

房託基金的未經審核備考資產負債表

以下為房託基金於二〇〇五年十二月七日(越秀房地產投資信託基金(「越秀房託基金」)的成立日期)的未經審核備考資產負債表,僅作說明之用,以展示越秀房託基金收購柏達投資有限公司、金峰有限公司、福達地產投資有限公司及京澳有限公司(「BVI公司」)(「收購」)及透過發行越秀房託基金的基金單位支付收購代價以及提取貸款165,000,000美元對越秀房託基金與其全資附屬公司King Profit Holdings Limited(正將名稱更改為越秀房託(控股)2005有限公司)(「Holdco」)(統稱「房託基金」)的綜合資產負債表的影響,猶如該等事件已於二〇〇五年十二月七日發生。

編製備考資產負債表僅供說明用途,且因其性質使然,未必能反映房託基金於收購BVI公司、發售基金單位及支取貸款後的真實財務狀況。發售價格指每個越秀房託基金單位的港元價格,而基金單位將根據發售按最終港元價格發行及配發(「發售價」)。根據聯席全球協調人、越秀投資及管理人之間簽訂的協議,預期發售價不會超過3.075港元(「最高發售價」)及不會低於2.85港元(「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。

以下房託基金的未經審核備考資產負債表乃根據越秀房託基金及Holdco的未經審核綜合資產負債表編製，並作出下述調整：

A. 房託基金的未經審核備考資產負債表(以最高發售價3.075港元計)

	備考調整				房託基金的 備考結餘 (未經審核)
	於二〇〇五年 十二月七日 的房託基金 (未經審核) (附註1) 千港元	於二〇〇五年 十月三十一日 收購BVI公司 (經審核) (附註2) 千港元	其他調整 (未經審核) 千港元	附註	
非流動資產					
物業、廠房及設備	—	3,453			3,453
投資房地產	—	4,005,000			4,005,000
商譽	—	—	77,322	(4)(v)	77,322
遞延資產	—	3,031			3,031
	—	4,011,484			4,088,806
流動資產					
應收賬款	—	1,586			1,586
預付款項、按金及 其他應收款項	—	1,110			1,110
現金及現金等值物	—	12,653	47,146	(3)(i)	88,585
			1,792,725	(4)(i)	
			1,287,000	(4)(ii)	
			(77,158)	(4)(iii)	
			(21,599)	(4)(iv)	
			(2,952,182)	(4)(v)	
	—	15,349			91,281

	備考調整				房託基金的 備考結餘 (未經審核)
	於二〇〇五年 十二月七日 的房託基金 (未經審核) (附註1) 千港元	於二〇〇五年 十月三十一日 收購BVI公司 (經審核) (附註2) 千港元	其他調整 (未經審核) 千港元	附註	
流動負債					
租金按金、應計項目 及其他應付款項	—	45,440	2,086	(4)(v)	47,526
應付同系附屬 公司款項	—	994,267	(994,267)	(3)(ii)	—
應付越秀投資款項	—	—	(2,876,946)	(3)(iii)	—
			(75,236)	(4)(v)	
			2,952,182	(4)(v)	
	—	1,039,707			47,526
流動(負債)/資產淨值	—	(1,024,358)			43,755
資產總額減 流動負債	—	2,987,126			4,132,561
非流動負債					
租金按金 (非即期部分)	—	14,359			14,359
銀行借款	—	—	1,287,000	(4)(ii)	1,265,401
			(21,599)	(4)(iv)	
	—	14,359			1,279,760
資產淨值	—	2,972,767			2,852,801
權益					
已發行股本	—	—	1,137,234	(3)(iii)	2,852,801
			1,792,725	(4)(i)	
			(77,158)	(4)(iii)	
股東出資	—	2,956,637	47,146	(3)(i)	—
			994,267	(3)(ii)	
			16,130	(3)(iii)	
			(4,014,180)	(3)(iii)	
保留盈利	—	16,130	(16,130)	(3)(iii)	—
	—	2,972,767			2,852,801

B. 房託基金的未經審核備考資產負債表(以最低發售價2.85港元計)

	備考調整			房託基金的 備考結餘 (未經審核)
	於二〇〇五年 十二月七日 的房託基金 (未經審核) (附註1) 千港元	於二〇〇五年 十月三十一日 收購BVI公司 (經審核) (附註2) 千港元	其他調整 (未經審核) 附註 千港元	
非流動資產				
物業、廠房及設備	—	3,453		3,453
投資物業	—	4,005,000		4,005,000
遞延資產	—	3,031		3,031
	—	4,011,484		4,011,484
流動資產				
應收貿易賬款	—	1,586		1,586
預付款項、按金及 其他應收款項	—	1,110		1,110
現金及現金等值物	—	12,653	47,146 (3)(i) 1,661,550 (4)(i) 1,287,000 (4)(ii) (73,879) (4)(iii) (21,599) (4)(iv) (2,824,286) (4)(v)	88,585
	—	15,349		91,281

	備考調整				房託基金的 備考結餘 (未經審核)
	於二〇〇五年 十二月七日 的房託基金 (未經審核) (附註1) 千港元	於二〇〇五年 十月三十一日 收購BVI公司 (經審核) (附註2) 千港元	其他調整 (未經審核) 千港元	附註	
流動負債					
租金按金、應計 項目及其他 應付款項	—	45,440	2,086	(4)(v)	47,526
應付同系 附屬公司款項	—	994,267	(994,267)	(3)(ii)	—
應付越秀投資款項	—	—	(2,876,946)	(3)(iii)	—
			52,660	(4)(v)	
			2,824,286	(4)(v)	
	—	1,039,707			47,526
流動(負債)/資產淨值	—	(1,024,358)			43,755
資產總額減流動負債	—	2,987,126			4,055,239
非流動負債					
租金按金 (非即期部分)	—	14,359			14,359
銀行借貸	—	—	1,287,000	(4)(ii)	1,265,401
			(21,599)	(4)(iv)	
	—	14,359			1,279,760
資產淨值	—	2,972,767			2,775,479
權益					
已發行股本	—	—	1,137,234	(3)(iii)	2,724,905
			1,661,550	(4)(i)	
			(73,879)	(4)(iii)	
股東出資	—	2,956,637	47,146	(3)(i)	—
			994,267	(3)(ii)	
			16,130	(3)(iii)	
			(4,014,180)	(3)(iii)	
保留盈利	—	16,130	(16,130)	(3)(iii)	50,574
			50,574	(4)(v)	
	—	2,972,767			2,775,479

未經審核備考資產負債表的附註：

- (1) 該等結餘摘自越秀房託基金於二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金的成立日期)未經審核綜合資產負債表。
- (2) 該等結餘摘自越秀房託基金發售通函附錄二所載列BVI公司於二〇〇五年十月三十一日之經審核合併資產負債表。

房託基金收購的BVI公司可確認資產及負債將根據會計購買法以公允值計入越秀房託基金的綜合財務報表。基於BVI公司經審核綜合資產負債表日期二〇〇五年十月三十一日與越秀房託基金成立日期二〇〇五年十二月七日之間相距時間短，及該期間BVI公司的營運及相關市況無重大變動，管理人的董事認為於二〇〇五年十月三十一日可確認資產及負債的賬面淨值大約相當於在二〇〇五年十二月七日(越秀房託基金成立日期)的公允值。

由於越秀房託基金的基金單位的公允值及購買代價的實際支付日期可能與編製上文所呈列的未經審核備考綜合資產負債表所採用的假設有所不同，因此，因收購而導致的實際財政狀況可能與本附錄所示的財政狀況有所不同。

- (3) 根據Holdco、越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)及越秀投資於二〇〇五年十二月七日所簽訂的重組契約，Holdco將於完成收購日期收購BVI公司的股權(「收購」)，而Holdco會促使管理人(i)發出一張2,876,945,940港元的承兌票據；及(ii)發行417,000,000個越秀房託基金的基金單位，每個基金單位2.72718港元，共達1,137,234,060港元，作為收購的初步代價。

調整反映Holdco的收購及向越秀投資發行基金單位：

- (i) 越秀投資將於二〇〇五年十月三十一日後注資額外現金47,146,000港元入BVI公司，作為收購一部分(「額外現金注資」)。
 - (ii) 根據包括在重組契約內之解除契約，越秀投資附屬公司將BVI公司的二〇〇五年十月三十一日合併財務報表中應付越秀投資附屬公司款項解除。
 - (iii) 根據重組契約，收購的初步代價為4,014,180,000港元(根據BVI公司於二〇〇五年十月三十一日的合併資產淨值2,972,767,000港元，連同於二〇〇五年十月三十一日應付同系附屬公司的款項994,267,000港元，以及上文附註3(i)所述越秀投資將注入BVI公司的47,146,000港元計算)，將以發行越秀房託基金每個2.72718港元的417,000,000個基金單位及發出2,876,945,940港元承兌票據支付。同時，BVI公司的收購前儲備(包括股東供款及保留盈利)將會被對銷。
- (4) 調整指向公眾發行基金單位、動用貸款融資及清償承兌票據：
 - (i) 向公眾發售每個3.075港元／2.850港元的583,000,000個基金單位。

	以最高發售價 3.075港元計	以最低發售價 2.850港元計
向公眾人士發售的基金單位	1,792,725,000港元	1,661,550,000港元

- (ii) 估計BVI公司提取貸款融資165,000,000美元(相等於約1,287,000,000港元)；
- (iii) 支付包銷費用及其他上市開支。並未計於行使超額配售權後可能發行的基金單位。

	以最高發售價 3.075港元計	以最低發售價 2.850港元計
包銷費用及其他上市開支	77,158,000港元	73,879,000港元

- (iv) 支付債項相關開支21,599,000港元。
- (v) 根據重組契約，收購的最終代價將按重組契約所述條款作出調整，即向公眾人士發行基金單位的所得款項、包銷費用及其他上市開支及保留作白馬大廈若干單位建議翻新工程的26,700,000港元及二〇〇五年十二月二十一日(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)柏達投資有限公司應佔租金收入為2,085,600港元(「白馬調整」)。倘最終代價超出初步代價4,014,180,000港元，Holdco將透過調整承兌票據的支付金額向越秀投資支付超出之金額，並將於房託基金的綜合資產負債表確認為商譽(但並無計及2,085,600港元的白馬調整，原因是此金額將被確認作房託基金的遞延收入)；倘最終代價少於初步代價4,014,180,000港元，則越秀投資將透過調整承兌票據的支付金額向Holdco支付不足之金額，並即時於房託基金的綜合收益表確認(但並無計及2,085,600港元的白馬調整，原因是此金額將被確認作房託基金的遞延收入)。以最高發售價及最低發售價計算的備考調整如下：

	以最高發售價 3.075港元計	以最低發售價 2.850港元計
調整金額－超出金額	75,236,000港元	—
調整金額－不足金額	—	52,660,000港元

上述調整金額與承兌票據的本金額2,876,945,940港元抵銷後支付的承兌票據。

	以最高發售價 3.075港元計	以最低發售價 2.850港元計
支付承兌票據	2,952,182,000港元	2,824,286,000港元

由於BVI公司於收購完成日期的資產及負債的公允值可能與用以編製以上呈列的未經審核備考資產負債表的公允值不同，BVI公司資產淨值扣除購買代價的實際餘額，或收購所引起的商譽(如有)可能有別於本附錄所呈列的估計金額。

以下為報告會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本發售通函。



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

敬啟者：

吾等謹此就越秀房地產投資信託基金(「越秀房託基金」)於二〇〇五年十二月十二日就收購柏達投資有限公司、金峰有限公司、福達地產投資有限公司及京澳有限公司、越秀房託基金的基金單位在香港聯合交易所有限公司主板上市以及房託基金提取貸款165,000,000美元而刊發的發售通函內第III-1頁至第III-7頁附錄三「房託基金的未經審核備考資產負債表」一節所載越秀房託基金及其附屬公司(合稱「房託基金」)的未經審核備考資產負債表發表報告。未經審核備考資產負債表乃由越秀房託資產管理有限公司(「管理人」)的董事編製，僅供說明之用，以提供收購BVI公司、發售基金單位及提取貸款如何可能影響房託基金於二〇〇五年十二月七日(即越秀房託基金的成立日期)的資產負債表的資料。

責任

管理人的董事須全權負責編製房託基金的未經審核備考資產負債表。

吾等的責任乃就未經審核備考資產負債表作出意見，並向閣下報告。吾等概不就先前就編撰未經審核備考資產負債表所採用財務資料而發出的任何報告承擔任何責任，惟吾等須向吾等於該等報告發出日期在報告上註明的收件人承擔的責任則除外。

意見基礎

吾等參考英國審計實務委員會頒佈的《投資通函申報準則》及1998/8期公告「根據上市規則申報備考財務資料」的規定(如適用)進行工作。吾等的工作並不包括對任何相關財務資料作出獨立審查，惟主要包括將未經調整財務資料與原始文件比較，考慮支持各項調整的理據，以及與管理人的董事討論未經審核備考資產負債表。

由於吾等的工作並未構成按照香港會計師公會頒佈的核數準則進行的審核或審閱，故吾等概不就未經審核備考資產負債表作出任何保證。

未經審核備考資產負債表根據通函附錄三第III-1頁至第III-7頁所載的基準編製，僅供說明之用，因其性質所然，未必可反映房託基金於二〇〇五年十二月七日或未來任何日期的財政狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 管理人的董事已根據所述基準妥善編製未經審核備考資產負債表；
- (b) 該等基準與房託基金的會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考資產負債表而言，有關調整乃屬恰當，原因在於有關調整：
 - (i) 明確列示及闡述；
 - (ii) 直接關於交易而不涉及未來事項或決定；及
 - (iii) 具實際理據。

此致

香港
灣仔駱克道160-174號
越秀大廈2102室
越秀房託資產管理有限公司
董事會 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二〇〇五年十二月十二日