



九廣鐵路公司

# 2011年報





## 目錄

管理局及主要管理人員	2
主席報告書	4
總裁報告書及財務摘要	6
公司管治報告書	9
管理局報告書	14
獨立核數師報告書	18
財務報表及附註	20
五年統計數字	84

## 管理局及主要管理人員

### 管理局



陳家強教授 SBS, JP  
PhD  
主席  
香港特別行政區政府  
財經事務及庫務局局長



鄭汝樺 GBS, JP  
B Soc Sc  
香港特別行政區政府  
運輸及房屋局局長



應耀康 JP  
審計委員會委員  
香港特別行政區政府  
財經事務及庫務局  
常任秘書長(庫務)

### 主要管理人員



詹伯樂 OBE, JP  
FHKIE, FHKEng, FICE,  
FIStructE, FCIHT  
總裁



顏樂德  
BSc, CEng, MICE, MCIHT  
高級行政經理  
公司秘書



韋祖賢  
MA, ACA, CPA  
高級財務經理



何宣威 JP  
香港特別行政區政府  
運輸及房屋局  
常任秘書長(運輸)



朱曼鈴 JP  
審計委員會委員  
香港特別行政區政府  
財經事務及庫務局  
副秘書長(庫務)



黃徐玉娟 JP  
CPA, FCCA, ACA, ACIS  
審計委員會主席  
香港特別行政區政府  
庫務署署長  
(自2011年1月20日起)

我欣然報告，公司在2011年度再度締造佳績。在2007年12月兩鐵合併時，公司在財務方面面對一定程度的變數，這是由於早前的鐵路項目開支，令公司留下大約150億港元的債務需要進行再融資。2008年，金融及銀行體系的危機亦開始浮現，持續影響全球大部分的先進經濟體系。

然而，在過去三年，公司充分利用當時的低息環境，採用浮息而非定息的金融工具，並以具吸引力的利率籌集新資金，因而大幅降低了債務組合的借貸成本。按照服務經營權協議，我們在2011年度首次收取由香港鐵路有限公司支付屬全年度的非定額款項；而隨著西鐵物業發展有限公司已就南昌站發展用地順利批出收取款項，九鐵現已全數收回過往借給西鐵公司的貸款。

因此，公司現時的財務狀況遠比以往穩健。然而，公司資產的非現金折舊開支，將使未來數年的年度帳目繼續出現應計基準的會計虧損。

公司取得佳績，全賴管理團隊的專注投入以及管理局其他成員的全力支持。在公司圓滿完成一年工作之際，我謹此對各方的努力致以衷心感謝。

**陳家強教授 SBS, JP**

主席

2012年3月19日

「公司現時的財務狀況  
遠比以往穩健。」



「公司現時錄得穩健的現金經營溢利，利息保障倍數大約為3.2倍。」



公司於2011年續締佳績，不但根據服務經營權協議，從香港鐵路有限公司收取首次全年度的非定額款項，而且成功以招標方式，透過公司佔51%股權的附屬公司西鐵物業發展有限公司，將南昌站物業發展權授予本港一個主要發展商。

九廣鐵路公司按照與香港鐵路有限公司訂立的服務經營權協議，就其鐵路資產的使用每年收取款項。除了7.5億港元的定額款項外，公司還收取非定額款項，該非定額款項按香港鐵路有限公司使用九廣鐵路資產所賺取的年度總收入的一個百分比計算。此百分比隨收入而變動，而本人欣然宣佈，公司已於2011年達到35%的最高分享比率。

承接去年的表現，公司於香港境內及跨境鐵路的乘客量持續強勁增長，較2010年上升6%。自2007年12月兩鐵合併以來，九廣鐵路網絡的每日平均乘客量已增長逾三分之一。

未扣除折舊，攤銷及減值的經營溢利為16.41億港元，比2010年增加6.62億港元。折舊及攤銷開支為29.80億港元，而本年度淨虧損為4.51億港元，較去年錄得的虧損20.34億港元大幅減少，反映了全年度非定額款項帶來利好的影響及一次性撥回稅項準備。由於折舊開支不屬於現金性質，而利息開支以外的經營成本相對較低，公司現時錄得穩健的現金經營溢利，利息保障倍數大約為3.2倍。

公司的附屬公司西鐵物業發展有限公司負責所有西鐵車站相關用地的物業發展。作為該公司的多數股東，公司於2011年7月對政府建議修改西鐵沿綫物業發展權的批出方式表示歡迎。根據新安排，政府會以象徵式地價批出土地發展權。經過競投後，有關西鐵附屬公司會將發展權授予就一筆過付款出價最高的投標者，及於簽署發展協議時收取全數款項，而在項目完成後，再額外獲付所攤佔的5%

溢利。在政府修改政策後，本人欣然報告，繼南昌站物業發展用地於2011年10月成功批出後，荃灣西站城畔物業發展用地亦已於2012年1月初順利批出。

西鐵物業發展有限公司回應政府樹立的榜樣，決定在本身的發展項目中，提供更多「實而不華」的中小型單位，以迎合本地市民對價格較相宜的基本住房需求。西鐵公司現正計劃在餘下所有西鐵土地的發展項目中，同樣提供「實而不華」的單位。

西鐵物業發展有限公司及其附屬公司從西鐵沿綫發展項目所賺取的淨溢利，將以股息形式派發予政府，以助政府盡量收回最初投入該鐵路項目的290億港元投資。公司已從南昌站物業發展用地的一筆過付款中，全數收回於西鐵建造期間因應日後沿綫物業發展而特別投入的基礎工程費用。因此，公司的整體財務狀況已較兩鐵合併時更為強健。公司亦充分利用當前的低息環境，降低其餘下151億港元債務組合的借貸成本。

年內，公司透過與Citicorp USA及相關的德國及美國銀行的商討，終止了涵蓋一大部份較舊東鐵鐵路車隊的跨境租約。因此，這些鐵路車輛的留置權得以解除，有助政府及香港鐵路有限公司完成規劃沙田至中環綫(沙中綫)項目，而九鐵公司除了於2000年

訂立租約時獲得的前期附款外，還收取了約900萬港元預算之外的收入。

公司曾於去年就沙中綫在施工及未來營運期間可能出現的法律及商業事宜表達了關注。本人很高興政府已對此作出了正面回應。過去數月，公司經常從政府方面獲悉獨立顧問現時對沙中綫所進行的財務評估。由於政府表示可能將沙中綫撥歸公司，若公司要充分了解該項目的財務影響，便必須密切留意有關進展。

預期2012年將是我服務公司的第十五個年頭。我謹此衷心感謝各方人士支持，讓我們得以進行各項鐵路擴展工程，並由同一營運商經營鐵路網絡。回顧這期間，公司對於現今能透過合併網絡為鐵路乘客服務，引以為榮。展望未來，公司將具備更有利的條件，以鐵路資產擁有者的新角色，繼續為香港市民服務。

**詹伯樂 OBE, JP**

FHKIE, FHKEng, FICE, FIStructE, FCIHT

總裁

2012年3月19日

## 公司管治

公司致力維持高水平的公司管治。公司乃根據香港法例第372章《九廣鐵路公司條例》在香港成立的法定公司，不受《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》約束。然而，公司奉行Cadbury委員會最佳常規守則(Code of Best Practice)內所載的良好企業管治原則，並遵守其中一切適用的守則。公司的一貫政策是遵行《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄14企業管治常規守則(守則)中適用於公司的條文、國際會計準則理事會頒布的《國際財務報告準則》及香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》、香港公認的會計原則，及香港《公司條例》有關披露的規定。

## 管理局

管理局專責管理公司及其全資擁有或擁有大部分權益的附屬公司。管理局的主要職能是確保公司於各方面均遵守條例的規定，為其唯一股東創造價值；肩負公司的領導工作；審批公司的策略目標；以及確保管理層可獲得必要的財務及其他資源，以助管理層達成這些目標。管理局有預定事項由其專門審批。管理局的具體職責範圍包括(但不限於)：

- (a) 公司業務守則；
- (b) 三年業務計劃，包括未來一年的收益、開支及工程預算、全年人力配置計劃及薪酬檢討；

- (c) 年度預算；
- (d) 年度報告及經審核財務報表；
- (e) 有關派息的建議；
- (f) 主要業務策略；及
- (g) 批出重大合約及審批其重要的變動。

除上述職責外，管理層必須每月向管理局報告各項重大發展，連同經營與財務業績、公司印鑑使用情況、重大合約的批出，以及管理局可能不時提出的其他任何事宜。管理局已授予總裁一切其他權力以進行公司的業務。

## 主席及總裁的職能

管理局已清楚訂明及批准管理局主席及總裁的職責劃分。管理局的非執行主席領導管理局制訂策略及達成目標。主席負責處理管理局的事務，確保其有效運作，及制訂其議程。主席並不參與公司的日常業務。主席推動管理局非執行成員作出積極貢獻，並促進行政管理層與成員之間的良好關係，確保成員能及時取得準確及清晰的資料，並確保與公司唯一股東的有效溝通。總裁直接主管公司的日常營運，並就公司的財務及營運表現向管理局負責。

### 成員及成員的獨立性

管理局現時由主席以及其他五名非執行成員組成，所有成員均為香港特別行政區政府高級公職人員。主席及所有成員均為香港特別行政區行政長官委任的當然成員。成員如有需要可諮詢獨立專業意見，以履行其職責，有關費用由公司承擔。成員雖然為公職人員，但預期他們會作出獨立判斷。各成員的姓名及個人簡介載於第2及第3頁。

### 專業精神

每位成員均會獲得各項資料，即有關公司的資料、管理局職能、須由管理局決定的事宜、管理局及轄下各委員會的職權範圍及成員、授予該等委員會的權力、公司的公司管治慣例及程序，包括公司高層行政人員獲賦予的權力，以及公司最新財務狀況。此外，管理局各成員還會參觀若干主要場地，並與主要高級行政人員舉行會議。在任期間，成員會透過簡介文件及與高級行政人員會面，不時獲悉以下各方面的最新資料：公司業務、業務競爭及規管環境、公司社會責任事宜，以及影響公司與業界的其他變動。公司秘書亦會向他們介紹作為管理局成員所須承擔的法律及其他責任與義務。公司會經常提醒他們所肩負的職責，以及就影響公司及他們(作為管理局成員)本身的法例及管治規定方面的變化，不時向他們提供最新情況。

公司會定期在舉行管理局及委員會會議前，適時地向成員發送有關報告及文件，並會應成員不時特別提出的要求，提供補充資料。全體成員均收到每月管理帳目及定期管理報告，以便根據議定的目標，評審公司及管理層的表现。

### 公司秘書

公司秘書負責就一切管治事宜，透過主席向管理局提供意見，並向成員提供建議及服務。

### 與唯一股東的關係

為了履行主席於條例及守則規定下的職責，主席會就公司唯一股東對他提出的問題，向管理局作出回應。公司網址為 [www.kcrc.com](http://www.kcrc.com)，當中載有各界利益相關人士感興趣的資料。

### 內部監控

管理局對公司的內部監控系統承擔最終責任。管理局透過審計委員會確保公司已實行適當的內部監控政策，及透過該委員會尋求保證，據此以信納該系統正有效運作及能按獲准的方式有效管理風險。透過審計委員會，管理局成員需要檢討公司內部監控系統的效能，包括營運及合規監控、風險管理及公司內部監控的安排，以及就外聘核數師在其法定核數工作過程中所發現事宜而提交的報告，進行審議及採取適當行動。

公司視審慎的風險管理為主要管理活動，而管理業務風險以實現商機則是所有活動的關鍵。公司採用簡單、靈活的架構，以一致而持續的方式，體現公司的價值。該等可能涉及策略、營運或公司聲譽的業務風險，均會向管理局成員報告。可接納的風險及監控水平取決於個別情況下的營商環境。

### 管理局及審計委員會會議

管理局通常每季開會，並於適當時候舉行特別會議。管理局主要負責制訂公司的整體策略，審批每年

預算、重大的融資安排，並確保公司已設立健全的行政制度及程序。此外，管理局每月檢討公司的營運業績及實踐年度目標的進展。行政總裁一職自2007年12月至今一直懸空，而管理局已授權總裁管理公司的日常運作。

截至2011年12月31日止年度，公司共舉行三次管理局會議及三次審計委員會會議，緊接的圖表列出管理局成員的出席情況。

	管理局會議	審計委員會會議
陳家強教授(附註1)	3	不適用
鄭汝樺女士	3	不適用
應耀康先生	2	2
何宣威先生(附註2)	3	不適用
朱曼鈴女士	3	3
黃徐玉娟女士(附註3)	3	3

附註1. 管理局主席

附註2. 一次會議由運輸及房屋局署理常任秘書長(運輸)出席

附註3. 審計委員會主席。一次管理局會議由署理庫務署署長出席

於2011年內，管理局成員共審閱了51份決策和資料文件。

### 審計委員會

年內，審計委員會成員包括黃徐玉娟女士(自2011年1月20日起)(主席)、應耀康先生，及朱曼鈴女士。該委員會的全體成員均為非執行成員。該委員會中至少有一位成員具有「近期及相關經驗」，這位成員就是會計師黃徐玉娟女士，她亦是香港特區政府的庫務署署長。

根據其職權範圍，審計委員會監察財務報表及與公司業績相關的任何正式公布是否完備。該委員會負責監督外部審核程序的效能，同時就委任、續聘外聘核數師及其薪酬，向管理局提出建議，也負責確保公司與外聘核數師之間能維持合宜的關係，包括檢討非核數服務及費用。該委員會每年亦會檢討公司的內部監控系統以及公司所面臨風險的監察和評估程序。同時，該委員會亦負責檢討內部審計職能的效能(該職能目前由香港鐵路有限公司內部審核部根據一項外判安排

提供)，並向管理局就繼續和終止外判內部審計工作事宜提出建議。該委員會已承諾每三年檢討一次其職權範圍及效能；如有需要，委員會於檢討後會向管理局建議所需的變動。

審計委員會與管理層舉行會議，並與外聘及內部核數師單獨舉行會議。該委員會的職權範圍可向公司秘書查詢，並載於公司網頁 [www.kcrc.com](http://www.kcrc.com)。2011年，審計委員會履行的職責如下：

- (a) 審議公司草擬的財務報表，其後提交管理局通過；
- (b) 審議外聘核數師就上述報表提交的報告；
- (c) 審議公司會計政策的適切性；
- (d) 不時審議香港公認會計原則對公司財務報表可能構成的潛在影響；
- (e) 審查、建議或預先批准核數費用或非核數費用；

- (f) 審查外聘核數師關於審核公司財務報表的計劃，包括重點範疇；及
- (g) 批准每年的內部審核計劃，以及審查內部監控、財務報告與風險管理各個系統的恰切性與有效程度。

審計委員會亦負責監察公司的告發程序，確保適當的安排已經落實，令僱員能夠在保密情況下揭發任何可能不當的行為，然後採取適當的跟進行動。

### 核數師的獨立性及客觀性

審計委員會負責定期密切監察外聘核數師向公司及其附屬公司提供的非核數服務（外聘核數師由香港特別行政區行政長官委任），確保提供這些服務不會削弱其獨立性或客觀性。委員會如有需要及在合適情況下，可另行委聘具適當資格的會計師行負責非核數服務。委員會在考慮由外聘核數師執行任何非核數工作時，應注意需符合下列要求：外聘核數師

不應負責審核其本身的工作；不應為公司或其附屬公司作出管理決策；不應與公司或其附屬公司產生相互財務利益的關係；以及不應擔任公司或其附屬公司的辯護人。委員會亦應考慮相關的專業及監管規定，不會因外聘核數師提供可獲准的非核數服務，而違反有關規定。未經審計委員會事先批准，公司不得接受外聘核數師提供的任何服務。任何可能與外聘核數師的身份相衝突的活動，必須事先上報委員會審議，經批准後方可進行。年內就外聘核數師提供的核數及其他服務而支付的費用，詳載於財務報表附註7(a)。

管理局同仁謹此呈上截至2011年12月31日止財政年度的管理局報告書及經審核財務報表。

## 九廣鐵路公司條例

《九廣鐵路公司條例》於1982年通過，九廣鐵路公司隨即根據該條例成立，並獲授權營運九廣鐵路。該條例先後於1986年及1998年修訂，授權公司興建及營運輕鐵及多條新鐵路，並允許政府注資公司作為興建新鐵路之用。《九廣鐵路公司條例》亦載有條文，為管理局成員的委任及其職責作出規定。

根據2001年12月通過的「九廣鐵路公司(修訂)條例」，透過設立公司行政總裁一職，拆分公司主席與行政總裁的職責。行政總裁亦獲委任為管理局成員。

《兩鐵合併條例》通過後，香港鐵路有限公司由2007年12月2日起，透過初步為期五十年的服務經營權，營運九廣鐵路公司的鐵路資產，期滿後可予延續。九廣鐵路公司則保留服務經營權協議所涵蓋鐵路資產的擁有權。協議並訂有條款，如果香港鐵路有限公司未能遵守協議條款，九廣鐵路公司可收回及營運其資產。《兩鐵合併條例》亦規定可以懸空行政總裁

職位，而管理局同意自2007年12月2日起懸空該職。公司改以任命總裁領導行政管理隊伍，而總裁並非管理局成員。

## 公司的主要業務

公司的主要業務包括：

- 持有鐵路資產，並負責監督香港鐵路有限公司遵行服務經營權協議的條款
- 以香港鐵路有限公司每年的付款，用作投資
- 支付公司未償還的債項
- 管理其附屬公司

為促進上述業務發展而註冊成立的附屬公司的主要業務，詳列於財務報表附註19。

## 管理局

管理局為公司的監管機構，有權履行《九廣鐵路公司條例》賦予的職責。

管理局成員均為公職人員(委任當然成員)，計有陳家強教授(主席)(財經事務及庫務局局長)、鄭汝樺女士(運輸及房屋局局長)、應耀康先生(財經事務及庫務局常任秘書長(庫務))、何宣威先生(運輸及房屋局常任秘書長(運輸))、朱曼鈴女士(財經事務及庫務局副秘書長(庫務))，及(自2011年1月20日起)黃徐玉娟女士(庫務署署長)。

管理局成員的個人簡介載列於第2及第3頁。

### **長期規劃、業務計劃及財務管理架構**

管理層每年向管理局提交業務計劃，內容包括三年的收支預計。第一年的業務計劃，將成為制訂該年度預算的基礎。

公司就各電腦化系統，制訂明確的運作程序，並定期作出品質檢討，以確保財務紀錄完整準確，及數據處理迅速有效。公司亦制訂明確程序，以評估、審議和批出所有大型基建工程合約項目與重大收支合約。凡超過5,000萬港元的合約，以及超過1,000萬港元

的顧問服務，均須經管理局通過。公司每月編製及向管理局提交營運報告及財務報告，以供審閱。這些報告載列業績與相關預算的比較，及各重要事項的最新資料。

### **公司管治**

誠如公司管治報告書所載，管理局致力維持高水準的公司管治。

### **管理局成員及高層行政人員在合約內的利益**

管理局成員及高層行政人員於年終或年內任何時間，並沒有從公司或其任何附屬公司所參與的重要合約之中獲得實質利益。

本年任何時間內，公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，使管理局成員或高層行政人員藉購入公司或其附屬公司的股票或債券而獲益。

### **財務報表**

截至2011年12月31日止年度的集團業績，以及公司和集團於該日期的狀況，詳列於第20至83頁的財務報表內。

### 固定資產

年內固定資產變動情況詳列於財務報表附註16。

### 股本

公司的股本詳情列於財務報表附註29。任何進一步撥歸公司的資本均由政府與公司商討後決定。

### 股息

公司不建議向政府派發股息。

### 資本化利息及財務收支

公司的資本化利息及財務收支詳細資料見財務報表附註10。

### 附息借貸

公司的附息借貸詳細資料見財務報表附註27。

### 營業額、財務業績及財政狀況

公司的營業額、財務業績及財政狀況詳細資料見年報中的財務報表、總裁報告書及財務摘要，以及五年統計數字。

### 持續經營

載於第20至83頁的財務報表，乃按照公司持續經營的基準編製。管理局已通過2012年度的公司預算，並確信公司能在可見的未來運作良好。

### 編製財務報表的責任

《九廣鐵路公司條例》規定公司必須編製財務報表。在編製財務報表時，公司須遵從國際會計準則理事會頒布的《國際財務報告準則》、香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》與香港公認會計原則的一切適用條文，以及香港《公司條例》的披露規定，力求真實、公允地反映公司於有關財政年度的財務業績及財政狀況。

### 核數師

根據《九廣鐵路公司條例》第14B(4)條，畢馬威會計師事務所受香港特別行政區行政長官委任為公司的核數師。

承管理局命

### 顏樂德

公司秘書

2012年3月19日

# 目錄

## 18 獨立核數師報告書

### 財務報表

- 20 綜合全面收益表
- 21 綜合資產負債表
- 22 公司資產負債表
- 23 綜合權益變動表
- 24 綜合現金流動表

### 財務報表附註

- 25 1 公司的成立
- 25 2 兩鐵合併 — 與香港鐵路有限公司  
(「港鐵公司」) 合併
- 27 3 主要會計政策
- 44 4 會計政策的變動
- 45 5 營業額
- 45 6 未計折舊、攤銷及減值的經營成本
- 46 7 未扣除折舊、攤銷及減值的經營溢利
- 47 8 折舊及攤銷
- 48 9 固定資產減值及出售固定資產的虧損
- 48 10 利息及財務收入/支出
- 49 11 金融工具的公平價值變動收益/(虧損)
- 49 12 所得稅
- 51 13 公司唯一股東應佔年內全部虧損
- 51 14 其他全面收益
- 51 15 分部報告
- 52 16 固定資產及經營租賃項下持作自用的批租  
土地權益

- 55 17 進行中建築工程
- 56 18 遞延支出
- 57 19 於附屬公司的投資
- 59 20 聯營公司權益
- 60 21 借予無控制權附屬公司的貸款
- 61 22 投資
- 61 23 應收利息及其他應收款項
- 62 24 現金及等同現金
- 63 25 應付利息及其他應付款項
- 64 26 工程項目的應計開支及準備
- 65 27 附息借貸
- 67 28 遞延收益
- 68 29 資本、儲備及股息
- 69 30 財務風險管理及公平價值
- 79 31 綜合現金流動表附註
- 80 32 有關連人士
- 81 33 未完承擔
- 81 34 退休金計劃
- 81 35 信貸額
- 82 36 或有負債
- 82 37 鐵路資產減值
- 82 38 會計估計及判斷
- 83 39 截至2011年12月31日止會計年度已頒  
佈但未生效的修訂條文、新訂準則及詮釋  
可能造成的影響

## 84 五年統計數字

# 獨立核數師報告書

## 致九廣鐵路公司管理局成員

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第20頁至第83頁九廣鐵路公司(以下簡稱「貴公司」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2011年12月31日的綜合資產負債表及貴公司的資產負債表、截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 管理局成員就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的管理局成員須負責根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》、香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及《九廣鐵路公司條例》編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合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綜合財務報表作出意見。我們是按照《九廣鐵路公司條例》第14B(3)條的規定,僅向整體管理局報告。除此以外,我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合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綜合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綜合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,但目的並非為對公司內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價管理局成員所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性,以及評價綜合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。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《國際財務報告準則》及《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2011年12月31日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的適用披露規定妥為編製。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2012年3月19日

## 綜合全面收益表

截至2011年12月31日止年度(以港元計)

	附註	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
營業額	5	1,675	1,013
未計折舊、攤銷及減值的經營成本	6	(34)	(34)
<b>未扣除折舊、攤銷及減值的經營溢利</b>	7	<b>1,641</b>	979
折舊及攤銷	8	(2,980)	(2,974)
固定資產減值及出售固定資產的虧損	9	(29)	(132)
<b>扣除折舊、攤銷及減值後的經營虧損</b>		<b>(1,368)</b>	(2,127)
利息及財務收入	10(a)	232	210
利息及財務支出	10(b)	(608)	(770)
應佔聯營公司溢利		70	48
<b>未計未變現收益/虧損的虧損</b>		<b>(1,674)</b>	(2,639)
金融工具的公平價值變動收益	11	152	209
<b>稅前虧損</b>		<b>(1,522)</b>	(2,430)
所得稅	12(a)	1,071	396
<b>公司唯一股東應佔年內全部虧損</b>	13	<b>(451)</b>	(2,034)
<b>年內其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整)</b>			
現金流對沖：對沖儲備淨變動	14(a)	–	(13)
<b>公司唯一股東應佔年內全面總收入</b>		<b>(451)</b>	(2,047)

第25頁至83頁的附註亦為本財務報表的一部分。

## 綜合資產負債表

2011年12月31日(以港元計)

	附註	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
<b>資產</b>			
固定資產	16(a)	66,979	69,261
經營租賃項下持作自用的批租土地權益	16(a)	4,683	5,638
進行中建築工程	17	631	525
遞延支出	18	1,188	1,188
聯營公司權益	20	223	208
借予無控制權附屬公司的貸款	21	4,405	4,405
衍生金融資產	30(e)	487	385
投資	22	–	435
應收利息及其他應收款項	23	1,314	684
現金及等同現金	24	1,410	710
		<b>81,320</b>	<b>83,439</b>
<b>負債</b>			
應付利息及其他應付款項	25	137	202
工程項目的應計開支及準備	26	423	1,273
衍生金融負債	30(e)	–	37
附息借貸	27	15,097	15,117
遞延收益	28	6,248	5,873
遞延稅項負債	12(c)	1,304	2,375
		<b>23,209</b>	<b>24,877</b>
<b>淨資產</b>			
		<b>58,111</b>	<b>58,562</b>
<b>資本與儲備</b>			
股本	29(b)	39,120	39,120
儲備		18,991	19,442
<b>總權益</b>			
		<b>58,111</b>	<b>58,562</b>

上列財務報表於2012年3月19日經管理局審核批准及授權發表

陳家強教授

鄭汝樺女士

管理局成員

詹伯樂先生

總裁

第25頁至83頁的附註亦為本財務報表的一部分。

# 公司資產負債表

2011年12月31日(以港元計)

	附註	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
<b>資產</b>			
固定資產	16(a)	66,979	69,261
經營租賃項下持作自用的批租土地權益	16(a)	4,683	5,638
進行中建築工程	17	631	525
遞延支出	18	1,188	1,188
聯營公司權益	20	9	9
借予無控制權附屬公司的貸款	21	4,405	4,405
衍生金融資產	30(e)	487	385
投資	22	-	435
應收利息及其他應收款項	23	1,314	684
現金及等同現金	24	1,410	710
		<b>81,106</b>	<b>83,240</b>
<b>負債</b>			
應付利息及其他應付款項	25	137	202
工程項目的應計開支及準備	26	423	1,273
衍生金融負債	30(e)	-	37
付息借貸	27	15,097	15,117
遞延收益	28	6,248	5,873
遞延稅項負債	12(c)	1,304	2,375
		<b>23,209</b>	<b>24,877</b>
<b>淨資產</b>			
		<b>57,897</b>	<b>58,363</b>
<b>資本與儲備</b>			
股本	29(b)	39,120	39,120
儲備	29(a)	18,777	19,243
<b>總權益</b>			
		<b>57,897</b>	<b>58,363</b>

上列財務報表於2012年3月19日經管理局審核批准及授權發表

陳家強教授

鄭汝樺女士

管理局成員

詹伯樂先生

總裁

第25頁至83頁的附註亦為本財務報表的一部分。

## 綜合權益變動表

截至2011年12月31日止年度(以港元計)

	附註	股本 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	總權益 百萬港元
2010年1月1日結餘		39,120	13	21,476	60,609
2010年的權益變動：					
年內虧損		-	-	(2,034)	(2,034)
年內其它全面收入	14	-	(13)	-	(13)
年內全面總收入		-	(13)	(2,034)	(2,047)
2010年12月31日及2011年1月1日結餘		<b>39,120</b>	-	<b>19,442</b>	<b>58,562</b>
2011年的權益變動：					
年內虧損		-	-	(451)	(451)
年內其它全面收入	14	-	-	-	-
年內全面總收入		-	-	(451)	(451)
2011年12月31日結餘		<b>39,120</b>	-	<b>18,991</b>	<b>58,111</b>

## 綜合現金流動表

截至2011年12月31日止年度(以港元計)

	附註	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
<b>經營活動</b>			
來自經營的淨現金流入	31	768	903
<b>投資活動</b>			
存放日起3個月後到期的銀行存款減少		–	7,967
資本開支支付		(134)	(644)
從政府收回高速鐵路的資本開支		–	328
利息收入		24	42
購置投資的付款		–	(39)
來自聯營公司的股息		55	29
出售投資收到的現金		432	–
<b>投資活動的淨現金流入</b>		<b>377</b>	<b>7,683</b>
<b>融資活動前的淨現金流入</b>		<b>1,145</b>	<b>8,586</b>
<b>融資活動</b>			
償還貸款的淨現金流動		–	(7,984)
利息支出		(600)	(888)
與衍生金融工具相關的淨現金流入		158	146
已付財務支出		(3)	(55)
<b>融資活動的淨現金流出</b>		<b>(445)</b>	<b>(8,781)</b>
<b>現金及等同現金的增加/(減少)淨額</b>		<b>700</b>	<b>(195)</b>
<b>現金及等同現金(1月1日)</b>		<b>710</b>	<b>905</b>
<b>現金及等同現金(12月31日)</b>		<b>1,410</b>	<b>710</b>

第25頁至83頁的附註亦為本財務報表的一部分。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 1 公司的成立

九廣鐵路公司(下稱「公司」)乃根據《九廣鐵路公司條例》(下稱「條例」)於1982年12月24日在香港成立，經營九廣鐵路港段的業務。根據條例第7條，當時的鐵路原有資產、權益及負債於1983年2月1日撥歸公司。

2007年6月8日，立法會通過兩鐵合併條例草案。有關各方就具體的合併交易條款達成協議後，兩鐵合併於2007年12月2日(「指定日期」)起生效。香港特區行政長官委任六名公職人員為管理局成員，自指定日期起生效。根據兩鐵合併條例草案對條例作出的修訂，行政總裁一職懸空，由管理局另外聘任總裁負責管理公司的日常業務，惟該名總裁不屬管理局成員。

## 2 兩鐵合併 — 與香港鐵路有限公司(「港鐵公司」)合併

《兩鐵合併條例》准許公司將鐵路及巴士營運的長期服務經營權(「服務經營權」)授予港鐵公司，以及將若干鐵路相關資產(「收購鐵路資產」)、若干附屬公司及物業相關權利及權益售予港鐵公司。

自指定日期起，公司負責監察港鐵公司是否遵循合併交易下的義務，包括分享收益、每年付款，以及公司指定外判予港鐵公司的日常工作。除履行其於合併交易下的義務外，公司仍然負責管理及償還其債務及將任何可用資金進行投資，以及管理其剩餘附屬公司及合併交易以外的其他資產(「除外資產」)。

### 服務經營權

服務經營權授予港鐵公司經營公司的現有鐵路(包括已於2009年8月竣工後的九龍南線)及其他鐵路相關業務(「經營權資產」)，為期50年(「經營權有效期」)。根據服務經營權，港鐵公司收取來自公司鐵路網絡營運及其他鐵路相關業務的全部收益。於經營權有效期內，除公司根據合併框架協議指定保留的項目外，港鐵公司負責運輸業務的日常營運及維修保養，並將會支付所有有關的營運資本開支，包括提升及更換公司的鐵路網絡資產。公司於經營權有效期內無需負責任何鐵路或巴士營運。

## 財務報表附註

(以港元計)

### 2 兩鐵合併 — 與香港鐵路有限公司(「港鐵公司」)合併(續)

#### 服務經營權(續)

為取得服務經營權，港鐵公司同意每年支付7.5億港元的定額款項，並自首36個月後起，就港鐵公司每個財政年度根據鐵路網絡及其他鐵路相關業務所帶來的首25億港元以上的收入，每年另外支付一筆非定額款項。若收入介乎25億港元至50億港元之間，非定額款項按10%計算；若收入介乎50億港元至75億港元之間，非定額款項按15%計算；以及若收入超過75億港元，非定額款項則按35%計算。

公司於經營權有效期的責任主要包括：

- (i) 充當授予港鐵公司服務經營權的授予人，監察港鐵公司是否遵循服務經營權並向港鐵公司收取經營權費用；
- (ii) 持有對不出售予港鐵公司的所有資產的合法及實益所有權，如初步經營權資產(指實物資產)，包括公司就其鐵路系統營運所需及於指定日期前已資本化的鐵路土地、公司持有八達通控股有限公司的股份及除外資產；
- (iii) 充當有關公司現有財務責任及或有負債的借方及債務人；及
- (iv) 持有截至指定日期時在建設中的任何新鐵路項目(如九龍南線)的合法及實益所有權，並承擔其全部資本開支，以及充當與港鐵公司訂立的項目管理協議的委託人。協議內容包括公司聘用港鐵公司為其代理人或以其他身份完成九龍南線的施工。

若公司於經營權有效期內進行任何新鐵路項目，該等項目需由公司授予港鐵公司另一服務經營權，且有關各方須訂立補充服務經營權協議。

### 3 主要會計政策

#### (a) 遵照規定聲明

雖然條例並無規定，但公司仍遵照國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》的所有適用條文編製本財務報表。同時，本財務報表亦已遵照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》與香港《公司條例》對帳項披露規定的適用條文編製。本財務報表亦已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港公認會計原則的所有適用條文編製。公司及其受控制附屬公司(下稱「集團」)採用的主要會計政策概述如下。

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂《國際財務報告準則》，該等準則於集團及公司的當前會計期間首次生效或可供提早採納。香港會計師公會隨後頒佈的對等新訂及經修訂《香港財務報告準則》與國際會計準則理事會所頒佈者的生效日期相同，並在所有重大方面與國際會計準則理事會頒佈的公告一致。附註4載有因初次應用該等新準則而導致會計政策出現任何變動的資訊，惟以本財務報表所反映於當前及先前會計期間內涉及集團及公司者為限。

#### (b) 財務報表編製基準

除下文會計政策內另有說明者外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

編製該等符合《國際財務報告準則》及《香港財務報告準則》的財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及所申報的資產、負債、收入及開支等金額。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及管理層相信情況下屬合理的各項其他因素而作出，所得結果構成管理層就未能從其他資料來源得知的資產及負債帳面值所作判斷的基礎。實際數字或會有別於估計數字。

公司會持續審閱上述估計及相關假設。如會計估計的修訂只會影響作出該等修訂的期間，則有關修訂將會於該期間確認；如影響當期及以後期間，則有關修訂會於當期及以後期間確認。

對財務報表有重大影響的判斷及估計不確定因素的主要來源於附註38論述。

## 財務報表附註

(以港元計)

### 3 主要會計政策(續)

#### (c) 綜合基準

綜合財務報表包括就公司及其受控制附屬公司，以及集團於聯營公司的權益而編製，以每年12月31日為結算日的財務報表。

公司純為代香港特別行政區政府(下稱「政府」)發展西鐵第一期沿線商用或住宅物業而持有的若干附屬公司的財務報表並不計入綜合財務報表內，原因是公司除了提供資本外，對這些附屬公司的淨資產並無實質控制權或權益，故這些公司不被視為受控制附屬公司。公司無權獲得任何盈利分派，亦毋須就這些附屬公司可能蒙受的任何虧損最終撥付資金。

另外，僅為向某個商用物業提供物業管理服務目的而成立的國際都會物業管理有限公司(「MMC」)，其財務報表亦不計入綜合財務報表內，原因是根據權益從屬參與協議(構成合併交易的一部分)，公司須就作為MMC的股東執行公司擁有的任何及所有權利按港鐵公司的指示行事。雖然並無直接將MMC的股份出售予港鐵公司，但公司過往享有的所有實益權益現在歸屬於港鐵公司。

#### (d) 於附屬公司的投資

附屬公司是指公司控制的實體。當公司有權支配實體的財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益，即存在控制成份。評估控制時須考慮現時可行使的潛在投票權。

集團於受控制附屬公司的投資自控制開始日期起至結束日期為止，均在綜合財務報表中綜合計算。集團於無控制權附屬公司的投資不會綜合計算，而會於集團及公司的資產負債表內按成本減去減值虧損(如有)入帳。

集團內部往來的餘額和交易，以及與受控制附屬公司進行集團內部交易所產生的未實現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。與受控制附屬公司進行集團內部交易所產生的未實現虧損的抵銷與未實現溢利相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示這交易的資產已出現減值。

公司資產負債表上所示於受控制附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損(如有)後入帳。

### 3 主要會計政策(續)

#### (e) 於聯營公司的權益

聯營公司是指集團或公司可以對其發揮重大影響力，但不是控制或聯合控制其管理層的實體；所謂發揮重大影響力包括參與其財務及經營決策。

於聯營公司的投資是按權益法記入集團綜合財務報表，最初按成本列帳，並就集團佔該承資公司可識別淨資產於收購日的公平價值超出其投資成本(如有)之數額作出調整。其後，這項投資的價值按集團應佔該聯營公司淨資產於收購後的變動和投資減值虧損而作出調整(見附註3(l))。於收購日超出成本之數額、集團應佔聯營公司於收購日後及除稅後的業績，以及年度減值虧損，均於損益內確認，而集團應佔聯營公司其他全面收益的收購後及除稅後項目乃於其他全面收益帳中確認。

集團與其聯營公司之間交易所產生的未實現損益，是按集團於被聯營公司所佔的權益比率抵銷；但假如未實現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則這些未實現虧損會即時在損益內確認。

計入公司全面收益表內的聯營公司的業績只限於已收和應收的股息，惟這些股息必須與截至或早於公司財政年度的期間有關，而且公司收取該股息的權利已於結算日前確定。

如集團不再對某一聯營公司具有重要影響，則作為出售在該承資公司中的全部權益列帳，由此產生的損益於損益中確認。集團在喪失重要影響之日於該前承資公司保留的所有權益按公平價值確認，該數額被視為初始確認的財務資產公平價值(見附註3(f))。

公司資產負債表所示於聯營公司的投資，是按成本減去減值虧損(如有)後入帳。

#### (f) 投資

投資包括：

- (i) 包含經濟特徵及風險異於主合約的嵌入式衍生工具的定期債務證券，並指定按公平價值於損益量計。公平價值於每個資產負債表日期重新計量，任何因此而產生的收益或虧損於損益確認；及

## 財務報表附註

(以港元計)

### 3 主要會計政策(續)

#### (f) 投資(續)

- (ii) 被分類為可供出售證券的有期債務證券。於每個資產負債表日期，公平價值予以重新計量，由此產生的損益於其他全面收益帳中確認，並分開於公平價值儲備的權益帳中累積，惟貨幣性項目(例如債務證券)經攤銷成本變動所產生的外匯盈虧則直接在損益中確認。當這些投資取消確認或出現減值(見附註3(I))，累積損益則由權益帳重新分類至損益。

於債務證券的投資先以公平價值入帳。公平價值為該等證券的交易價格，惟可以使用估值方法(其變量僅包括來自可觀察市場的數據)更可靠地估計除外。

投資於交易日予以確認/終止確認，交易日即集團承諾購買/出售投資之日或投資到期之時。

#### (g) 衍生金融資產及負債

集團利用衍生金融工具對沖其於經營、融資及投資活動產生的外匯及利率風險。根據其政策，集團不會持有或發行衍生金融工具作交易用途。

集團所有衍生金融工具按公平價值初步確認為衍生金融資產或負債。各項衍生金融工具的公平價值於每個資產負債表日期重新計量，任何因此而產生的收益或虧損即時於損益中確認，惟若該衍生金融工具符合現金流對沖會計處理者則除外，在此情況下，所產生的收益或虧損的確認方式將取決於所對沖的項目，詳見下文所載政策聲明。

##### (i) 現金流對沖

貨幣掉期被指定用於對沖集團若干外幣附息借貸的外匯風險所帶來的現金流量波動，並於財務報表中確認。

因重新計量該等衍生金融工具而對公平價值產生的任何收益或虧損的實際部分乃於其他全面收益確認，並於權益的對沖儲備中單獨累計。任何收益或虧損的非實際部分直接於損益中確認。相關收益或虧損於同一期間或對沖項目影響損益的期間，自權益重新分類至損益。

##### (ii) 公平價值對沖

利率掉期被指定用於對沖集團若干定息借貸的利率風險所帶來的公平價值波動，並於財務報表中確認。

### 3 主要會計政策(續)

#### (g) 衍生金融資產及負債(續)

##### (ii) 公平價值對沖(續)

利率掉期若被指定為對沖公平價值項目的對沖工具，其公平價值變動於損益確認。

當對沖關係不再滿足對沖會計法的要求時，當時所對沖項目的帳面值若有任何調整，均須按自對沖關係結束日起經重新計算的實際利率，以項目的剩餘年期在損益內攤銷。

#### (h) 投資物業

投資物業包括根據租賃權益擁有或持有以賺取租金收入，以及因其具有投資潛力而持有的土地及/或建築物。

投資物業以成本扣除累積折舊及減值虧損後列帳。折舊乃按在租賃尚未屆滿年期與投資物業估計可使用年期兩者的較短者，以直線法撇銷其成本計算。

報廢或出售一項投資物業所產生的盈虧，均按該物業出售所得款項淨額與帳面值的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益內確認。

#### (i) 物業、廠房及設備

(i) 物業、廠房及設備(包括屬於港鐵公司服務經營權範圍的有關資產)均以成本扣除累積折舊和減值虧損(如有)後在資產負債表內列帳。

於經營權有效期內，港鐵公司負責鐵路業務的日常營運及保養，並撥付改善及更換公司鐵路網絡資產等所需的一切相關開支。根據服務經營權協議，改善及更換公司鐵路網絡資產所需的有關開支被定義為額外經營權財產。按照服務經營權協議，於經營權有效期屆滿或終止時，額外經營權財產連同公司收購的初步經營權資產將歸公司所有而公司不需支付任何費用，惟以港鐵公司撥付的累積資本開支限額1,158億港元(將根據服務經營權協議的有關條款不時予以調整)為限。由於額外經營權財產連同公司於兩鐵合併之前收購的初步經營權資產將收歸公司所有，故雖由港鐵公司撥資，額外經營權財產仍視同初步經營權資產予以處理，並按成本減累計折舊及減值虧損(如有)於資產負債表中進行資本化。由港鐵公司撥資的額外經營權財產的原值計入遞延收益，並按額外經營權財產的估計可使用年期或剩餘經營權有效期(以較短者為準)於損益中進行攤銷。

## 財務報表附註

(以港元計)

### 3 主要會計政策(續)

#### (i) 物業、廠房及設備(續)

屬於服務經營權範圍及與鐵路網絡營運和附屬商業活動相關的物業、廠房及設備包括：

- 位於批租土地的建築物，而此土地被歸類為經營租賃項下持有(見附註3(k))；及
- 其他廠房及設備項目(包括隧道、橋樑、道路、軌道、鐵路車輛及其他設備)。

政府撥入物業、廠房及設備原值按下列辦法釐定：

- 1983年2月1日撥入的物業、廠房及設備—由財政司司長釐定；及
- 1983年2月1日後撥入的物業、廠房及設備—以政府記錄的實際成本為依據。

集團收購的物業、廠房及設備以及由港鐵公司撥資的額外經營權財產的原值包括：

- 經扣除貿易折扣及回扣後的購買價(包括進口稅及不可退還購物稅)；及
- 任何將資產付運至若干地點及狀況，致使該資產可按管理層擬定的方式運作而產生的直接成本，例如物料成本、直接勞工成本、適當比例的生產間接開支、利息及財務收入/支出。

集團產生的每項不足2萬元的支出或就預期在一年內悉數使用的物業、廠房及設備產生的支出均於產生時在損益內扣除。

- (ii) 如就現有物業、廠房及設備(包括經營權資產及非經營權資產)產生的後期支出所帶來的未來經濟利益會流入集團，或對該資產的狀況所作出的改良會超出其原來評估的表現水平，則該筆支出會計入資產的帳面價值內。

集團用於恢復或維持現有物業、廠房及設備原先評估的表現水平的維修或保養開支，則於產生時確認為支出。

港鐵公司於指定日期後用於維修或保養經營權資產的開支，則由港鐵公司承擔。

### 3 主要會計政策(續)

#### (i) 物業、廠房及設備(續)

(iii) 報廢或出售物業、廠房及設備項目(包括經營權資產)所產生的盈虧，均按集團應佔該項目的出售所得款項淨額與其帳面值的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益內確認。

#### (j) 折舊及攤銷

(i) 物業、廠房及設備項目的折舊按其下列估計可使用年期以直線法撇銷其原值並扣除其估計剩餘價值(如有)計算：

	年期
隧道、橋樑及道路(見附註3(j)(iii))	38-64
建築物(見附註3(j)(iii))	20-50
鐵路車輛	2.5-40
機車及載貨貨卡	5-35
升降機及電動扶梯	20-25
軌道(包括路軌、道碴、軌枕及混凝土土木工程(見附註3(j)(iii))	10-50
機器及設備	3-45
電訊及信號系統、空氣調節裝置	3-50
收費系統	5-20
流動電話系統	7-15
工具	10-40
傢具及固定裝置	3-40
電腦及辦公室設備(包括電腦軟件)	3-20
巴士	4-17
其他車輛	4-15

(ii) 倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本按可計量的基準撥入各部分，而每部分均會分別計算折舊。資產的可使用年期及剩餘價值(如有)將會每年檢討一次。倘資產已過時且處於其可使用年期屆滿時的預計狀況，則該資產的剩餘價值為集團現時可從出售該資產獲得的估計金額(扣除出售估計成本)。

(iii) 位於批租土地的隧道、橋樑、道路、混凝土土木工程及建築物按相關租賃未屆滿期限或其估計可使用年期(以較短者為準)折舊。

## 財務報表附註

(以港元計)

### 3 主要會計政策(續)

#### (k) 租賃資產

##### (i) 租賃資產分類

承租人承擔資產所有權的絕大部分風險及回報的資產租賃列為財務租賃，而出租人並未轉讓資產所有權的絕大部分風險及回報的資產租賃則列為經營租賃，惟倘經營租賃項下持有的物業符合投資物業的定義，則該等物業或會按個別情況列為投資物業。

##### (ii) 經營租賃費用

如集團使用經營租賃項下持有的資產，其支付的租賃費用在租賃期內攤分為多期等額付款記入各個會計期間的損益內，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。

土地租賃費用、收地成本，以及與收購經營租賃項下持作自用的批租土地直接相關的其他成本均按租賃年期以直線法攤銷。政府撥入與批租土地相關的成本按下列辦法釐定：

- 1983年2月1日撥入 — 由財政司司長釐定；及
- 1983年2月1日後撥入 — 以政府記錄的實際成本或由公司產生而與收購批租土地直接相關的成本為依據。

#### (l) 資產減值

##### (i) 金融資產減值

所有金融資產將於每個資產負債表日期予以審閱，以確定是否存在客觀減值證據。客觀減值證據包括集團注意到關於以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人經歷嚴重財務困難；
- 違約，如失責或拖欠利息或本金付款；
- 債務人將有可能破產或進入某種形式的財務重組；

### 3 主要會計政策(續)

#### (1) 資產減值(續)

##### (i) 金融資產減值(續)

- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響；及
- 於某股本工具的投資的公平價值大幅或持續下跌至低於其成本值。

倘有任何證據顯示出現減值，減值虧損將會按下列方式釐定及確認：

- 就以成本入帳的利息及其他應收款項及借予無控制權附屬公司的無固定償還條款的貸款而言，減值虧損按金融資產的帳面值與估計未來現金流量之間的差額計算，若貼現的影響重大，則需按相若金融資產的當前市場回報率貼現。
- 就按攤銷成本列帳的應收利息及其他應收款項而言，減值虧損按資產帳面值與估計未來現金流量(已計及呆壞帳)的現值之間的差額計算，若貼現的影響重大，則按金融資產原本的實際利率(即此等資產於初始確認時採用的實際利率)貼現。金融資產凡有類似風險特徵，如過往欠付狀況相似，而並無於減值時獨立進行測試，即集體進行此測試。集體測試減值的金融資產的未來現金流量根據信貸風險特徵與該集合組別類似的資產的過往虧損情況計算。
- 倘其後公平價值有所增加，並與確認減值虧損後發生的事件有客觀關係，於利息及其他應收款項及借予無控制權附屬公司的貸款之減值虧損將予以撥回。在此情況下，撥回的減值虧損會在損益內確認，惟有關金額以之前於損益內扣除的累積減值虧損為限。
- 就可供出售證券而言，於公平價值儲備內確認的累積虧損重新分類至損益。於損益中確認的累積虧損金額，為收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與當前公平價值之間的差額，並減去該項資產任何已於收益表確認的過往任何減值虧損。

倘其後公平價值有所增加，並與確認減值虧損後發生的事件有客觀關係，可供出售債務證券的減值虧損將予以撥回。在此情況下，撥回的減值虧損會在損益內確認。

## 財務報表附註

(以港元計)

### 3 主要會計政策(續)

#### (1) 資產減值(續)

##### (ii) 其他資產減值

來自公司內部和外界的資料均於每個資產負債表日期予以審覽，以確定任何金融資產以外的資產是否有減值跡象或往年確認的減值虧損是否不再存在或已減少。

如有減值跡象，則估計資產的可收回金額。

##### — 計算可收回金額

資產的可收回金額以其公平價值減去銷售成本或使用價值計算，兩者以較高者為準。在評估使用價值時，須以除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現為現值，該除稅前貼現率應反映當時市場的貨幣的時間價值和有關資產的風險。當資產不能獨立地產生現金流入時，則以能夠獨立產生現金流入的最小資產組合來釐定可收回金額(即產生現金單位)。

##### — 確認減值虧損

當資產的帳面值或所隸屬的產生現金單位超過其可收回金額時，減值虧損即於損益內確認。就產生現金單位確認的減值虧損，將按比例分配至該單位(或一組單位)的資產，以削減該等資產的帳面值，惟資產的帳面值不得低於其個別公平價值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

##### — 減值虧損的撥回

如用於以確定可收回金額的估值數字出現有利變化，有關的減值虧損則予以撥回。

可撥回的減值虧損金額以假設往年從沒有確認任何減值虧損情況下的資產帳面值為限。所撥回的減值虧損於確認撥回的年度記入損益內。

### 3 主要會計政策(續)

#### (m) 進行中建築工程

建築中的資產及營運鐵路的基本工程均按公司或港鐵公司(就額外經營權財產而言)產生的成本價減去減值虧損(如有)後列帳。成本價包括在建築或安裝及測試期間已資本化的直接建築成本，例如物料、員工費用及間接開支、利息及財務收入/支出，以及因資金動用前的投資的公平價值變動而產生的損益。當為使合資格資產能夠作預定用途而必需進行的絕大部分活動中斷或完成後，則會終止或不再將有關成本資本化。當為使資產能夠作預定用途而必需進行的活動大致上完成後，則將有關資產轉為固定資產，並同時開始按照相關政策計算折舊。公司為收購土地以經營新鐵路或現有鐵路的支線而產生的土地租賃費用、收地成本及其他相關費用，將初步計入進行中建築工程項下。在有關資產完成並能夠作預定用途後，該等成本將會轉入經營租賃項下持作自用的批租土地權益，並同時開始按照相關政策計算攤銷。

公司或港鐵公司(就額外經營權財產而言)為擬建鐵路有關的建築工程進行可行性研究而產生的費用(包括顧問費、內部員工費用及間接開支)，均作如下處理：

- 若擬建項目處於初步審核階段，不能肯定擬建項目是否進行，所涉費用均於產生時在損益內撇銷；及
- 若擬建項目顯示在財務回報上可以接受，並已獲得管理局批准再作深入研究，而處於詳細研究階段，所涉費用先當作遞延支出處理，其後在與政府達成有關的項目協議後，轉入進行中建築工程項下。

#### (n) 遞延支出

與擬建鐵路相關建築項目所產生的成本有關的遞延支出，將在與政府達成有關的項目協議後轉入進行中建築工程項下。成本的組成及其資本化準則依循附註3(m)所載進行中建築工程的規定。

#### (o) 物業發展

當公司決定或與物業發展商達成協議將某地點發展成可供再售或出租的物業時，該地點租賃土地及現有建築物的帳面值撥入發展中物業項下。公司就有關項目所涉及的成本亦會先當作發展中物業處理，直至有關利潤被公司確認。

## 財務報表附註

(以港元計)

### 3 主要會計政策(續)

#### (o) 物業發展(續)

與物業發展商共同承建的物業發展項目的利潤按下列方法於損益內確認：

- 如公司因物業發展商參與物業發展項目而從發展商收取款項，有關款項將抵銷該項目在發展中物業項下的結餘。從物業發展商收取的款項如超出發展中物業結餘，任何多出的金額將轉入遞延收益。在此情況下，公司日後就該項目產生的額外費用自遞延收益相關結餘中扣除，而任何盈餘則自發展中物業扣除，惟以公司認為可收回的金額為限。如物業發展基礎工程已完成並可予發展，遞延收益結餘在計入任何由公司保留物業(如有)的尚餘風險和債務後計入損益。如認為費用無法收回，之前未被從物業發展商收取的款項抵銷的發展中物業結餘，會連同公司就該項發展所承擔的虧損準備(如有)一併計入損益；
- 如公司因出售物業而收取應佔利潤，只要能可靠計算收益及相關成本，該等利潤將於發出入伙紙時確認；及
- 如公司保留該項發展的若干資產，利潤將按有關資產的公平價值計算，並在計入公司就該項發展產生的成本及公司保留與該項發展有關的尚餘風險(如有)後，於收取時確認。

#### (p) 借予無控制權附屬公司的貸款

借予無控制權附屬公司的貸款為非衍生金融資產，並無固定或可釐定的償還條款，亦無於活躍市場上市報價。該等貸款在集團與政府達成股份協議時產生，目的是成立公司的一個分支集團，以西鐵物業發展有限公司(「西鐵物業發展」)為中間控股公司，負責西鐵第一期沿線的物業發展。借予無控制權附屬公司的貸款最初按公平價值(相等於成本)確認，其後按成本減去減值虧損(如有)入帳。

#### (q) 現金及等同現金

現金及等同現金包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他金融機構的即期存款，及短期和流動性極高的投資。等同現金可隨時轉換為既定金額的現金，而價值變動風險極低，及到期日由購置此等投資時起計不超過3個月。

在綜合現金流動表中，等同現金不包括存放日起計3個月後到期的銀行存款，但包括要求即時償還並構成集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

### 3 主要會計政策(續)

#### (r) 利息及其他應收款項

利息及其他應收款項最初按公平價值確認，其後按攤銷後成本以原本的實際利率計減去減值虧損(如有)列帳，惟當現值因無固定還款期而無法釐定時，利息及其他應收款項則會按成本減去減值虧損(如有)列帳。

#### (s) 附息借貸

附息借貸最初按公平價值減應佔交易成本確認。初次確認後，附息借貸的未對沖部分會按攤銷後成本列帳，而成本與贖回價值之間的任何差額則會採用實際利率法按借貸期在損益內確認。

經初次確認後，附息借貸已進行公平價值對沖部分的帳面值將重新計算，而因對沖風險而產生的公平價值變動將於損益確認，以抵銷損益對相關對沖工具所造成的影響。

#### (t) 利息及其他應付款項

利息及其他應付款項最初按公平價值確認，其後按攤銷後成本列帳，惟當現值因無固定付款期而無法釐定時，其他應付款項則會按成本列帳。

#### (u) 僱員福利

##### (i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非金錢的福利成本，均在僱員服務的年度內記帳。

##### (ii) 離職福利

離職福利僅在集團制定正式而詳細的計劃且不可能撤回該計劃的情況下，明確表示終止聘用或就自願離職而提供福利時，方予確認。

#### (v) 所得稅

(i) 本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債的變動。本期稅項及遞延稅項資產和負債的變動均在損益內確認，但如與於其他全面收益或於權益內直接確認的項目相關則除外，於該情況下的相關稅項金額乃分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

(ii) 本期稅項是按本年度應課稅收入以資產負債表日期已生效或實際生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

## 財務報表附註

(以港元計)

### 3 主要會計政策(續)

#### (v) 所得稅(續)

(iii) 遞延稅項資產和負債是指資產和負債按財務報告的帳面金額與稅務基礎之間可予扣減或應課稅的暫時差異。遞延稅項資產也可以由未使用的稅損和稅項撥回所產生。

所有遞延稅項資產(只限於很可能用來抵銷日後應課稅溢利的遞延稅項資產)均予以確認。所有遞延稅項負債均予以確認。

遞延稅項金額是根據資產或負債帳面值的預計變現或結算形式，按照資產負債表日期生效或實質上已執行的稅率來計算。遞延稅項資產及負債的金額均不需貼現計算。

遞延稅項資產的帳面值於每個資產負債表日期檢討，並應扣減不可在日後有可能產生足夠應課稅溢利以動用相關稅項利益的金額。假若日後有可能產生足夠的應課稅溢利，任何已扣減的金額將會撥回。

(iv) 本期稅項結餘和遞延稅項結餘及其變動分開呈報，且不予抵銷。本期稅項資產和遞延稅項資產在集團或公司有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，可以分別抵銷本期稅項負債和遞延稅項負債：

- 本期稅項資產和負債：集團或公司計劃按淨額基準計算，或在變現該資產的同時清償該負債；或
- 遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機構就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同的應課稅實體。這些實體計劃在同一期間內，按淨額基準實現本期稅項資產和清償本期稅項負債。

#### (w) 準備與或有負債

如果集團或公司須就已發生的事件承擔法律或推定義務，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，集團或公司便會就該時間或數額不定的負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計列準備。

### 3 主要會計政策(續)

#### (w) 準備與或有負債(續)

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，則除非含有經濟效益的資源外流的可能性微乎其微，否則便會將義務披露為或有負債。該等義務會否產生，僅取決於未來一項或多項事件會否發生，而除非含有經濟效益的資源外流的可能性微乎其微，否則亦會將可能產生的義務披露為或有負債。

#### (x) 收入確認

收入以已收或應收代價的公平價值計量。若所涉及的經濟利益可能流入集團，而收入和成本能可靠地計量，有關收入將按以下方式計入損益內：

##### (i) 經營權收入

經營權收入的不同部分按以下方式於損益中確認：

- 每年7.5億港元的定額款項，以及根據公司鐵路網絡和其他鐵路相關業務所產生的收入而計算的非定額款項，於經營權有效期期間賺取時確認；
- 收取的首筆款項減就服務經營權收購鐵路資產的成本，及由港鐵公司承擔的資產及負債，於經營權有效期內以直線法進行攤銷；及
- 由港鐵公司出資的額外經營權財產確認為遞延收益，並於其可使用年期或剩餘經營權有效期(以較短者為準)內攤銷。

##### (ii) 利息收入

利息收入在產生時採用實際利率法確認。

##### (iii) 租金及商務收入

經營租賃的應收租金及商務收入在租賃期所涵蓋的期間內，以等額在盈虧確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的獎勵措施均在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間確認為收入。

##### (iv) 其他收入

其他收入於交付相關服務或貨物及轉移擁有權涉及的相關風險及收益後即時確認。

## 財務報表附註

(以港元計)

### 3 主要會計政策(續)

#### (y) 租出及租回交易

若一連串與第三方進行的租出及租回交易必須一併考慮方可理解其整體經濟效果，而這連串交易互相緊密聯繫，當作單一項安排而談判，並且同時或以相連次序發生，這些一連串的交易將併作一項安排而記帳。

這些安排的主要目的是為第三方達致特定的稅務效果，而第三方因此支付一筆費用。這些安排實質上並不涉及《國際會計準則》第17條及《香港會計準則》第17條所指的租賃，因為集團保留資產擁有權涉及的一切風險和收益，並大體上享有與交易達成前相同的資產使用權。因此，這些交易並不作為租賃記帳。

當作出的長期租賃承諾已被所存放的抵押存款或墊付予第三方的貸款抵銷，有關的承諾則不會在資產負債表中確認。若承諾及存款或墊付予第三方的貸款符合界定負債及資產的定義，則有關的承諾會在資產負債表中確認。

這些安排所產生的收益及開支按淨額基準列帳，以反映有關交易的整體商業影響。有關淨額則作為遞延收益記帳，並在有關交易的適用租賃期內攤銷。

#### (z) 外幣折算

年度內外幣交易以交易日的匯率折算為港元。以外幣計值的貨幣資產及負債以資產負債表日期的匯率折算為港元。

按歷史成本計量的非貨幣資產及負債以交易日的匯率折算。按公平價值列帳且以外幣計值的非貨幣資產及負債以釐定公平價值當日的匯率折算為港元。

#### (aa) 利息及財務收入/支出

(i) 利息及財務收入包括：

- 銀行存款及投資項目的利息收入；
- 港鐵公司的有關物業發展基礎工程的延遲償還款所產生的利息收入；
- 為對沖借貸而指定的衍生金融工具所產生的已變現收益；
- 贖回及出售投資所得收益淨額；及
- 外幣交易產生的匯兌收益淨額。

### 3 主要會計政策(續)

#### (aa)利息及財務收入/支出(續)

(ii) 集團來自非衍生金融資產的利息及財務收入並無於損益中按公平價值分類，惟包含經濟特徵及風險異於主合約的嵌入式衍生工具的金融資產除外。

利息及財務收入在賺取有關收入的期間計入損益。

(iii) 利息及財務支出包括：

- 應付借貸利息；
- 財務支出包括與安排借貸有關而產生的折讓/溢價及附帶成本的攤銷，以實際利率計算；
- 為對沖借貸而指定的衍生金融工具所產生的已變現虧損；
- 贖回及出售投資所得已確認虧損淨額；及
- 外幣交易產生的匯兌虧損淨額。

(iv) 集團來自非衍生金融負債的利息及財務支出並無於損益中按公平價值分類。

利息及財務支出在扣除直接為購置、建造或生產一項需長時間準備才可投入使用或出售的資產而被資本化的部分後，餘額在產生的期間內於損益中列支。

#### (ab)有關連人士

(a) 如某人士或其近親家屬符合以下條件，即為集團的有關連人士：

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

## 財務報表附註

(以港元計)

### 3 主要會計政策(續)

#### (ab)有關連人士(續)

(b) 如某實體符合以下任何條件，即是與集團有關連：

- (i) 某實體與集團為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)。
- (ii) 某實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團的一家成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體為同一第三方的合營企業。
- (iv) 某實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 某實體為一離職福利計劃而受益人為集團或與集團有關連之實體的員工。
- (vi) 某實體是受(a)段所指的人士控制或受共同控制。
- (vii)(a)(i)段所指的人士對某實體有重大影響力，或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。

某人士的近親家屬是指在與該實體交往的過程中，預期會影響該人士或受該人士影響的家屬。

#### (ac)分部資料報告

經營分部及於財務報表內報告的各分部項目金額，乃從集團的直接管理團隊定期提供的財務資料中識別，而有關金額乃用作向集團的不同業務領域及地域分配資源及評估有關領域及地域的表現。

### 4 會計政策的變動

國際會計準則理事會已頒佈對《國際財務報告準則》的多項修訂及一項新詮釋，並於集團及公司的當前會計期間首次生效。香港會計師公會隨後頒佈的對等新訂及經修訂《香港財務報告準則》與國際會計準則理事會所頒佈者的生效日期相同，並在各主要方面與國際會計準則理事會的公佈相同。其中，下列準則演變乃與集團的財務報表有關：

- 《國際會計準則》第24條(2009年經修訂)及《香港會計準則》第24條(2009年經修訂)，有關連人士披露
- 《國際財務報告準則》(2010年)及《香港財務報告準則》(2010年)的改進

集團並無應用當前會計期內尚未生效的任何新標準或詮釋。

## 4 會計政策的變動(續)

以下討論會計準則轉變帶來的影響：

- 《國際會計準則》第24條(2009年經修訂)及《香港會計準則》第24條(2009年經修訂)修訂了有關連人士的定義，因此集團已重新評估對有關連人士的識別方法，並確定經修訂的定義對集團當前及以往期間的有關連人士披露並無任何重大影響。
- 《國際財務報告準則》(2010年)及《香港財務報告準則》(2010年)綜合準則的改進，導致《國際財務報告準則》第7條及《香港財務報告準則》第7條金融工具：披露中的披露規定的多項修訂。附註30所述的集團金融工具披露已符合經修訂的披露規定。以上修訂對分類、確認及計量當前及以往期間的財務報表中確認的金額並無任何重大影響。

## 5 營業額

營業額主要包括扣除公司間交易後的服務經營權所得的收入。年內在營業額中確認的收入金額如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
服務經營權收入	1,610	970
物業服務	31	29
來自租出及租回交易的收入	34	14
	1,675	1,013

## 6 未計折舊、攤銷及減值的經營成本

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
員工開支	6	5
維修及保養	–	1
政府地租及差餉	1	1
聘用服務的開支(包括外判予港鐵公司的服務1,600萬港元 (2010年：1,700萬港元))	22	22
其他	5	5
	34	34

## 財務報表附註

(以港元計)

## 7 未扣除折舊、攤銷及減值的經營溢利

(a) 計算未扣除折舊、攤銷及減值的經營溢利已扣除/(計入)：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
核數師酬金	2	2
非管理局成員的總裁酬金	1	1
及已計入：		
經營租賃的應收租金減100萬港元(2010年：100萬港元) 直接支出(包括零港元(2010年：零港元)或有租金)	31	29

(b) 包括主席的管理局成員袍金載列如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>主席</b>		
陳家強教授(財經事務及庫務局局長)	—	—
<b>成員</b>		
鄭汝樺女士(運輸及房屋局局長)	—	—
何宣威先生(運輸及房屋局常任秘書長(運輸))	—	—
應耀康先生(財經事務及庫務局常任秘書長(庫務))	—	—
李國楚先生(庫務署署長)*	—	—
朱曼鈴小姐(財經事務及庫務局副秘書長(庫務))	—	—
黃徐玉娟女士(庫務署署長)**	—	—
	—	—

\* 李國楚先生(庫務署署長)至2011年1月19日止。

\*\* 黃徐玉娟女士(庫務署署長)自2011年1月20日起。

## 7 未扣除折舊、攤銷及減值的經營溢利(續)

(c) 非管理局成員的總裁酬金包括固定薪金(由基本薪金、津貼、約滿酬金及實物利益組成)。酬金詳情載列如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
詹伯樂先生	1.36	1.22

以下所載薪金範圍包括公司五位最高薪僱員。

	僱員數目	
	2011年	2010年
5位最高薪僱員的薪金範圍介於		
2,000,001 港元 – 3,000,000 港元	1	–
1,000,001 港元 – 2,000,000 港元	2	2
零港元 – 1,000,000 港元	2	3

## 8 折舊及攤銷

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
折舊：		
– 投資物業	3	3
– 其他資產	2,844	2,838
	2,847	2,841
攤銷：		
– 經營租賃項下持作自用的批租土地權益攤銷	133	133
	2,980	2,974

## 財務報表附註

(以港元計)

## 9 固定資產減值及出售固定資產的虧損

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
遞延支出減值(附註18)	–	97
固定資產於出售時撇銷	29	35
	<b>29</b>	<b>132</b>

## 10 利息及財務收入/支出

## (a) 利息及財務收入

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
存款的利息收入	14	10
與物業發展基礎工程有關而來自港鐵公司的利息收入	21	22
投資的利息收入	16	25
非衍生金融資產的利息收入	51	57
衍生金融工具產生的已變現收益	173	153
匯兌收益(淨額)	8	–
	<b>232</b>	<b>210</b>

## (b) 利息及財務支出

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
貸款的利息支出	604	729
財務支出	3	4
非衍生金融負債的利息及財務支出	607	733
衍生金融工具產生的已變現虧損	1	7
匯兌虧損(淨額)	–	30
	<b>608</b>	<b>770</b>

## 11 金融工具的公平價值變動收益/(虧損)

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
衍生金融工具的收益淨額	139	228
對沖付息借貸的收益/(虧損)淨額	18	(12)
指定按公平價值損益量計的投資的未變現虧損淨額	(5)	(7)
	152	209

## 12 所得稅

(a) 綜合全面收益表內的所得稅為：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
本期稅項		
按本年度估計應課稅溢利以16.5%(2010年：16.5%) 的稅率計算出的香港利得稅準備	—	—
遞延稅項抵免		
暫時差異的撥回	(1,071)	(396)
	(1,071)	(396)

公司在本年度出現稅務虧損，於2011年12月31日累積約284億港元的結轉稅務虧損(2010年：約215億港元)，可用於抵銷將來的應課稅溢利。根據現時的稅法，稅損不設應用期限。

## 財務報表附註

(以港元計)

## 12 所得稅(續)

(b) 稅項抵免與會計虧損按適用稅率的對帳：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
稅前虧損	(1,522)	(2,430)
根據稅前會計虧損以16.5%(2010年：16.5%) 的稅率計算的稅項抵免	(251)	(401)
不可扣除開支的稅項影響	39	48
毋須課稅收入的稅項影響	(53)	(43)
撥回前年度稅項準備*	(806)	–
實際稅項抵免	(1,071)	(396)

# 與稅務局澄清後，根據兩鐵合併出售若干物業發展權的收益定為資本性質，就過往年度此收益有關應課稅項準備8.06億港元，在2011年已將此稅項準備撥回。

(c) 集團及公司獲確認的遞延稅項資產及負債：

已於集團及公司資產負債表內確認的集團及公司遞延稅項(資產)/負債的組成部分及本年度的有關變動如下：

## 集團及公司

	稅項虧損的 未來收益 百萬港元	超出相關折舊 的折舊免稅額 百萬港元	現金流對沖 百萬港元	合計 百萬港元
於2010年1月1日	(3,061)	5,832	3	2,774
於損益(計入)/扣除	(494)	98	–	(396)
於儲備計入	–	–	(3)	(3)
於2010年12月31日	(3,555)	5,930	–	(2,375)
於2011年1月1日	(3,555)	5,930	–	2,375
於損益(計入)/扣除	(1,135)	64	–	(1,071)
於儲備計入	–	–	–	–
於2011年12月31日	(4,690)	5,994	–	1,304

## 13 公司唯一股東應佔年內全部虧損

年內綜合虧損達4.51億港元(2010年：20.34億港元)，其中4.66億港元的虧損(2010年：20.53億港元)已記入公司的財務報表內。

## 14 其他全面收益

### (a) 有關其他全面收益的各組成部分的稅項影響

	2011年			2010年		
	稅前金額 百萬港元	稅項利益 百萬港元	稅後金額 百萬港元	稅前金額 百萬港元	稅項開支 百萬港元	稅後金額 百萬港元
現金流對沖： 對沖儲備變動淨額	-	-	-	(16)	3	(13)
其他全面收益	-	-	-	(16)	3	(13)

### (b) 有關其他全面收益組成部分的重新分類調整

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
現金流對沖：		
轉入至損益表內的金額作重新分類調整：		
- 無效用部分	-	(16)
於其他全面收益計入的遞延稅項淨額	-	3
年內於其他全面收益確認的對沖儲備變動淨額	-	(13)

## 15 分部報告

集團以整體方式管理其業務，由於服務經營權是唯一須予申報分部，以及幾乎全部的營業額和營運虧損均源自香港業務。財務報表的呈列方式與向集團直屬管理團隊作內部呈報的方式已經貫徹一致，以供資源分配及表現評估用途。因此，根據《國際財務報告準則》第8條和《香港財務報告準則》第8條，本集團並無披露任何業務及地區分部資料。

## 財務報表附註

(以港元計)

## 16 固定資產及經營租賃項下持作自用的批租土地權益

## (a) 集團及公司

	固定資產						持作自用的批租土地權益 百萬港元
	投資物業 百萬港元	隧道 橋樑、 道路 及軌道 百萬港元	建築物 百萬港元	鐵路車輛 百萬港元	其他設備 百萬港元	總值 百萬港元	
<b>原值或估值：</b>							
於2010年1月1日	70	28,901	30,919	10,548	19,519	89,957	6,595
撥自進行中建築工程 添置	–	66	45	564	479	1,154	1
港鐵公司購置 額外經營權財產	–	53	93	64	2	212	3
出售	–	–	–	–	17	17	–
重新分類	–	(26)	(9)	(46)	(194)	(275)	–
於2010年12月31日	70	28,990	31,044	11,217	19,744	91,065	6,599
於2011年1月1日	<b>70</b>	<b>28,990</b>	<b>31,044</b>	<b>11,217</b>	<b>19,744</b>	<b>91,065</b>	<b>6,599</b>
撥自進行中建築工程 添置/(撥回多計款項)	–	56	87	204	211	558	–
港鐵公司購置 額外經營權財產	–	2	(1)	12	(9)	4	(823)
出售	–	–	–	–	33	33	–
重新分類	–	(22)	(1)	(55)	(42)	(120)	–
於2011年12月31日	70	29,039	31,059	11,403	19,968	91,539	5,777
<b>累積折舊、攤銷及減值：</b>							
於2010年1月1日	31	3,087	4,187	3,694	8,204	19,203	828
年內支出	3	691	769	382	996	2,841	133
出售撥回	–	(11)	(1)	(39)	(189)	(240)	–
重新分類	–	–	2	4	(6)	–	–
於2010年12月31日	34	3,767	4,957	4,041	9,005	21,804	961
於2011年1月1日	<b>34</b>	<b>3,767</b>	<b>4,957</b>	<b>4,041</b>	<b>9,005</b>	<b>21,804</b>	<b>961</b>
年內支出	3	687	764	403	990	2,847	133
出售撥回	–	(11)	–	(42)	(38)	(91)	–
重新分類	–	1	(5)	2	2	–	–
於2011年12月31日	37	4,444	5,716	4,404	9,959	24,560	1,094
<b>帳面值：</b>							
於2011年12月31日	<b>33</b>	<b>24,595</b>	<b>25,343</b>	<b>6,999</b>	<b>10,009</b>	<b>66,979</b>	<b>4,683</b>
於2010年12月31日	36	25,223	26,087	7,176	10,739	69,261	5,638

## 16 固定資產及經營租賃項下持作自用的批租土地權益(續)

- (b) 軌道主要包括路軌、軌枕、路基及道碴的成本。
- (c) 其他設備包括升降機與電動扶梯、電訊及訊號系統、機器、傢具及固定裝置、車輛、電腦與辦公室設備。
- (d) 預計集團及公司根據不可取消物業經營租賃收取的未來最低租金總額將會如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
1年內	22	29
1年至5年內	13	25
	35	54

- (e) 集團及公司與非關連人士訂立了多項個別釐定的交易或安排，以租出及租回資產，包括鐵路車輛、訊號設備、收費系統及鐵路基建。根據每項安排，集團及公司租出資產予一名海外投資者，該名海外投資者已預付租賃協議釐定的所有租金。同時，集團及公司從該名海外投資者租回資產，然而其按照預定的付款日期長期租賃費用的承諾已被不在資產負債表內確認的存款支付或借予第三者的貸款所抵銷(見附註3(y))。集團及公司有權選擇在預定日期以既定或協定金額購買該名海外投資者對資產持有的租賃權益，而集團及公司亦有意行使該購買選擇權。只要集團及公司遵守租賃協議的規定，集團及公司可一直享有和持續佔有、使用或營運有關資產，但亦須視乎有關安排而定。該等安排乃集團及公司與美國的投資者所訂立。

## 財務報表附註

(以港元計)

### 16 固定資產及經營租賃項下持作自用的批租土地權益(續)

- (e) 集團及公司的部分資產(包括租賃期間更換的資產)涉及7項安排(2010年:8項安排),有關資產於2011年12月31日成本總計88.98億港元(2010年:106.55億港元),而帳面淨值為36.35億港元(2010年:46.94億港元)。4項安排涉及鐵路車輛,基本租期介乎15年至28年。在另外兩項安排中,一項涉及訊號設備,另一項涉及收費系統。兩項安排的基本租期為15年。餘下一項安排涉及鐵路基建,基本租期介乎24年至27年。由於集團及公司保留擁有每項安排所涉及資產的一切風險和收益,而享有的使用權大體上與作出安排前相同,故此並無對固定資產作調整。集團及公司從這幾項安排取得88.78億港元(2010年:108.05億港元)現金。假設行使每項安排的購買權,集團及公司承諾於有關租賃年期支付長期租賃費用,將以不在資產負債表內確認的現有存款和投資的所得款項於有關租賃期支付。該等費用於有關安排實行初期的淨現值總額估計為84.14億港元(2010年:102.92億港元)。

集團及公司由此等安排所得的現金淨額總額已列報為遞延收益,並按有關安排的適用租賃期作攤銷記入損益內。

- (f) 為遵守《國際會計準則》第16條及《香港會計準則》第16條關於每年檢討固定資產估計可使用年期的規定,港鐵公司內部工程師於年內就所有主要固定資產類別的估計可使用年期展開全面的檢討工作。受影響資產及所產生財務影響的詳情如下:

資產類別	原定可使用年期(年)	經修訂可使用年期(年)	年內折舊開支減少/(增加)百萬港元
電訊及信號系統、空氣調節裝置	5-30	8-24	2.4
收費系統	15	8	(1.0)
總計			1.4

- (g) 集團及公司於香港以中期(50年以下)及長期(50年或以上)租賃持有的批租土地權益帳面值分別為46.64億港元(2010年:56.18億港元)及1,900萬港元(2010年:2,000萬港元)。

## 16 固定資產及經營租賃項下持作自用的批租土地權益(續)

- (h) 於2009年內，由於批地條款有所更改，公司將沙田車站連城廣場內根據經營租賃租出的若干樓層由持作自用重新分類為投資物業。經修訂所批出土地允許公司將此等樓層與位於連城廣場的鐵路網絡分開出售。於2011年12月31日，經管理層評定後的投資物業公平價值為17.32億港元(2010年：14.83億港元)，該金額乃參照租金價值相若的物業於近期的平均交易價格後估計。
- (i) 於2010年內，公司根據九龍南線項目管理協議就九龍南線項目的設計及建造管理支付予及應付予港鐵公司的項目管理費為1.07億港元應計在進行中建築工程內。
- (j) 於2010年內，公司根據服務經營權協議就償付管理東鐵支線及西鐵項目營運產生的員工開支而支付予及應付予港鐵公司的項目管理費為100萬港元應計在進行中建築工程內。
- (k) 於2010年內，根據公司與港鐵公司簽訂的九龍南線項目管理協議，公司支付1.1億港元進行中建築工程內作出撥備予港鐵公司作為九龍南線項目提前落成之獎勵金。

## 17 進行中建築工程

進行中建築工程包括：

### 集團及公司

	九龍南線 百萬港元	東鐵支線 百萬港元	其他資產 百萬港元	進行中建築 工程總額 百萬港元
<b>2011年</b>				
2011年1月1日結餘	—	—	525	525
年內產生成本	—	—	50	50
港鐵公司購置額外經營權財產	—	—	614	614
撥入固定資產或批租土地	—	—	(558)	(558)
2011年12月31日結餘	—	—	631	631

## 財務報表附註

(以港元計)

## 17 進行中建築工程(續)

	九龍南線 百萬港元	東鐵支線 百萬港元	其他資產 百萬港元	進行中建築 工程總額 百萬港元
2010年				
2010年1月1日結餘	474	1	519	994
年內產生成本	-	-	59	59
港鐵公司購置額外經營權財產	-	-	627	627
撥入固定資產或批租土地	(474)	(1)	(680)	(1,155)
2010年12月31日結餘	-	-	525	525

## 18 遞延支出

(a) 遞延支出包括：

## 集團及公司

	沙田至中環線 百萬港元	高速鐵路/北環線 百萬港元	遞延支出總額 百萬港元
<b>2011年</b>			
2011年1月1日及2011年12月31日結餘	<b>1,188</b>	-	<b>1,188</b>
2010年			
2010年1月1日結餘	1,188	425	1,613
年內回收成本	-	(328)	(328)
減值虧損	-	(97)	(97)
2010年12月31日結餘	1,188	-	1,188

## 18 遞延支出(續)

- (b) 政府已表示，沙田至中環綫(「沙中綫」)落成後，極可能撥歸公司並由港鐵公司透過服務經營權協議營運。有關將沙中綫納入九鐵公司的適當安排將於稍後作出，並適當尋求政府的政策批准。如上所述，儘管協議的最終詳情有待政府政策批准，管理層相信，公司迄今於沙中綫產生的費用，可於與港鐵公司訂立的額外或補充服務經營權協議的年期內收回。
- (c) 於2011年12月31日，為沙中綫購置批租土地而直接產生的土地相關成本合共約為600萬港元(2010年：600萬港元)，已記入遞延支出結餘項下。當政府將有關土地授予公司後，該等成本將會轉入批租土地權益，並同時開始按照相關政策計算攤銷。
- (d) 於2010年內，高速鐵路獲得立法會財務委員會通過撥款建造，就該項目之基建工程費用，政府償還3.28億港元予公司。高速鐵路/北環綫剩餘的工程成本屬於項目計劃費用，總計為9,700萬港元，已撇銷至損益。

## 19 於附屬公司的投資

	公司	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
非上市股份成本	—	—

## 財務報表附註

(以港元計)

## 19 於附屬公司的投資(續)

按主要業務劃分的附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊及 經營地點	已發行及繳足 普通股數量	股份面值	公司持有 股份百分比
<b>資產租賃</b>				
Buoyant Asset Limited	香港	100	10港元	100%
Advanced Asset Limited	香港	100	10港元	100%
Quality Asset Limited	香港	100	10港元	100%
Kasey Asset Limited	香港	100	10港元	100%
Circuit Asset Limited	香港	100	10港元	100%
Shining Asset Limited	香港	100	10港元	100%
Fluent Asset Limited	香港	100	10港元	100%
Bowman Asset Limited	開曼群島	1,000	1美元	100%
Statesman Asset Limited	開曼群島	1,000	1美元	100%
<b>無控制權附屬公司</b>				
物業發展：				
西鐵物業發展有限公司及其13家全資附屬公司*	香港	51 'A' 49 'B'	10港元 10港元	100% 無
物業管理：				
國際都會物業管理有限公司**	香港	25,500 'A' 24,500 'B'	1港元 1港元	100% 無

\* 這些附屬公司是公司純為代政府發展西鐵第一期沿線商用或住宅物業而持有。除了提供資本外，公司對這些附屬公司的淨資產並無實質控制權或權益，故其財務報表並不計入綜合帳項。

\*\* 該附屬公司是公司純為某個商用物業提供物業管理服務而持有。根據權益從屬參與協議(構成合併交易的一部分)，公司須按港鐵公司的指示，執行公司作為MMC股東所擁有的任何及所有的權利，故其財務報表並不計入綜合帳項。儘管MMC股份並無直接出售予港鐵公司，惟公司先前擁有的一切實益權益現均歸港鐵公司所有。

## 19 於附屬公司的投資(續)

西鐵物業發展及其附屬公司根據該等公司截至12月31日的管理帳目編製的綜合財務資料概述如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
資產	13,387	2,835
負債	6,302	4,485
權益	7,085	(1,650)
營業額 <sup>^</sup>	11,800	—
年內稅後收益/(虧損)	8,735	(8)

<sup>^</sup> 即從南昌站物業發展用地的合營發展商已收及應收的一筆過預繳付款。

## 20 聯營公司權益

於聯營公司所佔權益如下：

	集團		公司	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
非上市股份成本	—	—	9	9
應佔淨資產	223	208	—	—
	223	208	9	9

於香港註冊成立及經營的聯營公司詳情如下：

公司名稱	已發行及繳足 普通股數目	股份面值	持有股份百分比
八達通控股有限公司	42,000,000	1港元	22.1%

## 財務報表附註

(以港元計)

### 20 聯營公司權益(續)

根據八達通控股有限公司截至12月31日的綜合管理帳目編製的聯營公司財務資料概述如下：

	2011年		2010年	
	100% 百萬港元	集團所佔 實際權益 (22.1%) 百萬港元	100% 百萬港元	集團所佔 實際權益 (22.1%) 百萬港元
資產	3,738	826	3,338	738
負債	2,728	603	2,396	530
權益	1,010	223	942	208
營業額	704	156	597	132
年內稅後溢利	317	70	219	48

### 21 借予無控制權附屬公司的貸款

公司於2000年2月24日與政府達成一項股份協議(下稱「股份協議」)，目的是成立公司的一個分支集團，以西鐵物業發展為中間控股公司，負責西鐵第一期沿線的物業發展。西鐵物業發展的已發行股本包括51股普通A股和49股普通B股，分別由公司和政府持有。普通A股持有人只可獲分回股本，不會再獲西鐵物業發展派息。普通B股持有人則可獲派西鐵物業發展全部股息及分回股本。換言之，公司不會獲分派任何盈利，亦無須最終撥付西鐵物業發展及其附屬公司可能蒙受的任何虧損。

西鐵物業發展已成立了多家附屬公司，分別負責西鐵第一期沿線的各项物業發展。政府將從每項發展收取扣減虧損後的溢利，而公司則可收回管理沿線物業發展的間接成本。

自指定日期以來，公司、西鐵物業發展及其附屬公司(「西鐵物業發展集團」)已委任港鐵公司代理物業發展項目。西鐵物業發展各附屬公司應向港鐵公司支付代理費作為酬勞。截至指定日期止，公司為西鐵物業發展項目而產生的一切開支，均以公司借予西鐵物業發展的貸款支付，年息率為公司在上年度的平均資金成本加1厘。公司同意自2008年1月1日起停止進一步計算該筆貸款的應計利息。如西鐵物業發展可能無力償還貸款，則政府將尋求必需的權力以償付公司產生的費用。政府亦保證補償公司在正常情況下為這些物業發展而引致的一切責任。

隨著南昌站物業發展用地於2011年底成功批出，借予西鐵物業發展有限公司的貸款(包括至2007年12月的應計利息)已於2012年3月全數收回。

## 22 投資

投資包括：

### 集團及公司

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
可供出售債務證券		
– 在香港以外上市	–	39
指定按公平價值損益量計的非上市債務證券	–	396
投資面值總計	–	435
上市投資市值總計	–	39

## 23 應收利息及其他應收款項

(a) 應收利息及其他應收款項包括：

### 集團及公司

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
應收利息	3	1
應收政府帳項	–	9
應收帳款、按金、預付帳項及拖欠收益	66	69
就發展中物業應收港鐵公司帳項	445	433
應收港鐵公司帳項	800	172
	<b>1,314</b>	<b>684</b>

集團從政府收取的應收款項，即集團根據與政府達成的各份委託協議及項目協議，而代表政府在鐵路沿線進行的若干主要公共基建工程及其他工程所應收取的款項。

就發展中物業應收港鐵公司帳項是指在物業發展項目中公司產生的基礎工程成本。根據合併框架協議，負責各物業發展項目地盤的合營企業一經成立，港鐵公司將償還該帳項。

## 財務報表附註

(以港元計)

## 23 應收利息及其他應收款項(續)

(b) 應收利息及其他應收款項將在如下的年期收回：

## 集團及公司

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
1年內	1,308	678
1年後	6	6
	1,314	684

(c) 包括在應收利息及其他應收款項內的應收帳款，其帳齡分析如下：

## 集團及公司

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
現已到期	55	52
按金、預付帳項及拖欠收益	11	17
	66	69

一般而言，除分享收益業務一般會享有一個月信貸期外，公司不接受賒帳。就公司代政府進行委託工程而從政府收取的應收款項而言，根據有關委託協議，信貸期一般為21日。

## 24 現金及等同現金

現金及等同現金包括：

## 集團及公司

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
銀行短期計息存款		
– 存放日起3個月內到期	1,351	697
銀行存款及現金	59	13
資產負債表內的現金及等同現金及綜合現金流動表內的現金及等同現金	1,410	710

## 25 應付利息及其他應付款項

(a) 應付利息及其他應付款項包括：

### 集團及公司

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
應付利息	114	117
按金及預收帳項	14	76
應付帳款及未付費用	9	9
	137	202

(b) 預計應付利息及其他應付款項將在如下的年期清償：

### 集團及公司

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
1年內	129	190
1年後	8	12
	137	202

(c) 包括在應付利息及其他應付款項內的應付利息及應付帳款，其帳齡分析如下：

### 集團及公司

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
1個月內或接獲通知時到期	25	28
1至3個月內到期	12	12
3至6個月內到期	81	82
應付利息及應付帳款總計	118	122
按金及預收帳項	14	76
應計開支	5	4
	137	202

## 財務報表附註

(以港元計)

### 26 工程項目的應計開支及準備

此項結餘包括工程項目的應計開支及收地和商業損失索償準備。應計開支將於批出竣工證明書時清償，索償準備涉及西鐵項目、東鐵支線項目及九龍南線項目。

此項結餘包括主要就西鐵項目、東鐵支線項目及沙田至中環綫項目的應計開支及索償準備而應支付予政府的費用合共4.23億港元(2010年：12.67億港元)。其中索償準備為4.02億港元(2010年：12.47億港元)。

與工程項目相關的索償撥備的變動如下：

#### 集團及公司

	百萬港元
於2011年1月1日	1,247
已動用款項	(21)
撥回的索償撥備	(824)
於2011年12月31日	402

年內，公司經重新探討未解決而潛在的索償狀況，評估後認為若干收地而未解決的索償其成功獲得支付的可能性微乎其微。因此，共達8.24億港元的索償撥備已經撥回。

預計工程項目的應計開支及準備將在如下年期清還或動用：

#### 集團及公司

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
1年內	22	67
1年後	401	1,206
	423	1,273

## 27 附息借貸

(a) 附息借貸包括：

### 集團及公司

	2011年		2010年	
	帳面值 百萬港元	公平價值 百萬港元	帳面值 百萬港元	公平價值 百萬港元
資本市場工具				
2013年到期的港元債券 — 見下文(c)	692	736	687	758
2013年到期的港元債券 — 見下文(d)	840	840	865	865
2014年到期的美元債券 — 見下文(d)	390	457	390	465
2012年到期的港元債券 — 見下文(e)	299	301	299	304
2014年到期的港元債券 — 見下文(e)	398	415	397	412
2019年到期的港元債券 — 見下文(e)	1,285	1,393	1,283	1,277
2024年到期的港元債券 — 見下文(e)	413	480	413	403
2019年到期的美元債券 — 見下文(e)	5,813	6,436	5,817	5,929
2021年到期的港元債券 — 見下文(e)	493	578	493	513
2021年到期的港元債券 — 見下文(e)	740	830	739	738
2019年到期的港元債券 — 見下文(e)	434	482	434	441
2015年到期的港元債券 — 見下文(e)	1,000	1,051	1,000	1,031
2013年到期的港元債券 — 見下文(e)	800	804	800	806
	<b>13,597</b>	<b>14,803</b>	13,617	13,942
銀行貸款 — 見下文(f)	1,500	1,500	1,500	1,500
	<b>15,097</b>	<b>16,303</b>	15,117	15,442

(b) 資本市場工具的公平價值是採用現金流量貼現法釐定。

(c) 公司於2003年6月6日以溢價發行2013年到期而總面值為7億港元的4.80厘債券。所有已發行的債券均無抵押，並與公司所有其他無抵押優先負債享有同等地位。

(d) 公司根據其30億美元中期債券計劃，於1999年11月17日以折讓價發行2014年到期而總面值為5,000萬美元的7.77厘債券，以及於2003年6月9日按面值發行2013年到期而總面值為8億港元的4.65厘債券。所有已發行的債券均無抵押，並與公司所有其他無抵押優先負債享有同等地位。

## 財務報表附註

(以港元計)

## 27 附息借貸(續)

(e) 公司根據其2009年30億美元中期債券計劃，發行以下債券：

發行日	面值	息率	到期年份	定價
2009年4月28日	3億港元	2厘	2012	按折讓
2009年4月28日	4億港元	2.65厘	2014	按折讓
2009年4月28日	13億港元	3.5厘	2019	按折讓
2009年5月15日	4.15億港元	4.13厘	2024	按折讓
2009年5月18日	7.5億美元	5.125厘	2019	按折讓
2009年6月15日	5億港元	3.88厘	2021	按折讓
2009年7月9日	7.5億港元	3.82厘	2021	按折讓
2009年7月24日	4.35億港元	3.64厘	2019	按折讓
2010年2月2日	10億港元	2.8厘	2015	按面值
2010年5月20日	8億港元	1.3厘	2013	按面值

所有已發行的債券均無抵押，並與公司所有其他無抵押優先負債享有同等地位。

(f) 於2011年12月31日，所有銀行貸款均無抵押及附帶介乎0.97厘(2010年：0.91厘)至1.05厘(2010年：1.15厘)的年息。

(g) 公司附息借貸所附帶的契諾均按慣例訂立。

(h) 附息借貸的償還期限如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
1年內	1,799	—
1年至2年內	2,332	299
2年至5年內	1,788	4,139
5年後	9,178	10,679
	<b>15,097</b>	<b>15,117</b>

## 28 遞延收益

- (a) 於2011年12月31日的遞延收益結餘包括就東鐵及馬鞍山鐵路沿線的物業發展地盤向物業發展商收取的現金；租出及租回安排所產生的現金收入；收取的首年付款減就服務經營權收購鐵路資產的成本；構成合併交易一部分並由港鐵公司承擔的資產及負債；及港鐵公司出資的額外經營權財產減有關攤銷。根據兩鐵合併的物業組合，公司須繼續負責為出售予港鐵公司的八個發展工地的物業基礎工程籌資。自物業發展商收取的現金將用作抵銷公司就各物業發展項目所產生的費用。待物業發展基礎工程完成並獲准發展有關物業，且經考慮公司仍須就發展項目承擔的風險及責任(如有)後，未動用結餘將會計入損益內。涉及租出和租回安排的結餘，按適用的租賃年期予以攤銷，並計入損益內。涉及就服務經營權收取的首年付款淨額及港鐵公司承擔的資產及負債的結餘，會按經營權有效期予以攤銷，並計入損益內。涉及額外經營權財產的結餘，於額外經營權財產的可使用年期或剩餘經營權有效期內(以較短者為準)於損益內攤銷。

- (b) 遞延收益的變動包括：

### 集團及公司

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
1月1日結餘	5,873	5,441
已付及應付款項淨額	(24)	(15)
涉及由港鐵公司籌資的額外經營權財產的遞延收益	647	644
於損益內確認	(248)	(197)
12月31日結餘	6,248	5,873

- (c) 預計遞延收益將在如下的年期撥入損益內：

### 集團及公司

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
1年內	234	197
1年後	6,014	5,676
	6,248	5,873

## 財務報表附註

(以港元計)

## 29 資本、儲備及股息

## (a) 權益組成部分的變動

集團的綜合權益內各組成部分的期初及期末結餘之間的對帳載於綜合權益變動表。公司權益的個別組成部分於年初及年末之間的變動詳情載列如下：

## 公司

	股本 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	總計 百萬港元
2010年1月1日結餘	39,120	13	21,296	60,429
2010年權益變動：				
年內綜合收益總額	–	(13)	(2,053)	(2,066)
2010年12月31日及2011年1月1日結餘	<b>39,120</b>	–	<b>19,243</b>	<b>58,363</b>
2011年權益變動：				
年內綜合收益總額	–	–	(466)	(466)
2011年12月31日結餘	<b>39,120</b>	–	<b>18,777</b>	<b>57,897</b>

- (i) 集團的保留溢利包括聯營公司應佔保留溢利2.14億港元(2010年：1.99億港元)。
- (ii) 根據條例的有關條文，可供分配的儲備包括於宣佈分配年度的前一個財政年度年終的任何累積虧損作出準備後，公司在任何財政年度的全部或部分溢利。保留溢利中確認的金融資產及負債及投資物業的公平價值變動(扣除相關遞延稅項)不可分配予唯一股東，蓋因有關項目並非公司的已賺得溢利。於2011年12月31日，可供分配予唯一股東的儲備金額為184.16億港元(2010年：190.09億港元)。

## 29 資本、儲備及股息(續)

### (b) 股本

	2011年		2010年	
	股數	百萬港元	股數	百萬港元
<b>法定股本：</b>				
每股10萬港元	425,000	42,500	425,000	42,500
<b>已發行及繳足股本：</b>				
12月31日	391,200	39,120	391,200	39,120

### (c) 對沖儲備

對沖儲備包括現金流量對沖所用對沖工具的公平價值累計變動淨額的實際部分。此部分將等待隨後根據附註3(g)(i)就現金流量採納的對沖會計政策，與對沖現金流量確認。

### (d) 資本管理

公司的資本包括股本及儲備。

公司的全部已發行股本由財政司司長法團持有。

根據條例的有關條文，公司可向政府(作為其唯一股東)派付股息。財政司司長經諮詢公司及考慮過其貸款及其他債務後，可指示公司派付股息。

## 30 財務風險管理及公平價值

集團在其正常業務過程中面臨各種財務風險：外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。集團使用衍生金融工具對沖若干風險。

管理局已批准有關外匯風險、利率風險、信貸風險、衍生金融工具使用及盈餘資金投資的政策。作為其風險管理的一部分，集團識別及評估財務風險及(如適用)根據管理局制訂的政策對沖有關風險。

在各項對沖交易開始進行時，集團會提供文件說明對沖工具與對沖項目之間的關係，以及進行有關交易的風險管理目標及策略。集團亦會提供文件，說明於對沖交易開始進行時及其後持續就對沖交易所使用的衍生工具是否有效抵銷對沖項目的公平價值或現金流量變動而進行的評估。

## 財務報表附註

(以港元計)

### 30 財務風險管理及公平價值(續)

#### (a) 信貸風險

集團的信貸風險主要來自債務證券投資、存款及其為對沖目的而作出的場外衍生金融工具。

集團並無高度集中的信貸風險。集團已制訂有關政策，限制任何與其進行交易的金融機構的信貸風險額。集團僅可投資於符合既定信貸評級或其他標準的金融機構所發行的債務證券，或存款於該等金融機構。衍生工具交易方限於高信貸質素的金融機構。該等信貸風險會受到持續監控。

最高信貸風險為資產負債表內各金融資產(包括衍生金融資產及負債)的帳面值。

#### 集團及公司

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
借予無控制權附屬公司的貸款	4,405	4,405
投資	–	435
利率掉期	269	184
貨幣掉期	218	201
利息及其他應收款項	1,314	684
	<b>6,206</b>	<b>5,909</b>

#### (b) 利率風險

##### (i) 對沖

集團的利率風險來自其長期借貸。集團須就變動利率借貸承擔現金流量利率風險及就定息借貸承擔公平價值利率風險。集團致力將其定息借貸所佔比例維持在總借貸額的30%至75%之間。於2011年12月31日，總借貸額的54%(2010年：54%)為定息借貸。

集團將訂立「收取固定利率 — 支付浮動利率」的利率掉期合約，藉以對沖定息借貸產生的公平價值利率風險，並使固定與浮息利率風險達致適當的組合比例。

於2011年12月31日，集團持有名義金額8億港元(2010年：8億港元)可作為公平價值對沖的利率掉期合約。該等利率掉期按公平價值列帳，而公平價值的變動於損益內確認，以抵銷損益對附息借貸相關對沖部分的影響。

## 30 財務風險管理及公平價值(續)

### (b) 利率風險(續)

#### (i) 對沖(續)

於2011年12月31日，集團訂立合資格作為公平價值對沖的利率掉期合約的公平價值淨額為4,000萬港元(資產)(2010年：6,500萬港元(資產))。

#### (ii) 以公平價值計量且其變動計入損益

就對沖關係不可作為公平價值對沖或公司選擇不作對沖會計處理的利率掉期而言，其公平價值的變動於損益內確認。

於2011年12月31日，集團所持有利率掉期的名義合約金額為46.35億港元(2010年：46.35億港元)及公平價值淨額2.29億港元(資產)(2010年：8,200萬港元(資產))，其中包括資產2.29億港元(2010年：1.19億港元)及負債零港元(2010年：3,700萬港元)。

#### (iii) 敏感度分析

下文敏感度分析顯示假設利率於資產負債表日期一般升/跌100個基點，而該等變化已應用於重新計量集團於資產負債表日期持有並因而面臨公平價值風險的該等金融工具，將對集團的稅後虧損(及保留溢利)所造成的即時變動。就集團於資產負債表日期持有的浮息非衍生金融工具所產生的現金流量利率風險而言，對集團稅後虧損的影響乃以該等利率變化對利息支出或收入的影響以年率化計算作出估計。此分析根據2010年的相同基準進行。

除貨幣掉期中遠期匯率因應相關貨幣的匯率升跌而出現輕微變動外，所有其他可變動項目(特別是即期外幣匯率)將維持不變。

## 財務報表附註

(以港元計)

## 30 財務風險管理及公平價值(續)

## (b) 利率風險(續)

## (iii) 敏感度分析(續)

如若其他變量保持恒定，則利率普遍升/跌100個基點對集團及公司稅後虧損的估計影響如下所示：

## 集團及公司

	2011年		2010年	
	百萬港元 +100個基點	百萬港元 -100個基點	百萬港元 +100個基點	百萬港元 -100個基點
對損益的影響：				
利率掉期	(148)	153	(180)	196
貨幣掉期	(7)	7	(5)	5
付息借貸	10	(8)	16	(16)
稅後虧損(增加)/減少	(145)	152	(169)	185

## (c) 貨幣風險

集團得來的收益絕大部分以港元列值，因此僅承擔以外幣列值的有關發展新鐵路的借貸、收購及資本開支付款所產生的貨幣風險。

公司利用遠期外匯合約及貨幣掉期對沖其外匯風險。公司的風險管理政策旨在將其外幣借貸對沖為港元或美元，並限制美元借貸不得超逾總借貸額30%。

公司或會不時投資於債務證券及其他金融資產。倘該等投資以美元或港元以外的外幣列值，公司則會將有關風險對沖為美元或港元。

## (i) 已確認的資產及負債

不能有效對沖經確認貨幣性外幣列值負債的貨幣掉期的公平價值變動於損益內確認。於2011年12月31日，公司用作貨幣性外幣資產及負債的經濟對沖及確認為衍生金融資產淨額的貨幣掉期的公平價值淨額為2.18億港元的資產(2010年：2.01億港元(資產))。該等公平價值淨額包括2.18億港元的資產(2010年：2.01億港元)及零港元的負債(2010年：零港元)。

### 30 財務風險管理及公平價值(續)

#### (c) 貨幣風險(續)

- (ii) 以公平價值計量且其變動計入損益

就以有關功能貨幣以外的貨幣列值的其他應收款項及其他應付款項而言，公司會在必要時透過按即期或遠期匯率買賣外幣，以確保承擔的淨風險維持在可接受水平。

集團的所有借貸均以港元或美元列值。有鑒於此，管理層預計集團借貸不會涉及任何重大貨幣風險。

- (iii) 須面對的貨幣風險

按照財務資產及負債的名義金額計算，下表列示集團及公司於結算日因確認以集團的功能貨幣以外的一種貨幣列值的資產或負債而須面對的貨幣風險。

#### 集團及公司

	美元 百萬 (以外幣計算)	日圓 百萬
<b>2011年</b>		
– 投資	–	–
– 現金及等同現金	54	–
– 貨幣掉期	800	–
– 利息及其他應付款項	(5)	–
– 附息借貸	(800)	–
整體風險承擔淨值	49	–
<b>2010年</b>		
– 投資	56	–
– 現金及等同現金	–	456
– 貨幣掉期	800	–
– 利息及其他應付款項	(5)	–
– 附息借貸	(800)	–
整體風險承擔淨值	51	456

## 財務報表附註

(以港元計)

## 30 財務風險管理及公平價值(續)

## (c) 貨幣風險(續)

## (iv) 敏感度分析

下表列示假設除匯率以外的其他風險變量不變，集團於資產負債表日期有風險承擔的貨幣的匯率變動而導致集團稅後虧損的即時變動。該風險承擔與美元借貸部分，貨幣掉期，及外幣列值存款及未來合約付款等其他資產及負債有關。

	外幣匯率 上升/(下跌)	2011年 稅後虧損 減少/(增加) 百萬港元	2010年 稅後虧損 減少/(增加) 百萬港元
美元	1%	14	11
	(1%)	(14)	(11)
日圓	10%	-	4
	(10%)	-	(4)

上表呈列的分析結果指集團稅後虧損以個別功能貨幣計量的合併即時影響，並根據於資產負債表日期的現行直接報價按各匯率換算為港元以供呈報之用。

敏感度分析假設外幣匯率變動已應用於重新計量集團於資產負債表日期持有並因而面臨外幣風險的該等金融工具。

此分析根據2010年的相同基準進行。

## (d) 流動資金風險

流動資金風險指集團應付其合約承擔的能力。集團持續評估其流動資金需求，其採用預計現金流量分析預測未來資金需求。集團管理流動資金的方法為確保無論於正常及緊張的情況均在負債到期時有充裕的流動資金應付。

集團致力於在需要資金前取得承諾信貸額。此舉可保障集團不受可能出現的不利市場狀況所影響，從而避免難以籌集資金履行付款責任。集團已準備承諾循環貸款及無承諾備用貸款，以應付短期流動資金需要。

### 30 財務風險管理及公平價值(續)

#### (d) 流動資金風險(續)

下表顯示於資產負債表日期後合約付款(按未經貼現基準呈報)到期支付的期限。該等付款包括(當中包括其他事項)集團及公司的到期支付非衍生及衍生金融負債以合約利率(就定息金融工具而言)及資產負債表日期的現行利率(就浮息金融工具而言)計算的利息付款。

#### 集團及公司

	未經貼現合約現金流出					資產負債表帳面值 百萬港元
	於1年內 或接獲 通知時 百萬港元	超過1年 但不足 2年 百萬港元	超過2年 但不足 5年 百萬港元	5年以上 百萬港元	總計 百萬港元	
<b>2011年</b>						
利息及其他應付款項	(129)	(4)	(1)	(3)	(137)	137
利率掉期	-	-	-	-	-	(269)
貨幣掉期						
- 流出	(270)	(270)	(1,199)	(6,482)	(8,221)	-
- 流入	300	300	1,290	6,602	8,492	(218)
附息借貸	(898)	(2,881)	(4,731)	(10,522)	(19,032)	15,097
	(997)	(2,855)	(4,641)	(10,405)	(18,898)	14,747
<b>2010年</b>						
利息及其他應付款項	(190)	(4)	(5)	(3)	(202)	202
利率掉期	-	-	(19)	(88)	(107)	(147)
貨幣掉期						
- 流出	(269)	(270)	(1,199)	(6,753)	(8,491)	-
- 流入	300	300	1,292	6,911	8,803	(201)
附息借貸	(485)	(905)	(5,739)	(12,499)	(19,628)	15,117
	(644)	(879)	(5,670)	(12,432)	(19,625)	14,971

## 財務報表附註

(以港元計)

## 30 財務風險管理及公平價值(續)

## (e) 公平價值

## (i) 以公平價值列帳的金融工具

下表呈列在結算日，按《國際財務報告準則》第7條及《香港財務報告準則》第7條「金融工具：披露」所界定的公平價值等級制度的三個等級中，以公平價值計量的金融工具的帳面值，每項被分類的金融工具的公平價值全數乃基於對公平價值計量相當重要的最低輸入等級計算。有關等級界定如下：

- 第1級(最高等級)：採用相同金融工具於活躍市場的報價(未經調整)以計量公平價值
- 第2級：採用類似金融工具於活躍市場的報價(未經調整)，或採用所有重大輸入均直接或間接依據可觀察市場數據的估值技術以計量公平價值
- 第3級(最低等級)：採用任何重大輸入並非依據可觀察市場數據的估值技術以計量公平價值

## 集團及公司

	第1級 百萬港元	第2級 百萬港元	第3級 百萬港元	總計 百萬港元
<b>2011年</b>				
<b>資產</b>				
衍生金融資產：				
– 利率掉期	–	269	–	269
– 貨幣掉期	–	218	–	218
	–	487	–	487

### 30 財務風險管理及公平價值(續)

#### (e) 公平價值(續)

(i) 以公平價值列帳的金融工具(續)

	第1級 百萬港元	第2級 百萬港元	第3級 百萬港元	總計 百萬港元
<b>2010年</b>				
<b>資產</b>				
衍生金融資產：				
– 利率掉期	–	184	–	184
– 貨幣掉期	–	201	–	201
可供出售上市債務證券	39	–	–	39
指定按公平價值損益量計 的非上市債務證券	–	–	396	396
	39	385	396	820
<b>負債</b>				
衍生金融負債：				
– 利率掉期	–	(37)	–	(37)
	–	(37)	–	(37)

年內於第3級公平價值計量的結餘變動載列如下：

#### 集團及公司

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
投資		
1月1日	396	402
出售投資收到的現金	(391)	–
期內於損益確認的未變現收益或虧損淨額	–	(6)
期內於損益確認的變現收益或虧損淨額	(5)	–
12月31日	–	396

## 財務報表附註

(以港元計)

## 30 財務風險管理及公平價值(續)

## (e) 公平價值(續)

## (ii) 並非按公平價值列帳的金融工具的公平價值

集團及公司按成本或攤銷成本列帳的金融工具的帳面值與其於2011年及2010年12月31日的公平價值並無重大差異，惟以下載列者除外：

## 集團及公司

	2011年		2010年	
	帳面值 百萬港元	公平價值 百萬港元	帳面值 百萬港元	公平價值 百萬港元
<b>資產</b>				
借予無控制權附屬公司的貸款	4,405	4,405	4,405	#
	4,405	4,405	4,405	-
<b>負債</b>				
付息借貸	(15,097)	(16,303)	(15,117)	(15,442)
	(15,097)	(16,303)	(15,117)	(15,442)

# 由指定日期起，公司、西鐵物業發展及其附屬公司(「西鐵物業發展集團」)已委任港鐵公司代理物業發展項目，而相關成本(包括代理費用及港鐵公司支付的任何墊付費用)將會自西鐵物業發展集團並以較公司有優先權的形式收回。因此，於2010年12月31日借予無控制權附屬公司的貸款的公平價值無法可靠地計量，原因是其現值在無固定償還期限的情況下屬不可釐定。然而，隨著南昌站物業發展用地於2011年成功批出，於2011年12月31日借予無控制權附屬公司貸款的公平價值相等於其帳面金額因為此借貸預計可在1年內收回。

## (f) 公平價值的估計

下文概述估計金融資產及負債公平價值的主要方法及假設。

## (i) 投資

於活躍市場買賣的金融資產的公平價值乃按資產負債表日所報市價估計。

### 30 財務風險管理及公平價值(續)

#### (f) 公平價值的估計(續)

##### (ii) 利率掉期及貨幣掉期

利率掉期及貨幣掉期的公平價值乃經考慮現行利率、匯率及掉期交易方的借貸能力後，估計集團於資產負債表日就終止有關掉期將收取或支付金額的現值。公司採用現金流量貼現法以釐定掉期的公平價值。

##### (iii) 借予無控制權附屬公司的貸款及付息借貸

在適用情況下，公平價值乃按預期未來本金及利息付款的已貼現現金流量計算。

##### (iv) 用於釐定公平價值的貼現率

公司以資產負債表日的適用收益率曲線及合適的固定信貸差價計算金融資產及負債的貼現價值。採用的利率如下：

	2011年	2010年
利率掉期、貨幣掉期	0.23% – 1.86%	0.11% – 3.30%
付息借貸	0.52% – 3.70%	0.37% – 5.21%

### 31 綜合現金流動表附註

扣除折舊、攤銷及減值後的經營虧損與經營活動的淨現金流入對帳

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
扣除折舊、攤銷及減值後的經營虧損	(1,368)	(2,127)
折舊及攤銷	2,980	2,974
固定資產減值及出售固定資產的虧損	29	132
其他應收款項(增加)/減少	(604)	94
其他應付款項及遞延收入減少	(269)	(170)
來自經營的淨現金流入	768	903

## 財務報表附註

(以港元計)

### 32 有關連人士

公司由政府全資擁有。公司與政府達成有關發展西鐵第一期路線、東鐵支線及九龍南線的交易，而根據《國際會計準則》第24條及《香港會計準則》第24條列為有關連人士的交易，並已在財務報表附註1、3(c)及(i)、6、18(b)、(c)及(d)、19、21、23及26披露。公司在正常作業下與政府部門及機關進行的交易，不視為有關連人士的交易。

管理局成員、非管理局成員的主要管理人員及與這些人士有關的其他人士，均為公司的有關連人士。年內，除了財務報表附註7所列的薪酬外，公司與這些人士再無任何重大交易。

根據《國際會計準則》第24條及《香港會計準則》第24條，由於政府為港鐵公司與公司的共同股東，故港鐵公司被視為公司的有關連人士。自指定日期起，公司已與港鐵公司達成若干交易，而該等交易被視為有關連人士的交易並已在財務報表附註2、3(c)、(i)、(m)及(x)、5、6、10(a)、16(i)、(j)及(k)、19、21、23及28披露。

集團於過往年度與有關連人士訂立且於本年度仍然相關的重大交易包括：

- (i) 於1998年9月15日，政府批准公司進行西鐵第一期路線的興建工程。西鐵項目協議於1998年10月23日訂立，當中規定項目的進行方式，以及政府與公司各自就西鐵第一期路線在融資、設計、興建及營運方面的責任。於2000年2月24日，公司與政府訂立股份協議，負責展開西鐵第一期路線沿線的所有物業發展項目(附註21)。
- (ii) 於2003年2月28日，公司與政府就東鐵支線訂立一份項目協議。項目協議規定了東鐵支線的融資、設計、興建和營運事宜，以及相關服務和設施。
- (iii) 於2005年10月6日，公司與政府就九龍南線訂立一份項目協議，規定九龍南線的融資、設計、興建和營運事宜。根據九龍南線項目協議，公司負責及籌措興建九龍南線的所有資本成本，以及受興建九龍南線影響或因興建工程而需遷移、重置、改造或改善現有設施的成本。
- (iv) 公司分別於2003年3月、2005年10月及2006年7月接納政府邀請，獲准繼續進行何東樓、烏溪沙及大圍維修中心工地的發展項目。

### 33 未完承擔

未列於財務報表的未完資本開支承擔如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
物業、廠房及設備		
– 已批准並已簽約	17	39
– 已批准但未簽約	80	338
經營租賃項下持作自用的批租土地權益		
– 已批准但未簽約	–	247
12月31日結餘	97	624

### 34 退休金計劃

集團根據香港強制性公積金計劃條例設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃由獨立信託人管理的界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入的5%向該計劃作出供款，惟有關月薪以2萬港元為上限。

### 35 信貸額

(a) 集團及公司可用而未使用的信貸額合共包括：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
短期無承諾循環信貸額	500	500
透支額	30	30
摺桿租賃信用證	2,037	2,039
循環信貸額	1,000	1,000
	3,567	3,569

## 財務報表附註

(以港元計)

### 35 信貸額(續)

(b) 預計未使用的信貸額於以下年期屆滿：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
浮動利率		
– 1年內屆滿	1,568	530
– 1年後屆滿	1,999	3,039
	3,567	3,569

### 36 或有負債

於2011年12月31日，集團因興建九龍南線、西鐵和東鐵支線項目收地遭到索償及若干承建商索償而產生或有負債。集團正處理這些索償事件，並已就這些索償可能須支付的最高金額於2011年12月31日的財務報表內撥出準備。此準備於附註26詳細披露。

### 37 鐵路資產減值

於2011年12月31日，集團根據集團有關資產減值評估的會計政策，藉與2010年的通脹、債務成本、預期權益回報率等主要決定性因素比較，評估集團的鐵路資產於該日是否存在任何減值跡象。

經過是次評估，管理層認為於2011年12月31日集團的鐵路資產並無減值跡象，因此，於該日集團毋須就集團的鐵路資產計提減值準備，惟將不用作從事集團業務及預期將於不久將來出售的鐵路資產除外。

### 38 會計估計及判斷

#### (a) 估計不確定性的主要來源

附註30載列與金融工具有關的假設資料及其風險因素。其他估計不確定性的主要來源包括對固定資產折舊可使用年期的評估(見附註3(j))、準備及或有負債的評估(見附註3(w)、26及36)、遞延稅項資產可收回性的釐定(見附註12(c))、對落實沙田至中環線項目可行性的評估(見附註18(b))、對借予無控制權附屬公司的貸款可收回性的評估(見附註21)，以及確認來自物業發展溢利時對尚餘風險和債務的評估(見附註28)。

## 38 會計估計及判斷(續)

### (b) 應用集團會計政策時的主要會計判斷

應用集團會計政策時的主要會計判斷包括將收入及支出列作資本或收入性質的分類(見附註3(i)(i))、對收入及收回成本的分類、對經營租賃或租出及租回交易的分類(見附註3(k)(i)及(y))、將進行中建築工程撥入固定資產(見附註3(m))、對受控制及無控制權附屬公司的評估(見附註3(c))、對財務資產及負債的分類、採納對沖會計法(見附註30)，以及鐵路資產減值(見附註37)。

## 39 截至2011年12月31日止會計年度已頒佈但未生效的修訂條文、新訂準則及詮釋可能造成的影響

截至該等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會及香港會計師公會頒佈了一些修訂條文及五項新訂準則。有關修訂條文、新訂準則於截至2011年12月31日止年度尚未生效，而該等財務報表亦未採納有關修訂條文、新訂準則。

集團現正評估首次應用該等修訂條文、新訂準則及新詮釋期間的預期影響。迄今為止，集團得出的結論是：採納有關修訂條文、新訂準則及新詮釋對集團及公司的經營業績及財政狀況造成重大影響的機會不大。

此外，下列新規定或會令財務報表所披露的內容有所增加或改變：

### 對下列日期或之後開始的會計期間有效

修訂《國際財務報告準則》第7條及《香港財務報告準則》第7條金融工具：披露 — 轉移金融資產	2011年7月1日
修訂《國際財務報告準則》第12條及《香港會計準則》第12條所得稅 — 遞延稅項：收回相關資產	2012年1月1日
修訂《國際財務報告準則》第1條及《香港會計準則》第1條財務報表的呈列 — 呈列其他全面收益事項	2012年7月1日
《國際財務報告準則》第9條及《香港財務報告準則》第9條金融工具	2015年1月1日
《國際財務報告準則》第10條及《香港財務報告準則》第10條綜合財務報表	2013年1月1日
《國際財務報告準則》第12條及《香港財務報告準則》第12條披露於其他實體的權益	2013年1月1日
《國際財務報告準則》第13條及《香港財務報告準則》第13條公平價值計量	2013年1月1日
《國際財務報告準則》第27條及《香港會計準則》第27條獨立財務報表(2011年)	2013年1月1日
《國際財務報告準則》第28條及《香港會計準則》第28條投資於聯營公司及合營企業	2013年1月1日
《國際財務報告準則》第19條及經修訂《香港會計準則》第19條僱員福利	2013年1月1日

## 五年統計數字

財務(百萬港元)	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年
<b>全面收益表</b>					
營業額	1,675	1,013	921	870	5,581
未扣除折舊、攤銷及減值的經營溢利	1,641	979	828	819	2,793
出售物業發展權收益	–	–	–	–	4,868
出售投資物業及其他物業、廠房及設備收益	–	–	–	–	1,318
出售物業管理及電訊業務收益	–	–	–	–	48
有關合併的開支	–	–	–	–	(216)
利息及財務支出/(收入)淨額	376	560	1,178	912	847
未計未變現收益/虧損的(虧損)/溢利	(1,674)	(2,639)	(3,178)	(2,675)	5,555
扣除未變現收益/虧損及稅項後的(虧損)/溢利	(451)	(2,034)	(2,761)	(1,815)	5,321
<b>資產負債表</b>					
固定資產(包括經營租賃項下持作自用的批租土地權益)附註1	71,662	74,899	76,521	71,757	73,191
進行中建築工程	631	525	994	6,926	5,509
遞延支出	1,188	1,188	1,613	1,612	1,585
發展中物業	–	–	–	–	20
借予無控制權附屬公司的貸款	4,405	4,405	4,405	4,406	4,407
投資	–	435	402	3,095	2,585
現金及等同現金	1,410	710	8,872	2,493	6,636
其他資產	2,024	1,277	1,129	1,180	951
<b>資產總值</b>	<b>81,320</b>	<b>83,439</b>	<b>93,936</b>	<b>91,469</b>	<b>94,884</b>
附息借貸	15,097	15,117	23,059	17,503	17,857
遞延稅項負債	1,304	2,375	2,774	3,356	4,033
遞延收益	6,248	5,873	5,441	5,001	4,566
其他負債	560	1,512	2,053	2,252	3,256
<b>負債總額</b>	<b>23,209</b>	<b>24,877</b>	<b>33,327</b>	<b>28,112</b>	<b>29,712</b>
權益	58,111	58,562	60,609	63,357	65,172
<b>主要財務資料</b>					
權益回報率(%)	(1)	(3)	(5)	(3)	8
債務與權益比率	1:3.8	1:3.9	1:2.6	1:3.6	1:3.7
債務與總資本之比率(%)	21	21	28	22	22
盈利對利息(倍數)	3.2	1.6	0.8	0.9	5.9

附註1：2009年，由於批地條款的改變，公司將沙田車站連城廣場的若干層物業由持作自用重新分類為投資物業。該投資物業以成本扣除累積折舊入賬，改變了2009年之前投資物業按公平價值於資產負債表內列賬的會計政策。由於意義不大，2009年之前的比較數字未予重列。



欲取得進一步資料，請聯絡：

## 九廣鐵路公司

電話：(852) 2688 1333

傳真：(852) 3124 1073

地址：香港新界火炭樂景街九號火炭鐵路大樓八樓

本年報資料亦見載於互聯網頁 [www.kcrc.com](http://www.kcrc.com)



本年報採用FSC™認證紙張，大豆油墨及全無氯氣漂染紙漿印製。

FSC™標誌表示產品所含的木料來自管理良好的森林、受控的來源；該等森林根據Forest Stewardship Council的規例獲得認可。