

財務報表附註

(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、改造重設、保育及活化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,以作為對本局部分的財務支持。

2. 重大會計政策

編製本合併財務報表之重大會計政策載於下文。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,並按照香港會計師公會所頒布的所有適用之香港財務報告準則會計準則(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)(「香港財務報告準則」),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。

2. 重大會計政策(續)

(b) 於本年度生效的相關準則

於本會計期間，集團已將香港會計師公會頒布的下列香港財務報告準則之修訂應用在此等財務報表中：

香港會計準則一(修改)，財務報表的呈列 — 流動或非流動負債分類(「二零二零年修改」)及香港會計準則一(修改)，財務報表的呈列 — 附有契諾之非流動負債(「二零二二年修改」)

香港財務報告準則十六(修改)，租賃 — 售後租回交易中之租賃負債

香港會計準則七(修改)，現金流量表及香港財務報告準則七(修改)，金融工具：披露 — 供應商融資安排

該等修訂對如何編製或呈列集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況概無重大影響。集團並無採用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

(c) 截至二零二五年三月三十一日止年度已頒布但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

截至本合併財務報表刊發日，香港會計師公會已頒布截至二零二五年三月三十一日止年度尚未生效且於本合併財務報表並無採納的數項新訂或經修訂準則。其中包括以下可能與集團有關的修訂及新訂準則：

始於以下或其後開始的會計期間生效

香港會計準則二十一(修改)，匯率變動的影響 — 缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則九(修改)，金融工具及香港財務報告準則七(修改)，金融工具：披露 — 金融工具分類及計量的修改	二零二六年一月一日
香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第十一卷	二零二六年一月一日
香港財務報告準則十八，財務報表的呈列及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則十九，非公共受託責任附屬公司：披露	二零二七年一月一日

集團正評估該等修訂於首次應用期間預期所產生的影響。迄今結論為採納該等修訂不大可能會對合併財務報表產生重大影響，惟香港財務報告準則十八(預期將改變合併財務報表的呈列及披露)除外。

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(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、結餘及現金流量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任何減值虧損準備列帳(參看附註2(h))。此等準備於損益內作支出入帳。

(e) 收益確認

收益按集團預期可獲得承諾的代價金額(不包括代表第三方收取的金額)在貨品或服務的控制權轉移至客戶，或在承租人有權使用該資產時予以確認。

有關集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情載列如下：

- (i) 在日常業務中銷售待售已發展的物業產生之收入於法定轉讓完成時(當客戶於某一時間點有能力支配物業的使用並獲得該物業的幾乎所有剩餘利益時)確認。收益確認日期前就已出售物業所收到之按金及分期款項計入合約負債(參看附註2(f))。
- (ii) 集團於作為聯營發展項目的物業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控制權尚未轉移。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。

2. 重大會計政策(續)

(e) 收益確認(續)

有關集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情載列如下：(續)

- (iii) 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，並不得退款或撤銷之後隨即入帳。
- (iv) 利息收入採用實際利率法按時間比例基準入帳。
- (v) 營運租賃之應收租金收入按租賃期以等額分期於損益中確認，惟倘若有其他基準能更具代表性地反映使用該租賃資產所產生的收益模式者除外。所給予的租賃獎勵金額與淨應收租賃付款總額整體在損益中確認。並非跟據指數或利率而釐定的可變租賃付款於其獲取的會計期間內確認為收入。
- (vi) 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的收入方被確認。

(f) 合約負債

合約負債於客戶在集團確認相關收益前支付不可退還的代價時確認(參看附註2(e))。當集團確認相關收益前擁有無條件收取不可退還代價之權利，亦將確認為合約負債。在這種情況下，相應的應收帳款也將被確認(參看附註2(i))。

(g) 物業、機器及設備

建築物業包括安置樓宇、保育物業、保留物業及自用之商業樓宇。安置樓宇為集團所持有的物業，特意為受重建項目影響之住戶提供過渡性的安置，集團通常向獲安置的受影響住戶收取遠低於市值的租金，以主要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或建築價值的物業；保留物業是指集團為保存在項目重建前的文化特色而持有的重建物業，集團亦收取租金收入。

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(續)

(g) 物業、機器及設備(續)

所有物業、機器及設備按歷史成本減累積折舊及減值虧損列帳(參看附註2(h))。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。

租賃土地的權益攤銷及其他資產的折舊的計算，乃按其預期可使用年期內按直線法分攤(展示如下)，以攤銷其成本減去剩餘價值(如有)：

於租賃土地的權益	－ 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：五十年或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
自用租賃物業	－ 按租期攤銷

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(h))。

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。

2. 重大會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及租賃應收帳款之信貸虧損

集團就下列各項的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及銀行結餘、貿易應收帳款、按攤銷成本列帳的投資、計入預付款項、按金及其他應收帳款的金融資產、樓宇復修貸款及應收聯營發展項目款項)；及
- 租賃應收帳款。

按公允價值計量的金融資產(包括按公允價值透過損益記帳計量的投資)不受限於預期信貸虧損的評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損是以概率加權估計信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金差額(即根據合約應付於集團的現金流量和集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值估算。

若貼現的影響重大，預期現金差額將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產和貿易及其他應收帳款：初始確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前的實際利率；
- 租賃應收帳款：用於計量租賃應收帳款的貼現率。

於估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為集團承受信貸風險的最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時，集團考慮合理及有理據而無需付出過多的成本或努力獲得的資料。這包括過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測等資料。

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及租賃應收帳款之信貸虧損(續)

預期信貸虧損採用下列其中一個基準計量：

- 十二個月預期信貸虧損：預計在報告日期後十二個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：在預計信貸虧損模式的應用下，有關項目在預期年限內所有可能發生的違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收帳款及租賃應收帳款的虧損撥備一般乃以相等於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損乃根據集團過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行估算，並按在報告日期債務人的特定因素及對當前和預測整體經濟狀況的評估進行調整。

至於所有其他金融工具，集團會以相等於十二個月預期信貸虧損的金額確認虧損撥備，除非自初始確認後金融工具的信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備會以相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險顯著增加

在評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否顯著增加時，集團對於報告日期評估的金融工具違約風險與於初始確認日期評估的金融工具違約風險作比較。在進行該項重新評估時，集團認為，倘(i)借款人不太可能在集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產已逾期90日，則發生違約事件。集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多的成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認後是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部的信貸評級(如有)實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預期變動對債務人履行其對集團責任的能力構成重大不利影響。

2. 重大會計政策(續)

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及租賃應收帳款之信貸虧損(續)

信貸風險顯著增加(續)

根據金融工具的性質，信貸風險顯著增加的評估按個別基準或整體基準進行。當評估以整體基準進行時，會按照金融工具的共同信貸風險特徵(例如逾期狀態及信貸風險評級)歸類。

預期信貸虧損在各報告日期重新計量，以反映自初始確認後金融工具信貸風險的變化。預期信貸虧損金額的任何變化均在損益中確認為減值收益或虧損。集團確認所有金融工具的減值收益或虧損時，會透過虧損撥備帳對其帳面價值進行相應調整。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 借款人有可能申請破產或需要進行其他財務重組安排；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人構成不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷(部分或全部)金融資產或租賃應收帳款的帳面總值。該情況通常出現在集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

(ii) 其他資產減值

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，其減值回撥的可能性會被作出檢討。

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(續)

(i) 金融資產及負債

集團將其金融資產分為以下類別：按攤銷成本列帳、按公允價值透過損益記帳及按公允價值透過其他綜合收益記帳的金融資產。金融資產的分類乃基於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵。管理層會在初始確認時釐定金融資產的分類。

集團有關債券投資的政策載列如下。

債券投資於集團承諾購買／出售該投資當日予以確認／終止確認。該等投資最初按公允價值加直接應佔交易成本列帳(不包括按公允價值透過損益記帳計量之投資，其交易成本直接於損益內確認)。該等投資其後按以下方式記帳，惟須視乎其分類而定：

- 攤銷成本 — 如所持投資是用於收取僅作支付本金及利息的合約現金流量。投資所得的利息收入採用實際利率法計算。
- 按公允價值透過其他綜合收益記帳(可劃轉) — 若投資的合約現金流量僅包含支付本金及利息，而持有投資的業務模式是以收回合約現金流量及以出售為目標。除於損益中確認預期信貸虧損、利息收入(採用實際利率法計算)及外匯收益及虧損外，公允價值的變動於其他綜合收益中確認。當投資終止確認時，於其他綜合收益中累積的金額自股本權益重新計入損益。
- 按公允價值透過損益記帳 — 若投資並不符合按攤銷成本或按公允價值透過其他綜合收益記帳(可劃轉)計量的標準。投資的公允價值變動(包括利息)於損益中確認。

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投資，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絕大部分風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。

金融負債最初按公允價值扣除產生的交易成本確認。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，則利用實際利率法於借款期間內在損益中確認。

2. 重大會計政策(續)

(j) 租賃資產

(i) 作為承租人

集團於合約初始生效時評估該合約是否屬於(或包含)租賃。倘合約為換取代價而轉移在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約屬於(或包含)租賃。倘客戶有權指示已識別資產的使用並從該使用中獲得絕大部分經濟利益時，則控制權已告轉移。

集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債，惟租期為十二個月或以下的短期租賃及低價值資產的租賃除外。當集團就低價值資產訂立租賃時，集團會按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。該等並未資本化的租賃相關的租賃付款會於租期內按系統基準確認為開支。

在租賃資本化的情況下，租賃負債初步按於租期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃隱含的利率貼現，倘若有關利率難以釐定時，則以相關遞增借貸利率貼現。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息支出則使用實際利率法計算。計量租賃負債時不會計入並非視乎指數或利率而定的可變租賃付款，因此有關付款會於其產生的會計期間自損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額，加上於開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及任何已產生的初始直接成本。倘適用，使用權資產的成本亦包括拆卸並移除相關資產或修復相關資產或其所在地點而產生的估計成本，按其現值貼現並扣除任何已收取的租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列帳。

倘指數或利率變動引致未來租賃付款出現變動，或集團預期根據剩餘價值擔保應付的估計金額產生變化，或因對集團是否合理確定將行使購買、延長或終止選擇權的有關重新評估產生變化，則會重新計量租賃負債。倘租賃負債在此等情況下重新計量，使用權資產的帳面值亦會作相應調整，倘若使用權資產的帳面值已減至零時，有關調整則會列入損益。

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

當租賃的範圍或未作為獨立租賃入帳的原定租賃合約的租賃代價有所變動(「租賃修訂」)，租賃負債便會重新計量。在這情況下，該租賃負債會根據已修改的租賃款項及租期，使用於租賃修訂的有效日期的已修改貼現率來重新計量。

集團將使用權資產呈列為「物業、機器及設備」，並將租賃負債呈列於合併財務狀況表裏的「貿易及其他應付帳款」內。

(ii) 作為出租人

作為出租人時，公司於租賃開始時確定每項租賃是否屬於融資租賃或營運租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險和回報轉移至承租人時，該租賃分類為融資租賃。如情況並非如此，則該租賃分類為營運租賃。

當一份合約包含租賃及非租賃組成部分時，公司將合約中的代價按相關獨立銷售價格基準分攤至各組成部分。營運租賃的租金收入根據附註2(e)(v)確認。

(k) 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(m))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(h))。保育物業及保留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分及出售部分。

於聯營發展協議生效時，出售部分之有關成本將計入損益中的「直接成本」。

(l) 待售物業及待售發展中物業

於報告期末，待售物業及待售發展中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列帳。

(m) 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)，以及安置單位的分配成本。此等成本會被確認為以發展中物業的部分成本入帳(參看附註2(k))。

2. 重大會計政策(續)

(n) 準備、或然事項及虧損性合約

(i) 準備及或然負債

集團須就已發生之事件承擔法律或推定責任，並可能須為履行該責任而付出經濟利益，而又能就該責任承擔數額作出可靠評估時，即確認準備。除因已承擔的事件而產生的責任外，集團不會就未來營運虧損確認準備。

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，須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，仍會確認準備。

或然資產乃指因已發生之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，惟於經濟利益流入之可能性存在時披露於合併財務報表附註內。當經濟利益流入可實質確定，資產將予確認。

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。

(ii) 虧損性合約

當集團為達成合約義務而產生的不可避免成本超過其預期可從該合約收取的經濟利益時，即視為虧損性合約。虧損性合約撥備乃按終止合約的預期成本與履行合約的成本淨額兩者之間較低者的現值計量。履行合約的成本包括履行該合約的新增成本和與履行該合約直接相關的其他成本之分配。

(以港元為單位)

2. 重大會計政策(續)

(o) 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，亦不包括其他年度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。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。

集團就租賃負債及使用權資產分開確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債。

(p) 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分。

其他借貸成本乃於所產生之期間計入損益表。

(q) 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(「功能貨幣」)計算。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。

2. 重大會計政策(續)

(r) 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)及(iii)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。

(s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行結餘，及原到期日為三個月或以下的銀行通知存款。

(t) 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。

(u) 關連人士

(i) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與集團有關連：

- (1) 控制或共同控制集團；
- (2) 對集團有重大影響；或
- (3) 為集團或集團母公司的主要管理層成員。

(ii) 倘符合下列任何條件，即該實體與集團有關連：

- (1) 該實體與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。

(以港元為單位)

3. 財務風險管理及金融工具的公允價值

(a) 財務風險因素

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

(i) 利率風險

集團的現金流利率風險來自銀行存款的現行市場利率波動，以及按固定利率發行的債券所產生的公允價值利率風險。不過，集團的盈餘／虧損及營運現金流量實質不受市場利率的變動所影響。集團並無持有任何按公允價值計量的金融工具。

(ii) 信貸風險

信貸風險是按照組合方式管理。信貸風險來自投資、現金及銀行結餘、樓宇復修貸款和貿易及其他應收帳款。

按攤銷成本計量的投資的信貸風險有限，原因是發行人主要獲國際信用評級機構授予較高信用評級。

現金及銀行結餘(包括應收利息)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，其評級主要介乎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已採取跟進行動追討逾期債務，並以有關樓宇作抵押。

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，按金通常以現金支付。

集團按等同於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量貿易及租賃應收帳款的虧損撥備，預期信貸虧損乃使用撥備矩陣進行計算。鑒於集團過往並無出現任何重大信貸虧損，因此，預期信貸虧損撥備並不重大。

(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(當中包含利息成分的已發行債券除外)。

3. 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

	2025	2024
	\$'000	\$'000
一年以下		
貿易及其他應付帳款	2,553,349	2,214,926
應付聯營發展項目款項	280,021	256,653
已發行債券	<u>984,750</u>	<u>19,197</u>
一至三年		
貿易及其他應付帳款	25,195	56,132
已發行債券	<u>4,864,358</u>	<u>519,250</u>
三至五年		
貿易及其他應付帳款	14,920	14,920
已發行債券	<u>5,576,041</u>	<u>—</u>
五年以上		
貿易及其他應付帳款	326,799	330,862
已發行債券	<u>5,084,540</u>	<u>—</u>

(iv) 外匯風險

集團持有若干現金及銀行結餘，乃以外幣為單位，承受著外匯風險。當外幣兌換港元的匯率出現波動時，有關以外幣為單位的現金及銀行結餘及投資的價值在兌換成港元後亦會有差異。

外匯風險敏感度分析

於二零二五年三月三十一日，若港元兌換外幣貶值／升值百分之一而其他各項不定因素維持不變，來自以外幣結算的現金及銀行結餘的匯兌收益／虧損將會導致集團的虧損增加／減少約一千三百六十四萬六千元(二零二三／二四年度：一千一百三十九萬元)。

(b) 資本風險管理

集團的資金管理政策，目的是保障集團能繼續營運，透過重建發展、樓宇復修、改造重設、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。集團亦維持信貸融資以確保備有資金應付需要。

(以港元為單位)

3. 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(c) 公允價值計量

集團的財務資產包括應收聯營發展項目款項、現金及銀行結餘(包括銀行存款)、按攤銷成本計量的投資及貿易及其他應收帳款；財務負債包括應付聯營發展項目款項及貿易及其他應付帳款。其帳面值接近其公允價值。

由於貼現的影響不大，集團的樓宇復修貸款及已發行債券的帳面值接近其公允價值。

4. 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會被持續評估，並以過往經驗和其他因素作為根據，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。如其定義，所得的會計估計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(h))，每年會對物業進行減值測試，或若事件出現或情況改變顯示資產可能減值，則更頻密地進行測試。

根據會計政策(附註2(n))，當集團因過往及已承擔的事件而產生現行法律或推定之責任時，便會將準備入帳。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時，便會將準備入帳。

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外聘／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)估計項目的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，以審閱外聘測量師所使用的假設。

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

物業及已承擔的項目減值準備敏感度分析

於二零二五年三月三十一日，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，來自物業及已承擔的項目減值準備之變動將會導致年內集團的虧損減少／增加約九億三千七百五十萬元(二零二三／二四年度：二億九千八百五十萬元)。

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變現的價值、物業發展及相關成本及與地產發展商的最終安排所影響。

5. 收益及其他淨收入

(a) 收益

(i) 收益分類

來自客戶簽訂合約收益之主要產品或服務項目分類如下：

	2025	2024
	\$'000	\$'000
非根據香港財務報告準則十五範圍之收益		
– 地產發展商前期地價	–	1,940,000
– 於聯營發展項目的物業發展所分得的盈餘	195,429	448,976
根據香港財務報告準則十五範圍之客戶簽訂合約收益		
– 出售物業	58,530	634,946
	<u>253,959</u>	<u>3,023,922</u>

(ii) 於報告日預期於未來確認來自現有客戶之合約收益

於二零二五年三月三十一日，預期未來將於合併綜合收支表中確認的，來自就集團尚未移交控制權的待售物業而訂立的竣工前銷售合約的累積總收益為九億六千零八十萬一千元(二零二三／二四年度：九億六千九百四十一萬四千元)，將於物業依法轉讓予客戶時確認。集團將於未來根據對物業擁有權的控制權已轉予客戶(預計將於未來二十四個月內發生)之基準確認預期收益。

財務報表附註

(以港元為單位)

5. 收益及其他淨收入(續)

(b) 其他淨收入

年內入帳的其他淨收入為：

	2025	2024
	\$'000	\$'000
利息收入	933,569	890,008
租金收入	205,578	181,084
雜項收入	3,688	6,155
出售物業、機器及設備收益	5	—
外匯兌換收益／(虧損)淨額	1,681	(53,732)
	<u>1,144,521</u>	<u>1,023,515</u>

6. 除所得稅前營運虧損

除所得稅前營運虧損已扣除／(計入)下列項目：

(a) 其他項目

	2025	2024
	\$'000	\$'000
聯營發展項目的物業成本	32,450	3,095,501
已售物業成本	38,197	445,268
員工成本*(不包括董事及高級管理人員酬金)	584,675	523,424
復修、活化、保育及改造重設支出	89,199	102,442
地方營造支出^	7,456	6,155
保育物業、保留物業及安置單位支出	<u>153,080</u>	<u>155,231</u>
折舊		
— 折舊	261,634	253,082
— 減：資本化折舊	<u>(24,588)</u>	<u>(25,123)</u>
	<u>237,046</u>	<u>227,959</u>
核數師酬金		
— 核數服務	550	534
— 非核數服務	<u>250</u>	<u>—</u>

6. 除所得稅前營運虧損(續)

除所得稅前營運虧損已扣除／(計入)下列項目：(續)

(a) 其他項目(續)

	2025	2024
	\$'000	\$'000
物業減值		
－待售物業減值準備	—	2,060
－物業、機器及設備準備／(準備撥回)	24,710	(14,408)
－發展中物業減值準備	2,654,200	3,101,600
	<u>2,678,910</u>	<u>3,089,252</u>
利息支出		
－租賃負債利息	2,886	3,564
－減：資本化租賃負債利息	(1,890)	(2,497)
	<u>996</u>	<u>1,067</u>
－已發行債券的利息支出	267,520	19,992
－減：資本化利息支出 [#]	(267,520)	(19,992)
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>996</u>	<u>1,067</u>

* 包括薪金及其他福利共五億四千五百七十九萬九千元(二零二三／二四年度：四億八千八百零一萬元)及公積金計劃供款三千八百八十七萬六千元(二零二三／二四年度：三千五百四十一萬四千元)。

^ 不包括自用租賃物業的折舊九十三萬九千元(二零二三／二四年度：九十四萬二千元)及利息支出一萬一千元(二零二三／二四年度：三萬五千元)。

被資本化之借貸成本以年息率百分之三點三五至三點八五計算(二零二三／二四年度：年息率百分之二點一五至三點八五)。

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運虧損(續)

除所得稅前營運虧損已扣除／(計入)下列項目：(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

	2025					
	袍金	薪金	公積金 計劃供款	小計	浮薪	總額
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
行政總監						
－ 韋志成	－	4,694	－	4,694	1,401	6,095
執行董事						
－ 方雪原	－	3,084	18	3,102	770	3,872
－ 區俊豪	－	3,303	421	3,724	825	4,549
九名高級管理職員及 兩名前任高級管理職員	－	22,012	2,450	24,462	6,554	31,016
合計 ¹	－	33,093	2,889	35,982	9,550	45,532
2024						
	袍金	薪金	公積金 計劃供款	小計	浮薪	總額
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
行政總監						
－ 韋志成	－	4,692	－	4,692	1,401	6,093
執行董事						
－ 方雪原	－	3,082	18	3,100	770	3,870
－ 區俊豪 ²	－	2,351	300	2,651	588	3,239
－ 潘信榮 ³	－	887	168	1,055	221	1,276
九名高級管理職員及 兩名前任高級管理職員 ²	－	23,551	2,641	26,192	6,692	32,884
合計 ¹	－	34,563	3,127	37,690	9,672	47,362

附註：

1. 不包括代替假期補償，總數為五十三萬八千元(二零二三／二四年度：八十八萬一千元)。
2. 該執行董事於二零二三年七月十四日停止擔任高級管理職員，並於二零二三年七月十五日起履職。
3. 該執行董事於二零二三年七月十四日退任。

6. 除所得稅前營運虧損(續)

除所得稅前營運虧損已扣除／(計入)下列項目：(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)

	2025	2024
上述人士的薪酬在以下範圍：	人數	人數
\$1 至 \$500,000	1	—
\$1,000,001 至 \$1,500,000	1	2
\$2,000,001 至 \$2,500,000	2	2
\$3,000,001 至 \$3,500,000	4	4
\$3,500,001 至 \$4,000,000	3	2
\$4,000,001 至 \$4,500,000	1	2
\$4,500,001 至 \$5,000,000	1	1
\$6,000,001 至 \$6,500,000	1	1
合計	14	14

本局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份)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代價。

本局沒有向董事發放貸款或準貸款。

本局概無訂立有關集團業務及可令本局的董事獲得直接或間接的重大權益，且於年結日或本年度任何時間存續之重大交易、安排或合約。

(以港元為單位)

6. 除所得稅前營運虧損(續)

除所得稅前營運虧損已扣除／(計入)下列項目：(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：

	2025	2024
	\$'000	\$'000
主席		
周松崗先生，GBM, GBS, JP	100	100
非執行董事(非公職人員)		
歐陽杞浚先生(任期至二零二三年十一月三十日止)	—	43
陳富強先生，BBS	65	65
陳家駒博士，GBS, JP	65	65
鄭泳舜議員，MH, JP(任期至二零二五年四月三十日止)	65	65
蔡淑蓮女士(任期至二零二五年四月三十日止)	65	65
何永昌先生，MH(任期至二零二五年四月三十日止)	65	65
郭偉強議員，BBS, JP	65	65
黎慧雯女士	65	65
林增榮先生(任期由二零二三年十二月一日起)	65	22
林余家慧女士，SBS	65	65
李鎮強議員，JP(任期由二零二三年十二月一日起)	65	22
李浩然博士(附註)(任期至二零二三年十一月三十日止)	—	—
羅婉文女士，MH(任期至二零二五年四月三十日止)	65	65
鄧寶善教授，MH(任期至二零二五年四月三十日止)	65	65
湯棋滄女士(任期至二零二五年四月三十日止)	65	65
謝偉銓議員，BBS, JP	65	65
楊建霞女士	65	65
	1,075	1,032

附註：自二零二二年八月四日至二零二三年十一月三十日，該非執行董事停止從本局收取任何袍金。

6. 除所得稅前營運虧損(續)

除所得稅前營運虧損已扣除／(計入)下列項目：(續)

(d) 五名最高薪人士

	2025	2024
	\$'000	\$'000
截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度內，集團最高薪的五名人士包括行政總監、兩名執行董事及兩名高級管理職員。		
五位最高薪人士於本年度的薪酬總數如下：		
固定 – 薪金	16,914	17,271
– 公積金計劃供款	935	1,105
小計	17,849	18,376
浮薪	4,896	4,969
合計**	22,745	23,345

上述人士的薪酬在以下範圍：

	人數	人數
\$3,500,001 至 \$4,000,000	2	1
\$4,000,001 至 \$4,500,000	1	2
\$4,500,001 至 \$5,000,000	1	1
\$6,000,001 至 \$6,500,000	1	1
合計	5	5

** 截至二零二五年三月三十一日止年度，並無代替假期補償金(二零二三／二四年度：二十四萬元)未包含在總金額內。

7. 所得稅開支

(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利潤，故未有提撥有關之香港利得稅準備(二零二三／二四年度：無)。

(b) 於二零二五年三月三十一日，集團之附屬公司有由資本免稅額二百八十四萬七千元(二零二四年三月三十一日：二百七十一萬元)及稅務虧損六千三百九十三萬六千元(二零二四年三月三十一日：五千四百零八萬二千元)引致之未確認可扣減的暫時差異，可轉撥以抵銷未來應課稅收入。這些稅務虧損並無失效日期。

財務報表附註

(以港元為單位)

8. 物業、機器及設備

(a) 帳面值的對帳

	保留物業 ¹	保育物業	其他物業、機器及設備				自用租賃物業	總額
			土地及 建築物	有租約 物業修繕	機器及設備	傢俱、工具 及車輛		
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
於二零二三年 三月三十一日								
成本	4,116,643	3,325,291	2,057,183	358,433	138,416	41,323	141,082	10,178,371
累積折舊	(280,566)	(349,960)	(410,400)	(91,379)	(68,718)	(26,098)	(103,382)	(1,330,503)
累積減值	(20,209)	(1,265,057)	(412,907)	—	—	—	—	(1,698,173)
帳面淨值	<u>3,815,868</u>	<u>1,710,274</u>	<u>1,233,876</u>	<u>267,054</u>	<u>69,698</u>	<u>15,225</u>	<u>37,700</u>	<u>7,149,695</u>
截至二零二四年 三月三十一日止年度								
年初帳面淨值	3,815,868	1,710,274	1,233,876	267,054	69,698	15,225	37,700	7,149,695
增添／調整 ²	—	1,126	—	3,186	273	5,187	73,610	83,382
轉自發展中物業	889,500	—	—	—	—	—	—	889,500
折舊	(105,811)	(42,125)	(33,393)	(18,188)	(8,952)	(5,501)	(39,112)	(253,082)
減值準備撥回	553	11,866	1,989	—	—	—	—	14,408
年終帳面淨值	<u>4,600,110</u>	<u>1,681,141</u>	<u>1,202,472</u>	<u>252,052</u>	<u>61,019</u>	<u>14,911</u>	<u>72,198</u>	<u>7,883,903</u>
於二零二四年 三月三十一日								
成本	5,329,743	3,326,417	2,057,183	361,619	138,689	44,833	214,692	11,473,176
累積折舊	(386,377)	(392,085)	(443,793)	(109,567)	(77,670)	(29,922)	(142,494)	(1,581,908)
累積減值	(343,256)	(1,253,191)	(410,918)	—	—	—	—	(2,007,365)
帳面淨值	<u>4,600,110</u>	<u>1,681,141</u>	<u>1,202,472</u>	<u>252,052</u>	<u>61,019</u>	<u>14,911</u>	<u>72,198</u>	<u>7,883,903</u>
截至二零二五年 三月三十一日止年度								
年初帳面淨值	4,600,110	1,681,141	1,202,472	252,052	61,019	14,911	72,198	7,883,903
增添／調整 ²	—	1,121	—	938	1,500	5,696	9,772	19,027
撤銷	—	—	—	—	—	—	(470)	(470)
折舊	(112,345)	(42,864)	(34,135)	(18,043)	(9,370)	(6,328)	(38,549)	(261,634)
減值準備	(5,896)	(14,977)	(3,837)	—	—	—	—	(24,710)
年終帳面淨值	<u>4,481,869</u>	<u>1,624,421</u>	<u>1,164,500</u>	<u>234,947</u>	<u>53,149</u>	<u>14,279</u>	<u>42,951</u>	<u>7,616,116</u>
於二零二五年 三月三十一日								
成本	5,329,743	3,327,538	2,057,183	356,574	136,117	49,890	221,835	11,478,880
累積折舊	(498,722)	(434,949)	(477,928)	(121,627)	(82,968)	(35,611)	(178,884)	(1,830,689)
累積減值	(349,152)	(1,268,168)	(414,755)	—	—	—	—	(2,032,075)
帳面淨值	<u>4,481,869</u>	<u>1,624,421</u>	<u>1,164,500</u>	<u>234,947</u>	<u>53,149</u>	<u>14,279</u>	<u>42,951</u>	<u>7,616,116</u>

附註：

- 於二零二五年三月三十一日，集團就保留物業收取租金收入，其公允價值總額為四十九億九千五百五十萬元(二零二四年三月三十一日：五十二億五千一百萬元)。
- 調整乃物業和有租約物業修繕的估計收地及建築成本之變動。

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。

8. 物業、機器及設備(續)

(b) 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產帳面淨值分析如下：

	2025 年 3 月 31 日	2024 年 3 月 31 日
	\$'000	\$'000
按折舊成本列帳且餘下租期少於五年的自用租賃物業	<u>42,951</u>	<u>72,198</u>

於損益確認的租賃有關的支出項目分析如下：

	2025 \$'000	2024 \$'000
按相關資產類別劃分的使用權資產的淨折舊費用：		
– 自用租賃物業	<u>13,961</u>	<u>13,989</u>
租賃負債利息(附註 6(a))	<u>996</u>	<u>1,067</u>

9. 發展中物業

於二零二五年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2025 \$'000	2024 \$'000
成本，包括自置居所津貼(附註(i))		
於四月一日	28,684,201	25,248,900
加：本年度增加*	10,127,672	8,174,368
減：計入本年度損益	–	(3,430,367)
轉入物業、機器及設備	–	(1,213,100)
轉入待售物業	–	(95,600)
於三月三十一日**	<u>38,811,873</u>	<u>28,684,201</u>
於三月三十一日的減值準備	<u>(9,168,000)</u>	<u>(6,513,800)</u>
於三月三十一日的結餘	<u>29,643,873</u>	<u>22,170,401</u>

* 數額包括自用及資本化租賃物業的折舊二千四百五十八萬八千元(二零二三／二四年度：二千五百一十二萬三千元)及利息支出一百八十九萬元(二零二三／二四年度：二百四十九萬七千元)。

** 數額包括資本化的累積利息及其他借貸成本共五億四千七百二十九萬七千元(二零二四年三月三十一日：二億六千五百二十六萬一千元)。

(以港元為單位)

9. 發展中物業(續)

於二零二五年三月三十一日，發展中物業分析如下：

	2025	2024
	\$'000	\$'000
非流動部分	28,329,072	21,048,425
流動部分(發展待售)	1,314,801	1,121,976
	<u>29,643,873</u>	<u>22,170,401</u>

附註：

- (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特惠津貼的計算基礎。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特惠津貼。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，自置居所津貼的計算，是以假設重置單位價值為基礎。假設重置單位將假定為七年樓齡，位於質素與被收購樓宇可資比較的假設樓宇內，在特點及交通方便程度方面屬類似地區，並位於中層及座向一般，並非向南或向西及無海景。給予自住業主的自置居所津貼為假設七年樓齡單位的估值與收回單位於收購日估計市值的差額。除自置居所津貼外，業主同時會得到以市值估價的金額。

- (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。當自住業主選擇「樓換樓」計劃時，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，或集團在啟德「煥然壹居」的「樓換樓」計劃單位。

10. 樓宇復修貸款

於二零二五年三月三十一日，樓宇復修貸款分析如下：

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
非流動部分	2,171	3,354
流動部分	<u>1,701</u>	<u>2,443</u>
	<u>3,872</u>	<u>5,797</u>

樓宇復修貸款是免息的，除非未能履行債務。過期款項需償付的利息將根據香港上海滙豐銀行有限公司所報的最優惠貸款利率計算。集團保留就金額介乎於二萬五千零一元至十萬元的貸款須以樓宇作法定抵押之權利。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。

集團的最高信貸風險承擔為樓宇復修貸款的帳面值。

11. 投資

於二零二五年三月三十一日，債券投資分析如下：

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
按攤銷成本計量的投資		
– 非流動部分	–	550,000
– 流動部分	<u>550,000</u>	<u>1,100,000</u>
	<u>550,000</u>	<u>1,650,000</u>

於二零二五年三月三十一日，集團持有的債券投資屬於優質公司債券。

財務報表附註

(以港元為單位)

12. 現金及銀行結餘

	2025	2024
	\$'000	\$'000
銀行存款		
原到期日為三個月或以下	2,165,207	1,361,698
原到期日為三個月以上	18,291,466	15,094,656
	20,456,673	16,456,354
減：代聯營發展項目託管款項	(1,342)	(1,244)
	20,455,331	16,455,110
銀行存款及現金	168,507	88,404
	<u>20,623,838</u>	<u>16,543,514</u>
最高信貸風險承擔	<u>20,623,838</u>	<u>16,543,514</u>
指：		
	2025	2024
	\$'000	\$'000
非流動部分		
－ 銀行存款	<u>834,857</u>	<u>—</u>
流動部分		
－ 銀行存款及現金	168,507	88,404
－ 銀行存款	19,620,474	16,455,110
	<u>19,788,981</u>	<u>16,543,514</u>

於二零二五年三月三十一日，除了十三億六千四百六十二萬四千元及一千元(二零二四年三月三十一日：六億六千二百五十四萬七千元及四億七千六百四十七萬七千元)的款額分別以美元及人民幣結算外，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四點三一(二零二三／二四年度：每年百分之四點七五)。這些存款的平均到期日為一百七十七日(二零二三／二四年度：一百零三日)。

12. 現金及銀行結餘(續)

以港元及外幣計值並存放在金融機構的現金及銀行結餘的信貨質素，可參考有關金融機構的外部信貸評級進行評估，並分析如下：

	2025	2024
評級(穆迪)	\$'000	\$'000
Aa1 – Aa3	8,144,516	9,768,829
A1 – A3	12,431,821	6,260,446
其他	47,501	514,239
	<u>20,623,838</u>	<u>16,543,514</u>

融資活動產生之負債對帳：

集團融資活動所產生之負債變動，包括現金及非現金變動，已詳述於下表。融資活動所產生之負債，即為該負債過去及將來的現金流量，於集團的合併現金流量表中，分類為融資活動之現金流量。

	已發行債券	
	2025	2024
	\$'000	\$'000
於四月一日	499,111	798,601
融資現金流量之變動：		
– 發行債券所得款項	13,500,000	–
– 發行債券的發行成本	(43,015)	–
– 債券贖回	–	(300,000)
其他變動：		
– 債券發行成本攤銷	4,866	510
於三月三十一日	<u>13,960,962</u>	<u>499,111</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

12. 現金及銀行結餘(續)

融資活動產生之負債對帳：(續)

指：

	已發行債券	
	2025	2024
	\$'000	\$'000
非流動部分		
– 已發行債券	13,500,000	500,000
– 減：未經攤銷財務費用	(38,636)	(889)
	<u>13,461,364</u>	<u>499,111</u>
流動部分		
– 已發行債券	500,000	–
– 減：未經攤銷財務費用	(402)	–
	<u>499,598</u>	<u>–</u>
	租賃負債	
	2025	2024
	\$'000	\$'000
於四月一日	77,314	41,529
融資現金流量之變動：		
– 已付租賃租金的本金部分	(37,386)	(37,825)
– 已付租賃租金的利息部分	(2,886)	(3,564)
融資現金流量之變動總額	<u>(40,272)</u>	<u>(41,389)</u>
其他變動：		
– 本年度因訂立新租賃而增加的租賃負債	9,772	73,610
– 本年度終止租賃安排	(481)	–
– 利息支出(附註6(a))	2,886	3,564
其他變動總額	<u>12,177</u>	<u>77,174</u>
於三月三十一日	<u>49,219</u>	<u>77,314</u>

13. 待售物業

集團的待售物業位於香港，其帳面值分析如下：

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	\$'000	\$'000
在香港，剩餘租約年期：		
– 五十年或以上	5,674	5,674
– 十至五十年	<u>472,790</u>	<u>511,838</u>
	<u>478,464</u>	<u>517,512</u>

14. 聯營發展項目結餘

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	\$'000	\$'000
應收聯營發展項目款項	35,349	17,521
應付聯營發展項目款項	<u>(280,021)</u>	<u>(256,653)</u>
	<u>(244,672)</u>	<u>(239,132)</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。

(以港元為單位)

14. 聯營發展項目結餘(續)

於二零二五年三月三十一日，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及B) 2013 (地盤C)	—
* 萬景峯／荃新天地 (荃灣)	商業／住宅	137,885	2007	—
* 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	12,708	2009	—
形品●星寓(大角嘴)	商業／住宅	19,735	2011	—
* 奧柏●御峯(大角嘴)	商業／住宅	21,402	2012	—
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	—
* 薈漚／利東街(灣仔)	商業／住宅	83,898	2015	—
喜點(馬頭角)	商業／住宅	6,944	2016	—

14. 聯營發展項目結餘(續)

於二零二五年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目：(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)
* SKYPARK/The Forest (旺角)	商業／住宅	22,301	2017	—
津匯(土瓜灣)	商業／住宅	8,378	2018	—
尚都(深水埗)	商業／住宅	7,159	2018	—
喜築(馬頭角)	商業／住宅	10,345	2018	—
Downtown 38(馬頭角)	商業／住宅	9,783	2020	—
逸瑋(西灣河)	住宅	5,680	2020	—
一號九龍道(深水埗)	商業／住宅	4,884	2020	—
臻尚(馬頭角)	商業／住宅	12,456	2021	—
凱滙(觀塘)	商業／住宅	179,376	2021	—
愛海頌(深水埗)	商業／住宅	58,899	2021	—
傲寓(大角嘴)	商業／住宅	5,738	2021	—

(以港元為單位)

14. 聯營發展項目結餘(續)

於二零二五年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目：(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)
利•晴灣23(大角嘴)	商業／住宅	6,597	2021	—
One Soho(油麻地)	商業／住宅	12,507	2023	—
映岸(深水埗)	商業／住宅	13,409	2023	—
映築(深水埗)	商業／住宅	14,841	2023	—
Bal Residence(觀塘)	商業／住宅	6,661	2024	—
瑜悅(深水埗)	商業／住宅	9,675	2025	—
One Central Place (上環)	商業／場館及 青年中心／住宅	9,646	—	2025
卑利街／嘉咸街 — 地盤C(上環)	商業／辦公室／酒店	41,461	—	2026
橡樹街／埃華街 (油尖旺)	商業／住宅	5,565	—	2026
庇利街／榮光街 (九龍城)	商業／住宅	66,654	—	2027
鴻福街／銀漢街 (九龍城)	商業／住宅	41,229	—	2027

14. 聯營發展項目結餘(續)

於二零二五年三月三十一日，集團持有下列進展中的聯營發展項目：(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)
崇慶里／桂香街 (中西區)	商業／住宅	8,739	—	2027
榮光街／崇安街 (九龍城)	商業／住宅	25,884	—	2027
鴻福街／啟明街／ 榮光街(九龍城)	商業／住宅	48,942	—	2028
皇后大道西／賢居里 (中西區)	商業／住宅	12,530	—	2028
盛德街／馬頭涌道 (九龍城)	商業／住宅	38,547	—	2029

* 由物業發展商及集團共同持有項目之商業部分，正出租並有待出售

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分，集團與有關發展商達成增補協議，把商業部分延至領得入伙紙後數年才出售。集團分得商業部分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。於商業部分出售後，集團會將分得的出售收入作為聯營發展項目盈餘入帳。

(以港元為單位)

15. 貿易及其他應收帳款

於二零二五年三月三十一日，貿易及其他應收帳款為流動性質，分析如下：

	2025	2024
	\$'000	\$'000
貿易應收帳款及預付款項	208,839	219,932
應收利息	332,640	197,372
其他應收帳款及按金	30,367	30,125
於三月三十一日的結餘	<u>571,846</u>	<u>447,429</u>

所有貿易及其他應收帳款預期於一年內收回。

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。

16. 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度至二零零六／零七年度分五個財政年度注資於本局，於二零二五年三月三十一日，本局已收取五筆合共一百億元的注資。

17. 貿易及其他應付帳款

於二零二五年三月三十一日，貿易及其他應付帳款分析如下：

	附註	2025 \$'000	2024 \$'000
合約負債	(a)	138,920	112,592
租賃負債		49,219	77,314
貿易應付帳款		101,525	83,708
所收租金及其他按金		266,069	90,848
其他應付帳款		43,547	3,383
應計費用		<u>2,458,544</u>	<u>2,357,698</u>
		<u>3,057,824</u>	<u>2,725,543</u>

指：

	2025 \$'000	2024 \$'000
非流動部分	366,819	400,806
流動部分	<u>2,691,005</u>	<u>2,324,737</u>
	<u>3,057,824</u>	<u>2,725,543</u>

附註：

(a) 合約負債

已確認合約負債來自物業發展活動。典型付款條件如下：

集團於客戶簽訂買賣協議時，會收到若干比例的合約價值作為客戶按金。於物業竣工並轉交予客戶之前，按金會被確認為合約負債。其餘的代價通常於將物業轉讓予客戶時支付。

財務報表附註

(以港元為單位)

17. 貿易及其他應付帳款(續)

附註：(續)

(a) 合約負債(續)

合約負債變動

	2025	2024
	\$'000	\$'000
於四月一日的結餘	112,592	61,561
計入期初合約負債於年內確認收益而導致的合約負債減少	(861)	(18,721)
因就於三月三十一日仍未完成之物業銷售於年內收取 遠期銷售按金及分期付款而導致的合約負債增加	27,189	69,752
於三月三十一日的結餘	<u>138,920</u>	<u>112,592</u>

18. 已發行債券

於二零二五年三月三十一日，集團根據中期債券發行計劃發行以下固定利率票據。

	2025	2024
	\$'000	\$'000
非流動部分		
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
於二零二七年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之三點三五	4,000,000	—
於二零二九年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之三點四五	5,000,000	—
於二零三二年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之三點五	1,500,000	—
於二零三四年到期的港元固定利率票據， 票面年息率為百分之三點五五	3,000,000	—
減：未攤銷債券發行成本	(38,636)	(889)
	<u>13,461,364</u>	<u>499,111</u>
流動部分		
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	—
減：未攤銷債券發行成本	(402)	—
	<u>499,598</u>	<u>—</u>
合計	<u>13,960,962</u>	<u>499,111</u>

19. 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「強制性公積金計劃」，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）。

集團於截至二零二五年三月三十一日止年度內為兩項計劃總共供款四千一百七十六萬五千元（二零二三／二四年度：三千八百五十四萬一千元），扣除沒收供款部分二百二十七萬元（二零二三／二四年度：二百九十一萬七千元），並已列於本年度集團損益內。

20. 承擔

(a) 資本性承擔

於二零二五年三月三十一日，有關物業、機器及設備的資本性承擔如下：

	2025	2024
	\$'000	\$'000
有合約承擔而未有產生	778	4,800

(b) 營運租賃應收租金

於二零二五年三月三十一日，集團將於未來期間根據不可撤銷營運租賃就物業（不包括地產發展商與集團聯營發展項目的商業部分）應收的未貼現租賃付款如下：

	2025	2024
	\$'000	\$'000
一年內	137,297	128,041
一年後兩年內	63,600	87,159
兩年後三年內	22,448	21,736
三年後四年內	8,031	8,873
四年後五年內	2,964	5,026
五年後	988	—
	235,328	250,835

(以港元為單位)

21. 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，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的重建項目進行收回土地及清場工作所產生的實際費用，即五千五百零五萬元(二零二三／二四年度：五千三百五十三萬三千元)。於二零二五年三月三十一日，尚欠地政總署一筆四百五十四萬二千元(二零二四年三月三十一日：四百五十萬六千元)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。

於二零一一／一二年度，本局向市區更新信託基金(「該基金」)撥款五億元。於二零二五年三月三十一日，該基金剩餘款項為六千二百一十五萬一千元(二零二四年三月三十一日：一億二千六百八十八萬九千元)。本局承諾於該基金的結餘用畢後，為該基金提供額外資金。年內，本局為該基金提供價值二百五十三萬九千元(二零二三／二四年度：二百四十一萬八千元)的行政及支援服務，並向該基金收取二萬五千元(二零二三／二四年度：二萬六千元)作為辦公場所開支之費用。

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)。

22. 本局財務狀況表

根據香港《公司條例》的披露規定，本局於二零二五年三月三十一日的財務狀況表載列如下：

	附註	2025 \$'000	2024 \$'000
非流動資產			
物業、機器及設備		7,577,897	7,844,728
發展中物業		28,329,072	21,048,425
附屬公司之權益	22(a)	46,808	40,320
向附屬公司貸款		14,600	14,600
樓宇復修貸款		2,171	3,354
預付款項		1,415,538	604,740
投資		—	550,000
銀行存款		834,857	—
		<u>38,220,943</u>	<u>30,106,167</u>
流動資產			
待售物業		478,464	517,512
待售發展中物業		1,314,801	1,121,976
應收聯營發展項目款項		35,349	17,521
樓宇復修貸款		1,701	2,443
貿易及其他應收帳款		574,270	450,512
投資		550,000	1,100,000
現金及銀行結餘		19,788,981	16,543,514
		<u>22,743,566</u>	<u>19,753,478</u>
總資產		<u>60,964,509</u>	<u>49,859,645</u>
資金及儲備			
資金		10,000,000	10,000,000
累積盈餘		33,665,991	36,378,641
	22(b)	<u>43,665,991</u>	<u>46,378,641</u>
非流動負債			
貿易及其他應付帳款		366,819	400,806
已發行債券		13,461,364	499,111
		<u>13,828,183</u>	<u>899,917</u>
流動負債			
應付聯營發展項目款項		280,021	256,653
貿易及其他應付帳款		2,690,716	2,324,434
已發行債券		499,598	—
		<u>3,470,335</u>	<u>2,581,087</u>
總資金、儲備及負債		<u>60,964,509</u>	<u>49,859,645</u>

財務報表附註

(以港元為單位)

22. 本局財務狀況表(續)

(a) 附屬公司之權益

	2025	2024
	\$'000	\$'000
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司帳款(附註)	95,989	85,344
減：減值準備	(49,182)	(45,025)
	<u>46,808</u>	<u>40,320</u>

附註：

應收附屬公司帳款並無抵押、免息及無固定償還期限。此結餘預計將需要超過一年才得以收回。

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：

名稱	股份數量	總股本	主要業務
		\$	
新龍置業有限公司	1	1	物業持有
安揮發展有限公司	1	1	物業持有
慧華企業有限公司	1	1	物業持有
軒聯發展有限公司	1	1	物業持有
香港樓宇復修促進服務有限公司	1	1	樓宇復修促進服務
成樂投資有限公司	1	1	物業持有
彩盛置業有限公司	1	1	物業持有
Opalman Limited	2	2	物業持有
喜輝置業有限公司	1	1	物業持有
強拍條例小業主支援中心*	—	—	小業主支援服務
市建局重建中介服務有限公司	1	10	市區重建中介服務
麗福置業有限公司	1	1	物業持有

* 該公司為有限擔保責任公司且並無股本。

22. 本局財務狀況表(續)

(b) 資產淨值變動表

	資金	累積盈餘	總額
	\$'000	\$'000	\$'000
於二零二三年四月一日的結餘	10,000,000	40,298,403	50,298,403
年度虧損及總綜合收益	—	(3,919,762)	(3,919,762)
於二零二四年三月三十一日的結餘	<u>10,000,000</u>	<u>36,378,641</u>	<u>46,378,641</u>
於二零二四年四月一日的結餘	10,000,000	36,378,641	46,378,641
年度虧損及總綜合收益	—	(2,712,650)	(2,712,650)
於二零二五年三月三十一日的結餘	<u>10,000,000</u>	<u>33,665,991</u>	<u>43,665,991</u>

23. 報告期後之非調整事項

政府於二零二五年六月六日公布，行政長官會同行政會議批准以私人協約方式，並以一千元象徵式地價向本局批出一幅位於紅磡庇利街的用地及一幅位於將軍澳第一三七區的用地。該兩幅用地稍後須通過法定城規程序改劃作住宅用途，由批予本局當日起計租期五十年。上述土地資源是政府為本局提供的額外財政支援，使本局能夠提升其資產淨值，從而增強融資能力，以應對未來數年的流動資金需求，包括就已開展的重建項目提出收購建議，以維持重建的動力。

24. 帳目核准

本財務報表已於二零二五年六月十九日經董事會核准。

