

備考資產負債表

下表載列陽光房地產基金於成立陽光房地產基金日期之未經審核備考資產負債表，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，以及猶如收購目標公司股份、目標物業及融資公司股份已於同日進行之影響。該表乃根據本發售通函附錄二中陽光房地產基金之未經審核備考資產負債表而編製，並應與編製基準、備考調整及本發售通函內之申報會計師函件，以及本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件」一節一併閱讀。

	根據最高發售價 港幣2.60元計算	根據最低發售價 港幣2.45元計算
	港幣千元	港幣千元
資產		
投資物業 ⁽¹⁾	9,090,000	9,090,000
利率掉期 ⁽²⁾	195,200	195,200
償付權利 ⁽³⁾	207,741	207,741
遞延稅項資產	3,276	3,276
應收賬款、按金及預付費用	20,874	20,874
現金及現金等價物 ⁽⁴⁾	65,159	65,159
負債		
租戶按金	(72,738)	(72,738)
其他負債 ⁽⁵⁾	(51,666)	(51,666)
銀行貸款－有抵押 ⁽⁶⁾	(3,929,800)	(3,929,800)
遞延稅項負債 ⁽⁷⁾	(1,418,717)	(1,418,717)
基金單位持有人應佔資產淨值	4,109,329	4,109,329
由下列代表：		
發行基金單位所得款項 ⁽⁸⁾	3,866,300	3,643,200
發行基金單位費用 ⁽⁹⁾	(171,900)	(167,200)
被收購者可識別淨資產公允價值超出 業務合併費用之數額 ⁽¹⁰⁾	414,929	633,329
	4,109,329	4,109,329

附註：

- 投資物業乃根據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於二零零六年九月三十日進行之估值按市值列賬。
- 利率掉期乃指由融資公司與香港上海滙豐銀行有限公司訂立之利率掉期協議，並根據彼等之公允價值在資產負債表內入賬。

備考資產負債表

3. 此代表根據賣方所提供之稅項彌償保證之償付權利，以目標／物業公司所確認之遞延稅項負債為限。
4. 現金及現金等價物乃指：
 - (a) 發行陽光房地產基金之基金單位所得款項；
 - (b) 由融資公司提取貸款融資；減
 - (c) 支付發行成本(由與發售建議相關之開支組成)包括應付予包銷商之包銷佣金(按發售建議規模計算)、法律費用、印刷成本、會計師費用、上市費用、廣告及市場推廣相關開支；及
 - (d) 支付收購目標公司之款項，以及償付與有關連公司之往來賬目及應付現有物業擁有人之款項。
5. 其他負債包括預先收取之租金、應付賬項、應計費用及本期稅項。
6. 此項目乃指融資公司提取貸款融資項下港幣39.50億元之金額減去貸款融資之應佔交易淨額港幣2,000萬元。
7. 遞延稅項負債主要指就所收購資產及負債之公允價值與彼等之業務合併稅基間之暫時性差異之稅項影響，根據負債法採用主要稅率17.5%按該暫時性差異悉數計算。
8. 此項目乃指根據最高發售價及最低發售價分別為港幣2.60元及港幣2.45元計算發行陽光房地產基金1,487,013,000個基金單位之已收取所得款項。
9. 發行成本(由與發售建議相關之開支組成)包括應付予包銷商之包銷佣金(按發售建議規模計算)、法律費用、印刷成本、會計師費用、上市費用、廣告及市場推廣相關開支。
10. 此乃指可分辨資產及負債之公允價值較目標公司之收購成本多出港幣4.15億元(按最高發售價計算)及港幣6.33億元(按最低發售價計算)之金額。

根據上文所述之假設及預期於緊隨發售建議完成後已發行1,487,013,000個基金單位計算，每個基金單位之資產淨值預期為港幣2.76元(按最高發售價計算)及港幣2.76元(按最低發售價計算)。

根據上文所述之假設及預期於緊隨發售建議完成後已發行1,487,013,000個基金單位計算，倘不計及遞延稅項負債淨額⁽ⁱ⁾在內，每個基金單位之經作出調整資產淨值(即經調整資產淨值)預期為港幣3.58元(按最高發售價計算)及港幣3.58元(按最低發售價計算)。最高發售價港幣2.60元及最低發售價港幣2.45元，分別較每個基金單位之經調整資產淨值折讓27%及折讓32%。

附註：

- (i) 遞延稅項負債淨額指遞延稅項資產及負債減根據賣方提供之稅項彌償保證之相關償付權利。