

除文義另有所指外，本附錄所用詞彙與本發售函件「釋義」一節所定義者具相同涵義。

以下為陽光房地產基金於二零零六年五月二十六日(陽光房地產基金成立之日)之未經審核備考資產負債表，僅作說明用途，以顯示假設發行發售建議之基金單位，從貸款融資初步提取約港幣39.50億元之借款，以及收購目標公司股份及融資公司股份於同日進行之影響。

編製備考資產負債表僅供說明用途，且因其性質使然，未必能反映陽光房地產基金於進行上述交易後之真實財務狀況。根據聯席全球協調人(代表包銷商)與SKFE、恒基地產及管理人之間簽訂之國際包銷協議，預期發售價不會超過港幣2.60元(「最高發售價」)及不會低於港幣2.45元(「最低發售價」)。因此，該兩份未經審核備考資產負債表乃根據最高及最低發售價編製。

以下為陽光房地產基金之未經審核備考資產負債表，乃根據陽光房地產基金之未經審核綜合資產負債表編製，並作出下述調整：

A. 陽光房地產基金之未經審核備考資產負債表（以最高發售價港幣2.60元計）

	備考調整				
	陽光 房地產基金 於二零零六年 五月二十六日	收購 目標公司	其他調整	附註	陽光 房地產基金 之備考結餘
	(附註1)	(附註2)			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)		(未經審核)
非流動資產					
投資物業	—	6,902,000	984,701 1,203,299	5(i) 5(ii)	9,090,000
利率掉期	—	—	195,200	4(i)	195,200
償付權利	—	—	207,741	5(vii)	207,741
遞延稅項資產	—	3,276			3,276
	—	6,905,276			9,496,217
流動資產					
待出售之建成物業	—	984,701	(984,701)	5(i)	—
應收款項、按金及 預付費用	—	20,874			20,874
現金及現金等價物	—	4	3,694,400 (195,200) 3,929,800 (7,363,845)	3(i)及(ii) 4(i) 4(ii) 5(iv)	65,159
	—	1,005,579			86,033
總資產	—	7,910,855			9,582,250
流動負債					
租戶按金	—	(72,738)			(72,738)
預收租金	—	(2,851)			(2,851)
應付賬款及應計費用	—	(995)	(11,745)	5(vi)	(12,740)
有抵押周轉銀行貸款	—	—	—	4(ii)	—
本期稅項	—	(36,075)			(36,075)
	—	(112,659)			(124,404)

	備考調整			附註	陽光 房地產基金 之備考結餘
	陽光 房地產基金 於二零零六年 五月二十六日	收購 目標公司	其他調整		
	(附註1)	(附註2)			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)		(未經審核)
非流動負債					
應付關連公司款項	—	(1,760,687)	1,760,687	5(iv)	—
有抵押定期貸款	—	—	(3,929,800)	4(ii)	(3,929,800)
遞延稅項負債	—	(704,449)	(714,268)	5(iii)	(1,418,717)
	—	(2,465,136)			(5,348,517)
總負債	—	(2,577,795)			(5,472,921)
基金單位持有人 應佔資產淨值	—	5,333,060		6	4,109,329
由下列代表：					
發行基金單位所得款項	—	—	3,866,300	3(i)	3,866,300
發行基金單位費用	—	—	(171,900)	3(ii)	(171,900)
投資股本—目標公司	—	60,052	(60,052)	5(v)	—
應付物業業主款項	—	3,437,072	(3,437,072)	5(iv)	—
保留溢利	—	1,835,936	(1,835,936)	5(v)	—
被收購公司可識別 淨資產公允值與 業務合併成本之差額	—	—	414,929	5(viii)	414,929
	—	5,333,060			4,109,329

B. 陽光房地產基金之未經審核備考資產負債表(以最低發售價港幣2.45元計)

	備考調整				陽光 房地產基金 之備考結餘
	陽光 房地產基金 於二零零六年 五月二十六日	收購 目標公司	其他調整	附註	
	(附註1)	(附註2)			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)		(未經審核)
非流動資產					
投資物業	—	6,902,000	984,701 1,203,299	5(i) 5(ii)	9,090,000
利率掉期	—	—	195,200	4(i)	195,200
償付權利	—	—	207,741	5(vii)	207,741
遞延稅項資產	—	3,276			3,276
	—	6,905,276			9,496,217
流動資產					
待出售之建成物業	—	984,701	(984,701)	5(i)	—
應收款項、按金及預付費用	—	20,874			20,874
現金及現金等價物	—	4	3,476,000 (195,200) 3,929,800 (7,145,445)	3(i)及(ii) 4(i) 4(ii) 5(iv)	65,159
	—	1,005,579			86,033
總資產	—	7,910,855			9,582,250
流動負債					
租戶按金	—	(72,738)			(72,738)
預收租金	—	(2,851)			(2,851)
應付賬款及應計費用	—	(995)	(11,745)	5(vi)	(12,740)
有抵押周轉銀行貸款	—	—	—	4(ii)	—
本期稅項	—	(36,075)			(36,075)
	—	(112,659)			(124,404)

	備考調整			附註	陽光 房地產基金 之備考結餘
	陽光 房地產基金 於二零零六年 五月二十六日	收購 目標公司	其他調整		
	(附註1)	(附註2)			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)		(未經審核)
非流動負債					
應付關連公司款項	—	(1,760,687)	1,760,687	5(iv)	—
有抵押定期貸款	—	—	(3,929,800)	4(ii)	(3,929,800)
遞延稅項負債	—	(704,449)	(714,268)	5(iii)	(1,418,717)
	—	(2,465,136)			(5,348,517)
總負債	—	(2,577,795)			(5,472,921)
基金單位持有人					
應佔資產淨值	—	5,333,060		6	4,109,329
由下列代表：					
發行基金單位所得款項	—	—	3,643,200	3(i)	3,643,200
發行基金單位費用	—	—	(167,200)	3(ii)	(167,200)
投資股本－目標公司	—	60,052	(60,052)	5(v)	—
應付物業業主款項	—	3,437,072	(3,437,072)	5(iv)	—
保留溢利	—	1,835,936	(1,835,936)	5(v)	—
被收購公司可識別 淨資產公允值與 業務合併成本之差額	—	—	633,329	5(viii)	633,329
	—	5,333,060			4,109,329

未經審核備考資產負債表附註：

1. 本結餘乃摘錄自陽光房地產基金於二零零六年五月二十六日之未經審核綜合資產負債表所示結餘，即陽光房地產基金成立日期。
2. 本結餘乃摘錄自載於本發售通函附錄一之前身業務於二零零六年六月三十日之經審核合併資產負債表。

就收購目標公司所取得之可分辨資產及負債將會按於收購日期之公允價值作初步計量。管理人董事認為於二零零六年六月三十日，目標公司之可分辨資產及負債之賬面淨值與其於收購日期之公允價值相若，惟(a)該等物業之價值已按獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)於二零零六年九月三十日作出之公允市場估值予以調整(見下文附註第5(ii))；(b)遞延稅項負債已就所收購可分辨資產與負債之公允價值與其稅基之暫時差額予以確認(見下文附註5(iii))；及(c)根據賣方提供之稅項彌償之償付權利予以確認(見下文附註5(vii))。

由於域名公司之可分辨資產及負債微不足道，故沒有包括於未經審核備考資產負債表之內。

3. (i) 此乃按最高發售價港幣2.60元及最低發售價港幣2.45元分別發行1,487,013,000個基金單位之所得款項。
(ii) 此乃支付發行成本之款項，包括有關發售建議之開支，其中包括應付包銷商之包銷佣金(視發售建議之規模而定)、法律費、印刷成本、會計師費、上市成本、廣告及營銷相關開支。
4. (i) 融資公司乃於二零零六年一月四日註冊成立，且自其註冊成立以來尚未開始經營任何業務，惟其與香港上海滙豐銀行有限公司訂有利率掉期協議以及恒基地產間接全資附屬公司予其利率掉期協議之約務更替除外。該等利率掉期將於資產負債表內按其公允價值計算，並為融資公司在陽光房地產基金收購時之唯一資產。
(ii) 融資公司已達成本金總額為港幣40.50億元之銀行融資，其中包括與若干銀行訂立之港幣39.50億元之定期貸款融資及港幣1億元之循環信貸融資，其中初步提取額約為港幣39.50億元。銀行貸款乃按公允價值減應佔交易成本港幣2,000萬元確認。
5. 根據關於收購目標公司之買賣協議，各目標公司之收購代價均按目標公司所擁有物業之收購價值(根據最低發售價計算)於目標公司調整於完成時之資產及負債淨額及特定調整款項之百分比而計算。目標公司之任何遞延稅項負債將不會用作計算收購代價。目標公司之任何遞延稅項資產將不會用作計算於完成時應付之收購代價，惟於完成後之較後日期倘陽光房地產基金或房地產基金集團動用稅項虧損利益抵銷因其他原因產生之稅項負債時，則該等收購代價將由陽光房地產基金支付。

下列調整反映目標公司之收購：

- (i) 於陽光房地產基金完成收購目標公司後將待出售之建成物業轉至投資物業。
- (ii) 目標公司持有之物業重估乃參考第一太平戴維斯於二零零六年九月三十日作出之公允市場估值(已載於本發售通函附錄五)。
- (iii) 遞延稅項乃就業務合併內所收購資產與負債之公允價值與其稅基之暫時差額予以確認。
- (iv) 收購目標公司之付款及清償與關連公司之間之往來賬目及應付現時物業業主之款項。

- (v) 抵銷收購前儲備包括目標公司之投資股本及保留溢利。
- (vi) 就於二零零六年六月三十日起承前之未動用稅項虧損而應付賣方之確認。
- (vii) 有關之賣方及有關擔保人將於完成時分別就各目標公司訂立以相關收購公司為受益人之獨立稅務契約，向收購公司支付：
 - (a) 因或基於完成時或之前所賺取、應計、生效或發生之收入、溢利、交易及事件而產生之任何稅務責任（下文(b)及(c)項所述者除外）；
 - (b) 因物業公司出售有關物業或其當中之任何部份而引致截至完成時授出之商業建築物免稅額及資本性免稅額撥回有關之任何稅務責任；及
 - (c) 因或基於將有關物業於完成時在相關物業公司（其擁有該物業）之賬目中由買賣存貨重新分類為投資資產所產生之任何稅務責任，以有關物業於重新分類時之市值計算為上限。

本調整乃根據賣方提供之稅項彌償而提出之償付權利，其金額以為於目標／物業公司確認之遞延稅項負債為限。

- (viii) 根據《香港財務報告準則》第3號「業務合併」，該金額指於交易完成日時所收購目標公司之可分辨資產、負債及或然負債淨值較其收購成本多出之金額。

由於目標公司於交易完成日之資產及負債之公允價值可能與用於編製上文所呈列之未經審核備考資產負債表之公允價值有差異，故目標公司之可分辨資產及負債淨額超逾收購成本或因收購產生之商譽（如有）之部份可能與本附錄所呈列之預計金額有差異。

6. 根據信託契約，陽光房地產基金之有限年期為由其開始生效日期後計80年減1日，而陽光房地產基金須於各財政期間向基金單位持有人分派不少於其年度可分派收入之90%。因此，基金單位包含合約責任以支付現金股息，另於陽光房地產基金終止後，須根據彼等於終止日期於陽光房地產基金所佔之比例權益支付自銷售或變現陽光房地產基金資產所得之全數現金所得款項淨額減任何負債的金額。因此，根據《香港會計準則》第32號：「金融工具：披露及呈報」，基金單位持有人之資金（即代表發行基金單位之所得款項淨額及被收購公司之可識別資產之公允值與業務合併成本之差額）被分類為財務負債，並於資產負債表內列作基金單位持有人應佔資產淨值處理。

會計師就未經審核備考資產負債表發出之函件

以下為獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本發售通函。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

吾等謹此就陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)及其控制實體就配售及公開發售陽光房地產基金之基金單位而於二零零六年十二月八日刊發之發售通函(「發售通函」)第II-1頁至第II-7頁所載之陽光房地產基金未經審核備考資產負債表(「備考財務資料」)而發表報告，此乃由恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)董事編製，僅供說明用途，以提供有關如何發行陽光房地產基金之基金單位、初步提取借款及收購目標公司可能對陽光房地產基金及其控制實體(「集團」)於二零零六年五月二十六日(陽光房地產基金成立日期)之資產負債表造成影響之資料。未經審核備考財務資料之編製基準已載於發售通函內之第II-1頁。

責任

管理人董事須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段(猶如上市規則適用於陽光房地產基金)並已參考香港會計師公會頒佈之《會計指引》第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」全權負責編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段規定(猶如上市規則適用於陽光房地產基金)就未經審核備考財務資料作出意見，並向閣下報告。除吾等於發表日期向指定人士發出之報告外，吾等不會就用作編製未經審核備考財務資料之任何財務資料而於過往作出之任何報告承擔任何責任。

意見基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈之《香港投資通函申報聘約準則》第300號「投資通函內之備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件比較，考慮支持各項調整之憑證，以及與管理人董事討論未經審核備考財務資料。該等工作並不涉及任何相關財務資料之獨立審查。

由於吾等之工作並未構成按照香港會計師公會頒佈之《香港核數準則》或《香港審閱項目準則》進行之審核或審閱，故吾等概不就未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱之保證。

吾等於策劃和進行工作時，以取得吾等認為必須之資料及解釋為目標，以便取得充分憑證合理確保未經審核備考財務資料已由管理人董事按所述基準編製，而該等基準與集團之會計政策一致，及就根據《上市規則》第4.29(1)段（猶如上市規則適用於陽光房地產基金）所披露之未經審核備考財務資料而言，調整乃屬適當。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，乃根據管理人董事之判斷及假設而編製，並因其假設性質使然，不能作為日後發生任何事項之保證或指標，亦未必可以反映集團於二零零六年五月二十六日或其他較後日期之財務狀況。

吾等概不就發行陽光房地產基金之基金單位所得款項淨額，及該等所得款項淨額應用之合理性，或該等款項是否確實會按發售通函「所得款項用途」一節所述應用而發表意見。

意見

吾等認為：

- a) 管理人董事已根據所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- b) 該等基準與集團之會計政策一致；及
- c) 就根據《上市規則》第4.29(1)段（猶如《上市規則》適用於陽光房地產基金）披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此致

董事

恒基陽光資產管理有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
德意志銀行香港分行
麥格理證券股份有限公司 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零六年十二月八日