯得審慎。以樓面地價作比較，本局重建項目的收購成本約為每平方呎九千元，而在招標時所得的只有每平方呎六千元。

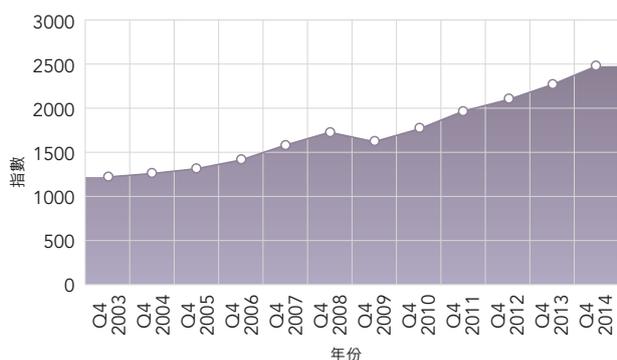
二零零三年起，物業市場價格已連續第十二年上升，各類私人住宅市場價格已累積約五倍升幅（見圖一）。這升勢意味當市況逆轉，將對本局已收購物業的價值構成風險，而這個風險將隨本年有可能加息而加劇。同時，回標價亦反映出建築成本在這時期已大約增加兩倍，預計成本將持續上升（見圖二）。

圖一：私人住宅售價指數
二零零三年四月至二零一五年四月
— 所有類別*



*香港特別行政區政府，差餉物業估價署，香港物業報告每月補編
(2015年6月)

圖二：季度建造工程招標
二零零三至二零一四年度價格指數*



*利比香港報告，季度建築造價更新 (2015年3月)

收購

本局於二零一四／一五年度在業務上採取了整固方針，輕微減少年內開展的項目，而將工作重點放在處理有待清場或招標的積壓項目。年內，七個項目經已完成清場工作，包括佔地七千五百平方米和涉及超過七百個住戶的海壇街／桂林街及北河街重建項目。

位於福榮街和北帝街／新山道兩個重建項目的清場工作比預期早數個月完成，然而，其他項目的收購工作卻相當漫長。衙前圍村、士丹頓街／永利街、卑利街／嘉咸街、觀塘市中心以及海壇街／桂林街及北河街等項目的收購過程不斷延長。衙前圍村及觀塘市中心的清場工作經過七年努力，仍然荊棘滿途。本局希望透過採取措施以減少反對聲音並加快收購進度，例如獨立於本局的社區服務隊可協助處理受影響居民和商戶的關注。

樓宇復修

根據於二零一一年公布的《市區重建策略》，樓宇復修與重建發展為本局的核心業務。定期維修及保養其物業是業主應有的責任，然而，實際上某些業主會因不同原因而沒有履行該責任。舉例來說，欠缺業主立案法團的大廈難以統籌維修及保養事宜。低收入和年紀老邁的舊樓業主對維修責任沒有認知，亦未能負擔維修費用。

作為政府推行「樓宇更新大行動」的合作伙伴，本局投入大量人力資源，協助約一千二百六十幢大廈的業主進行樓宇復修。「樓宇更新大行動」的工作進行了六年，將接近尾聲。但與此同時，本局自二零一五年七月起將「樓宇維修綜合支援計劃」的服務範圍擴展至全港各區。

鑒於本局於樓宇復修的工作日益加重，為了令樓宇復修可持續推行，本局董事會遂於二零一四年檢討了市建局推廣樓宇復修的策略。經修訂後的策略包括將工作重點放在協助最有需要的舊樓業主，亦透過推廣及教育令市民了解如何進行樓宇復修。本局亦整合和優化「樓宇維修綜合支援計劃」和相關的財政資助。本局將積極注視經優化後的「樓宇維修綜合支援計劃」在協助業主推行樓宇復修的成效。

保育及活化

《市區重建策略》第五段列明本局的任務為「保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物」。除西港城已被列為法定古蹟外，本局亦根據《市區重建局條例》推行了十個涉及保育及活化樓宇的項目。其中三個純保育及活化項目分別位於太子道西、上海街／亞皆老街及茂蘿街，其餘七個重建項目的範圍內亦保存了一些樓宇。茂蘿街活化項目經已完成，而另外兩個保育項目則正進行得如火如荼。太子道西保育項目內的已收購單位經翻新後出租，包括用作社會企業用途，目前該項目的部份單位仍未能成功收購，本局將檢視如何進一步處理該項目。上海街／亞皆老街保育項目的工程亦剛展開。

另一個正處於重要階段的歷史建築為中環街市大樓的「城中綠洲」活化項目。自這項目於二零零九年啟動以來，當初預算的五億元造價經已飆升，我們現正著手檢視其設計，務求締造一個成本較低但仍受市民歡迎的熱點。

人力資源

為確保本局的員工具備應有的關鍵能力，高級管理層的核心才能已於年內作出修訂。核心才能是員工良好表現必須具備的素質，已被納入招聘、遴選、領袖培訓、工作表現評估及繼任管理的範疇之內。

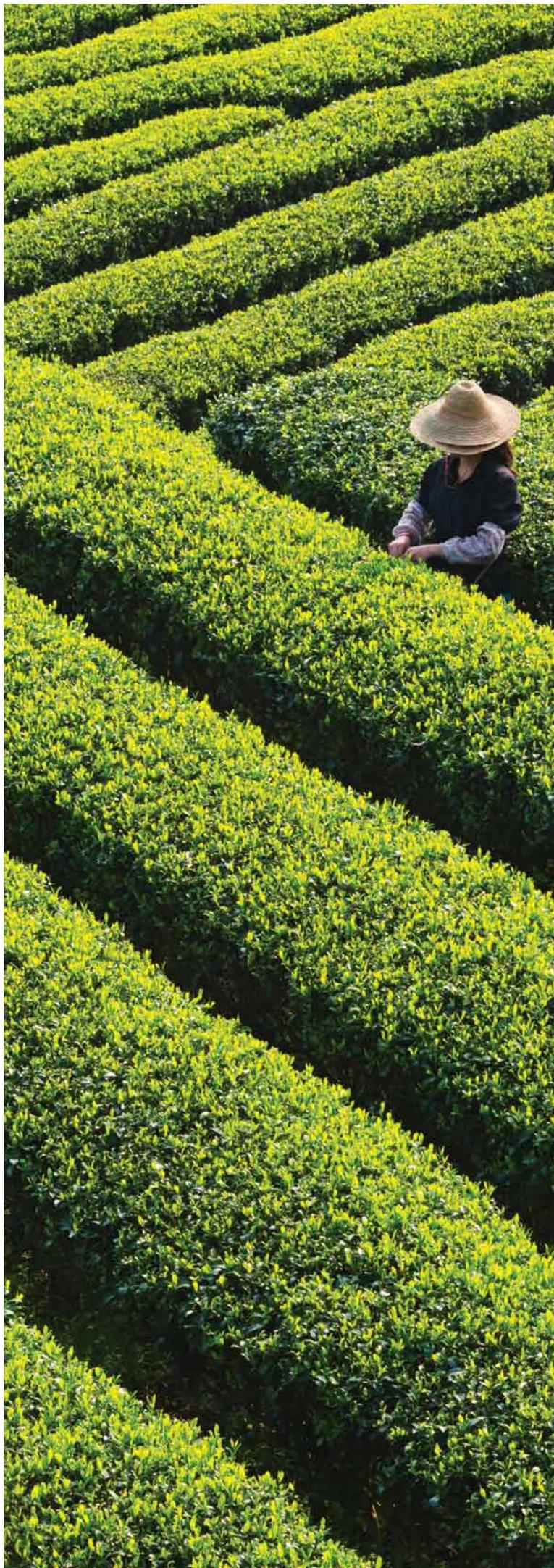
本局亦進行了全面的培訓需求分析，以掌握表現出色的員工所需的關鍵知識水平、技能專長及工作態度，並將有關的培訓需求納入新的培訓計劃，協助各級員工好好裝備自己。

繼任管理程序亦於年內展開，以處理管理層的接班問題。四個最關鍵職位已按新的才能指標作出檢視，獲推薦作內部晉升的員工亦已被評核，過程中確認及執行了向外招聘的必要。

未來，核心才能檢討將於各層級執行。在一個清晰的繼任計劃框架下，關鍵職位的繼任管理安排將陸續推行。我們亦將成立工作改善小組，以推動本局持續改善的文化。

展望將來

市建局的營運環境因應金融市場、社會狀況和本局任務的改變而不斷轉變。未來數月，我們將啟動新的重建項目，並為數個項目進行清場及邀請合作發展商的招標工作。我們亦會聚焦克服種種限制，以履行本局的任務。我們亦同時密切注視剛推出經修訂後的「需求主導」計劃、中介服務及樓宇復修策略所帶來的成效。



財務回顧

(一) 二零一四／一五業績回顧

(a) 收益

二零一五年三月三十一日的財政年度收益為九十九億四百萬元。收益主要包括已招標項目的前期款項及本局由共同控制發展項目所分得的銷售收入及出售物業。與二零一三／一四年度的十一億六千九百萬元相比，收益增加了八十七億三千五百萬元。二零一四／一五年度的收益之所以較高，是因為收益包括五個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；而二零一三／一四年度僅包括由共同控制發展項目所分得的銷售收入而沒有已招標項目的收入。

二零一四／一五年度來自共同控制發展項目所分得的銷售收入為七億三千六百萬元（二零一三／一四年度：十一億六千九百萬元），此收益乃根據共同控制發展項目的發展合約內所訂明，如銷售收入超過某門

檻後所分得的銷售收入。年內帶來盈餘的銷售項目包括於二零零九年簽訂合作發展協議的觀塘觀月•樺峰、於二零零二年簽訂合作發展協議的荃灣荃新天地，以及於一九九六年簽訂合作發展協議的灣仔尚翹峰/壹環。銷售收入亦包括出售部分物業總值一億三千一百萬元。

(b) 其他淨收入

本年度的其他淨收入為一億九千五百萬元（二零一三/一四年度：一億二千七百萬元），其中一億五千八百萬元（二零一三/一四年度：一億一千七百萬元）來自內部管理的投資組合，包括銀行存款及定息產品所賺取的利息收入，平均年息率為一點七二厘（二零一三/一四年度：年息率一點五五厘），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。二零一四/一五年度的除折舊前行政費用為四億四百萬元（二零一三/一四年度：三億六千七百萬元），費用增加主要是由於薪酬調整及員工晉升。本年度辦公室設備及自用物業的折舊金額為四千五百萬元（二零一三/一四年度：三千四百萬元）。

員工數目由截至二零一四年三月三十一日的五百六十四名，減少至截至二零一五年三月三十一日的五百六十一名。在五百六十一名員工當中，以少於三年合約期聘用的有二十二名（二零一四年三月三十一日：五十五名）。

(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。本局於二零一四/一五年度作出的虧損準備為七億三百萬元，當中包括為三個重建項目作新撥備的六億九千一百萬元（二零一三/一四年度為五個），以及為其他已撥備的項目另增加的一千二百萬元。在三個重建項目當中，有兩個位於深水埗區，另外一個位於九龍城區。由於收購成本高，加上建築成本上漲，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) 年內盈餘

本局於二零一四/一五年度錄得十億七千六百萬元的淨盈餘，相比二零一三/一四年度淨虧蝕的二十二億七千萬元，增加三十三億四千六百萬元。二零一四/一五年度的收益包括已招標項目的前期款項及共同控制發展項目的盈餘。由於本局就某些項目所需要作出的撥備延至二零一五/一六年度，所以年內作出的虧損準備為七億三百萬元。與去年度比較，二零一三/一四年度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，以致錄得二十二億七千萬元的營運虧蝕。除物業及已承擔的項目的減值準備前，二零一四/一五年度的盈餘為十七億七千九百萬元，而二零一三/一四年度則為七億四千萬元。

(二) 於二零一五年三月三十一日的財務狀況

(a) 發展中物業

於二零一五年三月三十一日的「發展中物業」價值為二百一十億元（二零一四年三月三十一日：二百七十七億元）。此價值包括項目的收購及發展成本，其中有五個項目正在收購中；五個有待收地程序完成；六個業權復歸政府所有尚待最後階段的遷置，以及三個

完成遷置尚待招標。扣除累積虧損準備四十七億元（二零一四年三月三十一日：六十二億元）後，淨值為一百六十三億元（二零一四年三月三十一日：二百一十五億元）。淨值減少的主因是年內有某些項目已招標。

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。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。截至二零一五年三月三十一日，啟德發展項目的地價及建築成本總值二十億元已計入為「發展中物業」。

(b) 現金及銀行結餘

於二零一五年三月三十一日，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一百二十六億元（二零一四年三月三十一日：八十億元）。

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)段所述的四十六億元貸款（二零一四年三月三十一日：四十八億元），於二零一五年三月三十一日，本局的淨現金包括金融資產的公允價值為八十億元（二零一四年三月三十一日：三十二億元）。

(c) 發行債務證券

本局現時的標準普爾評級為AAA。評級在二零一五年二月，經年度檢討並再獲確定。於二零一五年三月三

十一日，本局在十億美元的中期債券發行計劃下已發行四十六億元的債券。

(d) 發行債務證券

於二零一五年三月三十一日，本局的資產淨值為二百五十億元（二零一四年三月三十一日：二百三十九億元），當中包括政府注資共一百億元（二零一四年三月三十一日：一百億元），以及累積盈餘一百五十億元（二零一四年三月三十一日：一百三十九億元）。

本局在過去十年的財務摘要總結在本年報的第九十一頁。

(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。於二零一四／一五年度，五幅批地獲政府豁免補地價，總值七十八億元。自二零零一年五月起，政府共豁免二十六幅批地補地價，累積的豁免補地價總額為一百四十三億元。

假若補地價不獲豁免，本局於二零一四／一五年度的十一億元淨盈餘會減少七十八億元至六十七億元虧蝕；於二零一五年三月三十一日的累積盈餘亦會減少一百四十三億元至七億元，而於二零一五年三月三十一日的資產淨值亦會減至一百零七億元。

(五) 財務資源、流動資金與承擔額

於二零一五年三月三十一日，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）總額為八十億元。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，以及啟德發展項目的建築成本，合共有一百三十三億元。

除上文第二(c)段所述的十億美元中期債券發行計劃外，於二零一五年三月三十一日，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。於二零一五年三月三十一日，發展中物業的總成本為二百一十億元。

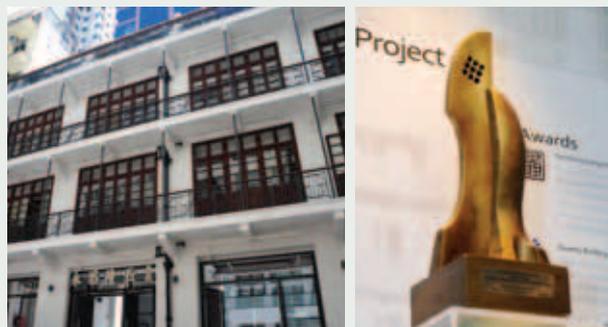
本局在其最新的業務綱領內預計，由二零一五年四月一日起，未來五年需要的總現金支出約為二百九十億元，以應付目前未履行的承擔額及推行業務綱領內所列項目的開支。這些開支涵蓋重建發展、樓宇復修以及保育活化的項目。而視乎有關方面對這些措施（包括「需求主導」重建項目、「樓換樓」安排、樓宇復修擴展計劃及其他額外計劃）的反應，業務綱領中的開支可能需要作出相應修訂。

本局會繼續檢討營運計劃，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。

四月

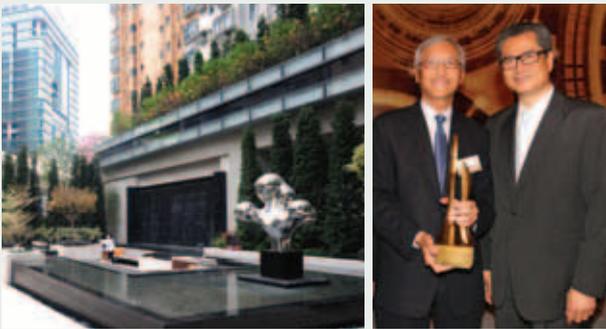
- 啟動位於土瓜灣道的第三輪「需求主導」先導計劃第二個重建項目。
- 舉行嘉許禮，表揚參與「學建關愛」義務工作計劃二零一三／一四的院校學生、非政府機構及市建局員工。
- 政府刊憲收回馬頭角九龍城道／上鄉道項目的土地。
- 麗新發展有限公司的全資附屬公司獲得馬頭角區新山道／炮仗街發展項目合作發展合約。

五月



- 茂蘿街／巴路士街活化項目榮獲香港工程師學會二零一四「卓越結構大獎」。
- 政府刊憲收回深水埗海壇街「需求主導」重建項目的土地。
- 觀塘市中心項目第二、三發展區招標。

六月



■ 大角咀洋松街／松樹街重建項目「形品·星寓」獲頒二零一四年度「優質建築大獎－香港住宅項目（單幢）」。

■ 百子里活化項目獲香港建築師學會頒發二零一三年度「境內優異獎－社區建築」。

■ 茂蘿街／巴路士街活化項目獲頒香港建築師學會的二零一三年度「全年境內建築大獎」及「主題建築獎（文物建築）」兩個獎項，以及二零一四年度「優質建築大獎－香港非住宅項目（翻新及活化項目）優異獎」。

■ 荃灣市中心重建項目的「荃新天地」獲康樂文化事務署頒發「二零一四最佳園林大獎－私人物業」非住宅物業組別的金獎。

■ 土瓜灣道「需求主導」重建項目的業主發出「有條件收購建議」。

■ 向立法會發展事務委員會提交市建局二零一三／一四年度的工作報告。



■ 與聯合調解專線辦事處簽署合作備忘錄，在「市建一站通」資源中心為「社區調解場地」先導計劃提供會議場地。

七月

- 觀塘市中心項目第二、三發展區截標。市建局董事會決定修訂該項目部份招標條款及項目要求，並重新招標。

八月

- 觀塘市中心項目第二、三發展區邀請發展商按修訂的招標條款提交建議書。

九月

- 信和置業有限公司及華人置業集團組成的財團獲得觀塘市中心項目第二、三發展區的合作發展合約。



- 啟動第三輪嘉咸街市集「日日饅禮」推廣活動。

- 土瓜灣道「需求主導」重建項目因未獲八成業主接受「有條件收購建議」而終止。

十月

- 政府刊憲收回大角咀杉樹街／橡樹街「需求主導」項目的土地。
- 深水埗海壇街／桂林街及北河街發展項目及海壇街「需求主導」重建項目分別邀請合作發展意向書。

十一月

- 啟動位於觀塘恒安街的第三輪「需求主導」先導計劃下第三個重建項目。



- 深水埗海壇街／桂林街及北河街發展項目及海壇街「需求主導」重建項目招標。

- 政府委任立法會議員麥美娟和胡志偉、李嘉樂博士及潘永祥博士為市建局董事會非執行董事，以及再度委任四名現任市建局董事會非執行董事：立法會議員郭榮鏗、簡兆麟、林濬及麥萃才博士。

十二月

- 宣布修訂「需求主導」重建項目先導計劃及「中介服務」先導計劃。

- 政府授權市建局進行深水埗青山道／元州街重建項目。

- 長江實業（集團）有限公司的全資附屬公司獲得深水埗海壇街、桂林街及北河街重建項目的合作發展合約。海壇街「需求主導」重建項目的合作發展合約亦批出予遠東發展有限公司的全資附屬公司。



- 深水埗福榮街項目邀請合作發展意向書。

一月

- 向觀塘恒安街「需求主導」重建項目的業主發出「有條件收購建議」。



- 啟動位於九龍城區的第九個市建局主導重建項目。

- 深水埗福榮街發展項目招標。

二月



- 向青山道／元州街重建項目的業主發出收購建議。

本年度紀要 2015

三月



- 舉行嘉許禮，表揚參與「學建關愛」義務工作計劃二零一四／一五的大學學生、非政府機構及市建局員工。
- 英皇集團（國際）有限公司的全資附屬公司獲得深水埗福榮街重建項目的合作發展合約。
- 政府刊憲收回深水埗九龍道／僑蔭街及通州街／桂林街「需求主導」項目的土地。

四月

- 大角咀晏架街／福全街項目邀請合作發展意向書。
- 位於觀塘恒安街的「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」。



- 位於深水埗的荔枝角道／桂林街及醫局街重建項目以新亞書院歷史為設計主題的公眾休憩空間舉行竣工儀式，以紀念新亞書院五十年代在項目範圍內的校舍舊址。
- 大角咀晏架街／福全街發展項目招標。
- 政府刊憲收回大角咀福澤街／利得街「需求主導」項目的土地。

五月

- 馬頭角北帝街／新山道發展項目邀請合作發展意向書。



- 啟動位於大角咀槐樹街的第三輪「需求主導」先導計劃第四個及最後一個重建項目。

六月

- 馬頭角北帝街／新山道發展項目招標。

- 政府委任林濬先生為市建局行政總監，於二零一五年六月十五日生效。

- 百利保控股有限公司及富豪酒店國際控股有限公司組成的財團獲得大角咀晏架街／福全街項目的合作發展合約。



- 向立法會發展事務委員會提交市建局二零一四／一五年度的工作報告。

- 推出「市區重建項目救援基金」，為受重建項目影響的居民提供緊急援助。

- 筲箕灣西灣河街發展項目邀請合作發展意向書。

本年度紀要 2015

七月



- 整合及優化「樓宇維修綜合支援計劃」，並擴展其服務範圍至全香港。
- 新鴻基地產發展有限公司的全資附屬公司獲得合作發展馬頭角北帝街／新山道發展項目。

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤未重建前資料				項目發展資料			
					項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇 ⁽¹⁾	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	
1-43 - 由市建局開展並正在進行的43個項目												
1 ^(4,5)	DL-11: YTM	大角咀槐樹街	2015-16	5月		474	3,228	1	234	69	3,527	3,135
2 ⁽⁵⁾	KC-008	九龍城春田街 / 崇志街	2014-15	1月		1,226	3,738	7	200	150	8,028	6,690
3 ^(4,5)	DL-10: KT	觀塘恒安街	2014-15	11月		865	5,304	1	393	138	6,691	5,948
4 ⁽⁵⁾	SSP-016	深水埗青山道 / 元州街	2013-14	2月		1,900	7,335	8	497	261	14,841	12,367
5 ^(4,5)	DL-8: KC	馬頭角啟明街	2013-14	12月		553	2,467	3	146	72	4,545	3,788
6 ^(4,5)	DL-6: YTM	大角咀福澤街 / 利得街	2013-14	6月		716	3,461	2	182	96	5,788	5,145
7 ^(4,5)	DL-4: SSP	深水埗九龍道 / 僑蔭街	2013-14	4月		599	3,817	1	265	80	4,887	4,072
8 ^(4,5)	DL-5: SSP	深水埗通州街 / 桂林街	2013-14	4月		1,640	10,313	1	531	200	12,582	10,485
9 ⁽⁵⁾	SSP-015	深水埗東京街 / 福榮街	2012-13	3月		1,268	4,964	6	330	175	9,513	7,927
10 ^(3,5)	IB-2: SSP	長沙灣汝洲西街	2012-13	1月		1,393	12,145	1	0	0	16,716	0
11 ^(4,5)	DL-1: SSP	深水埗海壇街229A至G號	2012-13	4月		483	2,547	1	172	69	3,611	3,210
12 ^(4,5)	DL-2: SSP	深水埗海壇街205至211A號	2012-13	4月		470	2,952	1	225	69	3,556	3,165

項目概覽

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 ⁽²⁾ (平方米)		
392	0	0	0	第三輪「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2015年5月29日刊憲公布開展
1,338	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2015年1月16日刊憲公布開展
243	0	500	0	第三輪「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2014年11月7日刊憲公布開展 於2015年1月16日發出首次收購建議
2,474	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2014年2月21日刊憲公布開展 發展局局長於2014年11月15日授權市建局進行項目 於2015年2月27日發出首次收購建議 於2015年6月25日向發展局遞交政府收地申請
308	0	450	0	第三輪「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12月19日刊憲公布開展 於2014年3月4日發出首次收購建議 於2014年4月10日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2014年5月24日授權市建局進行項目 於2014年6月20日申請批地 於2015年3月27日刊憲公布政府收回土地 地盤於2015年6月27日復歸政府 於2015年7月10日完成居民搬遷工作 正進行拆卸工程
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 於2013年9月11日發出首次收購建議 於2013年11月25日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年12月10日授權市建局進行項目 於2014年8月28日向發展局遞交政府收地申請 於2015年4月24日刊憲公布政府收回土地 於2015年4月27日申請批地
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 於2013年9月10日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年11月14日授權市建局進行項目 於2015年3月6日刊憲公布政府收回土地 於2015年3月12日申請批地 地盤於2015年6月6日復歸政府 正進行居民搬遷工作
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 於2013年9月10日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2013年9月26日授權市建局進行項目 於2015年3月6日刊憲公布政府收回土地 於2015年3月12日申請批地 地盤於2015年6月6日復歸政府 正進行居民搬遷工作
1,586	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 發展局局長於2013年11月13日授權市建局進行項目 上訴委員會於2014年7月11日刊憲公布維持發展局局長的授權決定 於2014年9月10日發出首次收購建議 於2014年11月11日向發展局遞交政府收地申請
16,716	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 發展局局長於2013年8月8日授權市建局進行項目 於2013年12月17日發出首次收購建議 於2014年8月7日向發展局遞交政府收地申請
401	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	於2015年2月27日簽署批地文件 於2014年12月22日批出合作發展協議 已完成拆卸工程 於2015年3月2日將地盤交付合作發展伙伴
391	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 於2013年10月18日申請批地 於2014年5月16日刊憲公布政府收回土地 地盤於2014年8月16日復歸政府 地政總署於2015年7月27日發出臨時基本條款建議 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	項目地盤未重建前資料				項目發展資料		
					項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇 ⁽¹⁾	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)
13 ^(4,5)	DL-3: YTM 大角咀杉樹街 / 橡樹街	2012-13	4月		865	5,105	11	311	115	6,463	5,745
14 ⁽⁵⁾	YTM-010 旺角新填地街 / 山東街	2011-12	2月		1,640	10,024	5	682	187	12,510	10,425
15 ⁽⁵⁾	KC-007 馬頭角九龍城道 / 上鄉道	2011-12	11月		1,622	7,258	8	412	184	12,456	10,380
16 ⁽⁵⁾	SSP-014 深水埗福榮街	2010-11	3月		649	2,456	6	203	92	5,038	4,478
17 ⁽⁵⁾	KC-006 馬頭角北帝街 / 新山道	2010-11	3月		1,277	6,389	12	296	161	9,782	8,152
18 ⁽⁵⁾	TKW/1/002 馬頭角馬頭圍道 / 春田街	2009-10	2月		3,377	10,393	17	660	493	24,335	20,290
19 ⁽⁵⁾	SSP/3/001 深水埗順寧道	2009-10	6月		836	3,820	5	130	155	7,159	5,959
20 ⁽⁵⁾	MTK/1/002 馬頭角新山道 / 炮仗街	2009-10	5月		1,170	6,046	7	290	209	10,356	8,778

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 ⁽²⁾ (平方米)		
718	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 於2013年11月1日申請批地 於2014年10月10日刊憲公布政府收回土地 地盤於2015年1月10日復歸政府 正進行居民搬遷工作
2,085	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 上訴委員會於2013年6月14日刊憲公布維持發展局局長的授權決定 於2013年7月4日發出首次收購建議 於2013年10月29日申請政府收地 於2013年11月18日申請批地
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26日申請批地 於2014年4月25日刊憲公布政府收回土地 地盤於2014年7月25日復歸政府 正進行居民搬遷工作
560	0	0	0	不少於一半的住宅單位為45平方米或以下的小型單位 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10月3日申請批地 於2013年7月12日刊憲公布政府收地 地盤於2013年10月12日復歸政府 於2014年11月18日完成居民搬遷工作 於2015年3月31日批出合作發展協議 於2015年5月26日簽署批地文件 於2015年6月15日將地盤交付合作發展伙伴 正進行土地勘探工作
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2013年5月10日刊憲公布政府收地 地盤於2013年8月10日復歸政府 於2015年2月4日完成居民搬遷工作 於2015年6月10日發出邀請合作發展的招標文件 市建局於2015年7月29日接納批地文件的具約束力基本條款建議書 正進行拆卸工程
3,045	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 此項目正被考慮作資助出售房屋用途	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 地盤於2013年4月11日復歸政府 於2014年8月7日完成居民搬遷工作 於2015年4月13日簽署批地文件 於2015年4月20日開始地基工程 於2015年4月30日獲批核總建築圖則
1,200	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 於2014年4月14日批出合作發展協議 於2014年6月16日簽署批地文件 於2014年6月18日將地盤交付合作發展伙伴 總建築圖則的修訂於2014年12月11日獲批 正進行地基工程
1,578	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 於2014年4月29日批出合作發展協議 於2014年8月6日簽署批地文件 於2014年10月14日將地盤交付合作發展伙伴 總建築圖則於2015年3月6日獲批 正進行地基工程

項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤未重建前資料				項目發展資料			
					項目地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	樓宇 ⁽¹⁾	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	
21 ^(5,6)	MK/01	旺角上海街 / 亞皆老街	2008-09	9月		1,128	3,944	14	157	0	3,944	0
22 ^(5,6)	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
23 ⁽⁵⁾	TKT/2/002	大角咀晏架街 / 福全街	2007-08	3月		726	3,855	6	245	0	6,529	-
24	TKW/1/001	馬頭角浙江街 / 下鄉道	2007-08	2月		931	5,226	5	302	175	8,374	6,979
25	MTK/1/001	馬頭角北帝街 / 木廠街	2007-08	2月	喜點	772	3,772	5	229	168	6,944	5,787
26	K28	旺角洗衣街	2007-08	12月	Skypark	2,478	14,434	14	431	439	22,301	17,346
27 ^(5,6)	K1	黃大仙衙前圍村	2007-08	10月		4,637	2,051	36	118	750	37,097	34,778
28 ^(5,6)	H18	上環卑利街 / 嘉咸街	2007-08	7月		5,267	20,219	37	840	301	67,528	22,638

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 ⁽²⁾ (平方米)		
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日復歸政府於2014年5月完成土地勘探及結構調查於2014年7月25日完成居民搬遷工作於2014年12月12日獲城規會批核規劃申請開展拆卸工程合約
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日申請政府收地完成第一期裝修工程 (8個單位)完成第二期裝修工程 (13個單位)開展第三期結構工程
6,529	0	0	0	商業樓面作酒店 (約184至220個房間)	地盤於2011年11月12日復歸政府於2015年1月5日完成居民搬遷工作市建局於2015年6月16日接納批地文件的具約束力基本條款建議書 已完成拆卸工程
1,395	0	0	0		於2012年2月27日批出合作發展協議於2012年5月18日簽署批地文件正進行建造工程
1,157	0	0	0		於2012年6月18日批出合作發展協議於2012年10月17日簽署批地文件於2014年10月22日取得預售樓花同意書正進行建造工程
4,955	0	0	0		於2012年9月24日批出合作發展協議於2012年12月21日簽署批地文件總建築圖則於2014年9月5日獲批於2014年11月6日完成地基工程於2015年5月29日取得預售樓花同意書正進行建造工程
2,319	0	0	0	保育公園將開放予公眾使用。 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	180	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。 商業樓面面積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 正進行打樁及挖掘與側向承托工程 地盤A及C： 規劃署於2013年3月7日批核總綱發展藍圖參數甲類修訂於2013年12月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2014年3月6日復歸政府 地區地政會議於2014年3月13日原則上批核地盤A及C的批地文件 建議道路工程計劃及封路措施於2014年11月14日刊憲；於2015年2月26日就收到的反對書進行聆訊。在4份反對書中，有兩份無條件撤銷，兩份有條件撤銷 於2015年6月30日完成居民搬遷工作 正進行拆卸工程

						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)	總樓面面積 (平方米)	樓宇 ⁽¹⁾	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	
29 ⁽⁵⁾	K7	觀塘市中心	2006-07	3月	觀月・樺峰 (月華街地盤)	53,500	96,104	24	4,443	2,168	401,250	160,610
30 ⁽⁵⁾	H14	筲箕灣西灣河街	2005-06	9月		710	3,796	2	21	120	5,960	5,360
31	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
32 ⁽⁵⁾ 33 ⁽⁵⁾ 34 ⁽⁵⁾	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	1,589	845	57,400	50,100
35	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
36 ⁽⁶⁾	SYP/ 1/001	西營盤第三街 / 餘樂里 / 正街	2005-06	12月	星鑽	2,150	4,140	14	213	255	16,462	16,218

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 ⁽²⁾ (平方米)		
206,140	3,500	31,000	13,049	<p>商業樓面面積包括65,860平方米作辦公樓、32,000平方米作酒店。 政府/團體/社區設施包括月華街地盤內6,200平方米作觀塘賽馬會健康院；主地盤內8,100平方米作政府用途及16,700平方米作公共交通交匯處。 商業樓面面積預留1,300平方米作社會企業。 其他用途樓面面積包括3,500平方米作「城市窗口」</p> <p>住宅單位包括月華街地盤的299個單位，以及主地盤的1869個單位。 公共空間包括核准B類修訂要求的最少9,049平方米地面公眾休憩用地及按地契要求最少4,000平方米平台公眾休憩用地</p>	<p>月華街地盤： 正出售住宅單位 於2014年7月8日取得入伙紙 於2014年10月29日取得滿意紙</p> <p>主地盤(第二、三、四及五發展區)： 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 於2013年6月27日就第五發展區發出修訂的收購建議 正進行第五發展區的收購工作</p> <p>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B類修訂 屋宇署於2014年3月13日發出美沙酮診所入伙紙 觀塘政府合署臨時政府/團體/社區設施於2014年3月28日取得入伙紙，臨時小巴總站及臨時小販市場於2014年5月投入運作 位於前美都大廈地盤的臨時巴士總站於2014年11月30日投入運作</p> <p>第二及第三發展區(批出合作發展協議後)： 於2014年9月1日批出合作發展協議 總建築圖則的修訂於2014年9月5日獲批 於2014年11月4日就第二及第三發展分期計劃取得入伙紙 於2014年12月19日簽署批地文件 於2014年12月19日將地盤交付合作發展伙伴 總建築圖則的修訂(基座平台)於2015年3月27日獲批 增加單位數目的乙類修訂於2015年4月27日獲批 於2015年6月24日遞交公 及垃圾收集站的拆卸工程竣工證明書 行人天橋的建議於2015年7月7日獲橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會接納 正進行地基及設施線路改道工程</p>
600	0	0	0		<p>項目自2011年11月23日起由房協交回市建局跟進 已完成收購工作 於2015年4月30日完成居民搬遷工作 地政總署於2015年7月28日發出批地文件的具約束力基本條款建議書 正進行拆卸工程</p>
2,443	0	5,619	0	<p>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</p>	<p>於2012年12月31日取得入伙紙 於2014年1月28日取得滿意紙 正出售貨尾單位</p>
5,249	0	2,051	1,500	<p>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</p>	<p>於2014年9月23日完成居民搬遷工作 於2014年12月22日批出合作發展協議 部分北河街於2015年3月27日起封閉 於2015年3月27日簽署批地文件 已完成拆卸工程 於2015年3月27日將地盤交付合作發展伙伴 正進行地盤勘探工程 於2015年6月29日提交規劃許可申請</p>
840	0	0	0		<p>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 於2014年7月24日取得入伙紙 於2014年9月23日取得滿意紙 正出售店舖</p>
244	0	0	1,303	<p>商業樓面面積包括24.9平方米作店舖、84.4平方米其他有蓋面積、135.5平方米保育樓宇及有蓋公眾休憩用地</p>	<p>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 正進行建造工程 於2014年9月22日取得預售樓花同意書 正出售住宅單位</p>

						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)	總樓面面積 (平方米)	樓宇 ⁽¹⁾	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	
37 ⁽⁷⁾	WC/001	灣仔茂蘿街 / 巴路士街	2004-05	3月		780	2,687	5	122	0	2,435	0
38 39	SSP/1/ 001- 002	深水埗荔枝角道 / 桂林街及醫局街	2004-05	3月	丰匯	3,339	13,197	17	551	402	29,720	24,780
40	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
41	K31	大角咀洋松街 / 松樹街	2004-05	12月	形品·星寓	2,195	10,332	12	474	377	19,735	16,425
42 ⁽⁶⁾	H15	灣仔利東街 / 麥加力歌街	2003-04	10月	蘭匯	8,236	36,534	52	1,613	1,275	79,933	67,939
43 ^(5,6)	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
1-43 小計 (A)						126,290	385,441	426	18,427	11,272	1,010,801	612,514
44-49 - 由房協進行的6個項目												
44	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
45	K21	深水埗青山道 / 元州街	2004-05	4月	喜薈	2,614	14,193	24	496	350	23,526	19,605
46	K22	深水埗元州街 / 福榮街	2004-05	4月	喜漾	2,134	10,114	22	362	275	19,206	16,005
47	K23	深水埗青山道 / 興華街	2004-05	4月	喜韻	1,399	8,286	11	344	175	12,585	10,487
48	H21	筲箕灣筲箕灣道	2003-04	11月	樂融軒	1,871	9,834	17	400	274	19,555	16,338
49	K25	深水埗保安道 / 懷惠道	2003-04	7月	喜雅	2,592	9,923	19	528	327	21,214	17,680
44-49 小計 (B)						11,613	58,285	103	2,288	1,531	105,116	87,640

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 ⁽²⁾ (平方米)		
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 於2013年5月20日取得入伙紙 於2013年7月18日正式開幕
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 正進行裝修工程 住宅單位已售罄 於2014年11月10日取得入伙紙 於2015年7月17日取得滿意紙
3,492	0	0	450	地契沒有要求公眾休憩用地	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 正出售貨尾單位
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 正出售貨尾單位
9,406	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 地政總署於2013年7月3日簽署合和建議興建隧道的修訂函件 正興建港鐵灣仔站利東街行人隧道 地盤B於2014年3月31日取得入伙紙 地盤B於2014年12月19日取得轉讓同意書 地盤A於2015年4月21日取得入伙紙 正出售地盤A及B的住宅單位
870	0	0	474	規劃大綱批准: (i) 地盤B的發展將配合城隍街以維持現有街景 (ii) 地盤B將不依循「可持續建築設計指引」。因此, 將不設《建築物(規劃)條例》要求作綠化/美化用途及機房用途的總樓面面積	於2011年7月8日公布就剔出地盤A修訂發展計劃圖則 城規會決定不接納收到的陳述書; 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(剔出永利街及必列嘑士街市用地), 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 於2013年12月17日發出地盤B及C的修訂收購建議
347,705	6,115	44,468	24,183		
1,505	0	0	0		於2014年11月起進行預售 於2015年5月20日取得入伙紙
3,921	0	0	150		正進行建造工程 於2015年7月起進行預售
448	0	2,753	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 於2014年12月起預售住宅單位
3,217	0	0	0		於2013年12月起進行預售 於2014年11月13日取得入伙紙 於2015年2月11日取得滿意紙
957	0	2,577	0	政府 / 團體 / 社區設施 (護理安老院)	於2012年6月起進行預售 於2013年10月15日取得入伙紙 於2013年12月30日取得滿意紙
12,146	0	5,330	300		

						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)	總樓面面積 (平方米)	樓宇 ⁽¹⁾	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	
50-51 - 由前土發公司開展而尚在進行的兩個項目												
50	K11	尖沙咀河內道	⁽⁹⁾	名鑄	8,299	27,309	20	220	345	102,625	45,600	
51 ⁽⁶⁾	H9	灣仔太原街 / 灣仔道	⁽⁹⁾	尚翹峰 (地盤A及B) 壹環 (地盤C)	6,793	12,555	31	975	889	62,310	52,539	
50-51 小計 (C)					15,092	39,864	51	1,195	1,234	164,935	98,139	
總計 (A) + (B) + (C)					152,995	483,590	580	21,910	14,037	1,280,852	798,293	
52-60 - 由市建局開展並已完成的9個項目 ⁽⁸⁾												
52	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
53	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
54	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
55	K27	旺角新填地街	2002-03	10月	MOD 595	535	2,411	4	122	85	4,921	4,119
56 ⁽⁷⁾	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
57	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
58	K33	紅磡必嘉圍	2003-04	7月	御悅	277	834	2	9	68	2,338	2,077
59	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
60	K3	大角咀櫻桃街	2001-02	1月	海桃灣	4,510	14,416	33	1,020	522	43,231	36,466
52-60 小計 ⁽⁸⁾ (D)					15,213	59,137	118	3,139	2,161	148,569	128,475	
0 個由房協進行並已完成的項目 ⁽⁸⁾ 所有項目仍在進行中												
總計 ⁽⁸⁾ (E)					0	0	0	0	0	0	0	
61-68 - 由前土發公司開展並已完成的8個項目 ^(8,9)												
61	K17	荃灣楊屋道	⁽⁹⁾	御凱	7,230	NA	0	0	256	44,404	27,031	
62	K13	荃灣市中心	⁽⁹⁾	萬景峯	20,300	56,851	22	7,119	1,466	134,185	107,884	
63	H12	堅尼地城新海旁	⁽⁹⁾	泓都	6,075	24,808	15	1,683	1,182	62,904	62,794	

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 ⁽²⁾ (平方米)		
57,025	0	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住宅單位已售罄，現正出租店舖 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) 所有住宅單位 (地盤C) 已售罄；正進行出售地盤A及B商業單位的準備工作
60,478	-	6,318	1,219		
420,329	6,115	56,116	25,702		
2,083	0	0	251		項目於2010/11年度完成
1,148	0	0	0		項目於2010/11年度完成 正出售店舖和車位
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
2,600	0	0	0		項目於2008-09年度完成
441	0	0	0		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 項目於2011-12年度完成
261	0	0	0		於2011年7月29日取得入伙紙 於2011年10月28日取得滿意紙 項目於2011/12年度完成 所有住宅單位及店舖已售罄
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)	於2010年6月取得滿意紙 項目於2012/13年度完成 所有住宅單位、商業樓面、住宅及商業車位全部售罄
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)	項目於2014/15年度完成
16,048	-	4,046	1,206		
0	0	0	0		
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

						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)	總樓面面積 (平方米)	樓宇 ⁽¹⁾	人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	
64	H13	堅尼地城加惠民道	⁽⁹⁾		怡峯	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280
65	K10	油麻地窩打老道 / 雲南里	⁽⁹⁾		窩打老道8號	3,869	6,610	19	444	576	32,012	32,010
66	H1	上環皇后街	⁽⁹⁾		帝后華庭	7,964	25,792	50	648	1,148	66,233	60,579
67	K2	旺角亞皆老街 / 上海街	⁽⁹⁾		朗豪坊	11,976	40,810	58	2,603	0	167,414	0
68	K8	旺角廣鏞街	⁽⁹⁾		百利達廣場	1,607	4,190	10	178	272	15,160	12,746
61-68 小計 ^(6,9) (F)						59,749	163,061	175	12,675	4,989	529,592	310,324
總計 ⁽⁶⁾ (D) + (E) + (F)						74,962	222,198	293	15,814	7,150	678,161	438,799
開展 + 已完成						227,957	705,788	873	37,724	21,187	1,959,013	1,237,092

註 (1) 此表列出項目內的樓宇數目。
(2) 此表中只包括公眾休憩用地，不包括私人休憩用地。
(3) 「重建工廈」項目
(4) 「需求主導」項目
(5) 項目1-10，12-17，21-23，27-30及43的細節有待落實，可能會在法定規劃及批地過程中有所更改。
(6) 項目21及22 純為保育項目，而重建項目27, 28, 36, 37, 43, 51 及 56則包括一些保育元素。
(7) 舊區活化項目
(8) 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，該項目被視作已完成項目。
(9) 項目由前土發公司開展。

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 ⁽²⁾ (平方米)		
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		
220,322	0	19,038	11,156		
640,651	6,115	75,154	36,858		

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，現時由主席及二十五名成員組成。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，來自法律、會計、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。董事會於二零一四年四月至二零一五年三月間召開了十一次會議。

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

- 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的符合程序
- 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

- 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)條向發展局局长提交的反對書所作的評議

土地、安置及補償委員會

- 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

- 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

- 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

- 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

人力資源及薪酬委員會

- 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
- 組織效能及人力資源管理

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。

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。本局在重要時刻或突發事件發生後會發出中英對照的新聞稿，每季亦會出版電子季刊，兩者皆會上載市建局網頁，方便市民查閱。

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

左起

前排：麥萃才博士、簡兆麟先生、蘇慶和太平紳士 (主席)、林濬太平紳士 (行政總監一任期由二零一五年六月十五日起)、何海明先生

後排：廖宜康先生、許智文教授、麥美娟議員、甯漢豪太平紳士、馬錦華太平紳士、陳甘美華太平紳士、胡志偉議員、鄭啟華先生 (執行董事)

董事會成員及簡歷



左起

前排：周光暉太平紳士、潘永祥博士、許少偉太平紳士、李嘉樂博士、蔣麗芸議員

後排：鄧智輝先生、黃嘉純太平紳士、林智遠先生、凌嘉勤太平紳士、李律仁太平紳士、郭榮鏗議員、黃遠輝太平紳士

主席：蘇慶和先生, JP

行政總監：譚小瑩女士, JP (任期至二零一五年五月三十一日止)

林 濬先生, BBS, JP (任期由二零一五年六月十五日起)

執行董事：鄭啟華先生

林志良先生 (任期至二零一四年十一月十日)

非執行董事：蔣麗芸議員, JP

(非官方成員) 周光暉先生, JP

何海明先生

黃嘉純先生, JP

許焯權教授 (任期至二零一四年十一月三十日止)

許智文教授, MH

簡兆麟先生

郭榮鏗議員

林智遠先生

林 濬先生, BBS, JP (任期至二零一五年六月十一日止)

李嘉樂博士 (任期由二零一四年十二月一日起)

李律仁先生, JP

廖宜康先生

馬錦華先生, JP

麥美娟議員, BBS, JP (任期由二零一四年十二月一日起)

麥萃才博士

潘永祥博士, JP (任期由二零一四年十二月一日起)

鄧智輝先生

涂謹申議員 (任期至二零一四年十一月三十日止)

黃國健議員, SBS (任期至二零一四年十一月三十日止)

黃以謙醫生 (任期至二零一四年十一月三十日止)

黃遠輝先生, SBS, JP

胡志偉議員, MH (任期由二零一四年十二月一日起)

非執行董事：許少偉先生, 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

甯漢豪女士, JP 地政總署署長

凌嘉勤先生, JP 規劃署署長

主席

蘇慶和先生, JP

蘇慶和先生由二零一三年六月十五日起出任市區重建局主席。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總幹事、並於一九八一年至一九九零年曾任地鐵公司物業總監。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。蘇先生以往曾參與多項公職服務，包括城市規劃委員會、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（一九九九年至二零零三年）、九廣鐵路公司管理局、廉政公署防止貪污諮詢委員會及香港房屋協會監事會。蘇先生現為精神健康基金顧問及香港房屋協會委員。

行政總監 (任期至二零一五年五月三十一日止)

譚小瑩女士, JP

譚女士於二零一三年三月至二零一五年五月期間為市區重建局的行政總監。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及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，現在是香港房屋委員會委員。

行政總監 (任期由二零一五年六月十五日起)

林濬先生, BBS, JP

林濬先生於二零零八年十二月一日至二零一五年六月十一日期間出任市區重建局非執行董事，二零一五年六月十五日起獲委任為行政總監。

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。

執行董事

鄭啟華先生

鄭先生是香港註冊執業律師，於二零零七年十月至二零一三年十二月期間擔任市區重建局企業及法律事務總監。他在英國修讀法律，並於一九八五年獲香港執業律師資格，私人執業十七年後，在二零零二年加入市建局擔任法律顧問。三年後，即二零零五年，他任職地產代理監管局，負責處理法律及紀律事宜。二零零七年，他再次加入市建局，至今共服務約十年，對市區更新具備豐富知識及廣泛經驗。

非執行董事 (非官方成員)

蔣麗芸議員, JP

蔣麗芸博士為現任立法會議員、立法會人力事務委員會副主席及民建聯會員。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其商務委員會及香港分會主席，以及香港工商專業聯會之顧問，他亦是中國人民政治協商會議浙江省常務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。周先生現任永隆銀行及新濠國際發展有限公司獨立非執行董事，並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）。

何海明先生

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。自二零一三年夏季起，何先生出任港豐遠東有限公司的常務董事。

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。

許智文教授, MH

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

額英聯邦獎學金。現時是劍橋英聯邦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席教授。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。

許教授現時為城市規劃委員會及其鄉郊及新市鎮規劃小組委員會、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。

簡兆麟先生

簡兆麟先生是一家私募基金的合作人及行政總裁，亦為香港會計師公會紀律小組成員、香港市務學會理事、市區更新基金董事會成員，以及城市規劃委員會及其鄉郊及新市鎮規劃小組委員會成員。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別委員。郭議員現時亦是香港房屋委員會委員及中國維權律師關注組的執行委員會委員。

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理事及前會長及香港會計師公會理事。

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及威爾斯特許會計師公會資深會員。林先生在香港專業會計方面擁有豐富經驗，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。

李嘉樂博士

李嘉樂博士是治理諮詢有限公司的創辦人及主席，現為香港理工大學專業應用教授，在香港理工大學及其他大學教授策略、創新、管治及企業的研究院級別課程。他亦是香港創新及科技界獨立智庫創科匯有限公

司的主席；香港工商專業聯會副主席；香港中文大學家族企業研究中心諮詢委員會顧問；以及聖路易斯華盛頓大學亞洲諮詢委員會顧問。

李博士是香港管理顧問學會創辦人及前會長，亦是該學會在華大使。李博士在八十年代曾於美國運通旅遊相關業務公司擔任顧問，之後亦曾為怡安集團、香港大學、羅兵咸永道及治理諮詢有限公司帶領本地及國際顧問團隊。

李博士畢業於聖路易斯華盛頓大學人文科學院，持有夏威夷大學經濟碩士學位、加州大學洛杉磯分校工商管理碩士學位，以及英國華威大學工程學博士學位。

李律仁先生, JP

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社會福利諮詢委員會成員。

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，擁有超過二十六年建築設計、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。

他現任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、獎券基金委員會委員、房協執行委員會成
員、房協長者房屋特別委員會成員。馬錦華曾任社會
福利諮詢委員會、監護委員會、城市規劃委員會，及
九龍城地區更新諮詢平台委員。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。

麥美娟議員, BBS, JP

麥美娟為現任立法會議員（新界西）及葵青區議員，
同時亦是香港工會聯合會服務業總工會總幹事、廉政
公署事宜投訴委員會委員，以及大嶼山發展諮詢委員
會委員。

此外，麥美娟議員現兼任全國婦聯執委及香港婦女動
力協會會長，該協會為本港一個關注婦女事務的非牟
利慈善團體。

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，麥博士現為證券及期貨事務
上訴審裁處、香港投資者教育中心諮詢委員會、香港
證監會學術評審諮詢委員會、香港金銀業貿易場註冊
委員會、能源諮詢委員會及方便營商諮詢委員會委
員。

潘永祥博士, JP

潘永祥博士是香港測量師學會資深專業會員及註冊專
業測量師（產業測量組），現任香港城市大學建築科
技學部高級講師。他現為城市規劃委員會成員、上訴
審裁團(建築物條例)成員、測量師註冊管理局成員及
市區更新基金的董事會成員。他亦是香港測量師學會
產業測量組前主席（二零零七年至二零零九年）及於
二零一三年獲委任為太平紳士。

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，負責港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。

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，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歷史博物館諮詢委員會主席。在環保方面，黃先生是能源諮詢委員會委員。

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。

胡志偉議員, MH

胡志偉議員為美國威斯康辛大學經濟學碩士。胡議員現為立法會議員（九龍東），在一九九五年至一九九九年期間曾任市政局/臨時市政局議員，自一九九九年起出任黃大仙區議員至今，現時亦出任大嶼山發展諮詢委員會委員。

非執行董事 (官方成員)

許少偉先生, JP 屋宇署署長

許先生是專業屋宇測量師，在規管樓宇及執行《建築物條例》的工作上具豐富經驗。他於一九七八年加入當時的建築物條例執行處（現為屋宇署）。

許先生於二零一四年三月就任屋宇署署長。

他是香港測量師學會會員。

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。

審計委員會

主席

簡兆麟先生

成員

林智遠先生
李嘉樂博士
(任期由二零一五年七月二十八日起)
馬錦華先生, JP

增選委員

蔡懿德女士

財務委員會

主席

蘇慶和先生, JP
(任期至二零一五年七月二十七日止)
周光暉先生, JP
(任期由二零一五年七月二十八日起)

成員

周光暉先生, JP
(任期至二零一五年七月二十七日止)
何海明先生
(任期由二零一五年七月二十八日起)
許智文教授, MH
簡兆麟先生
林智遠先生
(任期由二零一五年七月二十八日起)
麥萃才博士
蘇慶和先生, JP
(任期由二零一五年七月二十八日起)
黃遠輝先生, SBS, JP
譚小瑩女士, JP
(任期至二零一五年五月三十一日止)
林濬先生, BBS, JP
(任期由二零一五年六月十六日起)

增選委員

龔國權先生
林增榮先生

土地、安置及補償委員會

主席

麥萃才博士

成員

何海明先生
黃嘉純先生, JP
許智文教授, MH
李律仁先生, JP
馬錦華先生, JP
潘永祥博士, JP
(任期由二零一四年十二月一日起)
鄧智輝先生
涂謹申議員
(任期至二零一四年十一月三十日止)
胡志偉議員, MH
(任期由二零一四年十二月一日起)
黃以謙醫生
(任期至二零一四年十一月三十日止)
鄭啟華先生
林志良先生
(任期至二零一四年十一月十日止)
譚小瑩女士, JP
(任期至二零一五年五月三十一日止)
林濬先生, BBS, JP
(任期由二零一五年六月十六日起)

增選委員

鄭麗玲女士
劉勵超先生, SBS
地政總署助理署長
(羅顯榮先生, JP)
(任期至二零一五年一月二十日止)
(慕容漢先生)
(任期由二零一五年一月二十一日起)

發展項目反對意見評議委員會

主席

林 濬先生, BBS, JP
(任期至二零一五年六月十一日止)

簡兆麟先生
(任期由二零一五年六月十六日起)

副主席

簡兆麟先生
(任期至二零一五年六月十五日止)

成員

周光暉先生, JP

郭榮鏗議員

林智遠先生

麥美娟議員, BBS, JP
(任期由二零一四年十二月一日起)

胡志偉議員, MH
(任期由二零一四年十二月一日起)

涂謹申議員
(任期至二零一四年十一月三十日止)

增選委員

鄭麗玲女士

林增榮先生

劉勵超先生, SBS

梁杰文先生

黃婉霜女士, JP
(任期由二零一四年十二月一日起)

規劃、拓展及文物保護委員會

主席

許焯權教授
(任期至二零一四年十一月三十日止)

何海明先生
(任期由二零一四年十二月一日起)

成員

何海明先生
(任期至二零一四年十一月三十日止)

郭榮鏗議員

李律仁先生, JP

廖宜康先生

麥美娟議員, BBS, JP
(任期由二零一四年十二月一日起)

潘永祥博士, JP
(任期由二零一四年十二月一日起)

蘇慶和先生, JP
(任期由二零一五年七月二十八日起)

涂謹申議員
(任期至二零一四年十一月三十日止)

黃國健議員, SBS
(任期至二零一四年十一月三十日止)

黃遠輝先生, SBS, JP

胡志偉議員, MH
(任期由二零一四年十二月一日起)

地政總署署長*
(甯漢豪女士, JP)

規劃署署長*
(凌嘉勤先生, JP)

林志良先生
(任期至二零一四年十一月十日止)

譚小瑩女士, JP
(任期至二零一五年五月三十一日止)

林 濬先生, BBS, JP
(任期由二零一五年六月十六日起)

增選委員

林增榮先生
(任期由二零一五年七月二十八日起)

梁杰文先生

黃婉霜女士, JP
(任期由二零一四年十二月一日起)

屋宇署助理署長／拓展(1)
(余德祥先生)

* 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

人力資源及薪酬委員會

主席

蘇慶和先生, JP

成員

何海明先生
(任期由二零一四年十二月一日起)

許焯權教授
(任期至二零一四年十一月三十日止)

簡兆麟先生

李嘉樂博士
(任期由二零一四年十二月一日起)

馬錦華先生, JP
(任期由二零一四年十二月一日起)

麥美娟議員, BBS, JP
(任期由二零一四年十二月一日起)

麥萃才博士

鄧智輝先生

黃國健議員, SBS
(任期至二零一四年十一月三十日止)

黃以謙醫生
(任期至二零一四年十一月三十日止)

黃遠輝先生, SBS, JP

譚小瑩女士, JP
(任期至二零一五年五月三十一日止)

林 濬先生, BBS, JP
(任期由二零一五年六月十六日起)

增選委員

簡金港生女士
(任期由二零一五年七月二十八日起)

覆核委員會

主席

黃以謙醫生
(任期至二零一四年十一月三十日止)

馬錦華先生, JP
(任期由二零一四年十二月一日起)

成員

蔣麗芸議員, JP

林 濬先生, BBS, JP

廖宜康先生

馬錦華先生, JP
(任期至二零一四年十一月三十日止)

涂謹申議員
(任期至二零一四年十一月三十日止)

胡志偉議員, MH
(任期由二零一四年十二月一日起)

增選委員

陳炳釗先生

陳啟榮先生

蔡海偉先生

徐永德博士
(任期至二零一四年十一月三十日止)

何寶英博士

林子綏女士

劉國裕博士, JP
(任期至二零一四年十一月三十日止)

劉道貫先生

李煜紹博士

陸嘉鑾先生

莫慶聯先生

彭錦輝先生

蘇全義先生
(任期至二零一四年十一月三十日止)

戴希遠先生
(任期至二零一四年十一月三十日止)

容正達先生, BBS, JP

新策略專責委員會

主席

林 濬先生, BBS, JP
(任期至二零一五年六月十一日止)

何海明先生
(任期由二零一五年六月十六日起)

副主席

何海明先生
(任期至二零一五年六月十五日止)

成員

蔣麗芸議員, JP

許焯權教授
(任期至二零一四年十一月三十日止)

簡兆麟先生

林智遠先生

李嘉樂博士
(任期由二零一五年二月十七日起)

李律仁先生, JP

馬錦華先生, JP

麥萃才博士

蘇慶和先生, JP

涂謹申議員
(任期至二零一四年十一月三十日止)

黃遠輝先生, SBS, JP

胡志偉議員, MH
(任期由二零一四年十二月一日起)

譚小瑩女士, JP
(任期至二零一五年五月三十一日止)

林 濬先生, BBS, JP
(任期由二零一五年六月十六日起)

鄭啟華先生

市區重建局董事會

行政總監

執行董事 (規劃、設計及工程)

執行董事 (商務及行動)

樓宇復修部

- 制定、推行及管理樓宇復修計劃及策略
- 在市建局工作區內推行樓宇更新大行動
- 在市建局工作區內推行樓宇維修綜合支援計劃
- 在市建局工作區內推行強制驗樓資助計劃
- 樓宇狀況勘察及樓宇維護管理資訊系統

規劃及設計部

- 重建發展的整體研究及規劃
- 擬備業務綱領及業務計劃的項目
- 社區影響評估
- 重建及保育項目的規劃及設計
- 處理發展項目的反對意見
- 制定發展計劃提交城規會批核
- 市建局獨立保育項目的規劃、管理及營運
- 落實規劃、設計及交通運輸方案
- 重置及保養過渡期政府/團體/社區設施

工程及合約部

- 項目協議
- 建築項目(包括自行興建發展項目)
- 設計及建築政策與規格
- 品質保證
- 採購及合約管理
- 小區活化項目

收購及遷置部

- 凍結人口調查
- 物業收購
- 安置及補償
- 管理已收購物業
- 土地收回
- 收地清場
- 中介服務

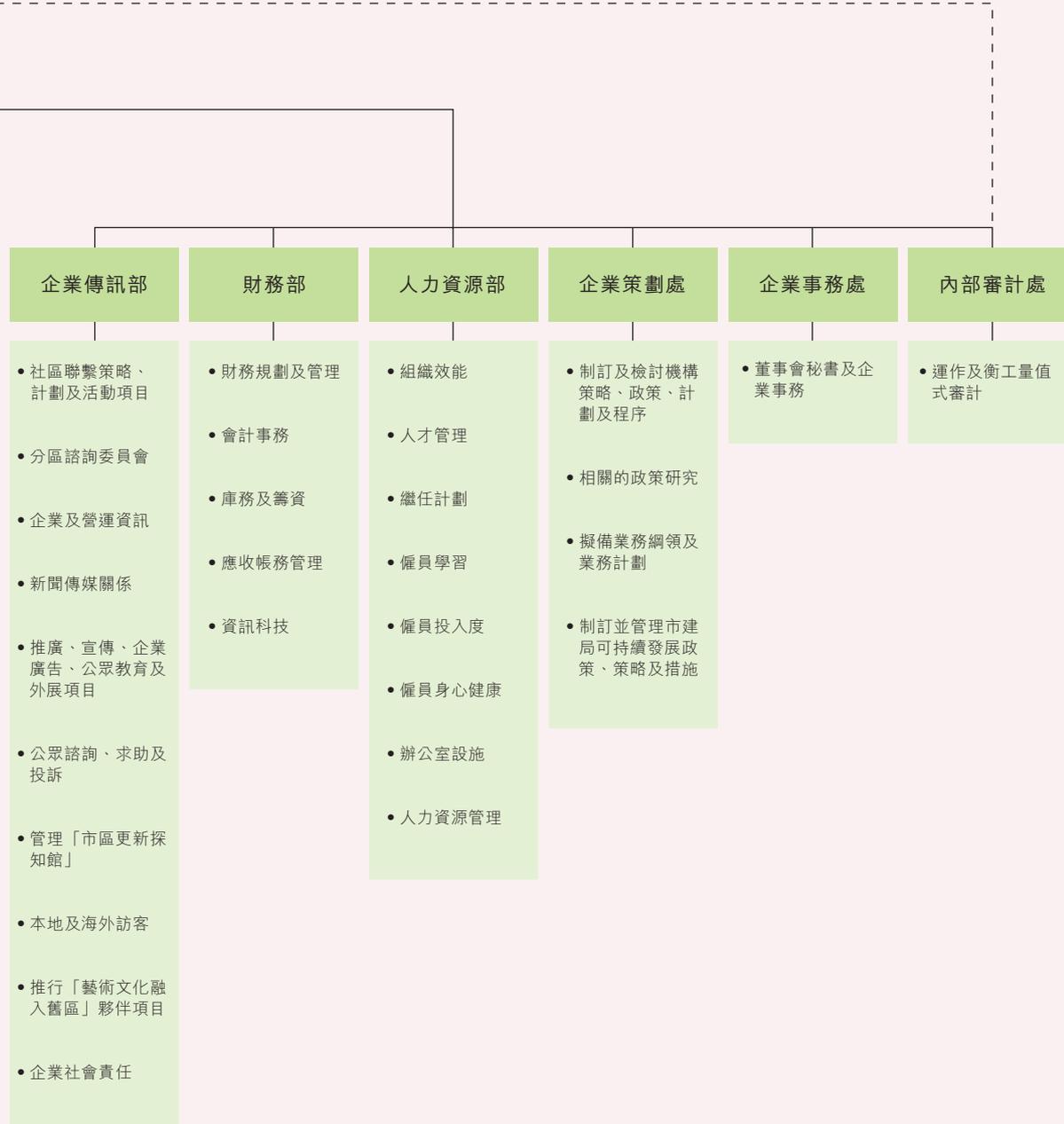
物業及土地部

- 項目可行性研究及收購價評估
- 物業收購補償政策
- 資產估值、業務綱領及計劃估價
- 批地及地政
- 項目商業條款
- 項目銷售及租務
- 管理及保養市建局物業
- 執行一手住宅物業銷售法例要求

法律事務處

- 內部法律事務

組織架構



中西區分區諮詢委員會

主席

周光暉先生, JP

成員

陳振光博士
陳學鋒先生, MH
鄭麗琼女士
張翼雄先生
朱海山先生
林耀文先生
李志恒先生
李豐年先生

李炳權先生, JP
李應生先生, BBS, MH, JP
文志華先生, MH
吳少強先生, MH, JP
黃堅成先生

中西區民政事務專員

灣仔分區諮詢委員會

主席

何海明先生

成員

張達棠先生
蔡海偉先生
林錫光先生, MH
李均頤女士
李碧儀女士
吳錦津先生, BBS, MH, JP
沈健先生

孫日孝先生
王美玲女士
黃宏泰先生, MH
邱浩波先生, SBS, JP

灣仔民政事務專員

油尖旺分區諮詢委員會

主席

麥萃才博士

成員

陳少棠先生, MH, JP
鄭寶鴻先生
蔡少峰先生
仇振輝先生, BBS, JP
許德亮先生
(任期至二零一五年五月八日止)
葉傲冬先生
劉柏祺先生

李仲明先生
孫亮光先生
黃頌先生
黃健新先生
黃舒明女士

油尖旺民政事務專員

市區重建局分區諮詢委員會

九龍城分區諮詢委員會

主席

許智文教授, MH

成員

張玲女士

甘桂基先生

莫嘉嫻女士

吳寶強先生

顏少倫先生

岑偉全先生

蕭妙文博士

蕭婉嫦女士, BBS, JP

黃潤昌先生

任國棟先生

九龍城民政事務專員

深水埗分區諮詢委員會

主席

林智遠先生

成員

陳偉明先生, MH

鄭泳舜先生

覃德誠先生

黎玉玲女士

林家輝先生, JP

劉建誠先生

劉佩玉女士

李詠民先生

梁啟智博士

呂逸青女士

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

李律仁先生, JP

成員

陳恒鑾議員, JP
陳金霖先生, MH, JP
陳偉明先生, MH, JP
鄒秉恬先生
鍾偉平先生, SBS, MH
羅少傑先生
陶桂英女士, JP

華美玲女士
黃家華先生
王銳德先生, MH
沃馮熾琮女士
荃灣民政事務專員

觀塘分區諮詢委員會

主席

馬錦華先生, JP

成員

陳華裕先生, MH
陳耀雄先生
莊任明先生
徐海山先生
洪錦鉉先生
簡銘東先生
郭烈東先生, JP
林建華博士, BBS, MH
劉定安先生
梁陳少卿女士

梁芙詠女士, BBS, MH
李洪先生
凌志強先生
廖松明先生
(任期至二零一四年九月二十四日止)
柯創盛先生, MH
蘇麗珍女士, MH, JP
黃啟明先生
觀塘民政事務專員

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	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
年度內收益	2,766	536	5,266	1,413	9,663	3,647	3,690	5,341	1,169	9,904
年度內盈餘／(虧損) (除利息收入)	1,397	423	1,718	(4,685)	6,993	2,159	2,431	4,292	(2,387)	918
年度內盈餘／(虧損)	1,579	766	2,095	(4,459)	7,018	2,209	2,584	4,437	(2,270)	1,076
累積盈餘／(虧損)	1,557	2,323	4,418	(41)	6,977	9,186	11,770	16,207	13,937	15,013
資金	8,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
淨資產	9,557	12,323	14,418	9,959	16,977	19,186	21,770	26,207	23,937	25,013
已發行債券減未經 攤銷財務費用	-	-	-	-	1,497	1,498	1,699	3,288	4,777	4,582
發展中物業(註一)	3,674	4,602	4,779	8,289	14,114	15,956	19,066	22,431	28,113	21,516
年度內政府豁免之地價	(605)	-	(90)	(216)	(3,177)	(922)	(64)	(1,018)	-	(7,785)
年度內盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	974	766	2,005	(4,675)	3,841	1,287	2,520	3,419	(2,270)	(6,709)
累積盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	538	1,304	3,309	(1,366)	2,475	3,762	6,282	9,701	7,431	722

(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。

市區重建局截至二零一五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七十四頁。

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「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。

合併財務報表

截至二零一五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九十六頁至一百三十五頁的合併財務報表。

物業、機器及設備

本年度內之物業、機器及設備變動詳載於合併財務報表附註8。

營運資金

於二零一五年三月三十一日，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

林濬 謹啟

香港，二零一五年六月十六日



致市區重建局董事會

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第九十六頁至一百三十五頁市區重建局及其附屬公司的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一五年三月三十一日的合併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其附屬公司於二零一五年三月三十一日的財務狀況及集團截至該日止年度的財務表現及現金流量，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，二零一五年六月十六日

合併綜合收支表

截至二零一五年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2015 \$'000	2014 \$'000
收益	5(a)	9,903,682	1,168,639
直接成本		(7,773,224)	(46,746)
盈餘總額		2,130,458	1,121,893
其他淨收入	5(b)	195,174	126,827
行政費用		(448,862)	(400,581)
其他營運費用		(97,946)	(107,461)
淨物業及已承擔的項目減值準備		(703,248)	(3,010,458)
除所得稅前營運盈餘／(虧損)	6	1,075,576	(2,269,780)
所得稅	7(a)	-	-
年度盈餘／(虧損) 及總綜合收益／(虧損)		<u>1,075,576</u>	<u>(2,269,780)</u>

第一百頁至一百三十五頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

(以港元為單位)

	附註	2015 \$'000	2014 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備	8	1,199,011	872,033
已購入有待重建物業	9	-	7,933
發展中物業	10	16,288,908	21,430,462
應收物業發展商帳款	11	1,716,000	-
樓宇復修貸款	12	24,005	34,344
預付款項		403,906	241,675
其他應收帳款	13(a)	524,716	387,319
		<u>20,156,546</u>	<u>22,973,766</u>
流動資產			
待售物業	14	15,270	15,270
應收物業發展商帳款	11	2,996,000	-
共同控制發展項目	15	725,563	627,747
樓宇復修貸款	12	13,041	16,124
貿易及其他應收帳款	13(b)	103,152	59,008
按公允價值透過損益記帳的金融資產	16	3,030,454	1,862,713
現金及銀行結餘	17	9,595,135	6,145,018
		<u>16,478,615</u>	<u>8,725,880</u>
總資產		<u>36,635,161</u>	<u>31,699,646</u>
資金及儲備			
資金	18	10,000,000	10,000,000
累積盈餘及儲備		<u>15,012,752</u>	<u>13,937,176</u>
		<u>25,012,752</u>	<u>23,937,176</u>
非流動負債			
貿易及其他應付帳款	19	1,198,500	-
已發行債券	20	<u>3,281,788</u>	<u>4,577,232</u>
		<u>4,480,288</u>	<u>4,577,232</u>
流動負債			
共同控制發展項目	15	192,916	191,629
貿易及其他應付帳款	19	5,190,338	2,388,616
已發行債券	20	1,299,867	199,993
已承擔的項目準備	21	459,000	405,000
		<u>7,142,121</u>	<u>3,185,238</u>
總資金、儲備及負債		<u>36,635,161</u>	<u>31,699,646</u>

於二零一五年六月十六日經董事會批核



主席 **蘇慶和**



行政總監 **林澹**

第一百頁至一百三十五頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併現金流量表

截至二零一五年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2015		2014	
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
營運活動現金流量					
除所得稅前營運盈餘／(虧損)		1,075,576		(2,269,780)	
調整：					
利息收入		(157,773)		(117,058)	
折舊及攤銷		44,067		32,372	
出售物業、機器及設備之虧損		129		16	
淨外匯虧損		738		8,607	
按公允價值透過損益記帳的金融資產之 (收益)／虧損		(13,430)		1,579	
物業及已承擔的項目減值準備		703,248		3,010,458	
營運資金變動前營運盈餘		1,652,555		666,194	
應收物業發展商帳款(增加)／減少		(4,712,000)		2,240,340	
共同控制發展項目之結餘變動		(96,529)		(625,061)	
發展中物業減少／(增加)		4,224,608		(5,455,375)	
已購入有待重建物業減少／(增加)		7,933		(200)	
樓宇復修貸款減少		13,422		14,623	
預付款項(增加)／減少		(162,231)		55,108	
其他應收帳款增加		(137,397)		(330,600)	
貿易及其他應收帳款(增加)／減少		(19,201)		159	
待售物業減少		-		150	
貿易及其他應付帳款增加		4,005,204		510,770	
按公允價值透過損益記帳的金融資產 (增加)／減少		(1,154,312)		116,713	
來自／(用於)營運之現金		3,622,052		(2,807,179)	
利息收入		132,831		108,051	
利息支出		(89,112)		(57,467)	
來自／(用於)營運活動之淨現金		3,665,771		(2,756,595)	
投資活動現金流量					
三個月以上到期之銀行存款(增加)／減少		(2,966,300)		2,034,300	
購置物業、機器及設備		(14,959)		(25,541)	
出售物業、機器及設備之收入		43		5	
(用於)／來自投資活動之淨現金		(2,981,216)		2,008,764	
融資活動現金流量					
債券贖回		(200,000)		-	
發行債券之收入		-		1,500,000	
(用於)／來自融資活動之淨現金		(200,000)		1,500,000	
現金及現金等價物淨增加		484,555		752,169	
於四月一日的現金及現金等價物		4,775,318		4,031,756	
現金及現金等價物之匯兌虧損		(738)		(8,607)	
於三月三十一日的現金及現金等價物		<u>5,259,135</u>		<u>4,775,318</u>	
現金及銀行結餘分析					
現金及現金等價物		5,259,135		4,775,318	
三個月以上到期之其他銀行存款		4,336,000		1,369,700	
於三月三十一日的現金及銀行結餘	17	<u>9,595,135</u>		<u>6,145,018</u>	

第一百頁至一百三十五頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併資產淨值變動表

截至二零一五年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	資金	累積盈餘	用作中介 服務之儲備	總額
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零一三年四月一日之結餘		10,000,000	16,206,956	-	26,206,956
年度總綜合虧損		-	(2,269,780)	-	(2,269,780)
年度從累積盈餘轉入用作中介服務之儲備	22	-	(4,781)	4,781	-
於二零一四年三月三十一日之結餘		<u>10,000,000</u>	<u>13,932,395</u>	<u>4,781</u>	<u>23,937,176</u>
於二零一四年四月一日之結餘		10,000,000	13,932,395	4,781	23,937,176
年度總綜合收益		-	1,075,576	-	1,075,576
年度從用作中介服務之儲備轉入累積盈餘	22	-	662	(662)	-
於二零一五年三月三十一日之結餘		<u>10,000,000</u>	<u>15,008,633</u>	<u>4,119</u>	<u>25,012,752</u>

第一百頁至一百三十五頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

(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「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，並就按公允價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。此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「帳目及審計」之相關規定已於本財政年度生效，因此合併財務報表內部分資料的呈列及披露會有所改變。

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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(b) 於本年度已採納的相關準則、準則修訂及詮釋

本年度集團已採納以下與集團營運有關及於截至二零一五年三月三十一日止財政年度強制性的新準則、修訂及詮釋：

香港會計準則三十二(修改)	抵銷金融資產與金融負債
香港會計準則三十六(修改)	非金融資產可收回金額的披露
香港財務報告準則七及九(修改)	金融工具：披露－香港財務報告準則九的強制性生效日期及過渡性披露
年度改進項目	二零一零年至二零一二年及二零一一年至二零一三年週期年度改進
香港財務報告準則九(二零一三年)	金融工具

於本年度採納以上的準則、準則修訂及詮釋對集團的合併財務報表並無重大影響。

(c) 尚未採納的準則、準則修訂及詮釋

香港會計師公會發出一些於二零一五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)	披露計劃	二零一六年一月一日
香港會計準則十六及三十八(修改)	折舊及攤銷的可接受方法的澄清	二零一六年一月一日
香港會計準則二十七	獨立財務報表中使用權益法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則九(二零一四年)	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告十、十二及香港會計準則二十八(二零一一年)(修改)	投資實體：應用合併的例外規定	二零一六年一月一日
香港財務報告準則十五	基於客戶合同的收入確認	二零一七年一月一日
二零一零年至二零一二年週期年度改進	香港財務報告準則的改進	二零一五年一月一日
二零一一年至二零一三年週期年度改進	香港財務報告準則的改進	二零一五年一月一日
二零一二年至二零一四年週期年度改進	香港財務報告準則的改進	二零一六年一月一日

集團沒有於截至二零一五年三月三十一日止年度的合併財務報表提前採納上述準則、修訂及詮釋。集團將由二零一五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。

附屬公司指集團擁有控制權的所有實體，當集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過對該實體的權力影響此等回報時，集團即控制該實體。

附屬公司在控制權轉移至集團之日起全面合併入帳。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入帳。

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允價值計算。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損益內入帳：

- (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) 本局於共同控制發展項目所分得的盈餘，乃根據聯營發展協議的條款入帳，除非涉及發展中物業擁有權的重大風險及回報尚未轉移，否則本局於共同控制發展項目所分得的盈餘，乃根據聯營發展協議條款入帳。聯營發展項目在竣工前出售物業所收的款額會於流動負債中入帳。
- (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允價值入帳。
- (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。
- (v) 利息收入採用實際利息法按時間比例基準入帳。
- (vi) 扣除給予租戶任何特惠後的租金收入於租約期內按直線分攤方式計算。
- (vii) 當業主依照出售協議的條款完成物業出售，市區重建中介服務有限公司(「中介服務」)的收入方被確認。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(f) 物業、機器及設備

建築物業包括安置樓宇、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；保育物業是指那些由本局所保存有歷史及建築價值的物業。

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中入帳。

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

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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(g) 於附屬公司之投資及非金融資產減值

資產會在當有事件出現或情況改變顯示帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之帳面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允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：按公允價值透過損益記帳、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) 按公允價值透過損益記帳的金融資產

按公允價值透過損益記帳的金融資產指於初始確認時以公允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。按公允價值透過損益記帳的金融資產其後按公允價值列帳。

來自「按公允價值透過損益記帳的金融資產」類別的公允價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。來自按公允價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」。

有報價之投資的公允價值根據當時的買盤價釐定。

(ii) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定其付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項在集團直接向債務人提供金錢、貨物或服務而無意將該應收款轉售時產生。此等款項包括在流動資產內，但若到期日由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允價值入帳，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。準備款額在損益內入帳。

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。按公允價值透過損益記帳的金融資產，初步按公允價值確認，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。

金融負債按公允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中確認。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(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特惠措施後)於租賃期內以直線方式分攤計入損益內，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。

(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合營企業承擔。

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。保育物業則於物業完成時，以其成本轉入物業、機器及設備。

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中的直接成本。

(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，則以共同控制發展項目入帳(參看附註2(r))。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(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。

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予確認。

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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(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。

(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，乃按照香港財務報告準則十一「合營安排」作共同經營處理，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)在損益中入帳。

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允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。

(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

於二零一五年三月三十一日，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增加／減少約四千七百九十七萬六千元(二零一三／一四年：集團的虧損會減少／增加約三千零七十二萬五千元)(不包括按公允價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「按公允價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大部分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。

其他應收帳款只有有限度的信貸風險乃由於當出現就印花稅條例第117章的退還情況，本局有權退還及有監控程序向政府申索買家印花稅及從價雙倍印花稅的退款。

(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17)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)。

	2015 \$'000	2014 \$'000
一年以下		
貿易及其他應付帳款	2,363,838	2,388,616
應付共同控制發展項目款項	192,916	191,629
已發行債券	<u>1,376,863</u>	<u>289,136</u>
一至三年		
貿易及其他應付帳款	552,900	-
已發行債券	<u>643,291</u>	<u>1,450,363</u>
三至五年		
貿易及其他應付帳款	189,800	-
已發行債券	<u>1,127,037</u>	<u>635,563</u>
五年以上		
貿易及其他應付帳款	455,800	-
已發行債券	<u>1,969,122</u>	<u>3,030,388</u>

(以港元為單位)

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 價格風險

價格風險由相關按公允價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

於二零一五年三月三十一日，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，來自按公允價值透過損益記帳的金融資產之公允價值之變動將會導致集團的盈餘增加／減少約二千九百九十四萬九千元(二零一三／一四年：集團虧損會減少／增加約一千七百九十二萬四千元)。

(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

於二零一五年三月三十一日，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／減少約四百一十四萬七千元(二零一三／一四年：集團的虧損會減少／增加約四百七十五萬三千元)。

(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) 公允價值估計

集團的財務資產(包括應收物業發展商帳款、應收共同控制發展項目款項、現金及銀行結餘、貿易及其他應收帳款)及財務負債(包括應付共同控制發展項目款項、貿易及其他應付帳款)。由於其年期較短，其帳面值接近其公允價值。

集團的樓宇復修貸款及已發行債券，由於貼現的影響不大，其帳面值接近其公允價值。

(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值是根據香港測量師學會所採納的「市場價值」基礎估算。估值每年由屬香港測量師學會合資格會員之內部測量師估算。集團的管理層考慮多方面的資料包括：(i)不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格，經調整以反映此等差別；(ii)相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動；(iii)與投得項目的地產發展商的預期安排；(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

於二零一五年三月三十一日，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增加約二億九千九百萬元(二零一三／一四年：集團的虧損會減少約四億八千二百萬元)／減少約二億九千九百萬元(二零一三／一四年：集團的盈餘會增加約五億一千一百萬元)。

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。

(以港元為單位)

5. 淨收益及其他收入

(a) 收益

年內入帳的營業額為：

	<u>2015</u> \$'000	<u>2014</u> \$'000
地產發展商前期地價	9,167,433	-
共同控制發展項目發展物業所分得的盈餘	605,378	1,168,489
出售物業	<u>130,871</u>	<u>150</u>
	<u>9,903,682</u>	<u>1,168,639</u>

(b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	<u>2015</u> \$'000	<u>2014</u> \$'000
利息收入	157,773	117,058
租金收入	24,838	15,181
中介服務收入	-	4,790
按公允價值透過損益記帳的金融資產之收益／(虧損)	13,430	(1,579)
出售物業、機器及設備之虧損	(129)	(16)
淨外匯虧損	<u>(738)</u>	<u>(8,607)</u>
	<u>195,174</u>	<u>126,827</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘／(虧損)

除所得稅前營運盈餘／(虧損)已扣除／(計入)下列項目：

(a) 其他項目

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
共同控制發展項目的物業成本	7,714,271	-
折舊	44,067	32,372
物業、機器及設備減值(撥回)／準備	(115,552)	259
發展中物業減值準備	399,800	2,605,200
已承擔的項目準備	419,000	405,000
辦公室租金的營運租賃費用	21,870	17,332
物業支出	31,331	28,941
員工成本(不包括總監酬金)*	339,308	306,214
核數師酬金		
- 核數服務	639	588
- 非核數服務	<u>51</u>	<u>49</u>

* 包括薪金及津貼共二億七千二百四十四萬五千元(二零一三／一四年：二億四千三百八十七萬四千元)。

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘／(虧損) (續)

(b) 本年度行政總監、執行董事及高級管理層已付或應付酬金

	2015					
	袍金 \$'000	薪金 \$'000	公積金計劃		浮薪 \$'000	合計 \$'000
			供款 \$'000	小計 \$'000		
行政總監						
- 譚小瑩	-	3,527	17	3,544	1,058	4,602
執行董事(規劃、設計及工程)#						
- 林志良	-	1,769	12	1,781	442	2,223
執行董事(商務及行動)						
- 鄭啟華	-	2,990	17	3,007	748	3,755
六名總監及兩名前任總監	-	20,943	637	21,580	4,695	26,275
合計**	<u>-</u>	<u>29,229</u>	<u>683</u>	<u>29,912</u>	<u>6,943</u>	<u>36,855</u>
	2014					
	袍金 \$'000	薪金 \$'000	公積金計劃		浮薪 \$'000	合計 \$'000
			供款 \$'000	小計 \$'000		
行政總監						
- 譚小瑩	-	3,527	15	3,542	1,058	4,600
執行董事(規劃、設計及工程)						
- 林志良	-	2,895	15	2,910	724	3,634
執行董事(商務及行動)##						
- 鄭啟華	-	747	4	751	187	938
七名總監及一名前任總監	-	22,174	438	22,612	5,751	28,363
合計**	<u>-</u>	<u>29,343</u>	<u>472</u>	<u>29,815</u>	<u>7,720</u>	<u>37,535</u>

執行董事(規劃、設計及工程)的職位於二零一四年十一月十一日起懸空。

執行董事(商務及行動)於二零一四年一月一日履新。

** 不包括代替假期補償，總數為一百二十四萬四千元(二零一三／一四年：五十三萬元)。

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘／(虧損) (續)

(b) 本年度行政總監、執行董事及高級管理層已付或應付酬金 (續)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	人數	人數
上述人士的薪酬在以下範圍:		
\$1,000,001 至 \$1,500,000	-	1
\$2,000,001 至 \$2,500,000	2	-
\$2,500,001 至 \$3,000,000	2	-
\$3,000,001 至 \$3,500,000	2	4
\$3,500,001 至 \$4,000,000	4	5
\$4,500,001 至 \$5,000,000	1	1
合計	<u>11</u>	<u>11</u>

沒有就終止董事服務(不管以董事身份或是在擔任董事期間以任何其他身分)而提供款項或福利。亦沒有就由第三方就某人士作為董事或在擔任董事期間以任何其他身份提供服務而提供或應收的對價。

沒有向董事發放貸款及準貸款。

本局於結算日或本年度任何時間內，並無有關集團業務的重大交易、安排或合約，可令本局的董事獲得直接或間接的重大權益。

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘／(虧損) (續)

(c) 其他董事會成員

董事會主席及非執行董事之袍金(不包括並無權利收取任何袍金的政府公職人員)如下：

	2015 \$'000	2014 \$'000
<u>主席</u>		
張震遠先生, GBS, JP (任期至二零一三年五月二十四日止)	-	14
蘇慶和先生, JP (任期由二零一三年六月十五日起)	100	79
<u>非執行董事(非公職人員)</u>		
陳顯滙先生 (任期至二零一三年四月三十日止)	-	5
陳家樂先生, SBS, JP (任期至二零一三年四月三十日止)	-	5
蔣麗芸議員, JP (任期由二零一三年五月一日起)	65	60
周光暉先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)	65	60
馮煒光先生 (任期由二零一三年五月一日至二零一三年十二月十四日止)	-	40
何海明先生 (任期由二零一三年五月一日起)	65	60
何佩然教授 (任期至二零一三年四月三十日止)	-	5
黃嘉純先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)	65	60
許焯權教授 (任期至二零一四年十一月三十日止)	43	65
許智文教授 (任期由二零一三年五月一日起)	65	60
葉國謙議員, GBS, JP (任期至二零一三年四月三十日止)	-	5
簡兆麟先生	65	65
郭榮鏗議員	65	65
林智遠先生 (任期由二零一三年五月一日起)	65	60
林濬先生, BBS, JP	65	65
廖宜康先生	65	65
李嘉樂博士 (任期由二零一四年十二月一日起)	22	-
李律仁先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)	65	60
馬錦華先生, JP (任期由二零一三年五月一日起)	65	60
麥美娟議員 (任期由二零一四年十二月一日起)	22	-
麥萃才博士	65	65
吳家鎚博士 (任期至二零一三年四月三十日止)	-	5
吳水麗先生, BBS, MBE, JP (任期至二零一三年四月三十日止)	-	5
潘永祥博士, JP (任期由二零一四年十二月一日起)	22	-
鄧智輝先生 (任期由二零一三年五月一日起)	65	60
涂謹申議員 (任期至二零一四年十一月三十日止)	43	65
杜彼得先生 (任期至二零一三年四月三十日止)	-	5
黃國健議員, SBS (任期至二零一四年十一月三十日止)	43	65
黃以謙醫生 (任期至二零一四年十一月三十日止)	43	65
黃遠輝先生, SBS, JP (任期由二零一三年五月一日起)	65	60
胡志偉議員, MH (任期由二零一四年十二月一日起)	22	-
楊志超先生 (任期至二零一三年四月三十日止)	-	5
	<u>1,335</u>	<u>1,358</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘／(虧損) (續)

(d) 五名最高薪人士

	2015	2014
	\$'000	\$'000
截至二零一五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、執行董事及三名總監。		
五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：		
固定 — 薪金	15,509	15,052
— 公積金計劃供款	<u>428</u>	<u>397</u>
小計	15,937	15,449
浮薪	<u>4,075</u>	<u>4,081</u>
合計**	<u>20,012</u>	<u>19,530</u>

上述人士的薪酬在以下範圍：

	人數	人數
\$3,500,001 至 \$4,000,000	<u>4</u>	<u>4</u>
\$4,500,001 至 \$5,000,000	<u>1</u>	<u>1</u>
合計	<u>5</u>	<u>5</u>

** 截至二零一五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，本年度並無此數額。(二零一三／一四年：五萬九千元)。

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估計應課稅盈利，故未有提撥有關之香港利得稅準備(二零一三年／一四年：無)。

(b) 於二零一五年三月三十一日，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，分別為八百七十八萬五千元及九百一十六萬七千元(二零一四年三月三十一日：九百五十九萬元及六百六十七萬七千元)，可轉撥以抵銷未來應評稅收入。這些稅務虧損並無失效日期。

(以港元為單位)

8. 物業、機器及設備

	其他物業、機器及設備					合計
	保育物業	土地及 建築物業	有租約物業 修繕	機器及設備	傢具、工具 及車輛	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
於二零一三年四月一日						
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)
累積減值	(21,734)	-	-	-	-	(21,734)
帳面淨值	92,071	347,763	39,469	11,203	6,901	497,407
截至二零一四年三月三十一日止年度						
期初帳面淨值	92,071	347,763	39,469	11,203	6,901	497,407
增添	201,675	-	9,184	9,004	4,678	224,541
轉自發展中物業	182,737	-	-	-	-	182,737
出售	-	-	-	-	(21)	(21)
折舊	(8,782)	(9,284)	(7,597)	(3,349)	(3,360)	(32,372)
減值	(259)	-	-	-	-	(259)
期終帳面淨值	467,442	338,479	41,056	16,858	8,198	872,033
於二零一四年三月三十一日						
成本	646,696	622,204	68,895	52,753	26,662	1,417,210
累積折舊	(75,261)	(283,725)	(27,839)	(35,895)	(18,464)	(441,184)
累積減值	(103,993)	-	-	-	-	(103,993)
帳面淨值	467,442	338,479	41,056	16,858	8,198	872,033
截至二零一五年三月三十一日止年度						
期初帳面淨值	467,442	338,479	41,056	16,858	8,198	872,033
增添	10,301	-	1,409	605	2,644	14,959
轉自發展中物業	240,706	-	-	-	-	240,706
出售	-	-	(31)	(13)	(128)	(172)
折舊	(16,264)	(9,284)	(10,222)	(4,647)	(3,650)	(44,067)
減值準備撥回	73,955	41,597	-	-	-	115,552
期終帳面淨值	776,140	370,792	32,212	12,803	7,064	1,199,011
於二零一五年三月三十一日						
成本	996,688	661,588	68,083	52,165	26,913	1,805,437
累積折舊	(91,525)	(290,796)	(35,871)	(39,362)	(19,849)	(477,403)
累積減值	(129,023)	-	-	-	-	(129,023)
帳面淨值	776,140	370,792	32,212	12,803	7,064	1,199,011

集團的土地及建築物業主要包括為安置重建項目影響之住戶的安置樓宇、保育物業及自用之商業樓宇。

(以港元為單位)

9. 已購入有待重建物業

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
於四月一日	7,933	7,733
加：年內增添	158	200
減：年內出售	(8,091)	-
於三月三十一日	<u>-</u>	<u>7,933</u>

10. 發展中物業

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
為重建購入物業之成本，包括自置居所津貼(註)	17,648,315	25,657,133
發展費用	<u>3,335,473</u>	<u>2,011,591</u>
合計成本(包括資本化的累積利息及其他借貸成本共 一億八千二百零三萬七千元(二零一四年三月三十一日： 一億八千七百二十二萬四千元))	20,983,788	27,668,724
減值準備	<u>(4,694,880)</u>	<u>(6,238,262)</u>
於三月三十一日之結餘	<u>16,288,908</u>	<u>21,430,462</u>

於二零一五年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
重建項目	9,842,385	16,314,861
啟德發展	2,027,898	1,668,125
自行發展項目	1,473,321	1,389,338
保育項目	627,182	913,752
本局保留之物業	<u>2,318,122</u>	<u>1,144,386</u>
	<u>16,288,908</u>	<u>21,430,462</u>

(以港元為單位)

10. 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。

於二零一五年三月三十一日，本局正進行收購、收地以及啟德發展區建築成本之估計現金流出量共一百三十三億元(二零一四年三月三十一日：一百三十四億元)，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，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。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(將提供約五百個中小型單位)。本局已於二零一二／一三年為啟德發展區的樓換樓單位地皮支付地價，從而獲得批地。

11. 應收物業發展商帳款

於二零一五年三月三十一日，應收物業發展商的前期款項分析如下：

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
非流動部分	1,716,000	-
流動部分	<u>2,996,000</u>	<u>-</u>
	<u>4,712,000</u>	<u>-</u>

結餘是免息、有抵押及有固定償還條款的。於二零一四年及二零一五年三月三十一日，並未有應收物業發展商帳款逾期。

(以港元為單位)

12. 樓宇復修貸款

於二零一五年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
非流動部分	24,005	34,344
流動部分	<u>13,041</u>	<u>16,124</u>
	<u>37,046</u>	<u>50,468</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。

於二零一五年三月三十一日，樓宇復修的分期貸款共四十九萬九千元(二零一四年三月三十一日：九萬三千元)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：

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
三個月以下	43	24
三至六個月	101	8
六至十二個月	17	13
一年以上	<u>338</u>	<u>48</u>
於三月三十一日之結餘	<u>499</u>	<u>93</u>

信貸風險的最高風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

13. 貿易及其他應收帳款

(a) 其他應收帳款

非流動資產的其他應收帳款代表當出現就印花稅條例第117章的退還情況，本局將會向政府申索的買家印花稅及從價雙倍印花稅的退款。

(以港元為單位)

13. 貿易及其他應收帳款(續)

(b) 貿易及其他應收帳款

於二零一五年三月三十一日，貿易及其他應收帳款為流動性質，分析如下：

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
貿易應收帳款及預付款項	24,160	17,800
應收利息	52,641	27,699
其他應收帳款及按金	<u>26,351</u>	<u>13,509</u>
於三月三十一日之結餘	<u>103,152</u>	<u>59,008</u>

於二零一五年三月三十一日，一百一十三萬四千元(二零一四年三月三十一日：二百一十萬一千元)之貿易應收帳款經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有壞帳記錄的租客。此等貿易應收帳款的帳款齡分析如下：

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
三個月及以下	716	1,534
三至六個月	121	163
六至十二個月	94	210
一年以上	<u>203</u>	<u>194</u>
於三月三十一日之結餘	<u>1,134</u>	<u>2,101</u>

集團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。

14. 待售物業

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
於四月一日	15,270	15,420
減：年內出售	-	<u>(150)</u>
於三月三十一日	<u>15,270</u>	<u>15,270</u>

(以港元為單位)

15. 共同控制發展項目

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
應收共同控制發展項目款項	725,563	627,747
應付共同控制發展項目款項	<u>(192,916)</u>	<u>(191,629)</u>
	<u>532,647</u>	<u>436,118</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。

於二零一五年三月三十一日，集團持有下列進展中的共同控制發展項目：

<u>項目名稱／地點</u>	<u>土地用途</u>	<u>總樓面面積</u> (平方米)	<u>實際竣工日期</u> (年份)	<u>預計竣工日期</u> (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	-
# 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	-
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	2013	-
麥花臣滙(旺角)	商業／場館及青年中心／ 住宅	24,767	2013	-
觀月·樺峯(觀塘)	住宅	27,830	2014	-
丰匯(深水埗)	商業／住宅	30,300	2014	-
奧朗·御峯(大角嘴)	商業／住宅	4,843	2014	-

(以港元為單位)

15. 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>
星鑽(西營盤)	商業／住宅	17,765	-	2015
靚匯(灣仔)	商業／住宅	83,900	-	2015
浙江街／下鄉道(土瓜灣)	商業／住宅	8,378	-	2016
喜點(馬頭角)	商業／住宅	6,944	-	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	22,301	-	2017
@ 順寧道(深水埗)	商業／住宅	7,159	-	2018
@ 新山道／炮仗街(馬頭角)	商業／住宅	10,356	-	2018
@ 海壇街229A至G號(深水埗)	商業／住宅	3,611	-	2018
@ 海壇街／桂林街／北河街 (深水埗)	商業／住宅	58,900	-	2019
@ 觀塘市中心第二及三發展區 (觀塘)	商業／住宅	178,600	-	2021

* 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

@ 年內獲批項目

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。於二零一五年三月三十一日，參考由內部測量師估算商業部份的公開市值，商業部份的總公允價值(集團分帳前)為六十四億九千七百一十五萬二千元(二零一四年三月三十一日：六十三億一千五百零五萬二千元)。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。

(以港元為單位)

16. 按公允價值透過損益記帳的金融資產

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
上市債券		
- 海外	84,554	114,297
- 香港	418,332	319,073
非上市債券	<u>2,492,000</u>	<u>1,259,884</u>
	2,994,886	1,693,254
結構性存款	-	99,179
現金及銀行存款	<u>35,568</u>	<u>70,280</u>
	<u><u>3,030,454</u></u>	<u><u>1,862,713</u></u>

於二零一五年三月三十一日，集團持有的上市債券屬於優質企業及政府債券。

下表列出集團於二零一五年三月三十一日按公允價值計算的資產。不同公允價值等級的集團投資定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場之報價(第一層)，並無就這些投資的報價作出調整。
- 市場交易的投資沒有被視為活躍，但可以市場價格報價、證券商報價或有可觀察參數支持的其他定價來源估值，均被歸類為「第二層」。
- 資產或負債因交易不頻繁，非依據可觀察市場數據輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

	<u>第一層</u>		<u>第二層</u>		<u>合計</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
債券	502,886	433,370	2,492,000	1,259,884	2,994,886	1,693,254
結構性存款	-	-	-	99,179	-	99,179
總資產	<u><u>502,886</u></u>	<u><u>433,370</u></u>	<u><u>2,492,000</u></u>	<u><u>1,359,063</u></u>	<u><u>2,994,886</u></u>	<u><u>1,792,433</u></u>

(以港元為單位)

17. 現金及銀行結餘

	2015	2014
	\$'000	\$'000
銀行定期存款		
三個月及以下到期	5,205,189	4,735,685
三個月以上到期	4,336,000	1,369,700
	9,541,189	6,105,385
減：代共同控制發展項目託管款項	(3,533)	(3,539)
	9,537,656	6,101,846
銀行存款及現金	57,480	43,173
減：代共同控制發展項目託管款項	(1)	(1)
	57,479	43,172
	<u>9,595,135</u>	<u>6,145,018</u>
信貸風險的最高風險承擔	<u>9,595,120</u>	<u>6,145,003</u>

於二零一五年三月三十一日，集團的現金及銀行結餘乃以港元為單位，除了一筆四億一千四百六十六萬五千元的款額(二零一四年三月三十一日：四億七千五百三十三萬四千元)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五七(二零一三／一四年：每年百分之一點四)。這些存款的平均到期日為一百一十九日(二零一三／一四年：七十五日)。

以港元及人民幣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：

	2015	2014
	\$'000	\$'000
評級(穆迪)		
Aa1 - Aa3	4,315,209	3,277,796
A1 - A3	5,242,331	2,845,246
Baa1 - Baa2	754	-
其他	36,826	21,961
	<u>9,595,120</u>	<u>6,145,003</u>

(以港元為單位)

18. 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本局，於二零一五年三月三十一日，本局已收取五筆各二十億元，即全數一百億元的注資。

19. 貿易及其他應付帳款

於二零一五年三月三十一日，貿易及其他應付帳款分析如下：

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
貿易應付帳款	67,750	64,169
出售聯營發展項目物業的預售款項	2,826,500	-
租金及其他按金存款	410,387	455,712
其他應付帳款	14,980	15,532
應計費用	<u>3,069,221</u>	<u>1,853,203</u>
於三月三十一日之結餘	<u>6,388,838</u>	<u>2,388,616</u>
非流動部分	1,198,500	-
流動部分	<u>5,190,338</u>	<u>2,388,616</u>
	<u>6,388,838</u>	<u>2,388,616</u>

(以港元為單位)

20. 已發行債券

於二零一五年三月三十一日，本局根據中期債券發行計劃發行以下的固定利率票據。

	<u>2015</u> \$'000	<u>2014</u> \$'000
<u>非流動部分</u>		
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	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	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六四	300,000	300,000
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	500,000
於二零二一年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之二點九二	400,000	400,000
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	300,000
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一五	300,000	300,000
於二零二六年到期的港元固定利率票據，票面年息率為百分之三點八五	500,000	500,000
減：未攤銷財務費用	<u>(18,212)</u>	<u>(22,768)</u>
	<u>3,281,788</u>	<u>4,577,232</u>
<u>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
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	-
減：未攤銷財務費用	<u>(133)</u>	<u>(7)</u>
	<u>1,299,867</u>	<u>199,993</u>

21. 已承擔的項目準備

	<u>2015</u> \$'000	<u>2014</u> \$'000
於四月一日之結餘	405,000	447,000
年度已使用之金額	(365,000)	(447,000)
計入損益表	<u>419,000</u>	<u>405,000</u>
於三月三十一日之結餘	<u>459,000</u>	<u>405,000</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。於二零一五年三月三十一日的結餘為流動性質。

(以港元為單位)

21. 已承擔的項目準備 (續)

於二零一五年三月三十一日，項目的減值準備總額分析如下：

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
納入發展中物業的減值準備(載於附註10)	4,694,880	6,238,262
載於上文之已承擔的項目準備	<u>459,000</u>	<u>405,000</u>
項目減值準備總額	<u>5,153,880</u>	<u>6,643,262</u>

22. 用作中介服務之儲備

業主及買家對本局全資附屬公司市區重建中介服務有限公司所作的供款將撥入一個儲備帳目以作其他中介項目之用。

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)。

集團於截至二零一五年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款二千四百四十八萬六千元(二零一三/一四年：二千一百四十萬四千元)，扣除沒收供款部份一百五十一萬四千元(二零一三/一四年：一百六十萬一千元)，並已列於損益內。

(以港元為單位)

24. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零一五年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
有合約承擔而未有產生	<u>355</u>	<u>816</u>

(b) 營運租賃

於二零一五年三月三十一日，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六千零八十四萬八千元(二零一四年三月三十一日：六千五百四十萬九千元)，而未來最少應付租金的支付情況如下：

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
一年內	45,001	36,310
一年後五年內	51,706	65,022
五年後	<u>-</u>	<u>1,154</u>
	<u>96,707</u>	<u>102,486</u>

(c) 營運租賃應收租金

於二零一五年三月三十一日，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：

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
一年內	20,417	11,238
一年後五年內	<u>20,334</u>	<u>19,993</u>
	<u>40,751</u>	<u>31,231</u>

(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四千七百八十三萬三千元(二零一三／一四年：四千四百三十一萬元)實際費用。於二零一五年三月三十一日，尚欠地政總署一筆三百九十八萬五千元款項(二零一四年三月三十一日：三百六十一萬五千元)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。

於二零一一／一二年，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一百零一萬一千元(二零一三／一四年：五十一萬五千元)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七十三萬九千元作為其租賃辦公室物業之費用(二零一三／一四年：七十三萬七千元)。

於二零一五年三月三十一日，基金剩餘款項為四億六千八百二十四萬二千元(二零一四年三月三十一日：四億八千一百三十九萬元)。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)及(c)。

26. 舊區活化項目的承擔

於二零零九年八月，本局宣布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。花墟道的改善工程經已完成，通菜街的改善工程將於路政署刊憲程序完成後展開。

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中環街市成為「城中綠洲」的工作。項目於二零一三年七月已取得城規會的規劃許可，而一般建築圖則亦根據規劃許可呈交屋宇署並已於二零一四年八月取得核准。

截至二零一五年三月三十一日，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。

(以港元為單位)

27. 市區重建局財務狀況表

根據香港《公司條例》的披露規定，本局於二零一五年三月三十一日的財務狀況表列如下：

	附註	2015 \$'000	2014 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備		1,193,253	870,643
已購入有待重建物業		-	7,933
發展中物業		16,288,908	21,430,462
附屬公司	(a)	5,324	1,038
應收物業發展商帳款		1,716,000	-
樓宇復修貸款		24,005	34,344
預付款項		403,906	241,675
其他應收帳款		524,716	387,319
		<u>20,156,112</u>	<u>22,973,414</u>
流動資產			
待售物業		15,270	15,270
應收物業發展商帳款		2,996,000	-
共同控制發展項目		725,563	627,747
樓宇復修貸款		13,041	16,124
貿易及其他應收帳款		103,098	58,352
按公允價值透過損益記帳的金融資產		3,030,454	1,862,713
現金及銀行結餘		9,590,666	6,140,549
		<u>16,474,092</u>	<u>8,720,755</u>
總資產		<u>36,630,204</u>	<u>31,694,169</u>
資金及儲備			
資金		10,000,000	10,000,000
累積盈餘		15,008,930	13,933,000
	(b)	<u>25,008,930</u>	<u>23,933,000</u>
非流動負債			
貿易及應付帳款		1,198,500	-
已發行債券		3,281,788	4,577,232
		<u>4,480,288</u>	<u>4,577,232</u>
流動負債			
共同控制發展項目		192,916	191,629
貿易及其他應付帳款		5,189,203	2,387,315
已發行債券		1,299,867	199,993
已承擔的項目準備		459,000	405,000
		<u>7,140,986</u>	<u>3,183,937</u>
總資金、儲備及負債		<u>36,630,204</u>	<u>31,694,169</u>

(以港元為單位)

27. 市建重建局財務狀況表 (續)

(a) 附屬公司

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	\$'000	\$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(註)	43,316	35,822
減：準備	<u>(37,993)</u>	<u>(34,785)</u>
	<u>5,324</u>	<u>1,038</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：

<u>附屬公司名稱</u>	<u>數量</u>	<u>每股票面值</u>
Opalman Limited	2	\$2
信暉投資有限公司	2	\$2
西港城有限公司	2	\$2
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。

(以港元為單位)

27. 市建重建局財務狀況表 (續)

(b) 截至二零一五年三月三十一日止年度的資產淨值變動表

	<u>資金</u>	<u>累積盈餘</u>	<u>總額</u>
	\$'000	\$'000	\$'000
於二零一三年四月一日之結餘	10,000,000	16,206,956	26,206,956
年度總綜合虧損	<u>-</u>	<u>(2,273,956)</u>	<u>(2,273,956)</u>
於二零一四年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>13,933,000</u>	<u>23,933,000</u>
於二零一四年四月一日之結餘	10,000,000	13,933,000	23,933,000
年度總綜合收益	<u>-</u>	<u>1,075,930</u>	<u>1,075,930</u>
於二零一五年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>15,008,930</u>	<u>25,008,930</u>

(c) 年度合併盈餘包括本局財務報表內列報之盈餘十億七千五百九十三萬元(二零一三/一四年：虧損二十二億七千三百九十五萬六千元)。

(以港元為單位)

28. 帳目核准

本財務報表已於二零一五年六月十六日經董事會核准。



採用環保油墨及用環保紙印製



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