

輯錄自前地下鐵路公司於2000年首次公開招股的招股書
(招股書封面、第102頁至106頁及附錄五第V-8至V-10頁)

重要文件

如閣下對本招股書有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。



MTR Corporation Limited
(地鐵有限公司)

(根據公司條例在香港成立的有限公司)

地鐵私營化公開招股

財政司司長法團代表香港特別行政區政府

作出的

全球發售

全球發售中的發售股份數目:	1,000,000,000股(可予減少及受超額配股權影響)
香港招股股份數目:	200,000,000股(可予調整)
最高發售價:	每股發售股份9.38港元，股款須於申請時以港元繳足，多收款項將予退還
面值:	每股股份1.00港元
股份代號:	66

聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席配售經辦人



高盛(亞洲)
有限責任公司

高盛(亞洲)
有限責任公司

洛希爾父子



滙豐投資銀行
亞洲有限公司

聯席保薦人

滙豐投資銀行
亞洲有限公司

本公司財務顧問

政府財務顧問



瑞銀華寶

UBS Warburg
Asia Limited

中銀國際亞洲有限公司

Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股書的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股書全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。本招股書連同附錄十「送呈公司註冊處處長的文件」一段列明的文件，已遵照香港法例第32章公司條例第38D條的規定送呈香港公司註冊處處長註冊。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股書或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席全球協調人(代表包銷商)與售股股東經諮詢地鐵有限公司後於定價日議定。定價日預期將為二零零零年十月一日或相近日子。申請認購香港招股股份的投資者必須支付每股發售股份9.38港元的最高發售價，以及1%經紀佣金及0.01%聯交所交易徵費。

聯席全球協調人(代表包銷商)在售股股東同意下，可於根據香港公開招股遞交認購申請最後日期當日早上前任何時間，將全球發售中要約發售的股份的數目減少及/或將指示性發售價範圍調減至低於本招股書所列明者(即每股發售股份介乎8.00港元至9.38港元)。在該情況下，有關減少股份數目及/或調減指示性發售價範圍的通告，將於根據香港公開招股遞交認購申請的最後日期當日早上或之前，在南華早報及香港經濟日報刊登。倘認購香港招股股份的申請已於遞交香港公開招股認購申請的最後日期當日前提交，則即使股份數目及/或發售價已予調減，該等申請其後亦不得撤回。

倘因任何原因，聯席全球協調人(代表包銷商)與售股股東在經諮詢地鐵有限公司後未能議定發售價，則全球發售將不會進行。

二零零零年九月二十五日

業務

有關荃灣綫、觀塘綫及港島綫的物業發展

下表載列本公司與發展商共同開發荃灣綫、觀塘綫及港島綫共18個物業發展項目。該等發展項目的所有住宅及寫字樓單位均已售出。近乎所有商場面積亦已售出或租出。

地點	完成 (年份)	住宅 (單位數目)	寫字樓 (建築樓面 面積， 平方米)	商場 (建築樓面 面積， 平方米)	政府、 機構或社區 設施(建築 樓面面積， 平方米)
德福花園／德福廣場第一及二期	一九八零年／ 一九九六年	4,992	52,482	83,201	909
海富中心	一九八零年	—	72,290	18,114	—
環球大廈	一九八一年	—	33,314	7,141	—
東昌大廈	一九八二年	—	20,886	—	—
旺角中心	一九八三年	—	26,308	—	—
綠楊新邨	一九八三年	4,000	—	15,548	13,562
新葵芳花園	一九八三年	1,264	—	4,484	540
新葵興花園	一九八三年	600	—	7,317	10,321
康澤花園	一九八六年	757	—	6,791	—
康怡／康山花園	一九八七年	8,828	—	104,170 ⁽¹⁾	9,640
康威花園	一九八七年	412	—	2,544	—
維德廣場	一九八八年	—	29,618	7,239	—
峻峰花園	一九八八年	760	—	1,119	19,830
新翠花園	一九八八年	1,488	—	11,100	5,400
修頓花園	一九八八年	480	—	2,646	40,918
杏花邨／杏花園	一九八九年	6,560	—	26,742	20,120
柏景臺	一九八九年	493	—	1,207	18,897
欣景花園	一九九零年	732	—	—	13,386
總數		31,366	234,898	299,363	153,523

附註：

- (1) 共104,170平方米的商用總樓面面積包括商場、寫字樓及酒店面積。

有關機場鐵路項目的物業發展

根據機場鐵路協議條款，本公司獲准優先發展位於東涌綫及機場快綫沿綫五個地鐵站(即香港站、九龍站、奧運站、青衣站及東涌站)上蓋或毗鄰的商住發展項目，共佔地約62.37公頃。按現時的計劃，該等發展項目包括15個發展組合，提供合共約26,620個住宅單位及約130萬平方米寫字樓、酒店及商場面積。經過多輪激烈競投後，本公司迄至本招股書刊發日期為止，已將全部發展組合批予不同發展商。

多個有關建造機場鐵路項目的物業發展項目經已落成，涉及合共約170,900平方米商業寫字樓面積、7,972個住宅單位及約119,250平方米商場面積(其中1,900平方米經已售出，約117,350平方米可供租賃)。於二零零零年六月三十日，約75%的商場面積已經租出。

政府正重新規劃九龍站毗鄰的土地用途，以設立一個主要的文化及遊客區。預期九龍站將成為該新區的主要交通樞紐。按現時九龍站第七期發展組合的計劃，將包括興建

業務

一幢樓高102層的摩天大廈，提供寫字樓、商場、酒店及餐廳等設施，並將成為亞洲區其中一幢最高的摩天大廈。第七期發展組合的發展規劃已於一九九九年十月正式獲得城市規劃委員會的批准。於港島區方面，位於香港站毗鄰樓高88層的商業大廈地基工程已於二零零零年二月開始動工。該兩幢摩天大廈矗立於維多利亞港兩側機場快綫香港站及九龍站的黃金地段，可望成為維港的門廊新標誌。

儘管一九九八年香港物業市況波動，與機場鐵路項目有關的物業發展項目（包括奧運站寫字樓綜合大樓及青衣站住宅單位）的首輪發售已於一九九八年完成。奧運站的第一期物業發展組合已於一九九八年十一月首次推出發售。東涌站、九龍站及奧運站的住宅單位仍在預售中。

一九九八年，本公司根據有關發展協議取得青衣城作為實物資產的利潤攤分，青衣城為青衣站毗鄰的新綜合商場。該商場引來眾多業務，估計該商場自一九九九年四月開業以來已吸引大量人流。青衣城的構思、設計、推廣及管理均由本公司負責策劃。青衣城於開業時適逢香港零售市況普遍低迷，故本公司相信青衣城能成功經營實屬一重大成就。

已批出的發展組合包括位於香港站、九龍站、青衣站、東涌站及奧運站的物業發展項目。城市規劃委員會於一九九七年批准增加東涌站可興建的住宅建築樓面面積。第二及第三期發展組合中可增加的住宅樓面面積的額外地價，經已由發展商支付，而本公司現正就能否擴大第一期發展組合的發展計劃，與該組合的發展商進行磋商。城市規劃委員會亦已批准將奧運站第三期發展組合的用途由酒店改為住宅，本公司現正與政府就更改用途一事進行磋商。更改上述東涌站可興建的住宅樓面面積及奧運站的發展用途將可增加住宅單位合共3,666個。本公司已於一九九六年、一九九七年、二零零零年及一九九九年分別批出九龍站第一、二、三及四期發展組合。九龍站的第五期、第六期及第七期發展組合已於二零零零年九月六日以單一發展組合的方式批出，而根據有關招標條件的條文，本公司、發展商及其母公司新鴻基地產發展有限公司，將在批標後21天內，基於附錄九「九龍站第五期、第六期及第七期發展組合的建議發展協議」中一段所指明的條文，簽訂一項發展協議。

已批出的物業發展組合已經或預期（視情況而定）於一九九九年至二零零七年間完成。本公司可兌現的實際數額將視乎發展成本、租售落成物業的能力、與具競爭的物業發展項目的落成時間及整體經濟情況而定。

截至二零零零年六月三十日，就有關機場鐵路項目的物業發展向參與發展商收取的預取現金款項餘額，較本公司就地基及籌備工程所耗用的有關開支（經已扣除在本公司損益帳內確認的款項淨額）高出了130.28億港元。

業務

下表載列有關機場鐵路沿綫物業發展的資料。

地點	發展財團成員	類別	核准最高 總樓面面積 (平方米)	泊車位 (數目)	實際或 預期 完成日期
香港站	新鴻基地產發展有限公司	寫字樓	254,190	—	一九九八— 二零零四年 分期落成
	恒基兆業地產有限公司	商場	59,460	—	
	香港中華煤氣有限公司	酒店	102,250	—	
	中銀集團投資有限公司	停車場	—	1,344	
九龍站 第一期 發展組合	永泰控股有限公司	住宅	147,562	—	二零零零年
	淡馬錫控股有限公司	停車場	—	1,332	
	新加坡置地有限公司				
	吉寶置業有限公司				
	麗新發展有限公司				
	環球投資(百慕達)有限公司				
第二期 發展組合	九龍倉集團有限公司	住宅	210,319	—	二零零二— 二零零三年 分期落成
	會德豐有限公司	停車場	—	1,313	
	新亞置業信託有限公司				
	聯邦地產有限公司 海港企業有限公司				
第三期 發展組合	新鴻基地產發展有限公司	住宅 停車場	100,000 —	— 684	二零零零年
第四期 發展組合	淘大置業有限公司	住宅 停車場	128,845 —	— 864	二零零三年
第五期 發展組合 ⁽¹⁾	新鴻基地產發展有限公司	商場	70,000	—	二零零三— 二零零四年
		住宅	21,300	—	
		酒店	30,750	—	
		停車場	—	767	
第六期 發展組合 ⁽¹⁾	新鴻基地產發展有限公司	附服務 設施住宅	68,472-72,472	—	二零零三— 二零零四年
		寫字樓	79,778-83,778	—	
		停車場	—	467	
第七期 發展組合 ⁽¹⁾	新鴻基地產發展有限公司	商場	12,750	—	二零零五— 二零零七年
		寫字樓	152,000	—	
		酒店	64,250	—	
		停車場	—	740	
奧運站 第一期 發展組合	信和置業有限公司	寫字樓	111,000	—	一九九八— 二零零零年 分期落成
	中銀集團投資有限公司	商場	14,900	—	
	嘉里建設有限公司	住宅	169,950	—	
	中國海外發展有限公司	停車場	—	1,380	
	發展銀行置地有限公司				
第二期 發展組合	信和置業有限公司	商場	47,500	—	二零零一— 二零零二年 分期落成
	嘉里建設有限公司	住宅	220,050	—	
	中銀集團投資有限公司	停車場	—	932	
	中國海外發展有限公司				
第三期 發展組合 ⁽²⁾	新鴻基地產發展有限公司	商場	2,600	—	二零零一年
		酒店	62,000	—	
		停車場	—	169	

業務

地點	發展財團成員	類別	核准最高 總樓面面積 (平方米)	泊車位 (數目)	實際或 預期 完成日期
青衣站	長江實業(集團)有限公司	商場	46,170	—	一九九八—
	和記黃埔有限公司	住宅	245,700	—	一九九九年
	中信泰富有限公司	停車場	—	920	分期落成
東涌站 第一期 發展組合	恒隆有限公司	寫字樓	15,000	—	一九九九—
	恒基兆業地產有限公司	商場	48,500	—	二零零三年
	新世界發展有限公司	酒店	22,000	—	分期落成
	新鴻基地產發展有限公司	住宅	260,960	—	
	太古地產有限公司	停車場	—	2,002	
第二期 發展組合	香港興業國際集團	商場	2,500	—	二零零一—
	豐隆實業有限公司	住宅	253,100	—	二零零四年
	Recosia Pte Ltd.	停車場	—	632-745	分期落成
	力寶華潤有限公司				
第三期 發展組合	長江實業(集團)有限公司	商場	5,000	—	二零零二—
	和記黃埔有限公司	住宅	407,300	—	二零零四年
		停車場	—	1,215	分期落成

附註：

- (1) 九龍站的第五期、第六期及第七期發展組合已作為單一發展組合批予新鴻基地產發展有限公司的一間附屬公司。
- (2) 城市規劃委員會已正式批准第三期發展組合更改土地用途，由原先酒店改作住宅發展，涉及住宅樓面面積為103,152平方米及252個泊車位。本公司現正就建議中的用途更改與政府磋商契約修改。倘與政府達成協議，本公司計劃第三期發展組合的發展工程將於二零零四年竣工。
- (3) 政府、機構及社區設施的面積並未納入本表所載的數字內。

有關將軍澳支綫項目的物業發展

將軍澳為香港主要策略性增長地區之一，二零一一年目標人口大約為520,000。將軍澳綫將把將軍澳新市鎮與香港其他地區連接起來。建造該新鐵路綫的建設亦為其中四個車站帶來物業發展機會，而經由將軍澳綫前往主要市區之交通便利，預料將成為未來車站物業綜合發展的重要賣點。正如機場鐵路項目的物業發展，本公司銳意在車站上蓋或毗鄰地區興建綜合社區，以成為將軍澳新市鎮的主要交通、商業及住宅樞紐。

將軍澳支綫項目協議訂明，本公司擁有承辦項目內四個地點的物業發展權。其中三項發展將分別位於調景嶺、將軍澳及坑口車站，而第四項，亦是最龐大的一項發展，將位於86區，並兼興建鐵路車廠。當該區人口達致一定目標乘客量，本公司便會在該地盤建造未來將軍澳南站。總括而言，這四個發展項目的地盤總面積約為42.64公頃，將提供約2,335,000平方米的總樓面面積，包括約28,800個住宅單位、103,100平方米的寫字樓面積及132,000平方米的地區性購物設施。

本公司計劃將這四項發展項目分作23期發展組合招標，預計需時超過十年才能完成。個別招標組合的規模相信可鼓勵中型發展商參與投標，此舉亦得以令本公司可因應物業市場的不明朗因素，更靈活調整招標策略。按二零零零年價格計算，預計總投資成本(其中大部份將由發展商承擔)約為700億港元。

本公司已於二零零零年七月七日就將軍澳站57a區的發展與一個發展商財團訂立發展協議。該項發展包括在一個約3,600平方米地盤上，建造三層高的商場及車位平台，及一幢46層高的住宅大廈，預期該項發展可於二零零三年竣工。由於57a區現時與由大致上同一財團發展的兩個其他地盤相連，故此本公司並未將該項發展供其他發展商公開投標。根據發展協議的條文，本公司已收取一筆強制性款項用以支付籌備工程的成本，並且有權攤分發展利潤。發展商有權選擇以參考公開市值計算的價格購買商場部份。

所有發展項目的規劃及設計都是為求提供一個方便使用者及舒適的居住和工作環境，包括提供休憩用地、康樂設施、社區及基建設施，以確保每項發展均能創出一個全面綜合和優質的環境。

建議在86區進行的物業發展項目，佔地約32.21公頃，乃香港最大型的單一規劃發展計劃之一。這項稱為「夢幻之城」的龐大工程的詳細計劃，已於一九九九年底公開發表。特色是汽車與行人通道分開，並擁有廣闊的休憩用地作消閒活動之用，代表一種新模式的高密度社區生活。位於清水灣半島的「花園城市及無煙區」的86區發展計劃，將為大約58,000人提供合共多達21,500個單位的50幢住宅大廈、學校、商店、休憩及鄰里設施等。未來將軍澳南站將成為整體社區規劃發展的重點。

有關彩虹站的物業發展

本公司已接獲城市規劃委員會的規劃批准，於觀塘綫彩虹站上蓋及毗鄰地區發展物業。該項發展預計包括提供一個公共交通交匯處、商業樓面、住宅單位、以及為來自新界東南區的乘客提供「泊車轉乘公共交通工具」設施。現時，政府正在辦理正式批地予本公司的手續。

開展這個發展項目的時間取決於正式批地的落實，而本公司正考慮如何進行這項發展。現時的意向是物色合適的地產發展商作合作夥伴，一俟訂明批地條款，便與該地產發展商訂立合作安排。

估值概要

第一類 – 持有作投資的物業權益

序次	物業	於二零零零年 七月三十一日現況 下的公開市值(港元)	貴公司應佔的 權益(%)	於二零零零年 七月三十一日 貴公司應佔現況下 的公開市值(港元)
1.	九龍九龍灣偉業街33號 德福花園德福廣場第 一期，包括商場、平台 商舖、休憩設施、電 影院、學校、街市及 多個泊車位	4,310,600,000	100%	4,310,600,000
2.	九龍九龍灣偉業街33號 德福花園德福廣場第 二期，包括商場及多個 泊車位	1,252,700,000	50%	626,350,000
3.	新界荃灣綠楊新邨 綠楊坊，包括商場、 平台商舖及超級市場， 連同多個泊車位	1,128,640,000	100%	1,128,640,000
4.	香港柴灣盛泰道100號 杏花邨平台上的杏花邨 購物中心及街市檔位、 液化石油氣儲存庫、會 所附連康樂設施， 以及西翼停車場415個 泊車位	1,369,500,000	100%	1,369,500,000
5.	新界青衣青敬路33號 盈翠半島青衣城，包括商 場、幼稚園、電影院及 多個汽車及電單車泊車位	2,282,000,000	100%	2,282,000,000
6.	九龍油麻地彌敦道308號地下	21,700,000	100%	21,700,000
7.	九龍旺角彌敦道783號地下	4,200,000	100%	4,200,000

附錄五

物業估值報告

序次	物業	於二零零零年 七月三十一日現況 下的公開市值(港元)	貴公司應佔的 權益(%)	於二零零零年 七月三十一日 貴公司應佔現況下 的公開市值(港元)
8.	新界葵涌葵義路12-20號 新葵芳花園平台層的幼稚 園及1-126號泊車位	45,300,000	100%	45,300,000
9.	香港中環港景街1號國際 金融中心136個私家車 泊車位	122,400,000	51%	62,424,000
10.	香港鰂魚涌康怡花園康裕 街10號第一期停車場B段P1、 P2及P3層的292個泊車位	87,600,000	100%	87,600,000
11.	香港金鐘夏慤道18號海富 中心第一座天台霓虹燈招牌	28,000,000	100%	28,000,000
12.	香港金鐘夏慤道18號海富 中心商業平台1樓第44、 85至93號商舖	30,900,000	50%	15,450,000
13.	九龍大角咀海輝道11號 奧運站發展地盤C(第一期) 維港灣室內運動場	45,500,000	100%	45,500,000
小計:				10,027,264,000
第二類 — 持有作業主佔用的物業權益				
14.	香港中環德輔道中19號 環球大廈21樓寫字樓單 位2101室	15,700,000	100%	15,700,000
15.	九龍九龍灣偉業街33號 德福廣場地鐵大廈及 德福花園52個泊車位	843,800,000	100%	843,800,000
16.	九龍九龍灣偉業街33號 德福花園恒生中心2樓、 閣樓、8樓至10樓及23樓	241,000,000	100%	241,000,000
小計:				1,100,500,000

序次	物業	於二零零零年 七月三十一日 貴公司應佔物業權益 的公開市值(港元)
第三類 – 持有作發展的物業權益(已獲批出的發展組合)		
17.	機場鐵路物業發展	4,785,300,000
	(a) 香港中環香港站	
	(b) 九龍柯士甸道1號 九龍站第1期至第4期 發展組合	4,679,100,000
	(c) 九龍大角咀奧運站	2,146,290,000
	(d) 大嶼山東涌市中心 東涌站	755,000,000
	小計:	12,365,690,000
第四類 – 持有作發展的物業權益(將予批出的發展組合)及持有作未來發展的物業權益		
18.	九龍柯士甸道西1號 機場鐵路物業發展 九龍站第五期至第七期 發展組合	
19.	將軍澳支綫位於調景嶺站; 將軍澳(市中心)站第55b、 56及57a區;坑口站;將軍 澳第86區的物業發展項目	
20.	九龍彩虹清水灣道附泊車 轉乘公共交通工具設施及 公共交通交匯處的 商住發展項目	
	小計:	8,270,130,000
第五類 – 貴公司其他物業權益		
		於二零零零年 七月三十一日 貴公司應佔現況下 的公開市值(港元)
21.	新界青衣青敬路31號 青衣站交通交匯樓內 多個貨車泊車位	無商業價值
22.	Second Floor of Chestnut Field, Regent Place, Rugby, United Kingdom 租賃寫字樓物業	無商業價值
	小計:	—
總數:		31,763,584,000