

歷史財務資料概要

下表載列前身業務按合併歷史基準編製之財務資料概要。前身業務包括目標公司及與該等物業有關之目標物業之擁有人之房地產業務活動。目標公司及目標物業由賣方擁有，並由SKFE、恒基地產及其他各方（即主要與李兆基博士有關之各方）間接擁有。由於陽光房地產基金自其成立以來並無進行任何公司活動，故並無呈列陽光房地產基金之歷史資料。

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止各年度之合併損益數據及合併現金流量數據；及於二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日之合併資產負債數據，乃摘錄自載於本發售通函附錄一前身業務之經審核合併財務資料及相關之附註。此等經審核合併財務資料及相關之附註乃按香港公認會計原則編製，並已經獨立申報會計師畢馬威會計師事務所審核。

載於下文及本發售通函附錄一之前身業務之歷史合併財務資料，並不一定反映陽光房地產基金日後之表現。閣下必須將以下之財務資料概要與「該等物業及業務」、「管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析」、「管理層對未來經營業績之討論與分析」等各節及本發售通函附錄一所載前身業務之歷史財務報表及相關附註一併理解。

財 務 資 料 摘 要

合併收益表

	附註	截至六月三十日止年度		
		二零零四年	二零零五年	二零零六年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額		243,816	248,360	251,419
租金相關收入		65,443	69,073	66,516
直接成本：				
樓宇管理費		(48,829)	(50,067)	(51,428)
停車場營運成本		(7,627)	(7,442)	(6,249)
租賃佣金		(18,433)	(15,924)	(16,993)
地稅及差餉		(12,234)	(13,382)	(14,392)
推廣開支		(7,574)	(8,616)	(8,211)
維修及保養		(3,944)	(4,603)	(7,493)
法律及專業費		(1,832)	(1,537)	(1,597)
印花稅及註冊費		(141)	(119)	(203)
折舊		(27)	(27)	(—)
物業雜項支出		(1,154)	(781)	(1,007)
直接成本總額		(101,795)	(102,498)	(107,573)
毛利		207,464	214,935	210,362
其他收入		330	929	588
投資物業之公允價值增加	(1)	519,360	706,429	2,469,077
待出售之建成物業減值撥回	(2)	59,800	21,081	18,342
出售待出售之建成物業溢利		105	779	164
行政開支		(1,800)	(1,867)	(714)
其他經營(開支)／收入		(964)	789	(1,320)
利息支出		(15,456)	(23,787)	(26,164)
除稅前溢利		768,839	919,288	2,670,335
所得稅		(125,688)	(128,727)	(455,249)
年度溢利		643,151	790,561	2,215,086

財務資料摘要

附註：

1. 所有投資物業是經參照市場類似交易個案，於二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日按公開市值作為準則在其現況下進行重估，及在適當情況下以收入淨額化作資本作為估值根據，並已考慮租約期滿時收入增加之可能性，而對物業作出重估。該等估值於二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日乃由一間獨立專業測量師行－戴德梁行進行重估，而於二零零四年六月三十日之估值則由黃浩明先生進行重估，黃先生為恒基地產全資附屬公司之專業估價師，並為香港測量師學會之資深會員，對香港物業之估值擁有豐富經驗。
2. 待出售之建成物業減值撥備撥回指待出售之建成物業存貨於各期末之估計可變現淨值與之前期間比較所得出之變化。可變現淨值乃參照所收取之銷售所得款項減銷售開支，或由管理層根據現行市況作出之估計而釐定。

財 務 資 料 摘 要

合併資產負債表

		於六月三十日		
		二零零四年	二零零五年	二零零六年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元
附註				
非流動資產				
	(1)	3,726,360	4,432,860	6,902,000 ⁽³⁾⁽⁵⁾
投資物業				
應收分期款		3,264	2,747	—
遞延稅項資產		28,364	31,686	3,276
其他固定資產		27	—	—
		3,758,015	4,467,293	6,905,276
流動資產				
	(2)	946,288	965,830	984,701 ⁽³⁾⁽⁴⁾
待出售之建成物業				
應收分期款		368	266	—
應收款項、按金及				
預付費用		19,520	17,080	20,874
預付稅款		2,791	1,758	—
銀行存款		4	4	4
		968,971	984,938	1,005,579
總資產				
		4,726,986	5,452,231	7,910,855
流動負債				
		(65,070)	(67,228)	(72,738)
租戶按金				
預收租金		(3,477)	(1,979)	(2,851)
應付賬項及應計費用		(1,413)	(914)	(995)
本期稅項		(34,797)	(36,250)	(36,075)
		(104,757)	(106,371)	(112,659)
非流動負債				
		(1,917,219)	(1,829,060)	(1,760,687)
應付關連公司款項				
遞延稅項負債		(194,904)	(303,092)	(704,449)
		(2,112,123)	(2,132,152)	(2,465,136)
總負債				
		(2,216,880)	(2,238,523)	(2,577,795)
資產淨值				
		2,510,106	3,213,708	5,333,060
資本及儲備				
		60,052	60,052	60,052
已投資資本－物業公司				
應付物業業主款項		2,078,437	2,247,265	3,437,072
保留溢利		371,617	906,391	1,835,936
		2,510,106	3,213,708	5,333,060

財務資料摘要

附註：

1. 所有投資物業是經參照市場類似交易個案，於二零零四年六月三十日、二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日按公開市值作為準則在其現況下進行重估，及在適當情況下以收入淨額化作資本作為估值根據，並已考慮租約期滿時收入增加之可能性，而對物業作出重估。該等估值於二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日乃由一間獨立專業測量師行－戴德梁行進行重估，而於二零零四年六月三十日之估值則由黃浩明先生進行重估，黃先生為恒基地產全資附屬公司之專業估價師，並為香港測量師學會之資深會員，對香港物業之估值擁有豐富經驗。
2. 待出售之建成物業乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本乃由未出售物業佔該發展項目之總發展成本之分配而釐定。可變現淨值指預期售價減出售物業將予產生之成本。待出售之建成物業成本包括所有購買成本、加工成本及其他將物業帶至現時地點及狀況所產生之其他成本。
3. 下表載列各項物業於二零零六年六月三十日之賬面值：

	於二零零六年 六月三十日
	港幣千元
投資物業	
皇后大道東248號	2,284,000
上水中心購物商場	2,076,000
新都城一期物業	1,702,000
富時中心	327,000
永樂街235商業中心	164,000
安隆商業大廈物業	104,000
恒港中心	119,000
裕輝商業中心物業	126,000
	<u>6,902,000</u>
待出售之建成物業	
寶恒商業中心	247,583
文咸東街135商業中心物業	125,031
雲山大廈物業	134,963
光華廣場物業	142,766
渣華道108號商業中心	98,333
新輝商業中心物業	49,681
偉程商業大廈物業	27,000
百利商業中心物業	57,000
耀星華庭物業	16,318
俊暉華庭物業	18,231
港逸軒物業	28,847
御皇臺物業	38,948
	<u>984,701</u>

財務資料摘要

4. 初步發展以供出售之物業已被列作「待出售之建成物業」。該等物業將於陽光房地產基金完成收購時轉撥為「投資物業」，擬作為一項產生經常租金收入之房地產專門投資之集體投資計劃，並禁止進行活躍之房地產買賣。
5. 管理人得知戴德梁行建築顧問獲委任為賣方之估值師，亦得知投資物業之價值由戴德梁行建築顧問進行評估。戴德梁行建築顧問對投資物業進行之估值乃為編製前身業務於截至二零零六年六月三十日止年度之財務報表而進行，誠如附錄五所披露，第一太平戴維斯於二零零六年九月三十日之評估價值乃用作評估陽光房地產基金所收購物業之價值，是由於第一太平戴維斯是為遵守《房地產投資信託基金守則》而獲委任之陽光房地產基金獨立物業估值師，《房地產投資信託基金守則》規定須委任獨立物業估值師以避免發生可能之利益衝突，及於不早於發售通函刊發日期前三個月之日期就該等物業進行估值。戴德梁行建築顧問及第一太平戴維斯所進行之估值可能存在差異，這是由於彼等之估值代表兩個合資格專業估值師之不同意見，且提述不同日期之估值。事實上，戴德梁行建築顧問對八項投資物業之估值總額較第一太平戴維斯之估值低4%。估值金額出現差異，代表兩者之估值意見存在分歧及該等物業由二零零六年六月三十日至二零零六年九月三十日止期間之估值有變。

合併現金流量表

	截至六月三十日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營運業務所得之現金淨值	183,206	198,701	189,980
投資活動所得之現金淨值	304	204	291
融資活動所用之現金淨值	(105,771)	(110,746)	(121,898)
	77,739	88,159	68,373
償還關連公司款項淨值	(77,740)	(88,159)	(68,373)
現金及現金等價物減少淨額	(1)	—	—
年初結餘			
— 現金及現金等價物	5	4	4
— 應付關連公司款項	(1,994,959)	(1,917,219)	(1,829,060)
年末結餘			
— 現金及現金等價物	4	4	4
— 應付關連公司款項	(1,917,219)	(1,829,060)	(1,760,687)