
附 錄

為分拆出售及領匯之基金單位於香港聯交所上市之目的，香港房委會已編製下文所載經審核財務報表，以呈報零售及停車場業務分別於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止三年內各年及截至二零零四年七月三十一日及二零零五年七月三十一日止四個月期間內之業績，以及零售及停車場業務於二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日及二零零五年七月三十一日之財務狀況。

由於香港房委會通常並非依照私營市場慣例管理零售及停車場業務，故繼該等物業轉讓予領匯後，預期該等物業之管理方法及管理人之經營程序與香港房委會所採用者有所不同。本文所載由香港房委會編製之該等過往經審核財務報表，旨在向投資者提供在香港房委會管理下零售及停車場業務過往業績表現之指標。投資者不應依靠這些資料，作為該等物業在管理人經營下日後業績表現之指標。

下文乃香港房委會所編製之零售及停車場業務於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止三年內各年及截至二零零四年七月三十一日及二零零五年七月三十一日止四個月期間內之經審核財務報表，以及羅兵咸永道會計師事務所就此發出之核數師報告全文。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

致香港房屋委員會（「香港房委會」）及領匯管理有限公司（「管理人」）之核數師報告

零售及停車場業務之財務報表

吾等已審核第I-3至第I-18頁所載零售及停車場業務（定義見財務報表附註1(a)）之財務報表，該等財務報表乃香港房委會為分拆出售若干零售及停車場物業（「該等物業」）予領匯之目的，根據財務報表附註1所載基準和香港公認會計原則編製。

香港房委會及核數師各自之責任

編製真實公平之財務報表乃香港房委會之責任。編製該等真實公平之財務報表時，必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

吾等之責任是根據審核之結果，就該等財務報表作出獨立意見，並向閣下匯報意見。

意見之基準

吾等已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核於財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審香港房委會於編製財務報表時，所作之重大估計及判斷，所採用之會計政策是否適合零售及停車場業務之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

吾等在策劃和進行審核工作時，均以取得所有吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等財務報表是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，吾等亦已評估該等財務報表所呈列之資料在整體上是否足夠。吾等相信，吾等之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

吾等認為，就為分拆出售該等物業予領匯而言，零售及停車場業務之財務報表（根據財務報表附註1所載基準編製）足以真實公平地反映零售及停車場業務截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止三年內各年及截至二零零四年及二零零五年七月三十一日止各四個月期間內之業績及現金流量，以及零售及停車場業務於二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日以及二零零五年七月三十一日之財務狀況。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港，二零零五年十一月十四日

第一節

損益表

	附註	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
營業額	5	3,503	3,237	3,463	1,132	1,146
其他收益	5	266	261	233	77	76
直接開支	7	(1,914)	(1,875)	(1,775)	(573)	(549)
		1,855	1,623	1,921	636	673
一般及行政開支	8	(122)	(117)	(108)	(33)	(32)
投資物業之公平值 (減少)／增加		(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	9	(569)	10,421	2,569	(1,044)	862

資產負債表

	附註	於三月三十一日			於七月
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	三十一日
		經重列 百萬港元	經重列 百萬港元	百萬港元	二零零五年 百萬港元
非流動資產					
投資物業	11	22,001	32,278	33,476	33,697
物業、廠房及設備	12	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	13	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	14	<u>21,214</u>	<u>31,556</u>	<u>32,885</u>	<u>33,187</u>

孫明揚
GBS, JP
香港房屋委員會主席

現金流量表

零售及停車場業務並無任何銀行賬戶。於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止三個年度及截至二零零四年及二零零五年七月三十一日止四個月期間內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
投資物業之公平值 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

資產淨值變動表

	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
年初／期初	20,961	21,214	31,556	31,556	32,885
來自／(給予)香港房委會之 墊款淨額	822	(79)	(1,240)	(298)	(560)
年內／期內由香港房委會 保留之(虧損)／溢利	(569)	10,421	2,569	(1,044)	862
年末／期末	<u>21,214</u>	<u>31,556</u>	<u>32,885</u>	<u>30,214</u>	<u>33,187</u>

第二節

1 呈報基準

- (a) 根據下文所載多項協議，香港房屋委員會（「香港房委會」）計劃透過以下途徑將其若干零售及停車場物業（「該等物業」）分拆出售予領匯（「分拆出售」）：
- (i) 根據於二零零四年十一月十九日訂立之物業協議（經二零零五年九月六日訂立之補充協議補充），香港房委會將該等物業轉讓予一間於二零零四年八月二日在開曼群島註冊成立之特定目的投資機構（「PropCo」）；
 - (ii) PropCo 收購協議完成後，PropCo 將由 The Link Holdings Limited（「HoldCo」）全資擁有，而 HoldCo 現時為香港房委會全資擁有，直至 PropCo 收購協議完成該日（「完成日期」）止；
 - (iii) 根據於二零零五年九月六日訂立之股份購買協議（經二零零五年十一月八日訂立之補充協議補充），香港房委會將於完成日期，把分別於二零零四年八月二日及二零零四年二月二十日成立之 HoldCo 及領匯管理有限公司（「管理人」）之股份轉讓予領匯。

為了分拆出售該等物業及根據房地產投資信託基金守則將領匯於香港聯交所上市之目的，香港房委會已編製該等財務報表（「財務報表」），以呈報於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止三年內各年及截至二零零四年及二零零五年七月三十一日止各四個月期間內（「有關期間」）之合併業績及現金流量，以及該等物業在香港房委會擁有及管理下於二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日及於二零零五年七月三十一日之合併財務狀況（以下稱為「零售及停車場業務」），而該等物業於有關期間內存在。由於 PropCo 及 HoldCo 仍未開始運作，所以兩者之賬目並不包括在財務報表內。

於本報告刊發日期，零售及停車場業務包括180處物業組合，詳情載於領匯於二零零五年十一月十四日刊發之發售通函（「發售通函」）中的「該等物業及業務」分節。零售及停車場業務亦包括4處新建物業，該等物業乃於有關期間內竣工，然後轉撥入物業組合中，並視為由香港房委會轉撥入零售及停車場業務組合，因此，其應佔業績亦自轉撥日期起列入該等財務報表。

有關期間之財務業績，反映了零售及停車場業務所有直接應佔收益及開支，以及分攤香港房委會之員工成本及經常開支，而該等費用已於有關期間根據直接應佔人員薪酬及實際花費時間等預定之成本分配基準分別在香港房委會相關業務中列作費用。該等分攤開支在分拆出售後不再適用（詳情見附註18）。

- (b) 就前次發售，香港房委會曾根據當時適用之香港會計準則，為零售及停車場業務於截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度及截至二零零四年七月三十一日止四個月期間，編製財務報表。上述期間之財務報表已因採納新訂／經修訂的香港財務報告準則而於財務報表中重列，此等新訂／經修訂香港財務報告準則由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。採納詳情載於下文附註2(a)。
- (c) 鑒於零售及停車場業務乃香港房委會業務之組成部份，故於資產負債表中並無呈列股東權益，因此並無股本。與香港房委會之賬目乃指與香港房委會之結餘（附註d）及零售及

1 呈報基準(續)

停車場業務之保留溢利。誠如附註18所詳述，現行資本及融資架構於分拆出售後均不再適用。

- (d) 零售及停車場業務之現金管理及庫務職能由香港房委會統一管理。現金流量(包括租金收入、應付開支結算及收購固定資產在內)亦是由香港房委會總辦事處統一管理，因此，在本財務報表中，現金流量列作與香港房委會之經常賬戶結餘淨額之變動，而零售及停車場業務的資產負債表中亦無呈列現金及銀行結餘。

2 主要會計政策

財務報表乃根據香港公認會計原則編製，並符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。財務報表乃按照歷史成本法編製，惟有關投資物業則按下文附註2(b)所載之公平值列賬。

編製本財務報表所採納之主要會計政策載列如下。除非另有指明，該等政策均一致地應用於呈列的所有年度。

(a) 提前採納新訂／經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈一系列新訂／經修訂香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋，本文統稱為新訂／經修訂香港財務報告準則，該等準則由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。

在編製截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表時，零售及停車場業務提前採納下文所載與其業務有關之新訂／經修訂香港財務報告準則及詮釋。與截至二零零三年及二零零四年三月三十一日的年度以及截至二零零四年七月三十一日止四個月期間有關之比較數字，已遵照有關所需規定進行修訂。

香港會計準則第1號	呈列財務報表
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計變動及誤差
香港會計準則第10號	結算日以後事項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租約
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第15號	經營租約—優惠

採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則對零售及停車場業務之財務報表並無重大財務影響，惟採納香港會計準則第1號「呈列財務報表」、香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第40號「投資物業」之情況則除外。採納香港會計準則第1號及香港會計準則第32號已導致須在財務報表作出若干額外披露。重大額外披露事項載於下文附註3及附註4。採納香港會計準則第40號已導致有關投資物業之會計政策出現變動，已變動之政策及財務影響載於下文附註2(b)。

2 主要會計政策(續)

(b) 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之物業(包括永久產權或租賃土地及樓宇)歸類為投資物業。

投資物業最初按其成本值(包括有關交易成本)計算。於首次確認後,投資物業乃按公平值列賬。

公平值乃基於活躍市場價格計算,並在有需要情況下,根據特定資產之性質、地點或情況所出現之任何差異作出調整。倘無法獲得該資料,則零售及停車場業務可使用其他估值方法,例如折現現金流量預測。該等估值乃遵照香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)》進行。由外部估值師於各結算日進行估值。

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入零售及停車場業務,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期間,在損益表內列作開支。

公平值所出現之變動於損益表內確認。

於過往年度,投資物業公平值所出現之變動均作為投資物業重估儲備之變動處置。公平值所出現之增值均計入投資物業重估儲備。公平值所出現之減值,首先用以抵銷早先按組合基準進行估值所出現之增值,然後在損益表內扣除。提前採納香港會計準則第40號「投資物業」引致會計政策出現變動,該會計政策已被追溯應用,而且其比較數字已獲重列,以與該經修訂政策一致。

有鑒於追溯調整,截至二零零三年三月三十一日止年度及截至二零零四年七月三十一日止四個月之虧損分別增加1,306百萬港元及1,647百萬港元。此外,截至二零零四年三月三十一日止年度之溢利則增加7,919百萬港元。而與香港房委會之賬目,於二零零二年及二零零四年四月一日分別增加1,306百萬港元及7,919百萬港元。

(c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。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	1-2年
設備	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。

(d) 應收賬款

應收賬款按已攤銷成本減去減值撥備後列賬。當有客觀證據顯示零售及停車場業務將無法按應收賬款之原有條款收回部份或所有到期款項,則須就應收賬款之減值作出撥備。撥備數額為資產之賬面值與估計未來現金流量現值兩者間之差額。撥備數額在損益表內確認。

2 主要會計政策(續)

(e) 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。

(f) 經營租約

凡資產擁有權之大部份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2(h)(i)。

(g) 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。

為合約員工就強制性公積金所作供款於作出時支銷。公務員退休金責任於向香港政府作出付還(乃為政府向香港房委會按月收取之公務員員工費用之組成部份)而獲得解除。

於有關期間就合約員工所提供之服務而應付之約滿酬金責任於財務報表內按應計基準作出撥備。

(h) 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。

(i) 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。

(j) 分部報告

與香港房委會之內部財務報告相一致，零售及停車場業務以業務分部作為主要之報告形式。分部資產主要包括固定資產、應收賬款，而分部負債主要指經營負債。由於所有業務均於香港進行，故並無提供地理分部資料。

2 主要會計政策(續)

(k) 資產之減值

當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，須攤銷或折舊之所有資產均要檢討其減值。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。

3 重要會計估計及判斷

遵照香港財務報告準則編製財務報表，須作出若干重要會計估計。在應用零售及停車場業務之會計政策過程中，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，包括在目前情況下對未來事件之合理預期。

零售及停車場業務就未來作出估計及假設。按其定義，會計估計結果很少與有關實際結果完全一致。下文討論有相當大風險之估計及假設可導致須於下一財政年度內，為有關資產及負債之賬面值作出重大調整。

各投資物業之公平值分別由獨立物業估值師於各結算日使用合併方法(即現金流量折現分析、收入資本化方式及直接比較法)，按現有用途之市值釐定。該等方法乃基於未來業績估計，並依據一系列有關物業之收益和開支及未來經濟條件所作出之假設而進行估值。各投資物業之公平值須反映(其中包括)當前租賃取得之租金收益及根據當前市場條件對未來租賃之租金收益所作出之假設。在相同基準下，公平值亦反映有關物業預期可能產生之任何現金流出。

此外，在達致市值之過程中，獨立估值師已假設(其中包括)該等物業於各自物業估值日期已擁有法定業權，儘管於該等財務報表所呈列之結算日，表二物業仍未獲授法定業權。

應收賬款及其他應收款項、保證金及其他應付款項之賬面值，假設與公平值相若。估計公平值時，乃按零售及停車場業務將來的已訂約現金流量，並以當時的市場利率折現計算。

4 財務風險管理

零售及停車場業務沒有重大之金融工具。零售及停車場業務須承受之主要財務風險包括：

(i) 信貸風險

在正常業務過程中，零售及停車場業務或須承受債務人之信貸風險。此風險透過監察風險水平之信貸政策管理，並確保零售及停車場業務之信貸風險並不集中。

零售及停車場業務已制定政策評估新租戶之信貸紀錄。此外，亦已制定政策，規定在簽訂正式租賃協議之前，須收取兩個月之租金按金或由銀行提供之相當於該等按金值之租金擔保。

4 財務風險管理(續)

(ii) 利率風險

由於零售及停車場業務並無重大計息資產，故零售及停車場業務之收入及經營現金流量主要不受市場利率變動之影響。

(iii) 可保風險

獨立保險顧問定期檢討零售及停車場業務之保險政策及保單，保單主要包括公眾責任保險，以及自二零零四年十一月十九日生效之物業損壞保險與業務中斷保險。

5 營業額及總收益

於有關期間確認之營業額及其他收益包括：

	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
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
營業額					
來自零售物業之租金收入	2,491	2,291	2,525	820	857
來自停車場之總收入	1,012	946	938	312	289
	<u>3,503</u>	<u>3,237</u>	<u>3,463</u>	<u>1,132</u>	<u>1,146</u>
其他收益					
空調服務費	258	252	225	75	73
其他物業相關收入	8	9	8	2	3
	<u>266</u>	<u>261</u>	<u>233</u>	<u>77</u>	<u>76</u>
總收益	<u>3,769</u>	<u>3,498</u>	<u>3,696</u>	<u>1,209</u>	<u>1,222</u>

與租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則適用於部份租約。

於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止年度及截至二零零四年及二零零五年七月三十一日止四個月，租金收入包括或然租金在內，分別為21百萬港元、16百萬港元、22百萬港元、5百萬港元及5百萬港元。

於結算日，根據不可撤銷之租約(不包括牌照)，日後應收之最低租金收入如下：

	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
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
一年內	1,494	1,398	1,576	1,401	1,491
兩年至五年	2,629	2,055	1,588	1,815	1,313
五年以上	117	17	12	16	6
	<u>4,240</u>	<u>3,470</u>	<u>3,176</u>	<u>3,232</u>	<u>2,810</u>

大多數經營租約(不包括牌照)為固定年期，為期3年。

6 分部資料

	零售物業				停車場				總計						
	截至三月三十一日止年度		截至七月三十一日止四個月		截至三月三十一日止年度		截至七月三十一日止四個月		截至三月三十一日止年度		截至七月三十一日止四個月				
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元			
營業額	2,491	2,291	2,525	820	857	1,012	946	938	312	289	3,503	3,237	3,463	1,132	1,146
分部業績	1,203	1,021	1,327	427	508	530	485	486	176	133	1,733	1,506	1,813	603	641
投資物業之公平值 (減少)/增加	(1,511)	7,284	1,112	(1,264)	152	(791)	1,631	(356)	(383)	69	(2,302)	8,915	756	(1,647)	221
年內/期內 溢利/(虧損)	(308)	8,305	2,439	(837)	660	(261)	2,116	130	(207)	202	(569)	10,421	2,569	(1,044)	862
分部資產	17,553	25,758	27,159	24,643	27,323	4,637	6,684	6,492	6,399	6,573	22,190	32,442	33,651	31,042	33,896
分部負債	931	851	739	800	683	45	35	27	28	26	976	886	766	828	709
資本開支	1,443	945	324	130	2	709	422	165	90	—	2,152	1,367	489	220	2
折舊	13	11	13	3	4	—	—	1	—	1	13	11	14	3	5

7 直接開支

	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
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
員工成本，主要為					
工資及薪金(附註(a))	484	382	264	89	81
物業管理公司費用及相關開支	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
屋苑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>
附註(a)：					
員工成本分析					
物業管理	135	116	101	26	29
保養及改善工程	173	163	81	27	19
租金估值	44	37	19	7	4
租賃	64	52	33	10	10
	<u>416</u>	<u>368</u>	<u>234</u>	<u>70</u>	<u>62</u>
其他直接員工成本	95	36	37	22	19
減：投資物業項下撥充 資本之員工成本	(27)	(22)	(7)	(3)	—
	<u>484</u>	<u>382</u>	<u>264</u>	<u>89</u>	<u>81</u>

8 一般及行政開支

	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
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
總部員工成本，主要為工資 及薪金	48	49	54	15	20
統一行政管理經常開支	74	68	54	18	12
	<u>122</u>	<u>117</u>	<u>108</u>	<u>33</u>	<u>32</u>

9 年內／期內由香港房委會保留之(虧損)／溢利

	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
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
年內／期內(虧損)／溢利乃 經扣除以下項目後列賬： 包括在其他直接開支內之 物業、廠房及設備折舊	13	11	14	3	5

10 稅項

根據房屋條例第34條，香港房委會毋須繳納稅務條例(第112章)所規定之稅項。因此，於有關期間內，本財務報表並無扣除任何稅項。於分拆出售後稅務狀況的詳情載於附註18(b)。

11 投資物業

(a) 投資物業變動，按公平值

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	合計 百萬港元
於二零零二年四月一日	17,492	4,662	22,154
添置	1,440	709	2,149
公平值變動	(1,511)	(791)	(2,302)
於二零零三年三月三十一日	17,421	4,580	22,001
於二零零三年四月一日	17,421	4,580	22,001
添置	940	422	1,362
公平值變動	7,284	1,631	8,915
於二零零四年三月三十一日	25,645	6,633	32,278
於二零零四年四月一日	25,645	6,633	32,278
添置	297	165	462
因重建而作出的撇銷	(20)	—	(20)
公平值變動	1,112	(356)	756
於二零零五年三月三十一日	27,034	6,442	33,476
於二零零五年四月一日	27,034	6,442	33,476
添置	—	—	—
公平值變動	152	69	221
於二零零五年七月三十一日	27,186	6,511	33,697

(b) 投資物業公平值

投資物業包括零售及停車場物業，由表一及表二物業（定義見本發售通函一般詞彙部份）組成，該等物業將分拆出售予領匯（附註1(a)）。根據 PropCo 與香港房委會就買賣該等物業所訂立之物業協議，香港房委會同意有條件將大部份表一物業之法定及實益擁有權及其餘表一物業及所有表二物業之實益擁有權轉讓予 PropCo。香港房委會同意於影響該等法定業權轉讓之若干技術問題解決後，即向 PropCo 轉讓其餘表一物業之法定業權。根據發售通函「該等物業及業務」一節內之「政府協議」分節所詳述之政府協議，香港政府已同意在實際合理可行之情況下盡快就表二物業向香港房委會授與必要之政府租契。該等政府租契一旦授予，根據物業協議，香港房委會即有責任向 PropCo 轉讓表二物業之法定權益。該等轉讓將分批進行。就表一物業而言，各物業均按照以香港房委會為受益人之政府租契持有，固定年期（只有其中一個具有續約權）。就表二物業而言，政府已同意授出固定年期，由各份政府租契授出當日起計，為期50年（不連續約權）。其他詳情載於本發售通函「該等物業、架構及收購安排」一節。

獨立專業估值行世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」）按於二零零二年、二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日以及二零零四年及二零零五年七月三十一日的市值基準為投資物業進行重估，而價值分別為22,154百萬港元、22,001百萬港元、32,278百萬港元、33,476百萬港元、30,850百萬港元及33,697百萬港元。

世邦魏理仕已於本文所呈列各個之結算日使用附註3所載之各項方法根據評估對各物業進行個別估值，以達致投資物業之市值。世邦魏理仕對投資物業於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及於二零零四年七月三十一日之市值達致其意見時，乃參考政府差餉物業估值署頒佈之零售物業價格指數。

11 投資物業

(b) 投資物業公平值(續)

在達致市值估值過程中，世邦魏理仕已假設(其中包括)該等物業於各自物業估值日期已擁有法定業權，儘管於財務報表所呈列之該等結算日，表二物業仍未獲授法定業權。

12 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	合計 百萬港元
成本				
於二零零二年四月一日	—	—	70	70
添置	—	—	3	3
於二零零三年三月三十一日	—	—	73	73
累計折舊				
於二零零二年四月一日	—	—	39	39
年內折舊	—	—	13	13
於二零零三年三月三十一日	—	—	52	52
賬面淨值				
於二零零三年三月三十一日	—	—	21	21
成本				
於二零零三年四月一日	—	—	73	73
添置	—	—	5	5
於二零零四年三月三十一日	—	—	78	78
累計折舊				
於二零零三年四月一日	—	—	52	52
年內折舊	—	—	11	11
於二零零四年三月三十一日	—	—	63	63
賬面淨值				
於二零零四年三月三十一日	—	—	15	15
成本				
於二零零四年四月一日	—	—	78	78
添置	4	1	22	27
於二零零五年三月三十一日	4	1	100	105
累計折舊				
於二零零四年四月一日	—	—	63	63
年內折舊	3	—	11	14
於二零零五年三月三十一日	3	—	74	77
賬面淨值				
於二零零五年三月三十一日	1	1	26	28
成本				
於二零零五年四月一日	4	1	100	105
添置	—	—	2	2
於二零零五年七月三十一日	4	1	102	107
累計折舊				
於二零零五年四月一日	3	—	74	77
期內折舊	1	—	4	5
於二零零五年七月三十一日	4	—	78	82
賬面淨值				
於二零零五年七月三十一日	—	1	24	25

13 應收賬款

應收賬款乃按扣除有關撥備後列賬，有關撥備於二零零三年、二零零四年、二零零五年三月三十一日及二零零五年七月三十一日分別為3百萬港元、3百萬港元、3百萬港元及3百萬港元。

零售物業之月租由租戶按租賃協議以預繳方式支付，停車場每月總收入乃由停車場營辦商分兩期支付，每半月支付一期。於二零零三年、二零零四年、二零零五年三月三十一日及二零零五年七月三十一日，約99%之未償付應收貿易賬款之賬齡少於90日。

此等應收賬款之賬面值約相等於公平值。

14 與香港房委會之賬目

	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	二零零五年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
年初／期初，如過往呈報	19,655	21,214	23,637	不適用
會計政策變動之影響(附註2(b))	1,306	—	7,919	不適用
年初／期初，經重列	20,961	21,214	31,556	32,885
來自／(給予)香港房委會之墊款淨額	822	(79)	(1,240)	(560)
由香港房委會保留之 年內／期內(虧損)／溢利	(569)	10,421	2,569	862
年末／期末	21,214	31,556	32,885	33,187

15 投資物業重估儲備

	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	二零零五年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
年初／期初，如過往呈報	1,306	—	7,919	不適用
會計政策變動之影響(附註2(b))	(1,306)	—	(7,919)	不適用
年初／期初，經重列	—	—	—	—
年末／期末	—	—	—	—

16 資本承擔

	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	二零零五年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
關於現有投資物業改善工程				
已授權但未訂約	1	—	88	201
已訂約但未撥備	186	69	8	40
	187	69	96	241

17 關連人士交易

零售及停車場業務由香港房委會全資擁有，而最終由香港政府（「政府」）全資擁有。根據香港會計準則第24號「關連人士披露」之規定，零售及停車場業務與政府部門及機構或政府控制實體之間進行之交易，以及香港房委會與零售及停車場業務間之交易，均視作關連人士交易，惟政府與零售及停車場業務間之正常業務往來（如支付地租及差餉及政府收費等交易）除外。

香港房委會與零售及停車場業務間之重大交易已於該等財務報表中予以披露。此外，零售及停車場業務與政府之間於有關期間進行之重大關連人士交易如下：

	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
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
來自政府之租金收入	19	19	21	7	7

18 分拆出售後之事件

於分拆出售及領匯上市（詳情見附註1(a)）後，預計零售及停車場業務之經營方式及成本架構將發生變動，包括下述將影響零售及停車場業務在分拆出售後呈報財務業績之方式：

(a) 成本架構

零售及停車場業務轉讓予領匯後，零售及停車場業務將由管理人管理。香港房委會及管理人已訂立服務水平協議，據此，香港房委會將於分拆出售完成後之一段時期內，就該等物業繼續向管理人及 PropCo 提供若干營運支援。將予提供之服務包括管理物業服務供應商、若干屋邨之物業管理、行政、培訓及其他支援服務，包括資訊科技支援。服務水平協議僅為一項過渡安排，將於有關支援服務由管理人承接及不再需要由香港房委會提供有關支援服務時完全終止。服務水平協議之條款載於發售通函「管理人之營運」一節。上述安排將在很大程度上取代零售及停車場業務現有之成本架構（如該等財務報表所反映者）。此外，由於零售及停車場業務之管理將由香港房委會移交予領匯，零售及停車場業務之經營方式、資本及融資架構，以及管理很可能發生其他變動。於分拆出售後，過往並無在財務報表產生之若干成本（包括表二物業之地租、受託人費、策略夥伴費及財務成本）將會產生。

(b) 稅務狀況

香港房委會毋須繳納稅務條例規定之稅項（詳情見附註10）。繼分拆出售後，零售及停車場業務在轉讓予 PropCo 後所產生之淨收入須繳納香港利得稅。因此，在分拆出售後，零售及停車場業務之業績將會包括為當期及遞延稅項作出之撥備。

19 批准財務報表

香港房委會已於二零零五年十一月十四日批准該等財務報表。