土地基金

審計署署長報告

香港特別行政區政府
審 計 署

獨立審計師報告
致立法會主席

意見

茲證明我已審核及審計列載於第 86 至 90 頁土地基金的財務報表，該等財務報表包括於二零二六年三月三十一日的資產負債表與截至該日止年度的收支表，以及財務報表的附註，包括重大會計政策資料。

我認為，土地基金的財務報表在各重大方面均按照《公共財政條例》(第 2 章) 及《審計條例》(第 122 章) 第 11(1) 條擬備。

意見的基礎

我已按照《審計條例》第 12(1) 條及審計署的審計準則進行審計。我根據該等準則而須承擔的責任，詳載於本報告「*審計師就財務報表審計而須承擔的責任*」部分。根據該等準則，我已履行獨立及其他道德責任。我相信，我所獲得的審計憑證是充足和適當地為我的審計意見提供基礎。

其他資料

庫務署署長須對其他資料負責。其他資料包括庫務署載於二零二五至二六年度香港特別行政區政府帳目內的所有資料，但不包括財務報表及我的審計師報告。

我對財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就財務報表審計而言，我有責任閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與財務報表或我在審計過程中得悉的情況有重大矛盾，或者似乎存有重大錯誤陳述。基於我已執行的工作，如果我認為其他資料存有重大錯誤陳述，我需要報告該事實。在這方面，我沒有任何報告。

庫務署署長就財務報表而須承擔的責任

按照《公共財政條例》第 16(1) 條的規定，庫務署署長負責編製及監管香港特別行政區政府的帳目、管理會計的操作及程序，和確保根據《公共財政條例》訂立的規例或發出的指示或指令均獲遵從，而此等規例、指示及指令，均是與政府帳目的編製及監管，會計操作及程序的管理，以及公帑的穩妥保管及會計核算有關的。

審計師就財務報表審計而須承擔的責任

我的目標是就整體財務報表是否不存有任何因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並發出包括我意見的審計師報告。合理保證是高水平的保證，但不能確保按審計署審計準則進行的審計定能發現所存有的任何重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們個別或滙總起來可能影響財務報表使用者所作出的經濟決定，則會被視作重大錯誤陳述。

在根據審計署審計準則進行審計的過程中，我會運用專業判斷並秉持專業懷疑態度。我亦會：

- 識別和評估因欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險；設計及執行審計程序以應對這些風險；以及取得充足和適當的審計憑證，作為我意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕內部控制的情況，因此未能發現因欺詐而導致重大錯誤陳述的風險，較未能發現因錯誤而導致者為高；

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序。然而，此舉並非旨在對土地基金內部控制的有效性發表意見；及

- 評價庫務署署長所採用的會計政策是否恰當。

除其他事項外，我與庫務署署長溝通了計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現，包括我在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

林智遠教授
審計署署長

2026 年 10 月 28 日

審計署
香港
金鐘道 66 號
金鐘道政府合署
高座 6 樓

土地基金

2026 年 3 月 31 日資產負債表
(以港元列示)

	附註	**2026** 千元	2025 千元
資產			
在外匯基金的投資	**3**	**226,635,200**	268,981,992
其他投資	**4**	**23,194,282**	11,786,082
		249,829,482	280,768,074
上列項目代表：			
基金結餘			
年初結餘		**280,768,074**	364,957,107
年內赤字		**(30,938,592)**	(84,189,033)
年終結餘	**5**	**249,829,482**	280,768,074

附註 1 至 8 為本財務報表的一部分。

吳維文
庫務署署長
2026 年 8 月 28 日

土地基金

2025 年 4 月 1 日 至 2026 年 3 月 31 日收支表
(以港元列示)

	附註	**2026** 千元	2025 千元
年初現金及銀行結餘		**-**	-
收入	**6**	**18,561,676**	32,825,372
支出	**7**	**(49,500,268)**	(117,014,405)
年內赤字		**(30,938,592)**	(84,189,033)
其他現金轉動	**8**	**30,938,592**	84,189,033
年終現金及銀行結餘		**-**	-

附註 1 至 8 為本財務報表的一部分。

吳維文
庫務署署長
2026 年 8 月 28 日

土地基金

財務報表附註
(除特別註明外，均以港元列示)

1. 目的及立法

一九九七年七月，前臨時立法會根據《公共財政條例》(第 2 章) 第 29(1) 條通過決議 (以下簡稱為「決議」)，在一九九七年七月一日成立土地基金。香港金融管理局獲財政司司長指示，負責管理土地基金資產的投資。一九九七年七月一日至一九九八年十月三十一日，基金的資產以獨立投資組合的方式管理。一九九八年十一月一日至二零一五年十二月三十一日，基金的資產已併入外匯基金，並以存放於外匯基金的其他財政儲備的相同方式進行投資。由二零一六年一月一日起，基金的資產撥入財政儲備內名為未來基金的名義儲蓄帳目，存放於外匯基金內，力求在為期十年的投資期內爭取更高投資回報。二零二二年十月，該投資期獲延長五年 (附註 3(iv))。由二零二零至二一年度起，撥出部分未來基金作其他投資 (附註 4)。

2. 會計政策

土地基金的帳目是以現金記帳。收支項目只在收到或支付款項時才記錄下來。本基金的資產負債表包括根據決議所持有的投資。

3. 在外匯基金的投資

(i) 這是根據決議第 7 段所持有的投資。

(ii) 投資指在匯報年度內的投資額及收到的投資收入。

(iii) 根據政府與香港金融管理局在二零零七年訂立的安排，二零零七年四月一日至二零一五年十二月三十一日，投資收入的計算是按外匯基金投資組合過去六年的平均年度投資回報，或三年期外匯基金債券 (由二零一六年一月一日起為三年期政府債券所取代) 在上一個年度的平均年度收益率，以 0% 為下限，並以兩者中較高者為準。

(iv) 由二零一六年一月一日起，土地基金的資產撥入財政儲備內名為未來基金的名義儲蓄帳目。根據政府與香港金融管理局在二零一五年十二月訂立的安排，未來基金的結餘 (除了附註 4 所提及的部分外) 會存放於外匯基金內，力求在為期十年的投資期內爭取更高投資回報。二零二二年十月，該安排獲延長五年。在外匯基金的未來基金存款的投資回報，會每年參考投資組合的議定息率 (上文附註(iii)) 及與長期增長組合表現掛鈎的年度回報率，以加權平均法計算的綜合利率釐定 (二零二五及二零二四曆年的利率分別為 7.0% 及 3.9%)。未來基金及其未收取而每年複合計算的投資回報，悉數存放於外匯基金內，直至二零三零年十二月三十一日或財政司司長決定提取的日期為止，並以兩者中較早者為準。就來自土地基金截至二零二六年三月三十一日的 2,266.4 億元 *(2025: 2,689.8 億元)*，截至二零二五年十二月三十一日，未收取作為收入的累積投資回報為 440.6 億元 *(2024: 729.1 億元)*，當中包括二零二五曆年的投資回報 206.5 億元 *(2024: 157.6 億元)*。

3. 在外匯基金的投資 *(續)*

二零二一至二二年度財政預算案宣布，未來基金的累積投資回報會由二零二一至二二年度開始陸續撥回政府帳目並記錄為投資收入。於二零二五至二六財政年度，已從未來基金累積投資回報歸屬於土地基金的部分，撥回其中 185 億元 *(2025: 310 億元)* 至土地基金並記錄為投資收入。截至二零二六年三月三十一日，已撥回土地基金的總累積投資回報為 1,665 億元。該筆款項存放於外滙基金作為未來基金的本金，條款與未來基金在餘下年期的條款相同。

(v) 在二零二四年五月二十二日，立法會議決在決議中加入新訂第 8 段，使財政司司長可不時將從未來基金撥回至土地基金的累積投資回報中的任何款額，轉撥入政府一般收入內。在二零二五至二六財政年度，從土地基金轉撥 495 億元 *(2025: 1,170 億元)* 入政府一般收入內。

4. 其他投資

(i) 財政司司長在二零二零至二一年度財政預算案宣布，在未來基金撥出部分款項，成立香港增長組合，初步分配額為 220 億元，作策略性投資於與香港有關連的項目，以鞏固香港作為金融、商貿和創科中心等的地位，長遠提升香港的生產力及競爭力，同時爭取合理的風險調整回報。財政司司長亦於二零二二至二三年度財政預算案宣布，增加對香港增長組合的分配，用作成立策略性創科基金及大灣區投資基金，分配額為各 50 億元。

行政長官於二零二二年施政報告宣布成立共同投資基金，分配額為 300 億元，以引進和投資落戶香港的企業。

這些投資由專項公司持有，並由香港投資管理有限公司管理。財政司司長法團通過香港投資管理控股有限公司全資擁有香港投資管理有限公司及這些專項公司。由二零二四年一月一日起，在外匯基金內土地基金帳目的未來基金存款當中，預留予香港增長組合、策略性創科基金、大灣區投資基金和共同投資基金而未經提取的任何結餘，是為香港投資管理控股有限公司的利益而持有的。在年結日後，香港投資管理控股有限公司已於二零二六年八月從未經提取的未來基金結餘中提取共 333 億元。

(ii) 在二零二三年十月，財政司司長行使決議所授予的權力，從存放在外匯基金的土地基金的資產撥出 12.63 億元，以計息貸款形式投資於香港數碼港管理有限公司，為在香港發展人工智能超算中心提供融資。於二零二五至二六財政年度，香港數碼港管理有限公司已償還 5.5 億元本金。在年結日後，香港數碼港管理有限公司已於二零二六年七月悉數償還有關貸款。

5. 承擔

截至二零二六年三月三十一日，尚未支付的核准投資為 212 億元 *(2025: 218 億元)*。

土地基金

6. 收入

	2026		2025
	原來預算 千元	**實際數額 千元**	實際數額 千元
投資收入			
在外匯基金的投資	37,000,000	**18,500,000**	31,000,000
投資／貸款的股息、利息及其他收入	66,308	**61,676**	1,825,372
	37,066,308	**18,561,676**	32,825,372

7. 支出

	2026		2025
	原來預算 千元	**實際數額 千元**	實際數額 千元
經營開支	305	**268**	14,405
轉撥至政府一般收入的款項	71,000,000	**49,500,000**	117,000,000
	71,000,305	**49,500,268**	117,014,405

8. 其他現金轉動

下列現金轉動是因其他資產及負債有所改變而引致：

	2026 千元	2025 千元
減少／(增加)資產		
在外匯基金的投資	**42,346,792**	81,989,736
其他投資	**(11,408,200)**	2,199,297
	30,938,592	84,189,033