

綜合帳項附註

1 合規聲明

本帳項乃按照香港《公司條例》的規定及香港聯合交易所有限公司的《證券上市規則》適用的披露規定而編製。本帳項亦按照所有適用的《香港財務報告準則》(「HKFRSs」)(包括由香港會計師公會頒布之所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「HKASs」)和詮釋，及香港公認會計原則)編製。HKFRSs在各重大方面與《國際財務報告準則》完全接軌。集團採納的主要會計政策摘要於附註2披露。

香港會計師公會已頒布若干於2019年1月1日或之後開始的會計期間首次生效或可供提前採用的新增及經修訂的HKFRSs。因首次應用並與集團有關的該等新增或經修訂準則而對本帳項反映的本年及過往會計年度構成的會計政策變動於附註2A(iii)披露。

2 主要會計政策

A 帳項編製基準

(i) 除下列資產及負債是如下文所列的會計政策所述以公允價值入帳外，編製本帳項是以歷史成本作為計量基準：

- 投資物業(附註2E(i))；
- 自用樓宇(附註2E(ii))；
- 證券投資(附註2O)；及
- 財務衍生工具(附註2V)。

(ii) 按照HKFRSs編製帳項需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用和資產與負債及收入與開支的匯報金額。該等估計及相關假設是根據以往經驗和在當時情況下認為合理的多項其他因素作出，其結果構成了管理層就無法從其他途徑實時得知的資產與負債帳面價值所作判斷的基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設是按持續經營基準檢討。如會計估計需作修訂，而該修訂只會影響作出有關修訂的會計期間，便會在該期間內確認；但如修訂對本年度和未來的會計期間均有影響，則會在作出有關修訂的期間及未來期間確認。

管理層採用HKFRSs時所作對帳項及估計有重大影響的判斷在附註49論述。

(iii) 香港會計師公會頒布了一項新增的《香港財務報告準則》—《香港財務報告準則》第16號「租賃」及數項《香港財務報告準則》修訂，該等新訂準則及修訂在集團本會計期間首次生效。

除《香港財務報告準則》第16號外，並無任何修訂對集團在本年報內本年度或以前年度業績及財務狀況的編製或列報方式產生重大影響。

《香港財務報告準則》第16號取代了《香港會計準則》第17號「租賃」及相關詮釋，包括香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」、香港(常設解釋委員會)解釋公告第15號「經營租賃：優惠」、香港(常設解釋委員會)解釋公告第27號「評估涉及以法律形式體現租賃的交易之實質」。

2019年1月1日之前和之後與租賃有關的會計政策在附註2F中詳細說明。出租人的會計要求承繼《香港會計準則》第17號之規定，並大致維持不變。

集團已於2019年1月1日起採用《香港財務報告準則》第16號。在初次應用時，集團選擇(a)採用經修訂的追溯法；(b)對剩餘租期由2019年1月1日起計少於12個月內完結的經營租賃採納確認豁免；(c)對具有相當類似特徵的租賃組合採用單一貼現率。集團將《香港財務報告準則》第16號下的新租賃定義應用於2019年1月1日仍有效的合約。租賃負債方面，過渡至《香港財務報告準則》第16號當日(即2019年1月1日)，集團對租賃釐定剩餘租賃期的長度，並按2019年1月1日的新增貸款利率貼現計算剩餘租賃付款額的現值，而所採用的加權平均貸款利率為4.5%。就2019年1月1日之前訂立為(或包含)租賃的合約，集團確認使用權資產猶如自租賃開始日期起一直採用《香港財務報告準則》第16號，惟使用了2019年1月1日的相關貸款利率貼現。因此，所確認的使用權資產、租賃負債及相關淨遞延稅項之間的任何差異於2019年1月1日確認為權益期初結餘的調整。

比較資料未經重列，並繼續按照《香港會計準則》第17號報告。於集團2018年年度綜合帳項所披露的2018年12月31日的經營租賃費用承擔，與2019年1月1日初始確認的租賃負債之間的差額，主要與根據《香港財務報告準則》第16號被界定為不屬於租賃的承擔安排，以及租賃付款額之貼現影響有關。

綜合帳項附註

2 主要會計政策(續)

A 帳項編製基準(續)

於2019年1月1日採用《香港財務報告準則》第16號後，集團就先前分類為經營租賃的租賃，在「其他物業、機器及設備」及「投資物業」確認為使用權資產分別為4.91億港元及3.61億港元，在「貸款及其他負債」確認為租賃負債8.65億港元，並確認相關淨遞延稅項資產500萬港元，而相關的淨差額800萬港元則確認為「保留溢利」期初結餘的減少。

有別於以往在租賃期內以直線法確認在經營租賃租金支出的政策，集團作為承租人於2019年1月1日初步確認使用權資產和租賃負債後，須確認未償還的租賃負債餘額所產生的利息支出，以及使用權資產的折舊。

對於採用《香港財務報告準則》第16號對先前劃分為融資租賃的影響，除更改租賃負債的分類外，集團無須在《香港財務報告準則》第16號的首次應用日作出任何調整。因此，「貸款及其他負債」下的「融資租賃負債」項目已被移除，相關金額4.50億港元已列入「貸款及其他負債」下的「租賃負債」項目中。相關租賃資產及權益的分類和結餘並沒有受到任何影響。

(iv) 集團並無採用任何於本會計期間尚未生效的新增準則或詮釋(附註50)。

B 合併基準

綜合帳項包括公司及其附屬公司(統稱「集團」)及集團於聯營公司及合營公司(附註2D)的權益編製截至每年12月31日止的帳項。於年內購入或出售的附屬公司業績分別按收購日起或至出售日起或至收購日或出售日止(視乎在適用情況而定)，於綜合損益表內列帳。

C 附屬公司及非控股權益

附屬公司是由集團控制的實體。集團透過參與實體運作而獲得或承受不固定回報的權利或風險，從而控制實體，並能夠行使其權力影響該等回報。在評估該集團是否有權力時，只考慮(由集團或其他方持有的)實質權利。

於附屬公司的投資由取得控制權當日起合併入綜合帳項內，直至控制權結束當日止。集團內部往來的結餘，交易和現金流量，及因集團內部交易而產生的任何未實現利潤，會於編製綜合帳項時全數抵銷。因集團內部交易而產生的未實現虧損，按應用於未實現收益(惟只限於無減值跡象的金額)的同樣方法抵銷。

附屬公司業績和權益中的非控股權益在綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合財務狀況表中顯示。

當集團失去附屬公司的控制時，會記入為出售附屬公司的整體權益，相關的損益將在損益表中確認。於失去控制日期時在該前附屬公司保留的任何權益將確認為公允價值，此額將被視為最初確認財務資產時的公允價值，或在適當情況，在最初確認投資聯營公司或合營公司時的成本(附註2D)。

於附屬公司的投資是按成本減去任何減值虧損(附註2(iii))後，在公司財務狀況表內入帳。

D 聯營公司及合營公司

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(包括參與其財務及經營決策)的個體。

合營公司是指集團或公司與其他方在合同上約定對該安排進行分享控制並對該安排的淨資產享有權利的安排。

於聯營公司或合營公司的投資是按權益法記入集團的綜合帳項，並且先以成本入帳，然後就集團佔該投資對象淨資產在收購後的變動作出調整。集團所佔該投資對象收購後的業績於綜合損益表內確認，而集團所佔該投資對象收購後的其他全面收益項目於綜合全面收益表內確認。

當集團對聯營公司或合營公司虧損的承擔額等同或超出集團於聯營公司或合營公司的權益時，集團的權益將會減至零，並且不再確認其他虧損；但如集團須向該投資對象承擔法律或推定責任，或替其支付款項則除外。因此，集團於該投資對象的權益是根據權益法入帳的投資帳面金額連同實質上構成集團於聯營公司或合營公司淨投資一部分，並在應用預期信用虧損模型(如適用)後(附註2(i))的長期權益。

集團與聯營公司或合營公司之間交易所產生的未實現損益，均按集團於該投資對象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跡象，則這些未實現虧損會即時在損益表內確認。

2 主要會計政策(續)

D 聯營公司及合營公司(續)

如果對聯營公司的投資變成合營公司的投資，反之亦然，保留的權益不會重新計量。相反，投資仍按權益法入帳。

在其他情況下，當集團終止對聯營公司有重大影響力或終止對合營公司有共同控制權時，會記入為出售該投資對象的整體權益，相關的損益將在損益表中確認。於失去重大影響力或共同控制權日期時在該前投資對象保留的任何權益將確認為公允價值，此額將被視為最初確認財務資產時的公允價值。

在公司財務狀況表所示聯營公司及合營公司的投資，是按成本扣除減值虧損(附註21(ii))後入帳。

E 固定資產

(i) 投資物業

投資物業指根據為賺取租金收入及/或資本增值的租賃權益而擁有或持有的土地及/或樓宇。這些包括現正興建或發展以供日後用作投資的物業。

投資物業按每半年經由獨立專業合資格的估價師釐定的公允價值記入財務狀況表，其公允價值變動所產生的收益或虧損，會在產生期內的綜合損益表中確認。

(ii) 其他物業、機器及設備

位於及在香港特別行政區註冊的租賃土地會按成本扣除累計折舊及減值虧損(附註21(ii))後入帳。集團為物業權益的註冊擁有人的自用租賃樓宇會按重估當日的公允價值減任何隨後的累計折舊在財務狀況表中列帳。重估工作每半年由獨立合資格的估價師進行，在重估時產生的公允價值變動，會記入為作固定資產重估儲備的變動，惟下列情況除外：

(a) 若與自用租賃樓宇有關的固定資產重估儲備的結餘不足以彌補該項物業的重估虧損，所超出的虧損數額會記入損益表；及

(b) 若以往曾將重估虧損記入損益表，而其後出現重估盈餘時，此盈餘會先撥入損益表(以過往記入損益表的虧損數額為限)，餘額然後撥入固定資產重估儲備。

土木工程與機器及設備(包括不是由集團作為物業權益註冊擁有人的永久或租賃物業之使用權資產，以及由租賃機器和設備產生的使用權資產)，以原值扣除累計折舊及減值虧損(附註21(ii))列帳。

在建資產(包括與鐵路營運有關的資本性工程項目)以原值扣除減值虧損(附註21(ii))列帳。原值包括直接建造費用，例如物料、員工薪酬與一般費用，以及在建造或安裝與測試期間的資本化利息支出。當資產投入預定用途所需的絕大部分準備工作完成後，上述費用便會停止資本化，並轉列為適當的固定資產類別。

(iii) 服務經營權資產

如集團參與服務經營權安排，據此獲得進入、使用及營運若干資產以提供公共服務之權利，所繳付的服務經營權初始款項及直至服務經營權開始前，因購入服務經營權而產生的直接支出會予以資本化為服務經營權資產，並在服務經營權有效期內以直線法攤銷。於服務經營權有效期內支付的每年定額付款，按開始時釐定的新增長期貸款利率作為貼現率計算其現值，並予以資本化為服務經營權資產及於服務經營權有效期內以直線法攤銷，而相應的負債則會確認為服務經營權負債。非固定或於服務經營權開始時未能釐定(而是根據未來收入來釐定)的服務經營權年度付款會於發生期間計入損益表。

如集團在服務經營權安排下建造、使用及營運若干資產以提供公共服務，於損益表中確認的建造收入及成本乃參照於匯報期末的完成階段計算，而所提供的建造服務以公允價值予以資本化及在財務狀況表中列為服務經營權資產，並按資產的使用年限或服務經營權資產預期可供集團使用期間(以較短者為準)以直線法攤銷。

有關服務經營權的資產開支會予以資本化，並在資產的使用年限或服務經營權的剩餘有效期內(以較短者為準)，是按足以攤銷其原值減其估計剩餘價值(如有)的比率，以直線法攤銷。

服務經營權資產乃按原值減去累計攤銷及減值虧損(如有)(附註21(ii))在財務狀況表中列帳。

綜合帳項附註

2 主要會計政策(續)

E 固定資產(續)

(iv) 其後開支以及報廢或處置所產生的收益或虧損

如與替換和/或更新現有資產若干部分有關的其後開支能夠令該項資產為集團帶來未來經濟效益及其成本能準確地計算，則有關開支會計入該項資產的帳面價值內，被替換部分的帳面價值會於帳項中取消確認，所產生的任何收益或虧損會於損益表中處理。

用於恢復或維持現有資產原先評估的表現水平的維修或保養開支，均於產生的期間列作損益表開支。

一項資產因報廢或出售所產生的收益或虧損，以出售所得款項淨額與資產的帳面價值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益表內確認為收入或支出。任何相關的重估盈餘會由資產重估儲備轉入保留溢利，並不會在損益表中重新分類。

F 租賃資產

集團於合同開始時評估合同是否屬於租賃或包含租賃。如果合同為獲取對價而在一段時間內控制一項已識別資產的使用權，則該合同屬於租賃或包含租賃。在客戶既有權主導已識別資產的使用，及有權從該使用中獲得幾乎全部經濟利益的情況下，控制權視為已確立。

(i) 作為承租人

(a) 2019年1月1日起開始適用的政策

於租賃開始日，集團確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期不超過12個月的短期租賃以及低價值資產租賃除外。當集團就一項低價值資產訂立租賃時，集團決定是否按個別租賃對該租賃予以資本化。與未資本化的租賃相關的租賃付款於租賃期按系統基準確認為費用。

若租賃被資本化，租賃負債按照租賃期內的應付租賃付款額按租賃內含利率(若租賃內含利率無法直接確定，則使用相關的增量借款利率)折現後的現值進行初始確認。初始確認後，租賃負債按攤余成本計量，並採用實際利率法計算利息費用。

在資本化租賃時確認的使用權資產按成本初始計量。使用權資產的成本包括租賃負債的初始金額，加上在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額以及已發生的初始直接費用。在適用情況下，使用權資產的成本還包括拆卸及移除的資產、復原資產或其所在場所估計將發生的成本折現後的現值，減去收到的租賃優惠。使用權資產其後按成本減去累計折舊和減值虧損(參閱附註2J和2I(ii))後的金額列帳，惟以下類別的使用權資產除外：

- 符合投資物業定義的使用權資產根據附註2E(i)以公允價值列帳；
- 與集團作為租賃權益的註冊擁有人租賃的自住建築物相關的使用權資產根據附註2E(ii)以公允價值列帳；及
- 與作為持作存貨的租賃土地權益相關的使用權資產根據附註2N以成本與可變現淨值兩者中的較低額列帳。

倘指數或比率變化導致未來租賃付款額發生變動，或者集團根據餘值擔保估計的應付金額發生變動，或者對於集團是否合理確定將行使購買、續租或終止租賃選擇權的重估結果發生變化，則應重新計量租賃負債。倘在這種情況下重新計量租賃負債，應對使用權資產的帳面價值作出相應調整；倘使用權資產的帳面價值已減至零，則將相關調整計入損益。

(b) 2019年1月1日之前適用的政策

承租人實質承擔所有權的所有風險和報酬的租賃，劃歸為融資租賃。如果集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便會將該資產中相當於租賃資產公允價值或使用租賃內含利率計算的最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)，計入固定資產，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊和減值虧損分別按照附註2J和2I(ii)所載的會計政策入帳。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的損益表中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。

承租人沒有實質轉移所有權的所有風險和報酬的租賃，劃歸為經營租賃。經營租賃下的應付租金於租賃期內按直線法計入損益表，惟鐵路建設、在建物業開發和擬建基建項目的應付租金則予以資本化，分別作為在建鐵路、在建物業開發和遞延支出的一部分。

2 主要會計政策(續)

F 租賃資產(續)

(ii) 作為出租人

作為出租人時，集團於租賃開始時確定每項租賃是否屬於融資租賃或經營租賃。如果租賃實質上將資產所有權附帶的所有風險和報酬轉移給承租人，則該租賃劃歸為融資租賃。如果情況並非如此，則該租賃劃歸為經營租賃。

當一項合同包含租賃和非租賃組成部分時，集團將合同中的對價按相對獨立銷售價格基準分攤至各組成部分。經營租賃的租金收入根據附註2AA(ii)確認。

G 商譽

商譽指當：

- (i) 所轉讓代價公允價值、於被收購者的非控制性權益金額及集團先前持有被收購者權益的公允價值的總和；大於
- (ii) 被收購者的可識別資產及負債於收購當日之淨公允價值。

當(ii)較(i)為大，則該差額即時在損益中確認為優惠承購之收益。

商譽是按成本值減累計減值虧損列帳。來自業務合併的商譽將分配予預期可受惠於合併協同效益的現金生產單位或現金生產單位組合，並會每年進行減值評估(附註2I(ii))。

若於年內出售現金生產單位，任何歸屬予出售項目的收購商譽將被計入出售項目的收益或虧損之內。

H 物業管理權

如集團購入物業管理權，所付金額會予以資本化並按原值減去累計攤銷及減值虧損(附註2I(ii))在財務狀況表中作為無形資產列帳。物業管理權在管理權的年期內以直線法於損益表中攤銷。

I 資產減值

(i) 金融工具、合約資產及租賃應收款的信用虧損

對於集團的應收帳款、合約資產及租賃應收款，預期信用虧損的虧損撥備以相等於整個生命週期內預期信用虧損的金額計量(即在預期信用虧損模型適用項目的預計年期內所有可能違約事件產生的預期信用虧損)。對於集團其他以攤銷成本計量的財務工具，虧損撥備以等同於12個月預期信用虧損的金額計量(即報告日後12個月內可能違約事件產生的預期信用虧損)。除非財務工具的信用風險自初始確認後大幅增加，虧損撥備為此則按等同於生命週期的金額計量。以公允價值計量的金融資產毋須進行預期信用虧損評估。

預期信用虧損為信用虧損的概率加權估計。信用虧損按所有預期現金差額(即根據合約應付集團的現金流量與集團預期收到的現金流量之間的差額)的現值計量。

在評估財務工具信用風險是否自初始確認後大幅增加時，集團將於報告日評估的財務工具違約風險與初始確認日評估的風險進行比較。集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括歷史經驗以及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

預期信用虧損於各報告日進行重新計量，以反映自初始確認後財務工具信用風險的變化情況。預期信用虧損金額的任何變化於損益中確認為減值收益或虧損。集團確認所有財務工具的減值收益或虧損，並透過虧損撥備帳對其帳面金額進行相應調整。

(ii) 其他資產減值

集團在每個匯報期末審閱內部及外間資料，以確定下列資產是否出現減值跡象或，除了商譽，是以往確認的減值虧損不再存在或已經減少：

- 固定資產(包括使用權資產及服務經營權資產，但按重估值列帳的資產除外)；
- 物業管理權；
- 商譽；
- 在建鐵路工程；
- 發展中物業；
- 遞延開支；及
- 於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資。

綜合帳項附註

2 主要會計政策(續)

I 資產減值(續)

如出現任何減值跡象，便須估計資產的可收回金額。此外，不論是否有任何減值跡象存在，集團也會每年估計商譽的可收回金額。

資產的可收回金額是其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預期未來現金流量會按可以反映當時市場對時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率計算其現值。如果資產所產生的現金流入基本上不能與其他資產所產生的現金流入獨立列項，則以能產生獨立現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

當資產或所附屬的現金產生單位的帳面金額高於可收回金額時，其減值虧損於損益表中確認。相關現金產生單位的減值虧損會先用以減低任何分配至該單一(或一組)現金產生單位的商譽的帳面金額，其後會按比例減低附屬於該單一(或一組)現金產生單位的其他資產的帳面金額，但該資產帳面價值不可被減至低於其個別公允價值扣除出售成本(如可計量)或其使用價值(如可釐定)。

減值虧損在用作釐定資產(不包括商譽)可收回金額的估計出現利好變化時撥回。而與商譽有關的減值虧損一概不予撥回。

所撥回的減值虧損以假設在以往年度沒有確認減值虧損而應已釐定的資產帳面金額為限。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度內計入損益表。

J 折舊及攤銷

(i) 投資物業並不計提折舊。

(ii) 除投資物業、在建資產及在服務經營權的全部或剩餘的有效期內攤銷的服務經營權資產(附註2E(iii))以外的固定資產，是按足以攤銷其原值或估值減其估計剩餘價值(如有)的比率按下列預計可使用年限以直線法計提折舊或攤銷：

土地及樓宇

自用樓宇..... 50年及尚餘租賃年期兩者中的較短期限
租賃土地.....尚餘租賃年期

土木工程

挖掘及鑽挖..... 無限期
隧道內壁鋪砌、地下土木結構、架空結構及海底隧道.....100年
車站樓宇結構.....100年
車廠結構.....80年
車站小商店結構.....20-30年
纜車站大樓及主題村結構.....27-30年

機器及設備

列車及組件.....15-42年
月台幕門.....20-35年
路軌.....15-50年
環境控制系統、升降機與扶手電梯、防火及排水系統.....20-45年
供電系統.....20-45年
架空纜索系統及纜車車廂.....10-27年
自動收費系統、金屬車站小商店及其他機械設備.....9-25年
列車控制及訊號儀器、站內公布系統、電訊系統及廣告牌.....5-35年
車站修飾.....20-30年
固定裝置及配備.....10-25年
維修設備.....10-40年
寫字樓傢具及設備.....5-15年
電腦軟件許可證及應用軟件.....5-10年
電腦設備.....3-5年
清潔用具及工具.....5年
車輛.....5-12年

若物業、機器及設備的組成部分具有不同的可使用年限，則各組成部分將獨立計提折舊或攤銷。不同類別固定資產的可使用年限會因應資產的實際狀況、使用經驗及當時的資產重置計劃，於每年進行檢討。

(iii) 在建資產並不計提折舊或攤銷，直至建造完成及資產可作預定用途時為止。

2 主要會計政策(續)

K 建造成本

(i) 集團就建議的鐵路建造工程進行可行性研究所產生的費用(包括顧問費、內部員工薪酬與一般費用)的處理方式如下：

- 如建議的工程仍在初步審議階段，不能肯定會否落實，有關的費用會計入損益表；及
- 如建議的工程處於詳細研究階段，並已按照可行的財務計劃獲批准進行，有關的費用會計帳為遞延開支，直至達成項目協議後，即撥入在建鐵路工程。

(ii) 在達成項目協議後，所有有關建造鐵路的費用均列入為在建鐵路工程，直至鐵路啟用後，有關的建造費用即撥入固定資產。

L 合營業務

合營業務是一種安排。在此安排下，集團與其他方在契約上同意攤分該安排的控制權，並對與該安排相關的資產享有權利及對負債負責任。集團會採用分項總計法，將與其權益有關的資產、負債、收入及開支與類似的项目合併計算，去確認其在合營業務下的權益。集團會採用一致的會計政策去計算相若交易及在類似情況下進行的活動。

根據《香港財務報告準則》第11號「合營安排」，集團與發展商就香港物業發展項目(並無成立獨立組織)達成的安排，均被視為合營業務。按照該等物業發展安排，集團通常自行負責本身的開支，包括內部員工薪酬及準備工程的開支；至於土地補價(或集團未支付之部分)、建造成本、專業費用等一切其他工程開支，一般由發展商承擔。集團會就本身所擁有該等業務的權益，將已扣除收取款項後的發展權購入價、準備工程開支(包括應計利息)及支付的地價(包括任何土地補價)列作發展中物業。如來自發展商的款項超出集團有關開支，超出的數額會記入遞延收益。集團就物業發展所作出的員工薪酬、一般費用及顧問費用等開支，亦會予以資本化並確認為發展中物業。集團所享有該等業務賺取的收入，會按照附註2M(iii)所列的基礎，在扣除當時發展中物業的有關結餘後，記入損益表內。

M 物業發展

(i) 集團就物業發展項目進行地盤準備工作所產生的費用、支付的地價、購入物業發展權的代價、建築發展的總成本、資本化的借貸成本，撥備及其他直接費用均列入為發展中物業。

(ii) 向發展商收取的物業發展款項，將用以沖銷該發展項目在發展中物業有關的金額。向發展商收取的款項如超出發展中物業結餘，餘額會撥入遞延收益(包含在應付帳項及其他應付款項之內)。在此等情況下，集團就有關該發展項目的進一步開支，均會自在遞延收益中扣除。

(iii) 與物業發展商共同在香港發展物業的利潤，將在下列情況下在損益表內確認：

- 如集團向發展商收取款項，當地基和地盤準備工程完竣並可進行發展上蓋物業，及計入預計集團在該等項目所需承擔的風險和責任(如有)後，該款項所產生的利潤才會獲確認；
- 如集團獲得分攤發展項目的淨盈餘的權利，當收入(包括任何未出售物業之公允價值)及發展項目的整體成本能可靠地估計時，集團獲得分攤之利潤才會獲確認。集團任何未出售物業之權益其後會根據附註2N所列政策的基礎重新計算，並包含在持有作待售用途的物業之內；及
- 如集團收取發展項目分攤的資產，利潤會按收取該等物業時其公允價值，並計入集團在該等項目所需承擔的風險和責任後才會獲確認。

於確認利潤時，與該發展項目有關的遞延收益或發展中物業結餘會按情況記入損益表作為收益或支出。

(iv) 出售中國內地物業的收入在法律轉讓完成後(這是在買家有能力主導物業的使用並獲得物業大致餘下利益時)，方予確認。收入確認日之前就已售物業收取之按金及分期付款將列帳於綜合財務狀況表之「應付帳項及其他應付款項」。

(v) 如收取在建物業作為發展項目資產並作為投資用途，該等物業會按公允價值確認為投資物業。其後資產所產生的建造費用及有關裝修費用將予以資本化為投資物業。

綜合帳項附註

2 主要會計政策(續)

N 待售物業

如物業持有作待售用途，該等物業會以原值入帳，其後以物業的原值或可實現淨值兩者中的較低者列帳。

對於在香港的物業，其成本是指當確認物業發展利潤時(根據附註2M(iii))，參考獨立公開市場估值而釐定之公允價值。

對於在中國內地的物業，其成本是由未出售物業所分攤的發展成本而釐定。

可實現淨值是指估計售價減去將於出售物業時產生的成本。

因物業減值至可實現淨值而產生的任何金額，於減值年度確認作開支。因可實現淨值增加引致任何物業減值的回撥於該回撥期間確認作物業出售成本的減少。

當持有作待售用途的物業出售時，該等物業的帳面金額會記入損益表內。

O 證券投資

證券投資(不包括於其附屬公司、聯營公司及合營公司的投資)分類為按公允價值計入損益的財務資產。證券投資的公允價值變動(包括利息)計入於損益中。

證券投資於集團承諾購買/出售有關的投資時確認/取消確認。出售證券投資所產生的利潤或虧損按出售所得款項淨額與投資的帳面價值之間的差額計算，並於產生時計入損益表。

P 存料與備料

用作業務營運的存料與備料分為經常性及資本性。經常性備料以加權平均成本法，按成本列入財務狀況表內，並於其耗用期間內確認為開支。在適當時候集團會為陳舊存貨作出撥備。資本性備料則按成本減去累計折舊及減值虧損列為固定資產(附註2I(ii))，其折舊會計入儲備的資本性備料的相關固定資產所適用的折舊比率計算。

Q 合約資產及合約負債

根據合約所載列的付款條款有權無條件獲取代價前，合約資產於集團確認收入時確認(參閱附註2AA)。合約資產是根據附註2I(i)所載政策就預期信用虧損進行評估，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項(參閱附註2S)。

合約負債於集團確認相關收入前，於客戶支付代價時確認(參閱附註2AA)。倘集團在確認相關收入前擁有無條件收取代價的權利，則亦將確認合約負債。於該等情況，亦將確認相應的應收款項(參閱附註2S)。

就與客戶的單一合約而言，應以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。對於多份合約，不相關合約的合約資產及合約負債不能以淨額呈列。

合約包括重大融資成分時，合約結餘包括根據實際利率法計算的應計利息(參閱附註2AB)。

R 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款及短期高流動性的投資(此等投資可隨時換算為已知的現金額及就價值變動方面的風險不大及於購入日起三個月內到期)。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成集團現金管理一部分的銀行透支。

S 應收帳項及其他應收款項

應收款項於集團有無條件收取代價之權利時確認。如果在支付該代價到期之前只需要通過一段時間，則收取代價的權利是無條件的。如果在集團擁有無條件收取代價的權利之前已確認收入，則該金額將作為合約資產列帳(附註2Q)。應收款項採用實際利率法計算攤銷成本並扣除信用虧損列帳(附註2I(i))。

2 主要會計政策(續)

T 附息貸款

附息貸款初值按公允價值扣除交易成本後入帳。不受公允價值對沖的附息貸款隨後將採用實際利率法按攤銷成本法列帳。利息支出是根據集團有關利息及財務開支的會計政策所確認(參閱附註2AB)。

最初確認後，受公允價值對沖的附息貸款之帳面價值會重新計算，並就對沖風險所產生的公允價值變動於損益表內確認，以抵銷相關對沖工具的損益影響。

U 應付帳項及其他應付款項

若貼現的影響重大，應付帳項及其他應付款項將按攤銷成本法列帳，否則按成本列帳。

V 財務衍生工具及對沖活動

集團利用財務衍生工具，如利率掉期及貨幣掉期，以管理其利率及外匯風險。根據集團政策，此類工具純粹用作減低或消除集團投資及負債的有關財務風險，而非用作買賣或投機用途。

衍生工具按公允價值確認，於各匯報期末重新計算其公允價值。相關損益的確認方法將視乎衍生工具是否被指定為對沖工具及其對沖項目的性質而定。

倘對沖會計方法適用，集團將指定所用的衍生工具為：(1)公允價值對沖：對沖已確認負債的公允價值；(2)現金流量對沖：對沖已確認負債的現金流量的變動或確實承擔的外匯風險；或(3)淨投資對沖：對沖應收或應付一項境外經營貨幣項目的現金流量易變性，其中貨幣項目的結算不僅未曾計劃，而且在可預見的未來不太可能發生。

(i) 公允價值對沖

被指定作為及符合公允價值對沖條件的衍生工具，其公允價值的變動，連同與被對沖資產或負債就相關風險所產生的公允價值變動，會計入損益表。

(ii) 現金流量對沖

被指定作為及符合現金流量對沖條件的衍生工具，其公允價值變動的有效部分會確認為其他全面收益，從而分開累計於股東權益內之對沖儲備。而非有效部分的公允價值變動則即時在損益表中確認。

當被對沖項目於損益表中確認時，於前期確認在其他全面收益及累計於股東權益中的金額會撥入損益表。然而，當有關被對沖項目的交易導致非財務資產或負債的確認時，於前期確認在其他全面收益及累計於股東權益中的相關損益會從股東權益中轉出，並撥入非財務資產或負債的最初成本或帳面金額。

當對沖工具過期或被售出、終止或被行使，或集團取消其對沖關係但與被對沖項目有關的交易仍預計會發生時，當時在股東權益中的累計損益仍會保留在股東權益內，直至該項交易發生時才根據上述政策確認。然而，若預期有關被對沖項目的交易不會發生，被計入股東權益的累計損益會即時撥入損益表。

(iii) 淨投資對沖

被指定作為及符合境外經營淨投資對沖條件的衍生工具，其公允價值變動的有效部分會確認為其他全面收益，從而分開累計於股東權益中的匯兌儲備。而非有效部分的公允價值變動則即時在損益表中確認。

於前期確認在其他全面收益及累計於股東權益中的金額會撥入損益表，作為出售或部分出售境外經營的重新分類調整。

(iv) 不符合對沖會計方法的衍生工具

任何不符合對沖會計方法的衍生工具的公允價值變動即時於損益表中確認。

綜合帳項附註

2 主要會計政策(續)

W 僱員福利

(i) 薪金、年假、其他津貼、界定供款退休計劃的供款，包括根據香港《強制性公積金計劃條例》的規定作出的強制性公積金(「強積金」)供款，及其他非貨幣性福利成本在集團僱員提供相關服務的期間內計提。就從事建造項目、資本性項目及物業發展的員工所作出的此等福利成本，則予以資本化作為認可資產成本的一部分。在其他情況下，此等成本在損益表中確認為開支。

(ii) 集團就界定福利退休計劃承擔的責任淨額是按每個計劃獨立計算，計算方法是估計僱員在本年度及過往年度提供服務所賺取未來福利的數額；將預期累積福利數額貼現以釐定現值，及扣除任何計劃資產的公允價值。計算由合資格精算師採用預計單位成本法進行。如計算的結果為集團帶來效益，則確認的資產以日後從計劃所得的任何退款或供款扣減形式所得的經濟效益之現值為限。界定福利負債/資產的服務成本及淨利息開支/收入將視情況而確認為損益表的支出，或被資本化為相關建造項目、資本性項目及物業發展的成本。本年度服務成本會按本年度的僱員服務所帶來的界定福利責任現值之增加計算。該期間的淨利息支出/收入是按用以計算匯報期間開始時界定福利責任的貼現率應用於淨界定福利負債/資產而決定。貼現率是根據優質公司債券於匯報期間終結時的收益率釐定；所參考公司債券的年期與福利退休計劃的加權平均時間相若。

當計劃的福利改變或計劃遭縮減時，有關僱員過去服務的福利改變之部分，或因縮減計劃帶來的損益，會在計劃修訂或縮減時，以及相關重組成本或合約終止補償獲確認兩者中較早時，在損益表中確認為支出或予以資本化。

界定福利退休計劃引致的重新計量會確認為其他全面收益，並即時在保留溢利中反映。重新計量包含精算損益、計劃資產的回報(不包括包含在淨界定福利負債/資產內的淨利息金額)及資產上限影響的任何改變(不包括包含在淨界定福利負債/資產內的淨利息金額)。

(iii) 以股份為基礎的支出按認股權派發日期的公允價值計算。

- 關於認股權，於派發日期釐定的公允價值會在計及認股權被授出的可能性後，在授出期間按直線法確認為一項員工成本(除非該等員工支出符合條件確認為資產)，同時股東權益中以股份為基礎的僱員資本儲備將相應增加。認股權的公允價值採用「柏力克—舒爾斯」期權定價模式，並計及派發認股權時所依據的條款及條件計算。模式中所採用的預期年限已根據管理層就不可轉讓性、行使限制及行為因素的影響的最佳估計作出調整。

在授出期間，集團會檢討預計授出的認股權數目。已於以往年度確認的累計公允價值的任何調整會在檢討年度的損益表中計入/扣除(除非該等員工支出符合條件確認為資產)，並在以股份為基礎的僱員資本儲備中作出相應調整。於授出日，確認為支出的金額會被調整，以反映實際授出的認股權數目(並在以股份為基礎的僱員資本儲備中作出相應調整)。股本金額會在以股份為基礎的僱員資本儲備中確認，直至認股權獲行使時轉入股本帳項或認股權失效(於認股權到期)時直接計入保留溢利。

- 關於行政人員股份獎勵計劃下的獎勵股份，計入員工薪酬計為開支的金額是參照授出的獎勵股份的公允價值所釐定，並考慮到與授出相關的所有不賦予條件。總開支於相關歸屬期間內確認，而相應貸記在權益的以股份為基礎的僱員資本儲備中。

關於那些於歸屬年內攤銷的獎勵股份，集團根據每個匯報期末的歸屬條件，修訂其對預期最終會賦予的獎勵股份數目的估計。已於以往年度確認的累計公允價值的任何調整會在檢討年度的損益表中計入/扣除，並在以股份為基礎的僱員資本儲備中作出相應調整。獎勵股份歸屬後，由市場購入的歸屬獎勵股份(「購入股份」)及由以股代息而獲得的股份和用所得現金普通股息購入的股份(「普通股息股份」)的相關成本，會貸記於為行政人員股份獎勵計劃而持有的股份，並相應減少以股份為基礎的僱員資本儲備(如為購入股份)及減少保留溢利(如為普通股息股份)。

關於以股份為基礎而將以現金支付的支出，相等於已獲提供的服務部分的負債會按每個匯報期末釐定的股份公允價值確認。

(iv) 合約終止補償在集團不能撤回授予該等補償，以及在其確認涉及支付合約終止補償的重組成本兩者中較早時獲確認。

2 主要會計政策(續)

X 所得稅

(i) 年內所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債的變動。所得稅會於損益表中確認，但與被確認為其他全面收益或直接與股東權益項目有相關的所得稅，則確認為其他全面收益或直接確認為股東權益。

(ii) 本期稅項是按年內應課稅收入根據在匯報期末已生效或實際上已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。

(iii) 遞延稅項是根據綜合財務報表中資產和負債的帳面價值與計算應課稅利潤時使用的相應稅基之間的暫時差異而確認。遞延稅項資產也可以由未利用可稅項虧損和未利用稅款抵減產生。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差異確認；而遞延稅項資產的確認一般只限於很可能獲得應課稅利潤並用以抵扣暫時差異的情況。如果暫時差異是由於在既不影響應課稅利潤也不影響會計利潤(若其不屬於企業合併的一部分)的交易中初始確認資產和負債而產生的，則不確認該等資產和負債。

遞延稅項負債按於附屬公司和聯營公司的投資相關的應課稅暫時差異，以及在合營企業中的權益予以確認，惟倘集團可控制暫時差異的撥回及暫時差異在可預見的未來很可能不會撥回則除外。與該等投資和權益相關的可抵扣暫時差異產生的遞延稅項資產，只有在很可能獲取足夠的應課稅利潤用於抵扣暫時差異，並且預計在可預見的未來會撥回的情況下才予以確認。

當投資物業根據附註 2E(i) 所載會計政策以公允價值入帳時，除非該等物業可予以折舊並按商業模式持有，目的是把該等物業絕大部分的經濟利益隨著時間消耗，而非通過出售消耗，否則，已確認遞延稅額會在報告期末按照以帳面金額出售該等資產時適用的稅率計量。在所有其他情況下，已確認遞延稅額是按照資產與負債帳面價值的預期實現或結算方式，根據已執行或於報告期末實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

集團會於報告期末審閱遞延稅項資產的帳面價值。如果集團預期不再可能獲得足夠的應課稅利潤以抵扣相關的稅項利潤，該遞延稅項資產的帳面價值便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅利潤，有關減額便會轉回。

Y 財務擔保合約

財務擔保乃指集團須於擔保持有人因指定債務人未能根據債務工具的原有或經修訂條款支付到期款項而蒙受損失時，向持有人償付指定款項的合約。

當集團提供有重大影響的財務擔保時，其初值按公允價值並於抵扣任何在提供擔保時已收或應收的款項後，分別計入損益表和應付帳項及其他應付款項內的遞延收益。在提供財務擔保時的公允價值，在可獲取有關資料時，以參考同類服務的公平交易所收取的費用而釐定，或在可獲取有關資料的可靠估值時，以參考比較放債人在能提供擔保時收取的實際利率與放債人在未能提供擔保時可能收取的估計利率而得來的利率差額而估計。

最初確認為遞延收益的擔保數額會於擔保期內在損益表攤銷，作為提供財務擔保的收入。

集團監控指定債務人的違約風險，並於財務擔保的預期信用虧損高於應付帳款及其他應付款項中就該擔保入帳的金額(即初始確認的金額減去累計攤銷後所得金額)時，計提撥備。為釐定預期信用虧損，集團會考慮指定債務人自該擔保發行以來的違約風險變動，並會計量12個月的預期信用虧損，除非指定債務人的違約風險自擔保發行以來已大幅增加，於該等情況下則會計量整個生命週期內預期信用虧損。對違約的界定及對信用風險大幅增加的評估與附註21(i)所述者相同。

由於集團僅須在指定債務人違反受擔保工具條款的情況下支付款項，故預期信用虧損是按信用虧損出現時補償持有人的預期款項減去集團預期自擔保持有人、指定債務人或任何其他人士收取的任何款項而估計得出。有關金額其後將使用現時的無風險利率貼現，並就現金流量的特定風險作出調整。

綜合帳項附註

2 主要會計政策(續)

Z 撥備、或有負債及虧損性合約

(i) 撥備及或有負債

當集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，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，集團便會就該負債計提撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計清償債項所需支出的現值計列撥備。

當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，便會將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。當集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(ii) 虧損性合約

當集團為達成合約義務所產生的不可避免成本超過其預期可從該合約收取的經濟利益時，即視為存在虧損性合約。虧損性合約撥備按終止合約的預期成本與繼續合約的成本淨額兩者之間較低者的現值計量。

AA 收入確認

當產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時，按集團預期有權收取的承諾代價確認收入，不包括代第三方收取的款項。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何營業折扣。集團的收入及其他收益確認政策的進一步詳情載列如下：

(i) 車費在向乘客提供車程服務後確認為收入。

(ii) 經營租賃出租的投資物業、車站小商店及其他鐵路物業的租金收入，除非替代基礎更能代表使用租賃資產所產生的利益的模式，按租賃年內等額分期確認。批出的租金優惠於損益表內確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。不受指數或比率影響的非定額租賃付款會在其賺取的會計期間內確認為收入。

(iii) 合約收入於顧問、工程或服務合約的結果能夠可靠地估計時確認為收入。合約收入使用「成本與成本法」逐步確認，即基於相對於估計總成本的實際成本的比例。當不能可靠地估計顧問、工程或服務合約的結果，則只會根據已產生的合約成本可能收回的程度來確認收入。

(iv) 其他鐵路及車站商務業務、物業管理、鐵路專營權及服務經營權收入，在提供服務後確認為收入。

AB 利息及財務開支

由資本性工程所需融資直接產生的利息收入及開支，在資產建成或投入使用前予以資本化。用作購置資產的外幣貸款所產生的匯兌差異，亦會予以資本化並作為對資本化利息的調整。其他用途產生的利息開支則會記入損益表。

租賃負債的融資費用於租賃期內記入損益表，致使按每一個會計期間的債務餘額計出的定期息率大致相若。

AC 外幣折算

年內的外幣交易按交易日的匯率折算為港元入帳。以外幣為單位的貨幣性資產及負債則按匯報期末的匯率折算為港元。匯兌損益在損益表內確認。

海外企業的業績按年內的平均匯率折算為港元。財務狀況表項目則按匯報期末的收市匯率折算為港元。所產生的匯兌差異確認為其他全面收益及獨立列項於股東權益中的匯兌儲備。

2 主要會計政策(續)

AD 業務分類報告

在帳項中呈報的經營類別及每項類別金額是以定期給予集團最高級行政管理人員用作按各業務及地域來分配資源及評估表現的財務資料來釐定。

在財務匯報中，個別重大的經營類別不會合計匯報，除非這些類別擁有類似的經濟特徵，並且在服務及產品性質、客戶類型及類別、提供服務或分銷產品的方法，以及監管環境的性質方面相類似。倘一些個別並不重大的經營類別符合大部分上述特徵，則可合計匯報。

AE 關連人士

就本帳項而言，如個人對集團有控制權、共同控制權或重大影響，或是集團的關鍵管理人員，其個人或其關係密切的家庭成員均被視作與集團相關。

如(i)個體與集團為同一集團成員；(ii)個體是集團的聯營公司或合營公司；(iii)個體是集團僱員或作為集團關連人士的任何個體的離職後福利計劃；(iv)集團的關連人士對此個體有控制權或共同控制權；(v)對集團擁有控制權或共同控制權的個人或其關係親密的家庭成員對該個體具有重大影響，或是該個體的關鍵管理人員；或(vi)該個體或其所屬集團的任何成員，向集團或集團母公司提供關鍵管理人員服務，此個體會被視作與集團有關連。

AF 政府現金資助

政府現金資助是指以資源轉撥形式作出的政府資助，而集團須遵守該資助的附帶條件。當政府現金資助代表對資產成本的彌補，該資助會在計算資產帳面價值時在資產成本中扣除，惟扣除的金額將以匯報期末已收及應收金額為限。當政府現金資助代表對開支或損失的彌補，該資助會在有關的開支中扣除。倘已收或應收資助金額超出於匯報期末的資產成本或開支或損失，超出部分會被視為預收款項或遞延收益，用以抵銷未來資產成本或將來的開支或損失。

3 與九廣鐵路公司的合併、高速鐵路(香港段)及屯馬綫一期的營運安排

兩鐵合併

於2007年12月2日(「指定日期」)，公司與九廣鐵路公司(「九鐵公司」)合併業務(「兩鐵合併」)。兩鐵合併的結構及主要條款載於由香港特別行政區政府(「香港特區政府」)、九鐵公司及公司等訂約方訂立的一系列交易協議內，當中包含服務經營權協議、物業組合協議及合併框架協議。

根據訂立服務經營權協議，九鐵公司授權公司進入、使用及營運九鐵公司系統，為期50年(「經營權有效期」)。倘九鐵系統的專營權有效期獲延長，此服務經營權有效期亦將被延長。根據服務經營權協議的條款，公司將於指定日期向九鐵公司支付整筆過的前期款項，並須於經營權有效期內向九鐵公司作出每年定額付款，並須根據九鐵公司系統所賺取而超出若干額度的收入向九鐵公司繳付以分層方法計算的每年非定額付款。

根據服務經營權協議，公司須負責有關九鐵公司系統的保養、維修、替換及升級的支出(所添置的任何新資產列為「額外經營權財產」)。倘該等支出超出協定限額(「資本性開支限額」)，公司將於經營權有效期末獲償付超出限額的支出款項，而該等償付乃以折舊帳面值為計算基準。

兩鐵合併的詳情於2007年9月3日的公司通函內披露。

綜合帳項附註

3 與九廣鐵路公司的合併、高速鐵路(香港段)及屯馬綫一期的營運安排(續)

高速鐵路(香港段)的營運安排

於2018年8月23日，公司與香港特區政府和九鐵公司訂立了相關協議，補充及修改當時的協議，以便公司能夠以與現有鐵路網絡大致相同的方式運營廣深港高速鐵路(香港段)(「高速鐵路(香港段)」)。根據於2018年8月23日簽訂的補充服務經營權協議(「補充服務經營權協議 – 高速鐵路(香港段)」)，高速鐵路(香港段)的經營期於商業營運日期開始(即2018年9月23日)和初始經營期為10年(「經營權有效期(高速鐵路(香港段))」)。公司及九鐵公司可根據補充服務經營權協議 – 高速鐵路(香港段)所載的機制進一步磋商後延續經營期。根據補充服務經營權協議，公司須負責有關高速鐵路(香港段)經營權財產的保養、維修、替換及升級的支出(所添置的任何新資產列為「額外經營權財產(高速鐵路(香港段))」)。倘該等支出超出協定限額(「資本性開支限額(高速鐵路(香港段))」)，公司將於經營權有效期末獲償付超出限額的支出款項，而該等償付乃以折舊帳面值為計算基準。

補充服務經營權協議 – 高速鐵路(香港段)的詳情於2018年8月23日的公司公告內披露。

屯馬綫一期的營運安排

於2020年2月11日，公司與香港特區政府和九鐵公司訂立了相關協議，補充及修改當時的協議，以便公司能夠以與現有鐵路網絡大致相同的方式運營屯馬綫一期，從2020年2月14日開始為期兩年。在屯馬綫全面通車之前，雙方以期就整條屯馬綫的補充服務經營權協議條款達成一致(擬取代於2020年2月11日簽訂的補充服務經營權協議(「補充服務經營權協議 – 沙中綫」))。根據補充服務經營權協議 – 沙中綫，公司須負責有關屯馬綫一期經營權財產的保養、維修、替換及升級的支出。

補充服務經營權協議 – 沙中綫的詳情於2020年2月11日的公司公告內披露。

4 香港客運業務收入

香港客運業務收入包括：

百萬港元	2019	2018
本地鐵路服務	12,714	13,232
過境服務	3,164	3,472
高速鐵路(香港段)	2,098	600
機場快綫	1,011	1,156
輕鐵及巴士	677	723
城際客運服務	175	214
其他	99	93
	19,938	19,490

本地鐵路服務包括觀塘綫、荃灣綫、港島綫、南港島綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫、東鐵綫(不包括過境服務)、西鐵綫及馬鞍山綫。其他主要包括違反鐵路附例的額外罰款和八達通增值服務收入。

5 香港車站商務收入

香港車站商務收入包括：

百萬港元	2019	2018
免稅店及小商店	4,800	4,424
廣告	1,130	1,212
電訊收入	743	696
其他車站商務收入	126	126
	6,799	6,458

6 香港物業租賃及管理業務收入

香港物業租賃及管理業務收入包括：

百萬港元	2019	2018
物業租賃收入	4,833	4,748
物業管理收入	304	307
	5,137	5,055

7 中國內地及國際附屬公司收入及開支

有關中國內地及國際附屬公司的收入及開支包括：

百萬港元	2019		2018	
	收入	開支	收入	開支
香港以外與鐵路有關的業務				
– 墨爾本鐵路	10,680	10,154	10,994	10,500
– Sydney Metro Northwest	1,110	1,073	1,752	1,658
– Sydney Metro City & Southwest	515	450	–	–
– MTR Nordic*	4,862	4,832	4,891	5,050
– TfL Rail/伊利莎伯綫(前稱倫敦 Crossrail)	2,037	1,899	1,782	1,723
– 深圳市軌道交通龍華綫	761	599	776	600
– 澳門輕軌系統氹仔綫	949	687	529	349
	20,914	19,694	20,724	19,880
中國內地物業租賃及管理業務	171	66	153	121
	21,085	19,760	20,877	20,001
中國內地物業發展	–	25	60	35
	21,085	19,785	20,937	20,036

* MTR Nordic 由在瑞典營運的斯德哥爾摩地鐵、MTR Tech、MTR Express、Stockholm Commuter Rail(「Stockholms pendeltåg」)及 Emtrain(於2019年9月集團收購餘下50%權益後成為集團的附屬公司)組成。

集團擁有60%權益的附屬公司 Metro Trains Sydney Pty Ltd 於2019年5月26日開始提供悉尼西北鐵路綫的客運服務。

集團的全資附屬公司港鐵軌道營運(澳門)一人有限公司於2019年12月10日開始提供澳門輕軌系統氹仔綫的客運服務。

綜合帳項附註

8 其他業務收入

其他業務的收入來自以下業務：

百萬港元	2019	2018
「昂坪360」業務	392	476
顧問業務	184	188
香港特區政府的项目管理	935	1,293
其他業務	34	33
	1,545	1,990

9 業務分類資料

集團的業務包括(i)經常性業務(包括香港客運業務、香港車站商務、香港物業租賃及管理業務、中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理業務及其他業務)及(ii)物業發展業務(連同經常性業務稱為基本業務)。

集團由多個業務執行委員會來管理業務。根據為分配資源及評估表現而向內部最高級行政管理人員匯報資料的方式，集團將業務分為下列須呈報的類別：

- (i) 香港客運業務：為香港市區集體運輸鐵路系統、赤臘角香港國際機場及亞洲國際博覽館的機場快綫、羅湖及落馬洲連接中國內地邊境的過境鐵路、廣深港高速鐵路(香港段)(「高速鐵路(香港段)」)、新界西北區作為鐵路系統接駁的輕鐵及巴士、及連接若干中國內地城市的城際鐵路運輸提供客運及相關服務。
- (ii) 香港車站商務：於香港客運業務網絡內提供的商務活動，包括車站廣告位、零售舖位及車位之租務、於鐵路物業內提供的電訊及頻譜服務，以及其他商務活動。
- (iii) 香港物業租賃及管理業務：在香港出租零售舖位、寫字樓及車位，以及提供物業管理服務。
- (iv) 香港物業發展：香港鐵路系統附近的物業發展活動。
- (v) 中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理業務：建造、營運及維修香港以外的集體運輸鐵路系統，包括車站商務活動，在中國內地的零售舖位租賃以及物業管理服務。
- (vi) 中國內地物業發展：在中國內地的物業發展活動。
- (vii) 其他業務：與客運或物業業務沒有直接關連的業務，如「昂坪360」(包括營運東涌纜車及昂坪主題村有關業務)、鐵路顧問業務及提供予香港特區政府的项目管理服務。

9 業務分類資料(續)

須呈報業務類別的經營業績及與帳項內相關綜合總額的對帳如下：

百萬元	香港		香港	香港	中國內地及 國際聯屬公司		其他業務	未予 分類金額	總計
	客運業務	車站商務	物業租賃 及管理業務		物業發展	中國內地 及國際 鐵路、 物業租賃 及管理業務			
2019									
《香港財務報告準則》第15號 範圍內與客戶的合約收入	19,938	2,026	304	-	20,902	-	1,529	-	44,699
- 在某一時點確認	19,174	49	-	-	2,701	-	387	-	22,311
- 隨時間確認	764	1,977	304	-	18,201	-	1,142	-	22,388
來自其他來源的收入	-	4,773	4,833	-	183	-	16	-	9,805
- 定額或取決於指數或 比率的租賃付款	-	4,511	4,702	-	182	-	14	-	9,409
- 不取決於指數或比率的 非定額租賃付款	-	262	131	-	1	-	2	-	396
總收入	19,938	6,799	5,137	-	21,085	-	1,545	-	54,504
經營開支	(14,029)	(680)	(851)	-	(19,760)	(25)	(3,557)	-	(38,902)
項目研究及業務發展開支	-	-	-	-	(201)	-	-	(75)	(276)
未計香港物業發展、折舊、 攤銷及每年非定額付款前 經營利潤/(虧損)	5,909	6,119	4,286	-	1,124	(25)	(2,012)	(75)	15,326
香港物業發展利潤	-	-	-	5,707	-	-	-	-	5,707
未計折舊、攤銷及每年非 定額付款前經營利潤/ (虧損)	5,909	6,119	4,286	5,707	1,124	(25)	(2,012)	(75)	21,033
折舊及攤銷	(4,728)	(192)	(16)	-	(236)	-	(65)	-	(5,237)
每年非定額付款	(1,772)	(805)	(6)	-	-	-	-	-	(2,583)
應佔聯營公司及合營公司 利潤或虧損	-	-	-	-	54	-	234	-	288
未計利息、財務開支和 稅項前利潤/(虧損)	(591)	5,122	4,264	5,707	942	(25)	(1,843)	(75)	13,501
利息及財務開支	-	-	-	-	(57)	80	-	(882)	(859)
投資物業重估	-	-	1,449	-	(77)	-	-	-	1,372
所得稅	-	-	-	(176)	(200)	(6)	-	(1,540)	(1,922)
截至2019年12月31日止 年度利潤/(虧損)	(591)	5,122	5,713	5,531	608	49	(1,843)	(2,497)	12,092
資產									
固定資產	123,669	2,598	91,110	-	7,544	58	626	-	225,605
其他分類資產*	3,552	310	459	2,850	8,549	4,500	1,665	15,553	37,438
商譽及物業管理權	-	-	21	-	56	-	-	-	77
發展中物業	-	-	-	12,022	-	-	-	-	12,022
遞延開支	140	-	7	-	-	-	1,801	-	1,948
遞延稅項資產	-	2	-	-	131	1	-	-	134
證券投資	-	-	-	-	-	-	386	-	386
待售物業	-	-	-	1,034	-	211	-	-	1,245
聯營公司及合營公司權益	-	-	-	-	9,335	-	1,024	-	10,359
總資產	127,361	2,910	91,597	15,906	25,615	4,770	5,502	15,553	289,214
負債									
分類負債	11,694	2,126	2,379	10,434	9,449	864	3,162	51,958	92,066
服務經營權負債	10,177	-	-	-	173	-	-	-	10,350
總負債	21,871	2,126	2,379	10,434	9,622	864	3,162	51,958	102,416
其他資料									
以下各項的資本性開支：									
固定資產	5,085	449	311	-	204	-	28	-	6,077
發展中物業	-	-	-	3,819	-	-	-	-	3,819
除折舊及攤銷外的 非現金開支	29	1	-	-	19	-	2	-	51

* 其他分類資產主要指為個別業務營運而取用的應收帳項、存料與備料、現金及現金等價物和其他資產。

綜合帳項附註

9 業務分類資料(續)

百萬元	香港 客運業務	香港 車站商務	香港 物業租賃 及管理業務	香港 物業發展	中國內地及 國際聯屬公司			未予 分類金額	總計
					中國內地 及國際 鐵路、 物業租賃 及管理業務	中國內地 物業發展	其他業務		
2018									
《香港財務報告準則》第15號 範圍內與客戶的合約收入	19,490	1,909	307	-	20,640	-	1,974	-	44,320
- 在某一時點確認	19,258	52	-	-	2,801	-	469	-	22,580
- 隨時間確認	232	1,857	307	-	17,839	-	1,505	-	21,740
來自其他來源的收入	-	4,549	4,748	-	237	60	16	-	9,610
總收入	19,490	6,458	5,055	-	20,877	60	1,990	-	53,930
經營開支	(11,319)	(567)	(813)	-	(20,001)	(35)	(2,004)	-	(34,739)
項目研究及業務發展開支	-	-	-	-	(263)	-	-	(60)	(323)
未計香港物業發展、折舊、 攤銷及每年非定額付款前 經營利潤/(虧損)	8,171	5,891	4,242	-	613	25	(14)	(60)	18,868
香港物業發展利潤	-	-	-	2,574	-	-	-	-	2,574
未計折舊、攤銷及每年非 定額付款前經營利潤/ (虧損)	8,171	5,891	4,242	2,574	613	25	(14)	(60)	21,442
折舊及攤銷	(4,578)	(174)	(12)	-	(154)	-	(67)	-	(4,985)
每年非定額付款	(1,608)	(692)	(5)	-	-	-	-	-	(2,305)
應佔聯營公司及合營公司 利潤或虧損	-	-	-	-	437	-	221	-	658
未計利息、財務開支和 稅項前利潤/(虧損)	1,985	5,025	4,225	2,574	896	25	140	(60)	14,810
利息及財務開支	-	-	-	-	2	134	-	(1,210)	(1,074)
投資物業重估	-	-	4,745	-	-	-	-	-	4,745
所得稅	-	-	-	(421)	(190)	(69)	-	(1,645)	(2,325)
截至2018年12月31日止 年度利潤/(虧損)	1,985	5,025	8,970	2,153	708	90	140	(2,915)	16,156
資產									
固定資產	123,185	2,361	82,349	1	7,300	63	666	-	215,925
其他分類資產*	2,572	271	428	1,985	6,810	4,543	1,617	13,194	31,420
商譽及物業管理權	-	-	26	-	58	-	-	-	84
發展中物業	-	-	-	14,840	-	-	-	-	14,840
遞延開支	77	-	41	-	-	-	1,760	-	1,878
遞延稅項資產	-	2	-	-	117	2	-	-	121
證券投資	-	-	-	-	-	-	294	-	294
待售物業	-	-	-	1,156	-	213	-	-	1,369
聯營公司及合營公司權益	-	-	-	-	7,779	-	977	-	8,756
總資產	125,834	2,634	82,844	17,982	22,064	4,821	5,314	13,194	274,687
負債									
分類負債	11,132	2,270	2,278	5,498	7,645	920	2,117	51,799	83,659
服務經營權負債	10,236	-	-	-	173	-	-	-	10,409
總負債	21,368	2,270	2,278	5,498	7,818	920	2,117	51,799	94,068
其他資料									
以下各項的資本性開支：									
固定資產	5,302	379	462	-	139	-	15	-	6,297
發展中物業	-	-	-	1,121	-	-	-	-	1,121
除折舊及攤銷外的 非現金開支	40	2	-	-	1	-	1	-	44

* 其他分類資產主要指為個別業務營運而取用的應收帳項、存料與備料、現金及現金等價物和其他資產。

9 業務分類資料(續)

未予分類的資產及負債主要包括現金、銀行結餘及存款、儲稅券、財務衍生工具資產及負債、附帶利息的貸款、本期所得稅以及遞延稅項負債。

截至2019年12月31日止年度內，一名(2018年：一名)屬中國內地及國際聯屬公司業務類別的客戶為集團帶來的收入超過集團總收入之10%。這名客戶佔集團之總收入約14.47%(2018年：13.76%)。

下表列示來自集團以外的客戶收入及指定的非流動資產(包括集團的固定資產、商譽及物業管理權、發展中物業、遞延開支及聯營公司及合營公司權益)按區域分佈的資料。集團以外的客戶之區域分佈是按照提供服務或貨物付運所發生的地點區分。指定非流動資產內的物業、機器及設備及發展中物業乃按照該資產的所在地區分。遞延開支乃按照該建議中的資本性工程的所在地區分。至於服務經營權、商譽及物業管理權，則按照有關的經營所在地區分。而聯營公司及合營公司權益，是按照經營所在地區分。

百萬港元	來自集團以外客戶收入		指定非流動資產	
	2019	2018	2019	2018
香港特別行政區(所屬地)	33,357	32,935	233,019	226,282
澳洲	12,305	12,746	941	446
中國內地及澳門特別行政區	1,934	1,568	15,155	13,965
瑞典	4,862	4,891	786	699
英國	2,046	1,790	110	91
	21,147	20,995	16,992	15,201
	54,504	53,930	250,011	241,483

於2019年12月31日，分配至集團現有合約下剩餘履約責任的交易價格總額為421.83億港元(於2018年12月31日：130.53億港元)。該金額為預計將來確認的收入，主要來自補充服務經營權協議 - 高速鐵路(香港段)下與高速鐵路(香港段)有關的固定年度付款，以及與集團客戶訂立的建造、顧問及項目管理合約。集團預期將於未來一至十五年內隨著或當完成工作時確認該預期金額為收入。

集團已運用《香港財務報告準則》第15號第121段的實務便利應用，就若干於報告日持有與客戶的合約，如其合約是根據當時完成的工作而開具發票收費，或原來合約預計持續時間為一年或更短，則有關之預期未來確認的收入金額予以豁免披露。

綜合帳項附註

10 經營開支

A 員工薪酬總額包括：

百萬港元	2019	2018
在下列綜合損益表項目列支數額：		
– 香港客運業務的員工薪酬及有關費用	6,489	5,847
– 香港客運業務的保養及相關工程	117	131
– 香港客運業務的其他項目開支	304	115
– 香港車站商務開支	117	97
– 香港物業租賃及管理業務開支	149	137
– 中國內地及國際附屬公司開支	9,006	8,219
– 其他業務開支	1,384	1,797
– 項目研究及業務發展開支	271	358
– 香港物業發展利潤	24	26
在下列項目資本化數額：		
– 發展中物業	194	157
– 在建資產及其他項目	733	634
– 服務經營權資產	359	387
可收回數額	602	566
員工薪酬總額	19,749	18,471

可收回數額與物業管理、委託工程及其他協議有關。

下列開支包括在員工薪酬總額內：

百萬港元	2019	2018
以股份為基礎的支出	122	110
界定供款計劃及強制性公積金供款	907	849
界定福利退休計劃確認的開支	469	431
	1,498	1,390

B 在綜合損益表內列支的核數師酬金包括：

百萬港元	2019	2018
核數服務	19	18
稅務	2	2
其他與核數有關的服務	6	6
	27	26

C 出售固定資產的虧損港幣5,700萬港元(2018年：4,500萬港元)已計入經營開支。

11 董事局成員及執行總監會成員酬金

A 董事局成員及執行總監會成員酬金

(i) 公司董事局成員及執行總監會成員酬金如下：

百萬港元	袍金	基本薪金、 津貼及 實物收益	退休金 計劃供款	與表現掛鈎 的浮動薪酬	總計
2019					
董事局成員					
- 馬時亨(於2019年7月1日退任)*	0.9	-	-	-	0.9
- 歐陽伯權(於2019年3月7日委任)**	0.9	-	-	-	0.9
- 包立賢	0.5	-	-	-	0.5
- 陳家樂(於2019年5月22日委任)**	0.2	-	-	-	0.2
- 陳黃穗	0.4	-	-	-	0.4
- 陳阮德徽	0.5	-	-	-	0.5
- 鄭恩基(於2019年5月22日委任)**	0.3	-	-	-	0.3
- 鄭海泉(於2019年5月22日退任)*	0.2	-	-	-	0.2
- 周永健	0.5	-	-	-	0.5
- 方正	0.5	-	-	-	0.5
- 關育材	0.5	-	-	-	0.5
- 劉炳章(於2019年5月22日退任)*	0.2	-	-	-	0.2
- 李慧敏	0.4	-	-	-	0.4
- 李李嘉麗	0.5	-	-	-	0.5
- 吳永嘉(於2019年5月22日委任)**	0.3	-	-	-	0.3
- 石禮謙(於2019年5月22日退任)*	0.2	-	-	-	0.2
- 鄧國斌	0.4	-	-	-	0.4
- 黃子欣	0.5	-	-	-	0.5
- 周元	0.5	-	-	-	0.5
- 劉怡翔	0.4	-	-	-	0.4
- 運輸及房屋局局長	0.4	-	-	-	0.4
- 發展局常任秘書長(工務)	0.4	-	-	-	0.4
- 運輸署署長	0.4	-	-	-	0.4
執行總監會成員					
- 梁國權(於2019年4月1日退任)***	-	4.4	0.3	-	4.7
- 金澤培	-	8.1	1.2	1.4	10.7
- 包立聲(於2019年3月18日委任)****	-	4.0	~	0.6	4.6
- 鄭惠貞	-	5.0	0.7	0.8	6.5
- 顏永文	-	4.5	0.6	0.7	5.8
- 許亮華	-	5.0	0.7	0.7	6.4
- 劉天成	-	5.1	~~	0.9	6.0
- 馬琳	-	4.5	0.7	0.7	5.9
- 蘇家碧	-	4.5	0.6	0.7	5.8
- 鄧智輝	-	5.1	0.7	0.8	6.6
- 楊美珍	-	4.9	0.7	0.8	6.4
	10.0	55.1	6.2	8.1	79.4

* 馬時亨、鄭海泉、劉炳章及石禮謙分別於上表中相應的日期退任董事局成員。在上表中呈列的金額為他們由2019年1月1日至其退任日止期間的酬金。

** 歐陽伯權、陳家樂、鄭恩基及吳永嘉分別於上表中相應的日期獲委任為董事局成員。在上表中呈列的金額為他們由委任日至2019年12月31日止期間的酬金。

*** 梁國權於上表中的日期退任執行總監會成員。在上表中呈列的金額為他由2019年1月1日至其退任日止期間的酬金。梁國權同意放棄他於2019年與表現掛鈎的薪酬，大約為6,613,020港元。

**** 包立聲於上表中的日期獲委任為執行總監會成員。在上表中呈列的金額為他由委任日至2019年12月31日止期間的酬金。

~ 公司為參與強制性公積金計劃成員包立聲就2019年12月31日止財政年度支付的總供款為15,000港元。

~~ 根據港鐵退休計劃之規定，公司為參與退休計劃成員劉天成就2019年12月31日止財政年度支付的總供款為零港元。

綜合帳項附註

11 董事局成員及執行總監會成員酬金(續)

A 董事局成員及執行總監會成員酬金(續)

百萬港元	袍金	基本薪金、 津貼及 實物收益	退休金 計劃供款	與表現掛鈎 的浮動薪酬	總計
2018					
董事局成員					
- 馬時亨	1.7	-	-	-	1.7
- 包立賢	0.5	-	-	-	0.5
- 陳黃穗	0.4	-	-	-	0.4
- 陳阮德徽	0.5	-	-	-	0.5
- 鄭海泉	0.4	-	-	-	0.4
- 周永健	0.5	-	-	-	0.5
- 方正	0.5	-	-	-	0.5
- 關育材	0.5	-	-	-	0.5
- 劉炳章	0.5	-	-	-	0.5
- 李慧敏(於2018年5月16日委任)*	0.3	-	-	-	0.3
- 李李嘉麗	0.5	-	-	-	0.5
- 文禮信(於2018年5月16日退任)**	0.2	-	-	-	0.2
- 石禮謙	0.5	-	-	-	0.5
- 鄧國斌	0.4	-	-	-	0.4
- 黃子欣	0.5	-	-	-	0.5
- 周元	0.5	-	-	-	0.5
- 劉怡翔	0.4	-	-	-	0.4
- 運輸及房屋局局長	0.4	-	-	-	0.4
- 發展局常任秘書長(工務)	0.4	-	-	-	0.4
- 運輸署署長	0.4	-	-	-	0.4
執行總監會成員					
- 梁國權	-	9.6	1.5	0.7	11.8
- 金澤培	-	6.9	1.1	3.4	11.4
- 鄭惠貞	-	4.8	0.7	2.3	7.8
- 張少華(於2018年7月17日退休)***	-	3.1	0.1	1.1	4.3
- 顏永文	-	4.1	0.6	1.9	6.6
- 許亮華	-	4.8	0.7	2.1	7.6
- 劉天成	-	4.9	- [^]	2.3	7.2
- 馬琳	-	4.3	0.6	2.1	7.0
- 蘇家碧	-	4.0	0.5	2.1	6.6
- 鄧智輝	-	4.9	0.7	2.4	8.0
- 黃唯銘(於2018年8月7日退任)***	-	5.3	0.5	0.4	6.2
- 楊美珍	-	4.7	0.7	2.3	7.7
	10.0	61.4	7.7	23.1	102.2

* 李慧敏於上表中的日期獲委任為董事局成員。在上表中呈列的金額為她由委任日至2018年12月31日止期間的酬金。

** 文禮信於上表中的日期退任董事局成員。在上表中呈列的金額為他由2018年1月1日至其退任日止期間的酬金。

*** 張少華及黃唯銘分別於上表中相應的日期退休及退任執行總監會成員。在上表中呈列的金額為他們由2018年1月1日至其退休日或退任日止期間的酬金。

[^] 公司為參與港鐵退休計劃成員劉天成就2018年12月31日止財政年度支付的總供款為58,901.77港元。

11 董事局成員及執行總監會成員酬金(續)

A 董事局成員及執行總監會成員酬金(續)

上述酬金不包括於行政人員股份獎勵計劃下授予獎勵股份的公允價值。

獲香港特別行政區行政長官依據《香港鐵路條例》第8條委任為董事的運輸及房屋局局長 – 陳帆、發展局常任秘書長(工務) – 韓志強(自2018年1月1日至2018年10月12日止期間)及林世雄(自2018年10月13日至2019年12月31日止期間)及運輸署署長 – 陳美寶的董事袍金已由香港特區政府代替有關人士收取。

香港特區政府財經事務及庫務局局長 – 劉怡翔的董事袍金已由香港特區政府代替其本人收取。

替代董事並不獲享董事袍金。

(ii) 根據公司行政人員股份獎勵計劃，執行總監會成員於2015年4月27日、2016年4月8日、2016年8月19日、2017年4月10日、2018年3月16日、2018年4月10日、2019年4月1日及2019年4月8日獲授受限制股份及表現股份。每次授予執行總監會成員的表現股份所涉期間一般為自授予日期起計三年。各執行總監會成員的權益如下：

- 梁國權於2015年4月27日獲授60,200股受限制股份及255,000股表現股份、於2016年4月8日獲授64,850股受限制股份、於2017年4月10日獲授63,900股受限制股份、於2018年3月16日獲授80,000股約滿受限制股份及於2018年4月10日獲授73,300股受限制股份及239,950股表現股份，其中合共217,518股受限制股份於2019年確認歸屬(2018年：62,984股受限制股份及232,735股表現股份)，而截至2019年12月31日止年度，相關的公允價值650萬港元(2018年：830萬港元)作為以股份為基礎的支出入帳。並沒有獎勵股份於2019年失效或被沒收(2018年：22,265股表現股份)；
- 金澤培於2015年4月27日獲授22,050股受限制股份及57,600股表現股份、於2016年4月8日獲授21,550股受限制股份、於2017年4月10日獲授22,050股受限制股份、於2018年4月10日獲授25,550股受限制股份及50,450股表現股份、於2019年4月1日獲授120,000股約滿受限制股份及於2019年4月8日獲授47,400股受限制股份及91,750股表現股份，其中合共23,050股受限制股份於2019年確認歸屬(2018年：21,883股受限制股份及52,570股表現股份)，而截至2019年12月31日止年度，相關的公允價值550萬港元(2018年：160萬港元)作為以股份為基礎的支出入帳。並沒有獎勵股份於2019年失效或被沒收(2018年：5,030股表現股份)；
- 鄭惠貞於2016年8月19日獲授71,428股受限制股份、於2017年4月10日獲授16,950股受限制股份及30,400股表現股份、於2018年4月10日獲授17,600股受限制股份及50,450股表現股份及於2019年4月8日獲授16,550股受限制股份，其中合共35,326股受限制股份於2019年確認歸屬(2018年：29,459股受限制股份及27,745股表現股份)，而截至2019年12月31日止年度，相關的公允價值170萬港元(2018年：210萬港元)作為以股份為基礎的支出入帳。並沒有獎勵股份於2019年失效或被沒收(2018年：2,655股表現股份)；
- 顏永文於2016年4月8日獲授35,700股表現股份、於2017年4月10日獲授15,050股受限制股份、於2018年4月10日獲授12,250股受限制股份及50,450股表現股份及於2019年4月8日獲授12,500股受限制股份，其中合共9,099股受限制股份於2019年確認歸屬(2018年：5,016股受限制股份及32,583股表現股份)，而截至2019年12月31日止年度，相關的公允價值130萬港元(2018年：110萬港元)作為以股份為基礎的支出入帳。並沒有獎勵股份於2019年失效或被沒收(2018年：3,117股表現股份)；
- 許亮華於2017年4月10日獲授15,200股受限制股份及30,400股表現股份、於2018年4月10日獲授14,200股受限制股份及50,450股表現股份及於2019年4月8日獲授13,800股受限制股份，其中合共9,799股受限制股份於2019年確認歸屬(2018年：5,066股受限制股份及27,745股表現股份)，而截至2019年12月31日止年度，相關的公允價值130萬港元(2018年：130萬港元)作為以股份為基礎的支出入帳。並沒有獎勵股份於2019年失效或被沒收(2018年：2,655股表現股份)；
- 劉天成於2015年4月27日獲授8,600股受限制股份及12,550股表現股份、於2016年4月8日獲授8,400股受限制股份、於2017年4月10日獲授17,700股受限制股份及25,050股表現股份、於2018年4月10日獲授16,450股受限制股份及50,450股表現股份及於2019年4月8日獲授16,250股受限制股份，其中合共14,183股受限制股份於2019年確認歸屬(2018年：11,568股受限制股份及34,316股表現股份)，而截至2019年12月31日止年度，相關的公允價值150萬港元(2018年：140萬港元)作為以股份為基礎的支出入帳。並沒有獎勵股份於2019年失效或被沒收(2018年：3,284股表現股份)；
- 馬琳於2015年4月27日獲授16,950股受限制股份及57,600股表現股份、於2016年4月8日獲授17,300股受限制股份、於2017年4月10日獲授16,200股受限制股份、於2018年4月10日獲授16,050股受限制股份及50,450股表現股份及於2019年4月8日獲授13,400股受限制股份，其中合共16,518股受限制股份於2019年確認歸屬(2018年：16,816股受限制股份及52,570股表現股份)，而截至2019年12月31日止年度，相關的公允價值140萬港元(2018年：130萬港元)作為以股份為基礎的支出入帳。並沒有獎勵股份於2019年失效或被沒收(2018年：5,030股表現股份)；
- 蘇家碧於2016年4月8日獲授16,400股受限制股份及44,050股表現股份、於2017年4月10日獲授15,300股受限制股份、於2018年4月10日獲授14,200股受限制股份及50,450股表現股份及於2019年4月8日獲授14,800股受限制股份，其中合共15,301股受限制股份於2019年確認歸屬(2018年：10,566股受限制股份及40,203股表現股份)，而截至2019年12月31日止年度，相關的公允價值140萬港元(2018年：130萬港元)作為以股份為基礎的支出入帳。並沒有獎勵股份於2019年失效或被沒收(2018年：3,847股表現股份)；

綜合帳項附註

11 董事局成員及執行總監會成員酬金(續)

A 董事局成員及執行總監會成員酬金(續)

- 鄧智輝於2015年4月27日獲授18,450股受限制股份及57,600股表現股份、於2016年4月8日獲授17,950股受限制股份、於2017年4月10日獲授17,250股受限制股份、於2018年4月10日獲授16,850股受限制股份及50,450股表現股份及於2019年4月8日獲授17,200股受限制股份，其中合共17,350股受限制股份於2019年確認歸屬(2018年：17,883股受限制股份及52,570股表現股份)，而截至2019年12月31日止年度，相關的公允價值150萬港元(2018年：130萬港元)作為以股份為基礎的支出入帳。並沒有獎勵股份於2019年失效或被沒收(2018年：5,030股表現股份)；
- 楊美珍於2015年4月27日獲授19,350股受限制股份及57,600股表現股份、於2016年4月8日獲授18,850股受限制股份、於2017年4月10日獲授17,700股受限制股份、於2018年4月10日獲授17,350股受限制股份及50,450股表現股份及於2019年4月8日獲授16,350股受限制股份，其中合共17,967股受限制股份於2019年確認歸屬(2018年：18,633股受限制股份及52,570股表現股份)，而截至2019年12月31日止年度，相關的公允價值150萬港元(2018年：130萬港元)作為以股份為基礎的支出入帳。並沒有獎勵股份於2019年失效或被沒收(2018年：5,030股表現股份)；及
- 包立聲於2019年4月8日獲授30,150股表現股份，其中沒有股份於2019年確認歸屬(2018年：無)，而截至2019年12月31日止年度，相關的公允價值50萬港元(2018年：無)作為以股份為基礎的支出入帳。並沒有獎勵股份於2019年失效或被沒收(2018年：無)。

授予執行總監會成員的表現股份概無於2019年間確認歸屬。

各董事局成員及執行總監會成員於公司股份的權益詳情，在董事局報告書中及附註42披露。

(iii) 截至2019年12月31日止年度內，公司三名(2018年：四名)執行總監會成員為年度五名最高酬金人士之中，其酬金已在上文披露。五名最高酬金人士的總酬金如下：

百萬港元	2019	2018
基本薪金、津貼及實物收益	30.1	31.1
與表現掛鈎的薪酬	6.2	11.6
退休金計劃供款	2.6	4.0
	38.9	46.7

五名最高酬金人士的年度酬金介乎以下範圍內：

	2019	2018
6,000,001 港元 – 6,500,000 港元	1	–
6,500,001 港元 – 7,000,000 港元	2	–
7,500,001 港元 – 8,000,000 港元	–	3
8,000,001 港元 – 8,500,000 港元	1	–
10,500,001 港元 – 11,000,000 港元	1	–
11,000,001 港元 – 11,500,000 港元	–	1
11,500,001 港元 – 12,000,000 港元	–	1
	5	5

(iv) 董事局成員及執行總監會成員在年內的酬金及以股份為基礎的支出總額為1.035億港元(2018年：1.242億港元)。

(v) 公司與每名獨立非執行董事/非執行董事(不包括根據香港鐵路條例第8條獲委任的三名額外董事)均有服務合約訂明其作為獨立非執行董事/非執行董事及執行總監會成員不超過三年的連續委任任期。該董事亦須按公司的組織章程細則(如適用)，在公司的股東週年大會輪流退任及重選。於2018年11月19日，財政司司長法團再委任馬時亨教授為公司董事局非執行主席，為期六個月，由2019年1月1日至2019年6月30日。財政司司長法團委任歐陽伯權先生為公司董事局非執行主席，任期為2019年7月1日至2021年12月31日(包括首尾兩日)。

11 董事局成員及執行總監會成員酬金(續)

B 認股權

執行總監會每名成員於2019年12月31日的已行使及尚未行使認股權詳情，載列於董事局報告書中。

根據附註42(i)所述的2007年認股權計劃，所有執行總監會成員由2007年至2014年期間獲授認股權。

根據認股權之歸屬條款，授出的認股權將由認股權的授予日期起計三年內，平均歸屬予獲授認股權者以認購有關股份。由於所有向執行總監會成員授出的認股權已在2018之前確認歸屬，截至2019年12月31日止年度，相關認股權的公允價值零港元(2018：零港元)作為以股份為基礎的支出入帳。

C 獎勵股份

執行總監會每名成員於2019年12月31日的尚未行使獎勵股份的詳情，載列於董事局報告書中。

在行政人員股份獎勵計劃下(於附註42(ii)所述)，所有執行總監會成員可獲授受限制股份和/或表現股份(統稱「獎勵股份」)。受限制股份是根據個別表現基準頒發，而表現股份的頒發，由薪酬委員會不時按董事局通過的表現基準及表現期而衡量的公司在預定表現時期的業務表現及任何其他表現條件來決定。

授出的受限制股份將會按比例於三年內均等分批確認歸屬(除非薪酬委員會另行決定)。授出的表現股份將會於薪酬委員會確認已達到相關表現基準及表現條件後確認歸屬。

12 香港物業發展利潤

香港物業發展利潤包括：

百萬港元	2019	2018
分佔物業發展所得的盈餘及未出售物業的權益	4,376	2,480
收取物業作投資用途所得的收入	1,211	-
西鐵物業發展的代理費及其他收入(附註22C)	182	139
其他費用及雜項研究	(62)	(45)
	5,707	2,574

截至2019年12月31日止年度內，共同經營業務確認的利潤為55.87億港元(2018年：24.80億港元)。

13 折舊及攤銷

折舊及攤銷包括：

百萬港元	2019	2018
折舊計提自：		
- 擁有的物業、機器及設備	3,865	3,837
- 使用權資產	332	189
	4,197	4,026
攤銷計提自：		
- 服務經營權資產和其他無形資產的攤銷計提	1,439	1,392
- 已耗用深圳市軌道交通龍華綫營運的政府資助	(399)	(433)
	1,040	959
	5,237	4,985

綜合帳項附註

14 利息及財務開支

百萬港元	2019	2018
關於下列各項的利息開支：		
– 銀行貸款、透支及資本市場借貸工具	1,053	1,042
– 服務經營權負債	700	704
– 租賃負債	58	25
– 其他	23	22
財務開支	42	71
匯兌收益	(53)	(159)
	1,823	1,705
已耗用深圳市軌道交通龍華綫營運的政府資助	(70)	(96)
財務衍生工具：		
– 公允價值對沖	1	27
– 現金流量對沖：		
– 由對沖儲備撥入利息開支	(32)	18
– 由對沖儲備撥入以抵銷匯兌收益	69	211
– 投資淨額對沖		
– 無效部分	(1)	(1)
	37	255
資本化利息開支	(449)	(406)
	1,341	1,458
利息收入：		
– 銀行存款	(466)	(382)
– 其他	(16)	(2)
	(482)	(384)
	859	1,074

截至2019年12月31日止年度內，資本化利息開支按每月預定借貸成本及/或按集團中有關公司的借貸成本，以每年2.5%至2.9%不等(2018年：每年2.4%至3.2%)計算。

截至2019年12月31日止年度內，有關深圳市軌道交通龍華綫的利息及財務開支扣除資本化利息後為7,000萬港元(2018年：9,600萬港元)，已全被從深圳市人民政府收取的現金資助所抵銷。

截至2019年12月31日止年度內，被對沖的財務資產及負債的公允價值變動所帶來的虧損為4,500萬港元(2018年：1,100萬港元)，而來自對沖工具(包括利息掉期及貨幣掉期)的公允價值收益則為4,400萬港元(2018年：1,600萬港元虧損)，因此淨虧損為100萬港元(2018年：2,700萬港元淨虧損)。

15 損益表所示的所得稅

A 綜合損益表的所得稅代表：

百萬港元	2019	2018
本期稅項		
– 香港利得稅項	1,191	1,933
– 香港以外稅項	264	325
	1,455	2,258
減：已耗用深圳市軌道交通龍華綫營運的政府資助	(71)	(69)
	1,384	2,189
遞延稅項		
– 有關源自及撥回下列項目的暫時差異：		
– 稅務虧損	(1)	(102)
– 超過相關折舊的折舊免稅額	620	228
– 物業重估	(5)	–
– 撥備及其他	(76)	10
	538	136
	1,922	2,325

截至2019年12月31日止年度內，香港利得稅的本期稅項撥備乃以年度估計評稅利潤於扣除承前結轉的累計稅務虧損(如有)後，按稅率16.5%(2018年：16.5%)計算。香港以外的附屬公司的本期稅項乃按相關稅務地區適用的現行稅率計算。

公司為香港利得稅兩級制下的合資格公司。根據利得稅兩級制，首200萬港元的應課稅溢利按8.25%徵稅，而餘下的應課稅溢利則按16.5%徵稅。公司的香港利得稅撥備於2019年及2018年按此相同基準計算。

土地增值稅撥備是根據有關中國內地稅法及條例所載之規定而估算。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍撥備，而有若干可扣減項目。截至2019年12月31日止年度內，並沒有土地增值稅(2018年：3,000萬港元)計入損益表。

遞延稅項撥備以在香港產生的暫時差異，按香港利得稅率16.5%(2018年：16.5%)計算，而在香港以外產生的遞延稅項則按相關稅務地區適用的現行稅率計算。

公司就兩鐵合併有關的若干付款可否扣稅購買儲稅券。詳情請參閱綜合帳項附註30。

B 按適用稅率計算的會計溢利與稅務開支的對帳：

	2019		2018	
	百萬港元	%	百萬港元	%
除稅前利潤	14,014		18,481	
按照在相關國家獲得除稅前溢利並以適用稅率計算的名義稅項	2,330	16.6	3,153	17.1
土地增值稅(扣除企業所得稅後淨額)	–	–	30	0.2
不可扣減支出的稅務影響	1,241	8.8	464	2.5
非課稅收入的稅務影響	(1,562)	(11.1)	(1,253)	(6.8)
未使用而且未確認的可抵扣稅務虧損的稅務影響	(16)	(0.1)	–	–
已耗用深圳市軌道交通龍華綫營運的政府資助	(71)	(0.5)	(69)	(0.4)
實際稅項開支	1,922	13.7	2,325	12.6

綜合帳項附註

16 股息

年內，已付及建議派發予公司股東的普通股息如下：

百萬港元	2019	2018
與年內有關的普通股息		
– 宣派的中期普通股息每股0.25港元(2018年：每股0.25港元)	1,539	1,526
– 匯報期末後建議派發的末期普通股息每股0.98港元(2018年：每股0.95港元)	6,035	5,833
	7,574	7,359
有關去年的普通股息		
– 於年內批准及應付/已付的末期普通股息每股0.95港元 (2018年：有關2017年度的每股0.87港元)	5,835	5,228

於匯報期末後建議派發的末期普通股息並未於匯報期末確認為負債。

關於2019年末期普通股息，董事局建議向所有於2020年5月29日營業時間結束時名列公司成員登記冊的公司股東提供以股代息的選擇(惟其登記地址處於紐西蘭或美國或其任何領土或屬土的股東除外)。

支付予財政司司長法團的普通股息詳情於附註45O披露。

17 每股盈利

A 每股基本盈利

每股基本盈利以年內股東應佔利潤119.32億港元(2018年：160.08億港元)，及年內已發行的加權平均普通股數減為行政人員股份獎勵計劃而持有的股份，計算如下：

	2019	2018
於1月1日已發行普通股	6,139,485,589	6,007,777,302
已發行以股代息的影響	6,682,480	51,890,075
已行使認股權的影響	2,130,711	2,253,653
減：為行政人員股份獎勵計劃而持有的股份	(5,752,047)	(5,330,351)
於12月31日的加權平均普通股數減為行政人員股份獎勵計劃而持有的股份	6,142,546,733	6,056,590,679

B 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利以年內股東應佔利潤119.32億港元(2018年：160.08億港元)，及就具攤薄效力的公司的認股權計劃及行政人員股份獎勵計劃作出調整的期內已發行的加權平均普通股數減為行政人員股份獎勵計劃而持有的股份，計算如下：

	2019	2018
於12月31日的加權平均普通股數減為行政人員股份獎勵計劃而持有的股份	6,142,546,733	6,056,590,679
認股權計劃下具攤薄潛力的股份的影響	2,218,657	3,490,644
按行政人員股份獎勵計劃授出股份的影響	5,759,306	5,820,496
於12月31日的加權平均普通股數(攤薄)	6,150,524,696	6,065,901,819

C 若根據來自基本業務股東應佔利潤105.60億港元(2018年：112.63億港元)計算，每股基本盈利及攤薄盈利為1.72港元(2018年：1.86港元)。

18 其他全面收益

A 與集團之其他全面收益各組成部分有關的稅項影響如下：

百萬港元	2019			2018		
	除稅前金額	稅項支出	除稅後金額	除稅前金額	稅項(支出)/利益	除稅後金額
於折算以下項目時產生的匯兌差異：						
– 海外附屬公司、聯營公司及合營公司財務報表	(344)	–	(344)	(761)	–	(761)
– 非控股權益	(15)	–	(15)	(22)	–	(22)
	(359)	–	(359)	(783)	–	(783)
自用土地及樓宇的重估盈餘	145	(24)	121	622	(103)	519
重新計量界定福利計劃淨負債	869	(139)	730	(422)	74	(348)
現金流量對沖：對沖儲備淨變動(附註18B)	292	(48)	244	(32)	5	(27)
其他全面收益	947	(211)	736	(615)	(24)	(639)

B 來自集團其他全面收益的現金流量對沖各組成部分如下：

百萬港元	2019	2018
現金流量對沖：		
年內確認對沖項目工具的公允價值變動中之有效部分	255	(260)
計入損益的金額：		
– 利息及財務開支(附註14)	37	229
– 其他開支	–	(1)
	292	(32)
因以下項目稅務影響：		
– 年內確認對沖項目工具的公允價值變動	(42)	43
– 計入損益的金額	(6)	(38)
	244	(27)

19 投資物業及其他物業、機器及設備

A 投資物業

集團的投資物業全部位於香港及中國內地並按公允價值列帳，其變動及分析如下：

百萬港元	2019	2018
於1月1日，如前匯報	82,676	77,086
採納《香港財務報告準則》第16號的影響	361	–
於1月1日，重列	83,037	77,086
添置	7,316	450
由待售物業轉入	–	395
公允價值變更	1,372	4,745
匯兌虧損	(13)	–
於12月31日	91,712	82,676

所有投資物業已於2019年及2018年12月31日重估。相關的公允價值計量詳情列於附註41。因重新估值所產生的公允價值增加淨額為13.72億港元(2018年：47.45億港元)，並已計入綜合損益表。位於香港及中國內地的投資物業每半年分別經由仲量聯行有限公司及戴德梁行有限公司重新評估，未來的市況轉變可能產生的進一步損益，會於往後期間在損益表中確認。

於2019年12月31日，集團的投資物業包括6.70億港元(2018年：3.95億港元)與中國內地物業有關。

綜合帳項附註

19 投資物業及其他物業、機器及設備(續)

B 其他物業、機器及設備

集團

百萬港元	租賃土地	自用樓宇	土木工程	機器及設備	在建資產	總計
2019						
原值或估值						
於2019年1月1日，如前匯報	1,757	4,234	62,385	86,696	5,115	160,187
採納《香港財務報告準則》第16號的影響	-	363	-	128	-	491
於1月1日，重列	1,757	4,597	62,385	86,824	5,115	160,678
添置	-	60	-	292	3,173	3,525
清理/撇減	-	-	(2)	(315)	(6)	(323)
重估盈餘	-	(7)	-	-	-	(7)
轉撥至存料與備料	-	-	-	(12)	-	(12)
轉撥至額外經營權財產(附註20)	-	-	-	(4)	(2)	(6)
其他投入使用資產	8	-	(5)	1,441	(1,444)	-
匯兌差異	-	-	-	(51)	(1)	(52)
於2019年12月31日	1,765	4,650	62,378	88,175	6,835	163,803
原值	1,765	423	62,378	88,175	6,835	159,576
於2019年12月31日估值	-	4,227	-	-	-	4,227
累計折舊						
於2019年1月1日	340	-	8,865	48,206	-	57,411
年內折舊	34	226	523	3,414	-	4,197
清理後撥回	-	-	-	(270)	-	(270)
重估後撥回	-	(152)	-	-	-	(152)
匯兌差異	-	-	-	(15)	-	(15)
於2019年12月31日	374	74	9,388	51,335	-	61,171
於2019年12月31日帳面淨值	1,391	4,576	52,990	36,840	6,835	102,632
2018						
原值或估值						
於2018年1月1日	1,757	3,748	61,981	85,717	3,786	156,989
添置	-	-	-	229	3,201	3,430
清理/撇減	-	-	(5)	(572)	(3)	(580)
重估盈餘	-	486	-	-	-	486
其他物業、機器及設備內的重新分類	-	-	2	(2)	-	-
轉撥至額外經營權財產(附註20)	-	-	-	(2)	(12)	(14)
其他投入使用資產	-	-	407	1,449	(1,856)	-
匯兌差異	-	-	-	(123)	(1)	(124)
於2018年12月31日	1,757	4,234	62,385	86,696	5,115	160,187
原值	1,757	-	62,385	86,696	5,115	155,953
於2018年12月31日估值	-	4,234	-	-	-	4,234
累計折舊						
於2018年1月1日	306	-	8,346	45,448	-	54,100
年內折舊	34	136	520	3,336	-	4,026
清理後撥回	-	-	(1)	(529)	-	(530)
重估後撥回	-	(136)	-	-	-	(136)
匯兌差異	-	-	-	(49)	-	(49)
於2018年12月31日	340	-	8,865	48,206	-	57,411
於2018年12月31日帳面淨值	1,417	4,234	53,520	38,490	5,115	102,776

19 投資物業及其他物業、機器及設備(續)

C 使用權資產

使用權資產的帳面淨值按相關資產類別分析如下：

百萬港元	附註	2019年12月31日	2019年1月1日
自用的租賃土地的所有權權益，餘下租賃年期為：	(i)		
– 少於50年		1,391	1,417
自用樓宇的所有權權益，餘下租賃年期為：	(i)		
– 少於50年		4,227	4,234
其他租賃自用樓宇，餘下租賃年期為：	(ii)		
– 少於10年		349	363
機器及設備，餘下租賃年期為：	(iii)		
– 少於10年		503	523
		6,470	6,537
租賃投資物業的所有權權益，餘下租賃年期為：			
– 50年以上		15	16
– 少於50年		91,412	82,660
		91,427	82,676
其他租賃投資物業，餘下租賃年期為：			
– 少於10年		285	361
		91,712	83,037
		98,182	89,574

確認於損益表與租賃有關的開支項目分析如下：

百萬港元	2019	2018
按相關資產類別分類的使用權資產折舊：		
自用的租賃土地的所有權權益	34	34
自用樓宇的所有權權益	152	136
其他租賃自用樓宇	74	–
機器及設備	72	19
	332	189
租賃負債的利息支出	58	25
剩餘租賃期於2019年12月31日或之前結束的短期租賃及其他租賃開支	37	–
低價值資產的租賃開支(不包括低價值資產的短期租賃)	22	–
先前按照《香港會計準則》第17號分類為經營租賃的最低租賃付款額總額	–	1,760

於年內，使用權資產的添置為74.38億港元。金額主要為投資物業的添置。

與租賃相關的現金流出總額及租賃負債的到期分析分別於附註40C及33D詳述。

(i) 自用的租賃土地及樓宇的所有權權益

與公司香港客運業務有關的土木工程、機器及設備所坐落的土地以持續租賃批予公司，並與公司在營運協議下的鐵路專營權同時屆滿(附註45A、45B及45C)。

根據租賃條款，公司須自行承擔包括地下及架空結構等所有租賃用地的維修保養開支。至於坐落於與其他用戶共用結構(如青嶼幹線等)內的鐵路段，公司只須負責與鐵路有關的維修。按租賃條款所支付的一切維修費用，均記入綜合損益表內作為香港客運業務的相關開支。

集團的所有自用樓宇均位於香港，以中期租賃持有，並以公允價值列帳。相關的公允價值計量詳情列於附註41。重估盈餘1.45億港元(2018年：6.22億港元)及有關的遞延稅項費用2,400萬港元(2018年：1.03億港元)已確認為其他全面收益並累計於固定資產重估儲備(附註39D)。倘以原值減去累計折舊的方式計算，自用樓宇於2019年12月31日的帳面金額應為6.92億港元(2018年：7.18億港元)。

綜合帳項附註

19 投資物業及其他物業、機器及設備(續)

C 使用權資產(續)

(ii) 其他租賃自用樓宇

集團通過租賃協議獲得使用其他物業作為辦公室的權利。租約一般為期4至7年。

(iii) 其他租賃

集團租用了機器及設備，其租賃期將於2至20年期間屆滿。對於當中的一些租約，集團可選擇於重新商討所有條款時續約，而另外一些租約，集團可選擇於租賃期屆滿時按個別議價購入該租賃設備。沒有租賃包含非定額租賃付款。

D 按經營租賃形式出租的物業

集團按經營租賃形式將投資物業及車站小商店(包括免稅店)出租。租約一般為期1至10年，並有權選擇於租約期屆滿後續約，而屆時將重新商訂所有條款。租賃款項會定期調整以反映市場租值。若干租賃包含按營業額計算的額外租金，部分根據指定額度釐定。授予租戶的租金優惠會於綜合損益表中攤銷，作為應收租賃款項淨額的一部分。

集團持作經營租賃用途的投資物業帳面總值為 846.24億港元(2018年：826.76億港元)，持作經營租賃用途的車站小商店的原值為 7.75 億港元(2018年：7.51億港元)，而相關的累計折舊為 4.93億港元(2018年：4.52億港元)。

根據不可取消的經營租賃合約而應收的未來最低租金總額如下：

百萬港元	2019	2018
1年內	8,466	8,388
1至2年內	6,629	6,364
2至3年內	4,234	4,638
3至4年內	985	2,971
4至5年內	305	651
5年後	341	481
	20,960	23,493

E 於2003年3月，集團與無關連第三方訂立一連串結構式交易，將若干載客車卡租出及租回(「租賃交易」)，涉及的資產於2003年3月31日的原值總額為25.62億港元，帳面淨值總額為16.74億港元。根據租賃交易，集團將資產租予美國機構投資者(「投資者」)，後者已預付所有與租賃協議有關的租金。同時，集團從投資者按21年至29年不等的租賃期租回有關資產，並須按預定付款時間表支付租金。集團可選擇於租賃期屆滿時按固定金額購入投資者於有關資產中的租賃權益。部分從投資者收取的預付租金款項已用作投資債券以支付集團租賃債務及按租賃交易行使其中購買權所應付的金額。倘若這些債券未能符合某些信貸評級要求，集團須以其他債券替代。此外，集團已提供備用信用證給投資者以保證集團能支付因交易提前於到期日終止而產生的額外金額。

集團保留資產的法定所有權，而集團於鐵路業務中動用該等資產亦不受限制。

由於訂立租賃交易，一筆為數約36.88億港元的金額已收訖在投資戶口內，並用以購入債券(「抵銷證券」)。抵銷證券的收益將用於支付長期租金，這些租金於2003年3月的預期淨現值約為35.33億港元。因此，集團於2003年由租賃交易所獲得的金額扣除成本後為1.41億港元。由於集團不能按集團自身目的操控投資戶口，而上述債券所得的收入將用以支付集團應付的租金，因此，該等債務及抵銷證券的投資在2003年3月並無確認為集團的債項和資產。集團所收取的現金淨額作遞延收益入帳，並以租賃期限於綜合損益表攤銷入帳至2008年，其時，因某些抵銷證券的信貸評級被調低，集團以備用信用證替代這些證券，並將相關開支全數抵銷剩餘的遞延收益。

20 服務經營權資產

集團的服務經營權資產變動及分析如下：

集團

百萬港元	與九鐵公司的兩鐵合併		額外經營權財產 (高速鐵路 (香港段))	深圳市 軌道交通 龍華綫	斯德哥爾摩 地鐵	TfL Rail/ 伊利莎伯綫	總計
	最初 經營權財產	額外 經營權財產					
2019							
原值							
於2019年1月1日	15,226	15,397	1	8,587	84	56	39,351
年內淨增置	-	2,232	50	75	-	-	2,357
清理	-	(53)	-	(45)	(4)	-	(102)
由其他物業、機器及設備轉入 (附註19)	-	6	-	-	-	-	6
匯兌差異	-	-	-	(157)	(4)	2	(159)
於2019年12月31日	15,226	17,582	51	8,460	76	58	41,453
累計攤銷							
於2019年1月1日	3,375	2,825	-	2,584	65	29	8,878
年內攤銷	305	719	-	401	2	7	1,434
清理後撥回	-	(35)	-	(27)	(1)	-	(63)
匯兌差異	-	-	-	(55)	(3)	1	(57)
於2019年12月31日	3,680	3,509	-	2,903	63	37	10,192
於2019年12月31日帳面淨值	11,546	14,073	51	5,557	13	21	31,261
2018							
原值							
於2018年1月1日	15,226	13,114	-	9,000	84	59	37,483
年內淨增置	-	2,353	1	63	-	-	2,417
清理	-	(84)	-	(19)	-	-	(103)
由其他物業、機器及設備轉入 (附註19)	-	14	-	-	-	-	14
匯兌差異	-	-	-	(457)	-	(3)	(460)
於2018年12月31日	15,226	15,397	1	8,587	84	56	39,351
累計攤銷							
於2018年1月1日	3,070	2,242	-	2,290	62	22	7,686
年內攤銷	305	641	-	435	3	8	1,392
清理後撥回	-	(58)	-	(6)	-	-	(64)
匯兌差異	-	-	-	(135)	-	(1)	(136)
於2018年12月31日	3,375	2,825	-	2,584	65	29	8,878
於2018年12月31日帳面淨值	11,851	12,572	1	6,003	19	27	30,473

深圳市軌道交通龍華綫是深圳地鐵的一部分，由全資附屬公司港鐵軌道交通(深圳)有限公司經營。但深圳市軌道交通龍華綫自港鐵軌道交通(深圳)有限公司在2010年開始營運以來一直未有調高車費。深圳市政府現在計劃落實有關深圳地鐵網絡的車費調整機制。於2019年12月31日，根據迄今為止的票價調整進度，並未確認減值虧損。如果未能實施適當的票價調整機制，預計深圳市軌道交通龍華綫的長期財務可行性將受到影響。

最初經營權財產乃關於與九鐵公司的兩鐵合併於開始日確認的支出，而額外經營權財產乃關於與兩鐵合併的開始日之後最初經營權財產升級的支出。額外經營權財產(高速鐵路(香港段))乃關於高速鐵路(香港段)經營權財產升級的支出。

21 香港特區政府委託的鐵路工程項目

A 廣深港高速鐵路香港段(「高速鐵路(香港段)」)項目

(a) 高速鐵路(香港段)初步委託協議

於2008年11月24日，香港特區政府與公司簽訂有關高速鐵路(香港段)的設計、地盤勘測及採購活動的委託協議(「**高速鐵路(香港段)初步委託協議**」)。按照高速鐵路(香港段)初步委託協議，香港特區政府負責向公司支付公司的內部設計成本及若干間接成本、前期費用及員工薪酬。

(b) 高速鐵路(香港段)委託協議

於2009年，基於理解到公司日後將會獲邀根據服務經營權模式營運高速鐵路(香港段)，香港特區政府決定請公司進行高速鐵路(香港段)的建造、測試及通車試行。於2010年1月26日，香港特區政府與公司就高速鐵路(香港段)的建造及通車試行訂立另一份委託協議(「**高速鐵路(香港段)委託協議**」)。根據高速鐵路(香港段)委託協議，公司負責進行或促使就高速鐵路(香港段)的規劃、設計、建造、測試及通車試行進行協定活動，而香港特區政府作為高速鐵路(香港段)的擁有人，則負責承擔該等活動的全部費用(「**委託費用**」)及就此進行融資，並按照協定付款時間表向公司支付一筆費用(「**高速鐵路(香港段)項目管理費用**」)(對該等安排隨後之修訂於以下描述)。截至2019年12月31日及截至本年報之日期，公司已收到香港特區政府按原先同意的付款時間表所支付的高速鐵路(香港段)項目管理費用。

倘若公司違反高速鐵路(香港段)委託協議(包括，倘若公司違反其對項目管理服務的保證)，香港特區政府有權向公司提出申索，並且根據高速鐵路(香港段)委託協議，香港特區政府可就其因公司疏忽履行其根據高速鐵路(香港段)委託協議的責任或公司違反高速鐵路(香港段)委託協議而蒙受的虧損獲公司作出彌償。根據高速鐵路(香港段)委託協議，公司就高速鐵路(香港段)初步委託協議及高速鐵路(香港段)委託協議所產生或與該等協議相關的總法律責任(傷亡除外)設有上限，此上限相等於公司根據高速鐵路(香港段)委託協議收取的高速鐵路(香港段)項目管理費用及其他費用，以及公司根據高速鐵路(香港段)初步委託協議收取的若干費用(「**責任上限**」)。根據一般法律原則，倘若公司被認定為須對其員工或代理人的欺詐或其他不誠實行為負責，而相關損失是由此欺詐或其他不誠實行為造成，此責任上限則不能被依賴。雖然香港特區政府保留了對公司在高速鐵路(香港段)初步委託協議及高速鐵路(香港段)委託協議下的目前超支的責任問題(如下所述)(如有)提交仲裁的權利(詳見下文附註21A(c)(iv))，但截至本年報之日期，公司並沒有收到由香港特區政府提出的申索。

於2014年4月，公司宣布高速鐵路(香港段)項目的建造期需要延長，客運服務的目標通車時間修訂為2017年年底。

於2015年6月30日，公司向香港特區政府匯報，指出公司估計：

- 將在2018年第三季完成高速鐵路(香港段)工程(包括六個月的計劃緩衝時間)(「**高速鐵路(香港段)經修訂工程時間表**」)；及
- 根據高速鐵路(香港段)經修訂工程時間表，項目總成本為853億港元(包含備用資金)。

因對本公司於2015年6月30日的項目造價估算中若干部分進行調整，香港特區政府與公司已同意項目造價估算減少至844.2億港元(「**經修訂造價估算**」)。有關經修訂造價估算的進一步詳情載於下文附註21A(c)及(e)。

(c) 高速鐵路(香港段)協議

香港特區政府與公司於2015年11月30日訂立有關高速鐵路(香港段)項目進一步資金安排及完成的協議(「**高速鐵路(香港段)協議**」)。高速鐵路(香港段)協議包含綜合條款組合(受限於根據下文附註21A(c)(vi)列明的條件)並規定：

- (i) 香港特區政府將承擔和支付最高844.2億港元的項目造價(包括原有的造價預算650億港元加上經協定增加的194.2億港元項目造價估算(委託費用(最高為844.2億港元)中超過650億港元的部分為「**目前超支**」))；
- (ii) 如項目造價超過844.2億港元，公司將承擔和支付超出該金額(如有)的項目造價部分(「**進一步超支**」)，但不包括若干經協定的例外費用(即高速鐵路(香港段)協議中規定由於法律改變、不可抗力事件或工程合約的任何暫停而導致的額外費用)；
- (iii) 公司將以同等金額分兩期以現金支付每股共4.40港元的特別股息(每期特別股息為每股現金2.20港元)(「**特別股息**」)。第一期股息已於2016年7月13日支付，而第二期股息已於2017年7月12日支付；

21 香港特區政府委託的鐵路工程項目(續)

A 廣深港高速鐵路香港段(「高速鐵路(香港段)」)項目(續)

(iv) 香港特區政府保留對公司在高速鐵路(香港段)初步委託協議及高速鐵路(香港段)委託協議(「委託協議」)下的目前超支的責任問題(如有)(包括香港特區政府可能提出的有關責任上限的有效性問題)提交仲裁的權利。委託協議載有爭議解決機制,包括將爭議提交仲裁的權利。根據高速鐵路(香港段)委託協議,責任上限相等於高速鐵路(香港段)項目管理費用、公司在高速鐵路(香港段)委託協議下收取的任何其他費用及公司在高速鐵路(香港段)初步委託協議下收取的若干費用。因此,責任上限由最多為49.4億港元及因高速鐵路(香港段)項目管理費用根據高速鐵路(香港段)協議增加後上升至最多為66.9億港元(原因是其將相等於高速鐵路(香港段)委託協議下所增加的高速鐵路(香港段)項目管理費用63.4億港元加上上述額外費用)。倘仲裁員並無裁定責任上限為無效及裁定若非因責任上限,在委託協議下公司就目前超支的責任將超出責任上限,則公司須:

- 承擔香港特區政府按仲裁裁定應獲得的金額,最高至責任上限;
- 尋求獨立股東在另一次成員大會上(在該成員大會上財政司司長法團、香港特區政府、彼等的緊密聯繫人及聯繫人以及外匯基金將須放棄投票)批准公司承擔該超出責任;及
- 在取得上文剛述的獨立股東批准後,向香港特區政府支付超出責任的金額。倘未能獲得此項批准,公司將不會向香港特區政府支付該金額。

(v) 對高速鐵路(香港段)委託協議作出若干修訂,以反映高速鐵路(香港段)協議所載的安排,包括根據高速鐵路(香港段)委託協議應向公司支付的高速鐵路(香港段)項目管理費用增加至合共63.4億港元(反映了公司預期因履行高速鐵路(香港段)委託協議下與高速鐵路(香港段)項目相關的責任而產生的內部成本的估計)及以反映高速鐵路(香港段)經修訂工程時間表;

(vi) 高速鐵路(香港段)協議下的安排(包括支付特別股息)取決於:

- 獨立股東批准(已於2016年2月1日舉行的成員大會上尋求);及
- 立法會批准香港特區政府的額外財務承擔。

高速鐵路(香港段)協議(及特別股息)於2016年2月1日舉行的成員大會上獲公司的獨立股東批准,並於2016年3月11日獲得立法會批准香港特區政府的額外財務承擔而成為無條件。

(d) 高速鐵路(香港段)的營運

於2018年8月23日,公司與九鐵公司訂立補充服務經營權協議(高速鐵路(香港段)),補充現有於2007年8月9日訂立的服務經營權協議以便九鐵公司向公司授予有關高速鐵路(香港段)的特許經營權,並訂明適用於高速鐵路(香港段)的營運及財務要求。高速鐵路(香港段)的商業營運於2018年9月23日開始。

(e) 根據公司就此項目協定範圍的經修訂造價估算的最新評估及經考慮獨立專家的意見(其中包括一項經修訂造價估算的最新評估),公司認為儘管最新的最終項目造價可能接近經修訂造價估算,但經修訂造價估算仍可實現,並且目前無需要進一步修訂該估算。但是,最終項目造價只有待所有合同最終確定完結後才能確定,其中一些合同將涉及解決商業問題,根據過去的經驗,可能需要幾年時間才能解決。

在考慮了尚未最終確定完結的合約數目及現時的備用資金後,不能絕對保證最終項目造價不會超過經修訂造價估算,特別是如果在談判最終帳目過程中於解決商業問題時出現無法預料的困難。在此情況下,根據高速鐵路(香港段)委託協議條款,公司將須承擔及支付超出經修訂造價估算的超出部分(如有),但不包括若干經協定的例外費用(詳見上述附註21A(c)(ii))。

(f) 公司並無就下列各項於公司帳項作出任何撥備:

(i) 公司須承擔任何進一步超支(如有)的任何可能責任,原因是根據截至目前可獲得資料,公司相信現時無需對高速鐵路(香港段)經修訂造價估算作進一步修訂。但是,項目最終造價只有待所有合同最終確定完結後才能確定,其中一些合同將涉及解決商業問題,可能需要幾年時間才能解決;

(ii) 根據任何可能進行的仲裁裁決,公司可能須承擔的任何可能責任(於上文附註21A(c)(iv)更具體說明),原因是(a)公司並未接獲香港特區政府針對公司提出任何索償或仲裁(因高速鐵路(香港段)協議緣故,須待高速鐵路(香港段)開始投入商業營運後方可進行)的任何通知(截至2019年12月31日及截至本年報之日期);(b)公司受責任上限所保障;及(c)由於高速鐵路(香港段)協議,公司將不會在未獲獨立股東批准的情況下依照仲裁員的裁決向香港特區政府支付任何超出責任上限的款項;及

(iii) (如適用)因公司未能有足夠的可靠性去估算公司的責任或負債金額(如有)。

綜合帳項附註

21 香港特區政府委託的鐵路工程項目(續)

A 廣深港高速鐵路香港段(「高速鐵路(香港段)」)項目(續)

(g) 截至2019年12月31日止年度內，高速鐵路(香港段)項目管理費收入0.78億港元(2018年：4.02億港元)已在綜合損益表中確認。截至2019年12月31日，高速鐵路(香港段)項目管理費收入及上述額外費用收入合共65.48億港元(截至2018年12月31日：64.70億港元)已在綜合損益表中確認。

就高速鐵路(香港段)項目管理費收入的充足性而言，公司估計公司完成履行其與高速鐵路(香港段)有關責任的總成本將可能超過高速鐵路(香港段)項目管理費收入。因此，已在綜合損益表中確認了適當金額的撥備。

B 沙田至中環綫(「沙中綫」)項目

(a) 沙中綫協議

香港特區政府與公司就沙中綫於2008年簽訂沙中綫初步委託協議(「沙中綫委託協議一」)、於2011年簽訂沙中綫前期工程委託協議(「沙中綫委託協議二」)、及於2012年簽訂沙中綫委託協議(「沙中綫委託協議三」)(統稱「沙中綫協議」)。

根據沙中綫委託協議一，公司負責進行或委託第三者進行設計、地盤勘測及採購工作，而香港特區政府則負責直接支付該等工作的總成本。

根據沙中綫委託協議二，公司負責進行或委託第三者進行該等協定工程，而香港特區政府則負責承擔並向公司支付所有工程成本(「委託協議二的前期工程成本」)。

香港特區政府已獲得沙中綫委託協議一和沙中綫委託協議二所需的撥款。

於2012年就沙中綫的建造及通車試行簽訂沙中綫委託協議三。除了因屬於現有與九鐵公司訂立的服務經營權協議下的若干資產(包括列車、訊號、無線電及主要控制系統)修改、升級或擴展工程的若干費用，由公司支付以外，香港特區政府負責承擔沙中綫委託協議三中指的所有工程成本包括承建商成本及公司成本(「銜接工程成本」)(公司會先支付並向香港特區政府收回)。公司將會就有關修改、升級或擴展工程的費用分擔一定金額。該金額主要透過公司於將來產生的公司本應承擔的維修資本開支的減少以抵付。公司就沙中綫委託協議三內的主要建造工程(包括項目管理費)，獲得香港特區政府708.27億港元撥款(「原本委託金額」)。

公司負責進行或促使他人進行沙中綫協議內指定的工程，從而獲得項目管理費合共78.93億港元(「原本項目管理費」)。截至2019年12月31日及截至本年報之日期，公司已收到香港特區政府按原先同意的付款時間表所支付的原本項目管理費。截至2019年12月31日止年度，8.57億港元的原本項目管理費(2018年：8.91億港元)已在綜合損益表中確認。截至2019年12月31日，原本項目管理費合共73.28億港元(截至2018年12月31日：64.71億港元)已在綜合損益表中確認。

如上文所述，委託協議二的前期工程成本和銜接工程成本由香港特區政府支付。截至2019年12月31日止年度內，香港特區政府應付公司該等成本的金額為3.43億港元(2018年：4.01億港元)。截至2019年12月31日，香港特區政府仍須向公司支付該等成本的結欠金額為12.19億港元(截至2018年12月31日：11.07億港元)。

(b) 沙中綫委託協議三的超支

(i) 造價

公司之前已公布，由於持續面對外在因素帶來的挑戰，沙中綫委託協議三的原本委託金額將不足以支付估計的總造價(「造價」)，及將需要顯著上調。於2017年，公司對主要建造工程的造價估算進行了詳細評估，公司已於2017年12月5日把873.28億港元的經修訂總造價估計(「2017年造價估算」)提交香港特區政府，此估算考慮到若干因素(包括考古文物、香港特區政府對附加工程範圍的要求、延遲移交工地或移交的工地上有工程尚未完成等問題)。2017年造價估算表示造價估計上調了165.01億港元(包括上調了應付公司的沙中綫項目管理費)。公司自提交2017年造價估算予香港特區政府以來，一直與香港特區政府保持聯繫，以助其進行檢討及核實程序。

公司隨後已進行並完成對造價的進一步評估和重新確認，並已根據沙中綫委託協議三的條款於2020年2月10日通知香港特區政府最新造價估算為829.99億港元(「2020年造價估算」)(此款項包括應支付予公司13.71億港元的額外項目管理費(「額外項目管理費」)，即公司根據沙中綫委託協議三履行餘下的項目管理責任所需的額外費用(詳見下文附註21B(b)(ii))，但不包括公司已於其截至2019年12月31日止年度的綜合損益表中就紅磡事件相關費用撥備的20億港元(詳見下文附註21B(c))。2020年造價估算表示原本委託金額的708.27億港元上調了121.72億港元，但較公司在2017年12月公佈的估計上調的165.01億港元為少。

21 香港特區政府委託的鐵路工程項目(續)

B 沙田至中環綫(「沙中綫」)項目(續)

根據沙中綫委託協議三的條款，香港特區政府現時將會尋求立法會批准沙中綫項目所需的額外撥款，使沙中綫項目可以竣工。為避免疑問，香港特區政府尋求的撥款金額將不包括紅磡事件相關費用(詳見下文附註21B(c)(ii))，(按香港特區政府所通知，並反映於其就沙中綫項目增加撥款第一階段的立法會批准程序的文件內)亦不包括支付予公司的任何額外項目管理費(詳見下文附註21B(b)(ii))。

(ii) 額外項目管理費

如上文所述，公司負責進行或促使他人執行有關沙中綫項目的現有委託協議內指定的工程，而香港特區政府作為沙中綫的擁有人則負責承擔該等活動的全部費用及就此進行融資，以及按照協定付款時間表向公司支付78.93億港元的原本項目管理費。如上文附註21B(b)(i)所述以及公司之前已披露，沙中綫項目的通車計劃受到若干主要外圍因素的嚴重影響，包括宋皇臺站一帶發現考古文物、對附加工程範圍的要求、以及第三方延遲向公司移交工地或移交的工地上有工程尚未完成。這些事件不單增加了工程成本，也增加了公司根據相關的沙中綫委託協議履行項目管理責任所需的費用，增加的金額估計將約為13.71億港元。公司已就沙中綫項目通車計劃的延誤及對造價的相關影響(包括額外項目管理費)定期向香港特區政府提供最新資料及與香港特區政府進行討論。

由於此項目計劃之重大修改及公司項目管理費的相應增加，以及在公司取得獨立專家意見後，公司認為(根據沙中綫委託協議三)公司有資格獲得上調項目管理費，上調的幅度應按雙方真誠磋商後協定或根據沙中綫委託協議三的規定而釐定。因此，如上所述，公司在其通知政府的2020年造價估算中已包括額外項目管理費13.71億港元，以反映附加的工程範圍及計劃之延期。

香港特區政府已告知公司：(i)香港特區政府認為沙中綫項目並無出現重大修改，故此香港特區政府不同意在造價中包括任何額外項目管理費；及(ii)在香港特區政府就沙中綫項目向立法會提出增加撥款的申請中，香港特區政府將不會預留任何金額作為公司的額外項目管理費。

公司注意到香港特區政府已就沙中綫項目增加撥款第一階段的立法會批准程序發出文件，而該份香港特區政府文件並未有包括香港特區政府就公司的額外項目管理費而預留任何金額。

董事局認為就公司是否有資格獲得任何額外項目管理費一事，應根據沙中綫委託協議三的條款與香港特區政府一起解決此事。

儘管此事仍需待解決，公司將會於此段期間內繼續履行其於沙中綫委託協議三之下的項目管理責任及負擔相關費用，務求使(在項目工程費用取得額外撥款的前設下)沙中綫項目能按照最新計劃取得進展。

鑑於公司對額外項目管理費金額存在不確定性以及其對公司潛在的財務影響，在此事取得進一步發展後的適當時間，公司將在其綜合損益表中作出金額最多13.71億港元的撥備，以反映公司就完成其餘下項目管理責任所產生的額外費用。

(c) 紅磡事件

正如公司於2019年7月18日的公告所述，接近2018年上半年末，紅磡站擴建部分的施工質量被指出現問題(「第一次紅磡事件」)。公司當時立即調查事件、向香港特區政府報告調查結果，以及保留公司對有關承建商追究的權利。為回應第一次紅磡事件，公司已向香港特區政府就檢視和確認紅磡站擴建部分的實際建造狀況，以及施工質量提交了全面評估策略建議。

在2018年年底及2019年年初，公司告知香港特區政府，紅磡站北面連接隧道、南面連接隧道，以及紅磡列車停放處的工程記錄不完整，並且出現一些建造工程方面的問題，成為第一次紅磡事件的後續事件(「第二次紅磡事件」)。為回應第二次紅磡事件，公司已向香港特區政府就檢視有關區域的實際建造狀況，及施工質量提交了檢視建議。

(i) 調查委員會

在2018年7月10日，香港特區行政長官會同行政會議根據《調查委員會條例》(香港法例第86章)成立調查委員會。公司一直全面配合調查委員會。調查委員會的程序包括聽取事實證人的證據，並審閱項目管理和結構工程問題的專家證據。於2019年1月29日，香港特區政府向調查委員會提交了第一期的結束聆訊陳詞，當中指出公司應該提供專業並稱職的工程項目管理人在合理的期望下應具備的技能和看管水平，但公司卻未能達到要求。於2019年2月19日，香港特區政府宣布擴大調查委員會的職權範圍，並批准將調查委員會向行政長官提交報告的期限再延至2019年8月30日或行政長官會同行政會議准予的時間。期後，行政長官會同行政會議批准將調查委員會向行政長官提交最終報告的期限延至2020年3月31日。

21 香港特區政府委託的鐵路工程項目(續)

B 沙田至中環綫(「沙中綫」)項目(續)

(i) 調查委員會(續)

於2019年2月25日，調查委員會就原來的職權範圍所涵蓋的事宜的調查結果及建議向行政長官提交中期報告。於2019年3月26日，香港特區政府公布了經遮蓋的調查委員會中期報告。儘管調查委員會表明該報告為中期報告，其在報告中指出雖然「紅磡站擴建部分的連續牆和月台層板建造工程達到安全水平」，但有關工程在要項上並沒有按照相關合約的規定執行。調查委員會亦就公司的表現和系統給予若干意見，並就未來提出若干建議。

於2019年7月18日，公司已完成並向香港特區政府分別提交了兩份最終報告，一份為關於第一次紅磡事件，而另一份則關於第二次紅磡事件，當中載有(其中包括)為符合相關作業守則而須在若干地點採取的適當措施的建議方案。現階段正在進行這些適當措施，以使沙中綫項目能夠按照最新的項目計劃完成以供公眾使用。

於2020年1月22日，香港特區政府在其向調查委員會就事實證供的結束聆訊陳詞(延伸調查研訊)中重申，公司和承辦商禮頓建築(亞洲)有限公司均未履行在沙中綫項目中所承擔的責任，並且公司作為香港特區政府所委託的沙中綫項目之項目管理人，應提供達到在合理的期望下專業並稱職的項目管理人所具備的技能和看管水平。截至本年報之日期，公司並沒有收到由香港特區政府提出有關任何沙中綫協議對公司提出的申索(詳情載於下文附註21B(c)(iii))。

(ii) 紅磡事件相關費用

於2019年7月，香港特區政府接納公司就分階段啟用屯馬綫(沙中綫大圍至紅磡段)(「分階段啟用」)的建議，第一階段涉及屯馬綫大圍站至啟德站的商業服務，並已於2020年2月14日通車。

為了繼續推進沙中綫項目，以及促使於2020年第一季的分階段啟用，公司已於2019年7月公布，作為現階段安排，公司將在不影響其法律責任的原則為基礎下先就紅磡事件以及分階段啟用屯馬綫支付相關的若干費用(即改建工程及試營運的費用以及其他與分階段啟用的準備活動相關的費用)(「紅磡事件相關費用」)，同時就最終承擔相關費用責任一事上保留其權利。公司現時對該等費用的最佳估計為合共約20億港元。然而，現時不能確定該金額最終是否需要全數支付。

公司與香港特區政府將繼續進行磋商，務求就紅磡事件以及雙方各自就造價和紅磡事件相關費用的付款責任達成整體解決方案。公司與香港特區政府如未能在合理期間內達成整體解決方案，則沙中綫委託協議三的條款應繼續(如現時般)適用(包括與該等費用有關的條款)，而相關費用的付款責任應按照沙中綫委託協議三來裁定。

考慮到上述情況及有鑑於作為現階段安排，公司將在不影響其法律責任的原則為基礎先支付紅磡事件相關費用的決定，公司已於其截至2019年12月31日止年度的綜合損益表內作出了一項20億港元的撥備。截至2019年12月31日，公司已承擔及/或支付了紅磡事件相關費用合共為9.15億港元，年度內未回撥任何撥備。該撥備已列帳於綜合損益表中的「其他業務開支」項目及綜合財務狀況表中的「應付帳項、其他應付款項及撥備」項目中。

該撥備金額並無計算可向任何其他人士(不論是在未能達成整體解決方案的情況下及/或因某項裁決、和解或其他原因)提出的任何潛在追討在內。因此，如果任何該等潛在追討能得到實際確定，任何該等追討的金額將被確認並計入公司有關財政期間的綜合損益表。

(iii) 香港特區政府可能提出的申索及彌償

倘若公司違反沙中綫協議(包括倘若公司違反其對項目管理服務所作出的保證)，香港特區政府有權向公司提出申索，並根據各個沙中綫協議，香港特區政府可就其因公司疏忽履行其根據相關沙中綫協議的責任或公司違反沙中綫協議而蒙受的虧損獲公司作出彌償。根據沙中綫委託協議三，公司對香港特區政府就沙中綫協議或與該等協議相關的總法律責任(傷亡除外)設有上限，此上限相等於公司根據沙中綫協議下收到的費用。根據一般法律原則，倘若公司被認為須對其員工或代理人的欺詐或其他不誠實行為負責，而相關損失是由此欺詐或其他不誠實行為造成，此責任上限則不能被依賴。雖然香港特區政府已表示保留對公司及有關承辦商採取進一步行動的所有權利，並於向調查委員會作出的結束聆訊陳詞中表述(如上文附註21B(b)所述)，但截至本年報之日期，公司並沒有收到香港特區政府就有關任何沙中綫協議對公司提出的申索。目前不確定將來會否向公司提出此申索，以及(如果提出申索)此申索的性質和金額。

(iv) 公司與香港特區政府就若干事項磋商的最終結果，包括就紅磡事件及雙方各自就紅磡事件相關費用的付款責任和達成任何整體解決方案的時間、向相關人士作出追討的程度，以及有關應付予公司的額外項目管理費(如上文附註21B(b)(ii)所述)的發展及最終結果，在現階段而言仍極不確定。由於涉及重大不確定性，公司目前未能有足夠的可靠性去估算公司因整體沙中綫項目而產生的最終責任或負債金額。公司因此除上述的20億港元撥備外，並無作出額外的撥備。儘管於2019年12月31日公司並無就沙中綫事宜確認其他撥備，但公司將會按事態發展持續地評估在今後未來確認進一步撥備的需要。

21 香港特區政府委託的鐵路工程項目(續)

B 沙田至中環綫(「沙中綫」)項目(續)

(d) 分階段啟用沙中綫

於2020年2月11日，公司與香港特區政府和九鐵公司訂立了相關協議，補充及修改現有協議，使公司能夠以與現有鐵路網絡大致相同的方式運營屯馬綫一期，從2020年2月14日起為期兩年。在屯馬綫全面通車之前，雙方有義務真誠地展開獨家磋商，以期就整條屯馬綫的補充服務經營權協議條款達成一致(擬取代於2020年2月11日簽訂的補充服務經營權協議)。

22 發展中物業

根據建造鐵路支綫的項目協議及兩鐵合併中的物業組合協議，公司獲香港特區政府授予鐵路沿綫車站的土地發展權。

於2019年12月31日，公司尚未完成的香港物業發展項目包括位於將軍澳第八十六區(「日出康城」)車廠及在油塘的通風大樓之將軍澳支綫物業發展項目、位於黃竹坑地塊的南港島綫物業發展項目、位於何文田地塊的觀塘綫延綫物業發展項目，及位於相關鐵路沿綫的東鐵綫/輕鐵物業發展項目。

A 發展中物業

集團

百萬港元	於1月1日 結餘	開支	沖銷從發展商 收取的款項	轉撥至 利潤或虧損	於12月31日 結餘
2019					
香港物業發展項目	14,840	3,819	(662)	(5,975)	12,022
2018					
香港物業發展項目	14,810	1,121	(912)	(179)	14,840

包含於發展中物業的香港租賃土地以中期租賃方式持有。

B 保管資金

作為機場鐵路、將軍澳支綫及東鐵綫若干物業發展項目的資金保管者，公司收取及管理售賣該等發展物業的訂金與收入。有關款項會存入指定的獨立銀行戶口，並連同所得利息發放予發展商，以償付發展商分別按香港特區政府同意方案及發展協議的條款所墊支的發展成本。任何餘額只會在履行所有與該等物業發展有關的責任後才會發放。因此，所保管的資金及有關銀行存款的結餘，並未列入集團及公司的財務狀況表內。截至2019年12月31日止年度內，確認保管資金為212.83億港元(2018年：120.75億港元)。

C 西鐵物業發展

作為兩鐵合併的一部分，公司獲委任為九鐵公司及其若干附屬公司(「西鐵附屬公司」)的代理人，發展西鐵沿綫的指定發展用地。就屯門發展項目，公司可收取根據發展協議所得利潤淨額10%的代理費用；就其他發展項目，公司可收取相當於銷售收入總額0.75%的代理費用。同時，公司可向西鐵附屬公司追償其就西鐵發展項目所產生的全部費用另加16.5%的間接費用連同應計利息。截至2019年12月31日止年度內，確認有關西鐵物業發展的代理費收入及其他收入為1.82億港元(2018年：1.39億港元)(附註12)。截至2019年12月31日止年度內，公司產生的可追償費用包括間接費用及應計利息為8,100萬港元(2018年：9,400萬港元)。

23 遞延開支

集團

百萬港元	2019	2018
於1月1日結餘	1,878	710
年內開支	70	1,168
於12月31日結餘	1,948	1,878

綜合帳項附註

24 於附屬公司的投資

下表列出對集團業績、資產或負債有重大項獻的主要附屬公司之詳細資料：

公司名稱	已發行及繳足 普通股本/ 註冊資本	所佔權益比例			註冊/ 成立及 經營地點	主要業務
		集團 實際權益	由公司 持有	由附屬 公司持有		
港鐵學院(香港)有限公司	10,000港元	100%	-	100%	香港	管理港鐵學院的運作
MTR Telecommunication Company Limited	100,000,000港元	100%	100%	-	香港	無線電訊服務
昂坪360有限公司	2港元	100%	100%	-	香港	經營東涌至昂坪 纜車系統及昂坪 主題市集運作
海翠花園物業管理有限公司	50,000港元	100%	100%	-	香港	物業投資
TraxComm Limited	15,000,000港元	100%	100%	-	香港	固定電訊網絡 及相關服務
Metro Trains Melbourne Pty. Ltd.*	39,999,900澳元 100澳元	60%於 普通股， 30%於 A類股	-	100%於 普通股， 100%於 A類股	澳洲	鐵路營運及維修
Metro Trains Sydney Pty Ltd*	100澳元	60%	-	60%	澳洲	鐵路營運及維修
MTR Corporation (Sydney) NRT Pty Limited	2澳元	100%	-	100%	澳洲	設計及遞送鐵路 有關系統
MTR Corporation (C.I.) Limited	1,000美元	100%	100%	-	開曼群島/ 香港	財務
MTR Consultadoria (Macau) Sociedade Unipessoal Lda.	25,000澳門幣	100%	-	100%	澳門	鐵路顧問服務
港鐵軌道營運(澳門)一人有限公司	25,000澳門幣	100%	-	100%	澳門	鐵路營運、管理及 技術支援服務
MTR Express (Sweden) AB	10,050,000瑞典克朗	100%	-	100%	瑞典	鐵路營運與維修、 物業投資及管理
MTR Pendeltågen AB	10,050,000瑞典克朗	100%	-	100%	瑞典	鐵路營運、維修 及車站管理
MTR Tech AB	30,000,000瑞典克朗	100%	-	100%	瑞典	鐵路維修
MTR Tunnelbanan AB	40,000,000瑞典克朗	100%	-	100%	瑞典	鐵路營運及維修
港鐵(北京)商業設施管理 有限公司^	93,000,000港元	100%	-	100%	中華人民 共和國	物業租賃及管理
港鐵軌道交通(深圳)有限公司^	2,636,000,000港元	100%	-	100%	中華人民 共和國	鐵路建造、 營運及管理
港鐵物業發展(深圳)有限公司#	2,180,000,000港元	100%	-	100%	中華人民 共和國	物業發展、營運、 租賃、管理及顧問服務
MTR Corporation (Crossrail) Limited	1,000,000英鎊	100%	-	100%	英國	鐵路營運與維修

* 並非由畢馬威會計師事務所審計的附屬公司

^ 根據中華人民共和國法律註冊的外商獨資企業

根據中華人民共和國法律註冊的中外合資企業

25 聯營公司及合營公司權益

下表列出主要聯營公司和合營公司(均為沒有市場報價的未上市公司)的詳細資料:

公司名稱	已發行及繳足 普通股本/ 註冊資本	所佔權益比例			註冊/ 成立及 經營地點	主要業務
		集團 實際權益	由公司 持有	由附屬 公司持有		
聯營公司						
八達通控股有限公司	42,000,000 港元	57.4%	57.4%	-	香港	作為於香港經營非接觸式智能卡通用收費系統及從事顧問服務的集團公司之控股公司
北京京港地鐵有限公司 [~]	6,380,000,000 人民幣	49%	-	49%	中華人民共和國	地鐵投資、建設、營運及客運服務
北京京港十六號綫地鐵有限公司 [⊙]	5,000,000,000 人民幣	49%	-	49%	中華人民共和國	地鐵投資、建設及營運
杭州杭港地鐵有限公司 ^{*~}	4,540,000,000 人民幣	49%	-	49%	中華人民共和國	鐵路營運及管理
First MTR South Western Trains Limited [*]	100 英鎊	30%	-	30%	英國	鐵路營運及管理
合營公司						
杭州杭港地鐵五號綫有限公司 [~]	4,360,000,000 人民幣	60%	-	60%	中華人民共和國	鐵路機電設備工程、營運及管理

* 並非由畢馬威會計師事務所審計的公司

~ 根據中華人民共和國法律註冊的中外合作合營企業

⊙ 根據中華人民共和國法律註冊的有限責任公司(由法人全資擁有)

集團已按權益法把所有聯營公司及合營公司記入其綜合帳項，並認為此等聯營公司及合營公司並非個別重大。

綜合帳項附註

25 聯營公司及合營公司權益(續)

集團實際擁有的聯營公司及合營公司權益之簡要財務資料如下：

百萬港元	2019	2018
資產	28,085	26,061
負債	(17,765)	(17,305)
淨資產	10,320	8,756
收入	8,424	9,340
支出及其他	(7,794)	(8,412)
除稅前利潤	630	928
所得稅	(342)	(270)
淨利潤	288	658
其他全面收益	(185)	(393)
全面收益總額	103	265
集團所佔聯營公司及合營公司淨資產	10,320	8,756
商譽	39	-
綜合財務狀況表上的帳面價值	10,359	8,756

於2017年3月，英國運輸局(「英國運輸局」)將營運英國西南部鐵路的專營權(「專營權」)批予First MTR South Western Trains Limited(「SWR」)。SWR為公司的聯營公司，當中公司持股百分之三十，而英國FirstGroup plc持股百分之七十。根據與英國運輸局訂立的專營權協議(「專營權協議」)，專營權由2017年8月20日起計，為期七年，英國運輸局可行使其權利，延長專營權11個月。如公司2018年年報中所述，SWR的財務表現受多項不利因素影響，而這個情況自2019年3月以來仍然持續。SWR繼續與英國運輸局及相關第三方進行磋商，尋求就商業及合約上的潛在補救方案達成協議，但根據目前情況而言，可能出現多種潛在結果。鑑於有關結果的不確定程度，以及部分可能出現的情況的潛在財務影響，專營權協議被視為虧損合約處理。因此，集團已將一筆約4,300萬英鎊(4.36億港元)的撥備記入截至2019年12月31日止年度綜合損益表中的「應佔聯營公司及合營公司利潤或虧損」項目內，該撥備款額相當於公司在專營權協議下應佔最高潛在損失的百分之三十。

26 證券投資

證券投資乃指位於海外的一間保險包銷附屬公司持有的交易證券按公允價值計入損益。於2019年12月31日，除了3.32億港元(2018年：2.40億港元)預期於一年後到期，所有交易證券預期於一年內到期。

27 待售物業

集團

百萬港元	2019	2018
待售物業		
- 按原值	1,125	1,179
- 按可實現淨值	120	190
	1,245	1,369
代表：		
香港物業發展	1,034	1,156
中國內地物業發展	211	213
	1,245	1,369

於2019年12月31日，集團的待售物業由香港及中國內地物業發展的物業所組成。

在香港物業發展方面，於2018年及2019年12月31日的可實現淨值，是參考由擁有香港測量師學會會員為僱員的獨立測量師行仲量聯行於該日期對物業進行的公開市值評估而釐定。

為了以物業的原值或估計可實現淨值兩者中的較低者列帳，集團的待售物業的可實現淨值已扣除1,200萬港元(2018年：1,800萬港元)的撥備。包含於待售物業的香港租賃土地以中期租賃方式持有。

28 財務衍生工具資產及負債

A 公允價值

財務衍生工具的合約名義數額、公允價值及到期日(按合約之未貼現現金流量作計算)如下：

集團

百萬港元	名義金額	公允價值	按合約之未貼現現金流量到期日於				總計
			1年內	1年至2年	2年至5年	5年後	
2019							
財務衍生工具資產							
總額繳付：							
外匯遠期合約							
- 現金流量對沖：	51	1					
- 流入			42	10	-	-	52
- 流出			(41)	(10)	-	-	(51)
- 不符合對沖會計：	721	19					
- 流入			640	84	-	-	724
- 流出			(622)	(82)	-	-	(704)
貨幣掉期							
- 公允價值對沖：	698	9					
- 流入			1	1	5	700	707
- 流出			-	-	-	(698)	(698)
- 現金流量對沖：	8,430	139					
- 流入			244	245	737	9,276	10,502
- 流出			(218)	(218)	(657)	(9,214)	(10,307)
- 投資淨額對沖：	64	1					
- 流入			67	-	-	-	67
- 流出			(66)	-	-	-	(66)
淨額繳付：							
利率掉期							
- 公允價值對沖	8,841	12	14	2	2	-	18
- 現金流量對沖	1,250	14	11	4	-	-	15
- 不符合對沖會計	1,913	3	2	2	2	-	6
	21,968	198	74	38	89	64	265
財務衍生工具負債							
總額繳付：							
外匯遠期合約							
- 現金流量對沖：	321	11					
- 流入			150	135	22	2	309
- 流出			(154)	(142)	(23)	(2)	(321)
- 投資淨額對沖：	1,984	16					
- 流入			1,984	-	-	-	1,984
- 流出			(2,000)	-	-	-	(2,000)
- 不符合對沖會計：	783	15					
- 流入			650	118	-	-	768
- 流出			(663)	(120)	-	-	(783)
貨幣掉期							
- 現金流量對沖：	5,446	350					
- 流入			78	79	504	8,136	8,797
- 流出			(101)	(100)	(633)	(8,343)	(9,177)
淨額繳付：							
利率掉期							
- 公允價值對沖	3,785	11	(14)	(3)	(2)	-	(19)
- 現金流量對沖	100	3	-	-	(1)	(1)	(2)
- 不符合對沖會計	783	2	-	-	-	-	-
	13,202	408	(70)	(33)	(133)	(208)	(444)
總計	35,170						

綜合帳項附註

28 財務衍生工具資產及負債(續)

A 公允價值(續)

集團

百萬港元	名義金額	公允價值	按合約之未貼現現金流量到期日於				總計
			1年內	1年至2年	2年至5年	5年後	
2018							
財務衍生工具資產							
總額繳付：							
外匯遠期合約							
- 現金流量對沖：	137	1					
- 流入			20	19	99	-	138
- 流出			(19)	(19)	(99)	-	(137)
- 不符合對沖會計：	73	-					
- 流入			37	36	-	-	73
- 流出			(37)	(36)	-	-	(73)
貨幣掉期							
- 現金流量對沖：	277	25					
- 流入			12	12	36	332	392
- 流出			(8)	(8)	(22)	(329)	(367)
淨額繳付：							
利率掉期							
- 公允價值對沖	961	5	5	7	(1)	-	11
- 現金流量對沖	1,350	30	11	12	7	2	32
	2,798	61	21	23	20	5	69
財務衍生工具負債							
總額繳付：							
外匯遠期合約							
- 現金流量對沖：	1,169	13					
- 流入			546	520	87	3	1,156
- 流出			(554)	(524)	(88)	(3)	(1,169)
- 投資淨額對沖：	2,039	14					
- 流入			2,022	-	-	-	2,022
- 流出			(2,036)	-	-	-	(2,036)
- 不符合對沖會計：	202	6					
- 流入			196	-	-	-	196
- 流出			(202)	-	-	-	(202)
貨幣掉期							
- 公允價值對沖：	698	9					
- 流入			1	1	5	675	682
- 流出			-	-	-	(698)	(698)
- 現金流量對沖：	10,935	469					
- 流入			311	310	1,203	11,534	13,358
- 流出			(312)	(312)	(1,278)	(11,948)	(13,850)
- 投資淨額對沖：	64	3					
- 流入			3	67	-	-	70
- 流出			(2)	(71)	-	-	(73)
淨額繳付：							
利率掉期							
- 公允價值對沖	1,550	31	(6)	(8)	(16)	(2)	(32)
	16,657	545	(33)	(17)	(87)	(439)	(576)
總計	19,455						

集團的財務衍生工具主要包括公司專有的利率及貨幣掉期，並採用於2018年及2019年12月31日的相關利率掉期曲線貼現財務工具的現金流。港元所用利率介乎1.760%至2.666%(2018年：2.110%至2.485%)，美元所用利率介乎1.630%至2.010%(2018年：2.411%至3.005%)，而澳元所用利率介乎0.809%至1.768%(2018年：1.868%至2.735%)，而日圓所用利率介乎0.012%至0.124%(2018年：0.008%至0.380%)。

上表詳列集團於財務狀況表匯報期末的財務衍生工具資產及負債的剩餘合約年期，此乃根據合約未貼現現金流(包括運用合約利率，或若屬浮息則根據匯報期末的現有利率計算的利息付款)及可要求集團支付的最早日期計算。公允價值計量的詳情列於附註41。

28 財務衍生工具資產及負債(續)

B 財務風險

在營運及融資活動中，集團主要面對四類財務風險，即流動性風險、利率風險、外匯風險及信貸風險。集團的整體風險管理政策針對金融市場的不可預測性，盡量減低這些財務風險對集團財務表現構成的不良影響。

董事局規定整體風險管理的原則，及批准特定範圍的政策，例如流動性風險、利率風險、外匯風險、信貸風險、集中風險、財務衍生工具與非財務衍生工具的運用，以及剩餘流動資金的投資。集團對公司的理想融資模式(簡稱「模式」)是風險管理政策的一部分。這模式設定(其中包括)理想的定息及浮息債務組合，准許的外幣債務水平，及為滿足未來資金需求的備用資金覆蓋時段，用以衡量、監察及控制公司在融資方面的流動性、利率及外幣風險。董事局定期檢討，並在有需要時按營運、市場情況及其他有關因素而更改風險管理政策。作為財政預算的一部分，董事局也會每年檢討，並在有需要時按市場情況及實際需要更改該模式。

運用財務衍生工具來控制和對沖利率及外匯風險，是集團風險管理策略的重要一環。按照董事局的政策，這些工具只可用於控制或對沖風險，不可作投機用途。公司所採用的衍生工具全部為場外衍生工具，主要包括利率掉期、貨幣掉期和外匯遠期合約。

(i) 流動性風險

流動性風險指因現金流入及流出的時間及金額的差異而導致負債到期時無足夠資金償還的風險。

集團運用預期現金流量分析來管理流動性風險，通過預測營運資金、償還貸款、股息派付、資本性開支及新投資項目等現金需求，及維持足夠現金結餘及/或已獲銀行承諾貸出而尚未動用的信貸額度，以確保這些現金需求能夠得到滿足。集團採取審慎方針，維持足夠的現金結餘及銀行信貸承諾，以達到模式在母公司水平所要求的最少12至24個月的預期現金需求。公司亦為其預期現金流進行壓力測試，以分析流動性風險。假如壓力測試顯示有重大的現金流短缺風險，集團會安排額外的銀行信貸、發行債券或採取其他適當行動。

下表詳列集團於財務狀況表匯報期末的貸款及租賃負債以外的其他負債的剩餘合約年期，此乃根據合約未貼現現金流(包括運用合約利率，或若屬浮息則根據匯報期末的現有利率計算的利息付款)及可要求集團支付的最早日期計算：

集團

百萬港元	2019				2018			
	資本市場 借貸工具	銀行貸款 及透支	其他	總計	資本市場 借貸工具	銀行貸款 及透支	其他	總計
貸款及其他負債								
5年後須償還的款項	25,138	887	-	26,025	25,830	1,225	610	27,665
2年至5年內須償還的款項	4,517	3,001	624	8,142	4,470	6,583	-	11,053
1年至2年內須償還的款項	1,029	254	-	1,283	2,310	371	-	2,681
1年內須償還的款項	3,513	9,489	-	13,002	1,199	8,345	-	9,544
	34,197	13,631	624	48,452	33,809	16,524	610	50,943

其他是指租出/租回交易債務(附註19E)。

綜合帳項附註

28 財務衍生工具資產及負債(續)

B 財務風險(續)

(ii) 利率風險

集團的利率風險主要來自母公司層面的借貸活動(包括其融資工具)。固定及浮動利率貸款會由於市場利率波動為集團帶來公允價值及現金流量利率風險。集團主要透過維持模式所指定的定息債務佔未償還總債項的45%至75%(2018年:45%至75%)來管理及控制母公司層面的利率風險。倘實際的定息債務水平大幅偏離模式,則會運用財務衍生工具如利率掉期來調整定息及浮息的比例,務求使其貼近模式。於2019年12月31日,計入未完約貨幣及利率掉期後,63%(2018年:61%)的公司未償還總債項(包括融資工具)為定息或已轉換為定息。附屬公司、聯營公司及合營公司的利率風險是根據其個別的借貸需求,環境和市場做法各自管理。

於2019年12月31日,在其他因素維持不變的情況下,如利率整體上升100點子/下調100點子,估計集團的除稅後利潤及保留溢利將減少/增加約4,600萬港元/5,100萬港元,而綜合權益帳的其他項目則將增加/減少約3,000萬港元/3,000萬港元。

上述敏感度分析乃假設利率的變動於匯報期末出現並已用於計算該日存在的財務衍生工具及非財務衍生工具的利率風險。管理層所假設的利率,是對直至下一個財務年度期間可能出現利率變動的評估。

於2018年,根據利率分別為上升100點子/下調100點子的假設進行類似分析,估計集團的除稅後利潤及保留溢利將增加/減少約1.17億港元/1.09億港元,而綜合權益帳的其他項目則將增加/減少約8,900萬港元/9,700萬港元。

(iii) 外匯風險

當資產與負債以集團旗下公司所屬的功能貨幣以外的貨幣入帳時,將產生外匯風險。對集團而言,有關風險主要來自借貸以及海外投資和採購活動。

集團把無對沖的非港元債項維持於模式在母公司水平所指定的較低水平,及盡量減少集團因海外投資和採購而產生的外匯未平倉結存,從而管理及控制其外匯風險。當債項所採用的貨幣未能與償還該債項的預期現金流所用的貨幣相符時,公司會透過貨幣掉期把債項所產生的外匯風險轉換至港幣風險。在採用外幣進行投資和採購時,集團會預先購買外幣或訂立外匯遠期合約以預先訂立的匯率確定在結算時所需要的外幣。

公司來自外匯借貸的美元風險被其持有的美元現金結餘、銀行存款及投資所抵銷。

由於集團大部分應收及應付款項均以各集團公司之功能貨幣(港元、人民幣、澳元、英鎊或瑞典克朗)或美元(港元的掛鈎貨幣)計值,而大部分以外幣計值的付款承擔均得到外匯遠期合約對沖,管理層預期該等項目不會涉及任何重大的貨幣風險。

(iv) 信貸風險

信貸風險指交易對手在債務到期時無力全數償還的風險。集團的信貸風險主要來自其存款及集團與多間銀行及交易對手所訂立的財務衍生工具,及集團根據租出/租回交易而購入的抵銷證券(附註19E)。為控制信貸風險,集團僅與具有良好投資信貸評級或保證人的金融機構存放存款及訂立財務衍生工具,並通過分散交易來減低交易對手風險。

所有財務衍生工具交易均受制於交易對手的交易上限,該等上限是根據董事局通過的政策,因應有關交易對手的信貸評級而制訂。根據「風險價值」概念,集團按該等工具的公允市值及最大潛在虧損計算信貸風險,及因應各自交易對手的限額來衡量、監察及控制信貸風險。為了進一步減低交易對手風險,集團亦就同一交易對手的各種財務衍生工具及其他財務交易採用對銷及除淨安排。

所有存款及投資均受制於類似的個別交易對手/發行人交易上限,有關上限是根據各交易對手/發行人的信貸評級及/或香港發鈔銀行地位而制訂。集團於某一交易對手存放款項或發行人投資的時間長短亦因應有關交易對手/發行人的信貸評級而受到限制。存款/投資額及年期均受到定期監察,確保符合為有關交易對手/發行人所設定的限制。此外,集團積極監察交易對手/發行人的信用違約掉期水平及其每日的變動,並可能會根據觀察所得及其他考慮因素調整可承受有關交易對手/發行人的風險及/或交易上限。

於匯報期末,集團就財務衍生工具資產及銀行存款所承受的最高信貸風險,於財務狀況表中分別以財務衍生工具資產的帳面值及存款總額呈列。於匯報期末,集團並無於任何單一交易對手有任何高度集中的風險。

此外,公司亦管理及控制與應收款項所涉及的信貸風險,有關資料載於附註30。

29 存料與備料

於2019年12月31日，經扣除2,100萬港元(2018年：1,400萬港元)陳舊存貨撥備後的存料與備料的淨額為18.44億港元(2018年：16.73億港元)，當中預計13.10億港元(2018年：11.34億港元)將於一年內耗用，另外預計5.34億港元(2018年：5.39億港元)將於一年後耗用。預計於一年後耗用的存料與備料主要包括為供週期保養用途所存放的緊急存料及備料。

30 應收帳項及其他應收款項

集團就其主要業務產生的應收帳項的信貸政策如下：

- (i) 大部分香港客運業務車費收入(除了來自高速鐵路(香港段)之外，如下文附註30(ii)所述)乃經八達通卡於每天交易的下個工作日結算，或其他種類車票則以現金收取，小部分車費收入是經代理預售車票並於21日內到期繳清金額。
- (ii) 在高速鐵路(香港段)方面，其車票由公司及內地其他列車營運商出售。中國鐵路總公司的清算中心負責管理廣深港高速鐵路的收入分配及結算系統，和按「分段清算」模式分配高速鐵路的收入予公司，並於下一個月結算。
- (iii) 深圳市軌道交通龍華綫車費收入乃經深圳通卡於每天交易的下個工作日結算，或其他種類車票則以現金收取。MTR Express車費收入乃經由一間第三者財務機構於14日內收取，經代理預售車票則於下一個月繳清金額。
- (iv) 在墨爾本的特許經營權收入乃按其收入性質而於每日或每月收取。大部分於斯德哥爾摩營運的特許經營權收入於交易月份內收取，而餘款則於隨後的一個月內收取。MTR Crossrail的服務經營權收入於每四週收取一次。澳門輕軌系統氹仔綫的服務收入乃每月結算，而到期日乃根據相關服務合約的條款而訂。
- (v) 集團按月寄發帳單以收取租金、廣告及電訊服務費，到期日由立即到期至50日不等。集團的投資物業及車站小商店的租戶須於簽訂租約時繳付三個月租金作按金。
- (vi) 與財務機構訂立的利率及貨幣掉期合約的應收帳項乃依據有關合約的個別條款而到期繳付。
- (vii) 顧問服務收入乃於工作完成後，或按顧問合約內的其他規定每月寄發帳單，並於30日內繳付。
- (viii) 除協定的保證金外，委託予集團承辦的合約及資本性工程的相關應收帳項，於在建工程確認後的30日內到期繳付。
- (ix) 物業發展的應收帳項乃根據相關發展協議或買賣合約條款而到期繳付。

應收帳項的帳齡分析如下：

百萬港元	2019	2018
未到期款項	2,775	2,807
30日過期未付	153	275
60日過期未付	59	34
90日過期未付	41	10
超過90日過期未付	192	91
應收帳項總額	3,220	3,217
其他應收款項及合約資產	7,949	6,359
	11,169	9,576

於2019年12月31日，其他應收款項內與按照物業發展協議及買賣合約條款所訂的可從保管資金派發的香港物業發展利潤有關的款項為28.13億港元(2018年：19.59億港元)。

截至2017年及2018年12月31日止年度內，香港稅務局(「稅務局」)就與兩鐵合併有關的若干付款可否扣稅向公司作出提問後，於年內就2010/2011至2017/2018課稅年度向公司發出評稅/額外評稅通知書。

綜合帳項附註

30 應收帳項及其他應收款項(續)

根據外聘資深的大律師和稅務顧問給予的意見之力度，公司董事已決定就稅務局的稅評提出強烈爭議。公司對這些評稅已提出反對，並就這些額外徵收的稅款已申請暫緩繳款。稅務局已同意暫緩徵收該額外稅款，惟公司須於2017年及2018年內分別購買18.16億港元及4.62億港元的儲稅券。購買儲稅券不會影響公司在稅務上所持的立場，而已購買的儲稅券已計入集團綜合財務狀況表的應收帳項及其他應收款項。集團於截至2018年及2019年12月31日止年度內並無就上述的評稅/額外評稅通知書作額外稅務撥備。

於2017年3月23日，港鐵天津第一與首創置業股份有限公司的全資附屬公司—天津興泰吉鴻置業有限公司(「天津興泰」)訂立一項框架協議，其中包括一項以13億元人民幣作價出售港鐵天津第一於天津城鐵港鐵49%股權的股權轉讓協議，而港鐵天津第一將來會有條件以13億元人民幣收購一個位於相同地點的待發展購物商場，該協議有待天津城鐵港鐵同意。股權轉讓協議中的條件已得到滿足，出售港鐵天津第一49%權益的交易已於2017年7月10日完成，繼而於綜合財務狀況表計入為預付款項。天津興泰向港鐵天津第一提供了由一家香港持牌銀行發出，總額為16億元人民幣的履約保證金以擔保其在框架協議下的責任。

集團對於應收帳款及其他應收帳項的信貨風險主要與其於香港的租賃應收帳款及與其於香港以外的專營權費/項目費之應收帳款有關。由於集團的政策是會收取其香港租戶租賃按金，而其與香港以外的專營權費/項目費應收帳款有關的債務人為與政府相關的個體，因此集團認為其信貨風險為低和預期信貸虧損並不重大。

於2019年12月31日，集團除了若干按金及其他應收帳項為25.48億港元(2018年：24.29億港元)預期於多於一年後收回外，所有應收帳項及其他應收款項預期於一年內收回。由於帳面價值減去信貸虧損後的貼現結果並不明顯，故以非貼現價值入帳。

應收帳項及其他應收款項包括下列以其所屬個體的功能貨幣以外為單位的外幣數額：

百萬	2019	2018
澳元	8	8
人民幣	66	—
澳門幣	—	63
美元	8	8

31 應收關連人士款項

百萬港元	2019	2018
應收下列關連人士的款項：		
– 香港特區政府	1,783	1,713
– 九鐵公司	1,159	215
– 聯營公司	99	160
	3,041	2,088

於2019年12月31日，應收香港特區政府款項主要包括與沙田至中環綫預備工作有關的可收回帳款、南港島綫及觀塘綫延綫項目的必要公共基建工程可收回支出，有關「長者及合資格殘疾人士公共交通票價優惠計劃」的車票收入差額的應收款項，有關西鐵物業發展(附註22C)應收代理費及可收回支出，以及其他基建和維修工程的應收帳項及保證金。

應收九鐵公司款項主要包括在若干兩鐵合併協議下可向九鐵公司收回的一些資本工程費用，以及與高速鐵路(香港段)相關的金額。

於2019年12月31日，集團應收聯營公司款項包括給予First MTR South Western Trains Limited的未償還貸款(除減值虧損後)餘額為零英鎊(零港元)(2018年：900萬英鎊或9,000萬港元)，償還到期日為2023年3月31日。

由於應收關連人士款項的債務人主要為香港特區政府及與政府相關的個體，集團認為其信貨風險為低和預期信貸虧損並不重大。

於2019年12月31日，除了11.56億港元(2018年：3.33億港元)預期於多於一年後收回外，所有應收關連人士款項預期於一年內收回。應收香港特區政府及其他關連人士的款項的帳面值與其公允價值並無重大差異。

32 現金、銀行結餘及存款

百萬港元	2019	2018
銀行及其他財務機構存款	13,892	11,229
銀行存款及現金	7,294	6,793
現金、銀行結餘及存款	21,186	18,022
減：於存入時到期日超過三個月的銀行存款或已抵押存款(附註33E)	(12,840)	(9,157)
現金流量表所示的現金及現金等價物	8,346	8,865

綜合財務狀況表所示的現金、銀行結餘及存款包括下列以其所屬個體的功能貨幣以外為單位的外幣數額：

百萬	2019	2018
澳元	16	49
歐元	8	11
日圓	893	109
英鎊	8	6
人民幣	1	160

33 貸款及其他負債

A 分類

集團

百萬港元	2019			2018		
	帳面金額	公允價值	償還金額	帳面金額	公允價值	償還金額
資本市場借貸工具						
上市或公開買賣：						
2026年至2047年到期的債務發行計劃票據 (2018年：2026年至2047年到期)	8,712	10,110	8,852	8,738	9,367	8,853
非上市：						
2020年至2055年到期的債務發行計劃票據 (2018年：2019年至2055年到期)	15,492	17,418	15,973	14,803	16,269	15,293
資本市場借貸工具總計	24,204	27,528	24,825	23,541	25,636	24,146
銀行貸款	10,141	10,142	10,147	11,312	11,312	11,331
租賃負債	1,241	1,311	1,241	450	553	450
其他	499	573	499	478	540	478
貸款及其他負債	36,085	39,554	36,712	35,781	38,041	36,405
短期貸款	3,371	3,371	3,371	4,424	4,424	4,424
總計	39,456	42,925	40,083	40,205	42,465	40,829

其他項目包括租出/租回交易中的非抵銷債務(附註19E)。

公允價值是按貼現現金流量估值法以集團可採用的同類財務工具的現行市場利率及外匯匯率貼現未來合約的現金流量列值。短期貸款及銀行透支的帳面金額與其公允價值相若。公允價值計量詳情列於附註41。

綜合帳項附註

33 貸款及其他負債(續)

A 分類(續)

以其所屬個體的功能貨幣以外為單位的貸款款項在進行對沖活動前後的外幣數額如下：

集團

百萬	對沖活動前		對沖活動後	
	2019	2018	2019	2018
澳元	431	431	-	-
日圓	15,000	15,000	-	-
美元	1,130	1,030	-	-

B 還款期分析

集團

百萬港元	2019					2018				
	資本市場 借貸工具	銀行貸款 及透支	租賃 負債	其他	總計	資本市場 借貸工具	銀行貸款 及透支	租賃 負債	其他	總計
貸款及其他負債										
5年後須償還的款項	18,738	978	27	-	19,743	19,238	1,218	-	478	20,934
2年至5年內須償還的款項	2,847	2,952	788	499	7,086	2,760	6,164	404	-	9,328
1年至2年內須償還的款項	413	217	194	-	824	1,648	221	46	-	1,915
1年內須償還的款項	2,827	6,000	232	-	9,059	500	3,728	-	-	4,228
	24,825	10,147	1,241	499	36,712	24,146	11,331	450	478	36,405
短期貸款	-	3,371	-	-	3,371	-	4,424	-	-	4,424
	24,825	13,518	1,241	499	40,083	24,146	15,755	450	478	40,829
減：未經攤銷的折價/溢價/ 財務開支餘額	(148)	(6)	-	-	(154)	(155)	(19)	-	-	(174)
因財務工具的公允價值變動之調整	(473)	-	-	-	(473)	(450)	-	-	-	(450)
債務帳面總額	24,204	13,512	1,241	499	39,456	23,541	15,736	450	478	40,205

由於集團打算為一年內須償還的資本市場借貸工具及銀行貸款作長期再融資，該筆款額被納入長期貸款。

C 已發行及贖回的債券及票據

截至2018年及2019年12月31日止年度內發行的票據包括：

集團

百萬港元	2019		2018	
	本金	實收金額	本金	實收金額
債務發行計劃票據	1,183	1,183	1,491	1,488

截至2019年12月31日止年度內，附屬公司MTR Corporation (C.I.) Limited並沒有發行任何票據(2018年：14.91億港元)，而公司發行了4億港元及1億美元(或7.83億港元)的非上市債券(2018年：無)。由此附屬公司發行的票據之責任屬直接和無抵押，及與此附屬公司的其他無抵押債務享有同等權益，並獲公司無條件及不可撤銷的擔保。公司對該擔保的責任屬直接、無抵押、無條件，並與公司的其他無抵押及非次級債務享有同等權益。

截至2019年12月31日止年度內，集團贖回非上市債券5億港元(2018年：7.50億港元及6,000萬美元(或4.65億港元))，及沒有贖回任何上市債券(2018年：無)。

33 貸款及其他負債(續)

D 租賃負債

集團於2018年及2019年12月31日的應付租賃負債如下：

百萬港元	2019		2018	
	最低租賃 付款額現值	最低租賃 付款額總額	最低租賃 付款額現值	最低租賃 付款額總額
1年內	232	276	–	22
1至2年內	194	235	46	89
2至5年內	788	876	404	451
5年後	27	28	–	–
	1,009	1,139	450	540
	1,241	1,415	450	562
減：未來總利息開支		(174)		(112)
租賃債務現值		1,241		450

E 擔保及抵押

(i) 於2018年及2019年12月31日，香港特區政府並無就集團所得的信貸提供任何擔保。

(ii) 於2019年12月31日，公司在中國內地之間接全資附屬公司——港鐵軌道交通(深圳)有限公司以深圳市軌道交通龍華綫二期相關票務及非票務收入及保險合約權益為一項總額18.47億元人民幣(2018年：20.41億元人民幣)的銀行貸款提供抵押。

除上述披露及在本帳項別處披露的押記外，集團於2019年12月31日既無其他已作抵押或附帶任何產權負擔的資產。

34 應付帳項、其他應付款項及撥備

百萬港元	2019	2018
應付帳項及應計費用	19,315	18,525
其他應付款項及撥備(附註21B(c)(ii))	11,787	5,306
合約負債	2,213	2,116
	33,315	25,947

A 應付帳項及應計費用

以到期日劃分上述應付帳項的分析如下：

百萬港元	2019	2018
30日內到期或即期	7,157	6,152
30日至60日內到期	1,559	1,142
60日至90日內到期	774	911
90日後到期	4,978	4,398
	14,468	12,603
租金及其他可退還按金	2,857	3,209
應計僱員福利	1,990	2,713
	19,315	18,525

集團的一般付款期限為帳單日後一至兩個月。

綜合帳項附註

34 應付帳項、其他應付款項及撥備(續)

A 應付帳項及應計費用(續)

截至2019年12月31日止年度內，集團之合約負債的變動如下：

百萬港元	2019	2018
於1月1日結餘	2,116	2,525
提前結算導致合約負債增加	1,520	1,582
因確認在期初時包含在合約負債中的年度內收入而導致合約負債減少	(1,410)	(1,943)
匯兌差異	(13)	(48)
於12月31日結餘	2,213	2,116

合約負債主要來自建造合約及其他項目安排，當集團於工作活動開始前收到按金，直至項目確認收入超過所收取按金金額為止。付款限期條款是根據個別合約與客戶協商的。

應付帳項及其他應付款項的名義價值與其公允價值並沒有重大分別。

應付帳項及其他應付款項包括下列以其所屬個體的功能貨幣以外為單位的外幣數額：

百萬	2019	2018
澳元	9	11
歐元	9	14
英鎊	3	3
人民幣	8	140
美元	12	17

B 其他應付款項

其他應付款項包括工程合約保證金和遞延收益。遞延收益包括向發展商收取款項較相關發展中物業結餘超出的金額、客戶轉撥入資產的遞延收益之餘額以及有關深圳市軌道交通龍華綫營運未耗用的政府現金資助。

於2019年12月31日，集團除了162.04億港元(2018年：113.81億港元)(包含合約負債8.01億港元(2018年：5.02億港元))預期於一年後清還或確認為收入外，所有應付帳項及其他應付款項均預期於一年內清還或確認為收入。於2019年12月31日，集團於一年後到期的款項主要是從投資物業及車站小商店租戶收取的租賃按金，當中大部分款項會在三年內清還。集團認為該等按金的貼現影響並不重大。

35 應付關連人士款項

百萬港元	2019	2018
應付予下列關連人士的款項：		
– 香港特區政府	117	70
– 九鐵公司	2,873	2,475
– 聯營公司	–	131
	2,990	2,676

截至2019年12月31日，應付香港特區政府款項乃關於鐵路延綫項目的土地行政費用。

截至2019年12月31日，應付九鐵公司款項乃主要關於預期於12個月內清還的每年定額付款及非定額付款的應計部分。

截至2018年12月31日，應付聯營公司款項乃主要有關對NRT Holding 2 Pty Ltd的股權投資的應付費用，已於2019年12月31日止年度內繳清。

36 服務經營權負債

有關集團的服務經營權負債變動如下：

百萬港元	2019	2018
於1月1日結餘	10,409	10,470
加：應付利息淨額增加	3	3
減：年內償還的款項	(59)	(56)
匯兌差異	(3)	(8)
於12月31日結餘	10,350	10,409

於2018年及2019年12月31日應償還及未付結餘如下：

集團

百萬港元	2019			2018		
	債務 付款現值	未來的 利息開支	債務 付款總額	債務 付款現值	未來的 利息開支	債務 付款總額
5年後須償還的款項	9,978	15,013	24,991	10,064	15,637	25,701
2年至5年內須償還的款項	238	1,990	2,228	223	2,061	2,284
1年至2年內須償還的款項	69	692	761	63	698	761
1年內須償還的款項	65	696	761	59	697	756
	10,350	18,391	28,741	10,409	19,093	29,502

37 非控股權益持有者貸款

於2019年12月31日，非控股權益持有者貸款主要是指授予Metro Trains Australia Pty. Ltd. (「MTA」)的股東貸款總額6,000萬澳元(3.28億港元)之非控股權益持有者所屬部分。此項貸款以6.2%的年利率計息，可於MTA酌情決定的時間或於2024年12月1日(以較早者為準)償還。

綜合帳項附註

38 財務狀況表所示的所得稅

A 綜合財務狀況表所示的本期所得稅包括公司及若干附屬公司，按香港利得稅稅率16.5%(2018年：16.5%)計算並扣除已付預繳稅款後的香港稅務撥備，及按相關國家適用的現行稅率計算的香港以外稅項。

百萬港元	2019	2018
香港利得稅的相關稅項餘額	1,904	1,021
香港以外的相關稅項餘額	120	140
	2,024	1,161
代表：		
本期所得稅	2,024	1,161

B 已確認遞延稅項資產及負債

已在綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產及負債的組成部分及年內變動如下：

集團

百萬港元	來自下列各項的遞延稅項					
	超過 相關折舊的 折舊免稅額	物業重估	撥備及其他 暫時差異	現金流量 對沖	稅務虧損	總計
2019						
於2019年1月1日結餘，如前匯報	12,385	751	(170)	(5)	(103)	12,858
採納《香港財務報告準則》第16號的影響	–	8	(13)	–	–	(5)
於2019年1月1日結餘，重列	12,385	759	(183)	(5)	(103)	12,853
在綜合損益表內列支/(計入)	620	(5)	(76)	–	(1)	538
在儲備列支	–	24	139	48	–	211
收購附屬公司	–	–	–	–	(12)	(12)
匯兌差異	2	–	(3)	–	6	5
於2019年12月31日結餘	13,007	778	(123)	43	(110)	13,595
2018						
於2018年1月1日結餘	12,158	648	(107)	–	(8)	12,691
在綜合損益表內列支/(計入)	228	–	10	–	(102)	136
在儲備列支/(計入)	–	103	(74)	(5)	–	24
匯兌差異	(1)	–	1	–	7	7
於2018年12月31日結餘	12,385	751	(170)	(5)	(103)	12,858

百萬港元	2019	2018
遞延稅項資產淨額	(134)	(121)
遞延稅項負債淨額	13,729	12,979
	13,595	12,858

C 由於部分附屬公司不可能於其位處的稅務地區及實體產生未來應稅溢利作抵扣稅務虧損之用，集團因此並未就該等附屬公司的累計稅務虧損3.26億港元(2018年：1.58億港元)確認為遞延稅項資產。

39 股本、為行政人員股份獎勵計劃而持有的股份、公司層面的權益變動表及資本管理

A 股本

	2019		2018	
	股份數目	百萬港元	股份數目	百萬港元
普通股，已發行及繳足：				
於1月1日	6,139,485,589	57,970	6,007,777,302	52,307
就2018/2017年末期普通股息以股代息而發行之股票	13,707,539	654	93,790,912	4,175
就2019/2018年中期普通股息以股代息而發行之股票	1,494,283	71	32,348,875	1,298
行政人員股份獎勵計劃授予的股份	-	5	-	15
根據認股權計劃發行股本	3,261,500	104	5,568,500	175
於12月31日	6,157,948,911	58,804	6,139,485,589	57,970

根據《公司條例》第135條，公司的普通股並不具有面值。

B 為行政人員股份獎勵計劃而持有的股份

截至2019年12月31日止年度內，公司在行政人員股份獎勵計劃下，向公司若干合資格僱員授予表現股份和受限制股份獎勵(附註42(ii))。就此，共有244,650股表現股份(2018年：1,772,900)和2,062,150股受限制股份(2018年：2,288,950)於2019年4月1日及2019年4月8日(2018年：2018年3月16日，2018年4月10日)授出及被承授人所接受。這些獎勵股份於2019年4月1日的公允價值為每股48.90港元及於2019年4月8日的公允價值為每股48.40港元(2018年3月16日：43.70港元，2018年4月10日：42.80港元)。

截至2019年12月31日止年度內，行政人員股份獎勵計劃的受託人根據行政人員股份獎勵計劃的規則條款及信託契約，於香港聯合交易所購入1,870,000股公司普通股份(2018年：5,351,600股公司普通股份)，總代價為8,800萬港元(2018年：2.39億港元)。截至2019年12月31日止年度內，向行政人員股份獎勵計劃就以股代息發行了64,088股公司普通股份(2018年：102,904股普通股份)，總額為300萬港元(2018年：500萬港元)。

截至2019年12月31日止年度內，合共2,230,420股公司股份(2018年：3,866,255股公司股份)在若干獎勵股份歸屬時根據行政人員股份獎勵計劃轉予承授人。有關的已歸屬股份成本總額為9,300萬港元(2018年：1.52億港元)。截至2019年12月31日止年度內，公司已就若干已歸屬股份的公允價值高於其成本的金額500萬港元(2018年：1,500萬港元)計入股本。截至2019年12月31日止年度內，合共174,697股獎勵股份(2018年：579,488股獎勵股份)失效/被沒收。

於2019年12月31日，若計及根據信託持有的股份所獲股息而取得的股份，受託人根據行政人員股份獎勵計劃以信託方式持有的股份為5,853,726股(不包括已歸屬但尚未轉讓予承授人的股份)。

C 年內已發行及繳足的新股

	股份數目	加權平均行使價 港元
已行使的僱員認股權：		
- 2007年認股權計劃	3,261,500	29.465

於2019年12月31日，公司尚未行使之認股權詳情載列於附註42。

綜合帳項附註

39 股本、為行政人員股份獎勵計劃而持有的股份、公司層面的權益變動表及資本管理(續)

D 固定資產重估儲備乃用作處理重估自用樓宇所產生的盈餘或虧損(附註2E(ii))。

對沖儲備包括在現金流量對沖中使用的對沖工具之公允價值累計淨變動的有效部分，此部分將在隨後根據附註2V(ii)所解述的現金流量對沖會計政策，跟被對沖的現金流量一同確認。

以股份為基礎的僱員資本儲備包括在認股權計劃下未行使之認股權，和在行政人員股份獎勵計劃下已授予但未歸屬的獎勵股份之已確認的以股份為基礎的支出，有關解釋見附註2W(iii)的會計政策。該款項將在認股權被行使時轉撥至股本帳，若認股權失效，則直接轉入保留溢利。

匯兌儲備包括所有因折算海外企業的帳項而產生的匯兌差異。此儲備是根據附註2AC的會計政策處理。

除保留溢利外，其他儲備並不屬於已實現利潤，因此不可派發予股東。此外，公司認為包括在保留溢利內的投資物業重估累計盈餘609.64億港元(2018年：595.51億港元)並不屬於已實現利潤，因此不可派發。於2019年12月31日，公司認為可供派發予股東的儲備總額為565.46億港元(2018年：537.26億港元)。

於2019年12月31日，集團的保留溢利包括聯營公司及合營公司的保留溢利24.31億港元(2018年：20.29億港元)。

E 資本管理

集團在資本管理方面的首要目標為保障其可持續經營的能力及賺取足夠利潤以維持增長，並為股東帶來合理回報。

集團按所承受風險程度來管理資本，並會透過派付股東的股息金額、發行代息股份和新股份，以及管理債務組合與預計融資需求來調整其資本架構。香港特區政府財政司司長法團為公司的最大股東，於2019年12月31日持有4,634,173,932股股份，佔公司權益總額75.26%。

集團以淨負債權益比率為基準監察其資本狀況，淨負債權益比率乃按照淨借貸總額佔權益總額的百分比計算，淨借貸總額乃總貸款及其他負債、銀行透支、服務經營權負債及非控股權益持有者貸款的總和，扣除現金及現金等價物和銀行中期票據。於過去年度，集團的淨負債權益比率自兩鐵合併以來持續下跌，由2007年12月31日的46.5%下降至2018年12月31日的18.1%，及2019年12月31日的15.4%。

Fasttrack Insurance Ltd. 須按照百慕達《保險條例》的規定維持最低股東權益。根據特許經營權協議，港鐵軌道交通(深圳)有限公司的最註冊資本須達深圳市軌道交通龍華綫項目總投資額的40%或以上。根據建房〔2015〕122號，港鐵物業發展(深圳)有限公司的最註冊資本須維持在總投資額的33%或以上。根據專營權協議，Metro Trains Melbourne Pty. Ltd. 須維持特定金額的股東總權益。根據瑞典《公司法例》，集團所有位於瑞典的附屬公司的股東總權益均須維持在其註冊股本的50%或以上。香港鐵路旅遊有限公司須維持一定的繳足股本以維持其於香港旅遊業議會的會籍。於2019年12月31日，所有資本需求均已達到。除此以外，公司及任何其他附屬公司均毋須承擔來自集團以外的資本需求。

39 股本、為行政人員股份獎勵計劃而持有的股份、公司層面的權益變動表及資本管理(續)

F 公司層面的權益變動表

集團綜合權益各組成項目的年初及年底結餘之對帳，載列於綜合權益變動表中。公司權益個別組成項目於年初及年底間之變動詳情載列如下：

百萬元	附註	股本	為行政人員股份獎勵計劃而持有的股份	其他儲備			保留溢利	總權益
				固定資產重估儲備	對沖儲備	以股份為基礎的僱員資本儲備		
2019								
於2019年1月1日結餘	48	57,970	(265)	3,815	(99)	142	113,376	174,939
年內利潤		-	-	-	-	-	10,805	10,805
年內其他全面收益		-	-	121	271	-	702	1,094
年內全面收益總額		-	-	121	271	-	11,507	11,899
轉撥至對沖項目的最初帳面金額		-	-	-	3	-	-	3
2018年末期普通股息		-	-	-	-	-	(5,835)	(5,835)
就2018年末期普通股息以股代息而發行之股票		654	(2)	-	-	-	2	654
2019年中期普通股息		-	-	-	-	-	(1,539)	(1,539)
就2019年中期普通股息以股代息而發行之股票		71	(1)	-	-	-	1	71
為行政人員股份獎勵計劃購入獎勵股份		-	(88)	-	-	-	-	(88)
歸屬及沒收行政人員股份獎勵計劃的獎勵股份		5	93	-	-	(96)	(2)	-
以股份為基礎的僱員支出		-	-	-	-	122	-	122
行使的僱員認股權		104	-	-	-	(8)	-	96
於2019年12月31日結餘	48	58,804	(263)	3,936	175	160	117,510	180,322
2018								
於2018年1月1日結餘		52,307	(173)	3,296	(143)	203	105,458	160,948
年內利潤		-	-	-	-	-	15,052	15,052
年內其他全面收益		-	-	519	44	-	(376)	187
年內全面收益總額		-	-	519	44	-	14,676	15,239
2017年末期普通股息		-	-	-	-	-	(5,224)	(5,224)
就2017年末期普通股息以股代息而發行之股票		4,175	(4)	-	-	-	-	4,171
2018年中期普通股息		-	-	-	-	-	(1,525)	(1,525)
就2018年中期普通股息以股代息而發行之股票		1,298	(1)	-	-	-	-	1,297
為行政人員股份獎勵計劃購入獎勵股份		-	(239)	-	-	-	-	(239)
歸屬及沒收行政人員股份獎勵計劃的獎勵股份		15	152	-	-	(158)	(9)	-
以股份為基礎的僱員支出		-	-	-	-	110	-	110
行使的僱員認股權		175	-	-	-	(13)	-	162
於2018年12月31日結餘	48	57,970	(265)	3,815	(99)	142	113,376	174,939

綜合帳項附註

40 其他現金流量資料

A 集團來自經常性業務的未計香港物業發展利潤、折舊、攤銷及每年非定額付款前的經營利潤與經營活動產生的現金對帳如下：

百萬港元	2019	2018
來自經常性業務的未計香港物業發展利潤、折舊、攤銷及每年非定額付款前經營利潤	15,351	18,843
調整非現金項目	1,836	102
未計營運資金變動前經營利潤	17,187	18,945
應收帳項及其他應收款項增加	(1,372)	(1,183)
存料與備料增加	(188)	(169)
應付帳項及其他應付款項增加/(減少)	1,493	(4,664)
經營活動產生的現金	17,120	12,929

B 集團的融資活動產生的負債對帳如下：

百萬港元	貸款及其他負債						總計
	資本市場 借貸工具	銀行 貸款	租賃 負債	其他	短期貸款	利息及財務 應付款項	
2019							
於2019年1月1日，如前匯報	23,541	11,312	450	478	4,424	113	40,318
採納《香港財務報告準則》第16號的影響	-	-	865	-	-	-	865
於2019年1月1日，重列	23,541	11,312	1,315	478	4,424	113	41,183
融資現金流量變動：							
- 貸款及資本市場借貸工具所得款項	1,182	10,477	-	-	-	-	11,659
- 償還貸款及資本市場借貸工具	(500)	(11,619)	-	-	(1,053)	-	(13,172)
- 已支付租賃租金的資本金額	-	-	(165)	-	-	-	(165)
- 利息及財務開支	-	-	-	-	-	(1,054)	(1,054)
	682	(1,142)	(165)	-	(1,053)	(1,054)	(2,732)
匯兌差異	(3)	(42)	(54)	(2)	-	(8)	(109)
其他變動：							
- 財務工具的公允價值變動之調整	(16)	13	-	-	-	-	(3)
- 確認租賃負債	-	-	145	-	-	-	145
- 利息及財務開支	-	-	-	23	-	1,094	1,117
	(16)	13	145	23	-	1,094	1,259
於2019年12月31日	24,204	10,141	1,241	499	3,371	145	39,601

40 其他現金流量資料(續)

百萬港元	貸款及其他負債				短期貸款	利息及財務 應付款項	總計
	資本市場 借貸工具	銀行 貸款	租賃 負債	其他			
2018							
於2018年1月1日	23,451	17,313	492	458	325	123	42,162
融資現金流量變動：							
– 貸款及資本市場借貸工具所得款項	1,488	31,377	–	–	4,099	–	36,964
– 償還貸款及資本市場借貸工具	(1,215)	(37,292)	(5)	–	–	–	(38,512)
– 利息及財務開支	–	–	–	–	–	(1,147)	(1,147)
	273	(5,915)	(5)	–	4,099	(1,147)	(2,695)
匯兌差異	–	(128)	(37)	2	–	2	(161)
其他變動：							
– 未經攤銷的折價/溢價/財務開支 餘額	4	42	–	–	–	–	46
– 財務工具的公允價值變動之調整	(190)	–	–	–	–	–	(190)
– 利息及財務開支	–	–	–	18	–	1,138	1,156
– 發行資本市場借貸工具折扣	3	–	–	–	–	(3)	–
	(183)	42	–	18	–	1,135	1,012
於2018年12月31日	23,541	11,312	450	478	4,424	113	40,318

C 租賃現金流出總額

包含在現金流量表中與租賃有關的金額包括以下各項：

百萬港元	2019	2018
在經營活動現金流量內	50	1,760
在融資活動現金流量內	213	30
	263	1,790

與以下租賃有關：

百萬港元	2019	2018
樓宇	189	424
機器及設備	74	1,366
	263	1,790

綜合帳項附註

41 公允價值計量

根據HKFRS 13「公允價值計量」，公允價值定期計量的級別是按照用以估值的數據之可觀察性和重要性來釐定。有關級別如下：

第一級：公允價值以第一級別的數據來計算，即於計算日以相同資產或負債在活躍市場中未經調整的報價

第二級：公允價值以第二級別的數據來計算，即未能符合第一級別的可觀察到的數據及不使用不可觀察到的重要數據。不可觀察到的數據是市場未能提供的數據

第三級：公允價值以不可觀察得到的重要數據來計算

A 固定資產的公允價值計量

集團所有以公允價值定期計量的投資物業及自用樓宇會在公允價值級別架構下分類為第三級。

截至2019年12月31日止年度內，集團的投資物業及自用樓宇的計量沒有在第一級與第二級之間轉移，或轉入或轉出第三級。集團的政策是於匯報期末確認在報表期間公允價值架構級別之間的轉移。

集團的所有投資物業及自用樓宇已於2018年及2019年12月31日由獨立測量師作出重估。於每年中期及週年匯報期末，集團的高級管理層成員會與測量師就估值假設及估值結果作出討論。

集團所有自用樓宇的公允價值主要是以直接比較法假設物業在其現況及閒置情形下出售來定期釐定。

集團持作投資物業的所有商場及寫字樓的物業權益是以收益資本法進行估值。根據此法，市場價值是以現有租約的租金收入及現有租約屆滿時預期可收到的市場租值，並參照估值日按當時市場租金水平而定的單一市場收益率予以資本化計算。於2019年12月31日，主要投資物業的估值所採用之市場收益率為3.5%至5.75%(2018年：3.5%至5.75%)及其加權平均率為4.8%(2018年：4.8%)。公允價值計量與市場收益率存在相反關係。

投資物業於截至2019年12月31日止年度內的變動載於附註19A。所有與2019年12月31日集團持有的投資物業有關的公允價值調整已於綜合損益表之投資物業重估內確認。

B 財務工具的公允價值計量

(i) 按公允價值列帳的財務資產及負債

集團的所有證券投資均按第一級的計算方式以公允價值計量，於2019年12月31日，財務資產的公允價值為3.86億港元(2018年：2.94億港元)。集團的財務衍生工具採用第二級的計算方式以公允價值計量，於2019年12月31日，財務衍生工具資產和負債的公允價值分別為1.98億港元(2018年：6,100萬港元)和4.08億港元(2018年：5.45億港元)。

沒有財務工具採用第三級的方式計算公允價值。截至2018年及2019年12月31日止年度內，財務工具的計量沒有在第一級與第二級之間轉移，或轉入或轉出第三級。集團的政策是於匯報期末確認在報表期間公允價值架構級別之間的轉移。

集團主要以貼現現金流量估值法(此法利用目前的市場利率來貼現未來合約的現金流量)釐定借貸及財務衍生工具的公允價值。對於利率掉期合約、貨幣掉期合約和外匯遠期合約，所採用的貼現率是根據相關貨幣於匯報期末的掉期利率曲線及相關貨幣對於匯報期末的貨幣基準曲線來釐定。匯兌外幣為本地貨幣時會採用匯報期末的期末匯率。

41 公允價值計量(續)

B 財務工具的公允價值計量(續)

(ii) 不以公允價值列帳的財務資產及負債

於2018年及2019年12月31日，除下列資本市場借貸工具和其他負債外(其帳面金額及公允價值如下)，集團不以公允價值列帳的財務資產及負債之帳面金額與其公允價值並無重大分別。

集團

百萬港元	於2019年12月31日		於2018年12月31日	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
資本市場借貸工具	24,204	27,528	23,541	25,636
其他負債	1,740	1,884	928	1,093

以上公允價值計量屬第二級。集團主要以貼現現金流量估值法(此法利用目前的市場利率來貼現未來合約的現金流量)釐定資本市場借貸工具及其他負債的公允價值。所採用的貼現率是根據相關貨幣於匯報期末的掉期利率曲線來釐定。匯兌外幣為本地貨幣時會採用匯報期末的期末匯率。

42 以股份為基礎的支出

以股份為基礎而按股本結算的支出

集團向執行總監會成員及若干僱員按認股權計劃及行政人員股份獎勵計劃授出認股權及獎勵股份。於2019年12月31日，公司維持2007年認股權計劃及行政人員股份獎勵計劃，該等計劃的詳情如下：

(i) 2007年認股權計劃

隨著新入職僱員認股權計劃(「新認股權計劃」)於2007年5月屆滿，2007年認股權計劃(「2007年認股權計劃」)於2007年股東週年大會獲呈交及批准。該計劃旨在提高公司吸引最佳人才的能力，挽留及激勵關鍵及主要僱員，使其利益與公司的長遠成功一致，並為其提供公平及具有市場競爭力的報酬。根據2007年認股權計劃的規則，在2007年6月7日後，因在所有認股權計劃(包括2007年認股權計劃)中的認股權被行使而須發行最多277,461,072股股份。授出的認股權將由有關認股權提出日起計至少一年後才獲歸屬以認購有關股份。根據2007年認股權計劃授出的任何認股權的行使價，將由公司於提出授予認股權時釐定，但行使價不會低於下列各項中最高者：(i)於緊接提出授予該認股權當日前五個交易日，港鐵股份的平均收市價；(ii)在該認股權的提出日期(必須為交易日)，港鐵股份的收市價；及(iii)港鐵股份面值。

根據2007年認股權計劃的規定，公司於計劃期內可隨時酌情向任何合資格僱員授予認股權。根據2007年認股權計劃，授出日期界定為接納授予認股權當日。2007年認股權計劃已於2014年6月屆滿。所有認股權已在2018年之前確認歸屬。

下表概述2007年認股權計劃自實施以來所授出而於2019年12月31日仍然有效的認股權：

授出日期	認股權數目	行使價 港元	行使期限
2013年授出認股權 2013年5月6日	1,385,500	31.40	2020年4月26日或以前
2014年授出認股權 2014年5月30日	3,523,500	28.65	2021年5月23日或以前

綜合帳項附註

42 以股份為基礎的支出(續)

以股份為基礎而按股本結算的支出(續)

尚未行使認股權數目的變動及其相關加權平均行使價如下：

	2019		2018	
	認股權數目	加權平均行使價 港元	認股權數目	加權平均行使價 港元
於1月1日尚未行使	8,170,500	29.441	13,794,000	29.298
於年內行使	(3,261,500)	29.465	(5,568,500)	29.094
於年內沒收	–	–	(55,000)	28.650
於12月31日尚未行使	4,909,000	29.426	8,170,500	29.441
於12月31日可行使	4,909,000	29.426	8,170,500	29.441

有關年內已行使認股權的加權平均收市價為47.750港元(2018年：41.700港元)。

於2019年12月31日尚未行使認股權的行使價及剩餘合約年限如下：

行使價	2019		2018	
	認股權數目	剩餘合約年限 年數	認股權數目	剩餘合約年限 年數
27.48港元	–	–	840,000	–
31.40港元	1,385,500	–	2,709,000	1
28.65港元	3,523,500	1	4,621,500	2
	4,909,000		8,170,500	

截至2019年12月31日止年度內，沒有與2007年認股權計劃有關的以股份為基礎而按股本結算的支出(2018年：無)。

(ii) 行政人員股份獎勵計劃

隨著2007年認股權計劃於2014年6月6日屆滿後，董事局於2014年8月15日批准採納行政人員股份獎勵計劃。行政人員股份獎勵計劃旨在挽留管理層及主要僱員，使參與者的利益與本公司的長遠成功一致，以及推動達成公司策略目標。行政人員股份獎勵計劃由2015年1月1日起生效，為期十年；在此計劃下，獎勵持有人可獲授受限制股份和/或表現股份（統稱「獎勵股份」）。受限制股份是根據個別表現基準頒發，而表現股份的頒發，由薪酬委員會不時按董事局通過的表現基準及表現期而衡量的公司在預定表現時期的業務表現及任何其他表現條件來決定。

在計劃規則的規限下，薪酬委員會須不時決定賦予準則及條件或賦予獎勵股份的歸屬年期。授出受限制股份將會按比例於三年內均等分批賦予(除非薪酬委員會另行決定)。授出表現股份將會於薪酬委員會確認已達到相關表現基準及表現條件後賦予。行政人員股份獎勵計劃將由公司按照計劃規則管理及公司已就實施計劃與信託人訂立信託契據。獎勵股份數目由受託人於市場上購買，計入公司之成本。獎勵股份由受託人以信託形式持有直至每一歸屬年期完結。

42 以股份為基礎的支出(續)

以股份為基礎而按股本結算的支出(續)

於2019年12月31日，根據行政人員股份獎勵計劃授予公司執行總監會成員及個別僱員的股份如下：

授出日期	所授出獎勵股份數目		每股平均 公允價值	歸屬期間	
	受限制股份	表現股份	港元	由	至
2015年4月27日	2,348,150	1,681,050	38.60	2015年4月20日	2018年4月20日(受限制股份) 2018年4月20日(表現股份)
2016年4月8日	2,401,150	187,200	38.65	2016年4月1日	2019年4月1日(受限制股份) 2018年4月20日(表現股份)
2016年8月19日	71,428	-	42.50	2016年8月15日	2019年8月15日
2017年4月10日	2,245,200	112,200	44.45	2017年4月3日	2020年4月3日(受限制股份) 2018年4月20日(表現股份)
2018年3月16日	80,000	-	43.70	2018年3月16日	2019年3月31日
2018年4月10日	2,208,950	1,772,900	42.80	2018年4月3日	2021年4月3日(受限制股份) 2021年4月3日(表現股份)
2019年4月1日	120,000	-	48.90	2019年4月1日	2022年3月31日
2019年4月8日	1,942,150	244,650	48.40	2019年4月1日	2022年4月1日(受限制股份) 2021年4月3日(表現股份)

尚未行使獎勵股份數目的變動如下：

	2019	2018
	獎勵股份數目	獎勵股份數目
於1月1日尚未行使	5,758,295	6,142,188
於年內授出	2,306,800	4,061,850
於年內歸屬	(2,230,420)	(3,866,255)
於年內沒收	(174,697)	(579,488)
於12月31日尚未行使	5,659,978	5,758,295

於2019年12月31日尚未行使獎勵股份的剩餘歸屬年期如下：

獎勵股份	剩餘歸屬期間 年數	獎勵股份數目
受限制股份		
2017年4月10日	0.26	595,986
2018年4月10日	1.26	1,239,092
2019年4月1日	2.25	120,000
2019年4月8日	2.25	1,884,800
表現股份		
2018年4月10日	1.26	1,585,950
2019年4月8日	1.26	234,150

行政人員股份獎勵計劃之詳情於薪酬報告書中披露。

截至2019年12月31日止年度內，與行政人員股份獎勵計劃有關的以股份為基礎而按股本結算的支出合共1.22億港元(2018年:1.10億港元)。

43 退休金計劃

集團於香港、中國內地、英國、瑞典及澳洲均設有退休金計劃。這些計劃的資產乃按獨立的信託安排條款而持有，以確保計劃資產與集團資產分開管理。集團大多數僱員都由公司實施的退休金計劃所保障。

A 由公司在香港實施的退休金計劃

截至2019年12月31日止年度內，公司在香港有四個以信託形式設立的退休金計劃，包括香港鐵路有限公司退休金計劃（「港鐵退休金計劃」）、香港鐵路有限公司公積金計劃（「港鐵公積金計劃」），以及兩個強制性公積金（「強積金」）計劃，分別為「港鐵強積金計劃」及「九鐵強積金計劃」。

現時，合資格的新聘僱員可選擇參與港鐵公積金計劃或港鐵強積金計劃，而港鐵強積金計劃是提供予不選擇或未符合資格參與港鐵公積金計劃的僱員。

(i) 港鐵退休金計劃

港鐵退休金計劃為一個界定福利計劃，該計劃按照《職業退休計劃條例》（第426章）註冊，並獲得強制性公積金計劃管理局授出豁免證明。

港鐵退休金計劃自1999年4月1日起終止接受新成員。該計劃由管理層代表、員工代表及獨立非僱主信託人所組成的信託人委員會根據「信託契約及規例」管理。所提供福利按照最終薪金的若干倍數乘以服務年期或以一個基數乘以累積成員供款連投資回報兩者中的較高者計算。成員向港鐵退休金計劃作出的供款額，是根據成員的基本薪金的固定百分率而釐定；而公司的供款額則參照獨立精算顧問公司進行的年度精算評估後釐定。於2019年12月31日，成員總數為3,356名（2018年：3,600名）。於2019年，成員向港鐵退休金計劃供款6,900萬港元（2018年：7,200萬港元），而公司的供款則為3.51億港元（2018年：1.83億港元）。於2019年12月31日，港鐵退休金計劃（不包括成員自願供款部分）的資產淨值為94.17億港元（2018年：86.62億港元）。

於2018年及2019年12月31日的精算評估由獨立精算顧問公司韋萊韜悅以「預計單位給付成本法」及按照HKAS 19「僱員福利」的規定來釐定會計責任，而評估結果詳列於附註44。

於2018年及2019年12月31日的精算評估亦由韋萊韜悅以「到達年齡籌資方法」進行，以計算所需現金儲備。於2019年12月31日之評估所採用的主要精算假設包括長線投資回報率減去估計薪酬增幅後為每年-0.25%（2018年：1.17%），以及預計死亡率、離職率及退休率。韋萊韜悅於評估日即2019年12月31日作出下列結論：

(a) 倘若所有成員在享有應享的離職福利下離職，該計劃有足夠的償付能力。計劃的資產足夠支付成員的既得福利總值的105.8%（2018年：98.6%），償付能力的過剩額為5.29億港元；及

(b) 假設港鐵退休金計劃繼續有效，該計劃有足夠資產支付成員的過去服務總負債值的101.3%（2018年：98.0%），代表前期服務盈餘為1.27億港元。

(ii) 港鐵公積金計劃

港鐵公積金計劃是一項按照《職業退休計劃條例》註冊的界定供款計劃，並獲得強制性公積金計劃管理局授出豁免證明。港鐵公積金計劃的所有應付福利乃根據成員本身及公司的供款連同該等供款的投資回報計算。成員及公司供款則按照成員基本薪金的固定百分率計算。

於2019年12月31日，參與港鐵公積金計劃的僱員總人數為10,571名（2018年：10,177名）。於2019年，成員供款總額為1.53億港元（2018年：1.38億港元），公司供款總額為3.62億港元（2018年：3.35億港元）。於2019年12月31日，資產淨值為68.43億港元（2018年：59.92億港元）。

(iii) 港鐵強積金計劃

港鐵強積金計劃是一項根據強制性公積金總體信託於強制性公積金計劃管理局註冊的界定供款計劃。港鐵強積金計劃成員包括選擇不參加或未符合資格參加港鐵退休金計劃或港鐵公積金計劃的僱員，成員及公司分別按《強制性公積金計劃條例》（第485章）（「強積金條例」）規定的強制標準向港鐵強積金計劃作出供款。公司亦根據個別聘用條款，向於2008年4月1日前參加港鐵強積金計劃的合資格成員作出超過強制標準的額外供款。

於2019年12月31日，參加港鐵強積金計劃的僱員總人數為5,747名（2018年：5,809名）。於2019年，成員供款總額為5,000萬港元（2018年：5,000萬港元），而公司供款總額為5,600萬港元（2018年：5,500萬港元）。

(iv) 九鐵強積金計劃

九鐵強積金計劃是一項根據強制性公積金總體信託下於強制性公積金計劃管理局註冊的界定供款計劃。此計劃的成員包括先前為九鐵強積金計劃成員並符合資格參加港鐵公積金計劃但選擇重新參加九鐵強積金計劃的前九鐵公司僱員。成員及公司分別按「強積金條例」規定的強制標準向九鐵強積金計劃作出供款。

於2019年12月31日，參加九鐵強積金計劃的僱員總人數為372名（2018年：429名）。於2019年，成員供款總額為500萬港元（2018年：500萬港元），而公司供款總額為500萬港元（2018年：500萬港元）。

43 退休金計劃(續)

B 中國內地和海外辦事處及附屬公司僱員的退休金計劃

不符合資格參加公司在香港實施的退休金計劃的僱員，受其各自附屬公司設立的退休金計劃或各自適用的勞動法規所保障。

服務於集團在澳洲附屬公司的若干僱員，有權從澳洲營辦的緊急服務退休金計劃中，獲享退休金福利。福利金額根據僱員的服務年資及最終平均薪金計算。由於集團並無法律或推定義務支付其僱員的未來福利，其唯一的責任是繳付到期應付的供款，因此集團沒有確認任何有關該計劃的界定福利責任。於2019年12月31日，集團參與該計劃的僱員總人數為546名(2018年：575名)。於2019年，成員供款總額為2,300萬港元(2018年：2,600萬港元)，集團供款總額為5,900萬港元(2018年：5,400萬港元)。

服務於集團在瑞典附屬公司的若干僱員，有權從瑞典營辦的ITP 2退休金計劃中，獲享退休金福利。福利金額根據僱員的服務年資及年薪計算。由於集團並無法律或推定義務支付其僱員的未來福利，其唯一的責任是繳付到期應付的供款，因此集團沒有確認任何有關該計劃的界定福利責任。於2019年12月31日，集團參與該計劃的僱員總人數為741名(2018年：607名)。於2019年，集團供款總額為2,300萬港元(2018年：2,300萬港元)。

服務於集團附屬公司MTR Crossrail的若干僱員，有權加入英國鐵路退休金計劃的MTR Corporation (Crossrail)部分。該計劃以應佔成本為安排，集團僅負責應佔的成本。福利金額根據僱員的服務年資及最終平均薪金計算。由於集團對該計劃的任何赤字並無法律或推定義務，因此集團沒有確認任何有關該計劃的淨界定福利責任。其唯一的責任是繳付到期應付的供款。於2019年12月31日，集團參與該計劃的僱員總人數為621名(2018年：535名)。於2019年，成員供款總額為2,200萬港元(2018年：1,700萬港元)，集團供款總額為3,200萬港元(2018年：2,600萬港元)。於損益確認的退休金費用為6,700萬港元(2018年：5,300萬港元)及於其他全面收益表確認的精算收益為2,800萬港元(2018年：2,800萬港元)。

除以上所述的退休金計劃外，涵蓋海外辦事處或香港、中國內地、澳門或海外附屬公司僱員之所有其他退休金計劃皆為界定供款計劃。對於香港僱員，該等計劃乃根據「強積金條例」註冊；對於中國內地、澳門或海外僱員，該等計劃乃根據各自的地方法律及法規營辦。於2019年12月31日，集團參與該等計劃的僱員總數為14,015名(2018年：12,875名)。於2019年，成員供款總額為9,500萬港元(2018年：9,500萬港元)，集團供款總額為4.84億港元(2018年：4.54億港元)。

44 界定福利退休計劃

截至2019年12月31日止年度內，公司向港鐵退休金計劃供款及確認界定福利負債，並於僱員退休或因其他原因終止服務(附註43)時向他們提供福利。這個界定福利計劃令集團面對精算風險，例如利率、薪酬增加及投資風險。這個港鐵退休金計劃的資料概述如下：

A 綜合財務狀況表確認的金額

集團

百萬港元	2019	2018
界定福利責任現值	(9,905)	(10,022)
計劃資產的公允價值	9,417	8,662
負債淨額	(488)	(1,360)

負債淨額於綜合財務狀況表之「應付帳項、其他應付款項及撥備」內確認。上述部分負債預期超過一年後支付。然而，要將該數額與未來12個月內可支付的款項分開並不可行，因為未來供款將與未來提供的服務和精算假設及市況的未來變動相關。公司預期在2020年就港鐵退休金計劃支付2.63億港元供款。

綜合帳項附註

44 界定福利退休計劃(續)

B 計劃資產

集團

百萬港元	2019	2018
股票證券		
– 金融機構	482	638
– 非金融機構	4,046	3,697
	4,528	4,335
債券		
– 政府	2,173	2,229
– 非政府	2,614	1,851
	4,787	4,080
現金	297	415
	9,612	8,830
自願供款單位之價值	(195)	(168)
	9,417	8,662

於2019年12月31日，計劃資產沒有投資於公司的普通股股票(2018年：無)。除此之外，於2018年及2019年12月31日，計劃資產中並沒有投資於公司其他的股票及債務證券。所有股票證券及債券均有活躍市場的報價。

港鐵退休金計劃會定期進行資產負債模式檢討以分析其投資策略。根據最新的研究，於2019年12月31日，港鐵退休金計劃的策略資產分配為42.5%的股票證券及57.5%的債券和現金(2018年：52.5%的股票證券及47.5%的債券和現金)。

C 界定福利責任現值的變動

集團

百萬港元	2019	2018
於1月1日	10,022	10,672
重新計量：		
– 因負債經驗改變所致的精算虧損/(收益)	252	(97)
– 因人口假設改變所致的精算虧損	–	13
– 因財務假設改變所致的精算收益	(96)	(172)
	156	(256)
成員向計劃作出的供款	69	72
由計劃支付的福利	(876)	(1,002)
本年度服務成本	285	303
利息成本	249	233
於12月31日	9,905	10,022

於2019年12月31日，界定福利責任現值的加權平均時間為6.0年(2018年：6.3年)。

44 界定福利退休計劃(續)

D 計劃資產的變動

集團

百萬港元	2019	2018
於1月1日	8,662	9,903
公司向計劃作出的供款	351	183
成員向計劃作出的供款	69	72
由計劃支付的福利	(876)	(1,002)
由計劃資產支付的行政費用	(5)	(6)
利息收入	219	218
計劃資產回報(不包括利息收入)	997	(706)
於12月31日	9,417	8,662

E 損益表及其他全面收益確認的開支

百萬港元	2019	2018
本年度服務成本	285	303
界定福利負債淨額的淨利息	30	15
由計劃資產支付的行政費用	5	6
	320	324
減：資本化金額	(41)	(40)
確認於損益表的淨額	279	284
精算虧損/(收益)	156	(256)
計劃資產回報(不包括利息收入)	(997)	706
確認於其他全面收益	(841)	450

退休金開支會於綜合損益表的員工薪酬及相關費用一項內確認。

F 重要精算假設(以加權平均數呈列)及敏感度分析

	2019	2018
貼現率	2.61%	2.65%
未來薪酬升幅	4.00%	4.08%
港鐵退休金計劃的單位值升幅	3.75%	5.25%

如上述的重要精算假設改變0.25%，於2019年12月31日的界定福利責任之現值的增加/(減少)分析如下：

	2019		2018	
	增加0.25% 百萬港元	減少0.25% 百萬港元	增加0.25% 百萬港元	減少0.25% 百萬港元
貼現率	(142)	146	(153)	157
未來薪酬升幅	127	(122)	131	(124)
港鐵退休金計劃的單位值升幅	13	(11)	22	(18)

上述的敏感度分析是基於假設精算假設的變動並不關聯而因此沒有計及精算假設之間的關聯性。

概覽

業務回顧與分析

企業管治

財務及其他資料

綜合帳項附註

45 重大關連人士交易

財政司司長法團為香港特區政府以信託形式持有公司約75.26%的已發行股本，為公司的最大股東。根據HKAS 24(修訂)「關連人士的披露」，除香港特區政府與集團間因日常業務關係而支付的費用、稅項、租金及差餉等交易外，集團與香港特區政府部門、機關或香港特區政府操控單位之間的一切交易，均被視為與關連人士的交易，須於本帳項中另行申明。

集團訂立並與本財政年度相關的重大關連人士交易包括：

A 於2000年6月30日，公司獲香港特區政府批予一項專營權，起始為期50年，以營運當時的地下鐵路，以及經營及建造任何鐵路支綫。同日，公司與香港特區政府簽訂一項營運協議，詳列在該專營權下就鐵路的设计、建造、維修及經營方面的條文。隨著兩鐵合併，該營運協議於2007年12月2日起被另一份新的營運協議取代，詳情見下述附註45C。

B 於2000年7月14日，公司接獲香港特區政府發出的函件，表示香港特區政府同意延長若干公司的土地權益，使這些土地權益的期限與公司的專營權的期限一致。於2007年8月3日，為預備兩鐵合併，香港特區政府致函九鐵公司確認待獲得所有必要的批准後，九鐵公司若干土地權益(即兩鐵合併下服務經營權的主題)的期限將會延長，使其與兩鐵合併的經營權期限一致。

C 於2007年8月9日，公司因應兩鐵合併(附註3)在上文附註45A所述當時的營運協議的基礎上，與香港特區政府訂立新的營運協議(「營運協議」)。於指定日期，公司在《香港鐵路條例》下當時的專營權獲擴展至覆蓋當時地鐵系統以外的鐵路，由指定日期起最初為期50年(「經擴大專營權」)。營運協議詳載於有關召開股東特別大會以批准兩鐵合併的致股東通函內。以上交易被視為關連人士交易，並構成《證券上市規則》界定的持續關連交易。

D 除上文附註45C所載的營運協議外，公司與九鐵公司及香港特區政府就兩鐵合併訂立了主要協議。這些主要協議包括：(i) 合併框架協議、(ii) 服務經營權協議、(iii) 買賣協議、(iv) 西鐵代理協議及(v) 物業組合協議。截至2019年12月31日止年度內，公司根據西鐵代理協議及物業組合協議可收回或所發出單據的金額分別為8,400萬港元(2018年：1.05億港元)及300萬港元(2018年：500萬港元)。公司根據服務經營權協議應付或已付金額為33.33億港元(2018年：30.55億港元)。

以上根據西鐵代理協議及物業組合協議的交易均被視為關連人士交易，並構成《證券上市規則》界定的持續關連交易。每項協議的詳細說明亦載於董事局報告書「持續關連交易」一段內。

E 公司與九鐵公司及香港特區政府就高速鐵路(香港段)的營運訂立以下主要協議：

- (i) 於2018年8月23日與香港特區政府訂立的經修訂營運協議，修改及補充營運協議，以訂明適用於高速鐵路(香港段)的營運要求。
- (ii) 於2018年8月23日與九鐵公司訂立的補充服務經營權協議，補充服務經營權協議以使九鐵公司向公司授予有關高速鐵路(香港段)的經營權，並訂明適用於高速鐵路(香港段)的營運及財務要求。截至2019年12月31日止年度內，公司就高速鐵路(香港段)向九鐵公司收取或應收的淨收入為7.17億港元(2018年：1.04億港元)。

以上交易均被視為關連人士交易，並構成《證券上市規則》界定的持續關連交易。以上每項協議的詳細說明亦載於董事局報告書「持續關連交易」一段內。

45 重大關連人士交易(續)

F 公司與九鐵公司及香港特區政府就屯馬綫一期的營運訂立以下主要協議：

- (i) 於2020年2月11日與香港特區政府訂立的經修訂營運協議及補充營運協議，分別修改及補充營運協議，以訂明適用於屯馬綫一期的營運要求。
- (ii) 於2020年2月11日與九鐵公司訂立的補充服務經營權協議，補充服務經營權協議以使九鐵公司向公司授予有關屯馬綫一期的經營權，並訂明適用於屯馬綫一期的營運及財務要求。

以上交易均被視為關連人士交易，並構成《證券上市規則》界定的持續關連交易。以上每項協議的詳細說明亦載於董事局報告書「持續關連交易」一段內。

G 公司與香港特區政府於2008年2月6日簽訂港島綫西延的初步項目協議及於2009年7月13日簽訂項目協議。根據該等協議，公司已向香港特區政府收取總數126.52億港元的政府現金資助作為財務資助。該財務資助受一項還款機制所規限。根據公司與香港特區政府之間的若干補充協議，還款的期限延長至2019年6月30日或之前。截至2019年12月31日止年度內，公司根據還款機制向香港特區政府作出最後一筆本金1.14億港元和利息5,900萬港元(2018年：無)的還款。此項交易被視為關連人士交易，並構成《證券上市規則》界定的持續關連交易。項目協議的詳細說明亦載於董事局報告書「持續關連交易」一段內。

H 公司與香港特區政府簽訂有關高速鐵路(香港段)及沙中綫的設計、地盤勘測、採購活動、建造、測試及運行的委託協議。該等協議的詳情及於截至2019年12月31日止年度內確認的工程管理費用載列於附註21A及21B。此外，根據沙中綫委託協議三與香港特區政府和若干承辦商的付款安排，公司於2019年支付/應付予香港特區政府的金額為8.91億港元(2018年：12.21億港元)。

以上交易被視為關連人士交易，並構成《證券上市規則》界定的持續關連交易。以上每項協議的詳細說明亦載於董事局報告書「持續關連交易」一段內。

I 有關鐵路系統沿綫的若干物業發展，香港特區政府年內授予公司或允許公司進行發展以下地塊：

物業發展地塊	土地授予日期/ 地價要約接受日	總地價 百萬港元	地價支付日期
將軍澳市地段第70號餘下部分 – 地塊C2	2019年5月7日	3,055	2019年6月21日
香港仔內地段第467號地塊D	2019年11月5日	6,758	2019年12月11日

J 於2020年2月14日，公司接受了香港特區政府所提出的要約，按新批地書第9689號相關修訂的條款及條件進行將軍澳市地段第70號餘下部分 – 地塊D建議發展的日出康城第十二期物業發展項目，地價為27.25億港元。地價及修訂預計將於2020年3月31日或之前繳付及執行。

綜合帳項附註

45 重大關連人士交易(續)

K 於2013年7月5日，公司與香港機場管理局於有關香港國際機場的旅客捷運系統之5年維修保養合約完結後續約，續約期為七年並於2013年7月6日起生效。截至2019年12月31日止年度內，因提供服務而確認的顧問收入為8,200萬港元(2018年：9,700萬港元)。

於2018年5月18日，公司因從第三方取得一份於2017年9月25日起為期七年為現時旅客捷運系統進行修改工程的分包合約(「二判承判合約」)，而向香港機場管理局提供一份二判承判商保證書。二判承判合約包含提供和改裝旅客捷運系統的配電、通訊和控制的子系統。

以上交易被視為關連人士交易，並構成《證券上市規則》界定的持續關連交易。以上每項協議的詳細說明亦載於董事局報告書「持續關連交易」一段內。

L 截至2019年12月31日止年度內，集團就八達通控股有限公司(「八達通控股」)的全資附屬公司—八達通卡有限公司(「八達通公司」)提供的中央結算服務所產生的開支為1.48億港元(2018年：1.56億港元)。八達通公司就集團的增值、八達通卡售賣及退款服務、電腦設備和有關服務以及提供倉庫存儲服務所產生的費用為4,200萬港元(2018年：5,600萬港元)。年內，八達通控股向集團派發1.87億港元(2018年：1.55億港元)的股息。

截至2019年12月31日止年度內，MTR Corporation (Sydney) NRT Pty. Limited的共同業務向NRT Pty. Limited提供項目設計及運送機電系統及列車服務，合共收取1.06億澳元(5.87億港元)(2018年：2.75億澳元或16.08億港元)。Metro Trains Sydney Pty. Limited亦就Sydney Metro Northwest向NRT Pty. Limited提供動員、營運及維修服務，合共收取9,600萬澳元(5.23億港元)(2018年：2,500萬澳元或1.44億港元)。

M 除了載列於附註45A至45L的交易外，公司在日常業務中與香港特區政府及其相關實體、公司的聯營公司之間進行的商業交易詳情及在匯報期間所涉及的金額於附註31及35披露。

N 集團支付予董事局成員及執行總監會成員的酬金詳情，見附註11A。此外，執行總監會成員根據公司的2007年認股權計劃獲授予認股權及行政人員股份獎勵計劃獲授予獎勵股份。該等條款詳情於附註11B、11C及董事局報告書中披露。其計入損益表的酬金總額概括如下：

百萬港元	2019	2018
短期僱員福利	73.2	94.5
離職後福利	6.2	7.7
股份補償福利	24.1	22.0
	103.5	124.2

上述酬金已包括在員工薪酬及有關費用內，並於附註10A披露。

O 年內，已向香港特區政府財政司司長法團支付的股息如下：

百萬港元	2019	2018
普通股息		
– 已付現金普通股息	5,561	–
– 以股代息而配發的股份	–	5,081
	5,561	5,081

46 承擔

A 資本性承擔

(i) 於2019年12月31日未償付而又未在帳項內撥備的資本性承擔如下：

集團

百萬港元	香港客運 業務、車站 商務及 其他業務	香港鐵路 支綫項目	香港物業 租賃及發展	中國內地及 海外業務	總計
於2019年12月31日					
已核准但未簽約	8,476	–	2,442	9	10,927
已核准及已簽約	13,558	170	1,183	20	14,931
	22,034	170	3,625	29	25,858
於2018年12月31日					
已核准但未簽約	8,444	–	2,560	19	11,023
已核准及已簽約	14,109	194	4,756	16	19,075
	22,553	194	7,316	35	30,098

除上述外，集團就其於聯營公司及合營公司的投資有以下的資本性承擔：

集團就北京地鐵十四號綫所佔的注資為24.5億元人民幣。截至2019年12月底，集團已就北京地鐵十四號綫向北京京港地鐵注資23.32億元人民幣。

關於Sydney Metro City & Southwest，集團所佔的投資份額預計為約1,270萬澳元的股權投資及提供約4,750萬澳元的貸款。截至2019年12月31日，集團尚未向該項目注資或給予貸款。

(ii) 香港客運業務、車站商務及其他業務方面的承擔包括：

集團

百萬港元	改善、提升及 更新工程	購置物業、 機器及設備	額外 經營權財產	總計
於2019年12月31日				
已核准但未簽約	4,090	746	3,640	8,476
已核准及已簽約	10,267	246	3,045	13,558
	14,357	992	6,685	22,034
於2018年12月31日				
已核准但未簽約	4,577	573	3,294	8,444
已核准及已簽約	10,113	250	3,746	14,109
	14,690	823	7,040	22,553

B 經營租賃費用承擔

於2018年12月31日，集團持有寫字樓、員工宿舍、巴士車廠以及一個位於北京的購物中心的經營租賃合約。集團根據不可取消的經營租賃而應付的未來最低租金合共為1.37億港元，其中一年內應付的金額為1.32億港元，而一至五年內應付的金額為500萬港元。

於2018年12月31日，集團在香港以外與鐵路有關的附屬公司於其專營期內的未來經營租賃承擔合共為86.98億港元。其中一年內應付的金額為15.34億港元，一至五年內應付的金額為55.18億港元，而超過五年後應付的金額為16.46億港元。這些鐵路相關附屬公司會為集團產生專營權收入。

綜合帳項附註

46 承擔(續)

C 有關物業管理合約的負債及承擔

一直以來，集團與物業發展商攜手於鐵路車廠及沿綫車站上蓋或毗鄰發展物業。根據大部分的物業發展協議，集團在物業落成後可保留其管理權。集團以物業管理人的身份，與外界承包商簽訂服務合約，由承包商提供保安、清潔、維修及其他服務予公司所管理的物業。該等合約的責任，主要由集團承擔；但任何與合約有關的開支，會由受管理物業的業主及租戶償付予集團，補償的款項會在收取管理費後儘快撥出。

於2019年12月31日，集團有關此等工程及服務的未償還負債及未履行合約承擔共值31.01億港元(2018年：27.67億港元)。集團同時持有受管理物業每月所收取管理服務費用合共28.20億港元現金(2018年：24.96億港元)，用以應付工程與服務開支。

D 重大財務及履約擔保

於2019年12月31日，公司就有關MTR Corporation (C.I.) Limited發行的債務證券(附註33C)向投資者提供擔保金額約為197.63億港元(名義金額)。發行此債務證券的款項已借予公司。因此，其主要負債已記入公司的財務狀況表內。

關於租出/租回交易(「租賃交易」)(附註19E)，集團向投資者提供備用信用證以保證集團能支付因交易早於到期日前終止而產生的額外金額。於2019年12月31日，該等備用信用證總額為8,920萬美元(6.94億港元)。集團亦提供備用信用證予若干租賃交易的投資者以替代某些被調低信貸評級的抵銷證券，該抵銷證券先前用作支付集團於租賃交易中的長期租金。於2019年12月31日，該等備用信用證總額為5,920萬美元(4.61億港元)。

關於北京購物中心的租賃，集團為支付季度租金而向業主提供1,250萬元人民幣(1,400萬港元)的銀行擔保及5,250萬元人民幣(5,900萬港元)的母公司擔保。

關於深圳市軌道交通龍華綫經營權，集團根據經營權協議為港鐵軌道交通(深圳)有限公司的履約及其他責任向深圳市政府提供母公司擔保，如果未能履約及其他責任可被召喚。關於一份顧問協議，集團亦向深圳市政府提供1,530萬元人民幣(1,700萬港元)的履約擔保。

關於悉尼的物業租賃，集團向業主提供10萬澳元(50萬港元)的租金擔保。

關於墨爾本鐵路專營權，集團及集團擁有60%權益的附屬公司Metro Trains Melbourne Pty. Ltd.(「MTM」)的其他股東，就MTM在專營權協議下履約及承擔其他責任，向Public Transport Victoria提供1.473億澳元(8.04億港元)的共同及分別的母公司擔保及5,700萬澳元(3.11億港元)的履約擔保，而各股東根據在MTM的股權比例承擔相應的責任。關於辦公室的租賃，MTM為每月租金付款向業主提供240萬澳元(1,300萬港元)的銀行擔保。

關於斯德哥爾摩地鐵專營權，集團向斯德哥爾摩運輸部提供10.00億瑞典克朗(8.33億港元)的擔保，若承擔該專營權的集團全資附屬公司—MTR Tunnelbanan AB因違約而引致專營權被提早終止，斯德哥爾摩運輸部可要求沒收擔保。

關於Stockholms pendeltåg專營權，集團向斯德哥爾摩運輸部提供10.00億瑞典克朗(8.33億港元)的擔保，若承擔該專營權的集團全資附屬公司—MTR Pendeltågen AB因違約而引致專營權被提早終止，斯德哥爾摩運輸部可要求沒收擔保。

關於倫敦Crossrail的專營權，集團向Rail for London Limited提供8,000萬英鎊(8.19億港元)的母公司擔保，及根據專營權協議，集團為MTR Corporation (Crossrail) Limited的履約及其他責任，提供2,500萬英鎊(2.56億港元)的履約保證金。

關於Sydney Metro North West的專營權，集團為設計和建造合約及營運和維修合約的籌備階段，向集團的聯營公司NRT Pty. Limited提供責任上限為15.26億澳元(83.30億港元)的母公司擔保(上限通常不應用於因故意不當行為、欺詐和犯罪行為，以及因放棄合約而引起的損失)。集團亦就設計及建造分判合約的履約及其他責任，提供1,780萬澳元(9,700萬港元)的履約保證金。集團亦就Sydney Metro North West的營運和維修，提供責任上限為1.476億澳元(8.06億港元)的母公司擔保，若承擔該專營權的Metro Trains Sydney Pty Limited因違約而引致專營權被提早終止，NRT Pty. Limited可要求沒收擔保。於2019年12月31日，集團亦就Sydney Metro North West的營運和維修，提供2,530萬澳元(1.38億港元)的銀行擔保。

46 承擔(續)

D 重大財務及履約擔保(續)

關於Sydney Metro City & Southwest的專營權，集團為整合合約內的整合工程，向集團的聯營公司NRT CSW Pty. Limited提供責任上限約為6.02億澳元(32.86億港元)的母公司擔保(上限通常不應用於因故意不當行為、欺詐和犯罪行為，以及因放棄合約而引起的損失)。集團亦就Sydney Metro City & Southwest的營運和維修的籌備階段，提供責任上限約為2,750萬澳元(1.50億港元)的母公司擔保。集團就Sydney Metro Northwest及Sydney Metro City & Southwest的銜接工程，向Metro Trains Sydney Pty Ltd提供責任上限約為2.21億澳元(12.06億港元)的母公司擔保及向MTR Corporation (Sydney) SMCSW Pty Limited提供責任上限約為2.21億澳元(12.06億港元)的母公司擔保。

關於South Western Trains的專營權，於2019年12月31日，集團就專營權合約的履約及其他責任向the Secretary of State for Transport提供1,310萬英鎊(1.34億港元)的母公司擔保、110萬英鎊(1,100萬港元)的母公司貸款保證、480萬英鎊(4,900萬港元)的履約保證金及2,250萬英鎊(2.30億港元)的季票保證金。

關於澳門輕軌系統氹仔線，於2019年12月31日，集團為項目的履約及其他責任向Macao Light Rapid Transit Corporation, Limited提供多項合共2.474億澳門幣(2.41億港元)的銀行擔保。

關於杭州地鐵一號綫和五號綫專營權，集團需要在專營權期限結束前向杭州市政府提供為期三年的移交銀行債券，以涵蓋專營權協議下的任何不符合移交要求的情況。

於2019年12月31日，除附註25中所論述的SWR撥備外，並無就上述財務及履約保證確認其他撥備。

E 有關兩鐵合併服務經營權

根據兩鐵合併，在經營權有效期內，公司須根據服務經營權協議向九鐵公司作出每年定額付款7.50億港元。此外，由指定日期起三年後開始，公司須根據九鐵系統所得超出若干額度的收入向九鐵公司繳付每年非定額付款。再者，根據服務經營權協議，公司須於服務經營權有效期內負責九鐵系統的保養、維修、替換及/或升級，並於經營權有效期屆滿時交還九鐵系統。

47 無需調整的匯報期間後事項

A 新型冠狀病毒疫情對集團的影響

新型冠狀病毒疫情於2020年爆發，此對集團的香港客運業務、香港車站商務和物業租賃業務，以及中國內地業務造成重大影響。

(i) 過境服務及相關業務

由於香港特區政府宣布分階段關閉香港與中國內地之邊境口岸，公司因此：(a)關閉東鐵綫羅湖站及落馬洲站；(b)暫停高速鐵路服務；(c)暫停往來香港至廣東、上海及北京的城際客運服務；以及(d)關閉羅湖站、落馬洲站及西九龍站的車站商舖。這些措施導致於實施有關措施期間沒有過境乘客及該車站的商舖的租金收入損失。

(ii) 本地鐵路服務

由於：(a)香港特區政府及若干商業機構採取措施容許僱員在家工作；(b)農曆新年假期後，學校延遲至最早2020年4月20日(有待進一步評估)才復課；以及(c)到訪香港的旅客及香港境內休閒往來人數顯著減少，導致集團本地鐵路服務的乘客量受到重大負面影響。

考慮到公司整體的鐵路及物業業務，公司董事認為集團整體財務狀況穩健。公司會繼續監察新型冠狀病毒疫情對集團的財務狀況及業務前景的影響。

B 公司洽購兩個位於香港的商業項目(現名為「德福廣場二期」及「PopCorn 2」)的餘下收益權

於2020年2月26日，公司與Joint Profit Limited及新世界發展有限公司(「新世界發展」)訂立補充契約，購入其所持有位於新九龍內地地段6201號的商業項目(現名為「德福廣場二期」)的收益權，以及與翠盈企業有限公司、周大福企業有限公司及新世界發展訂立進一步補充契約，購入其所持有位於將軍澳市地段第75號的商業項目(現名為「PopCorn 2」)的收益權，作價合共30億港元。當完成上述洽購後(於2020年3月31日或之前完成)，德福廣場二期及PopCorn 2的100%收益權將全數由公司擁有。

綜合帳項附註

48 公司層面的財務狀況表

百萬港元	於2019年 12月31日	於2018年 12月31日
資產		
固定資產		
– 投資物業	89,105	80,396
– 其他物業、機器及設備	100,681	101,319
– 服務經營權資產	25,638	24,392
	215,424	206,107
物業管理權	21	26
發展中物業	12,022	14,840
遞延開支	1,948	1,878
於附屬公司的投資	1,955	1,784
聯營公司權益	24	24
待售物業	1,034	1,156
財務衍生工具資產	198	61
存料與備料	1,200	1,166
應收帳項及其他應收款項	6,727	5,743
應收關連人士款項	18,413	16,236
現金、銀行結餘及存款	12,934	10,757
	271,900	259,778
負債		
短期貸款	3,342	4,395
應付帳項、其他應付款項及撥備	25,829	19,776
本期所得稅	1,842	1,006
應付關連人士款項	23,322	23,268
貸款及其他負債	13,117	12,810
服務經營權負債	10,177	10,236
財務衍生工具負債	408	545
遞延稅項負債	13,541	12,803
	91,578	84,839
淨資產	180,322	174,939
股本及儲備		
股本	58,804	57,970
為行政人員股份獎勵計劃而持有的股份	(263)	(265)
其他儲備	121,781	117,234
總權益	180,322	174,939

於2020年3月5日獲董事局通過及核准發布

歐陽伯權
主席

金澤培
行政總裁

許亮華
財務總監

49 會計估計及判斷

A 會計估計及估計之不確定因素的主要來源包括以下各項：

(i) 物業、機器及設備及服務經營權資產的估計可使用年限及折舊與攤銷

集團依據各類物業、機器及設備及服務經營權資產的設計年限、資產維修計劃及實際使用經驗來估計其可使用的年限。折舊是以足以攤銷其原值或估值的比率按其估計可使用年限(附註2J)以直線法計算。

(ii) 長期資產減值

集團在每個匯報期末根據附註21(ii)所載會計政策檢討其長期資產是否出現減值跡象。當每個匯報期末或任何事件或環境變化時，如資產的帳面金額高於其可收回金額，長期資產會作減值檢討。資產的可回收金額是其公允價值減出售成本及使用價值的較高者。在估計使用價值時，集團依據管理層指定可以反映當時市場對時間價值的評估及資產特定風險的稅前貼現率來預測資產的未來現金流量。

(iii) 退休金開支

集團聘請獨立專業估值人士每年評估港鐵退休金計劃的精算狀況。集團對該等計劃的界定福利部分承擔的責任及開支之釐定取決於公司提供的若干假設及因素，該等假設及因素於附註43A(i)及44E披露。

(iv) 香港物業發展利潤確認

香港物業發展利潤的確認需要管理層估計項目在完成時的最終成本，尚未完成的交易及尚未售出單位的市值，若屬物業攤分，則須估計物業於確認時的公允價值。在估計完成項目的最終成本時，集團會考慮獨立合資格測量師報告及有關過往銷售和市場推廣成本的經驗，而於釐定物業攤分的估計公允價值時，則依據專業合資格估價師的報告。

(v) 待售物業

集團的待售物業按原值及匯報期末的可實現淨值(附註27)兩者中較低者計算。在進行評估物業的可實現淨值(即估計售價減去出售物業時產生的成本)時，集團聘用獨立專業估價師評估物業的市值，並根據以往經驗及參照一般市場慣例，估計出售及持有該等物業的成本。

(vi) 投資物業估值

投資物業估值要求管理層對估值有關的各項假設及因素提供意見。集團聘用獨立專業合資格的估價師依據採納前與估價師協定的該等假設，對其投資物業進行每半年度的評估。

(vii) 香港的專營權

集團現時在香港經營的專營權允許集團營運集體運輸鐵路系統至2057年12月1日。根據營運協議的條款及港鐵條例，公司可以申請延續該專營權，在公司符合若干資本性開支要求而無須支付任何額外費用以延續該專營權的情況下，運輸及房屋局局長應根據若干條款向行政長官會同行政會議建議該專營權可獲延續多另外一個50年期(由有關資本性開支要求之日起計)。若該專營權不獲延續，該專營權將於2057年12月1日到期。到期後，香港特區政府有權接管鐵路財產(及當香港特區政府接管任何不是經營權財產的該等財產，公司可要求香港特區政府接管任何其他香港特區政府有權接管但沒有接管的財產)，但必須賠償予公司：(i)若該等財產不是經營權財產，則賠償公允價值及折舊帳面值兩者之較高者，及(ii)若該等財產是經營權財產，而若其資本支出超過議定的限額(「資本性開支限額」)，則賠償金額相等於專營期結束時任何高於限額的支出，該金額應以折舊後的帳面價值為基礎。集團就不是經營權財產而使用年限跨越2057年的該等財產的折舊政策(附註2J)反映以上所述。

(viii) 所得稅

集團於以往年度在香港利得稅報稅表中採納的若干處理方法尚待香港稅務局最終定案。集團基本上遵循在這些報稅表中採納的稅務處理方法來評估其於2019年帳項中的所得稅及遞延稅項，而該等方法可能與日後的最終結果有所不同。

如附註30所詳述，稅務局就有關某些開支及付款可否扣稅向公司作出提問，而截至本年報之日期，相關的最終稅項釐定並未確定。集團以最終會否有到期應繳額外稅款的估計而確認稅項撥備。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄的金額有所分別時，有關差異將影響釐定作出之時期的所得稅費用。

綜合帳項附註

49 會計估計及判斷(續)

A 會計估計及估計之不確定因素的主要來源包括以下各項：(續)

(ix) 項目撥備

集團設立項目撥備，以清償可能因重大建築合約而常見的時間延誤、額外成本或其他不可預見情況產生的估計索償。索償撥備由合資格專業人士依據對集團在各合約下的負債評估而預計，可能與實際償付的索償額有所不同。

(x) 遞延開支

根據附註2K(i)所披露，當建議的鐵路和物業工程處於詳細研究階段，並已按照可行的財務計劃獲批准進行時，集團會將建議鐵路及物業發展項目的費用予以資本化並撥入遞延開支。該等決定牽涉董事局對建議工程結果的判斷。

(xi) 財務衍生工具及其他財務工具的公允價值

在確定財務工具的公允價值時，集團會按判斷選用不同的計量方法，以及基於每個結算日的市況作出假設。對於不在活躍市場買賣的財務工具，其公允價值採用貼現現金流量估值法，即利用當時能提供予集團的類似財務工具的現有市場利率或外匯匯率(如適用)，貼現未來合約現金流量來釐定。

(xii) 服務經營權負債

在釐定服務經營權負債的現值時所採用的貼現率為集團中有關公司的長期新增借貸成本，此項成本乃經過適當考慮集團中有關公司現時的一定息借貸成本、未來的利率及通脹趨勢，於服務經營權開始時作出估計。

(xiii) 釐定租賃期

於租賃開始日釐定包含集團可行使續期或終止選擇權的租賃期限時，集團評估行使續期或終止選擇權的可能性，並考慮就集團行使選擇權會產生經濟激勵的所有相關事實和情況，包括有利條款、已承擔的租賃改良及資產對集團經營的重要性。當發生集團控制範圍內的重大事務或情況發生重大變化時，須重新評估租賃期限。租賃期限的延長或縮短均會影響未來年度將確認的租賃負債和使用權資產金額。

B 應用集團會計政策時的主要會計判斷包括如下：

撥備及或有負債

當集團須就已發生的事件(包括有關委託安排下的事件)承擔法律或推定責任，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，集團便會就該時間或數額不定的負債計提撥備。當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時，便會將該責任披露為或有負債。除了附註21所列，於2019年12月31日，集團認為並無可予披露的或有負債，因為集團並無出現可能導致重大含有經濟效益資源外流的未決訴訟或負有潛在責任的事件。

50 截至2019年12月31日止會計年度已發出但並未生效的修訂、新訂會計準則及詮釋的可能影響

截至此帳項頒布日，香港會計師公會頒布了數項《香港財務報告準則》修訂及一項新增的《香港財務報告準則》—《香港財務報告準則》第17號「保險合同」，於截至2019年12月31日止年度仍未生效，且仍未採納在本帳項中，包括以下可能會適用於集團的新訂及修訂：

	於下列日期或之後開始的會計期間生效
《香港財務報告準則》第17號「保險合同」	2020年1月1日
《香港財務報告準則》第3號修訂「業務的定義」	2020年1月1日
《香港會計準則》第1號及第8號修訂「材料的定義」	2020年1月1日

集團目前正在評估該等新訂或修訂的會計準則於初次應用時預期會產生的影響。到目前為止，集團認為採納這些會計準則將不會對集團的帳項產生重大影響。

51 綜合帳項核准

本綜合帳項已於2020年3月5日經董事局核准。