

A 管理人之報告

下文為領匯管理有限公司(領匯之管理人)就領匯於二零零五年十一月二十五日至二零零六年三月三十一日期間之除稅後綜合純利預測(反映領匯、管理人、HoldCo、PropCo及FinanceCo之綜合除稅後純利)(載於本發售通函「溢利預測」一節)而發出之報告全文。

敬啟者：

管理人對領匯截至二零零五年十一月二十五日至二零零六年三月三十一日期間之除稅後綜合純利預測(包括作出該溢利預測之主要基準及假設)，乃載於本發售通函「溢利預測」一節。管理人認為該等基準及假設於刊發本發售通函當時屬恰當且合理，且其已信納該預測乃經審慎周詳查詢後方始作出。投資者根據本發售通函「溢利預測」一節所載之溢利預測評估領匯日後之業績表現時，務請仔細考慮該等基準及假設。

此致

領匯管理有限公司
謹啟

二零零五年十一月十四日

B 羅兵咸永道會計師事務所發出之函件

下文為領匯之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所與零售及停車場業務之經審核財務報表之核數師就編製領匯及其受控制實體由二零零五年十一月二十五日起至二零零六年三月三十一日止期間之除稅後綜合純利預測(反映領匯、管理人、HoldCo、PropCo 及 FinanceCo 之綜合除稅後純利)(載於本發售通函第101頁)而發出之函件全文。

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

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：

吾等已審閱領匯房地產投資信託基金(在本函件統稱「領匯」)在制定二零零五年十一月二十五日起至二零零六年三月三十一日止期間之除稅後綜合純利預測(反映領匯、管理人、HoldCo、PropCo 及 FinanceCo 之綜合除稅後純利)(「溢利預測」)時所採納之計算方法及會計政策。該溢利預測載於領匯於二零零五年十一月十四日刊發之發售通函(「發售通函」)「溢利預測—二零零五年十一月二十五日至二零零六年三月三十一日期間之溢利預測」一節。

吾等已按照香港會計師公會發出之核數指引第3.341條「溢利預測之會計師報告」進行工作。

溢利預測(領匯管理有限公司(「管理人」)對此負上全部責任)由管理人按照領匯由二零零五年十一月二十五日起至二零零六年三月三十一日止期間之綜合業績預測編製。

吾等認為，就計算方法及會計政策而言，溢利預測已按照管理人所作之基準及假設(載於發售通函「溢利預測—基準及假設」及「溢利預測—其他假設」兩節)妥為編製，其呈列基礎在各重大方面均與編製零售及停車場業務之經審核財務報表時採納之會計政策(載於發售通函附錄一)相符。然而，吾等注意到下段所述的未作出的假設。

管理人在發售通函「溢利預測 — 二零零五年十一月二十五日至二零零六年三月三十一日期間之溢利預測」一節表示，在編製溢利預測時，日後投資物業組合（「該等物業」）估值如有任何變動，將會參考當時之市場予以確定。管理人在制定溢利預測時，並無就物業估值變動作出任何假設。

根據編製零售及停車場業務之經審核財務報表時採納之會計政策，該等物業之任何重估調整均需反映在損益表中，故此，吾等注意到在編製溢利預測時未有作出此項假設。該等物業之任何重估變動均會影響由二零零五年十一月二十五日起至二零零六年三月三十一日止期間之除稅後綜合純利，導致除稅後綜合純利按有關盈虧減去遞延稅項及有關商譽（如有）之相應變動影響之款額而有所增加或減少。

此致

領匯管理有限公司
列位董事

高盛（亞洲）有限責任公司
香港上海滙豐銀行有限公司
瑞士銀行（瑞銀投資銀行為瑞士銀行之業務集團）台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零五年十一月十四日

C 聯席上市代理人發出之函件

下文為領匯之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所與零售及停車場業務之經審核財務報表之核數師就編製領匯及其受控制實體由二零零五年十一月二十五日起至二零零六年三月三十一日止期間之除稅後綜合純利預測(反映領匯、管理人、HoldCo、PropCo 及 FinanceCo 之綜合損益表)(載於本發售通函第101頁)而發出之函件全文。

Goldman Sachs 高盛

HSBC  滙豐

 **UBS** Investment Bank

敬啟者：

謹此提述香港房屋委員會藉著首次公開發售(「發售事項」)房地產投資信託基金(即領匯房地產投資信託基金(「領匯」))中之基金單位，將其零售及停車場設施私有化之建議，領匯之基金單位計劃在香港聯合交易所有限公司上市。吾等特別提述領匯於二零零五年十一月二十五日至二零零六年三月三十一日期間之除稅後綜合純利預測(「溢利預測」)，該溢利預測載於於二零零五年十一月十四日就發售事項而刊發之發售通函。

吾等曾與領匯管理有限公司(「管理人」)董事討論編製溢利預測所依據之基準。吾等亦曾考慮羅兵咸永道會計師事務所就編製溢利預測所依據之會計政策及計算方法而於二零零五年十一月十四日致管理人及吾等之函件。

根據溢利預測等資料、領匯會計政策所據之基準及由管理人採納並經羅兵咸永道會計師事務所審閱之計算方法，吾等認為溢利預測(管理人之董事對此須負全責)乃經審慎周詳查詢後方始作出。

此致

領匯管理有限公司
列位董事 台照

代表
高盛(亞洲)有限責任公司

代表
香港上海滙豐銀行有限公司

代表
瑞士銀行(瑞銀投資銀行為
瑞士銀行之業務集團)

謹啟

二零零五年十一月十四日