

管理層對未來財務狀況及經營業績的討論與分析

上市日期後，春泉產業信託的成本架構、負債水平及業務將發生若干變動。因此，編製以下討論乃旨在協助投資者評估可能影響春泉產業信託未來經營業績的因素。

該等陳述受不確定因素及假設影響，在任何情況下本文所載資料均不得視為春泉產業信託、REIT管理人、受託人、包銷商、上市代理人或任何其他人士就相關假設將會成為事實而作出之聲明、保證或預測。投資者僅請留意，不應過分依賴該等前瞻性陳述。

概覽

春泉產業信託為房地產投資信託基金，主要擁有及投資於亞洲能賺取收入的優質房地產而成立。春泉產業信託將初步投資並擁有該物業。本發售通函附錄一所載RCA01的經審核財務資料及其他歷史財務資料，已根據RCA01的過往營運狀況而編製。儘管春泉產業信託的收入來源與RCA01相若，惟於上市日期後的成本架構將在若干重大方面與RCA01的過往成本架構有所不同。RCA01的若干過往成本(如資產管理費用)將不再屬於春泉產業信託的成本，而過往並非RCA01的若干新成本，如REIT管理人及受託人費用及其他有關信託的費用，日後將成為春泉產業信託的成本。

此外，根據信託契約，單位持有人所獲得分派將根據年度可供分派收入釐訂，有關收入為春泉產業信託及其特殊目的機構於有關財政年度的綜合經審核除稅後純利，並作出調整以撇銷若干重大調整的影響，有關詳情載於本發售通函「分派政策」一節。

因此，基於該等及下文所述的其他理由，RCA01的過往除稅後純利不應被視為與年度可供分派收入相若。

此外，春泉產業信託財務資料的呈報方式，可能與本發售通函附錄一所載經審核財務資料的呈報方式不同。下文載列RCA01可能因全球發售及根據重組協議發行基金單位給予RCA Fund，以換取所有已發行RCA01股份而受到影響的主要收入項目及其他財務報表項目的詳情。有關重組協議的詳情，請參閱本發售通函「與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件—重組協議」一節。

春泉產業信託將予採納的重大會計政策

重大政策乃指預期對財務狀況及經營業績之呈報有重大影響，並須由管理層作出對呈報業績有影響之估計及判斷。該等估計乃持續作出評估，並根據過往經驗、現時可得的資料及於該等情況下管理層相信為合理之各種假設而作出。實際業績在不同假設或情況下或會有別於該等估計。由於春泉產業信託的法律、財務及經營架構與RCA01的業務有所不同，

管理層對未來財務狀況及經營業績的討論與分析

故春泉產業信託將採納的會計處理方法在若干方面會與編製RCA01之經審核財務報表所採用者有別。根據信託契約的條文，REIT管理人預期會採納與RCA01採納的該等重大會計政策大致相若的重大會計政策，RCA01採納的該等重大會計政策載於本發售通函附錄一會計師報告附註2。重大會計政策預料要求於編製春泉產業信託的綜合財務報表時作重大判斷及估計，並對春泉產業信託業績的呈報具最重大影響。倘春泉產業信託業務日後出現任何變動，則春泉產業信託或須採納可能與類似編製RCA01的財務報表所採納者所不同或額外重大會計政策。

額外成本項目

春泉產業信託將承擔與房地產投資信託基金架構有關而於以往RCA01並無就該物業產生之費用及開支。以下為若干該等額外成本項目。

REIT管理人費用

根據信託契約，REIT管理人將收取以下費用：

- (a) 自上市日期，每年按存置財產價值0.4%的基本費用，於各曆季最後營業日的結束時間按每季計算，及就任何部分期間按比例分配及於春泉產業信託期內每曆季結束後十五天內每季期後支付；及
- (b) 自上市日期，每年按春泉產業信託物業收入淨額3.0%的浮動費用(扣除基本費用及浮動費用前)。

REIT管理人現有意選擇於二零一三年及二零一四年以基金單位形式收取80%的REIT管理人費用。發行基金單位予REIT管理人作為其全部或部分報酬將攤薄單位持有人的權益，當中包括每基金單位的分派數額。基本費用及浮動費用不論以現金或基金單位支付均於收益表列為開支。基本費用及浮動費用倘以基金單位形式支付，將回撥入除稅後純利作為調整項目，以計算年度可供分派收入。有關該等安排的進一步資料及基本費用及浮動費用的詳情，請參閱本發售通函「REIT管理人—REIT管理人的費用、成本及開支」一節。

收購費用及出售變現費用

除基本費用及浮動費用外，根據信託契約，REIT管理人亦有權收取一項收購費用(自上市日期起生效)，該項收購費用將按春泉產業信託以土地形式直接或間接所收購任何房地產資產的收購價而不超逾1.0%(於信託契約日期為1.0%)。收購費用將以現金形式或按REIT管理人所選擇，全數以基金單位形式或部分以現金及部分以基金單位形式支付予REIT管理人。此外，REIT管理人有權收取一項出售變現費用(自上市日期起生效)，該項出售變現費用

管理層對未來財務狀況及經營業績的討論與分析

將按春泉產業信託以土地形式直接或間接所出售或出售變現的任何房地產資產銷售價而不超逾0.5%（於信託契約日期為0.5%）。出售變現費用將以現金形式或按REIT管理人所選擇，全數以基金單位形式或部分以現金及部分以基金單位形式支付予REIT管理人。有關該等安排的進一步資料及基本費用與浮動費用的詳情，請參閱本發售通函「REIT管理人 — REIT管理人的費用、成本及開支」一節。

受託人費用

春泉產業信託的成本亦將包括受託人費用，該費用將按春泉產業信託於有關季度的未經審核管理層賬目每半年或每季計算及支付作為持續費用，金額不多於存置財產價值每年0.025%（金額可增加至每年存置財產價值的0.06%），每月最低金額為人民幣56,000元。此外，春泉產業信託亦將向受託人一次性支付成立費180,000港元。有關該等安排的進一步資料，請參閱本發售通函「信託契約 — 受託人費用」一節。

倘受託人履行屬於特殊性質或在春泉產業信託的一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外的職責（例如春泉產業信託在首次公開發售後收購或出售變現投資），受託人亦可按時間成本基準按與REIT管理人不時協定的費率向春泉產業信託收取額外費用。

流動資金及資金來源

於全球發售完成後，該物業業務所收取的現金淨額，將成為春泉產業信託的主要流動資金來源，以用於向單位持有人作出現金分派、償債、維修及保養以及其他經常性經營及資本成本。在適當情況下，春泉產業信託亦可能會尋求額外發行基金單位及債務證券以及籌措外部貸款（根據房地產投資信託基金守則，春泉產業信託只可借入高達合共資產總值的45.0%），特別是就任何收購其他物業的建議。發行額外股票或股票掛鈎證券可能導致單位持有人權益的額外攤薄。

REIT管理人將僅會尋求承擔該等能夠改善該物業的資本開支或其他開支，以透過提高租金價格或租用率，或以其他方式增加該物業的可出租總面積改善該物業的回報率或長遠價值。該等提升應可增加該物業所產生的現金流量及該物業的價值，這可為REIT管理人提供更大的靈活性，以便其依據房地產投資信託基金守則貸款。

本發售通函附錄五所載由物業顧問Nikken Sekkei編製的樓宇狀況調查報告載有維修工程的估計成本及十年保養及資本開支預測的概要。

管理層對未來財務狀況及經營業績的討論與分析

於二零一三年六月三十日，RCA01並無任何合約性承諾或責任須據此作出任何資本開支。

營運資金聲明

經計及春泉產業信託的可供動用財政資源(包括其內部自有資金)、定期貸款融資及全球發售之估計所得款項淨額，REIT管理人相信春泉產業信託於本發售通函日期後12個曆月將有足夠的流動資產應付其營運資金及經營所需。

無重大不利變動

REIT管理人確認，經對春泉產業信託及RCA01進行合理盡職審查後，春泉產業信託及RCA01的財務或經營狀況或前景自二零一三年六月三十日(即本發售通函附錄一所載會計師報告涵蓋之期間結束之日)以來並無重大不利變動。