

甲部 管理人報告

下文為越秀房託資產管理有限公司(越秀房託基金之管理人)就越秀房託基金於二〇〇五年十二月二十一日至二〇〇六年十二月三十一日期間之除稅後綜合純利預測(反映越秀房託基金、Holdco及BVI公司之綜合除稅後純利)(載於本發售通函「溢利預測」一節)而發出之報告全文。

敬啟者：

管理人對越秀房託基金截至二〇〇五年十二月二十一日至二〇〇六年十二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越秀房託基金日後之業績表現時，務請仔細考慮該等基準及假設。

越秀房託資產管理有限公司

謹啟

二〇〇五年十二月十二日

下文為越秀房託基金的申報會計師羅兵咸永道會計師事務所就編製本發售通函「溢利預測」一節所載由二〇〇五年十二月二十一日至二〇〇五年十二月三十一日期間及截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的越秀房託基金的預測除稅後綜合純利（反映越秀房託基金、Holdco及BVI公司的除稅後綜合純利）而發出的函件全文。

乙部 羅兵咸永道會計師事務所發出之函件



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：

吾等已審閱越秀房地產投資信託基金（「越秀房託基金」）在制定二〇〇五年十二月二十一日起至二〇〇五年十二月三十一日止期間及截至二〇〇六年十二月三十一日止年度越秀房託基金及其控制實體之除稅後綜合純利預測（「溢利預測」）時所採納之計算方法及會計政策。該溢利預測載於越秀房託基金於二〇〇五年十二月十二日刊發之發售通函（「發售通函」）「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（越秀房託資產管理有限公司（「管理人」）對此負上全部責任）由管理人按照越秀房託基金及其控制實體（以下統稱「貴集團」）由二〇〇五年十二月二十一日起至二〇〇五年十二月三十一日止期間及截至二〇〇六年十二月三十一日止年度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」分節）妥為編製，其呈列基礎在各重大方面均與BVI公司會計政策（載於發售通函附錄二）相符。然而，吾等注意到下段所述的未作出的假設。

管理人在本發售通函「溢利預測」一節表示，於編製由二〇〇五年十二月二十一日至二〇〇五年十二月三十一日止期間及截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的溢利預測時，並無根據香港財務報告準則的要求，加入物業的未來估值變動的影響，因為管理人相信並無任何合理原因作出該等預測估值。

貴集團由二〇〇五年十二月二十一日至二〇〇五年十二月三十一日止期間及截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的經審核財務報表乃按香港財務報告準則編製，而根據香港財務報告準則，任何物業的重估調整須於收益表內反映，故吾等於編製溢利預測時發現遺漏了此假設。任何物業的重估變動均會增加或減少由二〇〇五年十二月二十一日至二〇〇五年十二月三十一日止期間及截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的除稅後綜合純利。

此致

越秀房託資產管理有限公司
列位董事

香港上海滙豐銀行有限公司
花旗環球金融亞洲有限公司
DBS Bank Ltd. 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

丙部 上市代理人報告

敬啟者：

越秀房地產投資信託基金－溢利預測

謹此提述建議藉著首次公開發售（「發售」）房地產投資信託基金（即越秀房地產投資信託基金（**越秀房託基金**））中的基金單位，其基金單位擬於香港聯合交易所有限公司上市。吾等特別提述越秀房託基金於二〇〇五年十二月二十一日至二〇〇六年十二月三十一日期間的除稅後綜合純利預測（「溢利預測」），該溢利預測載於二〇〇五年十二月十二日就發售而刊發的發售通函。

吾等曾與越秀房託資產管理有限公司（「**管理人**」）董事討論編撰溢利預測（載於本發售通函有關發售的「溢利預測」一節）所依據的基準及假設，亦曾考慮羅兵咸永道會計師事務所就編撰溢利預測所依據的會計政策及計算方法而於二〇〇五年十二月十二日致管理人的董事及吾等的函件。

根據溢利預測等資料、越秀房託基金會計政策所依據的基準及由管理人採納並經羅兵咸永道會計師事務所審閱的計算方法，吾等認為溢利預測（管理人的董事對此須負全責）乃經審慎周詳查詢後方始作出。

此致

越秀房託資產管理有限公司

列位董事 台照

代表

香港上海滙豐銀行有限公司

董事總經理

Paul WT Lai

謹啟

二〇〇五年十二月十二日