

## 越秀房託基金的未經審核備考資產負債表

下表載述越秀房託基金於成立日期的未經審核備考資產負債表乃假設Holdco收購BVI公司及全球發售中發行基金單位在同一日發生，並由貸款融資提取165,000,000美元的款項而作出調整。本表是根據本發售通函附錄三所載越秀房託基金的未經審核備考資產負債表而釐定，並應與編製備考調整的基準以及該附錄報告會計師的函件以及與本發售通函「重組」一節一併理解。

	以最高發售價 3.075港元計 (百萬港元)	以最低發售價 2.850港元計 (百萬港元)
<b>資產</b>		
投資物業 <sup>(1)</sup>	4,005.0	4,005.0
物業、廠房及設備	3.0	3.0
其他資產 <sup>(2)</sup>	6.0	6.0
現金及現金等值物 <sup>(3)</sup>	88.0	88.0
商譽 <sup>(4)</sup>	78.0	—
<b>負債</b>		
保證金、應計費用及其他應付款項	(62.0)	(62.0)
自貸款融資提取金額 <sup>(5)</sup>	(1,265.0)	(1,265.0)
	2,853.0	2,775.0
	2,853.0	2,775.0
<b>基金單位持有人權益</b>		
已發行股本 <sup>(6)</sup>	2,930.0	2,798.0
保留盈利 <sup>(4)</sup>	—	51.0
全球發售開支 <sup>(7)</sup>	(77.0)	(74.0)
	2,853.0	2,775.0
	2,853.0	2,775.0

附註：

- (1) 投資物業乃根據獨立物業估值師於二〇〇五年九月三十日進行的估值按市值列賬。管理人及越秀投資的董事認為，於二〇〇五年十月一日至二〇〇五年十月三十一日期間，物業公允值並無重大變動。
- (2) 其他資產包括遞延資產、貿易應收賬款、其他應收款項及預付款項。
- (3) 現金及現金等值物指BVI公司所獲現金及銀行存款12,653,000港元、越秀投資於全球發售前根據重組契約向BVI公司注資額外現金47,146,000港元（以致達平衡所有流動及非流動負債的現金結餘59,799,000港元，包括於二〇〇五年十月三十一日所有租約的租金保證金，但不包括銀行貸款）、自全球發售的所得款項保

## 越秀房託基金的未經審核備考資產負債表

留作重組契約規定建議在白馬單位進行翻新工程所需的現金26,700,000港元及保留作重組契約規定上市日期至二〇〇五年十二月三十一日期間(包括首尾兩日)柏達應佔租金收入2,085,600港元(亦保留自全球發售的所得款項)。

- (4) 商譽指根據重組契約(載於本發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件—重組契約」一節)應付的最終代價超出假設收購BVI公司的資產及負債公允值總額的差額。

以最高發售價、以於二〇〇五年九月三十日由獨立物業估值師估值為基礎的物業市場估值及上表所述資產及負債款額計算，估計將有78,000,000港元商譽。

保留盈利指假設收購BVI公司股份的資產及負債的總公允值(即初步代價)超出根據重組契約應付的最終代價的差額。

以最低發售價，及以二〇〇五年九月三十日由獨立物業估值師所釐定的物業市值及上表所述資產及負債款額計算，於收購BVI公司股份時所獲得資產及負債的總公允值較根據重組契約應付的最終代價所多出的金額達51,000,000港元，已於保留盈利中確認。

- (5) 銀行貸款指於上市日期根據貸款融資所提取的金額1,287,000,000港元，經扣除貸款融資的已資本化債務21,600,000港元相關開支。
- (6) 指向越秀投資發行417,000,000個基金單位(1,137,234,060港元)作為向Holdco轉讓BVI公司股份的部分代價及根據全球發售發售583,000,000個基金單位而產生的資金(以最高發售價及最低發售價計算分別為1,792,725,000港元及1,661,550,000港元)而產生的已發行股本。
- (7) 指全球發售開支(其中包括包銷佣金、專業費用及印刷費用)，以最高發售價及最低發售價計算分別為77,158,000港元及73,879,000港元。

按最高發售價及最低發售價計算，每基金單位資產淨值分別維持在2.775港元，乃根據上述假設及緊隨全球發售完成後預期已發行的1,000,000,000個基金單位而計算。

不計商譽在內，每個基金單位的有形資產淨值預期為2.775港元。最高發售價3.075港元及最低發售價2.850港元，分別對每個基金單位有形資產淨值溢價10.8%及2.7%。以最高發售價3.075港元計算，經考慮根據重組契約的假設調整75,236,000港元後，最終代價將調整至4,089,416,000港元；而以最低發售價2.850港元計算，經考慮根據重組契約的假設調整52,660,000港元後，最終代價將調整至3,961,520,000港元。