

## 附錄二 春泉產業信託之未經審核備考財務狀況表

### A. 春泉產業信託之未經審核備考財務狀況表

下表載列分別按最高發售價及最低發售價計算的春泉產業信託(「春泉產業信託」)於二零一三年六月三十日的未經審核備考財務狀況表，僅供參考。

未經審核備考財務狀況表乃根據發售通函附錄一所載RCA01於二零一三年六月三十日的經審核財務狀況表編製，旨在說明(i)春泉產業信託收購RCA01的全部股權，(ii)根據全球發售發行新基金單位，及(iii)根據最高發售價及最低發售價分別償還49,431,000美元及46,733,000美元定期貸款融資的影響，猶如該等事項已於二零一三年六月三十日發生。

編製未經審核備考財務狀況表僅供說明之用，由於其假設性質使然，倘上述交易於二零一三年六月三十日已完成，未必能真實反映春泉產業信託的財務狀況或未必能真實反映春泉產業信託於二零一三年六月三十日或任何未來日期的財務狀況。

## 附錄二 春泉產業信託之未經審核備考財務狀況表

春泉產業信託(根據最高發售價4.03港元)之未經審核備考財務狀況表

	RCA01 於二零一三年 六月三十日 之經審核 財務狀況表 (附註1) 千美元	<u>備考調整</u> (未經審核) 千美元	<u>附註</u>	春泉產業信託 之備考 財務狀況表 (未經審核) 千美元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業.....	1,253,500	—		1,253,500
衍生金融工具.....	2,043	—		2,043
	<u>1,255,543</u>	<u>—</u>		<u>1,255,543</u>
<b>流動資產</b>				
貿易應收款項及其他應收款項.....	2,693	—		2,693
受限制銀行結餘.....	55,916	—		55,916
現金及現金等價物.....	20,675	50,960	3	20,675
		(1,529)	3	
		(49,431)	4	
	<u>79,284</u>	<u>—</u>		<u>79,284</u>
<b>總資產</b> .....	<u>1,334,827</u>	<u>—</u>		<u>1,334,827</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
長期貸款.....	500,535	(48,043)	4	452,492
<b>流動負債</b>				
租賃押金	19,314	—		19,314
預收款項、應計費用及 其他應付款項.....	11,723	—		11,723
	<u>31,037</u>	<u>—</u>		<u>31,037</u>
<b>總負債</b> .....	<u>531,572</u>	<u>(48,043)</u>		<u>483,529</u>
<b>流動資產淨值</b> .....	<u>48,247</u>	<u>—</u>		<u>48,247</u>
<b>資產淨值</b> .....	<u>803,255</u>	<u>48,043</u>		<u>851,298</u>

## 附錄二 春泉產業信託之未經審核備考財務狀況表

春泉產業信託(根據最高發售價4.03港元)之未經審核備考財務狀況表

	RCA01 於二零一三年 六月三十日 之經審核 財務狀況表	備考調整	附註	春泉產業 信託之備考財 務狀況表
	(附註1)	(未經審核)		(未經審核)
	千美元	千美元		千美元
<b>以下各項代表：</b>				
普通股 .....	—	161,934	2(i)	—
		(161,934)	2(ii)	
可贖回優先股 .....	161,934	(161,934)	2(i)	—
保留溢利 .....	607,697	(607,697)	2(ii)	—
匯兌儲備 .....	33,624	(33,624)	2(ii)	—
	<u>803,255</u>	<u>(803,255)</u>		<u>—</u>
<b>單位持有人應佔資產淨值：</b>				
向 RCA Fund 發行的基金單位 .....	—	803,255	2(ii)	803,255
已向公眾發行的基金單位 .....	—	50,960	3	50,960
償付 RCA Fund 的發行成本 .....	—	(1,529)	3	(1,529)
提早償還貸款的虧損 .....	—	(1,388)	4	(1,388)
	<u>—</u>	<u>851,298</u>		<u>851,298</u>

## 附錄二 春泉產業信託之未經審核備考財務狀況表

春泉產業信託(根據最低發售價3.81港元)之未經審核備考財務狀況表

	RCA01 於二零一三年 六月三十日 之經審核 財務狀況表 (附註1) 千美元	備考調整 (未經審核) 千美元	附註	春泉產業信託 之備考 財務狀況表 (未經審核) 千美元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業.....	1,253,500	—		1,253,500
衍生金融工具.....	2,043	—		2,043
	<u>1,255,543</u>	<u>—</u>		<u>1,255,543</u>
<b>流動資產</b>				
貿易應收款項及其他應收款項.....	2,693	—		2,693
受限制銀行結餘.....	55,916	—		55,916
現金及現金等價物.....	20,675	48,178	3	20,675
		(1,445)	3	
		(46,733)	4	
	<u>79,284</u>	<u>—</u>		<u>79,284</u>
<b>總資產</b> .....	<u>1,334,827</u>	<u>—</u>		<u>1,334,827</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
長期貸款.....	500,535	(45,420)	4	455,115
<b>流動負債</b>				
租賃押金	19,314	—		19,314
預收款項、應計費用及 其他應付款項.....	11,723	—		11,723
	<u>31,037</u>	<u>—</u>		<u>31,037</u>
<b>總負債</b> .....	<u>531,572</u>	<u>(45,420)</u>		<u>486,152</u>
<b>流動資產淨值</b> .....	<u>48,247</u>	<u>—</u>		<u>48,247</u>
<b>資產淨值</b> .....	<u>803,255</u>	<u>45,420</u>		<u>848,675</u>

## 附錄二 春泉產業信託之未經審核備考財務狀況表

### 春泉產業信託(根據最低發售價3.81港元)之未經審核備考財務狀況表

	RCA01			春泉產業 信託之備考財 務狀況表
	於二零一三年 六月三十日 之經審核 財務狀況表			
	備考調整	附註	(未經審核)	
(附註1)			(未經審核)	
	千美元	千美元		千美元
<b>以下各項代表：</b>				
普通股 .....	—	161,934	2(i)	—
		(161,934)	2(ii)	
可贖回優先股 .....	161,934	(161,934)	2(i)	—
保留溢利 .....	607,697	(607,697)	2(ii)	—
匯兌儲備 .....	33,624	(33,624)	2(ii)	—
	<u>803,255</u>	<u>(803,255)</u>		<u>—</u>
<b>單位持有人應佔資產淨值：</b>				
向 RCA Fund 發行的基金單位 .....	—	803,255	2(ii)	803,255
已向公眾發行的基金單位 .....	—	48,178	3	48,178
償付 RCA Fund 的發行成本 .....	—	(1,445)	3	(1,445)
提早償還貸款的虧損 .....	—	(1,313)	4	(1,313)
	<u>—</u>	<u>848,675</u>		<u>848,675</u>

#### 附註：

- (1) 春泉產業信託於二零一三年十一月十四日成立。於上市日期，RCA01的全部股權將由春泉產業信託購入。春泉產業信託於上市日期前並無從事任何業務，亦不符合業務定義。收購RCA01僅為重組本集團物業投資業務，而相關物業業務的管理層並無變動，且相關業務的最終控股所有人於本集團成立前後保持不變。因此，春泉產業信託的綜合財務報表乃採用物業投資業務的賬面值呈列，而結餘摘錄自發售通函附錄一所載RCA01於二零一三年六月三十日的經審核財務狀況表。
- (2) 以下調整指春泉產業信託根據重組協議於上市日期收購RCA01的全部股權：
  - (i) 此指將RCA Fund所持RCA01的全部已發行優先股重新分類為RCA01的普通股。於重組安排前，RCA Fund擁有RCA01全部已發行優先股，而MaplesFS擁有RCA01全部已發行普通股。為籌備全球發售，作為於上市日期前進行的重組步驟中的一步，RCA Fund將從MaplesFS收購RCA01的全部已發行普通股，其後，於上市日期前將RCA Fund所持RCA01全部已發行優先股重新分類為RCA01的普通股。因此，RCA Fund屆時將成為RCA01的唯一股東，於上市日期前持有RCA01的全部已發行普通股。
  - (ii) 根據重組協議，RCA Fund將向受託人(以其作為春泉產業信託受託人的身份)轉讓RCA01的全部普通股，代價為春泉產業信託向RCA Fund發行1,000,000,000個基金單位。該等基金單位應佔資產淨值為803,255,000美元。根據最高發售價4.03港元及最低發售價3.81港元1,000,000,000個基金單位的市場價值分別為520,000,000美元及491,613,000美元。
- (3) 根據全球發售，新基金單位的估計所得款項總額按最高發售價及最低發售價計算分別為50,960,000美元及

## 附錄二 春泉產業信託之未經審核備考財務狀況表

- 48,178,000美元，指發行98,000,000個新基金單位。春泉產業信託上市有關的全球發售的全部開支應由RCA Fund支付。估計包銷佣金總額的22.3%（指全球發售的主要部份的概約比例）將由春泉產業信託償付。
- (4) 該調整指以所得款項償還部份現有定期貸款融資49,431,000美元及46,733,000美元及於根據最高發售價及最低發售價分別償還1,388,000美元及1,313,000美元時取消確認貸款安排費用。
  - (5) 春泉產業信託於各財政年度須向單位持有人分派不少於春泉產業信託年度可供分派收入90%的款項。因此，基金單位附帶支付現金股息的合約責任，而於春泉產業信託終止後，亦可按彼等於終止日期於春泉產業信託的權益比例分享銷售或變現春泉產業信託資產減任何負債的所得的所有現金所得款項淨額。因此，單位持有人的基金（以發行基金單位的所得款項淨額表示）會根據國際會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」分類為金融負債。其於春泉產業信託的未經審核備考財務狀況表中列示為單位持有人應佔資產淨值。
  - (6) 按最高發售價及最低發售價計算的每個基金單位的資產淨值分別為6.01港元及5.99港元。每個基金單位資產淨值根據最高發售價及最低發售價按摘錄自春泉產業信託的未經審核備考財務狀況表的單位持有人應佔資產淨值以及全球發售完成後將發行1,098,000,000個基金單位計算得出。最高發售價4.03港元及最低發售價3.81港元分別較每個基金單位資產淨值折讓約33%或36%。
  - (7) 春泉產業信託的未經審核備考財務狀況表並未計及二零一三年十一月十二日RCA01向其當時優先股股東RCA Fund宣派並已於二零一三年十一月十五日派付的15,000,000美元股息。
  - (8) 就全球發售的估計所得款項而言，港元按7.75港元兌1美元的匯率換算為美元。

## 附錄二 春泉產業信託之未經審核備考財務狀況表

### B. 申報會計師就未經審計備考財務資料發出的函件

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



羅兵咸永道

#### 獨立申報會計師就編製發售通函內未經審計備考財務資料的鑑證報告

致春泉資產管理有限公司(作為春泉產業信託的管理人)

列位董事

本所已對春泉資產管理有限公司(「REIT管理人」)董事對春泉產業信託(「春泉產業信託」)及其控制實體(統稱「貴集團」)編製的未經審計備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審計備考財務資料包括就春泉產業信託的基金單位擬首次公開發售而於二零一三年十一月二十五日刊發的發售通函中第II-1至II-6頁內所載有關春泉產業信託於二零一三年六月三十日的未經審計備考財務狀況表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。REIT管理人董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於附註1至附註8。

未經審計備考財務資料由REIT管理人董事編製，以說明擬首次公開發售對貴集團於二零一三年六月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開發售於二零一三年六月三十日已發生。在此過程中，REIT管理人董事從RCA01截至二零一三年六月三十日止期間的財務報表中摘錄有關RCA01財務狀況的資料，而上述財務資料已公布會計師報告。

#### REIT管理人董事對未經審計備考財務資料的責任

REIT管理人董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條(猶如上市規則第4.29條適用於春泉產業信託)及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

#### 申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定(猶如上市規則第4.29段適用於春泉產業信託)，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料

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

## 附錄二 春泉產業信託之未經審核備考財務狀況表

時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，計劃和實施工作以對REIT管理人董事是否根據上市規則第4.29條(猶如上市規則第4.29條適用於春泉產業信託)及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在發售通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該擬首次公開發售於二零一三年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。



## 附錄二 春泉產業信託之未經審核備考財務狀況表

### 意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由REIT管理人董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與春泉產業信託將採納的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條(猶如上市規則第4.29條適用於春泉產業信託)所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整屬適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一三年十一月二十五日