

土地基金

审计署署长报告



香港特别行政区政府
审 计 署

独立审计师报告
致立法会主席

意见

兹证明我已审核及审计刊载于第 86 至 91 页土地基金的财务报表，该等财务报表包括于二零二五年三月三十一日的资产负债表与截至该日止年度的收支表，以及财务报表的附注，包括重大会计政策资料。

我认为，土地基金的财务报表在各重大方面均按照《公共财政条例》(第 2 章) 及《审计条例》(第 122 章) 第 11(1) 条拟备。

意见的基础

我已按照《审计条例》第 12(1) 条及审计署的审计准则进行审计。我根据该等准则而须承担的责任，详载于本报告「*审计师就财务报表审计而须承担的责任*」部分。根据该等准则，我已履行独立及其他道德责任。我相信，我所获得的审计凭证是充足和适当地为我的审计意见提供基础。

其他资料

库务署署长须对其他资料负责。其他资料包括库务署载于二零二四至二五年度香港特别行政区政府账目内的所有资料，但不包括财务报表及我的审计师报告。

我对财务报表的意见并不涵盖其他资料，我亦不对其他资料发表任何形式的鉴证结论。

就财务报表审计而言，我有责任阅读其他资料，从而考虑其他资料是否与财务报表或我在审计过程中得悉的情况有重大矛盾，或者似乎存有重大错误陈述。基于我已执行的工作，如果我认为其他资料存有重大错误陈述，我需要报告该事实。在这方面，我没有任何报告。

库务署署长就财务报表而须承担的责任

按照《公共财政条例》第 16(1) 条的规定，库务署署长负责编制及监管香港特别行政区政府的账目、管理会计的操作及程序，并确保根据《公共财政条例》订立的规例或发出的指示或指令均获遵从，而此等规例、指示及指令，均是与政府账目的编制及监管，会计操作及程序的管理，以及公帑的稳妥保管及会计核算有关的。

审计师就财务报表审计而须承担的责任

我的目标是就整体财务报表是否不存有任何因欺诈或错误而导致的重大错误陈述取得合理保证，并发出包括我意见的审计师报告。合理保证是高水平的保证，但不能确保按审计署审计准则进行的审计定能发现所存有的任何重大错误陈述。错误陈述可以由欺诈或错误引起，如果合理预期它们个别或汇总起来可能影响财务报表使用者所作出的经济决定，则会被视作重大错误陈述。

在根据审计署审计准则进行审计的过程中，我会运用专业判断并秉持专业怀疑态度。我亦会：

- 识别和评估因欺诈或错误而导致财务报表存有重大错误陈述的风险；设计及执行审计程序以应对这些风险；以及取得充足和适当的审计凭证，作为我意见的基础。由于欺诈可能涉及串谋、伪造、蓄意遗漏、虚假陈述，或凌驾内部控制的情况，因此未能发现因欺诈而导致重大错误陈述的风险，较未能发现因错误而导致者为高；
- 了解与审计相关的内部控制，以设计适当的审计程序。然而，此举并非旨在对土地基金内部控制的有效性发表意见；及
- 评价库务署署长所采用的会计政策是否恰当。

除其他事项外，我与库务署署长沟通了计划的审计范围、时间安排和重大审计发现，包括我在审计中识别出内部控制的任何重大缺陷。

林智远教授
审计署署长

2025 年 9 月 11 日

审计署
香港
金钟道 66 号
金钟道政府合署
高座 6 楼

土地基金

2025 年 3 月 31 日资产负债表 (以港元列示)

	附注	2025 千元	2024 千元
资产			
在外汇基金的投资	3	268,981,992	350,971,728
其他投资	4	11,786,082	13,985,379
		<u>280,768,074</u>	<u>364,957,107</u>
上列项目代表：			
基金结余			
年初结余		364,957,107	305,733,715
年内(赤字)/盈余		(84,189,033)	59,223,392
年终结余	5	<u>280,768,074</u>	<u>364,957,107</u>

附注 1 至 8 为本财务报表的一部分。

吴维文
库务署署长
2025 年 7 月 22 日

土地基金

2024 年 4 月 1 日 至 2025 年 3 月 31 日收支表
(以港元列示)

	附注	2025 千元	2024 千元
年初现金及银行结余		-	-
收入	6	32,825,372	59,229,355
支出	7	(117,014,405)	(5,963)
年内(赤字)/盈余		(84,189,033)	59,223,392
其他现金转动	8	84,189,033	(59,223,392)
年终现金及银行结余		-	-

附注 1 至 8 为本财务报表的一部分。

吴维文
库务署署长
2025 年 7 月 22 日



土地基金

财务报表附注

(除特别注明外，均以港元列示)

1. 目的及立法

一九九七年七月，前临时立法会根据《公共财政条例》(第 2 章) 第 29(1) 条通过决议 (以下简称为「决议」)，在一九九七年七月一日成立土地基金。香港金融管理局获财政司司长指示，负责管理土地基金资产的投资。一九九七年七月一日至一九九八年十月三十一日，基金的资产以独立投资组合的方式管理。一九九八年十一月一日至二零一五年十二月三十一日，基金的资产已并入外汇基金，并以存放于外汇基金的其他财政储备的相同方式进行投资。由二零一六年一月一日起，基金的资产拨入财政储备内名为未来基金的名义储蓄账目，存放于外汇基金内，力求在为期十年的投资期内争取更高投资回报。二零二二年十月，该投资期获延长五年 (附注 3(iv))。由二零二零至二一年度起，拨出部分未来基金作其他投资 (附注 4)。

2. 会计政策

土地基金的账目是以现金记账。收支项目只在收到或支付款项时才记录下来。本基金的资产负债表包括根据决议所持有的投资。

3. 在外汇基金的投资

(i) 这是根据决议第 7 段所持有的投资。

(ii) 投资指在汇报年度内的投资额及收到的投资收入。

(iii) 根据政府与香港金融管理局在二零零七年订立的安排，二零零七年四月一日至二零一五年十二月三十一日，投资收入的计算是按外汇基金投资组合过去六年的平均年度投资回报，或三年期外汇基金债券 (由二零一六年一月一日起为三年期政府债券所取代) 在上一个年度的平均年度收益率，以 0% 为下限，并以两者中较高者为准。

(iv) 由二零一六年一月一日起，土地基金的资产拨入财政储备内名为未来基金的名义储蓄账目。根据政府与香港金融管理局在二零一五年十二月订立的安排，未来基金的结余 (除了附注 4 所提及的部分外) 会存放于外汇基金内，力求在为期十年的投资期内争取更高投资回报。二零二二年十月，该安排获延长五年。在外汇基金的未来基金存款的投资回报，会每年参考投资组合的议定息率 (上文附注(iii)) 及与长期增长组合表现挂钩的年度回报率，以加权平均法计算的综合利率厘定 (二零二四及二零二三历年的利率分别为 3.9% 及 4.8%)。未来基金及其未收取而每年复合计算的投资回报，悉数存放于外汇基金内，直至二零三零年十二月三十一日或财政司司长决定提取的日期为止，并以两者中较早者为准。就来自土地基金截至二零二五年三月三十一日的 2,689.8 亿元 (2024: 3,509.7 亿元)，截至二零二四年十二月三十一日，未收取作为收入的累积投资回报为 729.1 亿元 (2023: 1,141.5 亿元)，当中包括二零二四历年的投资回报 157.6 亿元 (2023: 176.1 亿元)。

土地基金

3. 在外汇基金的投资 (续)

二零二一至二二年度财政预算案宣布，未来基金的累积投资回报会由二零二一至二二年度开始陆续拨回政府账目并记录为投资收入。于二零二四至二五财政年度，已从未来基金累积投资回报归属于土地基金的 729.1 亿元，拨回其中 310 亿元 (2024: 570 亿元) 至土地基金并记录为投资收入。截至二零二五年三月三十一日，已拨回土地基金的总累积投资回报为 1,480 亿元。该笔款项存放于外汇基金作为未来基金的本金，条款与未来基金在余下年期的条款相同。

- (v) 在二零二四年五月二十二日，立法会议决在决议中加入新订第 8 段，使财政司司长可不时将从未来基金拨回至土地基金的累积投资回报中的任何款额，转拨入政府一般收入内。在二零二四至二五财政年度，从土地基金转拨 1,170 亿元 (2024: 无) 入政府一般收入内。

4. 其他投资

- (i) 为维持香港的国际航空枢纽地位，财政司司长在二零二零年六月行使决议所授予的权力，从土地基金 (经未来基金) 拨出 273 亿元，用以投资国泰航空有限公司。政府在二零二零年八月十二日从存放在外汇基金的土地基金资产中拨取 195 亿元，以投资国泰航空有限公司的优先股 (附带可分离的认股权证)。这项投资会继续作为未来基金的一部分 (附注 3(iv))。这项投资由 Aviation 2020 Limited 持有；该公司按《财政司司长法团条例》(第 1015 章) 成立，并由财政司司长法团全资拥有。国泰航空有限公司于二零二三年十二月四日赎回 Aviation 2020 Limited 所持有的一半优先股，并于二零二四年七月三十一日赎回余下一半优先股。每次均以本金价值 97.5 亿元赎回。国泰航空有限公司于二零二四年九月十三日回购所有认股权证，总代价为 15 亿元，并记录为土地基金的收入。
- (ii) 财政司司长在二零二零至二一年度财政预算案宣布，在未来基金拨出部分款项，成立香港增长组合，初步分配额为 220 亿元，作策略性投资于与香港有关连的项目，以巩固香港作为金融、商贸和创科中心等地位，长远提升香港的生产力及竞争力，同时争取合理的风险调整回报。财政司司长亦于二零二二至二三年度财政预算案宣布，增加对香港增长组合的分配，用作成立策略性创科基金及大湾区投资基金，分配额为各 50 亿元。

行政长官于二零二二年施政报告宣布成立共同投资基金，分配额为 300 亿元，以引进和投资落户香港的企业。

这些投资由专项公司持有，并由香港投资管理有限公司管理。财政司司长法团通过 Hong Kong Investment Corporation Holdings Limited 全资拥有香港投资管理有限公司及这些专项公司。由二零二四年一月一日起，在外汇基金内土地基金账目的未来基金存款当中，预留予香港增长组合、策略性创科基金、大湾区投资基金和共同投资基金而未经提取的任何结余，是为 Hong Kong Investment Corporation Holdings Limited 的利益而持有的。

土地基金

4. 其他投资 (续)

(iii) 在二零二三年十月，财政司司长行使决议所授予的权力，从存放在外汇基金的土地基金的资产拨出 12.63 亿元，以计息贷款形式投资于香港数码港管理有限公司，为在香港发展人工智能超算中心提供融资。

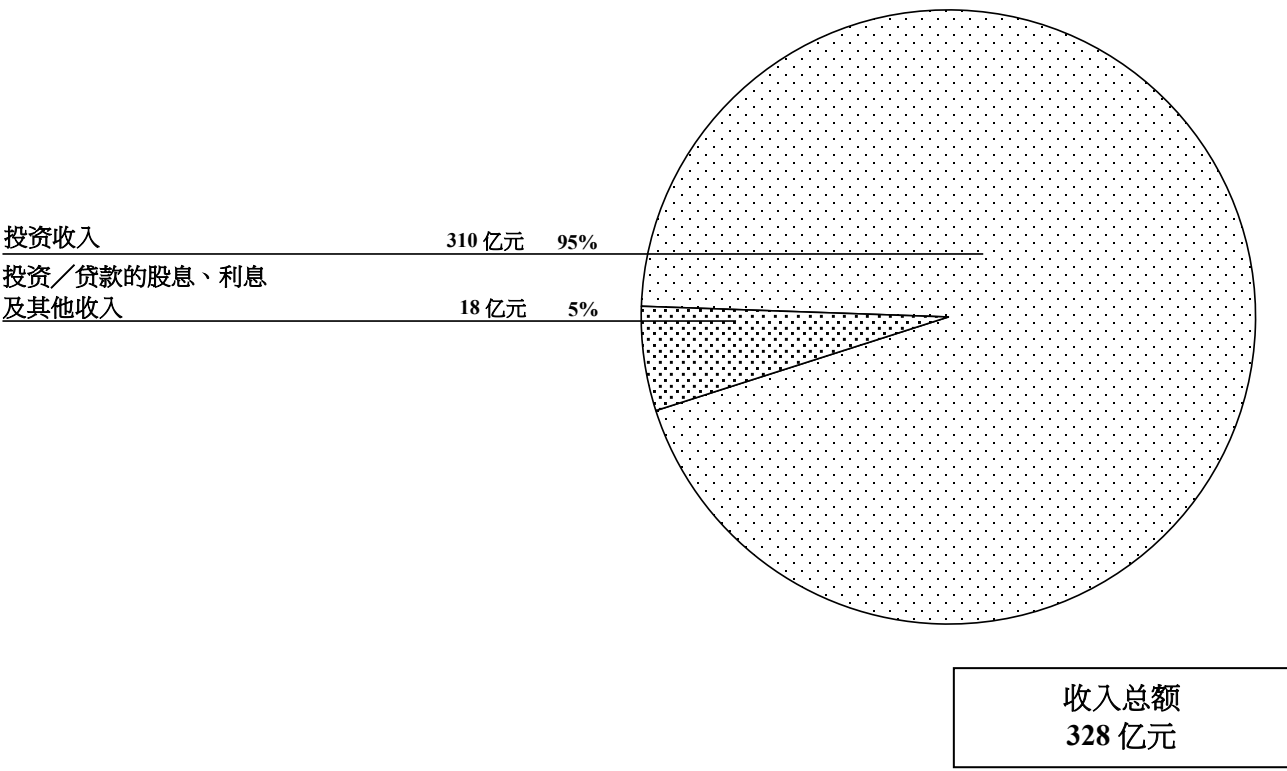
5. 承担

截至二零二五年三月三十一日，尚未支付的核准投资为 218 亿元 (2024: 213 亿元)。

6. 收入

	2025		2024
	原来预算 千元	实际数额 千元	实际数额 千元
投资收入			
在外汇基金的投资	75,000,000	31,000,000	57,000,000
投资／贷款的股息、利息及其他收入	227,055	1,825,372	2,229,355
	75,227,055	32,825,372	59,229,355

二零二四至二五年度的收入分析



土地基金

7. 支出

	2025		2024
	原来预算 千元	实际数额 千元	实际数额 千元
经营开支	508	14,405	5,963
转拨至政府一般收入的款项	100,000,000	117,000,000	-
	100,000,508	117,014,405	5,963

8. 其他现金转动

下列现金转动是因其他资产及负债有所改变而引致：

	2025 千元	2024 千元
减少／(增加)资产		
在外汇基金的投资	81,989,736	(65,830,128)
其他投资	2,199,297	6,606,736
	84,189,033	(59,223,392)