

獨立核數師報告



**致市區重建局董事會
(根據《市區重建局條例》於香港成立)**

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第一百一十七頁至一百六十五頁的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二零二五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附註，包括重大會計政策資料及其他說明資料。

我們認為，合併財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則會計準則》(「《香港財務報告準則》」)真實而公平地反映 貴集團於二零二五年三月三十一日的合併財務狀況及 貴集團截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

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。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。按照香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充分及適當地為我們的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

發展中物業以及物業、機器及設備之估值

(請參閱合併財務報表附註 6(a)、8 及 9 以及會計政策附註 2(g)、2(h)(ii) 及 2(k))

關鍵審核事項

發展中物業以及物業、機器及設備為 貴集團的主要資產，分別佔 貴集團總資產百分之四十六及百分之十二。

香港近期經濟環境可能導致物業估值波動，以致 貴集團所持物業(包括列於物業、機器及設備下的物業)出現減值跡象。 貴集團已進行減值評估，以釐定該等資產的可收回金額。該等資產的可收回金額主要根據其公允價值減出售成本釐定，而相關估值由管理層在外聘測量師的協助下進行。該等估值涉及管理層的重大判斷及估計，特別是在釐定現時市值租金、資本化率、市場售價及／或估計完工成本(就發展中物業而言)(如適用)方面。

我們將發展中物業以及物業、機器及設備的估值列為關鍵審核事項，原因是該等資產的估值涉及重大判斷及估計，增加導致出現誤差或潛在管理層偏差的風險。

我們的審核如何處理該事項

我們評估發展中物業以及物業、機器及設備的估值的審核程序包括以下各項：

- 獲取及細閱管理層在外聘測量師協助下編製的估值；
- 與管理層及外聘測量師會面，以討論進行相關物業估值時所採用的估值方法及主要假設，包括進行相關物業估值時所採用的現時市值租金、資本化率、市場售價及／或估計完工成本(就發展中物業而言)(如適用)；
- 評估外聘測量師在物業估值方面的資歷、能力及客觀性；及
- 在我們內部物業估值專家的協助下，參考現行會計準則的規定評估所採用的估值方法是否合適，並以可得的市場數據及／或政府統計數據為基準，以抽樣方式評估市值租金、資本化率、市場售價及／或估計完工成本(就發展中物業而言)(如適用)是否合理。

合併財務報表及其核數師報告以外的信息

董事會成員需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。我們已於本核數師報告日期前取得董事會報告書，並預期餘下其他信息將於該日後提供予我們。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審核，我們的責任是閱讀上文所述的其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述。

倘若基於我們就於本核數師報告日期前取得的其他信息進行的工作，我們認為該其他信息存在重大錯誤陳述，則我們需要報告該事實。在此方面，我們沒有任何報告。

董事會成員就合併財務報表承擔的責任

董事會成員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，及落實其認為必要的內部監控，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。

在編製合併財務報表時，董事會成員負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用的情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營會計基準，除非董事會成員擬將 貴集團清盤或終止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事會成員在履行監督 貴集團的財務報告程序的職責時獲審計委員會協助。

核數師就審核合併財務報表承擔的責任

我們的目標是就合併財務報表整體是否存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照《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。

合理保證是高水平的保證，但並不保證按照《香港審計準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如合理預期它們單獨或匯總起來可能影響本合併財務報表使用者依賴報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，並保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表中存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，並獲取充分及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事會成員所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事會成員採用持續經營會計基礎的適當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。若我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，及合併財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 計劃及進行集團審核，以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足及適當的審核憑證，作為對集團財務報表發表意見的基礎。我們負責對為集團審核而執行的審核工作的指導、監督和審查。我們為審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們亦向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取相關的行動以排除危機及防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們釐定對本期間合併財務報表的審核至關重要的事項，該等事項因此構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露某事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中傳達相關事項造成的負面後果超出所產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為陳天行(執業證書編號：P08060)。

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

二零二五年六月十九日