

## 董事局報告書

董事欣然提呈截至2008年12月31日止財政年度的董事報告及經審核帳項。

### 集團主要業務

公司及轄下附屬公司的主要業務包括：

**A** 營運一個現代化鐵路系統，路線網絡涵蓋：中環至荃灣（荃灣綫）、油麻地至調景嶺（觀塘綫）、寶琳至北角（將軍澳綫）、柴灣至上環（港島綫）、香港至東涌（東涌綫）、香港至赤鱗角香港國際機場及亞洲國際博覽館（機場快綫）、欣澳至迪士尼樂園（迪士尼樂園綫）、尖東至羅湖及落馬洲邊境（東鐵綫）、大圍至烏溪沙（馬鞍山綫）、南昌至屯門（西鐵綫）、服務新界西北的屯門、天水圍及元朗的西北鐵路（一般稱為輕鐵）、香港與中國內地多個主要城市之間的城際鐵路系統，以及羅湖邊境至上水屠房及紅磡的東鐵沿綫貨運鐵路系統；

**B** 以業主或九鐵公司代理身份，發展配合鐵路系統（包括將軍澳綫、馬鞍山綫、東鐵綫、輕鐵及西鐵綫）的物業項目；

**C** 經營鐵路系統的相關商業活動，包括出租廣告位及零售場地、鐵路電訊系統頻寬服務、投資物業（包括購物商場、寫字樓及住宅單位）之管業及租務，以及八達通卡大廈通行系統服務；

**D** 經營London Overground的專營權；是項專營權為期七年，公司佔50%股權，由全長107.2公里的客運鐵路綫網絡組成，連接倫敦市郊和倫敦地鐵；

**E** 設計並興建位於日出康城（在將軍澳南）的港鐵站，作為將軍澳綫的延伸；

**F** 負責西鐵支綫九龍南綫的工程管理；

**G** 策劃及興建未來的鐵路系統支綫及其他相關的基建項目，包括西港島綫、南港島綫、觀塘綫延綫、沙田至中環綫及高速鐵路。這些主要項目已獲政府在政策上的支持；

**H** 營運東涌至昂坪的纜車系統及香港大嶼山昂坪主題市集；

**I** 在世界各地提供顧問服務，範疇包括項目管理、策劃、建造、營運、維修及提升鐵路水平等方面的專業知識，以及就車費收取、物業整合/發展的意見（包括其他物業相關服務）及開拓非車費收入作出建議；

**J** 投資於公司的附屬公司八達通控股有限公司，該公司的業務遍及香港和海外，包括透過其附屬公司八達通卡有限公司經營智能卡系統，為香港的交通運輸及非交通運輸設施提供收款服務；

**K** 香港境外的股本投資及長期營運及維修合約；

**L** 在中國內地從事物業管理、購物商場投資及鐵路相關物業發展業務；及

**M** 投資並建設北京港鐵四號綫，其中公司擁有49%股權，與北京市政府就未來經營達成為期30年的特許經營協議。

深圳市軌道交通四號綫項目已獲國家發展和改革委員會批准。公司現正辦理有關簽署特許經營協議的程序，於未來數月內可以簽署該協議。

公司已與瀋陽市政府及瀋陽地鐵集團有限公司就瀋陽地鐵一、二號綫為期30年的營運及維修安排，簽訂原則性協議。

公司與杭州市政府及杭州市地鐵集團有限責任公司簽訂原則性協議，以公私合營模式，進行投資及建設杭州地鐵一號線的機電設備工程並營運整條線，為期25年。

## 股息

董事建議向於2009年4月14日名列公司股東名冊的股東派發末期股息每股普通股0.34港元。待所需決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，股息將於2009年6月17日或該日前後以港元現金派發，而股東亦可選擇代息股份。公司的大股東財政司司長法團已同意選擇以股份形式收取全部或部分可獲的股息，以確保應付股息總額不超過50%以現金派發。

## 董事局成員

本年度董事局成員包括錢果豐(非執行主席)、周松崗(行政總裁)、張佑啟、艾爾敦[於2008年5月29日辭任]、方敏生、何承天、盧重興[於2008年5月29日輪流退任]、吳亮星、石禮謙、施文信、陳家強、運輸及房屋局局長(鄭汝樺)及運輸署署長(黃志光)。

於2008年5月29日舉行的股東週年大會上及根據公司章程細則，陳家強、吳亮星、石禮謙、何承天及盧重興按公司章程細則退任。盧重興並不參與膺選連任，而其他四位董事則膺選連任董事局成員。

錢果豐、張佑啟及施文信將按公司章程細則於應屆股東週年大會上輪流退任。於該會上，張佑啟將不參與膺選連任，而錢果豐及施文信將會參與膺選連任。

各董事局成員的履歷載於第108至111頁。

## 替任董事

本年度替任董事包括：

- 代替陳家強：應耀康及梁卓文；
- 代替運輸及房屋局局長：(i)運輸及房屋局副局長(邱誠武[自2008年11月28日起生效])；(ii)運輸及房屋局常任秘書長(運輸)(何宣威)；及(iii)運輸及房屋局副秘書長(運輸)(朱曼鈴及李麗儀[已分別於2008年6月10日及2008年9月29日起停任運輸及房屋局副秘書長(運輸)，並因而停任運輸及房屋局局長的替任董事]、容偉雄及袁莎妮[自2008年6月10日起生效])；及
- 代替運輸署署長：運輸署副署長(公共運輸事務及管理)(葉麗清)。

## 執行總監會

本年度執行總監會成員為周松崗(行政總裁兼董事局成員)、柏立恒、陳富強、何恆光、梁國權(由2008年5月1日起，其職銜變更為財務及業務拓展總監)、龍家駒(於2009年1月1日起不再擔任執行總監會成員)、麥國琛及杜禮。

本年度執行總監會成員的履歷載於第111及113頁。

## 內部審核

公司的內部審核部門提供獨立、客觀的核證和顧問服務，旨在增值及改善公司的業務營運。該部門主要職責包括：

- 評估公司在其活動及風險管理的內部控制系統是否足夠及有效。
- 尋求在管理控制、資源運用及盈利能力方面可改善的機會。
- 應公司管理層或審核委員會的委託作特別審閱及/或調查。

內部審核部主管直接向行政總裁匯報，並可直接與審核委員會接觸。

## 董事局報告書

### 商業操守

詳情載於第102頁。

### 政策

董事局已採納以下的風險管理策略及政策：

- A 建造及保險風險管理策略；
- B 財務風險管理策略；
- C 庫務風險管理策略；
- D 安全風險管理策略；
- E 企業風險管理策略；
- F 保安風險管理政策；及
- G 環境風險管理政策。

### 公眾持股量

公司於2000年在聯交所主板上市時，獲聯交所授予公司豁免（「公眾持股量規定豁免」），批准公司無須嚴格遵守上市規則第8.08(1)條的規定。根據公眾持股量規定豁免，公眾於公司持有的指定最低股份百分比不得少於公司已發行股本總額的10%。根據公司可從公開途徑取得的資料及就董事所知，於本年度內及截至本報告日期止，公司已按公眾持股量規定豁免維持指定的公眾持股量。

### 銀行透支、銀行貸款及其他借貸

截至2008年12月31日集團借貸總額共達312.89億港元（2007年：340.50億港元）。借貸（包括銀行透支及銀行貸款）詳情載於帳項附註38。

### 帳項

公司及集團截至2008年12月31日的財政狀況及業績，以及集團本年度的權益變動及現金流量，載於第139至230頁的帳項。

### 10年統計數字

集團過去10年業績及資產負債概要，連同若干主要車務統計數字載於第88至89頁。

### 固定資產及在建鐵路工程

本年度固定資產及在建鐵路工程的變動情況分別載於帳項附註18至20及22。

### 儲備變動

本年度儲備的變動情況載於帳項附註45及46。

### 股本

截至2007年12月31日，公司法定股本為65億港元，分為65億股普通股，其中5,611,057,035股為已發行入帳列作繳足普通股。

年內，公司發行共50,086,078股普通股，其中：

A 1,644,500股普通股因根據公司全球發售前認股權計劃所授認股權獲行使（詳情見帳項附註45）而由公司發行。就所發行的每股普通股而言，每股認股權的有關行使價為8.44港元；

B 635,500股普通股因根據公司新入職僱員認股權計劃所授認股權獲行使（詳情見帳項附註45）而由公司發行。就所發行的每股普通股而言，每股認股權給予公司的有關行使價為15.45港元、15.97港元、18.30港元、19.404港元、20.66港元及21.00港元；

C 32,071,954股普通股由公司發行，作為公司就截至2007年12月31日止年度末期股息（每股普通股現金股息為0.31港元）股東所選擇的代息股份；及

D 15,734,124股普通股由公司發行，作為公司就截至2008年6月30日止6個月中期股息（每股普通股現金股息為0.14港元）股東所選擇的代息股份。

截至2008年12月31日，公司法定股本為65億港元，分為65億股普通股，其中5,661,143,113股為已發行及入帳列作繳足普通股。

## 贖回上市證券

公司及其任何附屬公司於2008年財政年度並無買賣或贖回其任何上市證券。

## 物業

公司主要投資物業及待售物業的詳情載於第58至59頁。

## 捐贈

公司於年內向慈善機構合共捐出890萬港元，包括下列捐款：

**A** 為表示我們對內地雪災的關注，公司於2008年2月向香港紅十字會捐出100萬港元，為內地雪災的災民提供衣物及應急物資，並向中華全國鐵路總工會捐助100萬港元。

**B** 四川大地震這場世紀天災，觸動公司上下及香港市民的心靈，激發大眾最深切的同情心，一起向災民施以援手。公司於2008年5月率先捐出100萬港元善款賑濟災民，港鐵員工亦踴躍捐款，一共籌得560萬港元，連同公司的配對捐款，善款總額達1,127萬港元。此外，公司在內地各個辦事處再籌得30萬元人民幣，而公司在香港旗下的各購物商場的顧客亦慷慨解囊，合共捐出200萬港元賑災。綜合各項籌款活動，港鐵公司、員工及顧客共捐出逾1,460萬港元，協助地震災民。

此外，「港鐵競步賽2008」為醫院管理局健康資訊天地健康推廣運動籌得逾130萬港元。

公司透過參與僱員樂助計劃、公益綠識日及公益服飾日等不同活動，為香港公益金籌得總額逾24.8萬港元的現金捐款。

## 匯報及監察

所有營運及業務活動均訂有全面的財政預算制度，並由董事局審批年度預算。公司的營運、業務及工程項目對比預算的結果，須每月向董事局呈報，並定期更新年度財政預測數字。

## 庫務管理

公司庫務部乃按照董事局認可的指引運作，參照理想融資模式管理公司債務結構，該模式界定理想的金融工具、定息和浮息債項組合、還款期、利率風險、貨幣風險及融資準備期。公司定期檢討及改良該模式，以反映公司財務需要及市場狀況所出現的轉變。利率掉期及貨幣掉期等金融衍生工具只會用作對沖工具，以管理集團承受的利率及貨幣風險。為監控公司的衍生工具活動，公司訂立審慎的指引及程序，其中包括全面的信貸風險管理系統，以「風險價值」方法監控交易對手的信貸風險。而公司庫務部的內部職責均適當劃分。

重大的融資交易及衍生工具交易指引(包括信貸風險管理架構)須取得董事局批准。

## 資本性與經常性開支

主要資本性與經常性開支的評估、檢討及審批均有既定程序。所有超逾公司資產淨值0.2%的工程項目開支及超逾公司資產淨值0.1%的顧問服務聘用事宜，均須取得董事局批准。

## 發行債券及票據

集團於截至2008年12月31日止年度曾發行債券及票據，詳情載於帳項附註38。該等債券及票據乃為配合集團一般資金需求而發行，當中包括新資本性開支及到期債務再融資。

## 電腦處理

公司已就電腦系統操作訂立既定程序、監控和定期作出品質檢討，以確保財務記錄完整無誤及數據處理效率良好。公司的電腦中心運作及支援、服務台運作及支援服務，以及軟件開發及維修均已獲取ISO 9001:2000認證。每年就重要應用系統開展一次運作復原演習。

## 董事局報告書

### 董事局及執行總監會成員之合約權益

本年度結算日或本年度內任何時間，均無任何由公司或任何附屬公司簽訂，而董事局或執行總監會成員在當中有重大利益（不論直接或間接）的主要合約。

### 董事局及執行總監會成員之股份權益

根據證券及期貨條例第 XV 部（香港法例第 571 章）（「證券條例」）第 352 條須予備存的登記冊所載，或根據標準守則向公司及聯交所披露之資料，董事局及執行總監會成員於 2008 年 12 月 31 日於公司股份、相關股份及債券（定義見證券條例）中擁有的權益或淡倉的詳情如下：

董事局或執行總監會成員	持有的普通股數目			衍生工具		權益總額佔已發行股本總額百分比	
	個人權益*	家族權益†	公司權益	認股權	其他		
錢果豐	51,230	–	–	–	–	51,230	0.00090
周松崗	–	–	–	1,190,000 (附註 1)	418,017 (附註 2)	1,608,017	0.02840
施文信	4,871	–	–	–	–	4,871	0.00009
方敏生	1,712	–	–	–	–	1,712	0.00003
柏立恒	56,095	–	–	340,000 (附註 1)	–	396,095	0.00700
陳富強	46,960	–	–	(i) 217,500 (附註 3) (ii) 340,000 (附註 1)	–	604,460	0.01068
何恆光	378,760	2,541	–	340,000 (附註 1)	–	721,301	0.01274
梁國權	23,000	–	23,000 (附註 4)	(i) 1,043,000 (附註 5) (ii) 340,000 (附註 1)	160,000 (附註 6)	1,589,000	0.02807
龍家駒	346,500	2,500	–	(i) 355,500 (附註 5) (ii) 87,000 (附註 1)	–	791,500	0.01398
麥國琛	–	–	–	340,000 (附註 1)	–	340,000	0.00601
杜禮	–	–	–	340,000 (附註 1)	–	340,000	0.00601
何宣威 (附註 7)	691	1,393	–	–	–	2,084	0.00004

#### 附註

- 有關上述認股權的詳情，載於下列有關根據 2007 年認股權計劃授出而可認購普通股的認股權的詳細列表中。
  - 周松崗擁有與 418,017 股公司股份相關的證券條例第 XV 部所指的衍生權益。該衍生權益代表周先生有權於其三年合約期滿時（即 2009 年 11 月 30 日）可收取相對於 418,017 股公司股份的等值現金的權利。
  - 有關上述認股權的詳情，載於下列有關根據全球發售前認股權計劃授出而可認購普通股的認股權的詳細列表中。
  - 該 23,000 股股份乃由梁國權全資實益擁有的私人有限公司 Linsan Investment Ltd. 持有。
  - 有關上述認股權的詳情，載於下列有關根據新入職僱員認股權計劃授出而可認購普通股的認股權的詳細列表中。
  - 梁國權擁有與 160,000 股公司股份相關的證券條例第 XV 部所指的衍生權益。該衍生權益代表梁先生有權於 2010 年 4 月 9 日收取相對於 160,000 股公司股份的等值現金的權利。
  - 運輸及房屋局常任秘書長（運輸）是運輸及房屋局局長（鄭汝樺）的替任董事。運輸及房屋局局長是公司的非執行董事。何宣威是在職的運輸及房屋局常任秘書長（運輸）。所有股份已於 2008 年 12 月 31 日之後售出。
- \* 實益擁有人之權益  
† 配偶或未滿 18 歲的子女作為實益擁有人之權益

### 根據帳項附註7B(i)及47A(i)所述的全球發售前認股權計劃授出而可認購普通股的認股權

執行總監會成員及 合資格僱員	授出日期	授予的認 股權數目	認股權可予 行使之期間 (日/月/年)	於2008年 1月1日 未經行使 的認股權 數目	本年度 成為可 行使的 認股權 數目	本年度 失效的 認股權 數目	本年度 已行使的 認股權 數目	每股 認股權的 行使價 (港元)	於2008年 12月31日 未經行使 的認股權 數目	緊接行使 認股權 當日前之 每股加權 平均收市價 (港元)
陳富強	20/9/2000	1,066,000	5/4/2001 – 11/9/2010	217,500	–	–	–	8.44	217,500	–
何恆光	20/9/2000	1,066,000	5/4/2001 – 11/9/2010	321,000	–	–	321,000	8.44	–	26.05
其他合資格僱員	20/9/2000	41,409,000	5/4/2001 – 11/9/2010	4,728,500	–	17,000	1,323,500	8.44	3,388,000	25.07

#### 附註

- 1 全球發售前認股權計劃(「前認股權計劃」)自2000年9月12日起10年內有效。自公司股份於2000年10月5日在聯交所開始買賣當日起，不得再根據前認股權計劃授出任何認股權。
- 2 根據前認股權計劃授予各參與人士的認股權所可能發行的股份數目，不得超過根據前認股權計劃已發行及可發行的股份數目的25%。

### 根據帳項附註7B(ii)及47A(ii)所述的新入職僱員認股權計劃授出而可認購普通股的認股權

執行總監會成員及 合資格僱員	授出日期	授予的認 股權數目	認股權可予 行使之期間 (日/月/年)	於2008年 1月1日 未經行使 的認股權 數目	本年度 授出的 認股權 數目	本年度 成為可 行使的 認股權 數目	本年度 失效的 認股權 數目	本年度 已行使的 認股權 數目	每股 認股權的 行使價 (港元)	於2008年 12月31日 未經行使 的認股權 數目	緊接行使 認股權 當日前之 每股加權 平均收市價 (港元)
梁國權	1/8/2003	1,066,000	14/7/2004 – 14/7/2013	1,043,000	–	–	–	–	9.75	1,043,000	–
龍家駒	22/3/2007	1,066,000	19/3/2008 – 19/3/2017	1,066,000	–	711,000	355,000	355,500	19.404	355,500	28.20
其他合資格僱員	1/8/2003	495,200	14/7/2004 – 14/7/2013	202,200	–	–	–	–	9.75	202,200	–
	12/1/2006	94,000	9/1/2007 – 9/1/2016	62,500	–	31,500	31,000	31,500	15.45	–	31.35
	13/9/2005	94,000	9/9/2006 – 9/9/2015	94,000	–	31,000	–	45,000	15.97	49,000	27.05
	23/9/2005	213,000	9/9/2006 – 9/9/2015	213,000	–	71,000	–	–	15.97	213,000	–
	31/3/2006	94,000	20/3/2007 – 20/3/2016	94,000	–	31,500	–	–	18.05	94,000	–
	4/7/2006	94,000	19/6/2007 – 19/6/2016	94,000	–	–	62,500	31,500	18.30	–	29.55
	17/11/2006	94,000	13/11/2007 – 13/11/2016	62,500	–	–	62,500	–	19.104	–	–
	5/10/2006	94,000	29/9/2007 – 29/9/2016	94,000	–	31,500	–	–	19.732	94,000	–
	12/5/2006	266,500	25/4/2007 – 25/4/2016	266,500	–	89,000	–	–	20.66	266,500	–
	15/5/2006	213,000	25/4/2007 – 25/4/2016	213,000	–	71,000	–	30,000	20.66	183,000	31.60
	12/5/2006	213,000	2/5/2007 – 2/5/2016	213,000	–	71,000	71,000	142,000	21.00	–	25.13

#### 附註

- 1 認股權的行使期不得超過授出日期後10年，而自2002年5月16日採納新入職僱員認股權計劃(「新認股權計劃」)起計五年後，不得再授出任何認股權。
- 2 除非按上市規則規定獲股東批准，否則於任何12個月內，新認股權計劃下授予任何合資格僱員的認股權獲行使時已發行及可發行的股份總數，連同公司任何其他認股權計劃下授予任何合資格僱員的認股權獲行使時已發行及可發行的股份總數，不得超過新認股權計劃下的認股權授出日期當日公司已發行股份的1%。



根據帳項附註7B(iii)及47A(iii)所述的2007年認股權計劃授出而可認購普通股的認股權

執行總監會成員及 合資格僱員	授予的認 股權數目	授出日期	認股權可予 行使之期間 (日/月/年)	於2008年 1月1日 未經行使 的認股權 數目	本年度 授出的 認股權 數目	本年度 成為可 行使的 認股權 數目	本年度 失效的 認股權 數目	本年度 已行使的 認股權 數目	每股 認股權的 行使價 (港元)	於2008年 12月31日 未經行使 的認股權 數目	緊接行使 認股權 當日之前 每股加權 平均收市價 (港元)
周松崗	720,000	13/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	720,000	–	240,000	–	–	27.60	720,000	–
	470,000	9/12/2008	8/12/2009 – 8/12/2015	–	470,000	–	–	–	18.30	470,000	–
柏立恒	170,000	12/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	170,000	–	57,000	–	–	27.60	170,000	–
	170,000	9/12/2008	8/12/2009 – 8/12/2015	–	170,000	–	–	–	18.30	170,000	–
陳富強	170,000	13/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	170,000	–	57,000	–	–	27.60	170,000	–
	170,000	9/12/2008	8/12/2009 – 8/12/2015	–	170,000	–	–	–	18.30	170,000	–
何恆光	170,000	12/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	170,000	–	57,000	–	–	27.60	170,000	–
	170,000	11/12/2008	8/12/2009 – 8/12/2015	–	170,000	–	–	–	18.30	170,000	–
梁國權	170,000	12/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	170,000	–	57,000	–	–	27.60	170,000	–
	170,000	9/12/2008	8/12/2009 – 8/12/2015	–	170,000	–	–	–	18.30	170,000	–
龍家駒	130,000	12/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	130,000	–	87,000	43,000	–	27.60	87,000	–
麥國琛	170,000	12/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	170,000	–	57,000	–	–	27.60	170,000	–
	170,000	12/12/2008	8/12/2009 – 8/12/2015	–	170,000	–	–	–	18.30	170,000	–
杜禮	170,000	12/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	170,000	–	57,000	–	–	27.60	170,000	–
	170,000	9/12/2008	8/12/2009 – 8/12/2015	–	170,000	–	–	–	18.30	170,000	–
其他合資格僱員	45,000	11/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	45,000	–	15,000	–	–	27.60	45,000	–
	1,750,000	12/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	1,750,000	–	573,000	45,000	–	27.60	1,705,000	–
	915,000	13/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	915,000	–	309,000	–	–	27.60	915,000	–
	1,005,000	14/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	1,005,000	–	339,000	–	–	27.60	1,005,000	–
	435,000	15/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	435,000	–	124,500	65,000	–	27.60	370,000	–
	835,000	17/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	835,000	–	283,000	–	–	27.60	835,000	–
	445,000	18/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	445,000	–	128,000	65,000	–	27.60	380,000	–
	115,000	19/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	115,000	–	39,000	–	–	27.60	115,000	–
	190,000	20/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	190,000	–	63,500	–	–	27.60	190,000	–
	45,000	21/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	45,000	–	15,000	–	–	27.60	45,000	–
	35,000	22/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	35,000	–	12,000	–	–	27.60	35,000	–
	118,000	24/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	118,000	–	39,500	–	–	27.60	118,000	–
	35,000	28/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	35,000	–	12,000	–	–	27.60	35,000	–
	130,000	31/12/2007	10/12/2008 – 10/12/2014	130,000	–	43,500	–	–	27.60	130,000	–
	75,000	2/1/2008	10/12/2008 – 10/12/2014	–	75,000	25,500	–	–	27.60	75,000	–
	40,000	3/1/2008	10/12/2008 – 10/12/2014	–	40,000	13,500	–	–	27.60	40,000	–
	65,000	4/1/2008	10/12/2008 – 10/12/2014	–	65,000	65,000	–	–	27.60	65,000	–
	125,000	7/1/2008	10/12/2008 – 10/12/2014	–	125,000	42,000	–	–	27.60	125,000	–
	255,000	28/3/2008	26/03/2009 – 26/03/2015	–	255,000	–	–	–	26.52	255,000	–
	379,000	31/3/2008	26/03/2009 – 26/03/2015	–	379,000	–	–	–	26.52	379,000	–
261,000	1/4/2008	26/03/2009 – 26/03/2015	–	261,000	–	–	–	26.52	261,000	–	
296,000	2/4/2008	26/03/2009 – 26/03/2015	–	296,000	–	–	–	26.52	296,000	–	
171,000	3/4/2008	26/03/2009 – 26/03/2015	–	171,000	–	–	–	26.52	171,000	–	
23,000	4/4/2008	26/03/2009 – 26/03/2015	–	23,000	–	–	–	26.52	23,000	–	

根據帳項附註7B(iii)及47A(iii)所述的2007年認股權計劃授出而可認購普通股的認股權(續)

執行總監會成員及 合資格僱員	授出日期	授予的認 股權數目	認股權可予 行使之期間 (日/月/年)	於2008年 1月1日 未經行使 的認股權 數目	本年度 授出的 認股權 數目	本年度 成為可 行使的 認股權 數目	本年度 失效的 認股權 數目	本年度 已行使的 認股權 數目	每股 認股權的 行使價 (港元)	於2008年 12月31日 未經行使 的認股權 數目	緊接行使 認股權 當日之前之 每股加權 平均收市價 (港元)
其他合資格僱員	5/4/2008	17,000	26/03/2009 – 26/03/2015	–	17,000	–	–	–	26.52	17,000	–
	7/4/2008	390,000	26/03/2009 – 26/03/2015	–	390,000	–	32,000	–	26.52	358,000	–
	8/4/2008	174,000	26/03/2009 – 26/03/2015	–	174,000	–	19,000	–	26.52	155,000	–
	9/4/2008	85,000	26/03/2009 – 26/03/2015	–	85,000	–	–	–	26.52	85,000	–
	10/4/2008	58,000	26/03/2009 – 26/03/2015	–	58,000	–	–	–	26.52	58,000	–
	11/4/2008	134,000	26/03/2009 – 26/03/2015	–	134,000	–	17,000	–	26.52	117,000	–
	12/4/2008	48,000	26/03/2009 – 26/03/2015	–	48,000	–	–	–	26.52	48,000	–
	14/4/2008	40,000	26/03/2009 – 26/03/2015	–	40,000	–	–	–	26.52	40,000	–
	15/4/2008	34,000	26/03/2009 – 26/03/2015	–	34,000	–	–	–	26.52	34,000	–
	16/4/2008	57,000	26/03/2009 – 26/03/2015	–	57,000	–	17,000	–	26.52	40,000	–
	17/4/2008	147,000	26/03/2009 – 26/03/2015	–	147,000	–	23,000	–	26.52	124,000	–
	18/4/2008	32,000	26/03/2009 – 26/03/2015	–	32,000	–	–	–	26.52	32,000	–
	19/4/2008	25,000	26/03/2009 – 26/03/2015	–	25,000	–	–	–	26.52	25,000	–
	20/4/2008	23,000	26/03/2009 – 26/03/2015	–	23,000	–	–	–	26.52	23,000	–
	21/4/2008	66,000	26/03/2009 – 26/03/2015	–	66,000	–	–	–	26.52	66,000	–
	23/4/2008	34,000	26/03/2009 – 26/03/2015	–	34,000	–	15,000	–	26.52	19,000	–
	8/12/2008	155,000	8/12/2009 – 8/12/2015	–	155,000	–	–	–	18.30	155,000	–
	9/12/2008	313,000	8/12/2009 – 8/12/2015	–	313,000	–	–	–	18.30	313,000	–
	10/12/2008	2,176,400	8/12/2009 – 8/12/2015	–	2,176,400	–	–	–	18.30	2,176,400	–
	11/12/2008	2,294,200	8/12/2009 – 8/12/2015	–	2,294,200	–	–	–	18.30	2,294,200	–
	12/12/2008	1,311,500	8/12/2009 – 8/12/2015	–	1,311,500	–	–	–	18.30	1,311,500	–
	13/12/2008	84,500	8/12/2009 – 8/12/2015	–	84,500	–	–	–	18.30	84,500	–
	14/12/2008	88,200	8/12/2009 – 8/12/2015	–	88,200	–	–	–	18.30	88,200	–
	15/12/2008	1,084,700	8/12/2009 – 8/12/2015	–	1,084,700	–	–	–	18.30	1,084,700	–
	16/12/2008	581,500	8/12/2009 – 8/12/2015	–	581,500	–	–	–	18.30	581,500	–
	17/12/2008	513,500	8/12/2009 – 8/12/2015	–	513,500	–	–	–	18.30	513,500	–
	18/12/2008	611,500	8/12/2009 – 8/12/2015	–	611,500	–	–	–	18.30	611,500	–
	19/12/2008	198,000	8/12/2009 – 8/12/2015	–	198,000	–	–	–	18.30	198,000	–
	20/12/2008	19,000	8/12/2009 – 8/12/2015	–	19,000	–	–	–	18.30	19,000	–
	22/12/2008	772,500	8/12/2009 – 8/12/2015	–	772,500	–	–	–	18.30	772,500	–
	23/12/2008	306,000	8/12/2009 – 8/12/2015	–	306,000	–	–	–	18.30	306,000	–
	24/12/2008	500,500	8/12/2009 – 8/12/2015	–	500,500	–	–	–	18.30	500,500	–
	25/12/2008	45,000	8/12/2009 – 8/12/2015	–	45,000	–	–	–	18.30	45,000	–
	29/12/2008	148,000	8/12/2009 – 8/12/2015	–	148,000	–	–	–	18.30	148,000	–
	30/12/2008	19,000	8/12/2009 – 8/12/2015	–	19,000	–	–	–	18.30	19,000	–

附註

- 認股權的行使期不得超過授出日期後七年，而自2007年6月7日採納2007年認股權計劃(「2007年認股權計劃」)起計七年後，不得再授出任何認股權。
- 除非按上市規則規定獲股東批准，否則於任何12個月內，在2007年認股權計劃下授予任何合資格僱員的認股權獲行使時已發行及可發行的股份總數，連同在公司任何其他認股權計劃下授予此等合資格僱員的認股權獲行使時已發行及可發行的股份總數，不得超過2007年認股權計劃下的認股權授出日期當日公司已發行股份的0.2%。



## 董事局報告書

截至2008年12月31日止年度內，由2008年1月2日至2008年12月30日期間，根據2007年認股權計劃，7名執行總監會成員及358名僱員分別獲授1,490,000份及14,276,000份可認購公司股份的認股權。有關授予認股權的詳情載於上文的列表。緊接據該計劃授出各認股權之日

期前，每股股份之收市價載列如下。根據這計劃的條款，每名承授人須按要求向公司支付1.00港元，作為獲授認股權的代價。所授出的認股權按應計已完成等待期的基準在帳目中確認。以「柏力克—舒爾斯」期權定價模式估計，於各授出日期授出每份認股權的加權平均價值分別如下：

授出日期	緊接授出日期前的 每股股份收市價 (港元)	預期無風險息率 (%)	預計年期 (年)	預期波幅	預期每股股息 (港元)	每份認股權之 加權平均價值 (港元)
2/1/2008	28.70	2.82	3.5	0.22	0.45	5.49
3/1/2008	30.80	2.71	3.5	0.22	0.45	6.88
4/1/2008	31.80	2.77	3.5	0.22	0.45	7.65
7/1/2008	32.00	2.77	3.5	0.22	0.45	7.79
28/3/2008	25.90	1.69	3.5	0.22	0.45	3.80
31/3/2008	26.10	1.68	3.5	0.22	0.45	3.90
1/4/2008	26.70	1.66	3.5	0.23	0.45	4.39
2/4/2008	26.70	1.75	3.5	0.23	0.45	4.42
3/4/2008	27.35	1.83	3.5	0.23	0.45	4.84
4/4/2008	27.25	1.83	3.5	0.23	0.45	4.78
5/4/2008	27.25	1.83	3.5	0.23	0.45	4.78
7/4/2008	27.25	1.79	3.5	0.23	0.45	4.76
8/4/2008	27.10	1.84	3.5	0.23	0.45	4.69
9/4/2008	27.20	1.76	3.5	0.23	0.45	4.72
10/4/2008	26.90	1.65	3.5	0.23	0.45	4.49
11/4/2008	26.90	1.72	3.5	0.23	0.45	4.52
12/4/2008	27.10	1.72	3.5	0.23	0.45	4.63
14/4/2008	27.10	1.65	3.5	0.23	0.45	4.60
15/4/2008	26.65	1.74	3.5	0.23	0.45	4.37
16/4/2008	27.05	1.81	3.5	0.23	0.45	4.63
17/4/2008	26.65	1.88	3.5	0.23	0.45	4.42
18/4/2008	26.80	1.91	3.5	0.23	0.45	4.52
19/4/2008	26.85	1.91	3.5	0.23	0.45	4.54
20/4/2008	26.85	1.91	3.5	0.23	0.45	4.54
21/4/2008	26.85	1.91	3.5	0.23	0.45	4.54
23/4/2008	27.35	1.99	3.5	0.23	0.45	4.88
8/12/2008	16.90	1.35	3.5	0.27	0.45	2.31

授出日期	緊接授出日期前的每股股份收市價 (港元)	預期無風險息率 (%)	預計年期 (年)	預期波幅	預期每股股息 (港元)	每份認股權之加權平均價值 (港元)
9/12/2008	18.30	1.28	3.5	0.27	0.45	3.03
10/12/2008	18.02	1.26	3.5	0.27	0.45	2.87
11/12/2008	18.98	1.22	3.5	0.27	0.45	3.41
12/12/2008	18.68	1.17	3.5	0.27	0.45	3.22
13/12/2008	18.00	1.17	3.5	0.27	0.45	2.84
14/12/2008	18.00	1.17	3.5	0.27	0.45	2.84
15/12/2008	18.00	1.20	3.5	0.27	0.45	2.84
16/12/2008	18.50	1.21	3.5	0.27	0.45	3.12
17/12/2008	18.48	1.04	3.5	0.27	0.45	3.07
18/12/2008	18.90	1.05	3.5	0.27	0.45	3.32
19/12/2008	19.06	1.01	3.5	0.27	0.45	3.40
20/12/2008	18.36	1.01	3.5	0.27	0.45	3.00
22/12/2008	18.36	0.99	3.5	0.27	0.45	2.99
23/12/2008	17.86	1.01	3.5	0.27	0.45	2.72
24/12/2008	17.64	0.98	3.5	0.27	0.45	2.60
25/12/2008	17.96	0.98	3.5	0.27	0.45	2.77
29/12/2008	17.96	0.97	3.5	0.27	0.45	2.76
30/12/2008	18.16	0.92	3.5	0.27	0.45	2.86

「柏力克 — 舒爾斯」期權定價模式是為評估所買賣的期權的公允價值而設，當中須作出高度主觀的假設，包括預計年期及股價波幅。由於公司的認股權的特性與所買賣的期權的特性差異甚大，並因為主觀假設變化可大幅影響公允價值的評估結果，因此「柏力克 — 舒爾斯」期權定價模式不一定能對認股權的公允價值作出可靠的評估。

除上文所披露者外：

根據證券條例第352條而備存的登記冊所載，或根據標準守則向公司及聯交所披露的資料：

**A** 公司董事局或執行總監會成員概無於公司或其任何相聯法團(定義見證券條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉；及

**B** 截至2008年12月31日止年度內，董事局及執行總監會成員及彼等之配偶或18歲以下之子女概無擁有任何認購公司股本或債券的權利，亦無行使任何該等權利。

### 董事服務合約

擬於應屆股東週年大會膺選連任的董事，概無訂立不可由公司或其任何附屬公司於一年內終止而毋須作賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事概無與公司或其任何附屬公司訂立合約時間可能超過三年的服務合約，或為終止該合約而使公司需要給予超過一年通知期，或支付超過一年薪酬的款項或支付相等於超過一年薪酬的其他款項。

## 董事局報告書

### 主要股東權益

按公司根據證券條例第336條而備存的登記冊所載，於2008年12月31日擁有公司股本票面值5%或以上權益者的名稱及股份數目列示如下：

名稱	普通股數目	普通股佔 已發行股本 總額百分比
財政司司長法團 (代表政府之受託人)	4,344,710,490	76.75

公司已獲政府知會，於2008年12月31日，公司約0.77%股份乃為外匯基金持有。外匯基金是根據外匯基金條例(香港法例第66章)成立的基金，由財政司司長控制。

### 有關控權股東強制履行承諾的貸款協議

截至2008年12月31日，附有控股權限制的集團借貸合共290.09億港元，到期日介乎2009年至2020年不等；另有未動用已承諾及無承諾銀行信貸及其他信貸共206.59億港元。限制條件是要求政府作為公司的控權股東，於該借貸及未動用信貸年期內須維持擁有公司附表決權股份面值一半以上的股權，否則集團或會被要求即時償還借貸及取消未動用信貸。

### 主要供應商及顧客

公司與五位最主要供應商的採購價值(不屬於資本性質)，佔截至2008年12月31日止年度的採購總額不足30%。公司與五位最主要顧客的交易額，以價值計算佔截至2008年12月31日止年度營業額不足30%。

### 持續經營

第139至230頁的帳項，乃按照持續經營準則編製。董事局已審閱公司2009年度的財政預算，連同其後五年的長期預測，並確信公司具備充足資源在可見未來繼續經營。

### 關連交易

於審核之年度內，公司與政府訂立以下的交易及安排。按上市規則規定，政府是公司的主要股東，故就上市規則而言，政府因此是公司的「關連人士」，而下列交易對公司而言是上市規則所界定的關連交易。

正如公司於2005年1月13日的公告中所披露，聯交所已向公司授予豁免(「豁免」)，在符合若干條件的前提下，豁免嚴格遵守上市規則第14A章中本應適用於公司與政府之間的關連交易及持續關連交易的規定。

有鑑於此，公司根據上市規則第14A.45條及豁免第(B)(i)(i)段作出如下披露。

#### I 西港島綫獲授權實施前的工作的初步項目協議(「初步項目協議」)

於2008年2月6日，運輸及房屋局常任秘書長(運輸)(代表政府)與公司訂立初步項目協議。

初步項目協議載有西港島綫計劃根據香港法例第519章《鐵路條例》獲授權前所需進行的各項活動的依據條文，以

便西港島綫於獲授權後能即時動工興建。有關係文乃關於：

- 政府就公司在初步項目協議下的責任向公司支付4億港元；
- 進行授權前活動所應有的技術水平和謹慎態度，以及公司委託顧問購買及維持專業彌償保險的責任；
- 安排檢討進度的諮詢活動；
- 土地及環保事宜；
- 就政府監察項目所作的安排；
- 倘西港島綫根據香港法例第519章《鐵路條例》獲授權進行，政府與公司將簽訂項目協議，就西港島綫的融資、設計、建造、完成、測試、啟用及其建造與營運的必要工作，訂下各自的權利、義務、責任及權力；及
- 若干知識產權的安排。

## II 土地協議

**A** 公司與政府就地盤E及總體上將軍澳市地段第70號的建議發展項目訂立有關執行細節的新批地書第9689號後，雙方於2008年3月19日訂立進一步批約修訂書（「進一步批約修訂書」）。進一步批約修訂書亦將地盤E的建築規約期由「2013年9月30日或之前或從地盤E的地價支付日期起計66個公曆月（以較後者為準）」修訂為2014年9月30日或之前；界定地盤E的發展範疇及地盤界限；提高除地盤F、地盤AB及地盤M以外所有地盤的可容許建築高度；減少學校

用地及幼稚園教室數目；提高區內空地最低面積及要求在將軍澳市地段第70號餘段內進行核准工程，總代價或價值為33.35億港元。

**B** 於2008年7月22日，公司為車公廟站發展項目訂立有關沙田市地段第519號的新批地書第20605號（建築規約期限至2014年3月31日），總代價或價值為3,662,461,000港元。

**C** 透過於2008年9月26日發出的批准書，政府批准公司的建議去修改地盤E、地盤F、地盤G及地盤M的固定界綫；修訂總綱發展藍圖；及遷移將於地盤E、地盤F及地盤G內所提供的居所及設施及修改有關九龍內地段第11080號的批地條件第UB12397號的特別條件第(18)(b)(v)、(18)(b)(vi)及(18)(b)(vii)號所訂明的最低及最高總樓面建築面積，總代價或價值為1,265,480,000港元。

### D 就地下鐵路地段第1號餘段

政府與公司於2002年2月11日簽訂補充租約，政府向公司租出由紓緩鰂魚涌乘客擠塞工程或鰂魚涌站連接北角站的紓緩鰂魚涌站工程所佔用的土地，年租為租賃地區的應課差餉租值3%，租期由2001年10月1日至2050年6月29日，條款及條件與地下鐵路地段第1號的租約大致相同。根據政府與公司於2002年5月13日訂立的批約修訂書，地下鐵路地段第1號餘段的租約已予修改，所修訂部分於修訂函件附隨的租約圖則中列明，行政費16,200港元。根據政府與公司於2003年12月20日訂立的批約修訂書，地下

## 董事局報告書

鐵路地段第1號餘段的租約已予修改，所修訂部分於修訂函件附隨的租約圖則中列明，代價為支付地價1,000港元及行政費16,200港元。根據政府與公司於2004年5月31日簽立的批約修訂書，地下鐵路地段第1號餘段的租約已予修改，所修訂部分於修訂函件附隨的租約圖則中列明，代價為支付地價1,000港元及行政費16,200港元。根據政府與公司於2005年3月1日訂立的批約修訂書，地下鐵路地段第1號餘段的租約已予修改，所修訂部分於修訂函件附隨的租約圖則中列明，代價為支付地價1,000港元及行政費16,200港元。根據政府與公司於2007年3月9日訂立的批約修訂書，地下鐵路地段第1號餘段的租約已予修改，所修訂部分於修訂函件附隨的租約圖則中列明，代價為支付地價1,000港元及行政費18,650港元。根據政府與公司訂立而己於2009年1月1日起生效的批約修訂書，地下鐵路地段第1號餘段的租約已予修改，所修訂部分於修訂函件附隨的租約圖則中列明，代價為支付地價1,000港元及行政費21,450港元。

### 持續關連交易

在回顧年度內，以下交易和安排涉及持續與政府及/或九鐵公司提供商品或服務。如上文「關連交易」一節所述，政府為公司的主要股東。按《上市規則》的定義，九鐵公司和機場管理局(「機管局」)同為公司的聯繫人士。因此，就《上市規則》而言，政府、九鐵公司和機管局各為「關連人士」，而下文I及II段所述各項交易根據《上市規則》規定構成公司的持續關連交易。

#### I 與合併相關的持續關連交易

下文A至F段所列各項交易均已獲公司獨立股東於2007年10月9日舉行的股東特別大會上批准。這些段落應連同下文「兩鐵合併額外資料」所載的段落一併閱讀。

正如公司於2007年9月3日就兩鐵合併發出的通函所披露，聯交所已向公司授予豁免(「與合併相關豁免」)，在符合若干條件的前提下，豁免嚴格遵守上市規則第14A章中本應適用於公司、政府及/或九鐵公司之間因兩鐵合併而產生的持續關連交易之規定。

#### A 合併框架協議

公司、九鐵公司與運輸及房屋局局長及財經事務及庫務局局長(代表政府)於2007年8月9日訂立合併框架協議。

合併框架協議載有關於兩鐵合併的整體架構及若干特定範疇的條文，包括關於下列各項的條文：

- 完善整合的轉車計劃；
- 公司於兩鐵合併後的公司管治；
- 與物業前期工程有關的付款；
- 有關就因鐵路物業發展招標而產生的單位生產量制訂一個逐年延展的計劃的安排；
- 有關評估地價金額的安排；
- 有關公司及九鐵公司僱員的安排，包括防止公司以與整合公司及九鐵公司的營運過程有關的任何原因終止聘用相關前綫員工的條文；
- 實行若干票價下調；
- 有關擬建沙田至中環綫的安排；
- 九鐵公司對其現有融資安排的持續責任；
- 處理九鐵公司的跨境租約；
- 就物業組合支付77.9億港元(見第130及131頁及下文F段所述)；
- 分配對第三方提出的任何兩鐵合併前及兩鐵合併後索償的法律責任；及
- 公司保留其英文名稱，而(根據《兩鐵合併條例》規定)其中文名稱改為「香港鐵路有限公司」。

## B 九龍南綫項目管理協議

九龍南綫項目管理協議於2007年8月9日由公司與九鐵公司簽訂。

根據九龍南綫項目管理協議(經修訂)的條款，公司獲委任：

- 管理九鐵公司就九龍南綫的設計及建造對政府負有的主要責任(有關付款的責任除外)的履行；
- 為各份九龍南綫建造合約下的工程師；
- 為各份九龍南綫顧問合約下的九鐵公司代表；及
- 在若干情況下就九龍南綫擔任九鐵公司代理。

公司本身將不會建造九龍南綫，亦不會承擔九龍南綫工程的成本。

作為提供上述服務的報酬，公司將會收取項目管理費約7.108億港元，而倘若九龍南綫建造工程較原定時間提早及以低於預算的成本完成，公司將獲得一筆(按該項目最終結算成本低於預算的金額計算的)金額最高達1.1億港元的獎勵金。與項目管理成本有關的九鐵公司內部預算已被詳細分析，並構成公司將會收取的費用的基礎。

## C 西鐵代理協議

西鐵代理協議及有關協議於2007年8月9日由公司、九鐵公司及若干九鐵附屬公司(「西鐵附屬公司」)簽訂。根據西鐵代理協議的條款，公司獲委任：

- 為九鐵公司的代理人及若干授權書下的獲授權人，就西鐵沿綫的指定發展用地行使若干權利及履行若干義務；及
- 為各西鐵附屬公司的代理人及該等附屬公司出具的授權書下的獲授權人，就西鐵沿綫的指定發展用地行使若干權利及履行若干義務。

公司將會就未批出的西鐵發展用地收取相當於總銷售收益0.75%的代理費用，並將會就已批出的西鐵發展用地收取相當於西鐵附屬公司根據發展協議所得利潤淨額10%的代理費用。公司亦將向西鐵附屬公司收回公司就西鐵發展用地所招致的費用(包括內部成本)加16.5%間接費用連同應計利息。

## D 外判協議

外判協議於2007年8月9日由公司與九鐵公司簽訂。由2007年12月2日至2009年12月2日期間內，九鐵公司會依據外判協議的條款，將若干財務及行政職能外判予公司。

根據外判協議的條款，公司：

- 提供若干財務及行政服務；
- 提供若干員工，讓九鐵公司能於兩鐵合併後運作；及
- 向九鐵公司收取不超過2,000萬港元的年費。

公司提供的服務範圍將包括與庫務、財務控制、資訊科技、公司秘書、法律及其他公司職能、人力資源、辦公室行政及申索管理有關的服務。

## E 九鐵公司跨境租約協議

### 美國跨境租約承擔協議

於2007年11月30日，公司及九鐵公司分別與Wilmington Trust Company、Buoyant Asset Limited、BA Leasing & Capital Corporation、Utrecht-America Finance Co.、Cooperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A.、Advanced Asset Limited、Washoe Asset Management Company、Quality Asset Limited、Kasey Asset Limited、Key Equipment Finance Inc.、Mercantile



## 董事局報告書

Leasing Company (No. 132) Limited、Landesbank Sachsen Aktiengesellschaft、Barclays Bank PLC、Bayerische Landesbank Girozentrale、U.S. Bank National Association、Circuit Asset Limited、Citicorp USA Inc.、Shining Asset Limited、Banc of America FSC Holdings Inc.、Fluent Asset Limited、Anzef Limited、Societe Generale、Australia and New Zealand Banking Group Limited、Statesman Asset Limited、State Street Bank and Trust Company及Bowman Asset Limited，就九鐵公司與若干交易對手原先訂立的各項美國跨境租約訂立美國跨境租約承擔協議，由2007年12月3日起生效。根據每項美國跨境租約承擔協議，公司承諾就九鐵公司於各項跨境租約協議下須承擔的義務而與九鐵公司共同及分別承擔履行該等義務。因此，一般而言，公司須向跨境租約對手承擔九鐵公司於跨境租約下的義務，並有權行使九鐵公司在跨境租約下的若干權利。

### 美國跨境租約分配協議

公司、九鐵公司及九鐵附屬公司(「九鐵附屬公司」)於2007年12月2日訂立美國跨境租約分配協議。根據美國跨境租約分配協議，有關跨境租約的權利、義務及風險責任，將在九鐵公司與公司之間劃定及分配(每方須向指定的跨境租約對手承擔共同及個別責任，如上文「美國跨境租約承擔協議」一段所提述)。根據公司與九鐵公司的美國跨境租約分配協議，公司須履行指定的義務。公司與九鐵公司各自於美國跨境租約分配協議下作出聲明，其中包括由九鐵公司就跨境租約情況作出的各項聲明。公司與九鐵公司同意彌償彼此有關該等跨境租約的損失。

## F 物業組合協議

### 第2A類物業

於2007年8月9日，政府作出承諾其將會於合併日期起計12個月或政府與公司可能協定的其他期間內，向九鐵公司提出以零地價批出若干物業(「第2A類物業」)所在土地的政

府租契。根據香港法例第372章《九廣鐵路公司條例》(「《九鐵條例》」)，第2A類物業現時由九鐵公司持有作歸屬土地。於2007年8月9日，九鐵公司作出承諾其將會於緊隨上文所述獲批政府租契後，訂立一份買賣協議將第2A類物業售予公司。第2A類物業其後按買賣協議轉讓予公司。根據九鐵公司的承諾及作為獲批政府租契前的臨時安排，九鐵公司與公司於2007年8月9日簽訂下列協議：

- 九鐵公司(作為出租人)須按市場租金就第2A類物業的空置單位與公司(作為承租人)訂立租約(公司擬於其後將空置單位分租予分租戶)的協議；
- 兩項與第2A類物業內的共用地方有關的特許協議，據此，九鐵公司授予公司使用該等共用地方的權利，直至簽訂上述第2A類物業的轉讓協議為止；
- 委任公司出任其執行代理，以強制執行九鐵公司現時與租戶訂立的現有第2A類物業租賃協議的租務代理協議；及
- 將根據九鐵公司現時與租戶訂立的現有第2A類物業租賃協議收取的所得款項轉讓予公司。

### 第2B類物業

於2007年8月9日，政府作出承諾其將會於合併日期起計24個月或政府與公司可能協定的其他期間內，向公司提出按協定的條款批出若干物業(「第2B類物業」)的政府租契。根據《九鐵條例》，第2B類物業現時由九鐵公司持有作歸屬土地，作員工宿舍及會所用途。

於2007年8月9日，九鐵公司就臨時安排作出承諾，以確保由合併日期開始，公司須負責九鐵公司根據有關第2B類物業的特許協議項下的義務並強制執行該等協議。公司有權獲得九鐵公司就該等特許協議而言所收取的所得款項。臨時安排計有(其中包括)由合併日期起：



- 受現有特許及《九鐵條例》附件二所限下，九鐵公司(作為特許發出人)向公司(作為特許持有人)授出就第2B類物業的管有權，公司無需支付任何特許使用費或同意租賃金，而公司有權分特許使用全部或部分第2B類物業(條件為物業須用作員工宿舍及會所)的協議；
- 直至批授第2B類物業的政府租契前，九鐵公司已委任公司出任其執行代理，以強制執行九鐵公司現時與租戶訂立的現有第2B類物業租賃協議；及
- 九鐵公司根據九鐵公司現時與租戶訂立的現有第2B類物業租賃協議收取的所得款項轉讓予公司。

### 第3類物業

於2007年8月9日，公司與九鐵公司訂立三份協議(「第3類協議」)及相關授權書。每份第3類協議均與若干物業(「第3類物業」)有關。九鐵公司之前曾就每項第3類物業訂立一份發展協議。倘若公司根據第3類協議獲授或承擔的權利及義務只與該項第3類物業上的經營權財產有獨有關係，則公司不可行使或履行該等權利及義務。對位於任何第3類物業上的經營權財產構成影響的事宜，將會根據服務經營權協議的條款處理(定義及概要見第134及135頁)。

根據各份第3類協議的條款，公司獲委任出任九鐵公司的代理人及根據授權書為獲授權人，以行使及履行九鐵公司就第3類物業而言的權利及義務(但不包括出售相關的第3類物業的權利或義務)。

公司須在任何時間遵守就第3類物業而言約束九鐵公司的法定限制及義務，並須支付九鐵公司因公司的行動而產生的所有應付九鐵公司款項及應收九鐵公司款項。

於擔任九鐵公司代理人時，公司須根據審慎的商業原則行事，並以就第3類物業盡量取得最高毛利及經營安全有效率的鐵路。為協助公司履行其代理職能，九鐵公司已向公

司授予授權書。公司僅可按授權書根據第3類協議行使其獲賦予的權利及履行所承擔的義務。除作為九鐵公司代理人外，公司亦有權就各項第3類物業(包括其有關發展協議)向九鐵公司發出指示，凡屬公司因其代理權範圍限制無法作出有關的任何行動或事宜。凡法律及有關政府批授許可進行該等指示，九鐵公司必須即時遵行該等指示。

九鐵公司須就第3類物業收取的收入以資產負債表(而非於損益帳)變動方式入帳，但該處理方法必須為法律及會計準則及實務許可。

九鐵公司不得就第3類物業採取任何公司(作為九鐵公司代理人)並無採取，或非根據公司指示或非根據第3類協議的條款以其他方式採取的行動。

作為出任九鐵公司代理的代價，公司將獲支付一筆費用，預期數目將與九鐵公司就有關第3類物業取得的利潤(扣除若干初期及最初付款及顧問貢獻費後，兩者均已經或將會由九鐵公司的有關發展商支付)相近。一般而言，公司的費用將於九鐵公司收訖有關款項後即時分期支付(但或須扣減九鐵公司應付有關第3類物業發展商的指定金額)。

公司同意就各第3類物業對九鐵公司作出若干彌償保證。

公司將為各第3類物業(落成後)的首任管理人，或將確保就有關物業委任管理人。

倘九鐵公司不再擁有有關第3類物業的任何不分割份數(經營權財產除外)，及九鐵公司與發展商及擔保人根據關於有關第3類物業的發展協議並無任何進一步權利可行使，亦無責任須履行，公司出任代理人的委任即須終止。

就合併框架協議、九龍南綫項目管理協議、西鐵代理協議(及相關授權書)、美國跨境租約承擔協議、美國跨境租約分配協議、外判協議，及有關第2A類、第2B類及第3類物

## 董事局報告書

業的協議(合稱「與合併相關持續關連交易」)，根據與合併相關豁免第B(l)(i)段，公司確認公司所有的獨立非執行董事已審閱各項與合併相關持續關連交易，並確認與合併相關持續關連交易是按下列條件訂立：

- (1) 屬於公司的日常業務；
- (2) 按一般商務條款或不遜於獨立第三者向公司可提供的條款訂立；及
- (3) 根據有關協議訂定的條款屬公平合理及符合公司股東的整體利益。

公司已聘請公司的核數師就各項與合併相關持續關連交易，根據香港會計師公會發出的香港審計《相關服務準則》第4400號「就財務資訊執行商定程式的應聘工作」進行審核。根據與合併相關豁免第B(l)(ii)段，核數師已向董事局遞交函件，確認各項與合併相關持續關連交易：

- (a) 已經獲得公司董事局批准；及
- (b) 是根據相關交易的有關協議訂立。

### II 非合併相關持續關連交易

下列披露乃根據豁免第(B)(l)(i)段及上市規則第14A.46條作出。

#### II(i) 有關沙田至中環綫的設計及地盤勘測的委託協議

有關沙田至中環綫的設計及地盤勘測的委託協議(「沙中綫協議」)由公司與運輸及房屋局局長(代表政府)於2008年11月24日訂立。

沙中綫協議載有關於擬建的沙田至中環綫的設計及地盤勘測以及採購活動的條文，當中包括以下各項：

- 政府就公司根據沙中綫協議而產生的若干成本(包括公司內部的設計成本以及若干間接成本和前期成本)而有責任向公司支付最高合計15億港元；
- 政府承擔沙中綫協議項下的設計及地盤勘測活動的總成本及為其融資的責任(受上述有關向公司付款的上限所規範)，以及由政府直接支付該等成本的安排；
- 公司進行或促使進行有關擬建的沙田至中環綫的設計及地盤勘測活動的責任；
- 公司根據沙中綫協議對政府承擔的責任以6億港元為限，但因公司疏忽而引致的傷亡事故除外；及
- 倘沙田至中環綫的鐵路計劃根據香港法例第519章《鐵路條例》獲授權進行，政府與公司將簽訂另一份協議，就有關沙田至中環綫的融資、建造、完成、測試、啟用及其建造與營運的必要工作，訂立各自的權利、義務、責任及權力。

#### II(ii) 有關高速鐵路的設計及地盤勘測的委託協議

有關高速鐵路的設計及地盤勘測的委託協議(「高速鐵路協議」)由公司與運輸及房屋局局長(代表政府)於2008年11月24日訂立。

高速鐵路協議載有關於擬建的高速鐵路的設計及地盤勘測以及採購活動的條文，當中包括以下各項：

- 政府就公司根據高速鐵路協議而產生的若干成本(包括公司內部的設計成本以及若干間接成本、前期成本和招聘員工成本)而有責任向公司支付最高合計15億港元；
- 政府承擔高速鐵路協議項下的設計及地盤勘測活動的總成本及為其融資的責任(受上述有關向公司付款的上限所規範)，以及由政府直接支付該等成本的安排；
- 公司進行或促使進行有關擬建的高速鐵路的設計及地盤勘測活動的責任；
- 公司根據高速鐵路協議對政府承擔的責任以7億港元為限，但因公司疏忽而引致的傷亡事故除外；及
- 倘高速鐵路的計劃根據香港法例第519章《鐵路條例》獲授權進行，政府與公司將簽訂另一份協議，就有關高速鐵路的融資、建造、完成、測試、啟用及其建造與營運的必要工作，訂立各自的權利、義務、責任及權力。

### II(iii) 延續現有關於香港國際機場旅客捷運系統的保養協議

公司由2002年起與機管局訂有一份關於香港國際機場旅客捷運系統的保養安排的保養協議。這份協議於2002年3月18日訂立，為期三年，於2005年7月6日屆滿。公司其後與機管局達成一份補充協議，並於2005年6月獲董事局批准，將保養協議延長多三年至2008年7月6日，當中包括將服務延伸至翔天廊及海天客運碼頭大樓的旅客捷運系統的選擇權。

於2008年8月21日，公司與機管局訂立新的保養協議，以延續當時屆滿的旅客捷運系統保養協議，由2008年7月6日起為期五年(「新保養協議」)。預計每年根據新保養協議可從機管局獲取的最高金額為3,700萬港元。

新保養協議載有關於公司對安裝於香港國際機場的旅客捷運系統(「系統」)的運作和保養以及公司對系統進行若干指定服務的條文，當中包括以下各項：

- 訂明新保養協議的有效期由2008年7月6日至2013年7月5日(包括該日)為期五年的條文；
- 有關公司對系統進行定期維修和全面檢修的條文；
- 有關監察系統的任何故障及公司於必要時提供維修服務的條文；
- 有關公司必須令系統運作達到一定水平的條文；及
- 有關公司在若干情況下為系統進行改善工程(作為一項額外服務)的條文。

就沙中綫協議、高速鐵路協議及新保養協議(合稱「非合併相關持續關連交易」)，根據豁免第(B)(i)(iii)(a)段，公司確定所有的獨立非執行董事已審閱各項非合併相關持續關連交易，並確認非合併相關持續關連交易是按下列條件訂立：

- (1) 屬於公司的日常業務；
- (2) 按一般商務條款或不遜於獨立第三者向公司可提供的條款訂立；及

## 董事局報告書

(3) 根據有關協議所訂立的條款屬公平合理及符合公司股東的整體利益。

公司已聘請公司的核數師就各項非合併相關持續關連交易，根據香港會計師公會發出的香港審計《相關服務準則》第4400號「就財務資訊執行商定程式的應聘工作」進行審核。根據豁免第(B)(l)(iii)(b)段，核數師已向董事局遞交函件，確認各項非合併相關持續關連交易：

(a) 已經獲得公司董事局批准；及

(b) 是根據相關交易的有關協議訂立。

### 兩鐵合併額外資料

兩鐵合併包含多項獨立協議，各項該等協議已在公司於2007年9月3日就兩鐵合併而發出的通函中詳細說明，並已整體獲公司的獨立股東於2007年10月9日舉行的股東特別大會上通過。下文A段所載的資料闡述兩鐵合併採用的付款機制，而下文B至F段概述公司就兩鐵合併而訂立，又沒有於上文「合併相關持續關連交易」一節內披露的各項協議。

#### A 與合併相關協議有關的支付

公司於2007年12月2日(即合併日期)就兩鐵合併向九鐵公司作出以下的初步付款：

- 根據服務經營權協議(見下文B段所述)應作出的最初付款42.5億港元，作為取得實施服務經營權(定義見下文B段)的權利的最初費用及收購鐵路資產的代價；及

- 根據合併框架協議(見第128頁所述)應作出的最初付款77.9億港元，作為簽訂物業組合協議(見下文第135及136頁及E段所述)及根據公司與九鐵公司於2007年8月9日訂立的買賣協議，將九鐵公司旗下附屬公司(定義見第130頁)所售股份轉讓予公司之代價。

除了上文的初步付款外，公司亦須向九鐵公司支付以下款項：

- 每年定額付款：須就為實施服務經營權而使用及經營經營權財產的權利，根據服務經營權協議作出每年定額付款7.5億港元；每年定額付款須在經營權有效期內，於緊接每一個合併日期的周年日期之前的一天，就截至及包括該付款到期日的前12個月期間支付；及
- 每年非定額付款：須就為實施服務經營權而使用及經營經營權財產的權利，根據服務經營權協議作出每年非定額付款，付款金額按公司每個財政年度從九鐵公司系統所得收入的金額(按照服務經營權協議釐定)分層計算。公司無須就合併日期後首36個月支付每年非定額付款。

作為全面的一籃子交易，除上述付款組成部分及下文有關段落另有說明外，在兩鐵合併的各個組成部分之間沒有作具體分配。

#### B 服務經營權協議

公司與九鐵公司於2007年8月9日訂立服務經營權協議。

服務經營權協議載有有關服務經營權的授予及實施，以及九鐵公司授予公司的特許(「服務經營權」)的條文，包括有關下列各項的條文：

- 向公司授予服務經營權，以便公司接觸、使用及經營經營權財產(緊接於下文所述的九鐵公司鐵路土地除外)至若干指定標準；

- 授予接觸及使用若干九鐵公司鐵路土地的特許；
- 服務經營權的期限(即自合併日期起最初期限為50年)以及於經營權有效期屆滿或終止時交還九鐵公司系統。如與九鐵公司鐵路有關的專營權被撤銷，服務經營權將會終止；
- 作出最初付款42.5億港元、每年定額付款及每年非定額付款(見上文A段所述)；
- 九鐵公司繼續為於合併日期的經營權財產法律及實益上的擁有人，而公司為若干未來經營權財產(「額外經營權財產」)法律及實益上的擁有人；
- 假如額外經營權財產於經營權有效期屆滿時交還九鐵公司，則應由九鐵公司向公司支付補償的相關規定；
- 公司及九鐵公司就經營權財產擁有的權利及須受的限制；及
- 在符合若干條件的前提下，公司承擔與經營權財產及經營權有效期內任何經營權財產所在土地相關或由此產生的所有風險、法律責任及/或費用。

### C 買賣協議

公司與九鐵公司於2007年8月9日訂立買賣協議。

買賣協議訂明公司向九鐵公司收購若干資產及合約(「收購鐵路資產」)所依據的條款。

出售收購鐵路資產(不包括於九鐵附屬公司的股份)的代價構成最初付款42.5億港元的一部分。出售於九鐵附屬公司(該等附屬公司持有下文E段所述的第1A類物業並出任物業管理人)的股份的代價構成支付物業組合款項77.9億港元的一部分(見上文A段及下文E段所述)。

### D 營運協議

營運協議於2007年8月9日由公司與運輸及房屋局局長(代表政府)根據《香港鐵路條例》的規定簽訂。

營運協議是以上一份於2000年6月30日簽訂的營運協議為依據。營運協議與上一份營運協議之間的差異，旨在因應合併後的地鐵公司鐵路與九鐵公司鐵路的性質等事宜作出規定。營運協議載有有關下列各項的條款：

- 根據《香港鐵路條例》延續公司的專營權；
- 鐵路的設計、建造及維修；
- 乘客服務；
- 批授新項目及新鐵路營運與擁有權架構的框架；
- 適用於公司若干票價的調整機制；及
- 根據《香港鐵路條例》就專營權暫時終止、屆滿或終止而應付予公司的補償。

### E 額外物業組合協議

#### 第1A類物業

九鐵附屬公司持有第1A類物業。根據買賣協議之條款，公司向九鐵公司收購九鐵附屬公司的股份(從而間接收購「第1A類物業」)。

#### 第1B類物業

於2007年8月9日，九鐵公司與公司訂立買賣協議，據此，九鐵公司同意於合併日期將若干物業(「第1B類物業」)轉讓予公司。九鐵公司與公司已於2007年12月2日簽訂有關轉讓協議。

## 董事局報告書

### 第4類物業

於2007年8月9日，政府承諾將於公司與政府協定的期間內，就若干發展用地(「第4類物業」)向公司提出私人協約方式批地的要約。各私人協約方式批地的條款一般由政府釐定，而地價則按十足市值基準評估，且除新界元朗輕鐵天水圍總站外，不計入鐵路的存在因素。

於2007年8月9日，公司向九鐵公司發出函件確認，倘第4類物業上應有任何鐵路處所，則公司會將該等鐵路處所轉讓予九鐵公司。

### 國際都會權益從屬參與協議

九鐵公司與公司於2007年8月9日訂立國際都會權益從屬參與協議。九鐵公司須按公司指示行事，及向公司支付任何與其於物業管理公司國際都會物業管理有限公司(「國際都會」)的股權有關的分派或出售所得款項。國際都會的已發行股本為25,500股A股(由九鐵公司持有)及24,500股B股(由長江物業管理有限公司持有)。國際都會從事物業管理業務。

### F 聯絡委員會函件

九鐵公司於2007年8月9日發出聯絡委員會函件，其條款獲公司與政府確認及同意。

該函件列出各方就設立「聯絡委員會」以在2007年8月9日至合併日期之間管治九鐵公司若干事務的協定。在兩鐵合併完成後，聯絡委員會亦告解散。

### G 合併相關豁免的應用

就營運協議及服務經營權協議，根據「合併相關豁免」A段，聯交所已向公司授予豁免，據此公司可免嚴格遵守上市規則第14A章中有關持續關連交易的所有規定。

### 核數師

即將退任的核數師畢馬威會計師事務所已表示有意繼續留任。股東週年大會上將會提呈一項決議案，重新委任畢馬威會計師事務所出任核數師及授權董事釐定其酬金。

承董事局命

杜禮

董事局秘書

香港，2009年3月10日