

背景

- 2009年6月，市建局承諾披露該局已完成重建項目的財務資料，以提升透明度
- 發展局亦同意披露市建局項目豁免補地價的資料
- 資料已夾附於發展局提交的文件
CB(1)2247/09-10(05)附件3
- 這是市建局首次披露個別完成項目的財務資料

8個已完成項目

土發開展、市建局完成項目

- H 1 (上環皇后街) 帝后華庭
- H 1 2 (堅尼地城新海旁) 泓都
- H 1 3 (堅尼地城加惠民道) 怡峯
- K 2 (旺角亞皆老街/ 上海街) 朗豪坊
- K 8 (旺角廣鏞街) 百利達廣場
- K 1 0 (油麻地窩打老道/ 雲南里) 窩打老道8號

市建局開展及完成項目

- H 1 6 (灣仔莊士敦道) 嘉薈軒
- K 2 7 (旺角新填地街) MOD595

8個已完成項目財政簡要

- 未扣除補地價: 收益約為**22億元**
- 扣除補地價後: 收益約為**20億元**
- 土發開展六個項目: 收益約為**15.2億元**
- 市建局開展二個項目: 收益約為**4.8億元**
- **8個已完成項目所收的20億元中，5.93億已入土發帳目，其餘入市建局帳目**

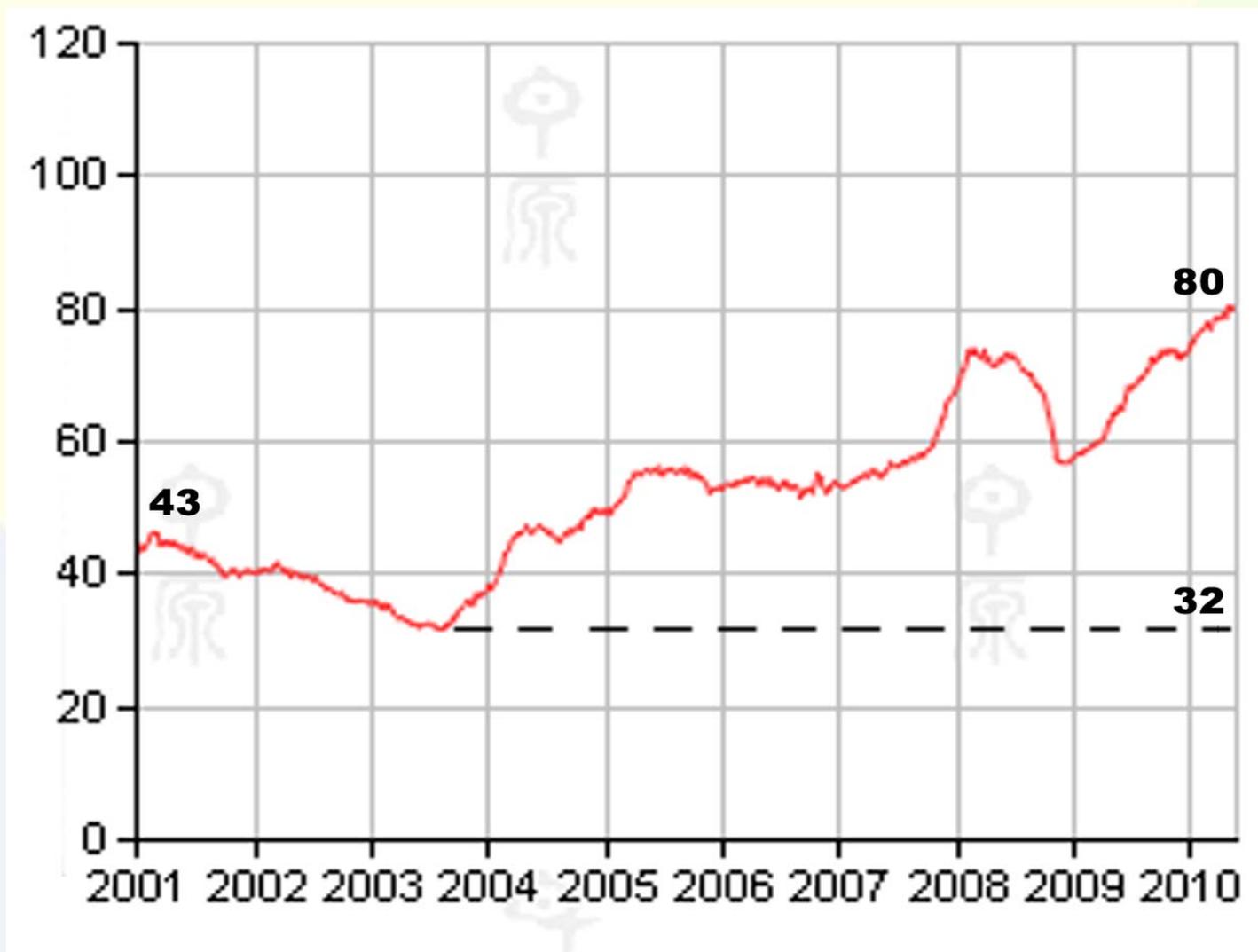
項目取得盈利/(虧損) 的原因

- 個別項目的發展參數及獨特性
- 收購時間、招標時間及售樓時間所處的市道循環
- 地產市場過去十年總體向上，對項目財政表現有正面影響。
- 中原城市領先指數

2001年(43) ; 2010年 (80) (升86%)

中原城市領先指數

2001年1月至2010年6月的變化



土發和市建局模式不同

土發公司

- 土發公司的合作發展伙伴一般需負責承擔收購和發展成本
- 承擔土地補價
- 會從合作發展伙伴收取前期款項及攤分部分發展收益
- 收購期長，發展夥伴承受風險，土發亦間接承受風險

市建局

- 市建局自資，並完全負責處理物業收購、搬遷居民、拆卸工作，並處理申請規劃許可事宜。
- 用地以象徵式地價直接批予市建局
- 在完成這些工作後才會為項目招標，以揀選合作發展伙伴
- 多個項目處於不同發展階段，受地產物業市場周期及波動影響。市建局更要承受作為買家、賣家雙重風險。收購期長，市建局直接承受風險

土發公司及市建局在物業市場周期的不同時段及不同情況下推行這8個已完成的項目，土發公司及市建局均面對不同市場周期風險

個案分析(市建局)

項目編號: K27 地址: 旺角新填地街

名稱: MOD595

項目進程

	日期	中原城市領先指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署物業價格指數 (1999年=100)	
		指數	自發出物業收購建議 後的變動比率	指數	自發出物業收購建議 後的變動比率
市建局開展項目	2002年10月	36.8		65.4	
發出物業收購建議	2002年11月	36.0	100.0%	65.1	100.0%
項目協議	2005年1月	49.5	137.5%	85.7	131.6%
銷售單位	2008年4月	72.4	201.1%	124.7	191.6%
項目完成年份	2009/10	78.7	218.6%	141.9	218.0%

財務資料

	港幣百萬元	
總收益	190.2	
總直接成本	(89.8)	
盈餘/(虧損)	<u>100.4</u>	
政府豁免補地價	(26.0)	
扣除豁免補地價後淨盈餘/(虧損)	<u>74.4</u>	

備註

市建局負責收購及拆卸工作。

市建局收取前期款項，並在售樓收益超過一定水平後攤分售樓收益

個案分析(土發公司)

項目編號: K10 地址: 油麻地窩打老道/雲南里 名稱: 窩打老道8號

項目進程

	日期	中原城市領先指數 (1997年7月 = 100)		差餉物業估價署物業價格指數 (1999年=100)	
		指數	自發出物業收購建議 後的變動比率	指數	自發出物業收購建議 後的變動比率
前土發公司開展項目	1988/89	不適用		39.4	
項目協議	1989年2月	不適用		39.4	
發出物業收購建議	1996年5月	64.4	100.0%	113.5	100.0%
銷售單位	2004年3月	44.4	68.9%	78.1	68.8%
項目完成年份	2007/08	72.9	113.2%	126.4	111.4%

財務資料	港幣百萬元	
總收益	135.5	
總直接成本	(5.9)	
盈餘/(虧損)	<u>129.6</u>	
政府豁免補地價	無(由發展商補地價)	
扣除豁免補地價後淨盈餘/(虧損)	<u>129.6</u>	

備註

發展商支付所有收購成本及補地價
市建局收取保證金及與發展商攤分盈餘
由於需要改動設計，加上規劃程序需時，故經過一段長時間才進行收購工作

市建局歷年營運盈餘/(虧損)總覽

財政年度	未計政府豁免補地價 的年度盈餘/(虧損) (港幣億元)	政府豁免補地價 (港幣億元)	計算政府豁免補地價 後的年度盈餘/(虧損) (港幣億元)
2001年5月1日成立時的(虧損)	(22)	-	(22)
2001/02(11個月)	(5)	-	(5)
2002/03	(2)	-	(2)
2003/04	(1)	-	(1)
2004/05	30	(4)	26
2005/06	15	(6)	9
2006/07	8	-	8
2007/08	20	(1)	19
2008/09	(45)	(2)	(47)
2009/10	69	(32)	37
至2010年3月31日累計盈餘/(虧損)	67	(45)	22

市建局年度營運財政波動的原因

- 不能掌握重建項目規劃、收購及遷置時間，因此較難預計項目招標日期
- 招標價完全受當時地產市道影響
- 市建局每年的財政收支，非常依賴當年度項目招標的前期收入及項目的撥備，波動甚大
- 2008/09虧損45.2億；2009/10盈餘68.6億