

獨立核數師報告



獨立核數師報告致香港鐵路有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第172頁至第258頁的香港鐵路有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及附註,包括重大會計政策資訊及其他解釋資訊。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

| 受香港特區政府委託的鐵路工程項目 | |
|---|---|
| 請參閱綜合財務報表附註22以及附註2X所載列的會計政策 | |
| 關鍵審計事項 | 我們的審計如何處理該事項 |
| <p>貴集團與香港特區政府訂立若干委託安排,貴集團受託進行廣深港高速鐵路香港段(「高速鐵路(香港段)」)和沙田至中環綫(「沙中綫」)的規劃、設計、建造、測試及通車試行。香港特區政府作為高速鐵路(香港段)和沙中綫的擁有人,負責該兩條鐵路綫發展的融資,而貴集團則獲取項目管理費用。</p> <p>高速鐵路(香港段)</p> <p>根據2015年11月30日與香港特區政府訂立的協議,貴集團將就高速鐵路(香港段)承擔和支付超出844.2億港元的項目造價(含貴集團的項目管理費用);而香港特區政府保留就其承擔和支付的項目造價(超出650億港元至最高844.2億港元)對貴集團的責任問題(如有)提交仲裁的權利。若發現貴集團在高速鐵路(香港段)相關委託協議下需要承擔責任,貴集團對相關成本的責任暫限於項目管理費用和貴集團在協議下收取的其他額外費用。</p> <p>於2018年9月,高速鐵路(香港段)已於建造完工後開始商業營運。</p> <p>根據可獲得的資料(包括工程合約的結算進度),管理層認為現時無需對844.2億港元的項目造價總額作進一步修訂。貴集團並無就該項目造價作出撥備。</p> | <p>我們就受香港特區政府委託的鐵路工程項目的審計程序包括以下程序:</p> <ul style="list-style-type: none">• 審閱貴集團相關委員會的會議記錄,並與管理層商討高速鐵路(香港段)和沙中綫項目的現況,包括預測項目造價總額、合同索賠的評估、將進一步發生的內部成本的估計,以及就該項目對貴集團的財務影響作出的評估;• 評估管理層關於項目造價評估的關鍵內部控制的設計和實施;• 在抽樣基礎上,將高速鐵路(香港段)和沙中綫於本年度發生的費用與相關合同及中期或最終支付證書進行對比;• 抽樣檢查相關文件,並在適用的情況下,檢查本年度發生的實際金額,以評估貴集團就支付紅磡事件相關費用和項目管理費用所作的撥備; |

受香港特區政府委託的鐵路工程項目(續)

請參閱綜合財務報表附註22以及附註2X所載列的會計政策(續)

關鍵審計事項

沙中綫

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。隨後，貴集團就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紀錄不完整及若干建造工程方面的問題，向香港特區政府匯報。香港特區政府成立了一個調查委員會，以調查紅磡站擴建部份的若干建造工程。經遮蓋的調查委員會最終報告於2020年5月公布，調查委員會在報告中信納，在採取適當措施後，相關結構便會安全和適合作預定用途。管理層認為就相關工程結構所採取的適當措施已經完成。

貴集團已宣布，將在不影響其法律責任的原則為基礎上，先支付就紅磡事件所引致的若干費用及與分階段啟用屯馬綫有關的若干費用(「紅磡事件相關費用」)，而該等費用總額估計約為20億港元，已全數列帳於截至2019年12月31日止年度的綜合損益表。

於2020年2月，貴集團通知香港特區政府，完成沙中綫項目的最新造價估計為829.99億港元(含應付貴集團的額外項目管理費用13.71億港元)，較原先的708.27億港元有所增加。立法會於2020年6月通過香港特區政府追加的撥款108.01億港元(不含紅磡事件相關費用和貴集團的額外項目管理費用)，而香港特區政府保持其不同意增加任何項目管理費用的立場。貴集團已宣布，將在不影響其法律責任的原則為基礎上，負擔貴集團繼續履行在委託協議下其項目管理責任所產生的費用，估計相關費用約為13.71億港元(「項目管理費用」)，該估計金額已全數列帳於截至2020年12月31日止年度的綜合損益表。

於2022年5月，沙中綫已於建造完工後開始商業營運。

上述事項仍在進行，其最終解決時間及對貴集團的財務影響在現階段極不確定。

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

我們把受香港特區政府委託的鐵路工程項目列為關鍵審計事項，是因為這些鐵路項目安排高度複雜，給貴集團帶來的權利和責任可能引致重大財務影響。

我們的審計如何處理該事項

- 與貴集團管理層及其外部法律顧問進行商討，以評估貴集團就高速鐵路(香港段)和沙中綫項目承擔的法律責任和財務風險；及
- 參照現行會計準則的要求，評估綜合財務報表中關於高速鐵路(香港段)和沙中綫的披露。

概覽

業務回顧與分析

企業管治

財務及其他資料

獨立核數師報告

| 投資物業的估值 | |
|---|---|
| 請參閱綜合財務報表附註20A以及附註2E(i)所載列的會計政策 | |
| 關鍵審計事項 | 我們的審計如何處理該事項 |
| <p>截至2025年12月31日，貴集團投資物業的公允價值為931.88億港元，而截至2025年12月31日止年度的公允價值重新計量虧損35.38億港元已錄入綜合損益表。</p> <p>貴集團的投資物業主要位於香港並包括商場和寫字樓。</p> <p>貴集團投資物業的公允價值由外部物業估價師進行獨立估值評估。</p> <p>我們把貴集團投資物業的估值列為關鍵審計事項，是因為投資物業對於綜合財務報表的重要性，而且公允價值的釐定涉及重大判斷和估計，特別是在選擇恰當的估值方法、市場收益率和市場租金等方面。</p> | <p>我們就評估貴集團投資物業估值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 獲取並審查外部物業估價師編製的投資物業估值報告；• 評估外部物業估價師的獨立性、資格、專長和客觀性；• 參照現行會計準則以及其他外部物業估價師就類似物業類型採用的估值方法，評估貴集團所採用的估值方法；• 與管理層和外部物業估價師進行商討，並通過抽樣對比所採用的關鍵估計與現行可比市場數據，質詢估值中所採用的關鍵假設和估計，包括在我們內部估值專家的協助下採用的現行市場租金和市場收益率；及• 抽樣對比貴集團向外部物業估價師提供的租賃資料(包括出租情況和市場租金)與相關合同及文件。 |

| 評估固定資產(按重估值列帳的資產除外)的減值 | |
|---|--|
| 請參閱綜合財務報表附註20B及21以及附註2G(ii)所載列的會計政策 | |
| 關鍵審計事項 | 我們的審計如何處理該事項 |
| <p>截至2025年12月31日，貴集團固定資產(按重估值列帳的資產除外)的帳面價值總額達到1,496.32億港元；截至2025年12月31日止年度，相關折舊和攤銷費用達到62.52億港元。</p> <p>管理層每年審閱這些資產的帳面價值，以確定是否存在潛在性的減值跡象。對於存在該等跡象的資產，管理層會執行詳細的減值審閱並考慮收入假設的影響以及可能影響資產預計剩餘使用壽命和帳面價值的技術因素。</p> <p>深圳地鐵四號綫</p> <p>2020年7月，深圳市政府發布《深圳市軌道交通票價定價辦法》，並擬於2021年1月1日開始生效。該辦法預期可確立票價制定機制及實施定價程序。</p> <p>深圳地鐵四號綫自2010年開始營運以來，車費一直未有調高，而營運開支持續增加。貴集團預計票價調整機制及定價程序將需較長時間才能實施，而低乘客量亦將會維持一段時間。根據管理層進行的減值評估，貴集團於截至2022年12月31日止年度已就深圳地鐵四號綫的服務經營權資產確認9.62億港元的固定資產減值虧損。截至2025年12月31日，本集團根據營運的最新假設進行了進一步的減值審閱，並未發現任何額外減值或撥回先前減值的跡象。</p> <p>我們把評估固定資產(按重估值列帳的資產除外)的減值列為關鍵審計事項，是因為評估可能涉及管理層在確定諸如乘客量、票價及折現率等關鍵假設方面作出重大的判斷。</p> | <p>我們就評估固定資產(按重估值列帳的資產除外)的減值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 與管理層商討固定資產的減值跡象，如果發現此類跡象，參照本年度實現的實際乘客量、票價調整機制及定價程序的最新進展、未來經營計劃和更廣泛的城市具體發展情況，評估管理層的減值評估及評估所採用的假設(包括乘客量和票價假設)；• 引入內部估值專家，以評估管理層在對深圳地鐵四號綫的減值評估中採用的方法和重大假設(包括折現率)；• 將上一年度減值評估所採用的假設與本年度的實際結果進行對比，調查所發現的重要差異並考慮其對本年度減值評估的影響；及• 就所採用的折現率和收入水平假設執行敏感度分析，審查用於獲取最具敏感度假設的信息並考慮管理層在相關選擇中是否可能存在偏見。 |

與兩鐵合併有關的利得稅評稅

請參閱綜合財務報表附註 16B 以及附註 2V 所載列的會計政策

關鍵審計事項

自 2007 年與九廣鐵路合併（「兩鐵合併」）起，本公司就與兩鐵合併有關的最初款項和所轉承之負債的攤銷、每年定額付款及每年非定額付款（統稱「該款項」）作香港利得稅年度稅項扣除。2007/2008 至 2025/2026 課稅年度期間，與該款項相關的總稅額合共為 65 億港元。截至 2025 年 12 月 31 日，香港稅務局（「稅務局」）認為該款項不可從本公司 2009/2010 至 2017/2018 課稅年度的應評稅利潤計算中扣除。

稅務局局長作出決定，維持 2011/2012 至 2017/2018 課稅年度的相關利得稅評稅/補加評稅，即認定該款項不可從相關課稅年度本公司的應評稅利潤計算中扣除。本公司已於 2022 年 6 月 16 日向稅務上訴委員會就該決定發出上訴通知書。

本公司決定，在稅務上訴委員會的聆訊之開案陳詞中，不再尋求總額達 2 億港元的最初款項和所轉承之負債的攤銷作稅務扣除。本公司已在過往年度計劃提出了相關金額的稅務撥備，故此本集團及本公司不需要計劃提出額外的稅務撥備。

於 2024 年 8 月 6 日，稅務上訴委員會已作出有關決定（「稅務上訴委員會的決定」），否決了 2011/2012 至 2017/2018 課稅年度的每年定額付款及每年非定額付款作稅務扣除，即決定就每年定額付款及每年非定額付款的相關利得稅評稅/補加評稅不可作稅務扣除。

本公司已於 2024 年 9 月 4 日就稅務上訴委員會的決定向香港特別行政區高等法院原訟法庭（「原訟法庭」）申請上訴許可。

申請上訴許可的聆訊已於 2025 年 2 月下旬在原訟法庭舉行。於 2025 年 5 月 27 日，原訟法庭宣布判決並就稅務上訴委員會的決定給予本公司上訴許可。本公司已與外聘大律師和稅務顧問商討，其意見是本公司繼續持有有力的法律理據支持其立場。因此，本公司已就稅務上訴委員會的決定提出上訴，且並無計劃提出額外的稅務撥備。原訟法庭上訴聆訊已編定於 2027 年年初舉行。

出於與兩鐵合併有關的利得稅評稅對集團綜合財務報表的重要性，以及在解釋適用稅法及評估司法機構維持稅務判決的可能性時高度涉及的管理層判斷，我們將該利得稅評稅識別為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

我們對與兩鐵合併有關的利得稅評稅進行的審計程序包括以下內容：

- 聘請我們的香港內部稅務專家協助與管理層討論，以了解管理層的評估；閱讀與稅務局的往來通信以及稅務上訴委員會的決定，以識別出存在爭議的關鍵領域並評估潛在風險；對假設、關鍵判斷，以及適用稅法的解釋和技術分析提出質疑，並評估管理層偏見的任何跡象；
- 與本集團內部法律顧問討論法律訴訟的狀況，並閱讀本集團外聘大律師對適用稅法的解釋、與兩鐵合併有關的重大稅務爭議可能產生的結果，以及潛在風險程度（如有）的意見；及
- 參照現時會計準則的要求，評價與不確定的稅務狀況相關的會計處理及披露的合理性。

獨立核數師報告

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

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

在本次綜合財務報表審計項目中，我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。我們已對其他信息中披露的持續關聯交易實施鑒證工作，並對此單獨出具了鑒證結論，作為其他信息的一部分。

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核及風險委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

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

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

我們還向審核及風險委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施(若適用)。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是梁思傑(執業證編號：P05567)。

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

2026年3月12日