

溢利預測

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

本節所載陳述並非歷史事實，可能均屬前瞻性陳述。該等陳述乃以下文所載之主要假設為基礎，並須承受若干風險及不明朗因素所影響，可能會使實際業績與預期業績出現重大差異。無論如何，本文所載之該等資料均不得視為領匯、管理人、受託人或聯席全球協調人就相關假設之準確性而作出之聲明、保證或預測。領匯、管理人、受託人或聯席全球協調人任何一方概無對領匯之業績、資本償還或支付基金單位之任何(或任何特定)回報作出保證。

管理人負責編製之溢利預測已獲董事會批准。溢利預測乃根據香港公認會計準則按下文所載基準及假設編製，在所有重大方面均與編製經審核財務報表時所採納之會計政策一致。本發售通函下頁所載領匯之預測損益表乃按綜合賬目基準編製，反映管理人、HoldCo、PropCo 及 FinanceCo 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之預測綜合損益表。

投資者務請注意，溢利預測乃就自二零零五年十一月二十五日(根據物業協議進行之主要完成之預計日期)至二零零六年三月三十一日之期間而編製。經審核財務報表僅涵蓋截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止三年及截至二零零四年及二零零五年七月三十一日止四個月。香港房委會尚未編製該等物業於二零零五年八月一日至二零零五年十一月二十四日期間之財務資料，而該等物業於該期間之財務業績尚未經審核或審閱。於編製溢利預測時，管理人已就下文所載有關領匯之營運作出若干假設。

倘管理人並未發現二零零五年八月一日至二零零五年十一月二十四日期間已出現或可能出現有關該等物業之事宜，該等事宜對領匯未來業績之影響則並未計入此溢利預測。

謹請投資者注意，日後該等物業價值任何變動之範圍，將會參考當時之市場予以確定。管理人在釐定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之除稅後綜合純利時，並無就物業估值變動作出任何假設。如該等物業於二零零六年三月三十一日之價值跌至低於／升至高於該等物業於主要完成當日之市值，有關盈虧減去相應的遞延稅項及有關商譽(如有)則會在損益表中扣除／計入。

投資者亦請注意，領匯日後之財務報告及報表所列之格式及個別項目可能有別於就本溢利預測所採用者，而該等項目不應視作個別預測，惟屬於達致有關期間之除稅後綜合純利424百萬港元時所採用之部份基準及假設。本溢利預測應分別與本發售通函附錄二「溢利預測」及附錄三「獨立物業估值師就租金收入發出之函件」所載之函件以及下文所載之主要基準及假設一併閱讀。本溢利預測假設上市日為二零零五年十一月二十五日，倘上市日有所改變，本溢利預測亦將有所變更。

溢利預測

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之溢利預測

管理人預測，倘無不可預見的情況及根據下文所載之主要基準及假設，自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，領匯之除稅後綜合純利(反映領匯、管理人、HoldCo、PropCo 及 FinanceCo 之綜合損益表)將不少於424百萬港元。

	零售及停車場業務合併業績		領匯綜合業績
	截至 二零零四年 三月三十一日 止年度 百萬港元	截至 二零零五年 三月三十一日 止年度 百萬港元	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 百萬港元
來自零售設施之租金收入	2,291	2,525	952
來自停車場設施之總收入	946	938	303
其他收益	261	233	77
總收益	3,498	3,696	1,332
物業管理成本	(382)	(264)	(42)
其他物業經營開支	(1,160)	(1,190)	(394)
停車場營辦商開支	(255)	(252)	(86)
地租及差餉	(78)	(69)	(40)
總物業經營開支	(1,875)	(1,775)	(562)
物業淨收入	1,623	1,921	770
一般及行政開支	(117)	(108)	(16)
受託人費用	不適用	不適用	(1)
向策略夥伴付款	不適用	不適用	(1)
其他開支	不適用	不適用	(27)
總非物業開支	(117)	(108)	(45)
	1,506	1,813	725
投資物業公平值(減少)/增加 ⁽¹⁾	8,915	756	—
除利息開支及稅前純利	10,421	2,569	725
利息開支淨額	不適用	不適用	(205)
除稅前純利	10,421	2,569	520
稅項	不適用	不適用	(96)
除稅後純利	10,421	2,569	424

附註：

- (1) 根據香港會計準則第40號「投資物業」，該等物業之日後估值變動將會在領匯之損益表內反映。然而，日後該等物業價值如有任何變動，將會參考當時之市場予以確定。管理人在釐定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之除稅後綜合純利時，並無就物業估值變動作出任何假設。

基準及假設

自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之溢利預測已根據下文所載之主要基準及假設編製。管理人認為，於本發售通函刊發時，該等基準及假設乃屬適合及合理。投資者在根據上述溢利預測評估領匯日後業績時，務須審慎考慮該等基準及假設。

(i) 總收益

總收益乃零售設施之租金收入(「租金收入」、停車場設施之總收入及自該等物業所賺取之其他收益之總額。

溢利預測

(a) 租金收入

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此一預測期間之預測租金收入包括：(i)已承諾之租金；及(ii)假設來自續租及新租賃之租金。

已承諾之租金指於二零零五年七月三十一日已簽訂或於二零零五年八月開始之租約(兩者均會持續至二零零五年十一月二十五日之後)；至於二零零六年三月三十一日前到期之任何該等租約，計至其到期日之租金已計入已承諾之租金。已承諾之租金佔預測期間租金收入之81.6%。

管理人假設在所有於二零零五年七月三十一日後及預測期間完結前任何時間到期之租約(經調整計及二零零五年八月訂立之任何額外租約)中，94.2%(按租金收入計算)將獲續租。於截至二零零三年三月三十一日、二零零四年三月三十一日及二零零五年三月三十一日止年度，過往於租約屆滿後租戶之續租率(按面積計算)分別為87.3%、91.8%及94.3%。

管理人假設，於二零零五年七月三十一日止部份空置的物業將於預測期間租出，以致空置率(按面積計算)將於預測期間內，由截至二零零五年七月三十一日之8.6%下跌至二零零六年三月三十一日之7.2%。

至於任何假設之續租或重租，管理人假設根據續租或新租約應付之租金將按管理人就特定零售設施、零售設施內之店舖位置、現時之租金及行業類別估計之當時市值租金釐定。

(b) 停車場設施之總收入

因從二零零五年四月一日起，終止向在零售設施購物之購物者提供免費泊車的政策，故假設了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停車場設施之年度總收入低於截至二零零五年三月三十一日止之年度總收入。終止此政策將會對停車場設施之總收入造成負面影響。然而，相關之成本減省將會在「其他物業經營開支」項內反映。有關購物者免費泊車安排之其他資料，見本發售通函「管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析」一節。

(c) 其他收益

其他收益主要包括以收回成本為基準向租戶收取之空調費用。

(ii) 總物業經營開支

(a) 物業管理成本

此乃管理人之資產管理與策劃及發展職能在管理該等物業之營運時產生之估計員工成本及相關開支，乃以管理人之組織架構及資產管理與策劃部人員之預期長期員工人數為基準。此項目包括行政總裁有關資產管理之50%酬金(因此並不計入一般及行政開支內)。

(b) 其他物業經營開支

該等開支主要包括向物業管理公司及物業服務公司支付之外間物業管理費用、維修及保養開支、水電設施開支、清潔及保安開支、保險開支及推廣與廣告開支。

(c) 停車場營辦商費用

預測期間內之停車場營辦商費用以現行停車場營辦商協議項下之已訂約費用安排為基準。停車場營辦商費用之預測水平亦反映根據香港房委會現時有關針對停車費削減導致收入減少而對停車場營辦商提供補償之回扣政策。管理人計劃在切實可行之情況下，盡快終止該等折扣。然而，在編製溢利預測時，並無假設在預測期間內可以因終止回扣而減省成本。有關香港房委會向停車場營辦商提供回扣政策之詳情，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。

(d) 地租及差餉

差餉及地租分別須按該等物業之相關應課差餉租值5%及3%繳付。就溢利預測而言，已假設於二零零六年三月三十一日或之前，表二物業在法定業權轉讓予領匯(透過 PropCo)前均毋須繳付任何地租。

(iii) 非物業開支

(a) 一般及行政開支

管理人為領匯提供一般管理而由企業服務人員(提供金融、行政及資訊科技支援)、人力資源及公共關係人員產生之估計員工成本及相關開支，此乃物業管理成本之額外開支。此項目包括非執行董事酬金及行政總裁酬金之50%。

於預測期內，香港房委會將根據服務水平協議提供若干非物業相關服務。此等服務之預測乃以服務水平協議之預期成本為基準。有關服務水平協議之詳情，請參閱本發售通函「重大合約及其他文件和資料」一節。

(b) 受託人費用

受託人將獲支付年度受託人費用(按月計算及支付)，年度受託人費用按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而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，最少為每月150,000港元。就溢利預測而言，最新物業價值為二零零五年九月三十日進行之估值。

(c) 向策略夥伴付款

根據管理人與策略夥伴訂立之合作協議，策略夥伴將會收取之基本款項，相等於策略夥伴根據合作協議履行其職責及責任時所合理產生之成本及開支(上限為每年1.5百萬美元)。就溢利預測而言，以策略夥伴目前提供之服務為基準，管理人假設在溢利預測期內應向策略夥伴支付之基本款項約為1百萬港元。策略夥伴將不會就溢利預測期間獲支付業績表現費用。有關根據合作協議應向策略夥伴付款之詳情，請參閱「重大合約及其他文件和資料 — 合作協議」一節。

(d) 其他開支

其他開支包括經常性經營開支，如資金管理員工成本、年度上市費、估值費用、法律費用、過戶處收費、會計、審核及稅務顧問費、郵費、印刷及文具成本、投資者通訊成本及其他雜費。

(iv) 商譽／商譽減值

商譽為「收購成本」(如收購條款一節所述)與 HoldCo、PropCo 及管理人根據收購協議購入之資產與負債之公平值兩者之間之差額。

就編製溢利預測而言，管理人假設基金單位將會根據全球發售按最高發售價發行，並將產生估計商譽4,389百萬港元。

由於分拆出售將構成業務合併，故此將會根據香港財務報告準則第3號列賬。根據香港財務報告準則第3號，業務合併所產生之商譽須每年進行減值測試，並以成本減累計減值虧損列值。

(v) 利息支出淨額

於上市日，預期管理人會在貸款融資下提取約共122億港元。貸款融資提供結構性固定利率融資，其將於預測期內為領匯提供4.85厘左右之固定利率，故此，就溢利預測而言，管理人假設該等提款將須按年利率4.85厘支付利息。

(vi) 稅項

香港企業利得稅稅率為每年17.5%。然而，鑒於領匯之部份支出乃不可扣稅，因此估計領匯於預測期間之稅前收入之實際稅率約為每年18.5%。此外，由於領匯根據資產及負債之賬面值與其稅項成本基準之差額確認為遞延稅項，投資物業估值之任何變動將會導致在損益表內確認為遞延稅項支出或抵免。誠如第101頁附註(1)所解釋，在得出預測溢利時，並無對日後估值作出假設。故此，預測中並無計入遞延稅項支出或抵免。

其他假設

在編製溢利預測時，所作出之其他假設包括下列各項：

- 物業組合(包括該等物業)將維持不變；
- 領匯於預測期間不會進一步籌措股本；
- 所有租契均可予執行，並將根據其不時修訂之條款履行；
- 香港房委會向領匯轉讓該等物業及向管理人移交該等物業之管理權不會涉及任何意料之外的過渡成本。
- 香港之現行政治、法律、財政、市場或經濟狀況不會出現重大變動；及
- 香港或任何其他國家或地區之法律、規例或規則不會出現可對領匯之業務造成重大不利影響之變動。