

動力充沛 前瞻遠眺



2015 - 2016 年報



封面設計：設計概念展現土瓜灣一個破舊地區的蛻變。市區重建局以「小社區發展模式」在該地區啟動五個重建項目，帶來更大的規劃及社區裨益。

目 錄

002	理想、使命及信念	004	主席報告	008	行政總監報告
012	市建局十五周年	016	業務概覽	022	本年度紀要
028	業務回顧	050	企業可持續發展	060	管理層討論及分析
070	項目概覽	084	機構管治	088	董事會成員及簡歷
100	市建局委員會成員	102	市建局組織架構	104	市建局分區諮詢委員會成員
107	財務摘要	108	董事會報告書	110	獨立核數師報告書
112	合併綜合收支表	113	合併財務狀況表	114	合併現金流量表
115	合併資產淨值變動表	116	財務報表附註		

理想、使命及信念

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。

我們的理想

為香港締造優質的城市生活，令我們的世界級都會充滿朝氣，成為更美好的家園。

我們的使命

為實現理想，我們會以靈活的手法和敏銳的觸覺，與各合作夥伴攜手並進，按部就班，推行重建，並且悉心栽培我們的員工。

我們的工作重點:

- 加速重建發展，去舊立新，創造更美好的生活環境;
- 促進及鼓勵復修殘舊的樓宇，並致力保留地方特色;
- 保育及修葺具歷史或建築價值的樓宇，並致力保留地方特色;
- 更新舊區，促進經濟，改善環境，造福社群。

我們的合作夥伴:

- 受影響的社群，包括租客和業主;
- 政府;
- 地產發展及金融機構;
- 專業人士及學者;
- 其他有關人士。

我們的員工:

- 關懷社群，勇於創新，自我增值，致力為香港市民建造更美好的家園。

我們的信念





蘇慶和先生, JP

主席報告

“本局釐定清晰的目標，開展更多較迫切以及更具規模的項目。”

當我撰寫市區重建局（市建局）二零一五／一六年度年報的主席報告時，我作為市建局主席的第二個三年任期剛開始。我十分榮幸獲再度委任為市建局主席，並衷心感謝政府對我的信任，讓我有機會繼續服務一間充滿活力及具前瞻的機構。

在未來三年，我期待可以為香港的市區更新展開新的一頁。同時，我亦樂見近年推出的新構思和新計劃能逐步落實，可望帶來一番新景象。

《市區重建策略》羅列了十二個市區更新的主要目標，市建局將繼續克服不同的挑戰，按該份策略的指引進行市區更

新工作。除此之外，本局亦重新審視財務規劃、項目管理及流程重組等各個方面，並著重資源管理，令局方更能釐定清晰的目標，開展更多較迫切以及更具規模的項目。

本局必須與政府、市建局董事會及各持份者緊密聯繫，以及爭取整體社會的支持，以達致其工作果效。本人感謝市建局董事會成員的積極參與，引領本局制訂機構目標、關鍵績效範圍及新策略等。年內，本局將新思維化作實際行動，並帶來正面效果，例如推行小社區發展模式的重建、「招標妥」樓宇復修促進服務，以及優化「需求主導」重建項目（先導計劃）等。

為達致更大的社區裨益，市建局在舊區內將透過更大的規劃範圍進行重建工作，亦探討新的方式和途徑，加強樓宇復修方面的工作。



■ 蘇慶和先生與市建局同事討論小社區發展模式。

年內，本局在九龍城／土瓜灣一帶進行了地區規劃研究。其後，並在該區以全面發展的模式開展五個重建項目。這些項目在交通及環境改善方面與本局在同區的其他項目產生協同效應。在小社區發展模式下，市建局致力在新社區提供更多休憩空間、更具規劃及標準的道路及行人網絡，以及提供更多臨街的空間讓具小店特色的街舖經營，以保留地區脈絡，提升區內活力，從而體現以人為先的精神。在未來數年，本局將繼續在其他地區進行相若的地區規劃研究。

二零一五／一六年度是充滿改變和挑戰的一年，二零一六年亦是市建局成立十五周年。過去多年，市建局在重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化的工作成就，有目共睹，我們均引以為傲。然而在此里程碑下，我們亦須重新思考市建局的前路方向。

市建局首要的任務，仍然是處理本港有超過十萬個家庭居住其中的破舊樓房。我們十分清楚有必要尋求更高效益和效率的方法推進市區更新。其中一個想法，是為舊樓重置新設施，一方面改善樓宇結構性狀況，延長可使用年期；另一方面亦可保持社區的氛圍及脈絡。在過



■ 蘇慶和先生與董事會成員及管理層於春茗晚宴中祝酒。前土地發展公司首任主席胡法光先生（右十）亦有出席晚宴。

去一年，我們為實現這個構思花了很多功夫，並正為推出一個新的先導計劃進行預備工作。

市建局是一家公營機構，必須繼續以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理財政，以確保長遠來說在財政自給的原則下維持穩健的財政狀況。我們計劃在二零一六年四月至二零二一年三年的五年內，撥款三百四十億元去進行重建、復修、保育和活化等工作。本局於二零一五／一六年度雖然錄得四十五億元的盈餘，但有關收入並非經常性質，本局的營運環境仍然充滿挑戰，不利因素持續，包括高於市價的收購成本、不斷上升的建築開支、地產市道不明朗、私人發展商競投本局發展項目時出價保守等。

總結過去一年，我要特別感謝林濬先生，他出任市建局行政總監時對本局貢獻良多，不單協助本局順利運作，任內亦開展多個項目，為長遠市區更新工



■ 蘇慶和先生與新任行政總監韋志成先生（前排右一）及管理層向立法會發展事務委員會提交市建局二零一五／一六年工作報告。

作帶來正面影響和裨益。我亦要向全體董事會成員致衷心謝意，他們獻出寶貴時間支持市建局的工作並給予睿智的指導。最後，我也要感謝管理層和所有員工為市建局作出的努力和承擔。

主席

蘇慶和

二零一六年七月三十一日



林濬先生, SBS, JP

行政總監報告

“我們必須尋求其他方法去解決市區老化問題，包括採取成本較輕的方案，以及迅速回應改善及延長樓宇壽命。”

在沒有充足準備的情況下，我於二零一五年六月十五日走馬上任市區重建局（市建局）行政總監一職，市建局職員、董事會及公眾人士無不感到意外。我由獨立非執行董事的身份，轉而坐在會議桌的另一邊，成為執行董事。

當時，市建局正處於困難時刻，董事會和管理層之間的疑慮和困惑，令機構前路並不明朗。

組織與財務

年內，麥肯錫公司完成市建局的衡工量值研究及組織架構檢討。雖然顧問研究報告的少部份建議較具爭議而某些持份者亦持不同意見；但大部分建議均獲市建局接納，並透過局內「一個團隊、一個目標」的跨部門策動小組，以及工作改進小組落實執行。本局亦就架構重組、接任人策劃、項目挑選理念等事宜進行檢討，並擬定改善計劃。

在進行上述工作的同時，市建局亦嚴格檢視新項目的財務可行性，以確保市

建局長遠來說可財政自給。市建局本年度的現金流狀況因而遠較之前預測的為佳。

當我接手市建局的工作時，首要是加強與高級職員的聯繫，邀請不同部門的高級經理及以上職級的同事五人一組與我享用「三文治」午餐，聽取他們的意見。在財政年度將近結束時，我再次邀請不同組合的同事與我進行這類交談。在這兩輪的午餐傾談，同事的態度越來越積極正面、心情較為開朗，亦專注於市建局的現時路向，這都令我感到十分欣慰。

第一個「R」－ 重建發展

年內，我們開展數個自行挑選的項目，當中包括在土瓜灣以小社區發展模式推動市區更新，我們相信此舉可為該社區帶來更多的規劃裨益。

透過在庇利街及銀漢街一帶的發展項目，我們會把掘頭路開通，亦會將多個小地盤的停車位需求集中處理，在其中一個地盤提供社區停車場，令其他細小的地盤不須另設停車場，大幅減少車輛出入口位，從而能提供更多臨街面積作街舖之用，令街道更有活力。另外，我們將春田街納入與馬頭圍道發展項目相鄰的一個發展計劃，以更善用單位面積和樓宇間的布局設計，並擴闊崇志街改善交通流，令該兩個獨立發展項目共用的設施得以提升。



■ 林濬先生於在庇利街／榮光街項目參與人口凍結調查工作。

在「需求主導」項目方面，第四輪計劃收到大量申請業主只擁有一個單位的不合資格的申請，因此董事會沒有接納該輪任何申請。有見及此，我們隨即加快推出第五輪的「需求主導」計劃，申請資格與第四輪相同，結果接獲十九份申請書供董事會考慮。

至於我們為物業業主提供的「促進者」中介服務，很可惜今年在物業市況相對低迷的情況下並沒有成功聯合出售的個案。值

得一提的，是市建局主動為受嚴重意外影響的黃大仙永安樓提供中介服務。該幢樓宇的地面車房因液氣體爆炸導致三人死亡，樓宇嚴重焚毀。市建局特別豁免業主們有關中介服務的費用，不過，經過多個月的努力，最終只有56%的物業業主簽署《聯合出售協議》，故此，該項目亦告中止。

第二個「R」－ 樓宇復修

我們繼續進行「樓宇更新大行動」及其他樓宇復修計劃的工作，期間欣然收到業主和住客對市建局和有關同事的嘉許信。最近，我們推出「招標妥」，希望協助業主減低圍標的風險。另外，我們亦研究其他新措施，構思中的「深度復修計劃」針對那些公用設施不足而發展潛力已用盡的舊樓，希望可延長它們的使用年期，亦為樓宇重置新設施，讓居民尤其是長者受惠。本局擬審慎挑選一或兩個先導項目，以印證此新措施的成效和效率。

第三個「R」－ 文物保育

年內，多個保育項目如期進行，包括太子道西項目內已收購及完成翻新的單位已大部分租出。上海街項目的建造工程亦已動工。

衙前圍村項目已拖延多年，這個由前土地發展公司在九龍開展的第一個項目，終於於二零一六年一月底在和平的情況



■ 林濬先生於「一個團隊、一個目標」工作坊中與市建局職員分享。

下順利清場。我們在項目地盤內發現若干歷史遺蹟，古物古蹟辦事處正負責審視有關遺蹟，市建局亦協助當局進行考古影響評估工作。項目工程的開展則有待相關的指引和要求。

第四個「R」－舊區活化

我們亦審慎地重新評估活化中環街市建築的可行性，考慮到在沒有相關建築物結構資料而須翻新及大幅改動失修已久的複雜結構所涉及的風險，以及財政因素，我們決定採納簡約的活化方案。由於該項目座落在中環的核心地帶，備受各方關注，董事會已成立專責委員會，負責研究項目的未來營運模式，目標是讓這幢中環街市建築能早日重新啟用。

資助出售單位

為回應行政長官在二零一五年的施政報告，我們在四百八十四個專為受市建局重建項目影響的自住物業業主而設的「樓換樓」單位中，撥出三百三十八個作為資助出售房屋計劃單位。我們在短短四個月內完成準備工作，然後推出予市民申請。這是市建局首次進行同類工作，當中遇到各種不能預料的問題，在克服了重重困難及障礙後，我們成功在二零一

六年四月推出單位發售，並售出三百三十八個單位中的96%。

結語

以每年約有五百幢樓宇跌入五十年樓齡的速度，市建局要全面掌握更新香港的城市面貌，確實是一個很大的承擔。這些舊樓的失修程度遠超出市建局的重建步伐，因此，我們必須尋求其他方法去解決市區老化問題，包括採取成本較輕的方案，以及迅速回應改善及延長樓宇壽命，而不影響居民的生活。

市建局擁有一支優秀的團隊，無論在前線還是總部的同事均盡心盡力。能夠成為他們的一分子，我深感榮幸。董事會給予我無限支持，亦令我萬分感激。

我出任行政總監的任期於二零一六年六月十四日完結，交棒給下一任行政總監韋志成先生。我深信，憑藉他對相關事務的豐富經驗及在公共行政方面的資歷，韋先生定可帶領市建局進入新紀元，創造驕人的成績。

行政總監

林濬

二零一六年六月十四日

市區重建局十五周年



■ 曾俊華先生與嘉賓講者及市建局董事會成員合照。

二零一六年，市區重建局（市建局）踏入第十五周年。作為一間具活力及前瞻的機構，我們不斷尋求創新，探索更好的方法去推動及進行市區更新，從而為社區帶來更廣的社會效益及更大的規劃裨益。



■ 超過二百位城市規劃及建築界的人士參與研討會。



■ 曾俊華先生主持研討會的開幕致辭。



■ 蘇慶和先生致歡迎辭。

「市區更新的創新方向」 國際研討會

適逢十五周年，本局特別於六月十日舉辦一個國際研討會，主題為「市區更新的創新方向」。研討會雲集來自世界各地包括新加坡、美國、日本、莫斯科、廣州的專家及本地的學者，分享對有關議題的見解和經驗。研討會由署理行政長官曾俊華先生主持開幕，超過二百位城市規劃及建築界的人士參與。



■ 小組討論探討樓宇復修的新方向。



■ 龍炳頤教授主持小組討論。



■ 劉太格博士與參加者的分享。



■ 劉太格博士（新加坡）



■ 寺本讓先生（日本大阪市）



■ 楊承志先生（中國廣州市）



■ Andrey Valuy（俄羅斯莫斯科）



■ Pamela Jerome 教授（美國）



■ 滕錦光教授（香港）

市區更新十五年：夥伴與創新

我們對市建局的工作成果，感到驕傲。這些成果亦有賴各夥伴及持份者一直以來的支持。為表謝意，我們舉行「市區重建局十五周年酒會」，由行政長官梁振英先生、發展局局長陳茂波先生及市建局主席蘇慶和先生一同主禮，超過二百位嘉賓蒞臨，包括政府部門、立法會議員、區議員、發展商、專業人士、學者及非牟利機構代表等。酒會上有展覽及短片展示市建局過去十五年的工作。



■ 行政長官梁振英先生與眾嘉賓於酒會上祝酒，慶祝市建局十五周年。



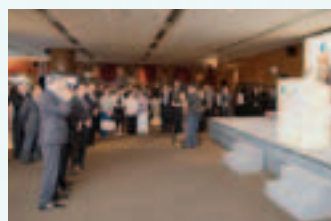
■ 陳茂波先生於酒會上致辭。



■ 市建局以短片及展板展示成立十五來的里程碑及未來發展方向。



■ 市建局職員透過模型講解小社區發展模式。



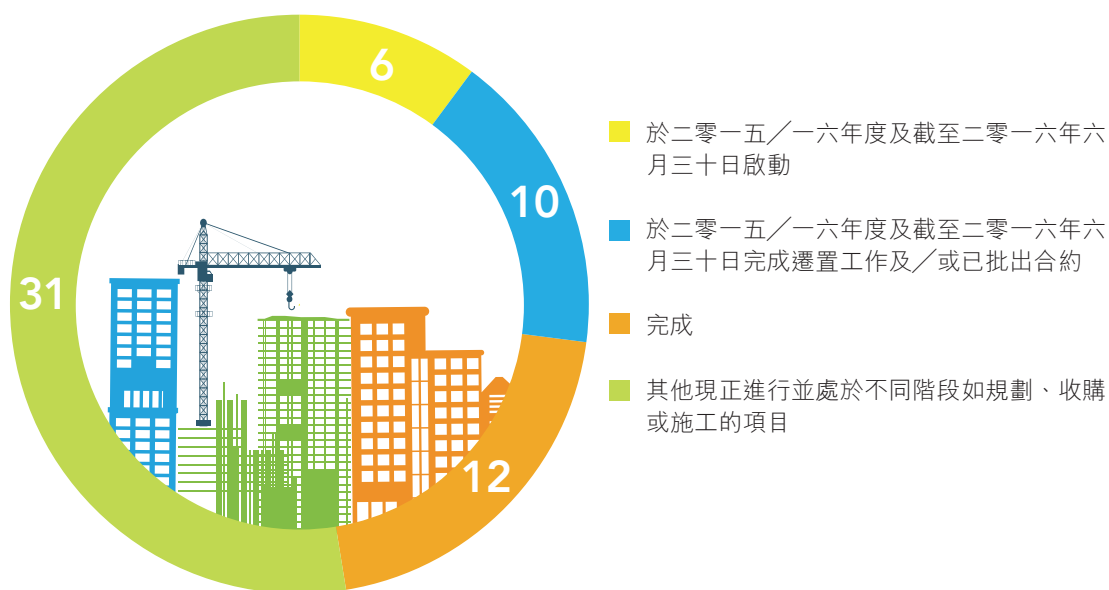
■ 超過二百位嘉賓出席酒會。

業務概覽

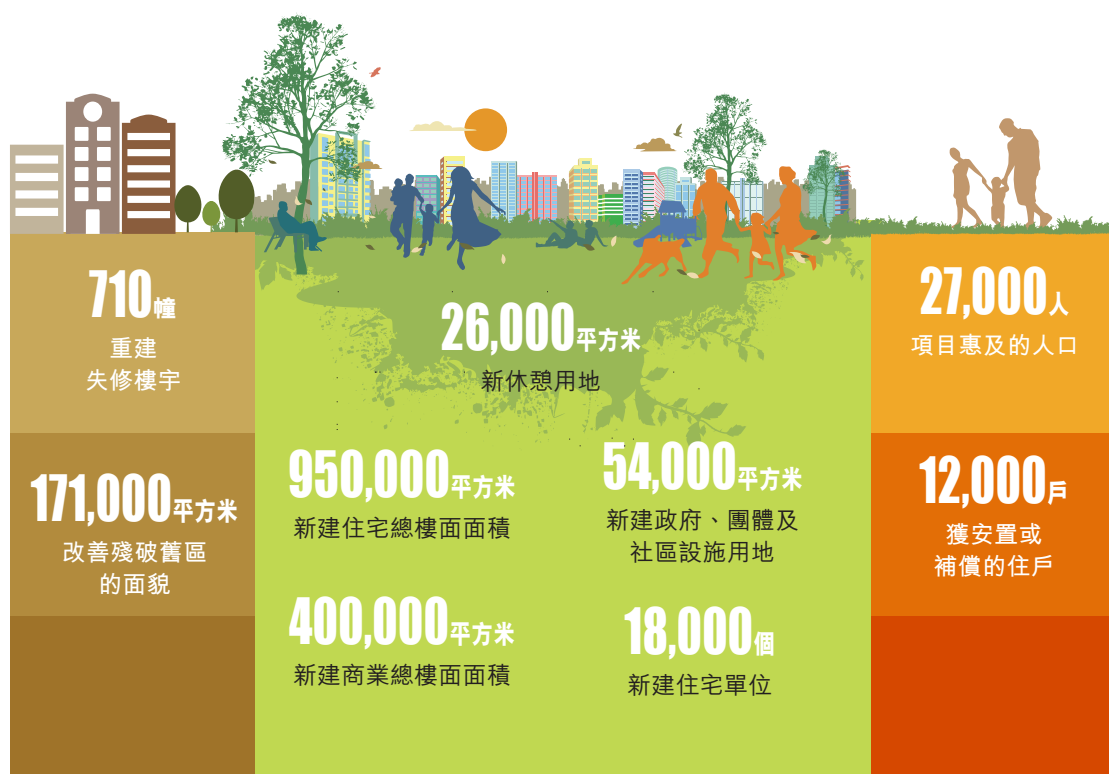
重建發展

59 個已落實執行的項目進度

(截至二零一六年六月三十日)



59 個已落實執行的項目所帶來的裨益



全新小社區發展模式

市建局於二零一六年三月至六月期間按上述模式啟動位於土瓜灣五個項目，務求帶來更大的規劃及社區裨益。



「需求主導」重建項目（先導計劃）

提早於二零一六年二月接受第五輪的申請。

於二零一六年五月
截至日期前共接獲

19

宗申請

中介服務（先導計劃）

於二零一六年推出的一項新措施。

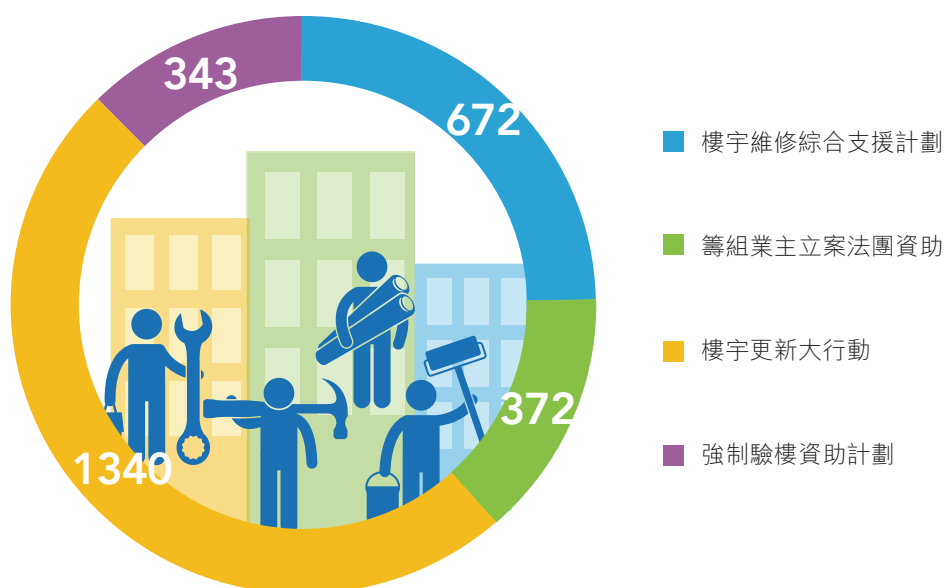
公務員建屋
合作社計劃

政府為公務員
興建樓宇計劃

樓宇復修

市建局的各項計劃共支援2727幢樓宇

(截至二零一六年三月三十一日)



已發放的貸款及資助金額超過 **1.78** 億元

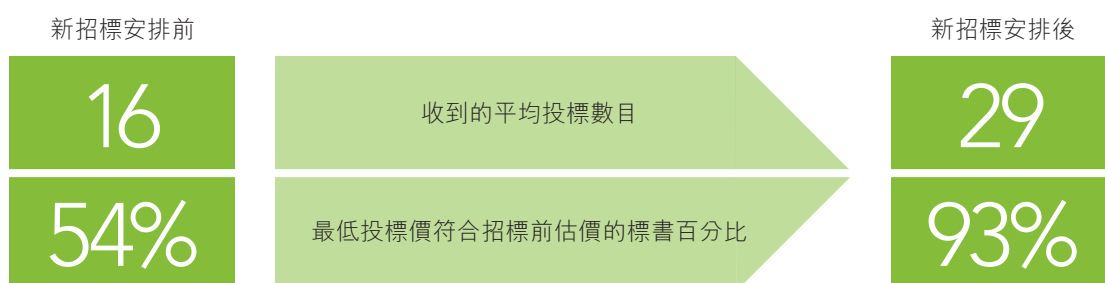
樓宇維修綜合支援計劃

市建局樓宇維修綜合支援計劃的服務範圍於二零一五年七月起擴展至全港。



新措施：「招標妥」樓宇復修促進服務

在制定「招標妥」樓宇復修促進服務（先導計劃）時，市建局參考了「樓宇更新大行動」的經驗，當中推行的新招標安排，有助確保招標程序公平、公正及具競爭性。自推出新招標安排後，收到的投標數目及最低投標價符合招標前估價的標書數目，均顯著增加。



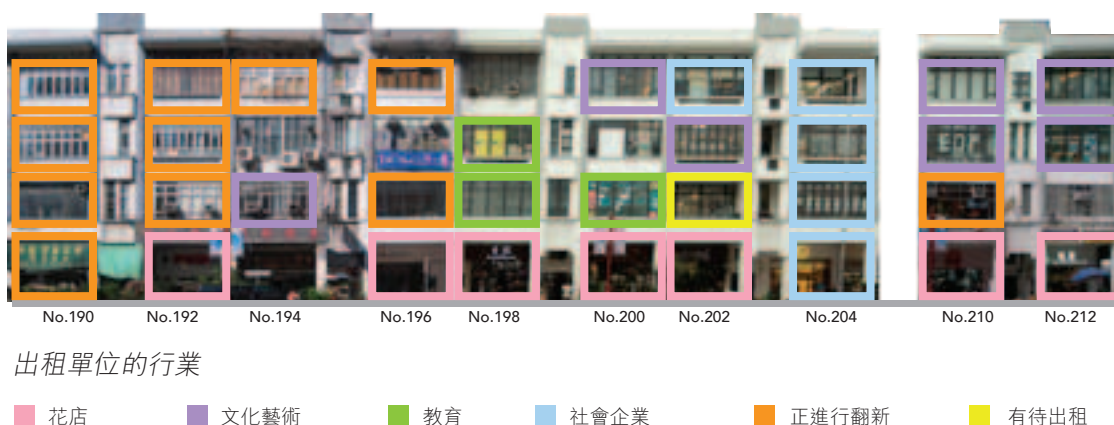
本局於二零一六年五月推出「招標妥」樓宇復修促進服務（先導計劃），旨在向私人樓宇的業主立案法團提供技術支援服務，減低工程採購階段的圍標風險。



活化及保育

太子道西保育項目

共有22個已收購的單位經已完成翻新並租給與花卉、文化、藝術和教育有關的行業，另有11個單位現正進行翻新工程。



大角咀活化項目

這項計劃是配合市建局在大角咀區內的重建發展和樓宇復修工作所進行的地區美化工程。

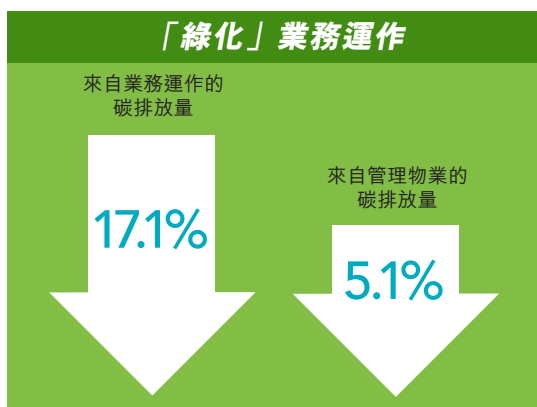
保育及活化工作共投入 20 億元

(截至二零一六年三月三十一日)



企業可持續發展

愛護環境

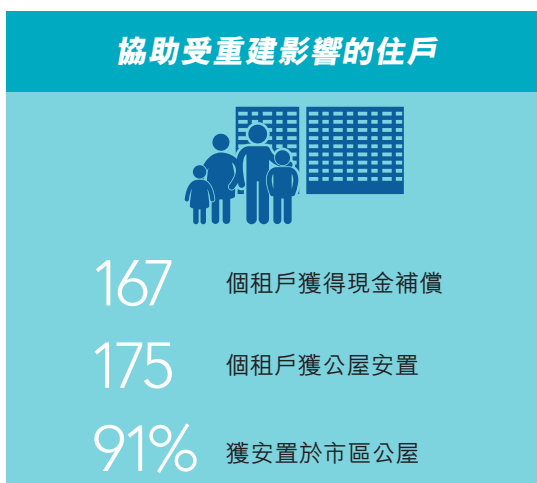


(二零一五／一六年度與二零一四／一五年度的比較數字)



(根據截至二零一六年三月，按十二個獲得香港綠色建築議會頒發白金級別證書的重建項目計算)

關心社群



(根據二零一五／一六財政年度進行中的項目計算)



(截止二零一六年三月三十一日)

多元化使用城市空間



(二零一五／一六財政年度)



(二零一五／一六財政年度)

本年度紀要 2015

四月

- 大角咀晏架街／福全街項目邀請合作發展意向書。
- 觀塘恒安街「需求主導」重建項目，獲得超過八成業主接受「有條件收購建議」。
- 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。



- 深水埗荔枝角道／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。



- 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。

五月

- 馬頭角北帝街／新山道項目邀請合作發展意向書。

六月

- 馬頭角北帝街／新山道發展項目招標。
- 政府委任林濤先生為市建局行政總監。
- 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。
- 筲箕灣西灣河街項目邀請合作發展意向書。



- 整合及優化「樓宇維修綜合支援計劃」，並擴展服務範圍至全香港。

七月

- 政府授權市建局進行觀塘恒安街「需求主導」重建項目。
- 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／新山道項目。

八月

- 向大角咀槐樹街「需求主導」重建項目的業主發出「有條件收購建議」。



- 筲箕灣西灣河街發展項目招標。

本年度紀要 2015

九月

- 麗新發展有限公司的全資附屬公司獲得合作發展筲箕灣西灣河街項目。
- 深水埗海壇街「需求主導」重建項目邀請合作發展意向書。

十月

- 政府刊憲收回旺角新填地街／山東街發展項目的土地。



- 大角咀槐樹街「需求主導」重建項目，獲得超過八成業主接受「有條件收購建議」。

十一月

- 深水埗海壇街「需求主導」重建項目招標。
- 馬頭角九龍城道／上鄉道發展項目邀請合作發展意向書。



- 煥然壹居「樓換樓」先導計劃進行抽籤揀樓。

十二月

- 市建局董事會通過啟德「煥然壹居」資助出售房屋計劃的申請資格。
- 馬頭角九龍城道／上鄉道發展項目招標。
- 德祥地產集團有限公司的全資附屬公司獲得合作發展深水埗海壇街「需求主導」重建項目。

本年度紀要 2016

一月

- 政府刊憲收回深水埗青山道／元州街發展項目的土地。
- 政府授權市建局進行大角咀槐樹街「需求主導」重建項目。
- 新世界發展有限公司的全資附屬公司獲得合作發展馬頭角九龍城道／上鄉道發展項目。



- 「煥然壹居」資助出售房屋計劃單位接受申請。

二月

- 第五輪「需求主導」重建項目（先導計劃）接受申請。



- 啟動九龍城庇利街／榮光街重建發展項目。

三月

- 「煥然壹居」資助出售房屋計劃單位進行電腦抽籤程序。
- 舉行嘉許禮，表揚參與「學建關愛」義務工作計劃二零一五／一六的大學學生、非政府機構及市建局員工。
- 大角咀杉樹街／橡樹街「需求主導」重建項目邀請合作發展意向書。

本年度紀要 2016

四月

- 大角咀杉樹街／橡樹街「需求主導」重建項目招標。
- 政府公布新委任及再委任的市建局董事會成員，並再度委任蘇慶和先生為市建局董事會主席。



- 「煥然壹居」資助出售房屋計劃展開售樓程序。



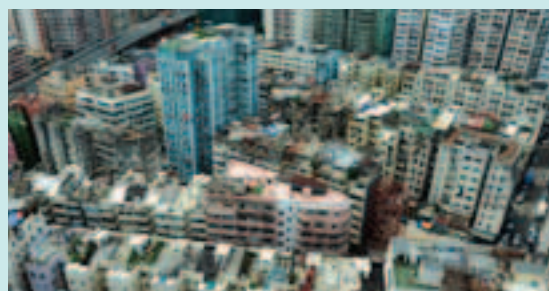
- 推出「招標妥」樓宇復修促進服務（先導計劃）。

五月

- 為公務員建屋合作社計劃樓宇提供的中介服務(先導計劃)接受申請。
- 啟動九龍城春田街／崇志街發展計劃，並撤回二零一五年一月啟動，覆蓋相同樓宇的春田街／崇志街發展項目。
- 政府公布委任韋志成先生為市建局行政總監，於二零一六年六月十五日生效。

六月

- 有利集團有限公司的全資附屬公司獲得合作發展大角咀杉樹街／橡樹街「需求主導」重建項目。
- 向立法會發展事務委員會提交市建局二零一五／一六年度的工作報告。



- 啟動九龍城區三個重建項目，採用小社區發展模式。



- 舉行「市區更新的創新方向」國際研討會及市建局成立十五周年酒會。



- 利東街／麥加利歌街項目（詰匯）獲康樂文化事務署頒發「二零一六最佳園林大獎」私人物業組別金獎。

七月

- 政府委任馬昭智先生為市建局執行董事，於二零一六年七月十五日起生效。



業務回顧

重建發展
樓宇復修
保育活化



重建發展

二零一五／一六年度，本局成功完成八個項目的遷置工作及批出五個合作發展合約，另外開展兩個新項目，成績顯著。

截至二零一六年六月三十日，本局共開展了六十三個重建項目、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一萬八千個新住宅單位、約四十萬平方米的商業面積，包括商舖、辦公室及酒店，還有五萬四千平方米的政府、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

本年度啟動的兩個重建項目，包括一個屬第三輪「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

大角咀槐樹街項目

二零一五年五月，本局開展了位於大角咀槐樹街的第三輪「需求主導」計劃下的最後一個項目。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，估計約有六十七個住戶。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。

本局於二零一五年七月推出第四輪申請，在收到七十七宗的申請中，大部分的申請業主只擁有一個單位，並不符合任何一項申請資格。事實上，只有一宗申請符合所有申請資格，但經過本局嚴謹的篩選及評分後，被評為不適合實施。



■ 市建局職員在槐樹街「需求主導」重建項目進行人口凍結調查。



■ 樓宇狀況殘破失修。

因此，本局於二零一六年二月提前接受第五輪「需求主導」計劃項目的申請，並延長申請時間至三個月。二零一六年五月申請期限前，本局共接獲十九宗申請。所有申請將經過嚴謹的篩選及評分過程。



■ 小社區發展模式的設計概念圖。



本局自行開展的重建項目及小社區發展模式

本局董事會通過以小社區發展模式推動市區更新，遠較零星的「單幢樓」或其他小型重建項目帶來更大的規劃及社區裨益。此重建方式使本局的新項目能夠帶來實質的果效，並與本局的使命一致，特別是履行《市區重建局條例》以及《市區重建策略》所訂立的目標，以重整及重新規劃市區範圍，設計更環保的交通網絡及確保土地用途能互相配合。為此，本局正進行九龍城地區研究，以回應九龍城市區更新地區諮詢平台提交的《九龍城市區更新計劃》的建議，包括在其中一個重建地盤提供社區停車場，為該發展項目及區內鄰近的重建地盤提供泊車及上落貨車位等設施，有助避免在個別發展項目設置停車場入口，從而可保留臨街地舖及街道的活力。為改善區內及附近的道路可達性及交通流量，亦將會提供一條貫穿幾個重建項目的道路。



■ 啟動三個位於土瓜灣重建項目的情況及項目現貌。



土瓜灣庇利街／榮光街項目 (KC-009)

本局於二零一六年三月開展庇利街／榮光街項目，踏出小社區發展模式的第一步。這個新項目佔地約八千平方米，受影響的住戶約有九百八十個。

土瓜灣鴻福街／銀漢街、鴻福街／啟明街及榮光街項目 (KC-010, KC-011, KC-012)

二零一六年六月三日，本局繼續以小社區發展模式同步開展位於鴻福街／銀漢街、鴻福街／啟明街及榮光街三個項目。該三個項目正正位於上述庇利街／榮光街項目的北面，相互構成一個群組。三個項目的地盤面積共約八千八百四十平方米，估計影響約一千二百二十個住戶。

鴻福街／銀漢街項目是根據《市區重建局條例》第廿五條，以發展計劃形式展開，項目會為鄰近的市建局項目提供一個共用的社區停車場，有關發展計劃將要呈交城市規劃委員會（城規會）審批。另外兩個位於鴻福街／啟明街及榮光街的项目是根據《市區重建局條例》第廿六條，以發展項目形式展開，建議發展為綜合商住樓宇。由於鴻福街／銀漢街項目的社區停車場已顧及兩個發展項目的泊車位需求，該兩個項目均不另設泊車設施。

土瓜灣春田街／崇志街項目 (KC-008(A))

二零一五年一月，本局開展春田街／崇志街項目(KC-008)。及後，本局於二零一六年五月六日撤回該項目，並隨即根據《市區重建局條例》第廿五條，以發展計劃形式展開擴大範圍的春田街／崇志街項目(KC-008(A))，該項目覆蓋KC-008項目的相同樓宇，亦將現有春田街掘頭路納入項目範圍。KC-008(A)項目將有效改善街道行人環境及車流，為社區帶來規劃及社會裨益。在整體設計上，該發展計劃亦與毗鄰的馬頭圍道／春田街項目有更佳的融合。

經審慎考慮到KC-008(A)項目的獨特情況，以及城市規劃委員會審批過程需時，市建局董事會通過為受影響的業主和租戶提供一次性特別補償安排。另外，本局亦向選擇繼續居住在KC-008(A)項目的業主和租戶提供一項一次性特別維修方案。透過技術和財政支援，為他們的單位及樓宇進行維修工程。

已完成遷置及 批出合約的項目

本局於二零一五／一六年度完成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，本局完成八個地盤的遷置工作，包括衙前圍村及卑利街／嘉咸街項目地盤A及C，兩個項目歷經收購及遷置過程長達約六年。其他完成遷置的項目包括西灣河街、九龍城道／上鄉道，以及四個位於杉樹街／橡樹街、九龍道／僑蔭街、海壇街205至211A號以及啟明街的「需求主導」項目。

五個項目獲批出合作發展合約的項目包括西灣河街、晏架街／福全街、北帝街／新山道、九龍城道／上鄉道，以及海壇街205-211A號「需求主導」項目。

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，發展局局長決定不予授權進行，項目已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，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。本局於二零一三年進行收購工作，但僅收購到一半的業權。有見於收購進展緩慢，再加上樓宇最近完成大型翻新，本局現正檢視項目的進度。

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。建造工程現正進行中。

旺角洗衣街項目

本局於二零一二年九月批出該重建項目的合作發展合約，項目以運動為設計主題。根據一項特別安排，所有受項目影響的體育用品店經營者，在重建完成後，將可優先租用項目內的零售店舖。項目預計將於二零一六年稍後時間竣工，現正預售樓花。



■ 觀塘市中心項目地盤鳥瞰圖。

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。項目將提供接近二千三百個新住宅單位、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。

 **2,300**
新住宅單位

 **13,000** 平方米
公共休憩空間

 **31,000** 平方米
政府、團體及社區設施

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。地基工程經已完成，現正進行地庫挖掘工程。第一發展區於二零一四年六月取得入伙紙，住宅單位現已幾乎售罄。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。

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连接，有助提升現有的地區環境。本局同樣地採用分階段發展模式進行此項目，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的鮮貨零售中心於二零一六年稍後時間落成後，遷入該處繼續營運。

地盤B的建造工程繼續進行，而地盤A及地盤C則分期進行拆卸工程，以減低對現有露天市集的影響，而申請批地的準備工作正進行中。

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，已完成翻新工程，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。

中介服務

中介服務先導計劃推行超過四年，本局就此計劃進行檢討，並於自二零一五年十一月起推行若干修訂，將處理時間縮短九個月。為應付計劃的新增需求，本局增加處理項目的數目。截至二零一六年三月三十一日，本局收到共二十六宗中介服務的申請，包括廿五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，七宗申請現正處理中，餘下十八宗申請則被否決或在推行期間參與業主未能達最低門檻而中止。

二零一六年五月，本局推出一項新的先導計劃，為公務員建屋合作社計劃的樓宇（合作社樓宇）及政府為公務員興建樓宇計劃的樓宇（計劃樓宇）業主提供中介服務。此中介服務先導計劃全年接受合作社樓宇及計劃樓宇的申請。所有申請須經一個篩選程序，考慮因素包括樓宇狀況、規劃因素、財務可行性及項目實施的可行性。本局將同時最多為兩個合作社樓宇或計劃樓宇項目提供中介服務。而本局現時向住宅樓宇、商業及工業樓宇提供的中介服務將維持不變。



■ 啟德發展項目「煥然壹居」的社區農圃。



■ 資助出售房屋計劃進行售樓及揀樓情況。



啟德發展項目「煥然壹居」 資助出售房屋計劃

為回應行政長官於二零一五年的施政報告中，要求市建局協助增加資助出售房屋供應，本局已將啟德發展項目「煥然壹居」的三百三十八個單位撥作資助出售房屋計劃之用。於二零一六年一月五日至二十一日申請期內，共接獲一萬二千六百四十二份有效申請，並於二零一六年三月二日進行抽籤以確定揀樓次序。及後進行資格審核程序。自二零一六年四月五日起，合資格的申請人分批獲邀進行揀樓及簽署協議。銷售期結束時，共售出三百二十三個資助出售房屋單位。預計單位可於二零一六年第三季交付買家。本局董事會其後決定於二零一六年十二月三十一日後按市價公開發售餘下未售出的資助出售房屋單位。煥然壹居於二零一五年十一月竣工，採用優質實用設計，並獲得香港綠色建築議會之環評級別暫定鉑金級認證。



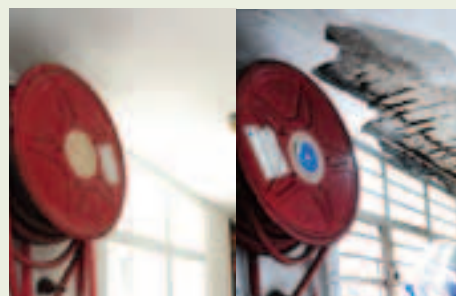
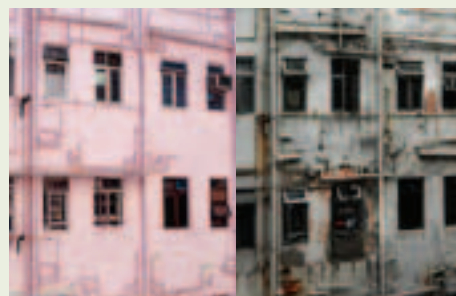
樓宇復修

本局於二零一五年七月接手香港房屋協會（房協）在「樓宇維修綜合支援計劃」的工作，現時為香港樓宇復修的主要機構。樓宇復修是本局兩大核心業務之一，於二零一五／一六年度，本局透過「樓宇維修綜合支援計劃」及「樓宇更新大行動」繼續其樓宇復修工作。此外，本局亦透過「強制驗樓資助計劃」提供技術及財政支援。

樓宇維修綜合支援計劃

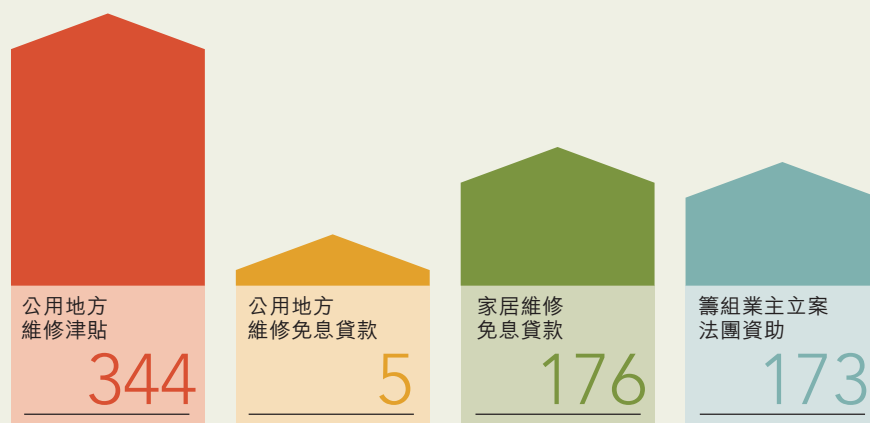
由二零一一年起，本局與房協將各自執行的樓宇維修相關計劃整合為「樓宇維修綜合支援計劃」。

本局過往推行的「物料資助計劃」及「免息貨款計劃」已由「樓宇維修綜合支援計劃」下的「公用地方維修津貼」及「公用地方維修免息貨款」取代。截至二零一五／一六年度止，「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」已合共為四百三十幢樓宇（約二萬九千八百個單位）完成樓宇復修工程，當中的六十六幢樓宇（約二千八百五十個單位）的復修工程於二零一五／一六年度完成。「免息貨款計劃」及「樓宇維修綜合支援計劃」下的「公用地方維修免息貨款」亦為二百四十二幢樓宇（約一萬九千七百個單位）完成樓宇復修工程。此外，「樓宇維修綜合支援計劃」下的「籌組業主立案法團資助」亦協助成立三百七十二個業主立案法團。現時，本局正在處理五百八十七宗「樓宇維修綜合支援計劃」個案（包括四百七十七宗公共地方維修及一百一十宗成立業主立案法團申請）。



■ 市建局的樓宇維修綜合支援計劃協助業主改善樓宇狀況。

二零一五／一六年度
「樓宇維修綜合支援計劃」申請數字



市建局於二零一五／一六財政年度接獲
六百九十八宗相關計劃的申請。

強制驗樓 資助計劃

二零一二年六月三十日，「強制驗樓計劃」的附屬法例正式實施。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。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。截至二零一五／一六年度止，在本局服務區內的一千二百五十八幢「強制驗樓計劃」目標樓宇中，本局已接觸了八百零五幢樓宇，亦已收到其中的三百五十八宗申請。本局已原則上批准三百四十三幢樓宇的申請。由於「強制驗樓計劃」涵蓋所有三十年樓齡或以上的樓宇，本局預計未來數年相關樓宇需要復修支援的數目將會有所增加。

 805
已接觸幢樓宇

 358
已收到申請

 343
已原則上批准

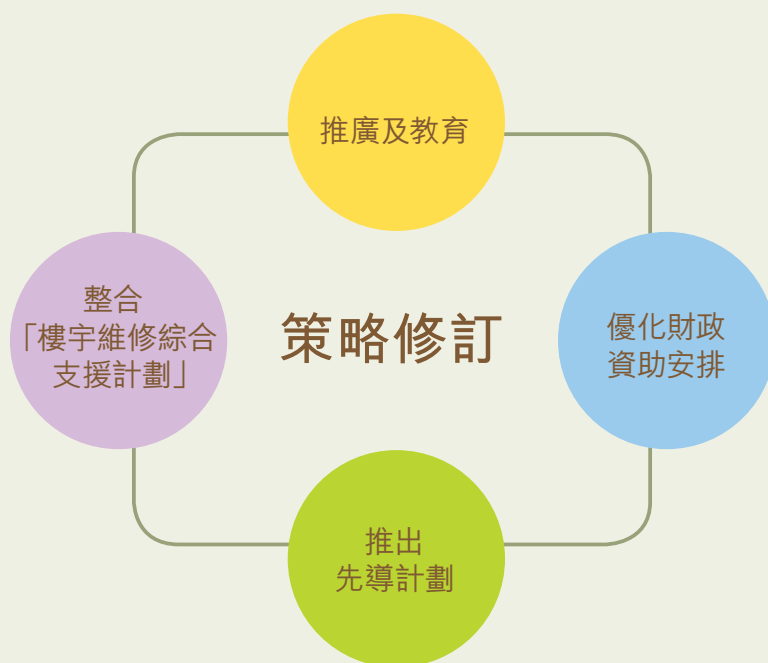
樓宇更新大行動

自二零零九年推出以來，本局一直全力支持政府的「樓宇更新大行動」。截至二零一五／一六年度止，市建局樓宇復修服務區內的一千四百二十幢目標樓宇中，本局已為其中一千三百四十幢樓宇完成或大致上完成樓宇復修工程，涉及約五萬五千一百個單位。當中的八十三幢樓宇（約六千六百個單位）的復修工程是於二零一五／一六財政年度完成或大致上完成。「樓宇更新大行動」成功加強業主對樓宇維修的意識，以及為建造業界創造更多就業機會，此為行動原來的目標。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



■ 在市建局服務區內超過一千三百幢樓宇受惠於樓宇更新大行動。

加強對樓宇維修承建商的措施，以減少不當手法及提倡公眾教育。自推出這些指引及程序後，收到的投標數目及符合獨立顧問評估的價格的投標，均增加超過百分之五十。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之間持久的討論、與承建商商討標價，甚或需要重新招標，以致「樓宇更新大行動」的工程或會延至二零一六年後方可全部完成。



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。這些修訂能讓本局更善用資源，集中協助最有維修需要的業主，亦配合本局「樓宇維修綜合支援計劃」的服務區域自二零一五年七月一日起擴展至全港。主要修訂包括提升推廣及教育樓宇復修、整合「樓宇維修綜合支援計劃」、優化財政資助安排，以及推出多項先導計劃，例如「樓宇復修促進服務（先導計劃）」。

自二零一五年六月初起，本局職員夥拍非政府組織舉行一系列簡介會，向分區諮詢委員會、地區團體、社區持份者及各區民政事務處的民政事務專員介紹「樓宇維修綜合支援計劃」於二零一五年七月一日後的整合及修訂詳情。相關的宣傳活動於同年七月一日起推出。

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、建造業專業人士及承建商提供一站式全面的樓宇復修網上資訊平台。截至二零一六年三月底，網站已錄得超過五萬六千人次瀏覽。「樓宇復修資訊通」的第三期優化工作已於二零一五年七月二日展開。



■「樓宇復修資訊通」為公眾提供一站式齊備的樓宇復修資訊。

樓宇復修促進 服務（先導計劃）

本局於二零一六年五月推出「招標妥」樓宇復修促進服務（先導計劃），旨在向私人樓宇的業主立案法團提供技術支援服務，減低工程採購階段的圍標風險。此先導計劃是回應二零一六年行政長官施政報告的一項新措施。透過以下三項服務，協助大廈業主自行聘請承建商進行維修工程：

- a) 提供「**自助工具**」手冊，內容包括指引、標準合約及有用提示，以供參與的業主立案法團參考，協助他們進行招聘顧問及承建商；
- b) 安排**獨立專業顧問**，於樓宇維修工程的不同階段，提供專業技術支援及維修工程項目的市場估算；
- c) 提供**電子招標平台**，讓業主立案法團向已登記的承建商發出招標文件，並在投標者身分保密的情況下接收投標書。有關標書會由註冊會計師開啟，並在開標前將投標者身份保密，從而減低招標過程中受到操控及干擾的風險。

計劃的申請資格如下：

- a) 樓齡三十年或以上的私人住宅樓宇；
- b) 市區住宅單位平均每年應課差餉租值不超過三十萬元（包括沙田、葵青及荃灣），而新界區不超過十六萬元；
- c) 已成立業主立案法團；
- d) 須於聘請維修工程顧問前遞交申請。

保育餘樂里重建項目內的四幢戰前建築物。

活化及保育

本局致力保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物。在二零一五／一六年度，本局作出努力並在多項保育活化工作取得實質成果。



■ 項目保留及保育戰前歷史樓宇的定義特徵元素。



■ 踏入三周年，「動漫基地」已成為社區內一個受歡迎的熱點。

活化

灣仔

香港藝術中心目前於茂蘿街／巴路士街活化項目營運「動漫基地」，為本地與世界各地動漫藝術界提供交流平台。自項目於二零一三年七月正式開幕，「動漫基地」已成為受歡迎的熱點。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法國五月藝術節聲音藝術展覽、結合漫畫與其他藝術形式的《comiX eXchange — 漫畫X跨媒介創意展覽系列》，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。



中環街市

本局董事會通過中環街市活化項目的簡約方案，大幅減低項目複雜性及施工時間。項目將提供多樣化用途供公眾享用，成本約為六億八千萬元。城規會已於二零一六年三月有附帶條件通過該計劃。本局董事會亦於二零一六年一月就項目的推展成立了一個專責委員會。



■ 中環街市活化計劃的設計概念圖。

街道美化

旺角

本局為旺角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，通菜街的改善工程尚待完成有關修訂改善計劃的刊憲程序。洗衣街及花園街的改善工程亦會跟建築中的洗衣街重建項目互相配合。與此同時，本局將會與各政府部門聯繫，商討奶路臣街改善工程的設計方向。



■ 大角咀活化項目涉及八條街道。

大角咀

第一期及第二期活化工程，即櫟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。第三階段的第一及第二組工程包括福全街、大角咀道、松樹街及洋松街，亦已分別於二零一三年第三季及二零一六年第一季完工。櫟樹街、杉樹街及埃華街的第三組工程將於二零一六至一七年度上旬動工。

保育



■ 太子道西保育活化項目，彰顯該地區特色。

「騎樓」建築群保育項目

本局翻新太子道西項目已收購的單位，並將已完成翻新工程的單位租給與花卉、文化、藝術和教育有關的行業。第二期所有單位經已翻新，而第三期的翻新工作亦已開展。

建築事務監督已核准有關的總建築圖則，上海街/ 亞皆老街項目的拆卸工程經已完成，並展開地基工程。保育後的「騎樓」建築群將會作餐廳及零售用途，以彰顯本地特色及切合社區需要。

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二月，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，造福下一代。本局成立的目的，就是減緩市區老化，讓香港得以持續發展。為此，我們致力追求高水平的環保標準，也為社區注入新動力。

市區更新關乎公眾利益，我們的持份者涵蓋受本局業務影響的人士及不同地區團體。在訂定可持續發展的框架時，須顧及持份者的意見及廣泛的社會期望，亦要考慮關乎香港以至全球的環境、社會及經濟等因素。在本部分，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

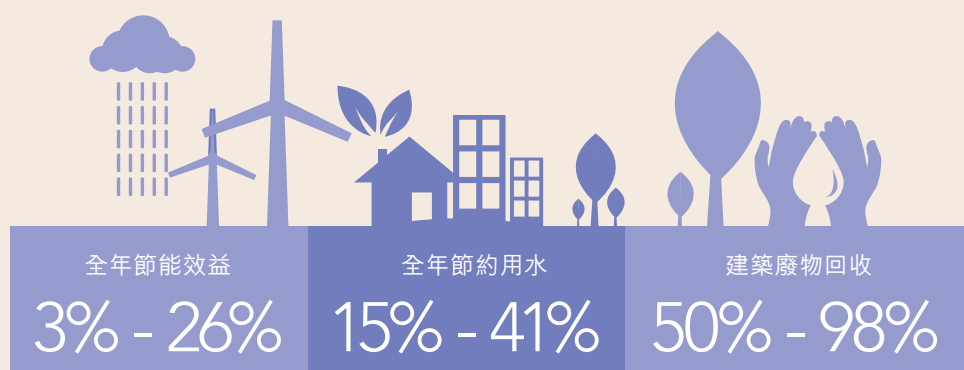
「綠化」業務運作

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。年度碳審計評核讓本局可以藉此機會探尋措施以提升環保表現，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。

於二零一五／一六年度，來自業務運作的碳排放量相較去年下降百分之十七點一，而能源耗電強度亦由每平方米九十一點四度電減少至每平方米七十六點一度電，相等於減少百分之十六點七。（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

較去年減少百分之五點一。來年本局會繼續執行能源效益系統及環保採購等各項環保措施。

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，本局於二零一五／一六財政年度參與「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。



（根據截至二零一六年三月，按十二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）



■ 十二個項目包括觀月•樺峯、形品•星寓以及丰匯獲得香港綠色建築議會的環評級別鉑金級證書。

促進綠色建築

我們理解本局的業務運作及管理的物業會為環境造成影響，而市建局的項目所帶來的影響更為深遠重大。因此，本局在自行發展或是與發展商合作的項目中，均引入高水平環保標準。二零一五／一六年度，再多一個市建局重建項目於竣工後獲得香港綠色建築議會的環評級別鉑金級證書，令已獲得鉑金級認證的項目增加至十二個。透過訂立高水平的環保標準，該十二個項目的優化設計及措施可達至有效運用資源。項目內住宅單位的節能和慳水設備亦同時帶動一個重要的供應鏈效應，加強環保效益。

本局亦於樓宇復修方面推廣綠色建築。自二零一五年七月一日起，本局於「樓宇維修綜合支援計劃」下的「公用地方維修津貼」增設「環保項目津貼」，鼓勵業主進行樓宇保養及維修時使用環保建築材料及裝設節能設施，提升環保生活環境。二零一六年初，本局就新措施獲得香港綠色建築議會環保建材認證計劃頒發「傑出企業社會責任獎：綠材環評（法定機構）」。

關心社群

協助受重建影響的住戶

重建發展不單只更新舊樓，亦要改善遷置住戶的居住環境。本局大部分重建項目的樓宇均殘破不堪，存在樓宇安全和環境衛生問題。二零一五／一六年度，本局向七十八個業權持有人發出收購建議，提供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。本局亦向自住業主提供「樓換樓」計劃選擇。

另一方面，租客可獲現金補償或公屋安置(如合資格)。負責處理安置工作的市建局員工富有耐性及同理心，於年內獲得受多個重建項目影響的居民致函表揚讚賞，當中包括杉樹街／橡樹街、新填地街／山東街、東京街／福榮街及青山道／元州街等項目。



(根據二零一五／一六財政年度進行中的項目計算)

樓宇復修服務

截至二零一五年為止，全港共有超過五千五百幢樓齡超過三十年的大廈屬於失修或明顯失修。本局職員耐心提供專業意見及技術支援，使業主有信心處理舊樓維修問題。對大廈業主而言，樓宇復修計劃的財政援助及本局職員的貼身協助同樣重要。

照顧弱勢社群

我們本著關懷社群的宗旨去推展重建發展及樓宇復修兩項核心業務，亦尋求機會運用現有資源去幫助有需要的人士。本局將部分位於永利街和士丹頓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」及香港國際社會服務社營運，為弱勢社群如單親家庭及有經濟需要的青年提供短期住宿服務。



■ 一系列「學建關愛」活動為舊區居民送上關愛。

與伙伴攜手走進社群

我們除了在市區更新工作中展現關懷社群之心外，亦透過「學建關愛」義務工作計劃將關愛帶入舊區。「學建關愛」是一項集合多方力量，由本局與各間大學及社會服務機構合作，組成義工隊服務舊區居民。二零一五／一六年度，我們與七間大學和非政府機構合作，向舊區的基層兒童、長者及智障人士提供不同的服務。這項計劃自二零一二年推行至今，共累積約五百五十名義工，包括本局員工和大學生，服務時數約四千七百小時，一千二百名舊區居民受惠。

本局特別舉行嘉許禮，表揚義工們過去一年的貢獻，並與義工及一班基層家庭齊齊走入灣仔「動漫基地」，為一幅以「市建局十五周年」為主題的十五米大型壁畫加上色彩。

連繫社區

啟迪年輕人

本局要持續有效地處理舊區老化，實有賴社會各方的齊心協力。我們透過與不同的夥伴合作，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、中學校際話劇比賽、「互動學堂」外展計劃及「市區更新睇真啲」流動學堂，啟發年青人思考與市區更新相關的議題。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。我們亦與多個專業團體及非政府組織合作，推廣市區更新的訊息。



■ 各項教育及外展互動活動讓年輕人全方位了解市區更新。



■ 市建局支持舊區藝術文化活動，提升居民生活質素。

融合社區藝術及文化

鄰里並不局限於外在的環境，也涉及本地文化和特色所帶來的認同感。讓舊區居民親近社區藝術文化可加深對地區的了解，豐富他們的生活。有見及此，本局推出「藝術文化融入舊區」先導計劃，至今已近五年，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。截至二零一六年三月底止，此計劃共支持三十八個藝術項目，惠及約五十八萬名舊區居民。

多元化使用 城市空間

本局是一間有使命感的機構，除了推動綠色建築外，亦積極為社區提供永續環境。多年來，我們在中型至大型項目的規劃及設計上，盡可能提供休憩地方及社區設施／團體用地。市建局在多區的重建項目內提供便捷的團體及社區設施，包括護理安老院舍、青年中心、日間託兒所、健康院、街市、熟食中心及室內場館等。

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，如將茂蘿街活化項目用作推廣本地漫畫文化；太子道西保育項目的一幢樓宇用作社會企業中心，以及福全街的「市建一站通」提供調解服務設施。二零一五／一六年度，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、香港青年協會、「要有光」、香港國際社會服務社、香港社會創投基金以及生生慈善基金等。

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，獲本局支持和協助的一百一十四個活動，在本局管理及其合作發展項目內舉行，例如中環街市的二樓走廊、市建一站通、荃新天地及西港城。

一個團隊 一個目標

建立高效及 可持續的團隊

建構實力

員工是我們重要的持份者。一支投入而能幹的團隊，是市建局履行市區更新使命的重要基石。在這年內，員工的人均培訓時數超過二十四小時，相較去年增加百分之十九，亦較市場的平均時數高出百分之三十六，反映市建局十分重視機構的學習文化。為建立一支高效團隊以達到機構目標及增強員工之間相互協作的工作關係，本局特別為經理職級或以上的員工舉辦「一個團隊、一個目標」團隊訓練工作坊，與員工分享本局的願景、使命，以及為社會創造最大價值的策略性優先次序。

擬定管理層接班人／員工表現管理及培訓發展所需的核心才能

有關總監、總經理及高級經理職級員工的核心才能經已修訂完成，而經理及以下職級員工的核心才能及特質亦相繼作出檢視和重新訂定。這套核心才能標準能夠釐定不同層級的員工可達到既定目標所需的知識、技能及態度。整套新標準亦有助物色、評估、培訓及發展理想的員工。

吸引、激勵及保留人才

本局的薪酬須具競爭力，才得以吸引、激勵及保留合適人才去履行本局使命。為此，本局委託一間顧問公司進行全面薪酬檢討。一個較少層級架構的建議獲本局接納並予以執行。為促進部門之間在新組織架構下的溝通和合作，本局已就辦公室佈局作出檢討和改進，亦已完成部門的遷置，以提高運作效率。



■ 培訓計劃讓員工在能力和心態上裝備，有助建立高效團隊。

策劃未來

面對社會的持續需求及外間持分者期望的不斷提高，本局員工每天均面對不少挑戰。本港人力市場供應緊張，因此本局確實需要有效措施去吸引、保留、培訓、發展及激勵合適的人才。

為應付現今瞬息萬變的營運環境，及將新一套核心才能要求納入不同職級員工的培訓框架，本局將於來年開辦新系列的管理培訓、溝通及個人發展課程。這些課程能加強員工的知識、技能及態度，令其與訂立的楷模一致，亦有助人才評估及發展。

此外，本局將一套新的能力標準納入重要職位的工作概述內，以培育員工的關鍵技能及知識。相同的能力標準亦用以評估有潛質的接任人是否達標，以及有否進一步發展的空間。

繼本局於二零一四／一五年度在個別部門成功試行工作改善小組，我們將全面推行此計劃，以推動本局內持續改善的文化。

近年，本局經歷多番架構上的轉變。我們將進行員工敬業度調查，收集員工的意見，以確認機構內的最佳工作做法和行為表現，及員工關注的地方。



管理層討論及分析



管理層討論及分析

市區更新現況

截至二零一六年六月三十日，本局除接手前土地發展公司已進行的十個項目外，亦落實執行五十九個重建項目，以及三個保育及活化項目。當中十二個項目經已完成，其他項目正處於規劃、收購及建造工程階段。

目前，本港的市區更新面對兩難局面。本港有超過九千幢樓齡超過五十年的舊樓，當中超過三分之一屬於失修或嚴重失修；然而，這些舊樓完全沒有或者只有少許的發展潛力，可增加的地積比率是零或很少，以致私人發展商對這些舊樓不感興趣。因此，本局的項目不單只有發展風險，更有來自佔用人及關注團體的潛在阻力，拖延項目的進度。以下一些數字顯示本局推行五十九個項目的成績、包括獲安置或補償的居民數目，以及裨益社群的新設施。

改善殘破舊區的面貌	項目惠及的人口	新商業總樓面面積
17.1公頃	27,000人	400,000平方米
重建失修樓宇	新建住宅總樓面面積	新政府、團體及社區設施用地
710幢樓宇	950,000平方米	54,000平方米
獲安置或補償的住戶	新住宅單位	新公眾休憩空間
12,000戶	18,000個	26,000平方米

註：以上數字並不包括接手前土地發展公司的十個項目

挑戰與機遇

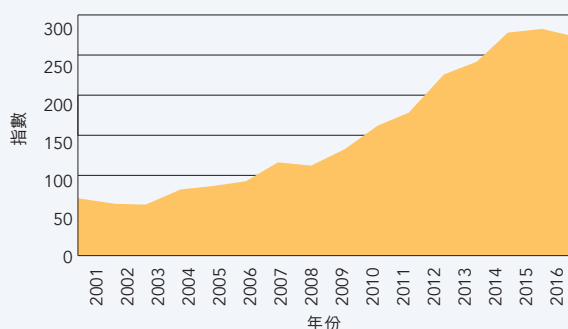
年內，本局關注一旦樓市下跌對本局發展中物業價值所構成的風險。為減低風險，本局在項目的兩個階段中集中處理五個項目的遷置及招標工作。

本局最終完成八個項目的遷置工作，超過預期目標。其中完成遷置工作的衙前圍村項目及卑利街／嘉咸街項目是本局過去多年努力的成果。另外，我們亦如期批出五個項目的合作發展合約。過往物業市場價格以倍數飆升，惟現時已出現逆轉先兆（見圖一），我們在經濟放緩情況下適時地批出合作發展合約有助減輕發展中物業價值所承擔的市場風險。事實上，過往數年發展商競投本局項目顯得審慎。根據「七年樓」自置居所津貼政策，本局項目的收購成本以樓面地價計算，約為每平方呎九千元，惟招

標時所得的只有每平方呎六千元。二零一五／一六年度的建造成本仍然上升，雖則上升步伐放慢（見圖二）。

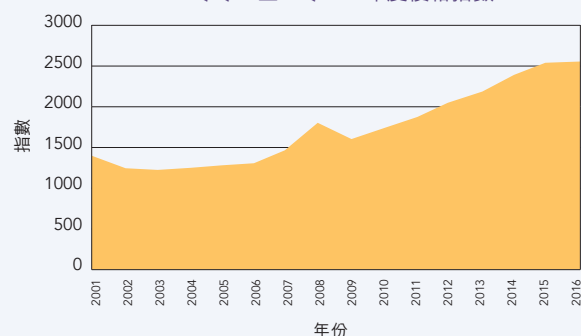
自二零一一年政府公布《市區重建策略》後，本局遂推出中介服務（先導計劃）以及「需求主導」重建項目先導計劃，按大多數業主的意願，協助他們進行重建。該兩項計劃自推出以來均曾作出優化和調整，我們一直密切留意計劃的成效，畢竟本局投入不少工作，然而這些措施的影響並不顯著。

圖一：私人住宅售價指數
二零零一年五月至二零一六年五月 — 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
(二零一六年六月)

圖二：季度建造工程招標
二零零一至二零一六年度價格指數*



*利比香港報告，季度建築造價更新 (二零一六年六月)

小社區發展模式

本局於現在及未來幾年將會致力發展較大範圍而有重建需要的樓群，務求充分利用項目的發展潛力。透過優化市區布局及規劃合適土地用途，建立社區友善的環境，為市區更新帶來更大裨益。本年報內的「業務回顧」一章介紹了按小社區發展模式最近開展的數個土瓜灣重建項目的細節。

小社區發展模式的重點在於顧及社區需要並將之納入項目設計中，充分體現市區更新以人為先的精神。該發展模式以行人流量及「可步行」為優先考慮，除了新建街道，亦盡量保留現有的市區肌理及街舖特色，以保持街道活力。而本局在其中一個地盤提供社區停車場，以避免在其他個別項目另設停車場出入口位，令街道更具活力。貫通南北的道路亦有利改善區內的交通流，增加道路的可達性，並且更易直達新建的馬頭圍港鐵站。

樓宇復修

樓宇復修及重建發展均是本局兩大核心業務。當本局投放大量人力及資源執行政府「樓宇更新大行動」的工作逐步完成之際，本局「樓宇維修綜合支援計劃」的服務範圍自二零一五年七月起亦擴展至全港。我們明白保養及維修樓宇是業主的責任，然而業主往往因缺乏財政、組織能力和意識而對樓宇復修卻步。本局現正探討一些可行及較有效方法去推動市區更新。

深化樓宇復修「重置」設施

本港某些樓宇可增加的地積比率及可建總樓面面積十分有限，亦有一些樓宇由於個別問題而不受惠現行的樓宇復修計劃。其中的方向是加強樓宇復修。透過與業主接觸和了解他們的需要，以及尋求業主立案法團的共識，確認及作出適切的樓宇改善措施。改善措施可處理樓宇結構問題，提供無障礙設施例如重置升降機，立面改善工程，加設消防設備、節能裝置及綠化等。

「招標妥」促進樓宇復修

「招標妥」樓宇復修促進服務（先導計劃）旨在為私人樓宇業主立案法團提供技術支援服務，希望有效協助業主減低工程採購期間的圍標風險。此計劃是回應行政長官二零一六年施政報告而推出中的一項措施，協助業主自行聘請承建商進行樓宇復修工程，計劃於二零一六年五月正式接受申請。

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」。為此，本局根據《市區重建局條例》推行了十個涉及保育及活化樓宇的項目。其中三個為純保育及活化項目，其餘七個重建項目範圍內亦保存了一些樓宇。兩個積極進行中的純保育項目包括太子道西及上海街／亞皆老街項目。太子道西保育項目內已收購單位經翻新後出租，包括用作社會企業用途，由於未能收購餘下物業業權，本局現正釐清該如何進一步處理此項目；至於上海街／亞皆老街保育項目，將與保留的「騎樓」建築群結合的新建築工程正在進行中。

中環街市活化項目於二零零九年啟動，是另一涉及歷史建築的活化項目。本局董事會通過大幅降低成本的簡約活化方案，並成立一個專責委員會。該委員會將會密切監察項目的進展情況。

人力資源

基於本局較早前進行的培訓需求分析及新培訓課程，員工的人均培訓時數與去年度比較上升十九個百分點。此外，本局為經理職級及以上的員工舉辦了「一個團隊、一個目標」團隊訓練工作坊，與員工分享本局的願景、使命，以及策略性優先次序。

高級管理層的核心才能標準經已於去年訂定，經理及以下職級的核心才能修訂亦於二零一五／一六年度展開。這套核心才能標準能夠釐定員工良好表現所需的重要特質。整套標準亦被納入招聘、甄選、領袖培訓、績效管理以及繼任管理的範疇之內。

為吸引、激勵及保留有才幹的員工，本局委託一間顧問公司進行全面薪酬檢討，該顧問公司建議的新層級架構獲本局接納並予以執行。

面對過去三年員工人數增加而導致員工成本上升，本局於本年度實施凍結招聘。年內員工人數錄得百分之七點七的遞減。

來年，本局將為各級員工推出新系列的管理訓練課程，以應對瞬息萬變的營運環境及配合新的核心才能標準。此外，繼早前成功試行工作改善小組，我們將全面推行此計劃，以推動本局持續改善的文化。來年我們亦繼續凍結招聘以控制員工成本。

展望將來

本局近期在小社區發展模式下開展了數個規模較大的項目。未來一年，我們會籌劃啟動多個項目，並為數個項目進行清場及邀請合作發展商的招標工作。面對營運環境、經濟以及廣泛社會的轉變，我們會繼續致力克服工作上的種種困難。我們將以新方向和創新模式推行市區更新，並密切注視這些政策所帶來的成效。

財務回顧

(一) 二零一五／一六業績回顧

(a) 收益

二零一六年三月三十一日的財政年度收益為七十四億二千二百萬元。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盈餘。與二零一四／一五年度的九十九億四百萬元相比，收益減少了二十四億八千二百萬元。儘管年內有六個項目完成招標，惟地盤總面積僅為四千九百二十六平方米，相較二零一四／一五年度五個已招標項目共三萬零八百六十二平方米地盤總面積為少，因此年內前期款項較少。

二零一五／一六年度來自共同控制發展項目所分得的銷售收入為四十四億五千萬元（二零一四／一五年度：七億三千六百萬元），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。年內帶來盈餘的項目主要包括早年簽訂合作發展協議的項目。

(b) 其他收入

本年度的其他收入為一億五千八百萬元（二零一四／一五年度：一億九千五百萬元），其中一億四千九百萬元（二零一四／一五年度：一億五千八百萬元）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，平均年息率為一點三五厘（二零一四／一五年度：年息率一點七二厘），其他收入亦包括來自本局持有物業的租金收入，以及扣除外匯淨虧損後的投資組合收益。

(c) 行政及營運費用

行政及營運費用主要包括員工成本、辦公室租金及折舊。二零一五／一六年度的除折舊前行政費用為四億元（二零一四／一五年度：四億五百萬元），費用減少主因是本局在可行情況下推行成本控制措施。本年度辦公室設備及自用物業的折舊金額為五千萬元（二零一四／一五年度：四千四百萬元）。

為了增加成本效益和人才投資效率，以及控制持續增加的員工成本，本局於本財政年度凍結招聘人手。員工數目由二零一五年三月三十一日的五百六十一名，減少至二零一六年三月三十一日的五百二十一名。在五百二十一名員工當中，以少於三年合約期聘用的有十六名（二零一五年三月三十一日：二十二名）。

(d) 物業及已承擔的項目減值準備

根據本局詳載於財務報表附註2(g)及2(m)的會計政策，本局需為有虧損的項目於年內作出虧損準備。本局於二零一五／一六年度作出的虧損準備為七億六千四百萬元，當

中包括為兩個「需求主導」重建項目首次作撥備的七億九千萬元，及抵銷早前已撥備項目的撥回準備金額二千六百萬元。兩個「需求主導」項目分別位於觀塘及大角咀。由於收購成本高、可增加的地積比率有限，再加上建築成本上漲，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

本局於二零一五／一六年度錄得四十四億五千一百萬元的淨盈餘，相比二零一四／一五年度淨盈餘的十億七千六百萬元，增加三十三億七千五百萬元。二零一五／一六年度的收益包括已招標項目的前期款項及聯營發展項目的盈餘。由於本局為兩個「需求主導」重建項目作出撥備，因此年內作出的虧損準備為七億六千四百萬元。除物業及已承擔的項目的減值準備前，二零一五／一六年度的盈餘為五十二億一千五百萬元，而二零一四／一五年度則為十七億七千九百萬元。

(二) 於二零一六年三月三十一日的財務狀況

(a) 發展中物業

於二零一六年三月三十一日的「發展中物業」價值為二百零一億九千九百萬元（二零一五年三月三十一日：二百零九億八千四百萬元）。此價值包括項目的收購及發展成本，其中十三個項目各自處於不同的發展階段。扣除累積虧損準備四十七億六千五百萬元（二零一五年三月三十一日：四十六億九千五百萬元）後，淨值為一百五十四億三千四百萬元（二零一五年三月三十一日：一百六十二億八千九百萬元）。淨值減少的主因是年內有某些項目已招標。

隨著啟德發展項目「煥然壹居」於年內竣工，地價及建築成本共二十四億一千八百萬元由「發展中物業」轉入「待售物業」。應行政長官於二零一五年施政報告中要求本局協助增加資助出售房屋供應，本局已將啟德發展項目「煥然壹居」的其中三百三十八個單位撥作資助出售房屋計劃之用。銷售程序於二零一六年一月開始，預計買家可於二零一六年八月完成買賣。

(b) 現金及銀行結餘

於二零一六年三月三十一日，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一百三十八億五千六百萬元（二零一五年三月三十一日：一百二十六億二千六百萬元）。

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債券。本局的投資經理，亦按照上述的投資指引，管理本局部分現金盈餘。

扣除下文第(二)(c)段所述的三十二億八千五百萬元貸款（二零一五年三月三十一日：四十五億八千二百萬元），於二零一六年三月三十一日，本局的淨現金包括金融資產的公允價值為一百零五億七千一百萬元（二零一五年三月三十一日：八十億四千四百萬元）。

(c) 發行債務證券

本局現時的標準普爾評級為AAA。於二零一六年三月三十一日，本局在十億美元的中期債券發行計劃下已發行三十二億八千五百萬元的債券。

(d) 資產淨值

於二零一六年三月三十一日，本局的資產淨值為二百九十四億六千四百萬元（二零一五年三月三十一日：二百五十億一千三百萬元），當中包括政府注資共一百億元（二零一五年三月三十一日：一百億元），以及累積盈餘一百九十四億六千四百萬元（二零一五年三月三十一日：一百五十億一千三百萬元）。

本局在過去十年的財務摘要總結在本年報的第一百零七頁。

(三) 政府注資及 豁免稅款

於二零零二年六月二十一日，立法會財務委員會批准政府由二零零二／零三年至二零零六／零七年的五個財政年度期間，注入五筆各二十億元的注資於本局，合共一百億元。此外，政府亦繼續豁免本局繳納稅款。

(四) 政府免補 地價

政府在批出重建地盤時豁免本局補地價。於二零一五／一六年度，七幅批地獲政府豁免補地價，總值九億四千萬元。自二零零一年五月起，政府共豁免三十三幅批地補地價，累積的豁免補地價總額為一百五十二億三千一百萬元。

假若補地價不獲豁免，本局於二零一五／一六年度的四十四億五千一百萬元淨盈餘會減少九億四千萬元至三十五億一千一百萬元；於二零一六年三月三十一日的累積盈餘

亦會減少一百五十二億三千一百萬元至四十二億三千三百萬元，而於二零一六年三月三十一日的資產淨值亦會減至一百四十二億三千三百萬元。

(五) 財務資源、 流動資金與 承擔額

於二零一六年三月三十一日，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）總額為一百零五億七千一百萬元。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，以及預計未履行的承擔額，合共有九十九億七千一百萬元。

除上文第二(c)段所述的十億美元中期債券發行計劃外，於二零一六年三月三十一日，本局亦向銀行取得三億六千萬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。於二零一六年三月三十一日，發展中物業的總成本為二百零一億九千九百萬元。

本局預計撇除經常性營運開支，未來五年需要的總現金支出約為三百四十億元，以應付目前未履行的承擔額及推行項目的開支。這些開支涵蓋重建發展、樓宇復修以及保育活化的項目。而視乎有關方面對各項措施（包括「需求主導」重建項目、「樓換樓」安排、復修計劃擴大計劃及其他新增計劃）的反應，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。

						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)
1-44 - 由市建局開展並正在進行的44個項目												
1 ⁽⁵⁾	KC-012	榮光街	2016-17	6月		1,258	5,023	7	295	207	10,530	8,775
2 ⁽⁵⁾	KC-011	鴻福街 / 啟明街	2016-17	6月		2,635	12,628	12	785	400	21,960	18,300
3 ⁽⁵⁾	KC-010	鴻福街 / 銀漢街	2016-17	6月		4,951	21,495	19	1,490	750	41,058	34,215
4 ⁽⁵⁾	KC-008(A)	馬頭角春田街 / 崇志街	2016-17	5月		2,475	3,738	7	200	310	14,724	12,270
5 ⁽⁵⁾	KC-009	馬頭角庇利街 / 榮光街	2015-16	3月		8,042	39,644	27	2,640	1,152	66,627	55,522
6 ^(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
7 ^(4, 5)	DL-10: KT	觀塘恒安街	2014-15	11月		865	5,304	1	393	138	6,693	5,922
8 ⁽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
9 ^(4, 5)	DL-8: KC	馬頭角啟明街	2013-14	12月		553	2,467	3	122	72	4,545	3,788
10 ^(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
11 ^(4, 5)	DL-4: SSP	深水埗九龍道 / 僑蔭街	2013-14	4月		599	3,817	1	229	80	4,887	4,072
12 ^(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

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)		
1,755	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年6月3日刊憲公布開展
3,660	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年6月3日刊憲公布開展
6,843	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年6月3日刊憲公布開展
2,454	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年5月6日刊憲公布開展
11,105	0	0	0	合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2016年3月4日刊憲公布開展
392	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5月29日刊憲公布開展 於2015年8月10日發出首次收購建議 於2015年10月26日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2016年1月11日授權市建局進行項目
241	0	500	0	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6日發出首次收購建議 於2015年3月23日達到八成業主接受收購的門檻 發展局局長於2015年7月7日授權市建局進行項目 於2015年11月30日向發展局遞交政府收地申請
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 於2016年2月26日刊憲公布政府收回土地 地盤於2016年5月26日復歸政府 正進行居民搬遷工作
308	0	450	0	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8月28日向發展局遞交政府收地申請 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 市建局於2015年7月3日接納批地文件的初步基本條款建議書 已完成拆卸工程
643	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 地盤於2015年7月24日復歸政府 正進行居民搬遷工作
815	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2014年7月10日向發展局遞交政府收地申請 於2015年3月6日刊憲公布政府收回土地 地盤於2015年6月6日復歸政府 於2016年2月19日完成居民搬遷工作 地區地政會議於2016年5月19日原則上批准批地 正進行樓宇拆卸的準備工程
2,097	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2014年7月10日向發展局遞交政府收地申請 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 於2016年6月14日完成居民搬遷工作

						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)	
13 ⁽⁵⁾	SSP-015	深水埗東京街 / 福榮街	2012-13	3月		1,268	4,964	6	232	175	9,513	7,927	
14 ^(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	
15 ^(4, 5)	DL-1: SSP	深水埗海壇街229A至G號	2012-13	4月		483	2,547	1	172	87	3,639	3,235	
16 ^(4, 5)	DL-2: SSP	深水埗海壇街205至211A號	2012-13	4月		470	2,952	1	222	69	3,556	3,165	
17 ^(4, 5)	DL-3: YTM	大角咀杉樹街 / 橡樹街	2012-13	4月		865	5,105	11	311	115	6,475	5,745	
18 ⁽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	
19 ⁽⁵⁾	KC-007	馬頭角九龍城道 / 上鄉道	2011-12	11月		1,622	7,258	8	475	216	12,456	10,380	
20	SSP-014	深水埗福榮街	2010-11	3月		649	2,456	6	194	136	5,038	4,471	

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)		
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		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
404	0	0	0	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 於2015年11月5日獲批核總建築圖則 於2016年3月5日獲批核總建築圖則的修訂 正進行地基工程
391	0	0	0	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 於2015年8月17日完成居民搬遷工作 於2015年12月22日批出合作發展協議 於2016年3月23日簽署批地文件 已完成拆卸工程 於2016年4月20日將地盤交付合作發展伙伴 正進行土地勘探工程
721	0	0	0	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12月2日申請政府收地 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 於2015年11月30日完成居民搬遷工作 正進行拆卸工程 正為合作發展協議招標 市建局於2016年6月16日接納初步基本條款建議
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 於2015年10月16日刊憲公布政府收回土地 地盤於2016年1月16日復歸政府 正進行居民搬遷工作
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 於2015年8月18日完成居民搬遷工作 於2016年3月21日簽署批地文件 已完成拆卸工程 於2016年1月26日批出合作發展協議 於2016年4月25日將地盤交付合作發展伙伴 已完成土地勘探工程
559	0	0	0	不少於50%住宅單位為45或少於45平方米的小型單位 合資格的住宅自住業主可參與「樓換樓」計劃	項目於2011年3月25日刊憲公布開展 發展局局長於2012年3月9日授權市建局進行項目 於2012年5月4日發出首次收購建議 於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 於2015年10月6日獲批核總建築圖則 正進行地基工程

						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)	
21	KC-006	馬頭角北帝街 / 新山道	2010-11	3月		1,277	6,389	12	296	237	9,780	8,152	
22	TKW/1/002	馬頭角馬頭圍道 / 春田街	2009-10	2月		3,377	10,393	17	660	493	24,389	20,324	
23	SSP/3/001	深水埗順寧道	2009-10	6月	尚都	827	3,820	5	130	157	7,159	5,959	
24	MTK/1/002	馬頭角新山道 / 炮仗街	2009-10	5月		1,170	6,046	7	290	209	10,346	8,778	
25 ⁽⁶⁾	MK/01	旺角上海街 / 亞皆老街	2008-09	9月		1,128	3,944	14	157	0	5,194	0	
26 ^(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	
27 ⁽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	-	
28	TKW/1/001	馬頭角浙江街 / 下鄉道	2007-08	2月		931	5,226	5	302	175	8,376	6,979	

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)		
1,628	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11月2日簽署批地文件 於2015年11月19日將地盤交付合作發展伙伴 於2015年7月28日批出合作發展協議 已完成拆卸工程 正進行地基工程
3,065	0	1,000	500	市建局主動在馬頭圍道場樓及毗鄰一幢樓宇拆卸後開展項目	發展局局長於2010年12月10日授權市建局進行項目 上訴委員會於2011年4月29日刊憲公布維持發展局局長的授權決定 於2011年5月30日發出首次收購建議 於2013年1月11日刊憲公布政府收回土地 地盤於2013年4月11日復歸政府 於2015年4月13日簽署批地文件 正進行地基工程 於2016年3月15日獲批核總建築圖則的修訂
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 於2015年11月13日獲批核總建築圖則的修訂 已完成地基工程 正進行建造工程 於2016年4月19日取得預售樓花同意書
1,568	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 於2015年12月4日獲批核總建築圖則的修訂 於2016年1月完成地基工程 於2016年2月15日開展建造工程
5,194	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 於2016年3月3日獲批核總建築圖則的修訂 已完成拆卸工程 正進行地基工程 市建局於2016年5月6日接納批地文件的初步基本條款建議書
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(14個單位) 正進行第三期裝修工程(11個單位)
6,529	0	0	0	商業樓面作酒店(288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 已完成拆卸工程 於2015年6月16日批出合作發展協議 於2015年8月28日將地盤交付合作發展伙伴 於2015年9月18日簽署批地文件 正進行地基工程
1,397	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 於2014年12月4日簽署上落貨車位規定修訂函件 正進行建造工程 於2016年2月25日獲批核總建築圖則的修訂

						項目地盤未重建前資料				項目發展資料		
	項目編號	項目名稱	開展年度	開展月份	發展名稱	項目地盤面積 (平方米)	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	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
30	K28	旺角洗衣街	2007-08	12月	Skypark	2,478	14,434	14	431	439	22,301	17,346
31 ^(5, 6)	K1	黃大仙衙前圍村	2007-08	10月		4,637	2,051	36	124	750	37,097	34,778
32 ^(5, 6)	H18	上環卑利街 / 嘉咸街	2007-08	7月		5,267	20,219	37	740	301	67,528	22,638
33 ⁽⁵⁾	K7	觀塘市中心	2006-07	3月	觀月・樺峯 (月華街地盤)	53,500	96,104	24	3,139	2,298	401,250	160,610

項目發展資料						
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)	備註	進度	
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 於2015年8月28日取得入伙紙 於2016年2月24日取得滿意紙	
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 於2015年5月29日取得預售樓花同意書 於2016年6月2日獲批核總建築圖則的修訂 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、重置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。	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 於2016年1月26日完成居民搬遷工作 市建局於2016年3月4日接納批地文件的初步基本條款建議書	
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 正進行地基工程 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 市建局於2016年4月20日接納批地文件的初步基本條款建議(地盤A) 建議道路工程計劃及封路措施於2014年11月14日刊憲 獲授權進行建議道路工程及封路措施於2015年11月27日刊憲 於2015年6月30日完成居民搬遷工作；尚待濕貨商販遷往地盤B街市大樓 正進行拆卸工程	
206,140	3,500	31,000	13,348	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」 住宅單位包括月華街地盤299個單位，主地盤1,999個單位 公共空間包括按《城市規劃條例》第16條批核要求的最少9,348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	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 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 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 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 屋宇署於2015年8月25日知悉公廁及垃圾收集站拆卸工程完工 橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會於2015年9月15日接納行人天橋的建議 根據《城市規劃條例》第16條申請增加單位數目(由1,869個增至1,999個)於2016年1月8日獲批核 已完成地基及公用設施改造工程 正進行挖掘與側向承托工程	

						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)
34 ⁽⁵⁾	H14	筲箕灣西灣河街	2005-06	9月		710	3,796	2	21	144	5,680	5,680
35	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
36 37 38	SSP/1/ 003- 005	深水埗海壇街 / 桂林街及北河街	2005-06	2月		7,507	25,344	37	1,589	877	57,400	50,025
39 ⁽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	16,463	16,218
40 ⁽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
41	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
42	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
43 ⁽⁶⁾	H15	灣仔利東街 / 麥加力歌街	2003-04	10月	囍匯	8,236	36,534	52	1,613	1,275	79,933	67,939
44 ^(5,6)	H19	上環士丹頓街 / 永利街	2002-03	3月		1,997	3,049	16	98	154	6,117	5,247
1-44 小計 (A)						140,331	446,963	471	21,308	13,784	1,124,158	706,428

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2013年5月3日申請政府收回土地 於2015年4月30日完成居民搬遷工作 於2015年9月22日批出合作發展協議 於2015年11月27日簽署批地文件 已完成拆卸工程 於2016年2月1日將地盤交付合作發展伙伴 於2016年5月6日獲批核總建築圖則
2,443	0	5,619	0	獲批地者為香港遊樂場協會 政府 / 團體 / 社區設施為室內場館及青年中心	於2012年12月31日取得入伙紙 於2014年1月28日取得滿意紙 正出售貨尾單位
5,317	0	2,058	1,500	三個項目合併為一 政府/團體/社區設施包括1,900平方米作特殊幼兒中心暨 早期教育中心、老人日間護理中心及老人中心; 150平方 米作社會企業或非住宅用途	於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 於2015年3月27日將地盤交付合作發展伙伴 已完成土地勘探工程 按《城市規劃條例》第16條提交的申請於2016年1月22日獲 批核 正進行公用設施改造工程 正進行地基工程
245	0	0	1,304	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	於2010年9月27日批出合作發展協議 於2011年1月7日簽署批地文件 於2014年9月22日取得預售樓花同意書 於2016年2月11日獲批核總建築圖則的修訂 於2016年2月19日取得入伙紙 於2016年5月6日取得滿意紙
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
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、垃圾收集站及公厕	於2010年2月25日簽署批地文件 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 於2015年11月2日取得滿意紙 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 街及必利啫士街街市用地), 並於2012年5月18日刊憲 城規會於2012年9月26日通過不包括地盤A的修訂規劃大綱 草圖 地盤B及C的總綱發展藍圖於2013年5月24日獲城規會批核 於2013年12月17日發出地盤B及C的修訂收購建議
367,136	6,115	44,475	23,903		

						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)
45-50 - 由房協進行的6個項目												
45	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
46	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
47	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
48	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
49	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
50	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
45-50 小計 (B)						11,613	58,285	103	2,288	1,531	105,116	87,640
51-52 - 由前土發公司開展而尚在進行的兩個項目												
51	K11	尖沙咀河內道	⁽⁹⁾		名鑄	8,299	27,309	20	220	345	102,625	45,600
52 ⁽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
51-52 小計 (C)						15,092	39,864	51	1,195	1,234	164,935	98,139
總計 (A) + (B) + (C)						167,036	545,112	625	24,791	16,549	1,394,209	892,182
53-64 - 由市建局開展並已完成的12個項目 ⁽⁸⁾												
53	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
54	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
55	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
56	K27	旺角新填地街	2002-03	10月	MOD 595	535	2,411	4	122	85	4,921	4,119
57 ⁽⁶⁾	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
58	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
59	K33	紅磡必嘉圍	2003-04	7月	御悅	277	834	2	9	68	2,338	2,077
60	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
61	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
62 63	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
64	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
53-64 小計 ⁽⁸⁾ (D)						19,112	76,405	138	3,963	2,676	183,132	157,258

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)		
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 於2015年9月30日取得滿意紙
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 於2015年8月起進行預售
2,098	0	0	0		正進行建造工程 於2014年12月起預售住宅單位 於2015年8月26日取得入伙紙 於2016年1月22日取得滿意紙
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		
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 已完成出售酒店 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、垃圾收集站及公厕	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		
439,760	6,115	56,123	25,422		
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
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	項目於2015/16年度完成
840	0	0	0		項目於2015/16年度完成
21,828	-	4,046	1,786		

						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)
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
65-72 - 由前土發公司開展並已完成的8個項目 ⁽⁸⁾												
65	K17	荃灣楊屋道	⁽⁹⁾		御凱	7,230	NA	0	0	256	44,404	27,031
66	K13	荃灣市中心	⁽⁹⁾		萬景峯	20,300	56,851	22	7,119	1,466	134,185	107,884
67	H12	堅尼地城新海旁	⁽⁹⁾		泓都	6,075	24,808	15	1,683	1,182	62,904	62,794
68	H13	堅尼地城加惠民道	⁽⁹⁾		怡峯	728	4,000	1	0	89	7,280	7,280
69	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
70	H1	上環皇后街	⁽⁹⁾		帝后華庭	7,964	25,792	50	648	1,148	66,233	60,579
71	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
72	K8	旺角廣鏞街	⁽⁹⁾		百利達廣場	1,607	4,190	10	178	272	15,160	12,746
65-72 小計 ⁽⁸⁾ (F)						59,749	163,061	175	12,675	4,989	529,592	310,324
總計 ⁽⁸⁾ (D) + (E) + (F)						78,861	239,466	313	16,638	7,665	712,724	467,582
開展 + 已完成						245,897	784,578	938	41,429	24,214	2,106,933	1,359,764

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 1-19，26，27，31-34及44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25及26 純為保育項目，而重建項目31, 32, 39, 43, 44, 52 及 57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					
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)	備註	進度
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
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		
226,102	0	19,038	11,736		
665,862	6,115	75,161	37,158		

機構管治

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副署長(2)。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。董事會於二零一五年四月至二零一六年三月間召開了八次會議。

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是否符合程序 • 市建局資源運用是否合乎經濟效益 • 特別項目及調查 • 會計政策 • 外聘核數師之評核及內部審計規章 • 周年財務及核數報告
發展項目反對意見評議委員會	• 考慮及評議根據《市區重建局條例》第二十四(一)條提交的反對書 • 擬備市建局須根據《市區重建局條例》第二十四(三)(b)條向發展局局長提交的反對書所作的評議

委員會	負責範圍
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董事會轄下的審計委員會負責，定期獨立檢討局內所有部門的運作。有關運作及衡工量值式審計的主要目的，是要確保市建局運作遵行各法定要求、董事會指示、現行的內部政策和程序，以及有效運用資源。在每個財政年度開始前，內部審計處會向審計委員會呈交每年的內部審計計劃，詳列年內將會進行的審計項目，供委員會批核。

市建局每年均會進行內部監控及風險管理檢討，內部審計處會就有關檢討是否足夠和有效提供意見。上述的年度檢討工作由局內各總監檢視機構層面的風險，以及由各部門檢討運作上的風險及內部監控系統管理重大風險的效能。市建局會適當地實施改善計劃，儘可能減低重大風險對主要業務可能造成的影響，並會向審計委員會匯報周年檢討結果。此外，內部審計處亦會與其他工作夥伴如市建局的外聘核數師及廉政公署的防止貪污處聯繫，務求審計工作可全面覆蓋市建局各工作範疇。

提高工作透明度的措施

為貫徹《市區重建策略》的精神，市建局不時舉辦或進行各類型的公眾參與活動如展覽、調查、公眾論壇及工作坊，蒐集社區持分者對規劃和設計市區更新項目方面的意見。在開展重建項目時，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。

董事會成員及簡歷



董事會成員

左起

前 排：

馬錦華太平紳士、韋志成太平紳士 (行政總監－任期由二零一六年六月十五日起)、
林濬太平紳士 (行政總監－任期至二零一六年六月十四日止)、蘇慶和太平紳士 (主席)

後 排：

鄧智輝先生、許智文教授、鄭啟華先生 (執行董事)、陸觀豪太平紳士、李嘉樂博士、
潘永祥博士、許少偉太平紳士、黃遠輝太平紳士、李律仁太平紳士



左起

前排： 周光暉太平紳士、林智遠先生、何海明先生、麥萃才博士

後排： 甯漢豪太平紳士、陳家珮女士、麥美娟議員、陳積志太平紳士、黃吳潔華女士、蔣麗芸議員、
凌嘉勤太平紳士、胡志偉議員、馬昭智先生 (執行董事一任期由二零一六年七月十五日起)、郭榮鏗議員

主席：蘇慶和先生, JP

行政總監：林 濬先生, SBS, JP (任期至二零一六年六月十四日止)

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng (任期由二零一六年六月十五日起)

執行董事：鄭啟華先生

馬昭智先生 (任期由二零一六年七月十五日起)

非執行董事：陳家珮女士 (任期由二零一六年五月一日起)

(非官方成員) 蔣麗芸議員, JP

周光暉先生, JP

何海明先生

黃嘉純先生, JP (任期至二零一六年四月三十日止)

許智文教授, MH

簡兆麟先生 (任期至二零一六年四月三十日止)

郭榮鏗議員

林智遠先生

林 濬先生, SBS, JP (任期至二零一五年六月十一日止)

李嘉樂博士

李律仁先生, JP

陸觀豪先生, BBS, JP (任期由二零一六年五月一日起)

廖宜康先生 (任期至二零一六年四月三十日止)

馬錦華先生, JP

麥美娟議員, BBS, JP

麥萃才博士

潘永祥博士, JP

鄧智輝先生

黃吳潔華女士 (任期由二零一六年五月一日起)

黃遠輝先生, SBS, JP

胡志偉議員, MH

非執行董事：許少偉先生, JP 屋宇署署長

(官方成員) 民政事務總署署長 (任期至二零一六年四月三十日止)

甯漢豪女士, JP 地政總署署長

凌嘉勤先生, JP 規劃署署長

陳積志先生, JP 民政事務總署副署長(2) (任期由二零一六年五月一日起)

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

(任期至二零一六年六月十四日止)

林濬先生, SBS, 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至二零一六年六月十四日期間為該局行政總監。

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。

行政總監

(任期由二零一六年六月十五日起)

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

韋志成先生於二零一六年六月十五日起獲委任為市區重建局的行政總監，他憑藉擔任該職位同時出任董事會副主席。他亦於二零一六年七月十三日起獲委任為市區更新基金的董事會成員。

韋先生是一名工程師，於一九八零年八月加入政府，先後於運輸署、路政署及前環境運輸及工務局任職。韋先生於二零零六年十一月至二零一零年六月期間出任路政署署長，並於二零一零年六月至二零一五年四月出任發展局常任秘書長（工務）一職直至退休。

韋先生擁有美國普渡大學運輸工程學碩士學位，並具備土木、結構和土力工程專業資格。

執行董事

鄭啟華先生

鄭先生是香港註冊執業律師。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，至今共服務約十二年，對市區更新具備豐富知識及廣泛經驗。於二零一四年一月，獲委任為市區重建局執行董事。

執行董事

(任期由二零一六年七月十五日起)

馬昭智先生

馬昭智先生是具備專業資格的城市規劃師，於二零零六年中加入市區重建局(市建局)出任規劃及設計總監，自二零一六年七月起擔任市建局執行董事。

馬先生擁有英國倫敦大學學院建築及城市規劃碩士學位，曾於一九八零年加入政府，先後於規劃署、前港口發展局及前房屋局任職。

非執行董事

(非官方成員)

陳家珮女士

陳家珮女士是南區區議員，是代表海怡西選區的民選議員。她於二零一一年加入新民黨，是創會會員。陳女士於澳洲蒙納士大學畢業，擁有市場學學位。

蔣麗芸議員, JP

蔣麗芸博士自二零一二年起出任立法會議員，她是民建聯會務顧問。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兼召集人及香港選舉委員會委員。此外，周先生是香港大學校董會及校務委員會成員。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，新濠國際發展有限公司，力高地產集團有限公司及中國飛機租賃集團控股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(二零零五至二零一三年)及招商銀行獨立非執行董事(二零零六至二零一二年)。

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，之後十年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。

許智文教授, MH

許智文教授, MH 任職於香港理工大學建築及房地產學系。畢業於香港大學，並獲得一等獎學金。後於英國劍橋大學取得哲學碩士及哲學博士學位，並獲贈全額聯合獎學金。現時是劍橋聯合信託獎學金委員會成員。他兼任海內外多家大學及研究機構的訪問教授及客席教授。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。

許教授現時為洪水橋新發展區規劃及工程研究專家小組及上訴審裁團（《建築物條例》）成員，以及香港測量師學會物業及設施管理組主席。他亦是香港房屋協會監事會委員。

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。

郭議員自二零一二年起出任立法會議員，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、香港按揭證券有限公司董事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和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，亦是認證管理顧問。李博士是香港管理顧問學會有限公司創辦人及前會長，曾是該學會在華大使，後更出任該國際組織的亞洲區主席。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、國際商業機器公司及治理諮詢有限公司帶領本地及國際顧問團隊。

他亦是香港創新及科技界獨立非牟利智庫創科匯有限公司的主席、東華學院校董會成員、香港工商專業聯會顧問、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。現為香港理工大學專業應用教授，亦為該大學及其他大學的客席教授，教授策略、創新、管治及企業的研究院級別課程。

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，他亦是社會福利諮詢委員會成員。

陸觀豪先生, BBS, JP

陸觀豪先生是資深銀行家，退休前是恆生銀行常務董事兼副行政總裁，具三十多年金融銀行實務及研究經驗。陸先生現任多家企業獨立董事，包括上市之中國地產集團有限公司、金通集團有限公司、鴻興印刷集團有限公司及有線寬頻通訊有限公司；以及非上市之安盛保險有限公司、八達通卡有限公司及昆士蘭按揭保險（亞洲）有限公司等。他亦是香港中文大學司庫，也曾擔任多個政府委員會公職。陸先生具有工商管理碩士學位，亦獲香港銀行學會頒授院士級銜。

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項目顧問。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及土地發展諮詢委員會委員。馬錦華曾任社會福利諮詢委員會、安老事務委員會、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

麥美娟自二零一二年起出任立法會議員(新界西)，同時亦是葵青區議員、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，工商管理碩士課程副主任，並為香港證券及投資學會會員。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》節目客席主持及常在報章發表文章。

在專業及社會服務方面，麥博士現為香港房屋委員會財務小組委員會成員，方便營商諮詢委員會成員，能源諮詢委員會成員，證監會學術評審諮詢委員會委員，投資者教育中心諮詢委員會成員，證券及期貨事務上訴審裁處成員，證監會程序覆檢委員會成員，上訴委員會（《博彩稅條例》）成員，資產管理行業人才培訓試驗計劃督導委員會成員及金銀業貿易場發牌委員會成員。

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(二零零七至二零零九)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，以及投資物業的資產及租務管理(包括購物商場及寫字樓)與寫字樓和住宅單位的物業管理。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。

黃吳潔華女士

黃吳潔華女士是吳建華律師行合夥人，中國委托公證人，調解員及仲裁員，私人執業多年，專責處理離婚訴訟、刑事及民事訴訟、遺產承辦及商業法。黃律師一向積極推廣調解，對不同類型的糾紛有豐富的調解及仲裁經驗，並獲委任成為首席大法官調解工作小組成員，以及律政司司長調解督導委員會監管委員會副主席，曾參與草擬香港《調解條例》。現時，黃律師擔任香港律師會理事、當值律師服務執委會及香港調解資歷評審協會有限公司副主席，以及上訴審裁團(《建築物條例》)主席等公職。

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。黃先生現時為香港房屋委員會委員及其資助房屋小組主席，香港房屋協會成員，歷史博物館諮詢委員會主席及中央政策組特邀顧問。在環保方面，黃先生是能源諮詢委員會及環境諮詢委員會委員。

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，一九九五年擢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。胡議員自二零一二年起出任立法會議員(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。

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。

陳積志先生, JP 民政事務總署副署長 (2)

陳積志先生現職民政事務總署副署長。陳先生曾出任多個政策局及部門的首長級職位，包括發展局首任文物保育專員、發展局首席助理秘書長，及大學教育資助委員會副秘書長等。

市建局委員會成員

審計委員會

主席

簡兆麟先生
(任期至二零一六年四月三十日止)
林智遠先生
(任期由二零一六年五月一日起)

成員

林智遠先生 (任期至二零一六年四月三十日止)
李嘉樂博士
陸觀豪先生, BBS, JP (任期由二零一六年六月一日起)
馬錦華先生, JP

增選委員

蔡懿德女士

財務委員會

主席

周光暉先生, JP

成員

何海明先生
許智文教授, MH
簡兆麟先生 (任期至二零一六年四月三十日止)
林智遠先生
麥萃才博士
蘇慶和先生, JP
黃遠輝先生, SBS, JP
林 濬先生, SBS, JP (任期至二零一六年六月十四日止)
韋志成先生, GBS, JP, FHKEng
(任期由二零一六年六月十五日起)

增選委員

龔國權先生
林增榮先生

發展項目反對意見評議委員會

主席

簡兆麟先生
(任期至二零一六年四月三十日止)
林智遠先生
(任期由二零一六年五月一日起)

成員

陳家珮女士 (任期由二零一六年六月一日起)
周光暉先生, JP
許智文教授, MH (任期由二零一六年五月一日起)
郭榮鏗議員
林智遠先生 (任期至二零一六年四月三十日止)
麥美娟議員, BBS, JP
黃吳潔華女士 (任期由二零一六年六月一日起)
胡志偉議員, MH

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
王羅桂華女士
(任期由二零一六年五月一日起)
黃婉霜女士, JP
(任期至二零一六年四月三十日止)

覆核委員會

主席

馬錦華先生, JP

成員

蔣麗芸議員, JP
許智文教授, MH (任期由二零一六年五月一日起)
廖宜康先生 (任期至二零一六年四月三十日止)
胡志偉議員, MH

增選委員

陳炳釗先生
陳啟榮先生
蔡海偉先生
何寶英博士
林子綏女士
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
容正達先生, BBS, JP

規劃、拓展及文物保護委員會

主席

何海明先生

成員

郭榮鏗議員
李律仁先生, JP
廖宜康先生 (任期至二零一六年四月三十日止)
麥美娟議員, BBS, JP
潘永祥博士, JP
蘇慶和先生, JP
黃遠輝先生, SBS, JP
胡志偉議員, MH
地政總署署長*
(甯漢豪女士, JP)
規劃署署長*
(凌嘉勤先生, JP)
林 濬先生, SBS, JP (任期至二零一六年六月十四日止)
韋志成先生, GBS, JP, FHKEng
(任期由二零一六年六月十五日起)

增選委員

林增榮先生
李浩然博士
(任期由二零一六年五月一日起)
梁杰文先生
黃婉霜女士, JP
(任期至二零一六年四月三十日止)
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
簡兆麟先生 (任期至二零一六年四月三十日止)
李嘉樂博士
馬錦華先生, JP
麥美娟議員, BBS, JP
麥萃才博士
鄧智輝先生
黃遠輝先生, SBS, JP
林 濬先生, SBS, JP (任期至二零一六年六月十四日止)
韋志成先生, GBS, JP, FHKEng
(任期由二零一六年六月十五日起)

增選委員

簡金港生女士

土地、安置及補償委員會

主席

麥萃才博士

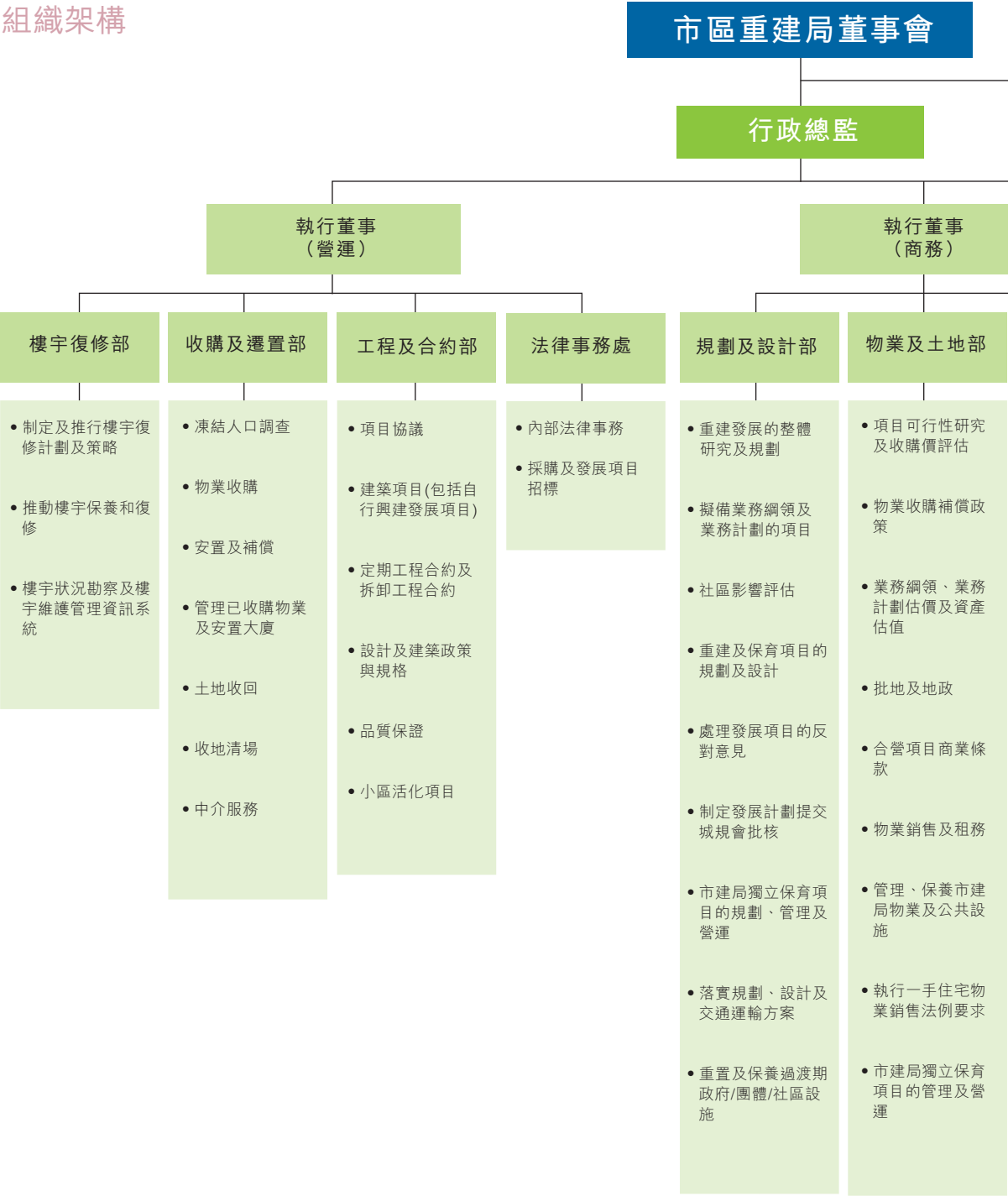
成員

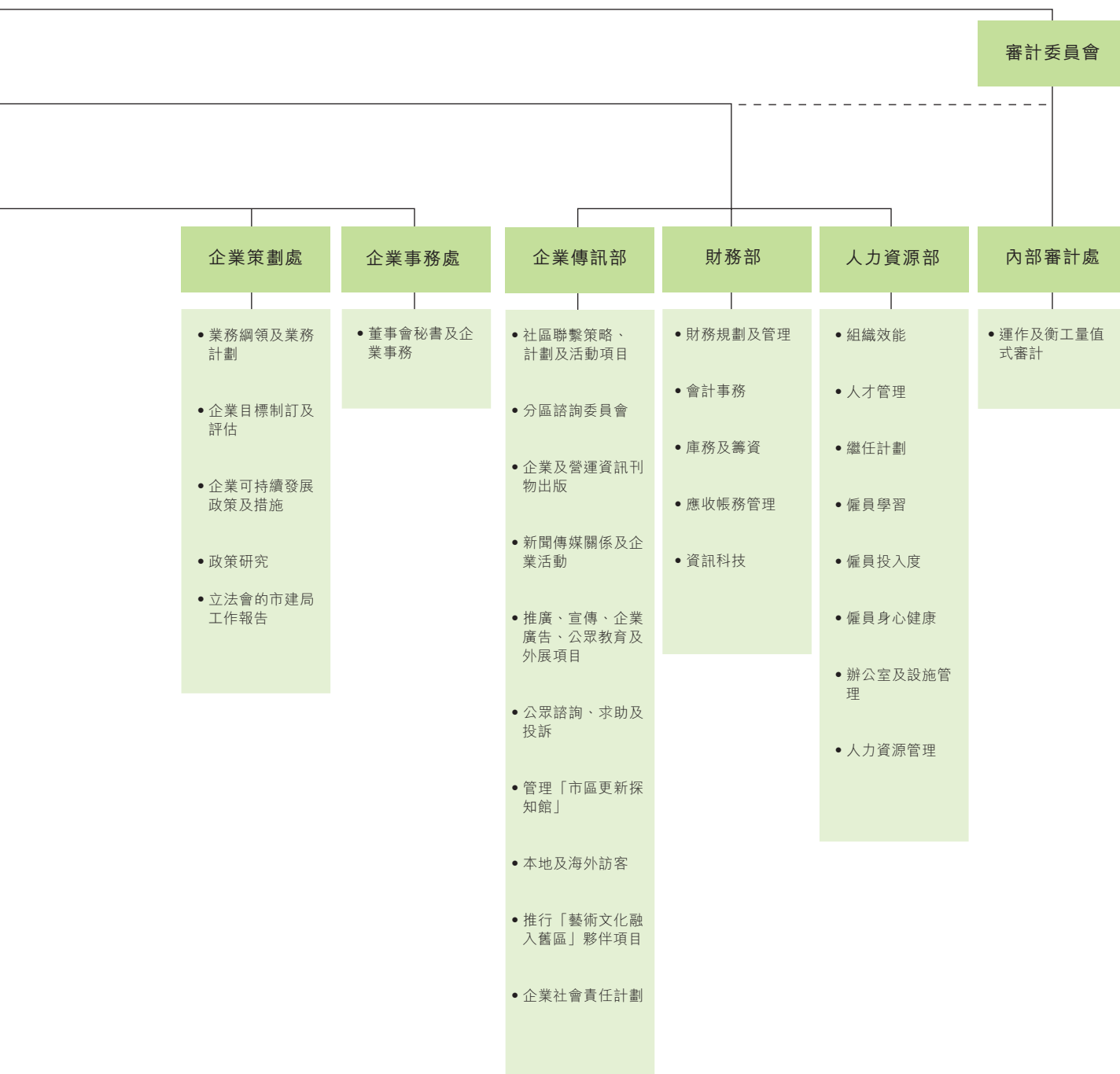
何海明先生
黃嘉純先生, JP (任期至二零一六年四月三十日止)
許智文教授, MH
李律仁先生, JP
馬錦華先生, JP
潘永祥博士, JP
鄧智輝先生
胡志偉議員, MH
鄭啟華先生
林 濬先生, SBS, JP (任期至二零一六年六月十四日止)
韋志成先生, GBS, JP, FHKEng
(任期由二零一六年六月十五日起)

增選委員

鄭麗玲女士
劉勵超先生, SBS
地政總署助理署長
(慕容漢先生)

組織架構





市區重建局分區諮詢委員會

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, MH
李豐年先生

李炳權先生, JP
李應生先生, BBS, MH, JP
文志華先生, BBS, 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

張達榮先生, JP
蔡海偉先生
林錫光先生, MH
李均頤女士, MH
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, MH

油尖旺民政事務專員

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, MH
覃德誠先生
黎玉玲女士
林家輝先生, BBS, 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, JP

陳耀雄先生

莊任明先生, MH

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

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

財務摘要

本局在過去十年的財務業績總結於下列表內：

	港幣百萬元									
截至三月三十一日止年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
年度內收益	536	5,266	1,413	9,663	3,647	3,690	5,341	1,169	9,904	7,422
年度內盈餘／(虧損) (除利息收入)	423	1,718	(4,685)	6,993	2,159	2,431	4,292	(2,387)	918	4,302
年度內盈餘／(虧損)	766	2,095	(4,459)	7,018	2,209	2,584	4,437	(2,270)	1,076	4,451
累積盈餘／(虧損)	2,323	4,418	(41)	6,977	9,186	11,770	16,207	13,937	15,013	19,464
資金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
淨資產	12,323	14,418	9,959	16,977	19,186	21,770	26,207	23,937	25,013	29,464
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	3,285
發展中物業(註一)	4,602	4,779	8,289	14,114	15,956	19,066	22,431	28,113	21,516	20,695
年度內政府豁免之地價	-	(90)	(216)	(3,177)	(922)	(64)	(1,018)	-	(7,785)	(940)
年度內盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	766	2,005	(4,675)	3,841	1,287	2,520	3,419	(2,270)	(6,709)	3,511
累積盈餘／(虧損) (倘政府不豁免地價)	1,304	3,309	(1,366)	2,475	3,762	6,282	9,701	7,431	722	4,233

(註一)發展中物業一項包括除減值準備前發展中物業及聯營發展項目結餘。

市區重建局截至二零一六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九十頁。

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

截至二零一六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務狀況詳載於第一百一十二頁至一百五十頁的合併財務報表。

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

於二零一六年三月三十一日，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。

董事會成員在交易、安排或合約上的權益及股份認購權

除合併財務報表附註24外，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。

董事會報告書

核數師

自羅兵咸永道會計師事務所任滿後，畢馬威會計師事務所於二零一五年九月首次獲委任為本局的核數師。

本財務報表由畢馬威會計師事務所審核。該公司任滿告退，但表示願意留任。

承董事會命

行政總監

林濤 謹啟

香港，二零一六年六月十四日



致市區重建局董事會
(根據《市區重建局條例》於香港成立)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第一百一十二頁至一百五十頁市區重建局及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一六年三月三十一日的合併財務狀況表、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。

市區重建局就合併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。

獨立核數師報告書

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》真實而公平地反映貴集團於二零一六年三月三十一日的財務狀況及貴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。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環遮打道十號

太子大廈八樓

二零一六年六月十四日

合併綜合收支表

截至二零一六年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2016 \$'000	2015 \$'000
收益	5(a)	7,421,968	9,903,682
直接成本		(1,811,191)	(7,773,224)
盈餘總額		5,610,777	2,130,458
其他淨收入	5(b)	157,863	195,174
行政及營運費用		(449,987)	(448,862)
其他營運費用		(103,585)	(97,946)
淨物業及已承擔的項目減值準備		(764,408)	(703,248)
除所得稅前營運盈餘	6	4,450,660	1,075,576
所得稅	7(a)	-	-
年度盈餘及總綜合收益		<u>4,450,660</u>	<u>1,075,576</u>

第一百一十六頁至一百五十頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併財務狀況表

於二零一六年三月三十一日
(以港元為單位)

	附註	2016 \$'000	2015 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備	8	1,370,402	1,199,011
發展中物業	9	15,433,763	16,288,908
應收物業發展商帳款	10	-	1,716,000
樓宇復修貸款	11	19,543	24,005
預付款項		238,853	403,906
其他應收帳款	12(a)	642,349	524,716
		<u>17,704,910</u>	<u>20,156,546</u>
流動資產			
待售物業	13	2,433,615	15,270
應收物業發展商帳款	10	1,716,000	2,996,000
應收聯營發展項目款項	14	713,261	725,563
樓宇復修貸款	11	10,964	13,041
貿易及其他應收帳款	12(b)	93,653	103,152
按公允價值透過損益記帳的金融資產	15	3,087,742	3,030,454
現金及銀行結餘	16	10,768,258	9,595,135
		<u>18,823,493</u>	<u>16,478,615</u>
總資產		<u>36,528,403</u>	<u>36,635,161</u>
資金及儲備			
資金	17	10,000,000	10,000,000
累積盈餘及儲備		<u>19,463,412</u>	<u>15,012,752</u>
		<u>29,463,412</u>	<u>25,012,752</u>
非流動負債			
貿易及其他應付帳款	18	1,052,200	1,198,500
已發行債券	19	3,284,873	3,281,788
		<u>4,337,073</u>	<u>4,480,288</u>
流動負債			
應付聯營發展項目款項	14	216,902	192,916
貿易及其他應付帳款	18	2,511,016	5,190,338
已發行債券	19	-	1,299,867
已承擔的項目準備	20	-	459,000
		<u>2,727,918</u>	<u>7,142,121</u>
總資金、儲備及負債		<u>36,528,403</u>	<u>36,635,161</u>

於二零一六年六月十四日經董事會批核



主席 **蘇慶和**



行政總監 **林濤**

第一百一十六頁至一百五十頁之附註乃本合併財務報表的一部份。

合併現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度
(以港元為單位)

	附註	2016		2015	
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
營運活動現金流量					
除所得稅前營運盈餘		4,450,660		1,075,576	
調整：					
利息收入		(149,336)		(157,773)	
折舊		50,260		44,067	
出售物業、機器及設備之虧損		71		129	
淨外匯虧損		18,007		738	
按公允價值透過損益記帳的金融資產之淨收益		(7,504)		(13,430)	
物業及已承擔的項目減值準備		764,408		703,248	
營運資金變動前營運盈餘		5,126,566		1,652,555	
應收物業發展商帳款減少／(增加)		2,996,000		(4,712,000)	
聯營發展項目之結餘變動		36,288		(96,529)	
發展中物業(增加)／減少		(2,865,404)		4,224,608	
已購入有待重建物業減少		-		7,933	
樓宇復修貸款減少		6,539		13,422	
預付款項減少／(增加)		100,721		(162,231)	
其他應收帳款增加		(117,633)		(137,397)	
貿易及其他應收帳款增加		(12,388)		(19,201)	
貿易及其他應付帳款(減少)／增加		(2,820,525)		4,005,204	
按公允價值透過損益記帳的金融資產增加		(67,791)		(1,154,312)	
來自營運之現金		2,382,373		3,622,052	
利息收入		171,223		132,831	
利息支出		(76,894)		(89,112)	
來自營運活動之淨現金			2,476,702		3,665,771
投資活動現金流量					
原到期日為三個月以上的銀行存款增加		(1,032,037)		(4,578,493)	
購置物業、機器及設備		(3,652)		(14,959)	
出售物業、機器及設備之收入		73		43	
用於投資活動之淨現金			(1,035,616)		(4,593,409)
融資活動現金流量					
債券贖回		(1,300,000)		(200,000)	
用於融資活動之淨現金			(1,300,000)		(200,000)
現金及現金等價物淨增加／(減少)			141,086		(1,127,638)
於四月一日的現金及現金等價物			410,172		1,538,548
現金及現金等價物之匯兌虧損			-		(738)
於三月三十一日的現金及現金等價物			<u>551,258</u>		<u>410,172</u>
現金及銀行結餘分析					
現金及現金等價物			551,258		410,172
原到期日為三個月以上的銀行存款			10,217,000		9,184,963
於三月三十一日的現金及銀行結餘	16		<u>10,768,258</u>		<u>9,595,135</u>

合併資產淨值變動表

截至二零一六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
於二零一四年四月一日之結餘		10,000,000	13,932,395	4,781	23,937,176
年度盈餘及總綜合收益		-	1,075,576	-	1,075,576
年度從用作中介服務之儲備轉入累積盈餘	21	-	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>
於二零一五年四月一日之結餘		10,000,000	15,008,633	4,119	25,012,752
年度盈餘及總綜合收益		-	4,450,660	-	4,450,660
年度從用作中介服務之儲備轉入累積盈餘	21	-	1,457	(1,457)	-
於二零一六年三月三十一日之結餘		<u>10,000,000</u>	<u>19,460,750</u>	<u>2,662</u>	<u>29,463,412</u>

第一百一十六頁至一百五十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」)是香港特別行政區政府(以下簡稱「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

本合併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。

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集團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。

財務報表附註

(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有關及於截至二零一六年三月三十一日止財政年度強制性的香港財務報告準則的修訂：

二零一零年至二零一二年週期年度改進

二零一一年至二零一三年週期年度改進

於本年度採納以上修訂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二零一六年三月三十一日尚未生效的新訂及修訂的香港財務報告準則，與集團有關的如下：

		始於或其後的會計 期間生效
香港財務報告準則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
香港財務報告準則十及香港會計準則二十八(修改)	投資者與其聯營或合資企業之間的資產出售或注資	二零一六年一月一日
香港財務報告準則十一(修改)	收購聯合營運權益之會計處理	二零一六年一月一日
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
香港財務報告準則九	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則十五	基於客戶合同的收入確認	二零一八年一月一日
香港財務報告準則十六	租賃	二零一九年一月一日

集團沒有於截至二零一六年三月三十一日止年度的合併財務報表提前採納上述新準則及修訂準則。集團將由會計生效期起應用上述的準則及修訂，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交易，結餘及現金流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(參看附註2(g))。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，以及收益和成本（如適用）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轉移後入帳。
- (ii) 集團於聯營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。聯營發展項目在竣工前出售物業所收的款額會於貿易及其他應付帳款中入帳。
- (iii) 集團於聯營發展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集團。此前期地價於集團沒有重大事項需要履行時會被確認為收益。此收益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入帳。
- (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。

財務報表附註(續)

(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，特意為受重建項目影響之住戶提供過渡性的安置。本局向獲安置的受影響住戶收取遠低於市值的租金，以協助被逼遷但未獲分配公共房屋之住戶；保育物業是指那些由集團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(參看附註2(g))。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及將其成本減去剩餘價值（如有），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	- 五十年，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	- 十年
車輛	- 四年
傢俬及辦公室設備	- 三至五年

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))。

出售的收益或虧損乃比較帳面值及淨出售收益釐定，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出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利息收入，於損益表內利用實際利息法確認為部份「其他淨收入」。

(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資產原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。

財務報表附註(續)

(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) 發展中物業

發展中物業乃指由集團所支付於重建物業之全部成本，主要包括收購成本、發展成本、借貸成本、安置單位之成本(參看附註2(i))及其他與發展計劃有關之直接成本，再扣減減值虧損準備(參看附註2(g))。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。

(k) 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。

(l) 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集團提供若干安置單位，而集團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(j))。

(m) 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。

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(m) 準備及或然事項(續)

如有多項類似責任，其需要在償付中流出經濟利益的可能性，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，惟因預計經濟利益流出的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。當預計經濟利益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。

(n) 當期及遞延所得稅

所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產與負債的變動。

當期稅項乃按本年度應課稅利潤計算的預期應付所得稅。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。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

2. 主要會計政策(續)

(o) 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。

(p) 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。

(q) 聯營發展項目

集團與地產發展商就重建項目達成的安排被視作聯營發展，並根據發展協議的條款入帳。集團由此等發展分得的收入乃按照附註2(e)(ii), (iii)及(iv)在損益中入帳。

就集團接收由聯營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。

(r) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結餘及原到期日為三個月或以下的銀行通知存款。

(s) 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)

2. 主要會計政策(續)

(t) 關連人士

(i) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關連：

- (1) 控制或共同控制本集團；
- (2) 對本集團有重大影響；或
- (3) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(ii) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (1) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
- (2) 實體為本集團或與集團有關連的實體就僱員福利而設立的離職後福利計劃。
- (3) 實體受上述(i)所識別人士控制或共同控制。
- (4) 於上述(i)(1)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）之主要管理層成員。

個別人士之近親家庭成員乃指與在處理與實體交易時可能對該人士施予影響或被該人士影響之家庭成員。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

(i) 現金流量利率風險

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

(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集團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，集團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的滾存預測。

下表顯示集團的財務負債，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)。

	<u>2016</u> \$'000	<u>2015</u> \$'000
一年以下		
貿易及其他應付帳款	2,511,016	2,363,838
應付聯營發展項目款項	216,902	192,916
已發行債券	<u>73,469</u>	<u>1,376,863</u>
一至三年		
貿易及其他應付帳款	398,600	552,900
已發行債券	<u>635,563</u>	<u>643,291</u>
三至五年		
貿易及其他應付帳款	277,900	189,800
已發行債券	<u>1,806,550</u>	<u>1,127,037</u>
五年以上		
貿易及其他應付帳款	375,700	455,800
已發行債券	<u>1,223,838</u>	<u>1,969,122</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(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

於二零一六年三月三十一日，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／減少約三千零三十三萬三千元（二零一四／一五年：二千九百九十四萬九千元）。

(v) 外匯風險

本集團於二零一五年持有若干現金及銀行結餘乃以人民幣為單位，承受著外匯風險。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

於二零一六年三月三十一日，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／損失將對集團盈餘並無影響（二零一四／一五年：集團的盈餘會增加／減少約四百一十四萬七千元）。

(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) 公允價值計量

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債

集團於財務報告結算日以經常性基準計算集團金融工具的公允價值，並根據香港財務報告準則十三「公允價值計量」所界定，分為三個公允價值等級及詳載於附註15。

(ii) 以非公允價值列報之金融資產及負債

集團的財務資產包括應收物業發展商帳款、應收聯營發展項目款項、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聯營發展項目款項、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。

物業減值及已承擔的項目的準備

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，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(m))，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估計的發展及項目相關成本，即會將準備估計的發展及項目相關成本入帳。

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。

模擬物業減值及已承擔的項目的準備

於二零一六年三月三十一日，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，來自物業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／減少約二億二千二百萬元（二零一四／一五年：二億九千九百萬元）。

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

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

5. 淨收益及其他收入

(a) 收益

年內入帳的營業額為：

	2016 \$'000	2015 \$'000
地產發展商前期地價	2,972,292	9,167,433
聯營發展項目所分得的盈餘	4,449,676	605,378
出售物業	-	130,871
	<u>7,421,968</u>	<u>9,903,682</u>

(b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	2016 \$'000	2015 \$'000
利息收入	149,336	157,773
租金收入	35,880	24,838
雜項收入	3	-
按公允價值透過損益記帳的金融資產之收益	7,504	13,430
出售物業、機器及設備之虧損	(71)	(129)
淨外匯虧損	<u>(34,789)</u>	<u>(738)</u>
	<u>157,863</u>	<u>195,174</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘

除所得稅前營運盈餘已扣除／(計入)下列項目：

(a) 其他項目

	2016 \$'000	2015 \$'000
聯營發展項目的物業成本	1,753,452	7,714,271
折舊	50,260	44,067
物業、機器及設備減值準備撥回	(10,214)	(115,552)
發展中物業減值準備	774,622	399,800
已承擔的項目準備	-	419,000
辦公室租金的營運租賃費用	20,949	21,870
保育物業及安置單位支出	34,103	31,331
員工成本(不包括總監酬金)*	340,064	339,308
核數師酬金		
- 核數服務	411	639
- 非核數服務	1,332	51
已發行債券的利息支出	75,015	88,560
減：資本化利息支出#	<u>(75,015)</u>	<u>(88,560)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

* 包括薪金及其他福利共三億一千六百六十三萬九千元(二零一四／一五年：三億一千五百五十萬五千元)。

被資本化之借貸成本以年息率百分之一點一五至三點八五計算(二零一四／一五年：年息率百分之一點一五至三點八五)。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘 (續)

(b) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金

	2016					
	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						
- 林濬	-	3,645	-	3,645	-	3,645
- 譚小瑩	-	588	5	593	176	769
執行董事(商務)						
- 鄭啟華	-	2,990	18	3,008	748	3,756
七名高級管理職員及一名前任						
高級管理職員	-	19,413	916	20,329	4,980	25,309
合計**	-	26,636	939	27,575	5,904	33,479
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
六名高級管理職員及兩名前任						
高級管理職員	-	20,943	637	21,580	4,695	26,275
合計**	-	29,229	683	29,912	6,943	36,855

執行董事的職位於二零一四年十一月十一日起懸空。

** 不包括代替假期補償，總數為一百一十一萬六千元（二零一四／一五年：一百二十四萬四千元）。

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘 (續)

(b) 本年度已付或應付行政總監、執行董事及高級管理人員酬金 (續)

	2016 <u>人數</u>	2015 <u>人數</u>
上述人士的薪酬在以下範圍:		
\$500,000 至 \$1,000,000	1	-
\$1,000,001 至 \$1,500,000	-	-
\$1,500,001 至 \$2,000,000	1	-
\$2,000,001 至 \$2,500,000	1	2
\$2,500,001 至 \$3,000,000	1	2
\$3,000,001 至 \$3,500,000	1	2
\$3,500,001 至 \$4,000,000	5	4
\$4,000,001 至 \$4,500,000	1	-
\$4,500,001 至 \$5,000,000	-	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。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘 (續)

(c) 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：

	2016 \$'000	2015 \$'000
<u>主席</u>		
蘇慶和先生, JP	100	100
<u>非執行董事(非公職人員)</u>		
蔣麗芸議員, JP	65	65
周光暉先生, JP	65	65
何海明先生	65	65
黃嘉純先生, JP	65	65
許焯權教授 (任期至二零一四年十一月三十日止)	-	43
許智文教授, MH	65	65
簡兆麟先生	65	65
郭榮鏗議員	65	65
林智遠先生	65	65
林濬先生, SBS, JP (任期至二零一五年六月十一日止)	13	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)	65	22
李律仁先生, JP	65	65
馬錦華先生, JP	65	65
麥美娟議員, BBS, JP (任期由二零一四年十二月一日起)	65	22
麥萃才博士	65	65
潘永祥博士, JP (任期由二零一四年十二月一日起)	65	22
鄧智輝先生	65	65
涂謹申議員 (任期至二零一四年十一月三十日止)	-	43
黃國健議員, SBS (任期至二零一四年十一月三十日止)	-	43
黃以謙醫生 (任期至二零一四年十一月三十日止)	-	43
黃遠輝先生, SBS, JP	65	65
胡志偉議員, MH (任期由二零一四年十二月一日起)	65	22
	<u>1,283</u>	<u>1,335</u>

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運盈餘 (續)

(d) 五名最高薪人士

	2016 \$'000	2015 \$'000
截至二零一六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、執行董事及三名高級管理職員。		

五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：

固定 — 薪金	15,591	15,509
— 公積金計劃供款	430	428
小計	16,021	15,937
浮薪	3,078	4,075
合計**	<u>19,099</u>	<u>20,012</u>

上述人士的薪酬在以下範圍：

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

** 截至二零一六年三月三十一日以及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，兩年度並無此數額。

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(二零一四年／一五年：無)。

- (b) 於二零一六年三月三十一日，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，分別為七百九十八萬三千元及一千二百一十二萬九千元（二零一五年三月三十一日：八百七十八萬五千元及九百一十六萬七千元），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。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

8. 物業、機器及設備

	其他物業、機器及設備					
	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	合計
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零一四年四月一日						
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
截至二零一六年三月三十一日止年度						
期初帳面淨值	776,140	370,792	32,212	12,803	7,064	1,199,011
增添	-	-	446	22	3,184	3,652
轉自發展中物業	207,929	-	-	-	-	207,929
出售	-	-	(16)	(7)	(121)	(144)
折舊	(22,964)	(9,769)	(9,432)	(4,504)	(3,591)	(50,260)
減值準備撥回	10,214	-	-	-	-	10,214
期終帳面淨值	971,319	361,023	23,210	8,314	6,536	1,370,402
於二零一六年三月三十一日						
成本	1,284,919	661,588	68,438	52,146	27,026	2,094,117
累積折舊	(114,489)	(300,565)	(45,228)	(43,832)	(20,490)	(524,604)
累積減值	(199,111)	-	-	-	-	(199,111)
帳面淨值	971,319	361,023	23,210	8,314	6,536	1,370,402

集團的土地及建築物業主要包括為安置受重建項目影響之住戶的安置樓宇及自用的商業樓宇。

(以港元為單位)

9. 發展中物業

於二零一六年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2016 \$'000	2015 \$'000
成本，包括自置居所津貼(註(i))		
於四月一日	20,983,788	27,668,724
加：本年度增加	4,758,203	3,623,615
減：轉入物業、機器及設備以及待售物業	(2,706,576)	(381,288)
減：計入本年度損益	(2,836,452)	(9,927,263)
於三月三十一日*	20,198,963	20,983,788
於三月三十一日的減值準備	(4,765,200)	(4,694,880)
於三月三十一日之結餘	<u>15,433,763</u>	<u>16,288,908</u>

* 數額包括資本化的累積利息及其他借貸成本共二億九百三十九萬四千元（二零一五年三月三十一日：一億八千二百零三萬七千元）。

註：

- (i) 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。

於二零一六年三月三十一日，集團正進行收購、收地以及自行發展項目建築成本之估計現金流出量共一百億元（二零一五年三月三十一日：一百三十三億元），但並未計算項目將來的收入。

- (ii) 集團推出「樓換樓」計劃，給予由二零一一年二月二十四日起受集團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，或本集團在啟德發展區的樓換樓單位。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

10. 應收物業發展商帳款

於二零一六年三月三十一日，應收物業發展商的前期款項分析如下：

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	\$'000	\$'000
非流動部分	-	1,716,000
流動部分	<u>1,716,000</u>	<u>2,996,000</u>
	<u>1,716,000</u>	<u>4,712,000</u>

於二零一五及二零一六年三月三十一日，並未有應收物業發展商帳款逾期。

11. 樓宇復修貸款

於二零一六年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	\$'000	\$'000
非流動部分	19,543	24,005
流動部分	<u>10,964</u>	<u>13,041</u>
	<u>30,507</u>	<u>37,046</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。

於二零一六年三月三十一日，樓宇復修的分期貸款共二十九萬六千元（二零一五年三月三十一日：四十九萬九千元）經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有壞帳記錄的貸款人。此等樓宇復修貸款的帳齡分析如下：

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	\$'000	\$'000
三個月以下	180	43
三至六個月	12	101
六至十二個月	20	17
一年以上	<u>84</u>	<u>338</u>
於三月三十一日之結餘	<u>296</u>	<u>499</u>

集團的最高信貸風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

(以港元為單位)

12. 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，集團將會向政府申索的買家印花稅及從價雙倍印花稅的退款。

(b) 貿易及其他應收帳款

於二零一六年三月三十一日，貿易及其他應收帳款為流動性質，分析如下：

	<u>2016</u> \$'000	<u>2015</u> \$'000
貿易應收帳款及預付款項	37,243	24,160
應收利息	30,754	52,641
其他應收帳款及按金	<u>25,656</u>	<u>26,351</u>
於三月三十一日之結餘	<u>93,653</u>	<u>103,152</u>

於二零一六年三月三十一日，二百一十二萬五千元（二零一五年三月三十一日：一百一十三萬四千元）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齡分析如下：

	<u>2016</u> \$'000	<u>2015</u> \$'000
三個月及以下	1,554	716
三至六個月	173	121
六至十二個月	159	94
一年以上	<u>239</u>	<u>203</u>
於三月三十一日之結餘	<u>2,125</u>	<u>1,134</u>

集團的最高信貸風險承擔為貿易及其他應收帳款的帳面值。

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

13. 待售物業

	2016	2015
	\$'000	\$'000
於四月一日	15,270	15,270
加：由發展中物業轉入	2,418,345	-
於三月三十一日	<u>2,433,615</u>	<u>15,270</u>

14. 聯營發展項目結餘

	2016	2015
	\$'000	\$'000
應收聯營發展項目款項	713,261	725,563
應付聯營發展項目款項	<u>(216,902)</u>	<u>(192,916)</u>
	<u>496,359</u>	<u>532,647</u>

所有應收／(付)聯營發展項目款項預期可於一年內收回／清付。

於二零一六年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目：

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
尚翹峰／壹環(灣仔)	商業／住宅	62,310	2006 (地盤 A 與 B) 2013 (地盤 C)	-
* 萬景峯／荃新天地(荃灣)	商業／住宅	137,885	2007	-
# 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	-
麥花臣匯(旺角)	商業／場館及青年中心／ 住宅	24,767	2013	-

(以港元為單位)

14. 聯營發展項目結餘 (續)

項目名稱／地點	土地用途	總樓面面積 (平方米)	實際竣工日期 (年份)	預計竣工日期 (年份)
觀月・樺峯(觀塘)	住宅	27,830	2014	-
奧朗・御峯(大角嘴)	商業／住宅	4,843	2014	-
丰匯(深水埗)	商業／住宅	30,300	2015	-
* 囍匯(灣仔)	商業／住宅	83,900	2015	-
喜點(馬頭角)	商業／住宅	6,944	-	2016
星鑽(西營盤)	商業／住宅	17,767	-	2016
SKYPARK (旺角)	商業／住宅	22,301	-	2017
浙江街／下鄉道(土瓜灣)	商業／住宅	8,376	-	2017
卑利街／嘉咸街(上環)	商業／住宅	18,240	-	2018
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	10,346	-	2018
海壇街229A至G號 (深水埗)	商業／住宅	3,639	-	2018
@ 福榮街 (深水埗)	商業／住宅	5,030	-	2018
@ 晏架街／ 福全街 (大角嘴)	酒店	6,529	-	2018
@ 北帝街／ 新山道 (馬頭角)	商業／住宅	9,782	-	2019
@ 西灣河街 (西灣河)	商業／住宅	5,960	-	2019
@ 海壇街205至211A號 (深水埗)	商業／住宅	3,556	-	2019
@ 九龍城道／ 上鄉道 (馬頭角)	商業／住宅	12,456	-	2019
海壇街／桂林街／北河街 (深水埗)	商業／住宅	58,900	-	2020
觀塘市中心第二及三發展區 (觀塘)	商業／住宅	178,600	-	2021

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

14. 聯營發展項目結餘 (續)

* 由集團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

集團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，集團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。本集團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。於二零一六年三月三十一日，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)為九十八億五千二百零五萬二千元(二零一五年三月三十一日：六十四億九千七百一十五萬二千元)。集團會將出售商業部份所分得的盈餘，於出售後，為聯營發展項目盈餘入帳。

(以港元為單位)

15. 按公允價值透過損益記帳的金融資產

	<u>2016</u> \$'000	<u>2015</u> \$'000
上市債券		
- 海外	91,766	84,554
- 香港	463,625	418,332
非上市債券	<u>2,477,861</u>	<u>2,492,000</u>
	3,033,252	2,994,886
現金及銀行存款	<u>54,490</u>	<u>35,568</u>
	<u><u>3,087,742</u></u>	<u><u>3,030,454</u></u>

於二零一六年三月三十一日，集團持有的上市債券屬於優質企業及政府債券。

下表列出集團於二零一六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：

- 第一級估值：相同資產或負債於活躍市場未經調整之報價。
- 第二級估值：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。
- 第三級估值：資產或負債並非依據可觀察市場數據輸入(即非可觀察輸入)。

	<u>第一級</u>		<u>第二級</u>		<u>合計</u>	
	<u>2016</u> \$'000	<u>2015</u> \$'000	<u>2016</u> \$'000	<u>2015</u> \$'000	<u>2016</u> \$'000	<u>2015</u> \$'000
債券	<u>555,391</u>	<u>502,886</u>	<u>2,477,861</u>	<u>2,492,000</u>	<u>3,033,252</u>	<u>2,994,886</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

16. 現金及銀行結餘

	2016 \$'000	2015 \$'000
銀行定期存款		
原到期日為三個月或以下	530,886	356,226
原到期日為三個月以上	10,217,000	9,184,963
	10,747,886	9,541,189
減：代聯營發展項目託管款項	(3,510)	(3,533)
	10,744,376	9,537,656
銀行存款及現金	23,884	57,480
減：代聯營發展項目託管款項	(2)	(1)
	23,882	57,479
	<u>10,768,258</u>	<u>9,595,135</u>
最高信貸風險承擔	<u>10,768,243</u>	<u>9,595,120</u>

於二零一六年三月三十一日，集團的所有現金及銀行結餘均以港元為結算單位。於二零一五年三月三十一日，除了一筆四億一千四百六十六萬五千元的款額以人民幣結算外，其他現金及銀行結餘均以港元結算。

銀行定期存款的平均實際利率為每年百分之一點零八(二零一四／一五年：每年百分之一點五七)。這些存款的平均到期日為一百六十日(二零一四／一五年：一百一十九日)。

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：

	2016 \$'000	2015 \$'000
評級(穆迪)		
Aa1 - Aa3	2,687,882	4,315,209
A1 - A3	7,883,425	5,242,331
Baa1 - Baa2	177,000	754
其他	19,936	36,826
	<u>10,768,243</u>	<u>9,595,120</u>

17. 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，於二零一六年三月三十一日，本局已收取五筆各二十億元，即全數一百億元的注資。

(以港元為單位)

18. 貿易及其他應付帳款

於二零一六年三月三十一日，貿易及其他應付帳款分析如下：

	2016 \$'000	2015 \$'000
貿易應付帳款	62,717	67,750
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	196,784	410,387
其他應付帳款	13,102	14,980
應計費用	3,290,613	3,069,221
於三月三十一日之結餘	<u>3,563,216</u>	<u>6,388,838</u>
非流動部分	1,052,200	1,198,500
流動部分	<u>2,511,016</u>	<u>5,190,338</u>
	<u>3,563,216</u>	<u>6,388,838</u>

19. 已發行債券

於二零一六年三月三十一日，集團根據中期債券發行計劃發行以下的固定利率票據。

	2016 \$'000	2015 \$'000
<u>非流動部分</u>		
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>(15,127)</u>	<u>(18,212)</u>
	<u>3,284,873</u>	<u>3,281,788</u>
<u>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
減：未攤銷財務費用	<u>-</u>	<u>(133)</u>
	<u>-</u>	<u>1,299,867</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

20. 已承擔的項目準備

	2016	2015
	\$'000	\$'000
於四月一日之結餘	459,000	405,000
年內轉回	(459,000)	(365,000)
計入損益表	-	419,000
於三月三十一日之結餘	<u>-</u>	<u>459,000</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。

於二零一六年三月三十一日，項目的減值準備總額分析如下：

	2016	2015
	\$'000	\$'000
納入發展中物業的減值準備(載於附註9)	4,765,200	4,694,880
載於上文之已承擔的項目準備	-	459,000
項目減值準備總額	<u>4,765,200</u>	<u>5,153,880</u>

21. 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繳服務費將撥入一個儲備帳目以作其他中介項目之用。

22. 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)。

集團於截至二零一六年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款二千四百三十六萬四千元(二零一四／一五年：二千四百四十八萬六千元)，扣除沒收供款部份二百一十二萬七千元(二零一四／一五年：一百五十一萬四千元)，並已列於本年度集團損益內。

(以港元為單位)

23. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零一六年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	\$'000	\$'000
有合約承擔而未有產生	<u>95</u>	<u>355</u>

(b) 營運租賃

於二零一六年三月三十一日，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三千三百零六萬九千元（二零一五年三月三十一日：六千零八十四萬八千元），而未來最少應付租金的支付情況如下：

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	\$'000	\$'000
一年內	47,218	45,001
一年後五年內	<u>26,747</u>	<u>51,706</u>
	<u>73,965</u>	<u>96,707</u>

(c) 營運租賃應收租金

於二零一六年三月三十一日，按物業的不可撤銷營運租賃，但不包括集團及物業發展商共同發展項目的商業部份，未來最少應收租金情況如下：

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	\$'000	\$'000
一年內	23,756	20,417
一年後五年內	<u>12,951</u>	<u>20,334</u>
	<u>36,707</u>	<u>40,751</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

24. 重大關聯方交易

根據香港會計準則二十四(修訂)「關聯方披露」，集團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五千二百七十一萬七千元（二零一四／一五年：四千七百八十三萬三千元）實際費用。於二零一六年三月三十一日，尚欠地政總署一筆四百七十五萬五千元（二零一五年三月三十一日：三百九十八萬五千元）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九十四萬八千元（二零一四／一五年：一百零一萬一千元）的行政及支援服務。二零一四／一五年度的金額只作備忘記錄，本局並沒有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九十九萬三千元作為辦公室裝修工程及租賃辦公室物業之費用（二零一四／一五年：七十三萬九千元）。

於二零一六年三月三十一日，基金剩餘款項為四億四千九百二十二萬二千元（二零一五年三月三十一日：四億六千八百二十四萬二千元）。本局承諾於基金的結餘用畢後，為基金提供額外資金。

總監及董事會成員為本局之關鍵管理人員，而其報酬已載於附註6(b)及(c)。

25. 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刊憲程序完成後展開。

行政長官於二零零九年十月的施政報告中提出活化中環街市，發展局委託本局進行活化工作。為縮短工期以早日供市民享用，早前本局提交一個較少結構改動的修訂活化計劃並已於二零一六年三月獲城市規劃委員會通過。本局現正就履行規劃許可的主要條件準備文件，之後呈交一般建築圖則予屋宇署審批。

截至二零一六年三月三十一日，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)

26. 市區重建局財務狀況表

根據香港《公司條例》的披露規定，本局於二零一六年三月三十一日的財務狀況表列如下：

	附註	2016 \$'000	2015 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備		1,367,785	1,193,253
發展中物業		15,433,763	16,288,908
附屬公司之權益	(a)	2,186	5,324
應收物業發展商帳款		-	1,716,000
樓宇復修貸款		19,543	24,005
預付款項		238,853	403,906
其他應收帳款		642,349	524,716
		<u>17,704,479</u>	<u>20,156,112</u>
流動資產			
待售物業		2,433,615	15,270
應收物業發展商帳款		1,716,000	2,996,000
應收聯營發展項目款項		713,261	725,563
樓宇復修貸款		10,964	13,041
貿易及其他應收帳款		93,591	103,098
按公允價值透過損益記帳的金融資產		3,087,742	3,030,454
現金及銀行結餘		10,764,719	9,590,666
		<u>18,819,892</u>	<u>16,474,092</u>
總資產		<u>36,524,371</u>	<u>36,630,204</u>
資金及儲備			
資金		10,000,000	10,000,000
累積盈餘		19,461,142	15,008,930
	(b)	<u>29,461,142</u>	<u>25,008,930</u>
非流動負債			
貿易及應付帳款		1,052,200	1,198,500
已發行債券		3,284,873	3,281,788
		<u>4,337,073</u>	<u>4,480,288</u>
流動負債			
應付聯營發展項目款項		216,902	192,916
貿易及其他應付帳款		2,509,254	5,189,203
已發行債券		-	1,299,867
已承擔的項目準備		-	459,000
		<u>2,726,156</u>	<u>7,140,986</u>
總資金、儲備及負債		<u>36,524,371</u>	<u>36,630,204</u>

財務報表附註(續)

(以港元為單位)

26. 市建重建局財務狀況表 (續)

(a) 附屬公司之權益

	2016 \$'000	2015 \$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(註)	43,907	43,316
減：減值準備	<u>(41,722)</u>	<u>(37,993)</u>
	<u>2,186</u>	<u>5,324</u>

註：

應收附屬公司帳款並無抵押、免息及無固定償還條款。結餘情況預計將需要超過一年才得以恢復。

下列為本局直接全資擁有，並在香港註冊成立之主要附屬公司：

附屬公司名稱	數量	每股票面值
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，於若干聯營發展項目中持有物業。

(以港元為單位)

26. 市建重建局財務狀況表 (續)

(b) 資產淨值變動表

	資金	累積盈餘	總額
	\$'000	\$'000	\$'000
於二零一四年四月一日之結餘	10,000,000	13,933,000	23,933,000
年度盈餘及總綜合收入	-	1,075,930	1,075,930
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>
於二零一五年四月一日之結餘	10,000,000	15,008,930	25,008,930
年度盈餘及總綜合收入	-	4,452,212	4,452,212
於二零一六年三月三十一日之結餘	<u>10,000,000</u>	<u>19,461,142</u>	<u>29,461,142</u>

27. 比較數字

於過往年度，原到期日超過三個月但於財政年度結算日起計卻少於三個月到期的定期存款均被納為「現金及現金等價物」。集團於本年度重新審視這些定期存款的分類，並從「現金及現金等價物」剔除該定期存款。有關重新分類的比較數字詳列如下：

	過往表列數字	重新分類調整	經重新分類後
	\$'000	\$'000	\$'000
截至二零一五年三月三十一日的合併現金流量表			
用於投資活動的淨現金	(2,981,216)	(1,612,193)	(4,593,409)
於二零一四年四月一日的現金及現金等價物	<u>4,775,318</u>	<u>(3,236,770)</u>	<u>1,538,548</u>
於二零一五年三月三十一日的現金及現金等價物	<u>5,259,135</u>	<u>(4,848,963)</u>	<u>410,172</u>

28. 帳目核准

本財務報表已於二零一六年六月十四日經董事會核准。



採用環保油墨及用環保紙印製

