

綜合財務報表附註

1 公司資料

領匯是按照2005年9月6日訂立之信託契約（經於2005年11月4日訂立之首份補充契約、於2005年11月8日訂立之第二份補充契約及於2006年1月16日訂立之補充契約所修訂）（「信託契約」）構成之房地產投資信託基金（「基金」或「領匯」），並為根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第104條獲認可之單位信託基金。在首次公開發售完成後，領匯於2005年11月25日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。首次公開發售之集資款項及銀行信貸為向香港房屋委員會（「房委會」）收購領匯管理有限公司（「管理人」）及The Link Holdings Limited兩間附屬公司提供資金。因此，領匯於2005年11月25日收購於零售及停車場設施之實益權益及開始營運。

領匯及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為在香港投資零售及停車場業務（「零售及停車場業務」）。管理人及受託人之註冊辦事處地址分別為香港中環皇后大道中8號18樓及香港皇后大道中1號。

2 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、信託契約之規定，以及香港證券及期貨事務監察委員會制訂之房地產投資信託基金守則（「守則」）附錄C所載相關披露規定而編製。

本集團之功能及呈報貨幣為港元。

綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就投資物業之重估作出修訂，而誠如附註3載列之主要會計政策所闡釋，投資物業乃按公平值列賬。

遵照香港財務報告準則編製綜合財務報表，須作出若干重要會計估計。在應用本集團之會計政策過程中，管理人亦須行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇或有關假設與估計對綜合財務報表而言屬重大之範疇乃於附註4披露。

2 編製基準 (續)

採納新訂／經修訂香港財務報告準則

(a) 仍未生效準則、詮釋及已公佈準則之修訂

以下已公佈但仍未生效之新訂準則、現有準則之修訂及詮釋並未於本財務報表中採納，並將強制應用於2006年4月1日或其後開始之本集團會計期間。

香港會計準則第19號(修訂本) **僱員福利。**此項修訂就精算收益與虧損之確認方式引入其他選擇。對於未有充分資料以採用定額福利會計處理之多僱主計劃，該修訂可能施加額外確認規定。由於本集團並無定額福利計劃，故香港會計準則第19號(修訂本)並不適用。

香港會計準則第21號(修訂本) **於外國業務之投資淨額。**此項修訂有關貨幣項目所產生匯兌差額之處理，而該貨幣項目乃組成一實體於外國業務之投資淨額其中部份。由於本集團並無任何外國業務，故香港會計準則第21號(修訂本)並不適用。

香港會計準則第39號(修訂本) **預測集團內交易之現金流量對沖會計處理。**此項修訂容許在符合若干條件之情況下，一項可能性極高之預測集團內交易之外匯風險符合資格在綜合財務報表內列作對沖項目。由於本集團於截至2006年3月31日止期間之綜合財務報表內並無任何集團內交易符合資格列作對沖項目，故此項修訂並不相關。

香港會計準則第39號(修訂本) **公平值之選擇。**此項修訂改變透過損益賬按公平值列賬之金融工具之定義，並限制劃定金融工具為此類別之能力。由於本集團於截至2006年3月31日止期間之綜合財務報表內並無任何透過損益賬按公平值列賬之金融工具，故此項修訂並不相關。

2 編製基準 (續)

採納新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

(a) 仍未生效準則、詮釋及已公佈準則之修訂 (續)

香港會計準則第39號及 香港會計準則第4號 (修訂本)

金融擔保合約。此項修訂規定已發出之金融擔保 (實體於過往指明為保險合約者除外) 須按公平值作初步確認，並於其後按(a)已收及遞延相關費用之未攤銷結餘及(b)於結算日為清償該承擔所需支出之兩者較高者計算。管理人相信此項修訂與本集團並不相關。

香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第1號 (修訂本)

金融工具：披露
編製財務報表 — 資本披露。香港財務報告準則第7號引入新訂披露，以改善有關金融工具之資料。該修訂規定有關金融工具產生之風險作出描述性及量化資料之披露，包括有關信貸風險、流動風險及市場風險 (包括市場風險之敏感度分析) 所說明之最低披露。香港會計準則第1號之修訂引入有關實體資本水平及資本管理方法之披露。本集團將就2007年4月1日或其後開始之年度期間採用香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號之修訂。

香港財務報告準則詮釋第4號

釐定安排是否包含租賃。此項修訂規定在釐定一項安排是否屬於或包含租賃時，須以安排之實質內容為基礎。該修訂規定須評估(a)安排之達成是否視乎使用某項或多項特定資產；及(b)安排是否帶有使用有關資產之權利。管理人現正評估香港財務報告準則詮釋第4號對本集團業務之影響。

香港財務報告準則第1號及香港 財務報告準則第6號 (修訂本)

首次採納香港財務報告準則及礦物資源之勘探與評估。該等修訂與本集團之業務並不相關。

2 編製基準 (續)

採納新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

(a) 仍未生效準則、詮釋及已公佈準則之修訂 (續)

香港財務報告準則第6號 礦物資源之勘探及評估。香港財務報告準則第6號與本集團之業務並不相關。

香港財務報告準則詮釋第5號 解除、恢復及環境修復基金所產生權益之權利。該等修訂與本集團之業務並不相關。

香港(國際財務報告詮釋委員會)第6號 因參與特定市場所產生之責任 — 電氣及電子設備廢料。該等修訂與本集團之業務並不相關。

香港(國際財務報告詮釋委員會)第7號 應用根據香港會計準則第29號高通脹經濟財務報告的重列模式。該等修訂與本集團之業務並不相關。

(b) 其他仍未生效之香港財務報告準則變動

此外，本集團並未由於香港2005年公司(修訂)條例之修訂而採納以下修訂(仍未生效)。此等修訂主要擴大附屬公司根據香港公司條例之定義。

香港會計準則第1號(修訂本) 呈列財務報表

香港會計準則第27號(修訂本) 綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(修訂本) 業務合併

採納該等準則或詮釋將不會對本集團之會計政策構成重大影響。

3 主要會計政策

編製本綜合財務報表所採納之主要會計政策載列如下：

(a) 綜合基準

本綜合財務報表計入領匯及其所有附屬公司（「本集團」）於2006年3月31日之資產及負債，以及截至該日止財政期間之業績。

附屬公司指領匯直接或間接控制董事會組成、控制過半數投票權或持有超過一半已發行股本之實體。

附屬公司自控制權轉移至本集團之日期起作全面綜合，並於終止控制之日期起不再綜合。

本集團就收購附屬公司採用購買會計法進行會計處理。收購成本乃按於交換日期所提供資產、所發出票據及所產生或承擔負債之公平值，加上收購直接所佔成本計算。業務合併所收購之可識別資產及承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計算，而不論任何少數股東權益之程度。收購成本高於本集團應佔所收購可識別資產淨值之公平值之差額乃記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司之資產淨值之公平值，則有關差額乃直接於損益表確認。

集團公司間進行之交易、結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟有證據顯示交易所轉讓資產出現減值則除外。

所收購附屬公司之會計政策已在有需要情況下作出更改，以確保與本集團採納之政策一致。

3 主要會計政策 (續)

(b) 分部報告

分部指本集團從事提供之產品或服務(業務分部)或於特定經濟環境從事提供產品或服務(地區分部)之可區分部分，而該部分所承擔之風險及回報與其他分部有所不同。與本集團之內部財務報告相一致，以業務分部作為主要之報告形式。分部資產主要包括有形資產、應收賬款，而分部負債主要指經營負債。由於在本財務報告期間所有物業均位於香港，故並無提供地理分部資料。

(c) 投資物業

以長期租金收益或資本增值或兩者兼有為目的而持有且並非由本集團佔用之物業歸類為投資物業。

投資物業包括根據經營租約持有之土地及根據融資租約持有之樓宇。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計算。

於初步確認後，投資物業乃按公平值(即具充分資訊之自願人士在公平交易之原則下將資產交換之金額)列賬。投資物業之賬面值會每年檢討，並由外部估值師進行獨立估值。

投資物業公平值所出現之變動於損益表內確認。

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目之成本能被可靠計算時，其後開支方可列入有關資產之賬面值內。所有其他維修及保養成本均於其產生之財政期間，在損益表內列作開支。

3 主要會計政策 (續)

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本值包括收購有關項目直接應佔之開支。

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目之成本能被可靠計算時，其後成本方可列入資產之賬面值內或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本均於其產生之財政期間，在損益表內列作開支。

物業、廠房及設備之折舊乃按其估計可用年限或餘下租賃期(如適用)，兩者以較短者為準，以直線法分攤成本值減累計減值虧損計算如下：

租賃改善	2至5年
設備	3至5年
汽車	5年

資產之剩餘價值及可用年限於各結算日檢討，並在適當情況下作出調整。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則會即時將資產之賬面值撇減至其可收回金額。

(e) 應收賬款

應收賬款初步按公平值確認，並於其後採用實際利率法按已攤銷成本減去減值撥備後計算。當有客觀證據顯示本集團將無法按應收賬款之原有條款收回所有到期款項，則須就應收賬款之減值作出撥備。撥備數額為資產之賬面值與估計未來現金流量現值(按實際利率折現)兩者間之差額。撥備數額在損益表內確認。

(f) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原有到期日為3個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

3 主要會計政策 (續)

(g) 商譽

商譽指收購成本高於本集團於收購日期應佔所收購附屬公司之可識別資產淨值公平值之差額。收購附屬公司產生之商譽列為獨立資產。獨立確認之商譽每年測試是否出現減值，並按成本減去累計減值虧損列賬。商譽之減值虧損不可撥回。出售實體之盈虧包括所出售實體之相關商譽賬面值。商譽為減值測試之目的乃分配至現金產生單位。

(h) 基金單位持有人之基金作為金融負債

根據信託契約，領匯須於每個財政期間向基金單位持有人分派本集團不少於90%之可分派收入。自成立日期起信託基金之有效期為80年。因此，基金單位包含合約責任，須支付現金股息，以及在信託基金終止時，按基金單位持有人於信託基金終止日在信託基金所佔權益之比例，收取出售或變現信託基金資產所產生之所有現金集資款項額減任何負債之應佔部份。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：披露及呈列，基金單位持有人之基金分類為金融負債而非權益，並於資產負債表呈列為基金單位持有人應佔資產淨值。派付予基金單位持有人之分派乃於損益表確認為財務成本。

(i) 應付款項及撥備

(i) 應付款項

應付款項指本集團於期間結束時仍未支付之欠付款項之負債。

(ii) 撥備

倘因過往事件而產生現時之法定或推定責任，而解除該等責任有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠估算情況下，則予以確認撥備。倘預計撥備可獲付還時，則付還款項僅會於可實際確定時作一項獨立資產確認。

撥備採用稅前利率（須反映現時市場對資金之時間價值及該責任之風險評估），按解除該等責任之預期所需開支現值計算。因為時間過去而增加之撥備乃確認為利息開支。

3 主要會計政策 (續)

(j) 經營租約

凡資產擁有權之大部份風險及回報仍歸出租公司所有之租約，均列作經營租約。有關確認經營租約租金收入之詳情載於下文附註3(k)(i)。

(k) 收益確認

(i) 來自零售物業之租金收入

經營租約之租金收入在租賃協議年期按直線基準確認，而或然租金收入(指超過基本租金之收入，例如按營業額訂定之租金)，則根據租賃協議條款確認。所提供之租約優惠(如免租期等)於租約年期內，按直線基準攤銷並確認為租金收入之減少。

(ii) 來自停車場業務之總收入

來自停車場業務之總收入按應計基準確認為收益。

(iii) 服務費及收費

提供服務所收取之服務費及收費(如空調收入等)於提供該等服務時予以確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

(l) 開支

開支(包括物業相關支出及其他費用)按應計基準予以確認。

(m) 僱員福利

僱員福利如工資、薪金及花紅於僱員已提供服務時確認為一項開支。

享有年假之權利在僱員符合資格享有時予以確認。已就截至結算日止因僱員已提供服務而產生之估計年假責任作出撥備。僱員有權享有之病假及產假直至僱員休假時才予以確認。為僱員就強制性公積金所作供款於作出時支銷。

3 主要會計政策 (續)

(n) 資產之減值

資產在出現任何事件或環境變動顯示資產之賬面值可能不會收回時檢討其減值。減值虧損按資產之賬面值所超出其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產之公平值減除銷售成本後之價值與使用價值兩者中之較高者。出現減值之非金融資產(商譽除外)於各報告日期檢討是否可能撥回減值。

(o) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其於財務報表之賬面值之間之暫時差異作全面撥備。然而，倘自業務合併以外且於交易時間並無對會計或應課稅盈虧構成影響之交易中初步確認之資產或負債所產生之遞延稅項，則不會作會計處理。遞延稅項採用於結算日已實行或大致已實行並預期會在相關遞延所得稅資產實現或遞延稅項負債清償時適用之稅率(及法例)釐定。

遞延稅項資產於可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

遞延稅項乃就附屬公司及聯營公司投資所產生之暫時差異確認撥備，惟倘暫時差異之撥回時間由本集團控制及暫時差異有可能不會於可見將來撥回則除外。

(p) 外來借貸

外來借貸初步按公平值(經扣除所產生交易成本)確認。借貸其後按攤銷成本值列賬；集資款項(經扣除交易成本)與贖回值之任何差異採用實際利率法在借貸期間於損益表確認。

(q) 金融風險因素

本集團之活動為其帶來多種金融風險：價格風險、信貸風險、利率風險、流動風險及可保風險。本集團之整體風險管理制度集中於金融市場之不可預期性，並尋求盡量減低對本集團之財務表現之潛在不利影響。

(i) 價格風險

由於投資物業乃按公平值列賬，本集團面對物業價格及市場租金風險。公平值之任何變動乃於損益表確認。

3 主要會計政策 (續)

(q) 金融風險因素 (續)

(ii) 信貸風險

本集團之信貸風險並無重大集中。列入綜合資產負債之應收賬款之賬面值指本集團就其金融資產面對之最高信貸風險。管理人認為應收租金之信貸風險已由相應商戶之保證金全面保障。

(iii) 利率風險

由於本集團之銀行借貸乃按預定利率計息，故本集團並無重大利率風險。

(iv) 流動風險

本集團監控現金及現金等價物水平，以將其維持於管理層視為足以為本集團業務提供資金之水平。此外，本集團亦監控及遵守香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則之槓桿比率上限。

(v) 可保風險

獨立保險顧問定期檢討本集團之保單，保單主要包括物業損壞全保、業務中斷保險及公眾責任保險。

4 關鍵會計估計及判斷

遵照香港財務報告準則編製綜合財務報表，須作出若干重要會計估計。在應用本集團之會計政策過程中，管理層人員亦須行使其判斷。

所作的估計及判斷會持續進行評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括在有關情況下相信對未來事件之合理預期。

本集團就未來作出估計及假設。按其定義，所得會計估計結果很少與有關實際結果相同。以下所論述的估計及假設有相當風險會引致須於下一年度對資產及負債的賬面值作重大調整。

4 關鍵會計估計及判斷 (續)

各投資物業之公平值分別由獨立估值師於各結算日根據市值評估按現有用途之基準釐定。估值師依賴現金流量折現分析及資本還完法為其主要方法，並輔以直接比較法。該等方法乃基於未來業績估計，並依據各物業獨有之一套假設而進行，以反映其租賃及現金流量狀況。各投資物業之公平值須反映(其中包括)當前租賃取得之租金收入及根據當前市場條件對未來租賃之租金收入所作出之假設。在類似基準下，公平值亦反映有關物業預期可能產生之任何現金流出。

應收賬款及其他應收款項、保證金及其他應付款項之賬面值，假設與其公平值相若。估計公平值時，乃按未來合約現金流量，以本集團現時之市場利率折現計算。

5 收益

期內確認之收益包括：

	百萬港元
來自零售物業之租金收入	968
來自停車場之總租金收入	305
	1,273
其他收益	
空調服務費	80
其他物業相關收入	1
	81
	1,354
總收益	1,354

與商戶之間之租賃安排列明基本月租及若干支出之收回。以業務營業額為基準之額外租金(「或然租金」)則適用於部份租約。

租金收入包括或然租金9百萬港元。

6 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總辦事處 百萬港元	總計 百萬港元
收益	1,049	305	—	1,354
分部業績	660	153	(42)	771
投資物業公平值變動	1,821	128	—	1,949
利息收入				5
銀行借貸之財務成本				(201)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利				2,524
稅項				(443)
期內溢利 (扣除與基金單位持有人交易前)				2,081
資本開支	20	1	9	30
折舊	—	—	3	3
分部資產	29,114	6,726	96	35,936
商譽				3,988
短期銀行存款				453
現金及現金等價物				314
				40,691
分部負債	509	19	92	620
銀行借貸				12,169
遞延稅項負債				4,187
				16,976
基金單位持有人應佔資產淨值				23,715

7 物業經營開支

	百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	238
員工成本 (附註10)	31
地租及差餉	39
維修及保養	83
公用事業開支	95
宣傳及市場推廣開支	20
其他物業經營開支	35
	541

8 扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前溢利淨額

	百萬港元
扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前溢利淨額	
乃經扣除以下項目後列賬：	
員工成本 (附註10)	46
物業、廠房及設備折舊	3
租賃改善撇銷	2
策略夥伴費用	1
受託人酬金	1
估值費用	5
核數師酬金	3
其他法律及專業費用	4

9 銀行借貸之財務成本

	百萬港元
須於1年內全數償還之銀行借貸利息開支 (附註18)	201

10 員工成本

	百萬港元
工資及薪金	45
強制性公積金計劃供款	1
	46

(a) 員工成本可進一步分析如下：

	百萬港元
計入物業經營開支	31
計入一般及行政開支	15
	46

(b) 董事酬金

截至2006年3月31日止期間之董事酬金載列如下：

董事姓名	基本薪金、 津貼、 退休計劃 供款及 其他福利(i) 千港元	表現相關 可變薪酬 千港元	截至 2006年 3月 31日止 期間總計 千港元
鄭明訓先生	104	—	104
蘇慶和先生	1,907	—	1,907
梁定邦先生(ii)	53	—	53
ARNOLD Michael Ian先生	70	—	70
李乃熺先生	70	—	70
辛定華先生	70	—	70
盛智文先生	70	—	70
馮鈺斌先生	70	—	70
高鑑泉先生	70	—	70
趙之浩先生	70	—	70
廖文良先生	—	—	—
潘錫源先生	—	—	—

10 員工成本 (續)

(b) 董事酬金 (續)

附註：

(i) 其他福利包括有薪假期、保險費及會所會籍費用。

(ii) 於2006年3月1日辭任。

(c) 五名最高薪酬人士

期內本集團五名最高薪酬人士包括一名董事，其酬金已於上文呈列之分析反映。期內應付予其餘四名人士之酬金如下：

	百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	3

五名人士之酬金介乎下列範圍內：

酬金範圍	
零至500,000港元	1
500,001港元至1,000,000港元	3
1,500,001港元至2,000,000港元	1

11 稅項

期內本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出當期稅項撥備。

自綜合損益表扣除之稅額指：

	百萬港元
當期稅項	—
遞延稅項	443
	443

11 稅項 (續)

本集團採用香港利得稅率計算之預期稅項支出與本期間本集團稅項之差額如下：

	百萬港元
除稅前溢利	2,524
按香港利得稅率17.5%計算之預期稅項	442
不可扣減開支之稅務影響	2
毋須課稅收入之稅務影響	(1)
稅項	443

12 按除稅後扣除與基金單位持有人交易前溢利計算之每基金單位收益

於2005年9月6日(成立日期)至2006年3月31日止期間按扣除與基金單位持有人交易前溢利計算之每基金單位收益為0.97港元。於2005年9月6日至上市日期止期間，領匯並未開始其業務，而直至2005年11月25日前並無發行任何基金單位。

由於2005年9月6日至2006年3月31日止整個期間並無攤薄工具，故並無呈列每基金單位攤薄收益。

期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	2,081百萬港元
期末已發行基金單位數目	2,137,454,000
按除稅後扣除與基金單位持有人交易前溢利計算之每基金單位收益	0.97港元

13 分派

	百萬港元
於2005年9月6日(成立日期)至2006年3月31日止期間	
基金單位持有人應佔除稅後溢利	2,081
調整：	
投資物業公平值變動	(1,949)
公平值變動之遞延稅項	341
其他非現金收入	(6)
於2005年9月6日(成立日期)至2006年3月31日止期間可分派收入總額	467
期內可分派金額(將向基金單位持有人派付)	467
佔可分派收入總額之百分比	100%
每基金單位分派	21.81港仙

14 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總計 百萬港元
期初	—	—	—
收購零售及停車場業務(附註22)	27,257	6,545	33,802
添置	20	1	21
公平值變動	1,821	128	1,949
期末	29,098	6,674	35,772

(b) 政府租契

於資產負債表列為投資物業之物業包括本集團按照政府租契在固定年期(其中一個具有續約權)內擁有法定業權之物業，以及其他正在等候批出政府租契及法定業權之物業。該等獲授政府租契物業之政府租約期介乎37至51年。

14 投資物業 (續)

(b) 政府租契 (續)

憑藉與房委會訂立有關收購零售及停車場業務之物業協議，本集團作為實益擁有人，有權合法經營所有該等物業，猶如其為合法實益擁有人。

(c) 公平值

獨立專業合資格估值行世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)按於2006年3月31日之市值基準為投資物業進行重估。

為達致投資物業之市值，世邦魏理仕已使用附註4所詳載之多項估值方法作出評估，對各物業於2006年3月31日之市值進行個別估值。在達致市值之過程中，世邦魏理仕已假設(其中包括)該等物業於物業估值日期已擁有法定業權，儘管於結算日，若干物業仍未獲授法定業權。

(d) 房地產投資信託基金守則限制

根據房地產投資信託基金守則，本集團購入物業後，由購入日期起計最少2年內不得出售，除非基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議。

15 物業、廠房及設備

	租賃改善	汽車	設備	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
期初	—	—	—	—
收購零售及停車場業務 (附註22)	3	2	23	28
添置	4	—	5	9
撇銷	(2)	—	—	(2)
期內折舊開支	(1)	—	(2)	(3)
期末之賬面淨值	4	2	26	32
於2006年3月31日				
成本	5	2	28	35
累計折舊	(1)	—	(2)	(3)
賬面淨值	4	2	26	32

16 應收賬款及其他應收款項

	百萬港元
應收賬款(i)	66
應收香港房屋委員會(房委會)款項淨額(ii)	37
其他應收款項	19
	122

- (i) 應收款項以港元計值，而該等應收租金之賬面值與其公平值相若。

本集團大部份租金收入以現金收取，而商戶並無獲授特定信貸期。應收賬款一般可由相應商戶之租金按金全數收回。

	百萬港元
0至30日	64
31至90日	2
	66

零售物業之月租由商戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每月總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。

- (ii) 應收房委會款項淨額可進一步分析如下：

	百萬港元
應收裝修項目開支(a)	48
其他應收款項(b)	39
應付款項(c)	(50)
	37

- (a) 房委會於向領匯分拆出售零售及停車場業務前進行多項裝修項目。若干此等開支之賬單於分拆出售後由供應商發出，並由領匯代表房委會支付。該等款項於結算日計入應收房委會款項。

16 應收賬款及其他應收款項 (續)

(ii) (續)

- (b) 於分拆出售前，房委會代表領匯收取若干預繳租金及商戶按金。總額約31百萬港元及計入應收房委會款項。此外，根據有關分拆出售零售及停車場業務之買賣協議，定為於完工報告落實後到期之任何款項（「分攤賬」）應於分拆出售後指定期限內獲得雙方同意。有關分攤賬之款項8百萬港元亦計入應收房委會款項。
- (c) 房委會與領匯已訂立服務水平協議，據此，房委會於分拆出售零售及停車場業務後繼續向領匯提供若干營運支援。服務水平協議僅為一項過渡安排，將於有關支援服務由管理人承接及不再需要由房委會提供有關支援服務時完全終止。於2006年3月31日，應付房委會款項餘額包括根據服務水平協議應向房委會償付之物業服務供應商費用。
- (d) 應收及應付款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

17 現金及現金等價物及短期存款

	百萬港元
手頭現金	2
銀行現金	9
原有到期日少於3個月之短期銀行存款	303
現金及現金等價物	314
原有到期日超過3個月之短期銀行存款	453
	767

於結算日之短期銀行存款於期末後約66日到期。於結算日之實際年利率為4.07%。

18 銀行借貸

百萬港元

流動

無抵押一年期過渡性銀行融資額	12,169
----------------	--------

一筆125億港元而到期日為1年之定息銀行貸款融資於2005年11月4日訂立。此項授予本集團附屬公司The Link Finance Limited之貸款融資由The Link Holdings Limited及領匯物業有限公司(亦為本集團之附屬公司)共同及個別擔保。受託人亦就The Link Finance Limited之責任，向提供融資之銀行訂立獨立擔保。受託人擔保之最高款額將以存置財產(指領匯全部資產的總值)為限。於上市日本集團已提取121.69億港元，為收購零售及停車場業務提供資金。

於結算日之銀行借貸實際年利率為4.74%。借貸之賬面值與其公平值相若。

於2006年3月31日，融資之未提取部份為3.31億港元。

19 遞延稅項負債

遞延稅項乃使用負債法按主要稅率17.5%按暫時差異全數計算。

遞延稅項負債淨額分析：

	百萬港元
遞延稅項資產	(173)
遞延稅項負債	4,360
	4,187

19 遞延稅項負債 (續)

期內遞延稅項資產及負債變動如下：

	暫時差異 百萬港元	稅項虧損 百萬港元	總計 百萬港元
期初結餘	—	—	—
收購零售及停車場業務 (附註22)	3,744	—	3,744
在損益表確認：			
公平值增加	341		341
已申報資本免稅額	275		275
已確認稅項虧損		(173)	(173)
			443
期末結餘	4,360	(173)	4,187

20 現金流量表附註

營運所得現金流入淨額

	百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	2,524
折舊開支	3
租賃改善撇銷	2
利息收入	(5)
銀行借貸之財務成本	201
投資物業公平值變動	(1,949)
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加	(119)
預收款項、應計項目及其他應付款項增加	252
保證金增加	29
營運所得現金流入淨額	938

21 已發行基金單位

	領匯
於首次公開發售時發行之基金單位	2,137,454,000
期末之基金單位	2,137,454,000

信託基金於2005年11月25日首次公開發售時分別按每基金單位10.30港元及9.78港元發行1,403,465,000個基金單位予機構投資者及733,989,000個基金單位予散戶投資者。公開發售集資款項總額為216.34億港元，而與基金單位有關之發行成本由房委會承擔。

基金單位於2006年3月31日之買賣市值為每基金單位16.80港元。按2,137,454,000個基金單位計算，市值為359.09億港元。

22 業務合併

於2005年11月25日，領匯向房委會收購零售及停車場業務。就零售及停車場業務應付予房委會之購買代價，相等於公開發售集資款項及提取銀行貸款融資約122億港元。

已收購零售及停車場業務自其收購日期起之財政期間為本集團帶來收益13.54億港元及除稅後溢利淨額20.90億港元，而本集團之收益及除稅後溢利淨額則分別為13.54億港元及20.81億港元。

已收購資產淨值及商譽詳情如下：

	百萬港元
購買代價：	
— 於上市日期提取之無抵押借貸	12,169
— 已發行基金單位公平值	21,634
總購買代價	33,803
已收購資產淨值 — 列示如下	(29,815)
商譽	3,988

22 業務合併 (續)

收購產生之資產及負債公平值及賬面值如下：

	公平值及賬面值
	百萬港元
物業、廠房及設備 (附註15)	28
投資物業 (附註14) (附註)	33,802
現金及現金等價物	5
保證金	(259)
其他流動負債淨額	(17)
遞延稅項負債 (附註19)	(3,744)
	<hr/>
已收購資產淨值	29,815
商譽	3,988
	<hr/>
	33,803
	<hr/>
以現金支付購買代價	33,803
已收購附屬公司之現金及現金等價物	(5)
	<hr/>
收購之現金流出	33,798
	<hr/>

附註：

投資物業於2005年9月30日由獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司重估。此金額與投資物業於收購日期之公平值相若。

23 承擔

(i) 資本承擔

	百萬港元
關於現有投資物業改善工程	
已授權但未訂約	84
已訂約但未撥備	116
	<hr/>
	200
	<hr/>

23 承擔 (續)

(ii) 經營租約承擔

於2006年3月31日，根據不可撤銷之租約，本集團累計日後應付之最低租金收入如下：

	百萬港元
1年內	4
1年後，但5年內	2
	6

24 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

下表概述於2006年3月31日關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)之名稱，及與領匯關係之性質：

關連人士	與本集團之關係
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)*	領匯之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其聯繫人(「滙豐集團」)*	受託人之關聯方
嘉德置地有限公司(「策略夥伴」)*	領匯之策略夥伴
世邦魏理仕有限公司(「主要估值師」)	領匯之主要估值師
The Children's Investment Master Fund	領匯之主要基金單位持有人
永亨銀行有限公司	共同董事

* 此等關連人士亦被視作本集團之關聯方，與此等關聯方進行之交易及結餘於下文附註(a)及(b)中披露。

24 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘 (續)

(a) 與關連人士／關聯方之交易

下列交易乃與關連人士／關聯方進行：

	百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用 (i) (ii)	(1)
已付及應付策略夥伴之費用 (i) (iii)	(1)
已付及應付主要估值師之估值費用 (i)	(5)
與滙豐集團之交易 (i) (iv)	
就銀行借貸支付滙豐集團之利息開支	(201)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	4
收取自滙豐集團之短期存款利息收入	5

附註：

- (i) 所有關連人士交易均根據規管該等交易之相關協議條款進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用 (每月計算及支付)，金額按由管理人不時推薦並由受託人代表領匯委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值之年率0.008%計算，惟不得低於每月150,000港元。此年度受託人費用將由領匯根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可當日起累算，並須就任何間斷期按比例支付。
- (iii) 策略夥伴有權由上市日期至根據合作協議終止其任命止收取一筆相等於策略夥伴根據合作協議履行職務及責任時合理產生之成本及開支之基本款項。此筆基本款項會設有上限。截至2006年3月31日止財政期間，該基本款項之上限為50萬美元。
- (iv) 與滙豐集團之交易乃按市場價格進行。
- (v) 根據銀行借貸協議，受託人已就本集團之責任，向提供融資之銀行訂立擔保。詳情載於附註18。

24 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘 (續)

(b) 與關聯方之結餘

下列為與關聯方進行之結餘：

	百萬港元
來自滙豐集團之銀行借貸 (附註18)	12,169
於滙豐集團之短期存款及儲蓄	746
應付滙豐集團之利息淨額	50
應付嘉德置地有限公司之策略夥伴費用 (附註)	1

附註：

該等結餘乃無抵押、免息及須於要求時償還。

25 日後應收之最低租金

於2006年3月31日，本集團根據不可撤銷之租約，日後應收之最低租金收入如下：

	百萬港元
1年內	1,517
2年至5年	1,336
5年後	22
	2,875

大多數經營租約為固定年期，為期3年。

26 比較數字

由於此為本集團自其成立日期以來編製之首份綜合財務報表，故並無比較數字。

27 附屬公司

於2006年3月31日，本集團持有下列全資附屬公司：

名稱	成立地點及 法律實體性質	主要活動 及營運地點	已發行 股本詳情	所持 權益
<i>直接持有：</i>				
The Link Holdings Limited	開曼群島， 有限責任公司	於香港之投資控股公司	1美元	100%
領匯管理有限公司	香港， 有限責任公司	於香港之資產管理公司	5,000,001 港元	100%
<i>間接持有：</i>				
領匯物業有限公司	開曼群島， 有限責任公司	於香港之物業控股公司	1美元	100%
The Link Finance Limited	香港， 有限責任公司	於香港之融資公司	1港元	100%

28 批准財務報表

本綜合財務報表獲管理人及受託人於2006年6月29日授權刊發。