



二零一二年年報  
九廣鐵路公司



## 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     | 83 |

# 管理局及主要管理人員

## 管理局



陳家強教授 GBS, 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(左)  
B Soc Sc  
香港特別行政區政府 運輸及房屋局局長  
(2012年6月30日止)



張炳良教授 GBS, JP(右)  
PhD  
香港特別行政區政府 運輸及房屋局局長  
(2012年7月1日起)



應耀康 JP(左)  
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)(2012年7月24日止)



謝曼怡 JP(右)  
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)(2012年7月25日起)



何宣威 JP(左)  
香港特別行政區政府 運輸及房屋局  
常任秘書長(運輸)(2012年5月27日止)



黎以德 JP(右)  
香港特別行政區政府 運輸及房屋局  
常任秘書長(運輸)(2012年5月28日起)



**朱曼鈴 JP(左)**

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) (2012年6月18日止)

**陳美寶 JP(右)**

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) (2012年7月23日起)



**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

**主要管理人員**



**詹伯樂 GBS, OBE, JP(左)**

FHKIE, FHKEng, FICE, FIStructE, FCIHT  
總裁  
(2012年12月31日止)

**梁廣灝 SBS, OBE, JP(右)**

BSc(Eng), CEng, R.P.E., FHKIE, FIMechE  
FCIBSE, FIEAust., FHKEng  
總裁  
(2013年1月1日起)



**顏樂德(左)**

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

**韋祖賢(右)**

MA, ACA, CPA  
高級財務經理

## 主席報告書

自我擔任九鐵公司主席以來，我均欣然匯報公司年年締造佳績，2012年也不例外。儘管公司於年內錄得12.5億港元的淨會計虧損，但現金經營溢利及現金結餘卻有所增加，證明將服務經營權授予港鐵公司的做法成效顯著。一方面，兩鐵網絡合併讓鐵路乘客每天享有方便的鐵路服務及較低的票價；另一方面，作為公司唯一股東的香港特區政府將可於適當時候獲公司派發股息，令庫房再次受惠。

自兩鐵網絡合併以來，九鐵的主要業務是專注管理本身的鐵路資產及授予港鐵公司的服務經營權；但公司近年來亦透過佔51%股權並由港鐵公司擔任項目代理人的西鐵物業發展有限公司，對西鐵沿綫各大型住宅用地的物業發展，發揮重要的監督作用。更重要的是，那些自2011年以來成功批出的發展用地，其提供的住宅單位無論在樓面面積或建築質素方面，均為更符合社會的需要而設計。

西鐵物業發展有限公司的董事局在香港從事大型物業發展項目方面，亦作出了一定的貢獻。時至今日，相關的發展商在西鐵沿綫已經完成或正在興建的單位約為11,300個，而另外可興建12,200個單位的用地，預計將於未來數年進行招標。

自2006年年中至2012年年底，九鐵行政總裁(2007年12月兩鐵合併後稱為總裁)詹伯樂先生擔任西鐵物業發展有限公司及其13家附屬公司的董事局主席，而大部分現正施工的發展用地都是在他任內成功批出。

詹伯樂先生不僅先後擔任九鐵公司的行政總裁及總裁，更兼任較少人知悉的西鐵物業發展有限公司董事局主席，表現卓越，我謹代表公司管理局致以衷心謝忱。由2013年1月1日起，梁廣灝先生已接任詹先生為公司總裁。梁先生曾服務本港商界及工程界，並擁有九鐵鐵路營運方面的經驗，往績斐然。

年內，管理局成員亦出現重要變動。鄭汝樺女士、應耀康先生、何宣威先生及朱曼鈴女士已經卸任，並分別由張炳良教授、謝曼怡女士、黎以德先生及陳美寶女士接任。身為主席，我謹衷心感謝管理局同寅於年內給予支持和作出貢獻，令公司得以在2012年續締佳績。

**陳家強教授 GBS, JP**

主席

2013年4月15日

“現金經營溢利及現金結餘卻有所增加，  
證明將服務經營權授予港鐵公司的做法  
成效昭著。”



“由於乘客量激增，加上港鐵公司於年中按可加可減票價調整機制調高車費，來自港鐵公司的每年非定額款項.....大幅增長36.5%”



## 總裁報告書及財務摘要

公司於2012年續締財務佳績。由於我於2013年1月1日才接任總裁一職，公司於2012年的成就，實應歸功於已於2012年年底卸任的前任總裁詹伯樂先生。

公司已於2011年達到服務經營權協議下的最高分享比率，即35%。由於乘客量激增，加上港鐵公司於年中按可加可減票價調整機制調高車費，來自港鐵公司的每年非定額款項，由2011年的6.47億港元大幅增長36.5%至8.83億港元。連同7.5億港元的每年定額款項，該服務經營權協議年內為公司帶來16.33億港元的總收入。此外，公司所擁有的沙田站上蓋連城廣場七至九樓的物業，亦帶來2,600萬港元的租金收入。

年內公司的現金經營成本以及利息及財務支出為6.37億港元，其中逾95%為公司148億港元債務組合的利息開支。直接員工費用為600萬港元，另有2,500萬港元用於支付港鐵及其他公司所提供的外判支援服務。

未扣除折舊、攤銷及減值的經營溢利為20.35億港元，比2011年增加3.94億港元。折舊及攤銷開支為31.24億港元，而本年度淨虧損為12.5億港元。由於

折舊及攤銷開支不屬現金，而經營成本則遠低於從港鐵公司按服務經營權協議所收取的年度款項，公司年內錄得穩健的現金經營溢利。

2012年3月，公司亦收回44.05億港元的貸款。該筆款項為公司於較早時借予西鐵物業發展有限公司，用以支付物業發展基礎工程的費用，使2003年年底西鐵通車後，沿綫多幅住宅用地能夠得以發展。根據香港特區政府與公司於2000年簽訂的一項協議，西鐵物業發展有限公司須將出售西鐵土地上住宅及商業單位所賺取的利潤，直接交付政府。

南昌站物業發展權於2011年10月批出後不久，西鐵另外三幅用地的發展權亦於2012年內批出，其中兩幅用地(灣畔和城畔)鄰近荃灣西站，另一幅是鄰近朗屏站的朗屏北。第四幅發展用地，即鄰近荃灣西站的荃灣西(六區)，在收到發展商的18份意向書後，已於12月進行招標，並於2013年1月批出。這些用地的中標發展商在支付前期款項後，西鐵物業發展有限公司已於年內向政府派發約65億港元的中期股息，並預計於2013年內再宣布派發另外的中期股息。

屯門站發展項目第一期(瓏門)的1,080個住宅單位於年內第三季推售。這些單位的設計、裝修及設施水準頗高，對買家極具吸引力，買家當中不乏希望改善居住環境的區內居民。該項目餘下的第二期911個單位及荃灣西七區發展項目(環宇)的1,720個單位，預計於2013年出售。

近年銀行業陷入財務困境，令大部分主要銀行的信貸評級下調。年內公司不得不替換其中一項美國跨境租約的信用證，原因是當時的發證銀行決定終止該項業務，但公司卻難以尋找符合最低信貸評級要求的銀行替代。為符合租約的條款及細則，公司購入7,100萬美元的美國國庫券，並抵押予租約的有關人士，以取代之前的信用證。

正如前任總裁於去年的報告中所言，鑑於政府表示可能將沙中綫項目撥歸公司，公司關注到有需要充分了解該項目的財務影響。沙中綫項目的資本成本主要由政府承擔，其建造工程涉及更換公司若干主要資產，例如現有列車及訊號系統，並改動相關車站(尤其是東鐵綫及馬鞍山綫沿綫的車站)，以配合新鐵路服務。所以，這些比先前預期經濟壽命提早更換的資產，需要加速折舊。

為證明該項目於撥歸九鐵後，最終會為公司帶來財務裨益，政府已向九鐵提供了沙中綫財務評估的顧問報告。該報告指出，把已落成的沙中綫項目撥歸公司，並採用2007年12月與港鐵公司簽訂的服務經營權的安排，將為九鐵公司帶來長遠的財務裨益。由於預期該項目將撥歸公司，公司一直給予全力支持及衷誠合作，而沙中綫已於年內動工。

最後，我要向與我相識多年的前任總裁詹伯樂致以衷心謝意。詹伯樂代表九鐵公司，在確保兩鐵於2007年12月順利完成合併方面，發揮關鍵作用；而在兩鐵合併之後的五年間，他更帶領管理小組，為公司建立起穩健而長遠的經營模式。我明白到我正接掌的業務已經既成功而又運作暢順。對於我這個負責公司管理重任的外來人來說，這實在令我更具信心。九鐵屬於極少數服務本港社區過百年的本地機構，我能肩負其日常管理工作，深感自豪。

### 梁廣灝 SBS, OBE, JP

BSc(Eng), CEng, R.P.E., FHKIE, FIMechE,  
FCIBSE, FIEAust., FHKEng

總裁

2013年4月15日

# 公司管治報告書

## 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《香港財務報告準則》、香港公認的會計原則，及香港《公司條例》關於披露方面適用的規定。

## 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，以助管理層達致這些目標。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現。

### 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2012年12月31日止年度，公司共舉行四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)  | 4     | 不適用     |
| 鄭汝樺女士(附註2)  | 1     | 不適用     |
| 張炳良教授(附註2)  | 2     | 不適用     |
| 應耀康先生(附註3)  | 1     | 1       |
| 謝曼怡女士(附註3)  | 3     | 1       |
| 何宣威先生(附註4)  | 0     | 不適用     |
| 黎以德先生(附註4)  | 2     | 不適用     |
| 朱曼鈴女士(附註5)  | 1     | 2       |
| 陳美寶女士(附註5)  | 3     | 1       |
| 黃徐玉娟女士(附註6) | 4     | 3       |

附註1. 管理局主席

附註2. 自2012年7月1日起，鄭汝樺女士卸任運輸及房屋局局長，由張炳良教授繼任

附註3. 自2012年7月25日起，應耀康先生卸任財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)，由謝曼怡女士繼任

附註4. 自2012年5月28日起，何宣威先生卸任運輸及房屋局常任秘書長(運輸)，由黎以德先生繼任

附註5. 自2012年6月19日起，朱曼鈴女士卸任財經事務及庫務局副秘書長(庫務)，由曾愛蓮女士(2012年6月19日至7月22日)，及其後由陳美寶女士(自2012年7月23日起)繼任

附註6. 審計委員會主席

於2012年內，管理局成員共審閱了55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(主席)、應耀康先生(2012年7月24日止)，謝曼怡女士(2012年7月25日起)，朱曼鈴女士(2012年6月18日止)，曾愛蓮女士(2012年6月19日至7月22日)，及陳美寶女士(2012年7月23日起)。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)。2012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) 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；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)。

## 管理局報告書

管理局同仁謹此呈上截至2012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17。

### 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)，計有一

- 財經事務及庫務局局長陳家強教授(主席)
- 運輸及房屋局局長鄭汝樺女士(2012年6月30日止)及張炳良教授(2012年7月1日起)

- 財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)應耀康先生(2012年7月24日止)及謝曼怡女士(2012年7月25日起)
- 運輸及房屋局常任秘書長(運輸)何宣威先生(2012年5月27日止)及黎以德先生(2012年5月28日起)
- 財經事務及庫務局副秘書長(庫務)朱曼鈴女士(2012年6月18日止)、曾愛蓮女士(2012年6月19日至7月22日),及陳美寶女士(2012年7月23日起)
- 庫務署署長黃徐玉娟女士

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2012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82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14。

## 股本

公司的股本詳情列於財務報表附註27。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。

## 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9。

## 附息借貸

公司的附息借貸詳細資料見財務報表附註25。

## 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82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2013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條文，以及香港《公司條例》關於披露方面適用的規定，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

2013年4月15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
- 45 4 會計政策的變動
- 46 5 營業額
- 46 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
- 48 8 折舊及攤銷
- 49 9 利息及財務收入/支出
- 49 10 金融工具的公平價值變動(虧損)/收益淨額
- 50 11 所得稅
- 51 12 公司唯一股東應佔年內全部虧損
- 51 13 分部報告
- 52 14 固定資產及經營租賃項下持作自用的批租  
土地權益

- 55 15 進行中建築工程
- 56 16 遞延支出
- 56 17 於附屬公司的投資
- 58 18 聯營公司權益
- 59 19 借予無控制權附屬公司的貸款
- 59 20 其他金融資產
- 60 21 應收利息及其他應收款項
- 61 22 現金及等同現金
- 61 23 應付利息及其他應付款項
- 62 24 工程項目的應計開支及準備
- 63 25 附息借貸
- 65 26 遞延收益
- 66 27 資本、儲備及股息
- 67 28 財務風險管理及公平價值
- 77 29 綜合現金流動表附註
- 78 30 有關連人士
- 79 31 未完承擔
- 79 32 退休金計劃
- 80 33 信貸額
- 80 34 或有負債
- 81 35 鐵路資產減值
- 81 36 會計估計及判斷
- 82 37 截至2012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

## 83 五年統計數字

## 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82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2012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2012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

2013年4月15日

## 綜合全面收益表

截至2012年12月31日止年度(以港元計)

|                             | 附註    | 2012年<br>百萬港元  | 2011年<br>百萬港元 |
|-----------------------------|-------|----------------|---------------|
| 營業額                         | 5     | 2,066          | 1,675         |
| 未計折舊、攤銷及減值的經營成本             | 6     | (31)           | (34)          |
| <b>未扣除折舊、攤銷及減值的經營溢利</b>     | 7     | <b>2,035</b>   | 1,641         |
| 折舊及攤銷                       | 8     | (3,124)        | (2,980)       |
| 出售固定資產的虧損                   |       | (22)           | (29)          |
| <b>扣除折舊、攤銷及減值後的經營虧損</b>     |       | <b>(1,111)</b> | (1,368)       |
| 利息及財務收入                     | 9(a)  | 268            | 232           |
| 利息及財務支出                     | 9(b)  | (606)          | (608)         |
| 應佔聯營公司溢利                    |       | 81             | 70            |
| <b>未計未變現收益/虧損的虧損</b>        |       | <b>(1,368)</b> | (1,674)       |
| 金融工具的公平價值變動(虧損)/收益淨額        | 10    | (153)          | 152           |
| <b>稅前虧損</b>                 |       | <b>(1,521)</b> | (1,522)       |
| 所得稅                         | 11(a) | 271            | 1,071         |
| <b>公司唯一股東應佔年內虧損及年內全面總收入</b> | 12    | <b>(1,250)</b> | (451)         |

第25頁至82頁的附註亦為本財務報表的一部分。

## 綜合資產負債表

2012年12月31日(以港元計)

|                   | 附註    | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|-------------------|-------|---------------|---------------|
| <b>資產</b>         |       |               |               |
| 固定資產              | 14(a) | 64,638        | 66,979        |
| 經營租賃項下持作自用的批租土地權益 | 14(a) | 4,622         | 4,683         |
| 進行中建築工程           | 15    | 798           | 631           |
| 遞延支出              | 16    | 1,188         | 1,188         |
| 聯營公司權益            | 18    | 167           | 223           |
| 借予無控制權附屬公司的貸款     | 19    | –             | 4,405         |
| 衍生金融資產            | 28(e) | 317           | 487           |
| 其他金融資產            | 20    | 550           | –             |
| 應收利息及其他應收款項       | 21    | 1,024         | 1,314         |
| 現金及等同現金           | 22    | 6,619         | 1,410         |
|                   |       | <b>79,923</b> | <b>81,320</b> |
| <b>負債</b>         |       |               |               |
| 應付利息及其他應付款項       | 23    | 141           | 137           |
| 工程項目的應計開支及準備      | 24    | 317           | 423           |
| 衍生金融負債            | 28(e) | 2             | –             |
| 附息借貸              | 25    | 14,769        | 15,097        |
| 遞延收益              | 26    | 6,800         | 6,248         |
| 遞延稅項負債            | 11(c) | 1,033         | 1,304         |
|                   |       | <b>23,062</b> | <b>23,209</b> |
| <b>淨資產</b>        |       | <b>56,861</b> | <b>58,111</b> |
| <b>資本與儲備</b>      |       |               |               |
| 股本                | 27(b) | 39,120        | 39,120        |
| 儲備                |       | 17,741        | 18,991        |
| <b>總權益</b>        |       | <b>56,861</b> | <b>58,111</b> |

上列財務報表於2013年4月15日經管理局審核批准及授權發表

陳家強教授

張炳良教授

管理局成員

梁廣灝

總裁

第25頁至82頁的附註亦為本財務報表的一部分。

## 公司資產負債表

2012年12月31日(以港元計)

|                   | 附註    | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|-------------------|-------|---------------|---------------|
| <b>資產</b>         |       |               |               |
| 固定資產              | 14(a) | 64,638        | 66,979        |
| 經營租賃項下持作自用的批租土地權益 | 14(a) | 4,622         | 4,683         |
| 進行中建築工程           | 15    | 798           | 631           |
| 遞延支出              | 16    | 1,188         | 1,188         |
| 聯營公司權益            | 18    | 9             | 9             |
| 借予無控制權附屬公司的貸款     | 19    | -             | 4,405         |
| 衍生金融資產            | 28(e) | 317           | 487           |
| 其他金融資產            | 20    | 550           | -             |
| 應收利息及其他應收款項       | 21    | 1,024         | 1,314         |
| 現金及等同現金           | 22    | 6,619         | 1,410         |
|                   |       | <b>79,765</b> | <b>81,106</b> |
| <b>負債</b>         |       |               |               |
| 應付利息及其他應付款項       | 23    | 141           | 137           |
| 工程項目的應計開支及準備      | 24    | 317           | 423           |
| 衍生金融負債            | 28(e) | 2             | -             |
| 附息借貸              | 25    | 14,769        | 15,097        |
| 遞延收益              | 26    | 6,800         | 6,248         |
| 遞延稅項負債            | 11(c) | 1,033         | 1,304         |
|                   |       | <b>23,062</b> | <b>23,209</b> |
| <b>淨資產</b>        |       | <b>56,703</b> | <b>57,897</b> |
| <b>資本與儲備</b>      |       |               |               |
| 股本                | 27(b) | 39,120        | 39,120        |
| 儲備                | 27(a) | 17,583        | 18,777        |
| <b>總權益</b>        |       | <b>56,703</b> | <b>57,897</b> |

上列財務報表於2013年4月15日經管理局審核批准及授權發表

陳家強教授

張炳良教授

管理局成員

梁廣灝

總裁

第25頁至82頁的附註亦為本財務報表的一部分。

## 綜合權益變動表

截至2012年12月31日止年度(以港元計)

|                         | 股本<br>百萬港元    | 保留溢利<br>百萬港元  | 總權益<br>百萬港元   |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 2011年1月1日結餘             | 39,120        | 19,442        | 58,562        |
| 2011年的權益變動：             |               |               |               |
| 年內虧損                    | –             | (451)         | (451)         |
| 年內全面總收入                 | –             | (451)         | (451)         |
| 2011年12月31日及2012年1月1日結餘 | <b>39,120</b> | <b>18,991</b> | <b>58,111</b> |
| 2012年的權益變動：             |               |               |               |
| 年內虧損                    | –             | (1,250)       | (1,250)       |
| 年內全面總收入                 | –             | (1,250)       | (1,250)       |
| 2012年12月31日結餘           | <b>39,120</b> | <b>17,741</b> | <b>56,861</b> |

**綜合現金流動表**

截至2012年12月31日止年度(以港元計)

|                        | 附註 | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|------------------------|----|---------------|---------------|
| <b>經營活動</b>            |    |               |               |
| 來自經營的淨現金流入             | 29 | 2,036         | 768           |
| <b>投資活動</b>            |    |               |               |
| 存放日起3個月後到期的銀行存款增加      |    | (2,043)       | -             |
| 資本開支支付                 |    | (152)         | (134)         |
| 利息收入                   |    | 64            | 24            |
| 購置其他金融資產的付款            |    | (548)         | -             |
| 收回無控制權附屬公司的貸款          |    | 4,405         | -             |
| 來自聯營公司的股息              |    | 137           | 55            |
| 出售投資收到的現金              |    | -             | 432           |
| <b>投資活動的淨現金流入</b>      |    | <b>1,863</b>  | <b>377</b>    |
| <b>融資活動前的淨現金流入</b>     |    | <b>3,899</b>  | <b>1,145</b>  |
| <b>融資活動</b>            |    |               |               |
| 償還貸款的淨現金流動             |    | (300)         | -             |
| 利息支出                   |    | (594)         | (600)         |
| 與衍生金融工具相關的淨現金流入        |    | 164           | 158           |
| 已付財務支出                 |    | (3)           | (3)           |
| <b>融資活動的淨現金流出</b>      |    | <b>(733)</b>  | <b>(445)</b>  |
| <b>現金及等同現金的增加淨額</b>    |    | <b>3,166</b>  | <b>700</b>    |
| <b>現金及等同現金(1月1日)</b>   |    | <b>1,410</b>  | <b>710</b>    |
| <b>現金及等同現金(12月31日)</b> |    | <b>4,576</b>  | <b>1,410</b>  |
| <b>現金及等同現金結餘分析</b>     |    |               |               |
| 在綜合資產負債表中的現金及等同現金      |    | 6,619         | 1,410         |
| 扣除存放日起3個月後到期的銀行存款      |    | (2,043)       | -             |
| 在綜合現金流動表中的現金及等同現金      | 22 | 4,576         | 1,410         |

第25頁至82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。介乎25億港元至50億港元之間的收入，非定額款項按該收入的10%計算；介乎50億港元至75億港元之間的收入，非定額款項按該收入的15%計算；以及超過75億港元的收入，非定額款項則按該收入的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；及
- (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。

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。本財務報表亦遵照《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報告的資產、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各項其他於當前情況下屬合理的因素而作出，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36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為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)，公司須按港鐵公司的指示執行公司作為MMC的股東擁有的任何及所有權利。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與該交易有關的資產已出現減值。

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，該項投資的價值按集團應佔該聯營公司淨資產於收購日後的變動和投資減值虧損而作出調整(見附註3(1))。集團應佔聯營公司於收購日後除稅後的業績，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。

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。

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。

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。

## 財務報表附註

(以港元計)

### 3 主要會計政策(續)

#### (f) 債務證券的投資

集團及公司投資債務證券(不包括於附屬公司及聯營公司的投資)的政策如下。

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。該等投資其後列帳如下：

- 集團及公司有能力及有意持有至到期日的定期債務證券被分類為持有至到期證券。持有至到期證券以攤銷後成本減去減值(如有)列帳。

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。

- 公平價值對沖

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

用於公平價值對沖的利率掉期的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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (h) 固定資產 — 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) 固定資產 — 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) 固定資產 — 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置稅)；及
- 任何將資產付運至相關地點，並致使該資產達到可按管理層擬定方式運作的狀況而產生的直接成本，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2萬港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) 固定資產 — 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))                    | 15-50  |
| 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(扣除估計出售成本)。

(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；及
- 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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (1) 資產減值(續)

##### (i) 金融資產減值(續)

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及其他金融資產而言，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其他金融資產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，惟有關金額以之前在損益內扣除的累積減值虧損為限。

##### (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，可收回金額則以能夠獨立產生現金流入的最小資產組合(即產生現金單位)來釐定。

## 財務報表附註

(以港元計)

### 3 主要會計政策(續)

#### (l) 資產減值(續)

##### (ii) 其他資產減值(續)

###### – 確認減值虧損

當資產或其所隸屬的產生現金單位的帳面值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。

#### (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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (m) 進行中建築工程(續)

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，該發展地點之租賃土地及現有建築物的帳面值撥入發展中物業項下。公司就有關項目所產生的成本亦會先當作發展中物業處理，直至有關利潤為公司確認。

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，而任何超出部分則計入發展中物業，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；

## 財務報表附註

(以港元計)

### 3 主要會計政策(續)

#### (o) 物業發展(續)

- 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。

#### (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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (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，以抵銷相關對沖工具之損益所造成的影響。

#### (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，並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。

遞延稅項資產的確認只限於很可能用來抵銷日後應課稅溢利的遞延稅項資產。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清償，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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (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。

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。

## 財務報表附註

(以港元計)

### 3 主要會計政策(續)

#### (x) 收入確認(續)

##### (iii) 租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的期間內，以等額在損益中確認；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。

#### (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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (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。

外幣交易產生的匯兌收益及虧損在損益中確認。

#### (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；
- 為對沖借貸而持有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。

(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；
- 以實際利率計算的財務支出，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；
- 為對沖借貸而持有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。

## 財務報表附註

(以港元計)

### 3 主要會計政策(續)

#### (aa)利息及財務收入/支出(續)

(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。

(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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (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，乃從向集團的直接管理團隊定期提交的財務資料中識別，而有關財務資料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》的數項修訂，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：

- 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 — 金融資產轉移

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。

以下討論該等會計準則轉變帶來的影響：

- 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

《國際財務報告準則》第7條及《香港財務報告準則》第7條的修訂，要求在財務報表中納入若干披露規定。有關的披露規定針對未全數取消確認的已轉讓資產及持續參與已全數取消確認的已轉讓資產，不論有關的轉讓交易何時發生。然而，有關實體毋須就首年採納此修訂的比較期間作出有關披露。集團並無於當前及以往期間對任何金融資產進行重大轉移，因此毋須按有關修訂於當前會計期間作出披露。

## 財務報表附註

(以港元計)

## 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：

|                        | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 服務經營權收入                |               |               |
| – 每年定額及非定額款項           | 1,633         | 1,397         |
| – 初期費用及轉讓予港鐵公司淨負債的攤銷收入 | 83            | 83            |
| 與港鐵公司撥資額外經營權財產相關的收入    | 176           | 130           |
| 物業服務                   | 26            | 31            |
| 來自租出及租回交易的收入           | 15            | 34            |
| 與物業發展相關的收入             | 133           | –             |
|                        | <b>2,066</b>  | <b>1,675</b>  |

## 6 未計折舊、攤銷及減值的經營成本

|   | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|---|---------------|---------------|
| 員工開支  | 6             | 6             |
| 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費用1,300萬港元<br>(2011年：1,600萬港元)) | 19            | 22            |
| 其他  | 5             | 5             |
|   | <b>31</b>     | <b>34</b>     |

## 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)：

|  | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|--|---------------|---------------|
| 核數師酬金  | 2             | 2             |
| 非管理局成員的總裁酬金<br>及已計入：   | 1             | 1             |
| 經營租賃的應收租金減200萬港元(2011年：100萬港元)<br>直接支出(包括零港元(2011年：零港元)或有租金) | (24)          | (31)          |

## 7 未扣除折舊、攤銷及減值的經營溢利(續)

(b) 包括主席的管理局成員袍金載列如下：

|  | 2012年<br>千港元 | 2011年<br>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>                                    |              |              |
| 張炳良教授(運輸及房屋局局長) <sup>#</sup>                 | —            | —            |
| 鄭汝樺女士(運輸及房屋局局長) <sup>##</sup>                | —            | —            |
| 黎以德先生(運輸及房屋局常任秘書長(運輸)) <sup>&amp;</sup>      | —            | —            |
| 何宣威先生(運輸及房屋局常任秘書長(運輸)) <sup>&amp;&amp;</sup> | —            | —            |
| 謝曼怡女士(財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)) <sup>^</sup>        | —            | —            |
| 應耀康先生(財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)) <sup>^^</sup>       | —            | —            |
| 陳美寶女士(財經事務及庫務局副秘書長(庫務)) <sup>@</sup>         | —            | —            |
| 曾愛蓮女士(財經事務及庫務局副秘書長(庫務)) <sup>@@</sup>        | —            | —            |
| 朱曼鈴小姐(財經事務及庫務局副秘書長(庫務)) <sup>@@@</sup>       | —            | —            |
| 黃徐玉娟女士(庫務署署長) <sup>*</sup>                   | —            | —            |
| 李國楚先生(庫務署署長) <sup>**</sup>                   | —            | —            |
|  | —            | —            |

<sup>#</sup> 張炳良教授出任運輸及房屋局局長自2012年7月1日起。

<sup>##</sup> 鄭汝樺女士出任運輸及房屋局局長至2012年6月30日止。

<sup>&</sup> 黎以德先生出任運輸及房屋局常任秘書長(運輸)自2012年5月28日起。

<sup>&&</sup> 何宣威先生出任運輸及房屋局常任秘書長(運輸)至2012年5月27日止。

<sup>^</sup> 謝曼怡女士出任財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)自2012年7月25日起。

<sup>^^</sup> 應耀康先生出任財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)至2012年7月24日止。

<sup>@</sup> 陳美寶女士出任財經事務及庫務局副秘書長(庫務)自2012年7月23日起。

<sup>@@</sup> 曾愛蓮女士出任財經事務及庫務局副秘書長(庫務)自2012年6月19日起至2012年7月22日止。

<sup>@@@</sup> 朱曼鈴小姐出任財經事務及庫務局副秘書長(庫務)至2012年6月18日止。

<sup>\*</sup> 黃徐玉娟女士出任庫務署署長自2011年1月20日起。

<sup>\*\*</sup> 李國楚先生出任庫務署署長至2011年1月19日止。

## 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(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：

|                    | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|--------------------|---------------|---------------|
| 詹伯樂先生 <sup>#</sup> | 1.29          | 1.36          |

<sup>#</sup> 詹伯樂先生出任總裁至2012年12月31日止。梁廣灝先生自2013年1月1日起繼任總裁一職。

以下所載薪金範圍包括公司五位最高薪僱員。

|                             | 僱員數目  |       |
|-----------------------------|-------|-------|
|                             | 2012年 | 2011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     |
| 1,000,001 港元 – 2,000,000 港元 | 2     | 2     |
| 零港元 – 1,000,000 港元          | 2     | 2     |

## 8 折舊及攤銷

|                       | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 折舊：                   |               |               |
| – 投資物業                | 2             | 3             |
| – 其他資產                | 3,009         | 2,844         |
|                       | 3,011         | 2,847         |
| 攤銷：                   |               |               |
| – 經營租賃項下持作自用的批租土地權益攤銷 | 113           | 133           |
|                       | 3,124         | 2,980         |

## 9 利息及財務收入/支出

### (a) 利息及財務收入

|                         | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 存款的利息收入                 | 67            | 14            |
| 與物業發展基礎工程有關而來自港鐵公司的利息收入 | 17            | 21            |
| 其他金融資產的利息收入             | 1             | 16            |
| 非衍生金融資產的利息收入            | 85            | 51            |
| 衍生金融工具產生的已變現收益          | 164           | 173           |
| 匯兌收益(淨額)                | 19            | 8             |
|                         | 268           | 232           |

### (b) 利息及財務支出

|                 | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 貸款的利息支出         | 603           | 604           |
| 財務支出            | 3             | 3             |
| 非衍生金融負債的利息及財務支出 | 606           | 607           |
| 衍生金融工具產生的已變現虧損  | -             | 1             |
|                 | 606           | 608           |

## 10 金融工具的公平價值變動(虧損)/收益淨額

|                        | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 衍生金融工具的(虧損)/收益淨額       | (172)         | 139           |
| 對沖附息借貸的收益淨額            | 19            | 18            |
| 指定按公平價值損益量計的投資的未變現虧損淨額 | -             | (5)           |
|                        | (153)         | 152           |

## 財務報表附註

(以港元計)

## 11 所得稅

(a) 綜合全面收益表內的所得稅為：

|  | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元  |
|--|---------------|----------------|
| 本期稅項   |               |                |
| 按本年度估計應課稅溢利以16.5%(2011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                                      | (271)         | (1,071)        |
|  | <b>(271)</b>  | <b>(1,071)</b> |

公司在本年度出現稅務虧損，並於2012年12月31日累積約302億港元的結轉稅務虧損(2011年：約284億港元)，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。

(b) 稅項抵免與會計虧損按適用稅率的對帳：

|                                       | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元  |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| 稅前虧損                                  | (1,521)       | (1,522)        |
| 根據稅前會計虧損以16.5%(2011年：16.5%)的稅率計算的稅項抵免 | (251)         | (251)          |
| 不可扣除開支的稅項影響                           | 50            | 39             |
| 毋須課稅收入的稅項影響                           | (70)          | (53)           |
| 撥回前年度稅項準備 <sup>#</sup>                | -             | (806)          |
| 實際稅項抵免                                | <b>(271)</b>  | <b>(1,071)</b> |

<sup>#</sup> 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。

## 11 所得稅(續)

(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<br>未來收益<br>百萬港元 | 超出相關折舊的<br>折舊免稅額<br>百萬港元 | 合計<br>百萬港元   |
|--------------|-----------------------|--------------------------|--------------|
| 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2011年12月31日 | (4,690)               | 5,994                    | 1,304        |
| 於2012年1月1日   | <b>(4,690)</b>        | <b>5,994</b>             | <b>1,304</b> |
| 於損益(計入)/扣除   | <b>(300)</b>          | <b>29</b>                | <b>(271)</b> |
| 於2012年12月31日 | <b>(4,990)</b>        | <b>6,023</b>             | <b>1,033</b> |

## 12 公司唯一股東應佔年內全部虧損

年內綜合虧損達12.5億港元(2011年：4.51億港元)，其中11.94億港元的虧損(2011年：4.66億港元)已記入公司的財務報表內。

## 13 分部報告

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，集團以整體方式管理其業務。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)

## 14 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<br>批租土地<br>權益<br>百萬港元 |
|--------------------|--------------|----------------------------|-------------|--------------|--------------|------------|-----------------------------|
|                    | 投資物業<br>百萬港元 | 隧道<br>橋樑、道路<br>及軌道<br>百萬港元 | 建築物<br>百萬港元 | 鐵路車輛<br>百萬港元 | 其他設備<br>百萬港元 | 總值<br>百萬港元 |                             |
| <b>原值：</b>         |              |                            |             |              |              |            |                             |
| 於2011年1月1日         | 70           | 28,990                     | 31,044      | 11,217       | 19,744       | 91,065     | 6,599                       |
| 撥自進行中建築工程          | -            | 56                         | 87          | 204          | 211          | 558        | -                           |
| 添置/(撥回多計款項)        | -            | 2                          | (1)         | 12           | (9)          | 4          | (823)                       |
| 港鐵公司購置額外<br>經營權財產  | -            | -                          | -           | -            | 33           | 33         | -                           |
| 出售                 | -            | (22)                       | (1)         | (55)         | (42)         | (120)      | -                           |
| 重新分類               | -            | 13                         | (70)        | 25           | 31           | (1)        | 1                           |
| 於2011年12月31日       | 70           | 29,039                     | 31,059      | 11,403       | 19,968       | 91,539     | 5,777                       |
| 於2012年1月1日         | 70           | 29,039                     | 31,059      | 11,403       | 19,968       | 91,539     | 5,777                       |
| 撥自進行中建築工程          | -            | 64                         | 14          | 171          | 473          | 722        | -                           |
| 添置                 | -            | -                          | -           | -            | 3            | 3          | -                           |
| 港鐵公司購置額外<br>經營權財產  | -            | -                          | -           | -            | 19           | 19         | -                           |
| 出售                 | -            | (25)                       | (1)         | (39)         | (86)         | (151)      | -                           |
| 重新分類               | -            | (11)                       | (34)        | -            | (7)          | (52)       | 52                          |
| 於2012年12月31日       | 70           | 29,067                     | 31,038      | 11,535       | 20,370       | 92,080     | 5,829                       |
| <b>累積折舊、攤銷及減值：</b> |              |                            |             |              |              |            |                             |
| 於2011年1月1日         | 34           | 3,767                      | 4,957       | 4,041        | 9,005        | 21,804     | 961                         |
| 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                       |
| 於2012年1月1日         | 37           | 4,444                      | 5,716       | 4,404        | 9,959        | 24,560     | 1,094                       |
| 年內支出               | 2            | 691                        | 764         | 590          | 964          | 3,011      | 113                         |
| 出售撥回               | -            | (13)                       | -           | (35)         | (81)         | (129)      | -                           |
| 於2012年12月31日       | 39           | 5,122                      | 6,480       | 4,959        | 10,842       | 27,442     | 1,207                       |
| <b>帳面值：</b>        |              |                            |             |              |              |            |                             |
| 於2012年12月31日       | 31           | 23,945                     | 24,558      | 6,576        | 9,528        | 64,638     | 4,622                       |
| 於2011年12月31日       | 33           | 24,595                     | 25,343      | 6,999        | 10,009       | 66,979     | 4,683                       |

## 14 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：

|        | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|--------|---------------|---------------|
| 1年內    | 19            | 22            |
| 1年至5年內 | 23            | 13            |
| 5年後    | 3             | –             |
|        | 45            | 35            |

- (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)

### 14 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)涉及七項安排(2011年：七項安排)，有關資產於2012年12月31日成本總計90.11億港元(2011年：88.98億港元)，而帳面淨值為33.59億港元(2011年：36.35億港元)。其中四項安排涉及鐵路車輛，基本租期介乎17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的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。由於這幾項安排，集團及公司在有關安排實行初期時取得88.78億港元現金。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。於有關安排實行初期時，該等費用淨現值總額估計為84.14億港元。

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。

在這幾項租賃安排中，集團及公司以信用證作為該等租賃責任的抵押品。年內，七項租賃安排的其中一項租賃安排的信用證已經到期，集團及公司遂購入若干金融資產以取代該信用證，作為該等租賃責任的抵押品(見附註20)。

- (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。因此，全年折舊增加1.34億港元。

## 14 固定資產及經營租賃項下持作自用的批租土地權益(續)

(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46.22億港元(2011年：46.64億港元)及零港元(2011年：1,900萬港元)。

(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2012年12月31日，經管理層評定後的投資物業公平價值為17.03億港元(2011年：17.32億港元)，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。

## 15 進行中建築工程

進行中建築工程包括：

### 集團及公司

|               | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 1月1日結餘        | 631           | 525           |
| 年內產生成本        | 40            | 50            |
| 港鐵公司購置額外經營權財產 | 849           | 614           |
| 撥入固定資產或批租土地   | (722)         | (558)         |
| 12月31日結餘      | 798           | 631           |

## 財務報表附註

(以港元計)

## 16 遞延支出

(a) 遞延支出包括：

## 集團及公司

|               | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 沙田至中環線        |               |               |
| 1月1日及12月31日結餘 | 1,188         | 1,188         |

(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2012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(2011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。

## 17 於附屬公司的投資

|         | 公司            |               |
|---------|---------------|---------------|
|         | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
| 非上市股份成本 | —             | —             |

## 17 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<br>經營地點 | 已發行及<br>繳足普通<br>股數量      | 股份面值           | 公司持有<br>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 <sup>@</sup> | 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<br>13 家全資附屬公司*        | 香港          | 51 'A'<br>49 'B'         | 10 港元<br>10 港元 | 100%<br>無     |
| 物業管理：                              |             |                          |                |               |
| 國際都會物業管理有限公司**                     | 香港          | 25,500 'A'<br>24,500 'B' | 1 港元<br>1 港元   | 100%<br>無     |

<sup>@</sup> 於 2012 年 12 月 31 日 Circuit Asset Limited 正在公司註冊處取消登記，原因是相關租賃交易已於 2011 年終止。

\* 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。

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：

|        | 2012 年<br>百萬港元 | 2011 年<br>百萬港元 |
|--------|----------------|----------------|
| 資產     | 16,013         | 13,387         |
| 負債     | 2,663          | 6,302          |
| 權益     | 13,350         | 7,085          |
| 營業額    | 13,580         | 11,800         |
| 年內稅後收益 | 12,775         | 8,735          |

## 財務報表附註

(以港元計)

## 18 聯營公司權益

於聯營公司所佔權益如下：

|         | 集團            |               | 公司            |               |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|         | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
| 非上市股份成本 | -             | -             | 9             | 9             |
| 應佔淨資產   | 167           | 223           | -             | -             |
|         | 167           | 223           | 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<br>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%   |

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：

|        | 2012年        |                                 | 2011年        |                                 |
|--------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|
|        | 100%<br>百萬港元 | 集團所佔<br>實際權益<br>(22.1%)<br>百萬港元 | 100%<br>百萬港元 | 集團所佔<br>實際權益<br>(22.1%)<br>百萬港元 |
| 資產     | 3,693        | 816                             | 3,738        | 826                             |
| 負債     | 2,938        | 649                             | 2,728        | 603                             |
| 權益     | 755          | 167                             | 1,010        | 223                             |
| 營業額    | 811          | 179                             | 704          | 156                             |
| 年內稅後溢利 | 368          | 81                              | 317          | 70                              |

## 19 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。

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。

## 20 其他金融資產

其他金融資產包括：

### 集團及公司

|                    | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|--------------------|---------------|---------------|
| 持有至到期債務證券<br>– 非上市 | 550           | –             |

年內，集團及公司購入若干金融資產以取代其中一項租賃安排已到期的信用證，作為有關租賃安排內租賃責任的抵押品(見附註14(e))。

## 財務報表附註

(以港元計)

## 21 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

|                   | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 應收利息              | 6             | 3             |
| 應收帳款、按金、預付帳項及拖欠收益 | 66            | 66            |
| 就發展中物業應收港鐵公司帳項    | 19            | 445           |
| 應收港鐵公司帳項          | 933           | 800           |
|                   | <b>1,024</b>  | <b>1,314</b>  |

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。

(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

|     | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|-----|---------------|---------------|
| 1年內 | 1,014         | 1,308         |
| 1年後 | 10            | 6             |
|     | <b>1,024</b>  | <b>1,314</b>  |

(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

|              | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 現已到期         | 53            | 55            |
| 按金、預付帳項及拖欠收益 | 13            | 11            |
|              | <b>66</b>     | <b>66</b>     |

## 22 現金及等同現金

現金及等同現金包括：

### 集團及公司

|                   | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 銀行短期計息存款          |               |               |
| – 存放日起3個月內到期      | 4,556         | 1,351         |
| – 存放日起3個月後到期      | 2,043         | –             |
| 銀行存款及現金           | 20            | 59            |
| 資產負債表內的現金及等同現金    | 6,619         | 1,410         |
| 扣除存放日起3個月後到期的銀行存款 | (2,043)       | –             |
| 綜合現金流動表內的現金及等同現金  | 4,576         | 1,410         |

## 23 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

|           | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 應付利息      | 113           | 114           |
| 按金及預收帳項   | 12            | 14            |
| 應付帳款及未付費用 | 16            | 9             |
|           | 141           | 137           |

(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

|     | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|-----|---------------|---------------|
| 1年內 | 135           | 129           |
| 1年後 | 6             | 8             |
|     | 141           | 137           |

## 財務報表附註

(以港元計)

## 23 應付利息及其他應付款項(續)

(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

|              | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 1個月內或接獲通知時到期 | 24            | 25            |
| 1至3個月內到期     | 12            | 12            |
| 3至6個月內到期     | 80            | 81            |
| 應付利息及應付帳款總計  | 116           | 118           |
| 按金及預收帳項      | 12            | 14            |
| 應計開支         | 13            | 5             |
|              | 141           | 137           |

## 24 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3.17億港元(2011年：4.23億港元)。其中索償準備為3.11億港元(2011年：4.02億港元)。

與工程項目相關的索償撥備的變動如下：

## 集團及公司

|          | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|----------|---------------|---------------|
| 1月1日結餘   | 402           | 1,247         |
| 已動用款項    | (91)          | (21)          |
| 撥回的索償撥備  | —             | (824)         |
| 12月31日結餘 | 311           | 402           |

2011年，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。

## 24 工程項目的應計開支及準備(續)

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

|     | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|-----|---------------|---------------|
| 1年內 | 45            | 22            |
| 1年後 | 272           | 401           |
|     | <b>317</b>    | <b>423</b>    |

## 25 附息借貸

(a) 附息借貸包括：

### 集團及公司

|                       | 2012年         |               | 2011年       |              |
|-----------------------|---------------|---------------|-------------|--------------|
|                       | 帳面值<br>百萬港元   | 公平價值<br>百萬港元  | 帳面值<br>百萬港元 | 公平價值<br>百萬港元 |
| 資本市場工具                |               |               |             |              |
| 2013年到期的港元債券 – 見下文(c) | 698           | 712           | 692         | 736          |
| 2013年到期的港元債券 – 見下文(d) | 813           | 813           | 840         | 840          |
| 2014年到期的美元債券 – 見下文(d) | 389           | 437           | 390         | 457          |
| 2012年到期的港元債券 – 見下文(e) | –             | –             | 299         | 301          |
| 2014年到期的港元債券 – 見下文(e) | 399           | 408           | 398         | 415          |
| 2019年到期的港元債券 – 見下文(e) | 1,287         | 1,447         | 1,285       | 1,393        |
| 2024年到期的港元債券 – 見下文(e) | 413           | 493           | 413         | 480          |
| 2019年到期的美元債券 – 見下文(e) | 5,802         | 6,533         | 5,813       | 6,436        |
| 2021年到期的港元債券 – 見下文(e) | 494           | 597           | 493         | 578          |
| 2021年到期的港元債券 – 見下文(e) | 740           | 861           | 740         | 830          |
| 2019年到期的港元債券 – 見下文(e) | 434           | 499           | 434         | 482          |
| 2015年到期的港元債券 – 見下文(e) | 1,000         | 1,044         | 1,000       | 1,051        |
| 2013年到期的港元債券 – 見下文(e) | 800           | 802           | 800         | 804          |
|                       | <b>13,269</b> | <b>14,646</b> | 13,597      | 14,803       |
| 銀行貸款 – 見下文(f)         | 1,500         | 1,500         | 1,500       | 1,500        |
|                       | <b>14,769</b> | <b>16,146</b> | 15,097      | 16,303       |

## 財務報表附註

(以港元計)

## 25 附息借貸(續)

- (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。
- (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2012年12月31日，所有銀行貸款均無抵押及附帶介乎1.06厘(2011年：0.97厘)至1.14厘(2011年：1.05厘)的年息。
- (g) 公司附息借貸所附帶的契諾均按慣例訂立。

## 25 附息借貸(續)

(h) 附息借貸的償還期限如下：

|        | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|--------|---------------|---------------|
| 1年內    | 2,311         | 1,799         |
| 1年至2年內 | 788           | 2,332         |
| 2年至5年內 | 2,500         | 1,788         |
| 5年後    | 9,170         | 9,178         |
|        | 14,769        | 15,097        |

## 26 遞延收益

(a) 於2012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

|                        | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 1月1日結餘                 | 6,248         | 5,873         |
| 已收及應收款項/(已付及應付款項)淨額    | 97            | (24)          |
| 涉及由港鐵公司籌資的額外經營權財產的遞延收益 | 868           | 647           |
| 於損益內確認                 | (413)         | (248)         |
| 12月31日結餘               | 6,800         | 6,248         |

## 財務報表附註

(以港元計)

## 26 遞延收益(續)

(c) 預計遞延收益將在如下的年期撥入損益內：

## 集團及公司

|     | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|-----|---------------|---------------|
| 1年內 | 281           | 234           |
| 1年後 | 6,519         | 6,014         |
|     | <b>6,800</b>  | <b>6,248</b>  |

## 27 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<br>百萬港元    | 保留溢利<br>百萬港元  | 總計<br>百萬港元    |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 2011年1月1日結餘             | 39,120        | 19,243        | 58,363        |
| 2011年權益變動：              |               |               |               |
| 年內綜合收益總額                | –             | (466)         | (466)         |
| 2011年12月31日及2012年1月1日結餘 | <b>39,120</b> | <b>18,777</b> | <b>57,897</b> |
| 2012年權益變動               |               |               |               |
| 年內綜合收益總額：               | –             | (1,194)       | (1,194)       |
| 2012年12月31日結餘           | <b>39,120</b> | <b>17,583</b> | <b>56,703</b> |

- (i) 集團的保留溢利包括應佔聯營公司保留溢利1.58億港元(2011年：2.14億港元)。
- (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2012年12月31日，可供分配予唯一股東的儲備金額為173.50億港元(2011年：184.16億港元)。

## 27 資本、儲備及股息(續)

### (b) 股本

|           | 2012年   |        | 2011年   |        |
|-----------|---------|--------|---------|--------|
|           | 股數      | 百萬港元   | 股數      | 百萬港元   |
| 法定股本：     |         |        |         |        |
| 每股10萬港元   | 425,000 | 42,500 | 425,000 | 42,500 |
| 已發行及繳足股本： |         |        |         |        |
| 於12月31日   | 391,200 | 39,120 | 391,200 | 39,120 |

### (c) 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。

## 28 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：信貸風險、利率風險、外匯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。

管理局已批准有關信貸風險、利率風險、外匯風險、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變動而進行的評估。

## 財務報表附註

(以港元計)

## 28 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持有至到期債務證券、存款及其為對沖目的而持有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

|               | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 借予無控制權附屬公司的貸款 | –             | 4,405         |
| 其他金融資產        | 550           | –             |
| 利率掉期          | 246           | 269           |
| 貨幣掉期          | 71            | 218           |
| 利息及其他應收款項     | 1,024         | 1,314         |
|               | <b>1,891</b>  | <b>6,206</b>  |

## 28 財務風險管理及公平價值(續)

### (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集團須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2012年12月31日，總借貸額的53%(2011年：54%)為定息借貸。

集團訂立「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2012年12月31日，集團持有名義金額8億港元(2011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。

於2012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1,300萬港元(資產)(2011年：4,000萬港元(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2012年12月31日，集團所持有此類利率掉期的名義合約金額為46.35億港元(2011年：46.35億港元)，公平價值淨額為2.33億港元(資產)(2011年：2.29億港元(資產))，其中包括資產2.33億港元(2011年：2.29億港元)及負債零港元(2011年：零港元)。

## 財務報表附註

(以港元計)

## 28 財務風險管理及公平價值(續)

## (b) 利率風險(續)

## (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(及保留溢利)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2011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利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。

如若除上述以外的其他變量保持恒定，則利率普遍升/跌100個基點對集團及公司稅後虧損(及保留溢利)的估計影響如下所示：

## 集團及公司

|             | 2012年           |                 | 2011年           |                 |
|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|             | 百萬港元<br>+100個基點 | 百萬港元<br>-100個基點 | 百萬港元<br>+100個基點 | 百萬港元<br>-100個基點 |
| 對損益的影響：     |                 |                 |                 |                 |
| 利率掉期        | (107)           | 101             | (148)           | 153             |
| 貨幣掉期        | 2               | 63              | (7)             | 7               |
| 付息借貸        | 3               | (2)             | 10              | (8)             |
| 稅後虧損(增加)/減少 | (102)           | 162             | (145)           | 152             |

## 28 財務風險管理及公平價值(續)

### (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2012年12月31日，公司用貨幣掉期作外幣資產及負債的經濟對沖，並確認貨幣掉期為衍生金融資產，其公平價值淨額為6,900萬港元資產(2011年：2.18億港元(資產))。該等公平價值淨額包括7,100萬港元的資產(2011年：2.18億港元)及200萬港元的負債(2011年：零港元)。

#### (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。

## 財務報表附註

(以港元計)

## 28 財務風險管理及公平價值(續)

## (c) 貨幣風險(續)

## (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<br>百萬<br>(以外幣計算) |
|--------------|---------------------|
| <b>2012年</b> |                     |
| 其他金融資產       | 71                  |
| 現金及等同現金      | 50                  |
| 貨幣掉期         | 800                 |
| 利息及其他應付款項    | (5)                 |
| 付息借貸         | (800)               |
| 整體風險承擔淨值     | 116                 |
| <b>2011年</b> |                     |
| 其他金融資產       | -                   |
| 現金及等同現金      | 54                  |
| 貨幣掉期         | 800                 |
| 利息及其他應付款項    | (5)                 |
| 付息借貸         | (800)               |
| 整體風險承擔淨值     | 49                  |

## 28 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(及保留溢利)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<br>上升/(下跌) | 2012<br>稅後虧損<br>減少/(增加)<br>百萬港元 | 2011<br>稅後虧損<br>減少/(增加)<br>百萬港元 |
|----|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 美元 | 1%              | 20                              | 14                              |
|    | (1%)            | (20)                            | (14)                            |

上表呈列的分析結果指集團稅後虧損(及保留溢利)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2011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。

## 財務報表附註

(以港元計)

## 28 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<br>表帳面值<br>12月31日<br>百萬港元 |
|--------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------|------------|--------------------------------|
|              | 於1年內<br>或接獲<br>通知時<br>百萬港元 | 超過1年<br>但不足<br>2年<br>百萬港元 | 超過2年<br>但不足<br>5年<br>百萬港元 | 5年以上<br>百萬港元 | 總計<br>百萬港元 |                                |
| <b>2012年</b> |                            |                           |                           |              |            |                                |
| 利息及其他應付款項    | (135)                      | (1)                       | –                         | (5)          | (141)      | 141                            |
| 利率掉期         | –                          | –                         | –                         | –            | –          | (246)                          |
| 貨幣掉期         |                            |                           |                           |              |            |                                |
| – 流出         | (270)                      | (660)                     | (807)                     | (6,214)      | (7,951)    | 2                              |
| – 流入         | 299                        | 688                       | 898                       | 6,285        | 8,170      | (71)                           |
| 付息借貸         | (2,877)                    | (1,294)                   | (3,822)                   | (10,079)     | (18,072)   | 14,769                         |
|              | (2,983)                    | (1,267)                   | (3,731)                   | (10,013)     | (17,994)   | 14,595                         |
| <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)                          |
| 付息借貸         | (898)                      | (2,881)                   | (4,731)                   | (10,522)     | (19,032)   | 15,097                         |
|              | (997)                      | (2,855)                   | (4,641)                   | (10,405)     | (18,898)   | 14,747                         |

## 28 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<br>百萬港元 | 第2級<br>百萬港元 | 第3級<br>百萬港元 | 總計<br>百萬港元 |
|--------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| <b>2012年</b> |             |             |             |            |
| <b>資產</b>    |             |             |             |            |
| 衍生金融資產：      |             |             |             |            |
| – 利率掉期       | –           | 246         | –           | 246        |
| – 貨幣掉期       | –           | 71          | –           | 71         |
|              | –           | 317         | –           | 317        |
| <b>負債</b>    |             |             |             |            |
| 衍生金融負債：      |             |             |             |            |
| – 貨幣掉期       | –           | (2)         | –           | (2)        |
|              | –           | (2)         | –           | (2)        |
| <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        |

## 財務報表附註

(以港元計)

## 28 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後成本列帳的金融工具的帳面值與其於2012年及2011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

|               | 2012年       |              | 2011年       |              |
|---------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
|               | 帳面值<br>百萬港元 | 公平價值<br>百萬港元 | 帳面值<br>百萬港元 | 公平價值<br>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        |
| 其他金融資產        | 550         | 552          | –           | –            |
|               | 550         | 552          | 4,405       | 4,405        |
| <b>負債</b>     |             |              |             |              |
| 付息借貸          | (14,769)    | (16,146)     | (15,097)    | (16,303)     |
|               | (14,769)    | (16,146)     | (15,097)    | (16,303)     |

## (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) 其他金融資產

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。

## (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信用等級後，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。

## 28 財務風險管理及公平價值(續)

### (f) 公平價值的估計(續)

#### (iii) 借予無控制權附屬公司的貸款及附息借貸

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：

|           | 2012年         | 2011年         |
|-----------|---------------|---------------|
| 利率掉期、貨幣掉期 | 0.18% – 1.22% | 0.23% – 1.86% |
| 附息借貸      | 0.52% – 3.15% | 0.52% – 3.70% |

## 29 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

|                    | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|--------------------|---------------|---------------|
| 扣除折舊、攤銷及減值後的經營虧損   | (1,111)       | (1,368)       |
| 折舊及攤銷              | 3,124         | 2,980         |
| 出售固定資產的虧損          | 22            | 29            |
| 其他應收款項增加           | (612)         | (604)         |
| 其他應付款項及遞延收入增加/(減少) | 613           | (269)         |
| 來自經營的淨現金流入         | 2,036         | 768           |

## 財務報表附註

(以港元計)

### 30 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、16(b)及(c)、17、19及24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、9(a)、14、15、17、19、21及26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19)。
- (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。

### 30 有關連人士(續)

(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，獲准進行何東樓、烏溪沙及大圍維修中心工地的發展項目。

### 31 未完承擔

未列於財務報表的未完資本開支承擔如下：

|                 | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 固定資產 — 物業、廠房及設備 |               |               |
| – 已批准並已簽約       | 9             | 17            |
| – 已批准但未簽約       | 55            | 80            |
| 12月31日結餘        | 64            | 97            |

### 32 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，惟相關收入的上限從2012年6月1日開始，由2萬港元修改至2萬5千港元。

## 財務報表附註

(以港元計)

## 33 信貸額

(a) 集團及公司可用而未使用的信貸額合共包括：

|            | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|------------|---------------|---------------|
| 短期無承諾循環信貸額 | 400           | 500           |
| 透支額        | 30            | 30            |
| 損桿租賃信用證    | 1,486         | 2,037         |
| 循環信貸額      | 1,000         | 1,000         |
|            | <b>2,916</b>  | <b>3,567</b>  |

(b) 預計未使用的信貸額於以下年期屆滿：

|         | 2012年<br>百萬港元 | 2011年<br>百萬港元 |
|---------|---------------|---------------|
| 浮動利率    |               |               |
| – 1年內屆滿 | 827           | 1,568         |
| – 1年後屆滿 | 2,089         | 1,999         |
|         | <b>2,916</b>  | <b>3,567</b>  |

## 34 或有負債

於2012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2012年12月31日的財務報表內撥出準備。此準備於附註24詳細披露。

## 35 鐵路資產減值

於2012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2011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2012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。

## 36 會計估計及判斷

### (a) 估計不確定性的主要來源

附註28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)、24及34)、遞延稅項資產可收回性的釐定(見附註11(c))、對落實沙田至中環線項目可行性的評估(見附註16(b))，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26)。

### (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28)，以及鐵路資產減值(見附註35)。

## 財務報表附註

(以港元計)

### 37 截至2012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2012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1條及《香港會計準則》第1條<br>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10條及《香港財務報告準則》第10條<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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》<br>第19條僱員福利                    | 2013年1月1日 |
| 《香港財務報告準則》2009年至2011年週期的每年改進                              | 2013年1月1日 |
| 修訂《國際財務報告準則》第7條及《香港財務報告準則》<br>第7條金融工具：披露 — 金融資產和金融負債的抵銷   | 2013年1月1日 |
| 修訂《國際財務報告準則》第32條及《香港財務報告準則》<br>第32條金融工具：呈列 — 金融資產和金融負債的抵銷 | 2014年1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<br>金融工具                       | 2015年1月1日 |

## 五年統計數字

| 財務(百萬港元)                  | 2012年   | 2011年   | 2010年   | 2009年   | 2008年   |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>全面收益表</b>              |         |         |         |         |         |
| 營業額                       | 2,066   | 1,675   | 1,013   | 921     | 870     |
| 未扣除折舊、攤銷及減值的經營溢利          | 2,035   | 1,641   | 979     | 828     | 819     |
| 利息及財務支出淨額                 | 338     | 376     | 560     | 1,178   | 912     |
| 未計未變現收益/虧損的虧損             | (1,368) | (1,674) | (2,639) | (3,178) | (2,675) |
| 扣除未變現收益/虧損及稅項後的虧損         | (1,250) | (451)   | (2,034) | (2,761) | (1,815) |
| <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) | 69,260  | 71,662  | 74,899  | 76,521  | 71,757  |
| 進行中建築工程                   | 798     | 631     | 525     | 994     | 6,926   |
| 遞延支出                      | 1,188   | 1,188   | 1,188   | 1,613   | 1,612   |
| 借予無控制權附屬公司的貸款             | –       | 4,405   | 4,405   | 4,405   | 4,406   |
| 其他金融資產                    | 550     | –       | 435     | 402     | 3,095   |
| 現金及等同現金                   | 6,619   | 1,410   | 710     | 8,872   | 2,493   |
| 其他資產                      | 1,508   | 2,024   | 1,277   | 1,129   | 1,180   |
| 資產總值                      | 79,923  | 81,320  | 83,439  | 93,936  | 91,469  |
| 附息借貸                      | 14,769  | 15,097  | 15,117  | 23,059  | 17,503  |
| 遞延稅項負債                    | 1,033   | 1,304   | 2,375   | 2,774   | 3,356   |
| 遞延收益                      | 6,800   | 6,248   | 5,873   | 5,441   | 5,001   |
| 其他負債                      | 460     | 560     | 1,512   | 2,053   | 2,252   |
| 負債總額                      | 23,062  | 23,209  | 24,877  | 33,327  | 28,112  |
| 權益                        | 56,861  | 58,111  | 58,562  | 60,609  | 63,357  |
| <b>主要財務資料</b>             |         |         |         |         |         |
| 權益回報率(%)                  | (2)     | (1)     | (3)     | (5)     | (3)     |
| 債務與權益比率                   | 1:3.9   | 1:3.8   | 1:3.9   | 1:2.6   | 1:3.6   |
| 債務與總資本之比率(%)              | 21      | 21      | 21      | 28      | 22      |
| 盈利對利息(倍數)                 | 3.9     | 3.2     | 1.6     | 0.8     | 0.9     |

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)



九廣鐵路公司  
香港新界火炭樂景街九號  
火炭鐵路大樓八樓



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。