

重大資產負債項目

下表載列領匯於全球發售中發行基金單位後，在上市日之重大資產及負債，並就於上市日或之後自貸款融資初步提取約122億港元以作為收購該等物業之部份資金而作出調整。下表所載資料應與本發售通函「收購條款」一節一併閱讀：

	百萬港元
資產	
投資物業 ⁽¹⁾	33,802
商譽 ⁽²⁾	4,389
負債及股權	
遞延稅項負債 ⁽³⁾	3,748
保證金 ⁽⁴⁾	259
於上市日或之後提取之銀行貸款 ⁽⁵⁾	12,169
基金單位持有人之權益 ⁽⁶⁾	22,015

附註：

- (1) 投資物業乃根據獨立物業估值師於二零零五年九月三十日進行之估值按市值列賬。
- (2) 商譽指收購成本(本發售通函「收購條款」一節所述)與收購 HoldCo、PropCo 及管理人所接收之可識別資產及負債(包括遞延稅項負債(附註3))之公平值總額之差額。
按最高發售價(並無計及香港公開發售折讓)及根據二零零五年九月三十日估值計算之該等物業市值以及上述負債款額，包括遞延稅項，及假設超額配售權獲全數行使，估計商譽將達4,389百萬港元。
- (3) 遞延稅項負債估計為所收購資產及負債之稅基與資產負債表所示賬面值之差額之17.5%，乃於收購 HoldCo、PropCo 及管理人時確認，並按透過使用而收回投資物業賬面值後之稅務後果為基準計算。
- (4) 保證金指零售設施之租戶根據彼等之租約支付之保證金，並按股份購買協議所保證，最高保證金將不會超過259百萬港元列值。進一步詳情請參閱本發售通函「收購條款 — 保證金」一節。
- (5) 銀行貸款指於上市日通過貸款融資所提取以支付的收購成本之部份。
- (6) 根據最高發售價(不計香港公開發售折讓)，並假設超額配售權全數行使。

基於最高發售價，每基金單位資產淨值10.30港元乃根據上述假設、緊隨全球發售完成後預期已發行的2,137,454,000個基金單位而計算(假設超額配售權獲全數行使)。

假設香港公開發售下初步提呈的577,754,000個基金單位以折讓後最高發售價發行，已按最高發售價發行其餘1,559,700,000個基金單位(假設全數行使超額配售權)計算，基金單位持有人之權益將約為217億港元，每基金單位資產淨值則為10.16港元。

倘若基金單位自國際發售重新分配至香港公開發售，由於額外基金單位可根據香港公開發售折讓作出調整，按相同基準計算，全球發售完成後每基金單位資產淨值可能會較低。倘若基金單位自香港公開發售重新分配至國際發售，由於基金單位將無需根據香港公開發售折讓作出調整，按相同基準計算，全球發售完成後每基金單位資產淨值可能會較高。