

由於管理人管理該等物業之方式與零售及停車場業務過往之管理方式將會有所不同，故本發售通函附錄一所載零售及停車場業務之經審核財務報表與「管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析」一節及本發售通函其他部份所載有關零售及停車場業務之討論及資料，也許未能作為管理人為領匯制定經營計劃之指標。由於領匯與管理人均無作為房地產信託投資基金或房地產信託投資基金管理人之經營歷史，故投資者可能難以評估領匯未來之業務營運。因此，編製以下討論，旨在協助投資者評估分拆出售及建議過渡計劃以及可能影響領匯未來財務業績之因素。該等陳述受不確定因素及假設影響，在任何情況下本文所載資料均不得視為管理人、受託人、聯席全球協調人或任何其他人士就有關假設之準確性作出之聲明、保證或預測。茲提醒投資者不應不適當的倚賴該等前瞻性陳述，該等前瞻性陳述僅述及截至本發售通函日期之情況。

## 背景

本發售通函附錄一所載零售及停車場業務之經審核財務報表及其他歷史財務資料，乃由香港房委會根據零售及停車場業務過往營運狀況而編製。管理人經營之策略及方法以及領匯之成本架構將在若干方面與香港房委會有所不同，原因為香港房委會受公共政策及社會經濟考慮因素之影響，因此一直並無按私營市場慣例管理零售及停車場業務。該等政策及考慮因素在上市日後將不適用於該等物業之營運，惟管理人經已與香港房委會協定在某段期間內仍會繼續實踐若干有限之承擔。

PropCo 已同意繼續繼承香港房委會就下列方面所作出之承擔：(i)於若干街市檔位安裝新空調系統(費用由香港房委會支付，但不得超逾議定之上限)；(ii)對福利及教育商戶收取優惠租金；(iii)就一九七九年前若干種類租賃及家禽店舖租賃採用投標程序；(iv)延遲停車場收費年度檢討，直至上市日之後為止(或倘發生須進行檢討之特殊情況，則為香港房委會與 PropCo 可能書面協定之較早日期)；及(v)按若干比率分攤多個居屋屋苑公用地方的管理及維修費用，而並非嚴格遵守公契之條文。進一步詳情請參閱本發售通函「重大合約及其他文件和資料」一節「物業協議」及「政策附件」各段。

此外，領匯財務資料之申報格式可能與經審核財務報表之申報格式不同。下文載列管理人擬實施之策略詳情及其如何相信零售及停車場業務項目下若干主要損益項目及其他財務報表項目可能因分拆出售而受到影響。

## 收益

### 來自零售設施之租金收入

由於香港房委會乃負責向香港公眾人士提供公共房屋及其他相關服務之法定機構，香港房委會零售及停車場設施之營運不時受到政府及公共政策影響，例如該等政策於香港房委會實施租金優惠及重訂租金時甚為明顯，而經營其他零售舖位之私人企業一般不會採納該等慣例。此外，除商業因素外，租戶行業組合亦受到公共政策及社會經濟等因素影響。進一步詳情請參閱本發售通函「管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析」一節。

展望未來，管理人基於一般商業因素，將採納市場導向方式調整租金。此外，管理人擬主動實施旨在增強該等物業之整體商業吸引力、改善購物人流及租戶銷售狀況之多項措施，致力提升租金潛力。進一步詳情請參閱本發售通函「策略」一節。

## 來自停車場設施之總收入

一直以來，停車場業務之泊車收費編定只見有限靈活性，以致停車場營辦商未能因應市場需求作出調整。各區之泊車收費統一規定，直至二零零三年七月一日起，停車場營辦商方獲准調整時租泊車收費（有關調整以不超過上述當時規定收費加50%為上限）。香港房委會過往參考市場收費逐年檢討停車場收費。於上市日後，管理人將考慮按市場動態狀況更頻密地調整停車場收費。管理人亦將考慮按個別停車場基準釐定泊車收費，而不是統一各區收費，以反映各區特定需求及供應特色。管理人計劃在切實可行之情況下，結束向停車場營辦商提供回扣之政策。

由於在多數情況下，停車場設施作為香港房委會住宅開發項目之配套設施而開發，因此僅在獲得城市規劃委員會批准及政府租契之相關規定獲修改或豁免之情況下（倘適用），方可作非住戶泊車用途。因此，亦須獲得地政總署批准。於最後可行日期，香港房委會已取得城市規劃委員會就66項表一物業及79項表二物業作出批准。該等批准乃永久或臨時性質。臨時豁免須於屆滿時向有關部門重新提交申請。九項表一物業獲永久批准，其中可出租予非住戶之泊車位不可多於總私家泊車位之70%。就餘下物業而言，並無指定最高百分比，而出租予非住戶之泊車位數目將按個別情況釐定。於收到城市規劃委員會之批准後，其後亦已尋求並取得地政總署就18項表一物業作出批准。目前，另有3項表一物業正在申請中。尚未就該等物業向城市規劃委員會或地政總署提出申請，乃由於該等物業之停車場設施現未為非住戶使用，或由於毋須為非住戶使用提出申請。

管理人擬給予停車場營辦商更大靈活性，以按市場需求調整價格及分配停車場，並在費用結構方面鼓勵營辦商盡量提高租用率及收益。

## 現有開支項目

### 員工成本

零售及停車場業務於有關期間之損益表中其中一個主要成本項目乃有關香港房委會所聘用從事管理零售及停車場業務之員工成本。截至二零零五年三月三十一日止一年內，零售及停車場業務之總員工成本（包括管理人之員工成本）為318百萬港元，其中83%為直接員工成本，而17%為非直接員工成本（在經審核財務報表中列作一般及行政開支），如總部員工成本及有關支援職能（包括財務、行政及資訊科技支援）之成本。直接員工成本264百萬港元，其中包括商業樓宇分處與管理人之直接員工成本234百萬港元，以及香港房委會其他部門之直接員工成本37百萬港元（扣除投資物業項下撥充資本之員工成本7百萬港元）。於二零零五年三月三十一日，管理人約有235名僱員，而參與管理該等物業之商業樓宇分處僱員則約為430名。

截至二零零五年三月一日，管理人一直根據管理協議按照香港房委會之指示，執行該等物業之管理工作。管理人設有四個職能部門：(i)資產管理；(ii)策劃及發展；(iii)人力資源及企業事務；

及(iv)財務及投資管理。商業樓宇分處將繼續為該等物業履行若干職能，直至上市日為止。該等職能包括根據租賃協議以業主身份行事、進行租金評估、批准出租及執行租約，以及管理與外間服務營辦商訂立之合約。商業樓宇分處亦一直為管理人提供總部支援。鑒於管理人之組織架構更趨精簡，因此於最後可行日期，管理人有272名僱員，而參與管理該等物業之商業樓宇分處僱員則只有113名。

於上市日後，管理人將會擁有所有該等物業之管理權。在上市日後一段過渡期內，香港房委會將根據服務水平協議向管理人及 PropCo 提供若干營運支援。根據服務水平協議，香港房委會將獲付還其就提供服務而產生之任何開支。詳情請參閱本發售通函「管理人之營運」一節。展望未來，管理人相信其員工成本將較香港房委會過去就管理零售及停車場業務所產生之員工成本為低，主要原因是於上市日後參與管理該等物業之整體僱員人數將會下降。於二零零五年三月三十一日，參與管理該等物業之商業樓宇分處僱員為430名。除就該等僱員產生直接員工成本外，零售及停車場業務亦產生非直接員工成本，如總部員工成本及有關財務、行政管理及資訊科技支援等的支援職能成本。於上市日後，管理人將自行負責管理該等物業，目前預期參與管理該等物業及有關支援職能之僱員僅約有200名。有關截至最後可行日期管理人全職僱員按職能劃分之分析，請參閱本發售通函「管理人之管理人員及僱員 — 僱員」一節。

### 物業管理公司、物業服務公司、員工自組公司及停車場營辦商

作為服務水平協議之一部份，香港房委會將繼續根據其現行合約向現有之物業管理公司、員工自組公司及停車場營辦商外判物業管理業務，惟彼等之業務須與該等物業有關，而管理人須監督及指導該等外間物業管理人之工作。有關該等各方所提供之服務之進一步詳情，請參閱本發售通函「該等物業及業務 — 業務 — 物業管理安排」一節。根據目前意向，自二零零六年中起，管理人及／或 PropCo 將直接與屆時選定之物業管理公司及停車場營辦商或其他服務供應商訂立新合約。管理人擬逐步整合現有之49個外間物業管理人，以提升該等管理人之管理效率，及取得更大規模經濟效益，並確保服務水平更為一致。預期所得服務亦將由根據物業服務公司合約提供服務過渡至根據物業管理公司合約提供服務（倘適用）。

就停車場營辦商而言，管理人計劃盡早在切實可行之情況下，終止香港房委會向停車場營辦商提供回扣之政策，該等回扣乃就香港房委會調低泊車收費而向停車場營辦商提供。截至二零零五年七月三十一日，根據35份停車場營辦商協議須支付有關回扣。截至二零零五年三月三十一日止一年內，有關回扣約為38.7百萬港元，佔停車場設施所得總收入約4.1%。除一份之外，上述所有協議將於二零零六年底到期。香港房委會無須就上市日後任何期間支付任何回扣。有關香港房委會向停車場營辦商提供回扣之政策之進一步詳情，請參閱本發售通函「管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析」一節。

### 公用事業開支

管理人預期，此一成本項目將保持與過往水平相若。然而，管理人將盡力逐漸改善該等物業之能源效益。

## 保安及清潔

香港房委會之擁有權之下，香港房委會實施可能不符合私營機構慣例之政策、指引及標準，而產生了若干保安及清潔費用。管理人相信其可將成本維持於過往水平而可獲提供優質之保安及清潔服務，務求與業內領導者所採用慣例一致。

## 維修及保養

物業顧問已獲委聘對該等物業進行建築顧問審查。審查範圍包括制訂隨後十年對該等物業實施之預防性保養計劃時間表。

管理人擬改善該等選定物業之狀況，並將會繼續在日常保養工程方面產生開支，如屋宇設備及安裝工程以及小規模裝修。物業顧問之審查涉及多種考慮因素，日後可能需要翻新或修整，對需要維修及保養之時間是否合適及開支之管理並不構成決定之因素。因此，管理人採用此等估計僅作指引之用，儘管物業顧問對維修及保養之預測均高於過往開支，但管理人相信，長遠而言，日後維修及保養開支將大致上與過往趨勢保持一致。管理人按過往開支水平為每年開支提供最佳指引之看法為基準，釐定預測維修及保養水平，藉以確保該等物業組合之維修狀態令人滿意。管理人認為，物業顧問所採納之由下而上並按資產分類之方式，已正確識別出組合之間須要進行之維修及保養工程。然而管理人認為，物業顧問所作之預測，反映出彼等假設領匯擁有初期將會即時執行所識別之維修工程。管理人認為，其所採納之維修及保養預測，已對確保各項資產維持運作暢順所需開支之實際時間作出最佳估計。該審查概要請參閱本發售通函附錄六「物業顧問就其房屋盡職審查報告發出之函件」。

## 地租及差餉

有鑑於香港房委會之管理及控制，表二物業毋須繳納地租。

於全球發售完成後，管理人將於有關政府租契訂立後就80項表二物業繳納地租。政府租契將於未來數年逐步訂立。該程序計劃將於二零零八年年中完成。

差餉物業估價署所評估之於二零零四年八月三十一日之表一物業及表二物業之應課差餉租值（適用於二零零五年四月一日起計十二個月）為3,173百萬港元。地租按應課差餉租值之3%徵收。根據二零零四年八月三十一日之應課差餉租值，在批出表二物業之政府租契時就該等物業而言成為應付之地租將為每年5.3百萬港元。該等地租將由領匯支付。應課差餉租值於每年八月三十一日按年度評估，及日後應付地租將視乎應課差餉租值評估之或然變動而定。

## 物業宣傳及市場推廣開支

管理人擬逐步增加物業宣傳及市場推廣開支，主要集中於較大地區商場及本區商場。管理人擬逐步向租戶徵收宣傳徵費，以反映零售設施之物業宣傳及市場推廣開支較高所帶來之互惠互利情況，從而減低該等開支對領匯之財務影響。

## 一般及行政開支

過往，零售及停車場業務之一般及行政開支大部份包括分配予零售及停車場業務之香港房委會總部員工成本及香港房委會統一行政經常開支。分配主要是基於香港房委會人員薪酬開支及香港房委會員工提供財務、行政管理及資訊科技支援等有關服務所耗時間計算。展望未來，管理人在管理該等物業時將會獨立於香港房委會，因此，除服務水平協議所規定者外，香港房委會之開支將不會反映在領匯之損益表中（詳情請參閱本發售通函「該等物業及業務 — 業務 — 物業管理安排」一節）。然而，管理人自註冊成立起，已一直並將繼續就領匯之公司服務職能產生本身的一般及行政開支，如員工成本、保險費及牌照費用。

在上市日後，香港房委會與管理人在此項業務如有可能重疊之處，則將會取消，因此，管理人相信該等物業之一般及行政開支將會整體下降。

## 額外開支項目

此外，領匯將承擔與房地產投資信託基金架構及策略夥伴有關之費用及開支，而於以往由香港房委會管理該等物業時，並無產生該等費用及開支。以下為若干該等額外開支項目。

### 香港印花稅

以往，香港房委會就該等物業簽訂之租賃協議，根據印花稅條例獲豁免繳納香港印花稅。然而，繼上市日後，PropCo 授予之任何新租賃協議均須繳納香港印花稅。應付之印花稅數額取決於同意租賃金之金額（如有）及應付之年租及協議期限。PropCo 及有關租戶預期各自須支付一半相關印花稅。視乎租約年期而定，印花稅為年均租金之0.25%至1%。如涉及同意租賃金，額外的印花稅為100港元至同意租賃金之3.75%。此外，倘若管理人決定在香港購買新物業或出售任何物業或其於上市日後購入的其他物業，則該等購買或出售將須繳納香港印花稅。視購買價而定，香港印花稅最高為代價或物業價值（以較高者為準）之3.75%。該等情況下應付之印花稅通常由購買者承擔。倘若收購乃透過購買持有有關物業之公司進行，而有關公司之股份根據印花稅條例被視為「香港股份」，則是項收購可能須繳納香港印花稅。在該等情況下，印花稅將按代價或股份價值（以較高者為準）之0.2%繳納。轉讓「香港股份」時，買賣雙方一般各須支付一半印花稅。

### 向策略夥伴支付之款項

策略夥伴已獲管理人委任，在有需要時，於二零零四年八月二十七日起計五年期間內，根據合作協議之條款及條件向管理人提供策略夥伴服務。領匯將向策略夥伴支付：

#### (i) 基本款項

一筆相等於由上市日直至終止在合作協議項下獲委任為止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款項。該筆基本款項設有上限，於截至二零零六年三月三十一日止財政年度基本款項上限將為每年1.5百萬美元（基本款項實際上限為自上

# 管理人對未來業務之討論與分析

市日至二零零六年三月三十一日止按比例計算之總額，約為0.5百萬美元)。其後，各財政年度基本款項上限相當於上一財政年度基本款項上限(如適用則按年度計算)，最低以1.5百萬美元為限，就通脹作出上調或下調(最多調整4%)；及

## (ii) 業績表現費用

業績表現費用乃以下列算式計算：

相關百分比 × 5% × 每基金單位可分派收入總額之增長額 × 已發行之基金單位平均數目。  
相關百分比所指如下：

期間	相關百分比
截至二零零六年三月三十一日止財政年度.....	0%
二零零六年四月一日至二零零七年三月三十一日.....	0%
二零零七年四月一日至二零零八年三月三十一日.....	33%
二零零八年四月一日至二零零九年三月三十一日.....	67%
二零零九年四月一日至二零一零年 三月三十一日及其後財政年度.....	100%

每個財政年度之業績表現費用以1.25百萬美元為限。

請參閱本發售通函「重大合約及其他文件和資料」及「發售通函概要 — 若干應付款項」兩節。

## 受託人費用

領匯乃根據信託契約成立。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為領匯之受託人)有權收取一次性成立費700,000港元(由香港房委會支付)及年度受託人費用。年度受託人費用數額(按月計算及支付)乃由管理人推薦並由受託人委任之獨立物業估值師為領匯及代表領匯在最近期年度估值報告中不時釐定之最新物業價值之年率0.008%計算，以每月最少150,000港元為限。該筆年度受託人費用將於領匯根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可當日開始累算，並須就任何間斷期按比例支付。

## 房地產投資信託基金之行政開支

領匯與管理人將會承擔香港房委會以往毋須承擔之若干行政開支，如年度上市費、審核費、有關刊印年報及半年報告、企業關係、公司秘書事務、投資相關事務、業務解決方案、牌照及遵例以及委任專業顧問之開支。

## 保險

香港房委會過往就零售及停車場業務向私人保險商投保公眾責任保險及為合約員工投保僱員補償保險。此外，自二零零四年十一月起，該等物業已投保(其中包括)有關物業損壞之風險。就公眾責任保險而言，該等物業現時受保於香港房委會公眾責任保險，此安排將於上市日後被領匯公眾責任保險代替。領匯已按照及根據房地產投資信託基金守則規定投保有效保險，並將會就各情況維持投保。管理人亦已按照法定保險規定，投保僱員賠償保險及第三者汽車責任保險。截至二零零五年三月三十一日止一年內，有關零售及停車場業務之保險成本為4百萬港元，主要包括物業損壞及公眾責任保險，以及由物業管理公司投保之公眾責任、金錢及忠誠度擔保保險。

領匯須根據房地產投資信託基金守則購買物業損壞保險及公眾責任保險。

## 利息開支

過往，香港房委會動用內部資金以敷有關零售及停車場業務之所有資本開支，而毋須向外舉債。

於上市日後，管理人將透過運用多種再融資及利率對沖安排，尋求優化領匯之資本架構及資金成本。根據房地產投資信託基金守則，領匯之借貸不得超過資產總值之45%。管理人自貸款融資初步提取約122億港元，作為收購該等物業之部份資金，故此管理人預期其借貸最初將佔其總資產值(即獨立物業估值師評估該等物業之市值)36%。根據定息有期貸款，管理人預期按利率4.85厘或左右支付借貸之利息。

## 利得稅

作為一個公營部門，香港房委會獲豁免遵守稅務條例，因此零售及停車場業務過往獲豁免繳納香港利得稅。現時之利得稅稅率為17.5%。

領匯作為一個根據證券及期貨條例第104條獲認可以單位信託基金形式構成之集合投資計劃，亦獲豁免繳納香港利得稅，但管理人、HoldCo、PropCo 及 FinanceCo 則需各自繳納利得稅。領匯向基金單位持有人作出之分派毋須繳納任何香港預扣稅。HoldCo 倘於香港開展貿易、專業服務或業務，須就於香港產生或源自香港之溢利繳納香港利得稅。HoldCo 來自 PropCo 及 FinanceCo 之股息收入毋須繳納香港利得稅。PropCo 來自出租該等物業產生之溢利須繳納香港利得稅。PropCo 毋須就來自出售該等物業之任何資本收益繳納香港利得稅。FinanceCo 須就來自或源自香港之溢利繳納香港利得稅，而管理人須就向領匯及／或 PropCo 提供管理服務產生之溢利繳納香港利得稅。請參閱本發售通函「稅項」一節。

領匯及其所控權實體之若干開支或許無法獲得利得稅扣減。因此，領匯按綜合基準計算之實際稅率或會高於17.5%。

## 折舊免稅額

PropCo 將享有機械及裝置的折舊免稅額。於二零零五年九月三十日，物業顧問以抽樣方式估算機械及裝置之價值約為15億港元。一般而言，為提供用作貿易及業務用途之機械及裝置所招致之資本開支，可獲折舊免稅額。於資本開支產生之年度，可取得的初期免稅額為資本開支之60%。而每年免稅額則按遞減資本開支餘額，以10%、20%或30%計算(視乎有關機械及裝置性質而定)。PropCo 已就提供機械及裝置之資本開支之估計，及其根據稅務條例第VI部可獲得機械及裝置折舊免稅額，取得政府稅務局的裁定。PropCo 之應課稅利潤將會因該等免稅額而減少，而其用以繳交利得稅之實際現金支出也會減少。然而根據香港財務報告準則，須就有關的免稅額作出遞延稅項撥備。

除機械及裝置之折舊免稅額外，PropCo 將可獲得商業樓宇及建築物之免稅額(一般年率為建築成本之4%，以尚未攤銷之建築成本為上限)。就此而言，PropCo 已就商業建築物及構築物

免稅額之合格開支之估計，及其根據稅務條例第IV部可獲得商業建築物及構築物免稅額，取得政府稅務局的裁定。

### 流動資金及資本來源

於全球發售完成後，透過 PropCo 經營該等物業所收取之現金淨額，將成為領匯用於分派（根據信託契約，不少於領匯於各財政年度可分派收入總額之90%）、償債、維修及保養以及其他經營及資本開支之主要流動資金來源。考慮到用作籌措領匯營運資金約3億港元之信貸額度仍未提取（請參閱本發售通函「重大合約及其他文件和資料」一節），董事認為，領匯具備足夠流動資金，滿足其於本發售通函日期起計十二個月之需求。

日後之進一步集資將會透過發行新基金單位或透過借貸進行，後者受限於：(i)房地產投資信託基金守則之限制（該守則限制領匯之借貸不得超過其合共資產總值之45%）；(ii)融資協議下有關因有關提取貸款令按揭成數超過40%之進一步提取貸款限制；及(iii)融資協議所載有關規定，倘若按揭成數超過43%，則規定 FinanceCo 須強制性預付金額及可使按揭成數回復40%或以下之貸款融資的契諾，但倘若管理人合理認為預付款項後將沒有足夠資金根據房地產投資信託基金守則向基金單位持有人支付任何累算或已宣派分派款項（就截至預付款項通知書日期前為止之任何財政年度），則不可支付預付款項，而管理人屆時須盡快支付預付款項（受限於上文所述支付分派款項），並在任何情況下在7個月內及貸款融資到期日前支付。有關融資協議之簡介，請參閱本發售通函「重大合約及其他文件和資料」一節。

### 負債

過往，由於零售及停車場業務由香港房委會旗下資金提供所有所需資金，故其營運並無產生任何負債。

為籌備分拆出售，FinanceCo 已取得貸款融資，部份用作收購該等物業之收購成本。有關貸款融資之進一步詳情，請參閱本發售通函「重大合約及其他文件和資料」一節。

### 資本開支

有關零售及停車場業務之資本開支過往由香港房委會提供資金。資本開支一般涉及新設施建造及發展以及零售及停車場業務之重大改善工程。

管理人預測，由二零零五年十一月二十五日至二零零六年三月三十一日期間，因保養而產生之資本開支為132百萬港元。該數額並未計及管理人於同一期間就大型翻新及裝修工程、資產提升及其他策略性措施而或會產生之酌情資本開支。管理人預期於二零零五年十一月二十五日至二零零六年三月三十一日期間耗用酌情資本開支約50百萬港元。

管理人於釐定預期會產生之保養資本開支時，已考慮物業顧問就未來資本開支要求作出之分析（載於本發售通函附錄六「物業顧問就其房屋盡職審查報告發出之函件」），且認為該資本開支估算為未來成本之合理估算。

# 管理人對未來業務之討論與分析

進一步詳情請參閱本發售通函「該等物業及業務 — 該等物業 — 資產提升」一節。

## 無重大不利變動

除於本發售通函所披露者外，董事相信領匯集團的財務及貿易狀況自二零零五年七月三十一日以來並無重大不利變動。

## 領匯所適用之其他重大會計政策

領匯將會採用之會計政策與編製本發售通函附錄一第二節附註2所載零售及停車場業務之經審核財務報表時所用者大致相同，惟或會因情況有變而有必要採納若干額外政策。以下為領匯於上市日後所適用之其他重大會計政策或披露事項之概述。

### (a) 金融工具

香港房委會在管理零售及停車場業務時並無使用該等工具。倘管理人於上市日後使用該等工具，則該等工具將須受香港會計準則第32號及香港會計準則第39號「金融工具」之會計規定所規限。

根據香港會計準則第32號及香港會計準則第39號，實體須首先將所有衍生工具按成本於資產負債表內確認為資產或負債，其後按公平值重新估值。倘衍生工具符合有關劃定、文件憑證及對沖有效性之若干特定準則，則可列為公平值對沖、現金流量對沖或海外實體投資淨額對沖。各類對沖項目之對沖會計處理各異，允許衍生工具公平值之變動與對沖風險「相配」，並視乎對沖活動類型，在權益賬或損益表內確認。倘不符合特定準則，衍生工具公平值之變動須於損益表內確認。

### (b) 商譽之會計處理

鑒於分拆出售將構成業務合併，故須根據香港財務報告準則第3號入賬。根據香港財務報告準則第3號，由業務合併產生之商譽每年進行測試減值，並按成本減累計減值虧損列賬。任何負商譽均即時在損益表中確認為收入。

### (c) 稅項之會計處理

於有關期間之過往賬目乃按香港房委會毋須繳納利得稅之基準編製。在上市日後，管理人、HoldCo、PropCo 及 FinanceCo 以及領匯將持有之任何其他公司將須繳納香港利得稅，因此領匯之綜合賬目將計入當期及遞延稅項撥備。

根據香港會計準則第12號「所得稅」，遞延所得稅乃使用負債法按資產及負債的稅基與在綜合財務報表的賬面值之間的臨時差額全數計提。遞延所得稅乃使用在結算日已制定或大致已制定並預期當相關之遞延所得稅資產獲變現或遞延所得稅負債予以清償時適用之稅率（或稅法）釐定。

除了迄今已公佈之會計準則外，尚有其他會計準則之變動可能會影響領匯。上述概要不應詮釋為已涵蓋所有變動，亦非表示會影響領匯之所有會計政策變動。