

# 綜合財務報表附註

## 1 公司資料

領匯房地產投資信託基金(「基金」或「領匯」)由按照2005年9月6日訂立之信託契約(「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、於2006年1月16日訂立之第三份補充契約及於2006年11月21日訂立之第四份補充契約所修訂)構成，並為根據證券及期貨條例第104條獲認可之單位信託基金。

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。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樓及香港中環皇后大道中1號。

## 2 編製基準

領匯已根據香港財務報告準則、信託契約之規定及香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)附錄C所載相關披露規定編製綜合財務報表。香港財務報告準則為香港會計師公會頒布之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱。

綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就投資物業及衍生金融工具之重估作出修訂，而誠如附註3載列之重要會計政策所闡釋，投資物業及衍生金融工具乃按公平值列賬。

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。

截至2007年3月31日止年度，本集團已採納現時已頒布並於2006年4月1日或之後開始之會計期間生效之所有新準則、準則修訂本及詮釋。然而，採納此等新準則對本集團之會計政策或業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

綜合財務報表以港元呈列，而港元乃領匯之功能貨幣。

## 綜合財務報表附註

### 2 編製基準(續)

領匯未有於此等財務報表中提前採納以下已公布但未生效之新準則、準則修訂本及詮釋。本集團須於 2007 年 4 月 1 日或之後開始之會計期間強制採納此等新準則、準則修訂本及詮釋。

香港會計準則第 1 號(修訂本)	資本披露
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露
香港財務報告準則第 8 號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 8 號	香港財務報告準則第 2 號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 9 號	重新評估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 10 號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號 －集團及庫存股交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 12 號	服務特許權安排

管理人預計採納上述準則、準則修訂本及詮釋不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

### 3 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表所採納之重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於 2007 年 3 月 31 日之資產及負債，以及截至該日止財政年度之業績。

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。

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。

#### (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，而該分部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，業務分部為主要之報告形式。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。由於在本財政年度所有物業均位於香港，故並無提供地區分部資料。

## 綜合財務報表附註

### 3 重要會計政策摘要 (續)

#### (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六個月檢討，並最少每年由外聘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年度，在損益表內列作開支。

#### (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年度，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。

## 綜合財務報表附註

### 3 重要會計政策摘要(續)

#### (e) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步按公平值確認，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及其他應收款項之原有條款收回所有到期款項，則須就應收賬款及其他應收款項之減值作出撥備。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、原有到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

#### (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業務之可識別資產淨值公平值之差額。商務合併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。

本集團收購資產淨值之成本超出公平值之金額來自確認遞延稅項，而遞延稅項乃根據已收購資產淨值之稅務成本基礎與公平值之差額。

#### (h) 基金單位持有人之基金作為金融負債

根據信託契約，領匯須於每個財政年度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，基金單位包含信託基金之合約責任，須支付現金股息予其基金單位持有人，以及在信託基金終止時，按基金單位持有人於終止日在信託基金所佔權益之比例，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。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。於資產負債表顯示為基金單位持有人應佔資產淨值。向基金單位持有人之分派於損益表確認為財務成本之一部分。

## 綜合財務報表附註

### 3 重要會計政策摘要 (續)

#### (i) 應付賬款及撥備

##### (i) 應付賬款

應付賬款乃初步按公平值確認及其後以實際利率法按攤銷成本計量。

##### (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特定風險之評估），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。

#### (j) 經營租約

凡資產擁有權之大部分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(n)(i)。

#### (k) 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綜合財務報表之賬面值之間之暫時差異作全面撥備。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稅項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。

#### (l) 帶息負債

帶息負債初步按公平值（扣除所產生交易成本）確認。帶息負債其後按攤銷成本值列賬；扣除交易成本後之集資款項與贖回值之任何差異採用實際利率法在帶息負債期間於損益表確認。

## 綜合財務報表附註

### 3 重要會計政策摘要(續)

#### (m) 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。

#### (n) 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率法按時間比例基準確認。

#### (o) 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。

#### (p) 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。

## 綜合財務報表附註

### 3 重要會計政策摘要 (續)

#### (q) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具最初按簽訂合約當日的公平值確認，其後按其公平值重新計算。確認由此產生之盈虧之方法，則視乎該衍生工具是否被指定為對沖工具，以及若被指定為對沖工具，亦視乎受對沖項目之性質而定。

本集團利用利率掉期對沖其利率變動風險。倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致之現金流變動及該等變動可影響溢利或虧損，則該等關係分類為現金流對沖。

本集團在訂立對沖交易之時記錄對沖工具與被對沖項目之間之關係、其風險管理目標，以及進行各項對沖交易之策略。本集團並會在對沖交易訂立之時及之後持續地評估用於對沖交易之衍生工具能否有效地抵銷被對沖項目之現金流量之變動，並記錄評估結果。

對於被指定為現金流量對沖及符合相關資格之衍生工具有效部分，其公平值變動將於對沖儲備內遞延。至於無效部分之有關收益或虧損，則即時在損益表內確認。

當被對沖項目影響盈利，對沖儲備所累計之金額將於同期內撥往損益表。但當被對沖的非常可能發生之預期交易導致一項非金融資產或非金融負債的確認，之前列入對沖儲備之遞延收益或虧損將由對沖儲備撥出，並於計算該資產或負債之初始成本或賬面金額時計算在內。

當對沖工具到期、被出售或終止時，或當對沖工具不再符合對沖會計之規定時，其保留在對沖儲備上之累計收益或虧損將待預期交易最終在損益表確認時，同時計入損益表。若該交易預計不再發生，在對沖儲備所列報的累計收益或虧損將即時撥入損益表。

#### (r) 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。

## 綜合財務報表附註

### 3 重要會計政策摘要(續)

#### (r) 金融風險因素(續)

##### (ii) 信貸風險

本集團並無重大集中之信貸風險。列入綜合資產負債表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

本集團因利率改變而承擔風險，主要涉及賺息之金融資產與付息之金融負債。管理人持續對利率風險進行管理，主要目的為限制利率逆轉對淨利息支出可能造成之影響。

本集團已訂立利率掉期安排，將現金流量因利率變動而出現之波幅減至最低。措施包括透過金融衍生工具鎖定有關負債應付利息之數額。

##### (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。

## 綜合財務報表附註

### 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每個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收益還原法為其主要方法，並輔以市場比較法。該等方法乃基於未來業績估計，並依據每項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。

於估計其金融工具之公平值時，本集團利用估值技巧，如交易商報價及折現現金流量。本集團亦根據每個結算日之市況作出假設。

應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項、保證金、應付賬款、預付款項及應計項目之賬面值，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

年/期內確認之收益包括：

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
來自零售物業之租金收入	2,832	968
來自停車場之總租金收入	881	305
	<b>3,713</b>	1,273
其他收益		
空調服務費	236	80
其他物業相關收入	5	1
	<b>241</b>	81
總收益	<b>3,954</b>	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 3,200 萬港元(截至 2006 年 3 月 31 日止期間：900 萬港元)已計入租金收入。

## 綜合財務報表附註

## 6 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2007年3月31日止年度</b>				
收益	3,073	881	-	3,954
分部業績	1,889	472	(88)	2,273
投資物業公平值變動	2,914	600	-	3,514
利息收入				60
帶息負債之財務成本				(578)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利				5,269
稅項				(915)
年內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)				4,354
資本開支	239	32	29	300
折舊	-	-	9	9
<b>於2007年3月31日</b>				
分部資產	32,294	7,340	85	39,719
商譽				3,988
短期銀行存款				1,475
現金及現金等價物				53
				45,235
分部負債	830	112	114	1,056
帶息負債				12,177
遞延稅項負債				5,102
其他非流動負債				111
				18,446
基金單位持有人應佔資產淨值				26,789

## 綜合財務報表附註

## 6 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至 2006 年 3 月 31 日止期間</b>				
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
帶息負債之財務成本				(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
<b>於 2006 年 3 月 31 日</b>				
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
帶息負債				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

## 綜合財務報表附註

## 7 物業經營開支

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	581	238
員工成本(附註 10)	101	31
地租及差餉	113	39
維修及保養	236	83
公用事業開支	370	95
宣傳及市場推廣開支	62	20
其他物業經營開支	130	35
	<b>1,593</b>	541

## 8 扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人交易前營運溢利

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
扣除財務成本、稅項及與基金單位持有人 交易前營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：		
員工成本(附註 10)	136	46
物業、廠房及設備折舊	9	3
租賃物業裝修撇銷	—	2
策略夥伴費用	1	1
受託人酬金	3	1
估值費用	4	5
核數師酬金		
— 核數服務	3	3
— 非核數服務	1	—
其他法律及專業費用	6	4

## 綜合財務報表附註

## 9 帶息負債之財務成本

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
須於 5 年內全數償還之帶息負債利息開支(附註 18)	<b>578</b>	201

## 10 員工成本

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
工資及薪金	<b>133</b>	45
強制性公積金計劃供款	<b>3</b>	1
	<b>136</b>	46

(a) 員工成本可進一步分析如下：

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
計入物業經營開支(附註 7)	<b>101</b>	31
計入一般及行政開支	<b>35</b>	15
	<b>136</b>	46

## 綜合財務報表附註

## 10 員工成本(續)

## (b) 董事酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	基本薪金、 津貼及 其他福利(i)		退休金 計劃供款 千港元	與表現 相關之非 固定薪酬 千港元	截至	截至
	袍金 千港元	千港元			2007年 3月31日止 年度總計 千港元	2006年 3月31日止 期間總計 千港元
蘇兆明先生(ii)	-	-	-	-	-	-
鄭明訓先生(iii)	1,000	-	-	-	1,000	104
蘇慶和先生	-	5,206	12	1,648	6,866	1,907 (vii)
周福安先生(iv)	-	706	2	-	708	-
何志安先生	-	-	-	-	-	-
廖文良先生	-	-	-	-	-	-
潘錫源先生	-	-	-	-	-	-
Michael Ian ARNOLD先生	400	-	-	-	400	70
趙之浩先生	325	-	-	-	325	70
周永健先生(v)	301	-	-	-	301	-
馮鈺斌先生	400	-	-	-	400	70
高鑑泉先生	325	-	-	-	325	70
李乃熺先生	375	-	-	-	375	70
辛定華先生	375	-	-	-	375	70
盛智文先生	350	-	-	-	350	70
梁定邦先生(vi)	-	-	-	-	-	53
	<b>3,851</b>	<b>5,912</b>	<b>14</b>	<b>1,648</b>	<b>11,425</b>	<b>2,554</b>

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2007年4月1日獲委任。
- (iii) 於2007年4月1日辭任。
- (iv) 於2007年2月1日獲委任。
- (v) 於2006年5月22日獲委任。
- (vi) 於2006年3月1日辭任。
- (vii) 包括截至2006年3月31日止期間向退休金計劃供款4,000港元。

## 綜合財務報表附註

## 10 員工成本(續)

## (c) 五名最高薪酬人士

年／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。年／期內應付予其餘四名人士之酬金如下：

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	7	3
酌情花紅	1	-
總計	8	3

五名人士之酬金介乎下列範圍內：

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 人數	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 人數
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	2	1
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	1	-
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	-
6,500,001 港元至 7,000,000 港元	1	-

## (d) 退休金－定額供款計劃

本集團營運一項退休金計劃－強制性公積金。該計劃為透過信託管理基金撥付之定額供款計劃。定額供款計劃為僱主向一獨立實體(基金)作出定額供款之退休金供款計劃。本集團支付供款後即無進一步之供款責任。

## 綜合財務報表附註

## 11 稅項

年內本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出當期稅項撥備（截至2006年3月31日止期間：無）。

自綜合損益表扣除之稅額指：

	截至2007年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2006年 3月31日 止期間 百萬港元
當期稅項	-	-
遞延稅項	915	443
	<b>915</b>	<b>443</b>

本集團採用香港利得稅率計算之預期稅項支出與本年度／期間本集團稅項之差額如下：

	截至2007年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2006年 3月31日 止期間 百萬港元
除稅前溢利	5,269	2,524
按香港利得稅率17.5%計算之預期稅項	922	442
不可扣減開支之稅務影響	3	2
毋須課稅收入之稅務影響	(10)	(1)
稅項	<b>915</b>	<b>443</b>

## 12 按除稅項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

	截至2007年 3月31日 止年度	截至2006年 3月31日 止期間
年／期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）	<b>4,354百萬港元</b>	2,081百萬港元
年／期末已發行基金單位數目	<b>2,137,454,000</b>	2,137,454,000
按除稅項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，基本及攤薄	<b>2.04 港元</b>	0.97 港元

## 綜合財務報表附註

## 13 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
於2005年9月6日	-	-	-
收購零售及停車場業務	27,257	6,545	33,802
添置	20	1	21
公平值變動	1,821	128	1,949
於2006年3月31日	29,098	6,674	35,772
於2006年4月1日	<b>29,098</b>	<b>6,674</b>	<b>35,772</b>
添置	<b>239</b>	<b>32</b>	<b>271</b>
公平值變動	<b>2,914</b>	<b>600</b>	<b>3,514</b>
於2007年3月31日	<b>32,251</b>	<b>7,306</b>	<b>39,557</b>

## (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餘下政府租約期介乎36至50年。

憑藉與香港房屋委員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，有法定權力經營所有該等物業，猶如其為法定擁有人。

## (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日及2007年3月31日之市值基準為投資物業進行重估。

為重估投資物業之市值，世邦魏理仕已使用附註4所詳載之多項估值方法，對各物業於結算日之市值進行個別估值。儘管於結算日，若干物業仍未獲授法定業權，在達致市值之過程中，世邦魏理仕已假設(其中包括)領匯於物業估值日期已擁有該等物業之法定業權(見上文附註(b))。

## (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兩年內不得出售，除非基金單位持有人通過特別決議案，批准出售建議。

## (e) 本集團貸款融資之抵押

於2007年3月31日，本集團部分投資物業約40億港元(2006年：無)已為本集團貸款融資作出抵押。

## 綜合財務報表附註

## 14 物業、廠房及設備

	租賃改善 百萬港元	汽車 百萬港元	設備 百萬港元	總計 百萬港元
於2005年9月6日	–	–	–	–
收購零售及停車場業務	3	2	23	28
添置	4	–	5	9
撇銷	(2)	–	–	(2)
期內折舊開支	(1)	–	(2)	(3)
於2006年3月31日	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
於2006年4月1日	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>26</b>	<b>32</b>
添置	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>29</b>
年內折舊開支	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(7)</b>	<b>(9)</b>
於2007年3月31日	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>30</b>	<b>52</b>
於2007年3月31日				
成本	<b>21</b>	<b>4</b>	<b>39</b>	<b>64</b>
累計折舊	<b>(2)</b>	<b>(1)</b>	<b>(9)</b>	<b>(12)</b>
賬面淨值	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>30</b>	<b>52</b>

## 15 應收賬款及其他應收款項

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
應收賬款(附註)	51	66
其他應收款項	41	56
	<b>92</b>	122

附註：應收款項以港元計值，而該等應收賬款之賬面值與其公平值相若。

## 綜合財務報表附註

## 15 應收賬款及其他應收款項(續)

本集團大部分租金收入以現金收取，而租戶並無獲授特定信貸期。應收賬款一般可由相應租戶之租金按金全數收回。應收賬款之賬齡分析如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
0至30日	47	64
31至90日	2	2
超過90日	2	-
	<b>51</b>	66

零售物業之每月基本租金由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。

## 16 現金及現金等價物及短期存款

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
手頭現金	2	2
銀行現金	22	9
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	29	303
現金及現金等價物	<b>53</b>	314
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	1,475	453
	<b>1,528</b>	767

於結算日之短期銀行存款於年／期末後約96日到期(2006年：66日)。於結算日之實際年利率為4.09%(2006年：4.07%)。

## 17 應付賬款、預收款項及應計項目

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
應付賬款	64	37
預收款項	59	11
應計項目	615	284
	<b>738</b>	332

## 綜合財務報表附註

## 17 應付賬款、預收款項及應計項目(續)

應付賬款之賬齡分析如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
0至30日	60	37
31至90日	3	-
超過90日	1	-
	<b>64</b>	37

## 18 帶息負債

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
<b>流動</b>		
無抵押一年期過渡性銀行融資額	-	12,169
<b>非流動</b>		
擔保票據(附註a)	3,591	-
銀團貸款(附註b)	4,586	-
其他貸款(附註c)	4,000	-
	<b>12,177</b>	-
	<b>12,177</b>	12,169

帶息負債須按以下年期償還：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
<b>第一年內到期</b>		
無抵押一年期過渡性銀行融資額	-	12,169
<b>第二年內到期</b>		
擔保票據	2,196	-
<b>第三年內到期</b>		
擔保票據	1,395	-
其他貸款	4,000	-
	<b>5,395</b>	-
<b>第五年內到期</b>		
銀團貸款	4,586	-
	<b>12,177</b>	12,169

## 綜合財務報表附註

### 18 帶息負債(續)

附註：

- (a) 於2006年8月4日，本集團之附屬公司The Link Finance (Cayman) 2006 Limited 發行總額為36億港元之三份擔保票據(「該等票據」)。該等票據(於香港聯合交易所有限公司上市及由本集團兩間附屬公司The Link Holdings Limited及領匯物業有限公司擔保)分為三組，分別為於2009年到期之14億港元5.12%擔保票據、於2008年到期之14億港元5.00%擔保票據及於2008年到期之8億港元浮息擔保票據。
- (b) 於2006年8月4日，本集團安排50億港元之五年期無抵押浮息銀團有期／循環銀行貸款融資，由本集團兩間附屬公司The Link Holdings Limited及領匯物業有限公司擔保。於2007年3月31日未動用之融資額為4億港元。
- (c) 於2006年11月27日，領匯物業有限公司與The Link Finance Limited 訂立40億港元之三年期浮息按揭貸款融資(「按揭貸款融資」)。部分投資物業已就此作出抵押，其中已抵押物業於2007年3月31日之賬面值約為40億港元。按揭貸款融資其後以40億港元代價出售予香港按揭證券有限公司。按揭貸款融資由The Link Holdings Limited及領匯受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司擔保。
- (d) 於結算日之帶息負債實際年利率為4.66%(2006年：4.74%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

### 19 遞延稅項負債

遞延稅項乃使用負債法按主要稅率17.5%(2006年：17.5%)按暫時差異全數計算。

遞延稅項負債淨額分析：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
遞延稅項資產	(21)	(173)
遞延稅項負債	5,123	4,360
	<b>5,102</b>	<b>4,187</b>

## 綜合財務報表附註

## 19 遞延稅項負債(續)

年／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
於 2005 年 9 月 6 日	-	-	-
收購零售及停車場業務	3,744	-	3,744
在綜合損益表確認：			
投資物業公平值增加	341	-	341
已申報資本免稅額	275	-	275
已確認稅項虧損	-	(173)	(173)
			443
於 2006 年 3 月 31 日	4,360	(173)	4,187
於 2006 年 4 月 1 日	<b>4,360</b>	<b>(173)</b>	<b>4,187</b>
在綜合損益表確認：			
投資物業公平值增加	<b>614</b>	-	<b>614</b>
已申報資本免稅額	<b>149</b>	-	<b>149</b>
已動用稅項虧損	-	<b>152</b>	<b>152</b>
			<b>915</b>
於 2007 年 3 月 31 日	<b>5,123</b>	<b>(21)</b>	<b>5,102</b>

## 20 其他非流動負債

	2007 年 百萬港元	2006 年 百萬港元
利率掉期－現金流量對沖	<b>111</b>	-

本集團採用利率掉期，通過把浮動利率轉為固定利率，盡量減低因浮動利率帶息負債之利率變動而產生之風險。由於對沖項目之餘下到期日超過 12 個月，故此等現金流量對沖之全數公平值被歸類為非流動項目。

於 2007 年 3 月 31 日合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，由結算日起計，平均到期日為 4.6 年。未償還利率掉期合約於 2007 年 3 月 31 日之名義本金額及平均固定利率分別為 40 億港元及 5.05%。

## 綜合財務報表附註

## 21 儲備

	現金流量對沖 調整之		儲備總額 百萬港元
	對沖儲備 百萬港元	保留盈利 百萬港元	
於 2005 年 9 月 6 日及 2006 年 4 月 1 日	-	-	-
現金流量對沖之公平值變動	(111)	-	(111)
現金流量對沖儲備變動產生之金額	-	111	111
於 2007 年 3 月 31 日	(111)	111	-

## 22 現金流量表附註

## 營運活動所得現金淨額

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	5,269	2,524
折舊開支	9	3
租賃物業裝修撇銷	-	2
利息收入	(60)	(5)
帶息負債之財務成本	578	201
投資物業公平值變動	(3,514)	(1,949)
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項減少／(增加)	32	(119)
應付賬款、預收款項及應計項目增加	412	252
保證金增加	30	29
營運活動所得現金淨額	2,756	938

## 綜合財務報表附註

## 23 已發行基金單位

	2007年	2006年
年／期末之基金單位	<b>2,137,454,000</b>	2,137,454,000

基金單位於2007年3月31日之買賣市值為每基金單位18.80港元(2006年：16.80港元)。按於2007年3月31日已發行的2,137,454,000個基金單位(2006年：2,137,454,000個基金單位)計算，市值為401.84億港元(2006年：359.09億港元)。

## 24 承擔

## (a) 資本承擔

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
關於現有投資物業改善工程		
已授權但未訂約	<b>752</b>	84
已訂約但未撥備	<b>422</b>	116
	<b>1,174</b>	200

## (b) 經營租約承擔

於2007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支出如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
1年內	<b>2</b>	4
1年至5年	-	2
	<b>2</b>	6

## 綜合財務報表附註

### 25 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

除於此等財務報表其他地方披露外，須予披露有關關聯方交易之資料載於本附註。

#### (a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2007年3月31日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號「關聯方披露」)之名稱及與領匯關係之性質：

關連人士／關聯方	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」)*	領匯之策略夥伴及共同董事
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
寶鼎管理顧問有限公司／寶鼎中國有限公司 (「寶鼎」)*	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(b)及(c)中披露。

## 綜合財務報表附註

## 25 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

## (b) 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：

	截至 2007 年 3 月 31 日 止年度 百萬港元	截至 2006 年 3 月 31 日 止期間 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用 (ii)	(3)	(1)
已付及應付策略夥伴之費用 (iii)	(1)	(1)
已付及應付主要估值師之估值費用	(4)	(5)
已付寶鼎之顧問費 (iv)	(1)	-
與滙豐集團之交易 (v)		
就帶息負債支付滙豐集團之利息開支	(323)	(201)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	13	4
收取自滙豐集團之短期存款利息收入	53	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於正常業務過程中按一般商業條款進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月計算及支付)，金額按不時由管理人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。
- (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 2007 年 3 月 31 日止財政年度，該基本款項之上限為 150 萬美元。
- (iv) 與寶鼎之交易乃按協定價格進行。
- (v) 與滙豐集團之交易乃按市場價格進行。
- (vi) 根據按揭貸款融資，受託人已就本集團之責任，向提供融資之香港按揭證券有限公司簽立擔保。貸款詳情載於附註 18(c)。

## 綜合財務報表附註

## 25 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

## (c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2007 年 百萬港元	2006 年 百萬港元
來自滙豐集團之帶息負債	(598)	(12,169)
於滙豐集團之短期存款及儲蓄	497	746
應收／(應付)滙豐集團之利息淨額	6	(50)
應付嘉德置地有限公司之策略夥伴費用(附註)	(1)	(1)

附註：

該結餘乃無抵押、免息及須於要求時償還。

## 26 日後應收之最低租金

於 2007 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：

	2007 年 百萬港元	2006 年 百萬港元
1 年內	1,807	1,517
1 年至 5 年	1,585	1,336
5 年後	20	22
	<b>3,412</b>	<b>2,875</b>

大多數經營租約為固定年期，為期 3 年(2006 年：3 年)。

## 綜合財務報表附註

### 27 附屬公司

於2007年3月31日，領匯持有下列全資附屬公司：

名稱	成立地點及 法律實體性質/ 營運地點	主要活動	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／香港	投資控股	1 美元	100%
領匯管理 有限公司	香港，有限 責任公司／香港	資產管理	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／香港	物業持有	1 美元	100%
The Link Finance Limited	香港，有限 責任公司／香港	融資	1 港元	100%
The Link Finance (Cayman) 2006 Limited	開曼群島，有限 責任公司／香港	融資	1 美元	100%

### 28 或然負債

The Link Holdings Limited (一間附屬公司) 及受託人已共同及個別地以一間銀行為受益人就一間附屬公司向公用事業公司發出銀行擔保獲授融資簽立擔保。信貸融資為7,000萬港元(2006年：7,000萬港元)，其中5,200萬港元已於2007年3月31日動用(2006年：5,200萬港元)。

### 29 比較數字

若干比較數字已重新分類以配合本年度之呈報方式。

### 30 批准財務報表

本綜合財務報表獲管理人及受託人於2007年6月8日授權刊發。