

選定財務及營運資料

下文所載選定之財務及營運資料，應與本發售通函附錄一所載之零售及停車場業務之經審核財務報表一併閱讀。經審核財務報表乃為分拆出售之目的而編製，並按照經審核財務報表附註1所載之基準及根據香港財務報告準則編製。

零售及停車場業務損益表

	截至三月三十一日止年度			截至七月三十一日 止四個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年
	經重列 百萬港元	經重列 百萬港元	百萬港元	經重列 百萬港元	百萬港元
收益					
來自零售業務之租金收入	2,491	2,291	2,525	820	857
來自停車場業務之總收入	1,012	946	938	312	289
其他收益	266	261	233	77	76
	<u>3,769</u>	<u>3,498</u>	<u>3,696</u>	<u>1,209</u>	<u>1,222</u>
直接開支					
員工成本	(484)	(382)	(264)	(89)	(81)
物業管理人費用及相關開支	(401)	(409)	(405)	(131)	(133)
公用事業開支	(350)	(355)	(362)	(136)	(136)
清潔及保安	(211)	(235)	(252)	(79)	(81)
維修及保養	(230)	(210)	(162)	(51)	(59)
地租及差餉	(72)	(78)	(69)	(22)	(24)
物業宣傳及市場推廣開支	(99)	(131)	(140)	(40)	(4)
其他直接開支	(67)	(75)	(121)	(25)	(31)
	<u>(1,914)</u>	<u>(1,875)</u>	<u>(1,775)</u>	<u>(573)</u>	<u>(549)</u>
一般及行政開支	1,855	1,623	1,921	636	673
	<u>(122)</u>	<u>(117)</u>	<u>(108)</u>	<u>(33)</u>	<u>(32)</u>
	<u>1,733</u>	<u>1,506</u>	<u>1,813</u>	<u>603</u>	<u>641</u>
投資物業公平值 (減少) / 增加 ⁽¹⁾	(2,302)	8,915	756	(1,647)	221
年內 / 期內由香港房委會保留之 (虧損) / 溢利	<u>(569)</u>	<u>10,421</u>	<u>2,569</u>	<u>(1,044)</u>	<u>862</u>

附註：

- (1) 根據編製經審核財務報表所採納之會計政策，投資物業乃按獨立物業估值師於各結算日進行估值所釐定之公平值列值。公平值變動在損益表中確認。進行有關估值所依據之基準詳見下頁附註(1)。

選定財務及營運資料

零售及停車場業務資產負債表

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	七月三十一日
	經重列 百萬港元	經重列 百萬港元	百萬港元	百萬港元
非流動資產				
投資物業 ⁽¹⁾	22,001	32,278	33,476	33,697
物業、廠房及設備	21	15	28	25
	<u>22,022</u>	<u>32,293</u>	<u>33,504</u>	<u>33,722</u>
流動資產				
應收賬款	66	65	64	69
租約優惠	93	75	66	59
按金及預付款項	9	9	17	46
	<u>168</u>	<u>149</u>	<u>147</u>	<u>174</u>
流動負債				
保證金	411	327	307	304
預收租金	42	25	15	13
應計項目及其他應付款項	523	534	444	392
	<u>976</u>	<u>886</u>	<u>766</u>	<u>709</u>
流動負債淨額	<u>(808)</u>	<u>(737)</u>	<u>(619)</u>	<u>(535)</u>
淨資產	<u>21,214</u>	<u>31,556</u>	<u>32,885</u>	<u>33,187</u>
資金來源：				
與香港房委會之賬目	<u>21,214</u>	<u>31,556</u>	<u>32,885</u>	<u>33,187</u>

附註：

- (1) 在香港房委會過往之法定財務報表，該等物業以成本減折舊列賬。獨立物業估值師為進行分拆出售編製零售及停車場業務之經審核財務報表時，乃按照市值評估該等物業於二零零五年九月三十日、二零零五年七月三十一日、二零零五年三月三十一日及二零零四年九月三十日之價值。獨立物業估值師已根據以現金流量折現分析、收入資本化方式及直接比較法計算之評估，個別評估該等物業的價值。獨立物業估值師在計算二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日之過往投資物業估值時，已參考政府差餉物業估價署刊發之零售物業價格指數。

選定財務及營運資料

零售及停車場業務現金流量表

零售及停車場業務本身並無任何銀行賬戶。於有關期間之所有現金交易均由香港房委會處理，詳情如下：

	截至三月三十一日止年度			截至七月三十一日 止四個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年
	經重列 百萬港元	經重列 百萬港元	百萬港元	經重列 百萬港元	百萬港元
年內／期內(虧損)／溢利	(569)	10,421	2,569	(1,044)	862
投資物業公平值 減少／(增加)	2,302	(8,915)	(756)	1,647	(221)
因重建而撇銷的投資物業	—	—	20	—	—
折舊	13	11	14	3	5
營運資金變動前之 經營現金流入	1,746	1,517	1,847	606	646
營運資金變動：					
應收賬款及租約優惠	2	19	10	4	2
按金及預付款項	(3)	—	(8)	(34)	(29)
保證金	(350)	(84)	(20)	(4)	(3)
預收租金	(125)	(17)	(10)	7	(2)
應計項目及其他應付 款項	60	11	(90)	(61)	(52)
經營活動所得現金淨額	1,330	1,446	1,729	518	562
來自投資活動之現金流量：					
資本開支：					
投資物業	(2,149)	(1,362)	(462)	(219)	—
物業、廠房及設備	(3)	(5)	(27)	(1)	(2)
投資活動所用現金淨額	(2,152)	(1,367)	(489)	(220)	(2)
(來自)／給予香港房委會 之墊款淨額	(822)	79	1,240	298	560

選定財務及營運資料

選定過往營運資料

	於三月三十一日			於七月三十一日	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年
零售及停車場業務數目：					
獨立經營零售業務	2	2	2	2	2
獨立經營停車場業務	28	29	29	29	29
綜合零售及停車場業務	149	149	149	149	149
總計	179	180	180	180	180
零售內部樓面面積 (平方米)	925,963	944,378	952,187	946,118	960,641
零售租用率	91.7%	90.7%	91.9%	91.7%	91.4%
	於三月三十一日			於 ⁽¹⁾	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零四年 六月 三十日	二零零五年 七月 三十一日
泊車位 (數目)：					
月租	66,810	68,165	68,756	68,529	68,763
時租 ⁽²⁾	11,047	10,728	10,628	10,444	10,677
泊車位總計	77,857	78,893	79,384	78,973	79,440
停車場使用率 ⁽²⁾	76.9%	73.9%	72.8%	73.4%	72.9%

附註：

- (1) 在本發售通函中已提供停車場業務截至二零零五年七月三十一日之最新營運資料。然而，停車場業務內之泊車位數目以至停車場業務使用率過往一直為每季 (於三月、六月、九月及十二月底) 計算。因此，為方便按年度比較，已提供截至二零零四年六月三十日停車場業務內之泊車位數目及停車場業務使用率。於(i)二零零四年六月三十日至七月三十一日；及(ii)二零零五年六月三十日至七月三十一日期間，停車場業務內之泊車位數目及停車場使用率並無重大變動。
- (2) 計算停車場使用率時並未將該等時租泊車位計算在內。