

A. REIT管理人報告

以下為REIT管理人就春泉產業信託於上市日期至二零一三年十二月三十一日期間的預測合併純利(載於本發售通函「財務資料及預測—溢利預測」一節)發出的報告全文。

敬啟者：

春泉產業信託(「春泉產業信託」)

吾等(春泉資產管理有限公司，為春泉產業信託的管理人)確認(a)吾等於編製春泉產業信託於二零一三年十二月五日(即預計上市日期)至二零一三年十二月三十一日期間的溢利預測及營運資金預測(「溢利預測」，載於發售通函「溢利預測」一節)時已採取審慎的態度並經過慎重的考慮；(b)吾等信納溢利預測乃經盡職及審慎查詢後作出；及(c)吾等認為溢利預測所採用的基準、會計政策及假設屬適當及合理。

吾等信納吾等知悉之所有重大事實達致溢利預測時已考慮在內，並信納該溢利預測乃經適當考慮及編製。

投資者根據溢利預測評估春泉產業信託的未來表現時，應審慎考慮該等基準及假設。

發售通函之「溢利預測」分節已獲春泉資產管理有限公司董事會批准。

此致

香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心35樓
證券及期貨事務監察委員會
投資產品部 台照
春泉資產管理有限公司
謹啟

二零一三年十一月二十五日

B. 羅兵咸永道會計師事務所發出之函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的函件全文，以供收錄本發售通函。

**羅兵咸永道**

致春泉資產管理有限公司
(作為春泉產業信託的管理人，「REIT管理人」)
列位董事

瑞士信貸(香港)有限公司

敬啟者：

本所已審閱春泉產業信託(「春泉產業信託」)於二零一三年十一月二十五日刊發的發售通函內「財務資料及預測」一節中所載自二零一三年十二月五日(「預計上市日期」)至二零一三年十二月三十一日止期間春泉產業信託及其控制實體(「貴集團」)的綜合溢利預測(「溢利預測」)時所採納之計算方法及會計政策。

本所已按照香港會計師公會發出的核數指引第3.341號「溢利預測之會計師報告」進行工作。

溢利預測(REIT管理人董事須對此負上全責)是由REIT管理人董事，根據 貴集團自預計上市日期起至二零一三年十二月三十一日之合併業績預測編製。

本所認為，就有關計算方法及會計政策而言，溢利預測已根據發售通函第102頁至109頁「溢利預測 — 基準及假設」及「溢利預測 — 其他假設」分節所載由REIT管理人董事作出的基準及假設適當編製，及其呈列基準在各重大方面均與發售通函「溢利預測 — 會計準則」分節中所載與REIT管理人預期春泉產業信託將予採納的會計政策一致。

謹請 閣下垂注發售通函第102至109頁「溢利預測 — 基準及假設」分節中所載REIT管理人董事就 貴集團投資物業於二零一三年十二月三十一日的公允價值所採納的假設。編製溢利預測時，REIT管理人董事已假設投資物業於二零一三年十二月三十一日的公允價值較二零一三年八月三十一日及預計上市日期的公允價值並無重大變動。獨立估值師認為REIT

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

管理人董事所估計該投資物業於二零一三年十二月三十一日的公允價值合理且並無未重大偏離辦公樓分部市場的市場預期。REIT管理人董事已確認，投資物業於二零一三年十二月三十一日的預測估值已按照與獨立估值師於二零一三年八月三十一日對該等物業進行估值時所採用的估值基準一致的估值基準編製。REIT管理人董事相信投資物業於二零一三年十二月三十一日的公允價值為彼等的最佳估計。然而，投資物業於二零一三年十二月三十一日的公允價值及投資物業相應於預計上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間任何相應的重估增減可能與現時估計存在重大差異，因其取決於二零一三年十二月三十一日的市況及 貴集團無法控制的其他未來事件。倘投資物業公允價值的實際增減與REIT管理人董事現時估計的金額不同，則有關差額會影響 貴集團於預計上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間的預測合併溢利的增減。吾等就該事項並無保留意見。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一三年十一月二十五日

C. 獨立物業估值師就總租金收入發出之函件

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國北京市朝陽區建國路79號及81號華貿中心1號及2號辦公樓及該兩座辦公大樓地下樓層共計約600個停車位(「物業」) — 租金收入預測

吾等已遵照產業投資信託基金守則附錄F之規定審閱載於發售通函(「發售通函」)內「溢利預測」一節所載有關物業租金收入預測(「租金收入預測」)及春泉資產管理有限公司(「REIT管理人」)就預計上市日期(定義見發售通函)至二零一三年十二月三十一日期間之溢利預測(「溢利預測」)所採用之相關假設。

就吾等作出確認而言，吾等已查閱：

- REIT管理人就租金收入預測所作之計算；及
- REIT管理人進行有關計算時所採用之基本假設。

REIT管理人之董事須對溢利預測承擔全部責任。吾等認為，就上述租金收入預測所採用之相關假設乃屬合理，且上述之租金收入預測乃按該等假設編製。

春泉資產管理有限公司(以春泉產業信託管理人身份)
香港
中環
港景街1號
國際金融中心1期2019室

德意志信託(香港)有限公司
(以春泉產業信託受託人身份)
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

瑞士信貸(香港)有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場88樓

台照
代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司

董事
估值及諮詢服務
賀志蓉
MRICS MCOMFIN

執行董事
估值及諮詢服務
霍嘉禮
BSc (Hons) FRICS FHKIS RPS (GP) MAE
謹啟

附註：霍嘉禮先生，特許估值測量師，BSc(Hons)，FRICS, FHKIS, RPS(GP)，MAE，於香港及中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

賀志蓉女士，特許估值測量師，MRICS, MCOMFIN，於香港及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

二零一三年十一月二十五日

D. 上市代理人報告

以下為春泉產業信託上市代理人瑞士信貸(香港)有限公司就春泉產業信託於上市日期至二零一三年十二月三十一日期間的預測合併純利(載於本發售通函「財務資料及溢利預測—溢利預測」一節)而發出的函件全文。



敬啟者：

吾等謹此提述春泉產業信託(「春泉產業信託」)於二零一三年十二月五日(即春泉產業信託基金首次上市及基金單位獲准在香港聯合交易所有限公司買賣的預計日期(「上市日期」))至二零一三年十二月三十一日期間的合併純利的預測(「溢利預測」)，有關預測載於春泉產業信託日期為二零一三年十一月二十五日的發售通函(「發售通函」)「財務資料及預測」一節「溢利預測」分節。溢利預測乃根據春泉產業信託自上市日期至二零一三年十二月三十一日的綜合業績的預測而編製。

吾等曾與閣下討論發售通函「溢利預測」一節所載列於作出溢利預測時所依據的基準及假設。吾等亦曾考慮及依據羅兵咸永道會計師事務所就編製溢利預測所採用的會計政策及計算方法而向閣下及吾等發出的日期為二零一三年十一月二十五日的函件以及高力國際物業顧問(香港)有限公司就編製溢利預測所採納的假設及計算溢利及分派預測所用的租金收入而向閣下及吾等發出的日期為二零一三年十一月二十五日的函件。

基於以上所述及根據閣下所採納並經羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法及閣下所採納並經高力國際物業顧問(香港)有限公司所審閱的假設及溢利及分派預測所用的計算，吾等(以春泉產業信託上市代理人的身份)，認為溢利預測乃經審慎周詳查詢後作出。閣下作為春泉資產管理有限公司的董事(春泉產業信託的管理人)，須對預測承擔全部責任。

春泉資產管理有限公司

此致

列位董事 台照

代表
瑞士信貸(香港)有限公司
林基榮
董事
謹啟

二零一三年十一月二十五日