

A. 管理人報告

下文為恒基陽光資產管理有限公司(陽光房地產基金之管理人)就陽光房地產基金及其控制實體於預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之綜合純利預測(已載於本發售通函「盈利預測」一節)而發出之報告全文。

敬啟者：

管理人對陽光房地產基金及其控制實體於預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之綜合純利預測(包括作出該盈利預測之主要基準、會計政策及假設)(「該預測」)，乃載於在二零零六年十二月八日刊發之發售通函(「發售通函」)「盈利預測」一節。管理人認為該等用於該預測之基準、會計政策及假設於刊發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。

吾等信納吾等知悉之所有重大事實在達致該預測時已考慮在內，並信納該預測乃經適當考慮及編製。

發售通函之「盈利預測」已獲恒基陽光資產管理有限公司董事局批准。

投資者根據該預測評估陽光房地產基金日後之業績表現時，務請仔細考慮該等基準及假設。

恒基陽光資產管理有限公司
謹啟

二零零六年十二月八日

B. 畢馬威會計師事務所發出之函件

下文為陽光房地產基金之獨立申報會計師畢馬威會計師事務所就編製本發售通函「盈利預測」一節所載由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之陽光房地產基金及其控制實體之綜合純利預測而發出之函件全文。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

吾等已審閱由恒基陽光資產管理有限公司（「管理人」）董事（「董事」）全權負責編製之陽光房地產投資信託基金及其控制實體（「集團」）於編製自二零零六年十二月二十一日（「預計上市日期」）起至二零零七年六月三十日止期間之綜合純利預測（「該預測」）時所採納之會計政策及計算方法。該預測已載於在二零零六年十二月八日刊發之發售通函（「發售通函」）「盈利預測」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「盈利預測之會計師報告」進行工作。

該預測乃由董事根據集團自預計上市日期起至二零零七年六月三十日止年度之綜合業績預測而編製。

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，該預測乃按董事所採納之基準及假設（已載於發售通函「盈利預測－基準及假設」一節）而妥善編製，且其呈列基準在各重大方面均與編製發售通函附錄一所載於二零零六年十二月八日發出之會計師報告所用之會計政策一致。

吾等並無就上述作出保留意見，惟吾等謹請閣下注意，管理人於發售通函「盈利預測」一節所述，於編製自預計上市日期起至二零零七年六月三十日止期間之該預測時，由於管理人鑑於並無可靠基礎以作出投資物業估值預測，故管理人並無根據《香港財務報告準則》規定載入投資物業未來估值變動之影響。

吾等亦謹此指出投資物業之重估如有任何調整將須根據編製載於發售通函附錄一會計師報告所採納之會計政策而於收益表中反映。有關投資物業之重估之任何變動可能會增加或減少自預計上市日期起至二零零七年六月三十日止年度之綜合業績，其變動金額為該等盈餘或虧絀減遞延稅項及有關商譽(如有)之相關變動影響。

此致

董事

恒基陽光資產管理有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

德意志銀行香港分行

麥格理證券股份有限公司 台照

畢馬威會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

二零零六年十二月八日

C. 聯席上市代理人所發出之函件

下文為香港上海滙豐銀行有限公司、德意志銀行香港分行及麥格理證券股份有限公司(陽光房地產基金之聯席上市代理人)就編製本發售通函「盈利預測」一節所載由預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之陽光房地產基金及其控制實體之綜合純利預測而發出之函件全文。

敬啟者：

陽光房地產基金 — 盈利預測

謹此提述建議藉著首次公開發售(「發售建議」)一項房地產投資信託基金(即陽光房地產基金(「陽光房地產基金」))中之基金單位，而其基金單位擬於香港聯合交易所有限公司上市。吾等特別提述陽光房地產基金及其控制實體於預計上市日期至二零零七年六月三十日止期間之綜合純利預測(「該預測」)，該預測已載於陽光房地產基金於二零零六年十二月八日刊發之發售通函內。

吾等曾與閣下討論與恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)董事就編製該預測(載於發售通函「盈利預測」一節)所依據之基準及假設，亦曾考慮畢馬威會計師事務所就編製該預測所依據之會計政策及計算方法而於二零零六年十二月八日致管理人董事及吾等之函件。

根據組成該預測之資料、陽光房地產基金會計政策所依據之基準及由管理人採納並經畢馬威會計師事務所審閱之計算方法，吾等(作為陽光房地產基金之聯席上市代理人)認為該預測(管理人董事對此須負全責)乃經審慎周詳查詢後方始作出。

此致

董事

恒基陽光資產管理有限公司 台照

代表

香港上海滙豐銀行有限公司

亞太區投資銀行

董事總經理

Stephen J Clark

德意志銀行香港分行

環球銀行

董事總經理

Douglas Morton

董事

許廣熙

謹啟

麥格理證券股份有限公司

企業融資

董事總經理

譚承蔭

二零零六年十二月八日