



獨立核數師報告

獨立核數師報告致香港鐵路有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第211至306頁的香港鐵路有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合帳項，此帳項包括於2018年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合帳項附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合帳項已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2018年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合帳項承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合帳項的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合帳項及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

受香港特區政府委託的在建鐵路工程

請參閱綜合帳項附註23以及附註2Z所載列的會計政策

關鍵審計事項

貴集團與香港特區政府訂立若干委託安排，貴集團受託繼續進行廣深港高速鐵路香港段（「高速鐵路（香港段）」）和沙田至中環綫（「沙中綫」）的規劃、設計、建造、測試及通車試行。香港特區政府作為高速鐵路（香港段）和沙中綫的擁有人，負責該兩條鐵路綫發展的融資，而貴集團則獲取項目管理費用。

高速鐵路（香港段）

根據2015年11月30日與香港特區政府訂立的協議，貴集團將就高速鐵路（香港段）承擔和支付超出844.2億港元的項目成本（含貴集團的項目管理費用）；而香港特區政府保留就其承擔和支付的項目成本（超出650億港元至最高844.2億港元）對貴集團的責任問題（如有）提交仲裁的權利。若發現貴集團在高速鐵路（香港段）相關委託協議下需要承擔責任，貴集團對相關成本承擔的責任暫限於項目管理費用和貴集團在協議下收取的其他額外費用。

於2018年9月，高速鐵路（香港段）已於建造完工後開始商業運營。然而，只有在完成結算所有建造合同後才能最終確定項目成本總額，而這可能需要若干年才能達成協議和完成結算。

管理層已委聘獨立專家就管理層對高速鐵路（香港段）完工成本的估計進行獨立的評估。

於2018年12月31日，貴集團已就項目管理成本作出撥備，因為貴集團估計履行高速鐵路（香港段）委託下履約責任的成本總額可能超過香港特區政府將支付的項目管理費用。

沙中綫

於2017年12月，貴集團就於2012年5月29日簽訂的有關沙中綫的建造及通車試行委託協議（「沙中綫委託協議」），對沙中綫的估計完工成本進行詳細評估。根據評估結果，最新的成本估計已由708.3億港元增至873.3億港元，並已提交至香港特區政府進行審閱。

於2018年年中，沙中綫的施工質量和是否適時匯報若干建造事宜方面受到質疑。香港特區政府成立了一個調查委員會（「調查委員會」），以調查紅磡站擴建部份的若干建造工程。

與此同時，貴集團正在進行核實和確認工作，以及評估紅磡站擴建部份的整體結構完整性及安全性。

上述事項仍在進行，其最終解決時間及對貴集團的財務影響在現階段尚不確定。

若發現貴集團在沙中綫委託協議下需要承擔責任，貴集團的責任上限暫限於貴集團在沙中綫相關協議下收取的費用總額。然而，根據一般法律原則，倘若貴集團被認定須為其員工或代理人的欺詐或其他不誠實行為造成的任何損失承擔責任，此責任上限則不能被依賴。

我們把受香港特區政府委託的在建鐵路工程列為關鍵審計事項，是因為這些鐵路項目高度複雜，給貴集團帶來的權利和義務可能引致重大財務影響。

我們的審計如何處理該事項

我們就受香港特區政府委託的在建鐵路工程的審計程序包括以下程序：

- 審閱貴集團相關委員會的會議記錄，並與管理層商討高速鐵路（香港段）和沙中綫項目的現況，包括以下：
 - (a) 關於高速鐵路（香港段），預測項目成本總額、合同索賠的評估、將進一步發生的內部成本的估計、以及就該項目對貴集團財務影響作出的評估；
 - (b) 關於沙中綫，迄今為止發生的費用、剩餘的關鍵里程碑節點、估計完工成本（包括合同索賠）、調查委員會的最新進展及其發現、以及就該項目對貴集團財務影響作出的評估；
- 評估管理層關於確定高速鐵路（香港段）和沙中綫項目成本及向各項目分攤成本的關鍵內部控制的設計和實施；
- 評估管理層就高速鐵路（香港段）委聘的獨立專家的資格、經驗、專長、獨立性和客觀性；
- 與獨立專家商討高速鐵路（香港段）的預測項目成本總額，以及該預測項目成本總額超過844.2億港元的風險；
- 在抽樣基礎上，將管理層就高速鐵路（香港段）和沙中綫評估的項目成本以及獨立專家就高速鐵路（香港段）評估的項目成本與相關文件進行對比；
- 將高速鐵路（香港段）和沙中綫於本年度發生的費用與相關合同及中期或最終支付證書進行對比；
- 與貴集團管理層及其外部法律顧問進行商討，以評估貴公司就高速鐵路（香港段）和沙中綫項目承擔的法律義務和財務風險；
- 審閱相關委託協議，以核實應收項目管理費用。對比本年度已收項目管理費用與銀行對帳單及其他相關文件；及
- 參照現行會計準則的要求，評估綜合帳項中關於高速鐵路（香港段）和沙中綫的披露。

獨立核數師報告

已完成投資物業的估值

請參閱綜合帳項附註 19 以及附註 2F(i) 所載列的會計政策

關鍵審計事項

截至 2018 年 12 月 31 日，貴集團投資物業的公允價值為 826.76 億港元，截至 2018 年 12 月 31 日止年度的重估收益為數 47.45 億港元已錄入綜合損益表。

貴集團的投資物業主要位於香港並包括購物商場和寫字樓。

貴集團投資物業的公允價值由外部物業估價師根據獨立估值進行評估。

我們把貴集團投資物業的估值列為關鍵審計事項，是因為投資物業對於綜合帳項的重要性，而且公允價值的釐定涉及重大判斷和估計，特別是在選擇恰當的估值方法、市場收益率和市面租金等方面。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估貴集團投資物業估值的審計程序包括以下程序：

- 獲取並審查外部物業估價師編制的投資物業估值報告；
- 評估外部物業估價師的獨立性、資格、專長和客觀性；
- 參照其他外部物業估價師就類似物業類型採用的估值方法，評估貴集團所採用的估值方法；
- 與管理層和外部物業估價師進行商討，並通過抽樣對比所採用的關鍵估計與現行可比市場數據和政府公開的市場統計數據，質詢估值中所採用的關鍵假設和估計，包括採用的現行市面租金和市場收益率；及
- 抽樣對比貴集團向外部物業估價師提供的租賃資料(包括出租率和市面租金)與相關合同及文件。

評估固定資產(按重估值列帳的資產除外)的潛在性減值

請參閱綜合帳項附註 20-21 以及附註 2H(ii) 所載列的會計政策

關鍵審計事項

截至 2018 年 12 月 31 日，貴集團固定資產(按重估值列帳的資產除外)的帳面價值總額達到 1,290.15 億港元；截至 2018 年 12 月 31 日止年度，相關折舊和攤銷費用達到 52.82 億港元。

管理層每年審閱這些資產的帳面價值，以確定是否存在潛在性的減值跡象。對於存在該等跡象的資產，管理層會執行詳細的減值審閱並考慮收入假設的影響以及可能影響資產預計剩餘使用壽命和帳面價值的技術因素。

我們把固定資產(按重估值列帳的資產除外)的潛在性減值列為關鍵審計事項，是因為評估可能涉及管理層在確定諸如預計收入水平等關鍵假設方面作出重大的判斷。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估固定資產(按重估值列帳的資產除外)的潛在性的減值的審計程序包括以下程序：

- 獲取、與管理層商討並評估與管理層對該等資產潛在性的減值的評估有關的關鍵假設；
- 如果發現潛在性的減值跡象，參照本年度實現的實際收入水平、未來經營計劃和更廣泛的城市具體發展情況，評估管理層的減值評估及評估所採用的假設(包括收入假設)；
- 通過對比其他類似公司的可用財務資料並考慮地區和行業特定風險溢價，評估管理層在減值評估中採用的折現率；
- 將上一年度減值評估所採用的假設與本年度的實際結果進行對比，調查所發現的重要差異並考慮其對本年度減值評估的影響；及
- 就所採用的折現率和收入水平假設執行敏感度分析，審查用於獲取最具敏感度假設的信息並考慮管理層在相關選擇中是否存在偏見。

綜合帳項及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合帳項及我們的核數師報告。

我們對綜合帳項的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合帳項的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合帳項或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合帳項須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合帳項，並對其認為為使綜合帳項的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合帳項時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合帳項承擔的責任

我們的目標，是對綜合帳項整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合帳項使用者依賴帳項所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合帳項存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合帳項的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合帳項是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合帳項發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合帳項的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是Melissa M C Wu。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

2019年3月7日