

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust

春泉產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

股份代號：01426

2013

年報



由春泉資產管理有限公司管理

關於春泉產業信託

春泉產業信託(「春泉產業信託」)乃於二零一三年十一月十四日由春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的管理人,「**管理人**」)與德意志信託(香港)有限公司(春泉產業信託的受託人,「**受託人**」)訂立之信託契約(「**信託契約**」)組成的房地產投資信託基金。春泉產業信託的基金單位(「**基金單位**」)於二零一三年十二月五日(「**上市日期**」)首次在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。

關於管理人

春泉產業信託的管理人為一家於香港註冊成立的公司,唯一目的是管理春泉產業信託。管理人由AD Capital Co., Ltd.(「**AD Capital**」), (日本政策投資銀行、Asuka Asset Management Co, Ltd.及若干少數管理層股東擁有的私募股權投資公司)全資擁有。



目錄

- 2 財務摘要
- 5 主席報告
- 9 管理層討論與分析
- 19 董事會及高級管理層
- 23 企業管治
- 38 關連人士交易
- 43 權益披露
- 45 估值報告
- 57 受託人報告
- 58 獨立核數師報告書
- 60 綜合收益表
- 61 綜合全面收益表
- 62 綜合財務狀況表
- 64 綜合權益變動表及
單位持有人應佔資產淨值
- 66 綜合現金流量表
- 67 分派聲明
- 68 綜合財務報表附註
- 99 績效表
- 100 公司資料

財務摘要

總收益

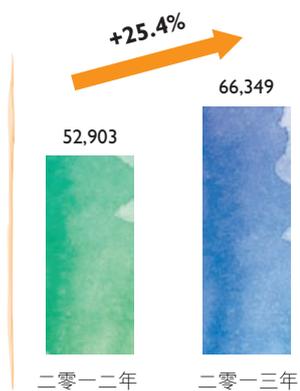
+25.4%66.3 百萬美元
二零一三年每個基金單位
特別分派
0.07 港元

物業收入淨額

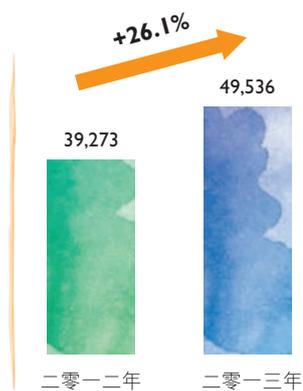
+26.1%49.5 百萬美元
二零一三年

表現摘要

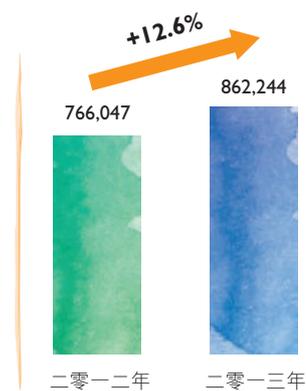
總收益
(千美元)



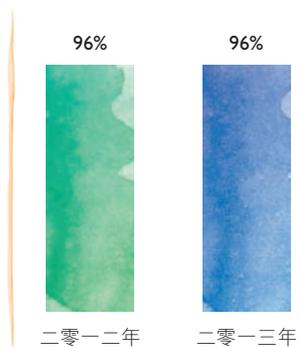
物業收入淨額
(千美元)



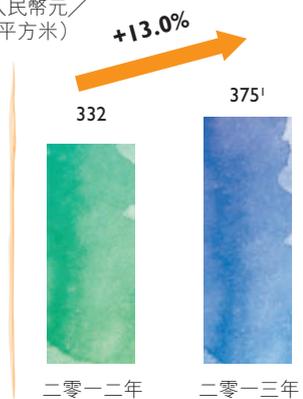
單位持有人
應佔淨資產
(千美元)



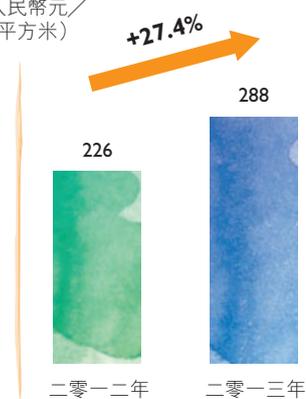
平均租用率
百分比



平均現貨月租
(人民幣元/
平方米)



平均舊貨月租
(人民幣元/
平方米)



¹ 除個別過渡期延長租約及特殊租約重續外。

財務摘要(續)

業績摘要

此乃春泉產業信託二零一三年十二月五日自於聯交所上市以來的首份全年業績(截至二零一三年十二月三十一日止年度)(「報告年度」)。將就上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間(「有關期間」)，(如適用)與春泉產業信託二零一三年十一月二十五日之發售通函(「發售通函」)所述預測數字(「發售通函預測」)進行比較。

截至十二月三十一日止年度	二零一三年	二零一二年	增減
總收益(千美元)	66,349	52,903	25.4%
物業收入淨額(千美元)	49,536	39,273	26.1%
每個基金單位特別分派(港元)(附註a)	0.070	不適用	不適用

自上市日期至二零一三年 十二月三十一日期間	實際	發售通函預測	差幅
總收益(千美元)	5,377	5,143	4.5%
物業收入淨額(千美元)	3,910	3,857	1.4%
可供分派收入總額(千美元)	2,248	2,088	7.7%
每個基金單位暗示定期分派(港元)(附註b)	0.016	0.015	7.7%
每個基金單位暗示定期分派(港元，年度化)	0.214	0.199	7.7%
暗示定期分派收益率(年度化)(附註c)	6.8%	不適用	不適用

十二月三十一日	二零一三年	二零一二年	增減
總資產(千美元)	1,403,684	1,266,787	10.8%
已評估物業價值(千美元)	1,272,778	1,186,859	7.2%
單位持有人應佔資產淨值(千美元)	862,244	766,047	12.6%
每個單位持有人應佔資產淨值(港元)	6.09	不適用	不適用
負債佔總資產	36.0%	37.7%	-1.7百分點

附註：

- 於二零一三年十二月三十一日，每個基金單位的特別分派0.070港元相當於基金單位收市價3.17港元的2.2%。
- 每個基金單位暗示定期分派乃根據管理人分派有關期間100%可供分派收入總額的現有政策估計(約整至最接近的0.1港仙)。有關分派將與二零一四年中期分派一同作出。詳情請參閱本年報「管理層討論與分析」一節「定期分派」一段。
- 於二零一三年十二月三十一日，暗示年度化定期分派率按每個基金單位的暗示定期分派除以基金單位收市價3.17港元估算。

主席 報告



主席報告(續)

各位單位持有人：

本人欣然代表春泉資產管理有限公司(春泉產業信託之管理人)董事會，呈列截至二零一三年十二月三十一日止財政年度春泉產業信託的首份年度報告。

成功於香港聯交所上市

二零一三年十二月五日，春泉產業信託成功於聯交所上市，為香港首個直接投資於北京中心商業區(「**CBD**」)的兩幢超甲級寫字樓(如發售通函所述)的房地產投資信託基金(「**房地產投資信託基金**」)。我們相信，春泉產業信託適逢在北京寫字樓租賃市場有利的週期上市。截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們每月平均租金收入實現每平方米人民幣288元，較去年每平方米人民幣226元上升27.4%。我們很高興能有機會為春泉產業信託單位持有人(「**單位持有人**」)服務，並提供穩定分派及具吸引力的增長前景。

經營表現強勁

二零一三年，我們的兩幢超甲級寫字樓繼續受惠於北京CBD強勁的續租租金增長。過去數年，市場租金大幅上揚，而由於我們在舊租約到期時，均以當時水平租金續訂新租約，故市場租金增加使得租金收入取得快速增長。另外，由於中國信貸環境緊縮，加上可供北京CBD新寫字樓發展的土地缺乏，導致北京CBD優質寫字樓的新供應相當緊張。北京CBD甲級寫字樓於二零一三年末的整體空置率只有2.6%¹。

鑑於北京優質寫字樓供應的需求殷切但供應持續緊張，春泉產業信託於二零一三年的經營表現強勁，截至二零一三年十二月三十一日止年度，總收益及物業收入淨額分別按年增加25.4%及26.1%。

二零一三年十二月五日至二零一三年十二月三十一日，春泉產業信託錄得可供分派收入總額2.248百萬美元，較發售通函預測的2.088百萬美元高7.7%。

定期及特別分派

根據發售通函所披露，春泉產業信託於上市日後進行的首次定期分派將不遲於二零一四年十一月三十日派付，包括(i)有關期間的分派及(ii)截至二零一四年六月三十日止半年的中期分派。因此，有關期間的可分派收入及二零一四年上半年的可分派收入將分派予截至二零一四年六月三十日止半年中期分派記錄日的春泉產業信託已註冊單位持有人。

為實現對單位持有人提供分派的承諾及答謝單位持有人一直以來的支持，董事會議決宣派及支付特別分派，每個基金單位的分派額為0.07港元。特別分派將以應付春泉產業信託目前資金需求後之盈餘現金撥付。

¹ 根據戴德梁行顧問部的研究



春泉產業信託適逢北京寫字樓租賃市場有利的週期上市。

二零一四年，我們預期續租租金增長將繼續成為春泉的盈利亮點。

Toshihiro Toyoshima
主席

主席報告(續)

「春泉產業信託」之意

管理人對春泉產業信託有很高期望，既要為單位持有人提供穩定分派，亦要把握機會透過內部增長和收購推動長遠發展，正正是「春泉產業信託」之涵義。在亞洲文化中，「春」的字面含義指充滿生氣的舒適季節，泉水自然而然地湧出地面，象徵財富增長，而水透明的特質，亦是我們公司治理實踐的核心價值。對單位持有人的承諾，我們一直銘記在心。

展望

二零一四年，我們預期續租租金增長將繼續成為春泉產業信託的盈利亮點。目前，平均現貨月租遠高於平均舊貨月租，因此未來數年，舊貨租金將有龐大空間增至現有租金水平，故亦將帶動租金收入增長。由於北京CBD優質寫字樓的新供應有限，我們預期二零一四年市場將仍繼續供不應求。

中國的城市化發展加上可支配收入不斷增長，將進一步刺激優質寫字樓的需求。為開拓中國市場，越來越多公司將不斷在首都北京設立總部和市場推廣部門。

從宏觀角度，中國政府目標在二零一四年維持7.5%的經濟增長。儘管各項改革的實施短期內仍存在不確定因素，但我們對中國長遠的經濟前景充滿信心。

展望將來，管理人將克盡所能，積極管理春泉產業信託之物業資產組合，務求獲取最高的長期價值及增加可分派收入。我們承諾將截至二零一四年十二月三十一日止年度的100%可分派收入總額分派予單位持有人。我們亦會竭力與單位持有人保持良好的溝通，亦會密切留意可進一步提高單位持有人的價值的收購機會。

致謝

最後，本人藉此機會衷心感謝所有單位持有人對春泉產業信託的信心及支持，亦向管理人團隊及各專業人士在上市過程中的不懈努力及貢獻致以謝意。

Toshihiro Toyoshima

主席

春泉資產管理有限公司
(以春泉產業信託管理人身份)
二零一四年三月十七日



管理層
討論與
分析

華貿中心 北京，中國





華貿中心概覽



辦公室

超甲級寫字樓

- 獲選為中國二十大寫字樓之一¹
- 地庫與北京地鐵直接相連

購物

新光天地及其他購物區

- 新光天地 – 以營業額計算為中國最大百貨公司之一
- 華貿購物中心，全新 Apple Store 於二零一四年一月開業

住宅

住宅區

- 設有會所的住宅式及服務式公寓

酒店

五星級豪華酒店

- 北京麗思卡爾頓酒店
- 北京 JW 萬豪酒店

¹ 於二零一二年獲房訊網、中國寫字樓行業協會及南豐智庫共同選為中國二十大寫字樓之一。

管理層討論與分析(續)

物業及行業概覽

物業

春泉產業信託主要資產為位於中國北京市華貿中心的兩幢超甲級寫字樓(總建築樓面面積(「GFA」)為120,245平方米(「平方米」))及約600個停車位(「該物業」)。

該物業位於北京CBD戰略地段，位處東四環路以西和建國路與西大望路交匯處。

於二零一三年十二月三十一日，春泉產業信託之獨立物業估值師(「總估值師」)高力國際物業顧問(香港)有限公司評估該物業的價值為人民幣7,760百萬元(相當於1,272.778百萬美元)。

該物業的主要資料

- 華貿中心的一部分，為設有著名品牌酒店及購物中心的優質多用途混合建築
- 位於建國路及西大望路交界的擴大CBD核心區，鄰近四環路
- 華貿中心1號及2號辦公樓全為辦公樓層，另有約600個車位
- 辦公樓GFA為120,245平方米，車位GFA為25,127平方米
- 估值為人民幣7,760百萬元¹(相等於1,272.778百萬美元)
- 平均租用率達96%²

位置



交通

- 通過購物商場直達地鐵1號線
- 將直接連接地鐵14號線第二期(目前在建)
- 距離北京首都國際機場約20公里

¹ 於二零一三年十二月三十一日

² 截至二零一三年十二月三十一日止年度的平均租用率

北京 CBD 寫字樓市場

北京乃中國首都，藉此獨特優勢吸引領先的國內及跨國公司設立總部。CBD是北京甲級寫字樓庫存量最多的商業區，深受金融行業、文化傳媒行業及商務服務行業青睞。

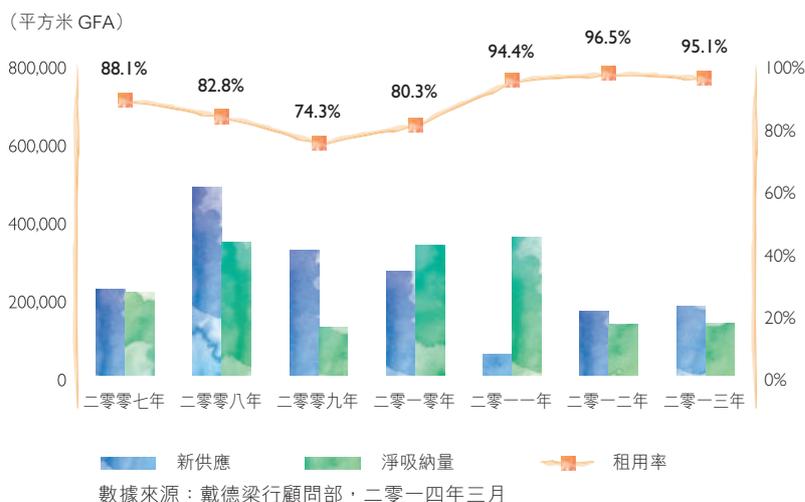
北京CBD位於市中心以東，過往毗鄰建國路與三環路東交界，目前伸延至四環路。於二零一三年十二月，CBD細分市場佔該城市甲級寫字樓總量的38%，總GFA約2.61百萬平方米¹。

二零一三年北京CBD甲級寫字樓的供求狀況十分有利。雖然北京經濟增速放緩，但實際本地生產總值有望按年增長7.7%，故CBD甲級寫字樓的需求仍然旺盛。二零一三年，CBD甲級寫字樓的淨吸納量按年增長1.8%，達134,093平方米，表現較廣泛的北京寫字樓市場錄得的下跌更出色²。

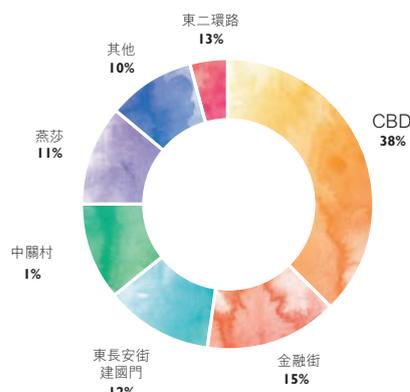
與此同時，二零一三年CBD細分市場供應有限。二零一三年前三季度並無新供應，而唯一新建甲級寫字樓於二零一三年第四季度進入市場，GFA為176,000平方米，佔CBD甲級總寫字樓面積約6.7%³。

由於二零一三年第四季度市場有新供應，北京CBD甲級寫字樓平均租用率略降1.4個百分點至95.1%。然而，由於供應有限且CBD細分市場有強勁需求，故租用率有望逐漸上升⁴。

北京 CBD 甲級寫字樓市場



二零一三年十二月三十一日
北京主要商業區
甲級寫字樓庫存量



數據來源：戴德梁行顧問部，二零一四年三月

¹ 數據來源：戴德梁行顧問部，二零一四年三月。

² 數據來源：戴德梁行顧問部，二零一四年三月。

³ 數據來源：戴德梁行顧問部，二零一四年三月。

⁴ 數據來源：戴德梁行顧問部，二零一四年三月。

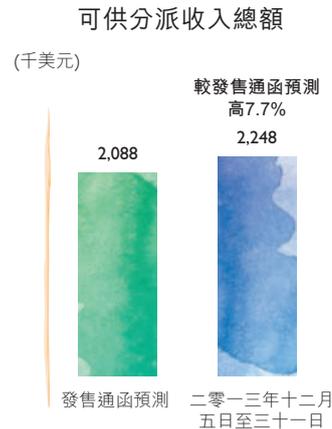
管理層討論與分析(續)

有關期間業績更勝發售通函預測

有關期間，春泉產業信託取得令人滿意的表現。有關期間的總收益為5.377百萬美元，較發售通函預測高4.5%。物業收入淨額達3.910百萬美元，較發售通函預測高1.4%。有關期間的可供分派收入總額為2.248百萬美元，較上述發售通函預測高7.7%。

根據可供分派收入總額，有關期間每個基金單位的年度化暗示分派為0.214港元，按二零一三年十二月三十一日基金單位收市價3.17港元計算，年度化分派率為6.8%。

根據信託契約的規定，有關期間之分派連同截至二零一四年六月三十日止六個月之二零一四年中期分派須不遲於二零一四年十一月三十日付予單位持有人。



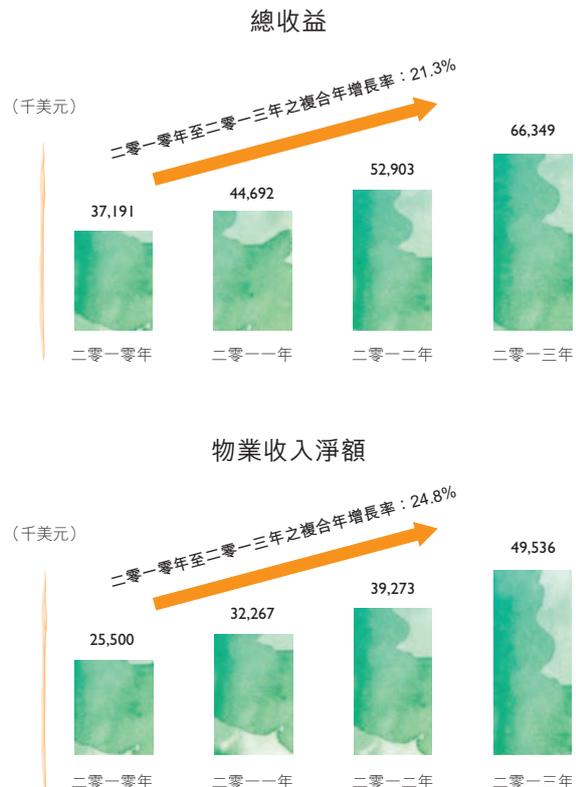
截至二零一三年十二月三十一日止年度業務回顧

業務表現

去年，春泉產業信託因超甲級寫字樓的續租租金調升而有強勁增長。截至二零一三年十二月三十一日止年度，春泉產業信託的總收益按年增長25.4%，達66,349百萬美元。

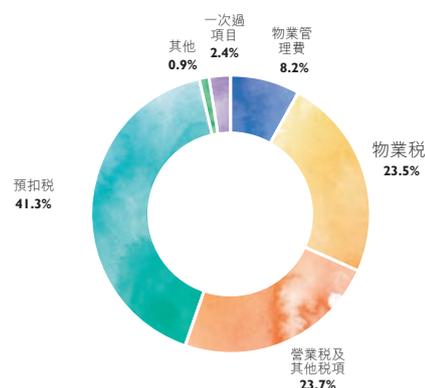
物業經營開支按年上升23.4%至16.813百萬美元。預提所得稅、營業稅及其他稅項以及物業稅佔物業經營開支的88.5%，而物業管理費用(按總收益的2.0%計收)則佔物業經營開支的8.2%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，物業收入淨額增加26.1%至49,536百萬美元，淨物業收益率為74.6%，與截至二零一二年十二月三十一日止年度的74.2%相比較為穩定。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，投資物業公允價值收益為49.184百萬美元，與截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得大幅收益190.102百萬美元相比，增長則較為溫和。截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於人民幣兌美元強勢升值



2.83%，銀行借貸錄得15.343百萬美元外匯收益，而截至二零一二年十二月三十一日止年度為1.495百萬美元。外匯項目於截至二零一三年十二月三十一日止年度合共錄得10.005百萬美元收益，而截至二零一二年十二月三十一日止年度則虧損1.565百萬美元。倘計入上述項目，截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利(與單位持有人交易前)為69.822百萬美元，而上年為194.378百萬美元。不計入該等項目，則截至二零一三年十二月三十一日止年度之經調整溢利(與單位持有人交易前)增加82.0%至10.633百萬美元。¹

物業經營開支組成部分



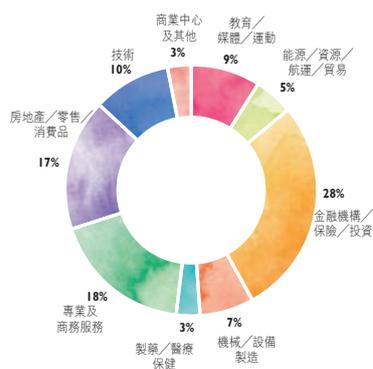
租賃表現

由於租賃期滿的單位獲得穩定的吸納，該物業全年租用率持續偏高。截至二零一三年十二月三十一日止年度平均租用率保持在截至二零一二年十二月三十一日止年度的96%。按GFA計算，二零一三年十二月三十一日有51.8%租約於二零一三年簽署，其中有約70%為重續租約。

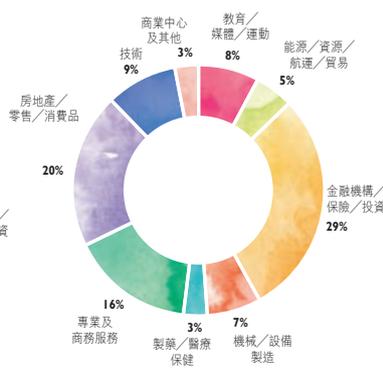
租戶組合分析

過往租用率

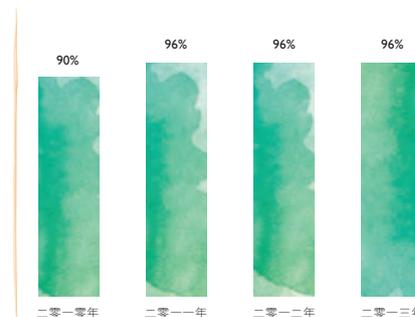
按所出租寫字樓 GFA
(於二零一三年十二月三十一日)



按每月租金收入
(截至二零一三年十二月止一個月)



(佔有關期間平均百分比)



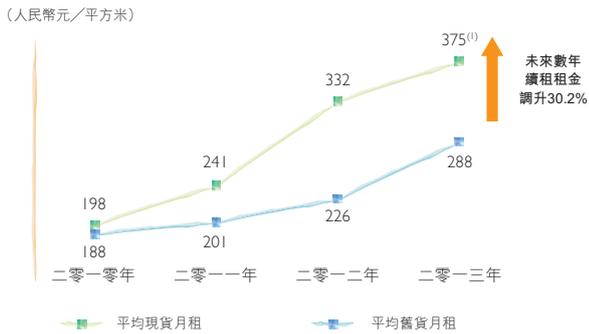
二零一三年十二月三十一日五大租戶

租戶	營運行業	佔寫字樓總GFA百分比
德意志銀行	金融機構	6.2%
SAP AG	技術	6.0%
康泰納仕	媒體	4.7%
中德證券	金融機構	3.6%
鑫苑置業	房地產	3.2%
總計		23.7%

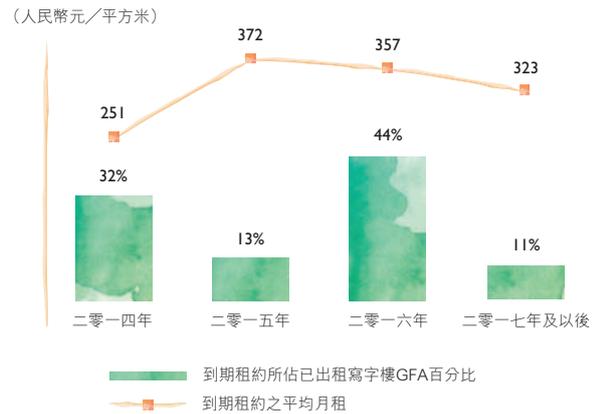
¹ 相關調整有別於為計算單位持有人可供分派收入而作出的調整。

管理層討論與分析(續)

平均現貨月租與平均舊貨月租



租約到期情況及到期租金



過往三年中，由於寫字樓整體需求回升而供應持續不足，北京的租金大幅上升。得益於此，除個別過渡期延長租約及特殊租約重續外，該物業現貨租金的平均月租由截至二零一零年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣198元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣375元。

因此，通過以較高現貨租金重續到期租約，春泉產業信託因續租租金調升而達致滿意的租金增長。截至二零一三年十二月三十一日止年度，平均舊貨月租由截至二零一二年十二月三十一日止年度每平方米人民幣226元增長27.4%至每平方米人民幣288元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度平均現貨月租每平方米人民幣375元與截至二零一三年十二月三十一日止年度舊貨租金平均月租每平方米人民幣288元相比，反映續租租金調升30.2%。假設新租約租金保持同一水平，由此可反映未來租金有上升潛力。

截至二零一三年十二月三十一日止年度財務回顧

定期分派

根據信託契約，春泉產業信託須向單位持有人分派不少於可供分派收入總額90%的款項。根據發售通函，管理人目前的政策為向單位持有人分派春泉產業信託有關期間及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之100%可供分派收入總額，其後於各財政年度至少分派可供分派收入總額的90%。

管理人目前的政策是向單位持有人分派春泉產業信託有關期間之100%可供分派收入總額約2.248百萬美元。根據信託契約，有關期間之分派須於作出截至二零一四年六月三十日止六個月之中期分派時一同支付，惟不會遲於二零一四年十一月三十日。

¹ 不包括若干過渡續期及額外重續

定期分派之合資格單位持有人

有關期間的分派款項將於派付截至二零一四年六月三十日止六個月的分派款項時一同支付，僅分派予於二零一四年一月一日至六月三十日之中期分派記錄當日屬單位持有人之人士。故此，於該記錄日期並無列為持有基金單位之人士的單位持有人無權收取有關期間之任何分派款項。

首次定期分派將不遲於二零一四年十一月三十日進行，且所有分派以港元派付。

特別分派

為履行管理人向單位持有人提供穩定分派的承諾及回報單位持有人一如既往的支持，董事會於二零一四年三月十七日議決批准向若干合資格單位持有人(即二零一四年四月七日持有基金單位之單位持有人)宣派及支付特別分派(「特別分派」)每個基金單位0.07港元。

管理人已同意放棄按比例收取於二零一四年三月二十一日發行予管理人作為支付管理人收費的基金單位之特別分派的權利。

特別分派乃春泉產業信託的盈餘現金，為管理人在基金單位上市前預留的應變資金，用作支付若然上市不成功引致的若干費用。基金單位順利上市後，管理人確定該應變資金為應付春泉產業信託即時資金需要後的盈餘，特別分派有關款項均符合(a)春泉產業信託；及(b)單位持有人的最佳利益。

管理人已於二零一四年三月十七日另行刊發公告列明特別分派的詳情。宣派及支付特別分派並不代表春泉產業信託承諾日後或定期宣派相若特別分派。

管理層討論與分析(續)

債項狀況

二零一三年十二月三十一日，春泉產業信託的借貸本金總額為515百萬美元，包括一項須於二零一六年一月二十七日(可選擇延期一年)償還的三年定期貸款融資(「定期貸款融資」)。借貸按三個月倫敦銀行同業拆息加3.5厘計息。

截至二零一三年十二月三十一日止年度後，春泉產業信託全資擁有的特殊目的機構RCA01於二零一四年一月二十八日提前償還定期貸款融資本金50百萬美元。由此，定期貸款融資的名義本金減至465百萬美元。

現金及資產狀況

二零一三年十二月三十一日，春泉產業信託有不受限制現金67.360百萬美元。該等現金主要以美元計值。並無進行貨幣對沖。

二零一三年十二月三十一日，春泉產業信託資產總值為1,403.684百萬美元，而二零一二年十二月三十一日的總值為1,266.787百萬美元。

單位持有人應佔資產淨值

二零一三年十二月三十一日，單位持有人應佔資產淨值為862.244百萬美元或每個基金單位6.09港元。

抵押資產

二零一三年十二月三十一日，集團的投資物業、衍生金融工具、應收租金、受限制銀行賬款及RCA01普通股已抵押作集團定期貸款融資之擔保。

承擔

於二零一三年十二月三十一日，春泉產業信託並無任何重大承擔。

五大房地產代理及承包商

房地產代理及承包商	服務性質	合約價值／ 已付佣金 人民幣元	相關 百分比
北京華瑞興實地產諮詢有限公司	物業管理	8,380,818	77.1%
北京恒基嘉業國際房地產經紀有限公司	租賃	565,625	5.2%
第一太平戴維斯物業顧問(北京)有限公司	租賃	524,568	4.8%
北京盛華房地產經紀有限公司	租賃	478,677	4.4%
北京恒信泰諾房地產經紀有限公司	租賃	206,319	1.9%
總計		10,156,007	93.4%

附註：以上名稱僅供識別。

董事會及高級管理層



1 Toshihiro Toyoshima
主席兼非執行董事

2 Hideya Ishino
非執行董事

3 劉展天
執行董事

4 Nobumasa Saeki
執行董事

5 鍾偉輝
高級副總裁

6 郁筱倫
合規經理

董事會及高級管理層(續)

董事

**Toshihiro Toyoshima**

主席兼非執行董事

Toyoshima 先生於二零一三年一月二十九日獲委任為管理人的董事會主席兼非執行董事。Toyoshima 先生自二零零八年十月起一直擔任AD Capital的行政總裁，並自該公司於二零零五年十月成立以來擔任董事會成員。加入AD Capital前，彼曾於一九八五年四月至二零零八年十月期間任職日本政策投資銀行。二零零一年七月至二零零四年九月期間，Toyoshima 先生亦曾於世界銀行擔任高級私募界別專家，負責四個非洲國家的私募界別政策。

Toyoshima 先生於一九八五年畢業於東京大學，取得法學士學位，並於一九九二年畢業於麻省理工學院，取得房地產發展及城市規劃雙碩士學位。

**Hideya Ishino**

非執行董事

Ishino 先生於二零一三年四月十日獲委任為管理人的非執行董事。自二零零八年六月起，彼一直任職於AD Capital，並自二零一零年三月起擔任AD Capital的營運總監。加入AD Capital前，Ishino 先生於二零零四年三月與其他人共同創辦Sports Vanguard Co., Ltd.，該公司提供運動相關互聯網社區服務及買賣平台。Ishino 先生於一九八六年四月至二零零零年三月期間曾任職於Salomon Brothers (Tokyo)。

Ishino 先生於一九八六年畢業於東京大學，持有文學學士學位。

**劉展天先生**

執行董事

劉先生於二零一三年四月十日獲委任為管理人的執行董事，為管理人的負責人員之一，於企業融

資、風險管理及物業投資和管理方面經驗豐富。加入管理人前，劉先生曾擔任一家於聯交所上市的房地產投資信託基金的負責人員及副行政總裁，擁有策劃業務方向以及管理房地產投資信託基金整體日常運作的適當經驗。

劉先生取得麥覺理大學應用財務碩士學位。

**Nobumasa Saeki**

執行董事

Saeki 先生於二零一三年四月十日獲委任為管理人的執行董事，為管理人的負責人員之一。Saeki 先生主要負責監督春泉產業信託的物業管理，包括：(i) 制定租賃策略及授權所有租約，以盡量提高該物業的租金收入；(ii) 訂立有關該物業保養活動的預算及監察有關活動；(iii) 與當地團隊成員及物業管理人監管該物業的日常現金運作，及(iv) 促使對該物業進行估值，並檢討及分析評估報告。自二零零八年九月起，彼為AD Capital的高級副總裁，及至二零一二年一月，彼成為AD Capital的

董事總經理。此前，於二零零七年七月至二零零八年九月期間，彼為東京證券交易所上市公司Re-Plus Inc.的海外投資組主管。於二零零四年八月至二零零七年七月期間，彼亦為Tokyo Star Bank, Limited的副總裁；於二零零二年七月至二零零四年八月期間，彼為GMAC Commercial Mortgage Japan K. K.的助理副總裁，於二零零零年三月至二零零二年七月期間，彼為UBS Warburg Securities Japan Ltd.的聯席董事。

Saeki先生於一九九三年取得東京大學的經濟學學士學位。



馬世民

獨立非執行董事

馬世民先生於二零一三年十一月二十日獲委任為管理人的獨立非執行董事。彼自一九九八年起擔任其創辦的私募股權基金管理公司General Enterprise Management Services Limited的主席。彼亦：(i)自一九九三年八月擔任長江實業(集團)有限公司(一間於聯交所上市的公司(股份代號：0001))的獨立非執行董事；(ii)自一九九二年

七月起擔任東方海外(國際)有限公司(一間於聯交所上市的公司(股份代號：316))的獨立非執行董事；(iii)自二零一零年八月起擔任綠森集團有限公司(一間於聯交所上市的公司(股份代號：94))的非執行董事；(iv)自二零一零年十一月起擔任鐵江現貨有限公司(一間於聯交所上市的公司(股份代號：1029))的非執行董事；(v)自一九九四年三月起擔任永泰地產有限公司(一間於聯交所上市的公司(股份代號：369))的獨立非執行董事；(vi)自二零零三年十月起擔任Compagnie Financiere Richemont SA(一間於瑞士交易所上市的公司)的非執行董事；(vii)自二零一零年四月起擔任Essar Energy plc(一間於倫敦證券交易所上市的公司)的獨立非執行董事，隨後於二零一二年七月獲委任為該公司的副主席；及(viii)曾於二零一三年七月四日獲委任為Gulf Keystone Petroleum Limited(一間於倫敦交易所另類投資市場上市的公司)的主席及獨立非執行董事。

於二零一一年四月至二零一三年五月期間，馬世民先生為Glencore International plc(一間同時於倫敦證券交易所及聯交所上市的公司(股份代號：805))的非執行主席。於二零零七年七月至二零一零年七月期間，彼亦為Vodafone Group Plc的非執行董事。於一九九九年六月至二零一三年一月期間，彼為Sino-Forest Corporation的獨立董事。

馬世民先生持有巴斯大學法學榮譽博士學位。



鄧天錫

獨立非執行董事

鄧博士於二零一三年十一月二十日獲委任為管理人的獨立非執行董事。鄧博士為香港執業會計師及鄧天錫會計師事務所的合夥人，於企業融資、業務諮詢、金融管理及核數方面擁有超過33年經驗。

自二零零三年六月起，鄧博士一直為CEC國際控股有限公司(一間於聯交所上市的公司(股份代號：759))的獨立非執行董事，此前，他曾於一九九九年九月至一九九九年十二月及二零零零年一月至二零零三年六月期間分別擔任該公司的執行董事及非執行董事。自二零零零年起，彼亦擔任中化化肥控股有限公司(一間於聯交所上市的公司(股份代號：297))的獨立非執行董事。

鄧博士為中國註冊會計師協會、澳洲特許會計師協會及英國特許

董事會及高級管理層(續)

公認會計師公會的會員。彼於一九九零年取得澳洲悉尼大學理學學士學位及於二零零四年取得香港理工大學會計學博士學位。



邱立平

獨立非執行董事

邱先生於二零一三年十一月二十日獲委任為管理人的獨立非執行董事。邱先生為一間專注於中國經營業務的私募股權投資公司麥頓投資的聯合創辦人。自二零零二年二月起，彼為Milestone China Opportunities Fund I及Fund II, L.P.的一般合夥人，該兩家公司均為主要投資於高速增長的中國公司的合作夥伴。彼自二零零六年起亦曾擔任於紐約證券交易所上市的天合光能有限公司董事會的董事。

邱先生取得中國國防科技大學的工程學士及碩士學位。

高級行政人員



鍾偉輝

高級副總裁

鍾先生為管理人的高級副總裁及負責人員之一，亦是投資及投資者關係主管，負責物色及評估潛在收購或投資項目和投資者關係活動。鍾先生於除日本以外的亞洲地區的資產管理及投資研究方面擁有超過10年經驗。於加入管理人前，鍾先生為盛世投資(香港)有限公司的高級基金經理及負責人員，參與推出一項除日本以外的亞洲地區的絕對回報股票基金，並負責產品開發及策略制定。此前，鍾先生為宏卓投資管理有限公司的基金經理，積極參與發掘投資構想、股票研究、宏觀經濟分析及其除日本以外的亞洲地區絕對回報股票基金的日常投資組合管理。鍾先生曾於羅兵咸永道會計師事務所擔任助理審計師，為香港及中國大陸的公司進行法定審計工作。

鍾先生於二零零三年取得香港科技大學的工商管理(財務)學士學位。



郁筱倫

合規經理

郁女士於二零一三年四月獲委任為管理人的合規經理，彼亦為合規主管。於加入管理人前，郁女士曾任多個項目的負責人員：Ohra Capital Partners Limited(二零一零年至二零一三年)；FB Investment Management Limited(二零零七至二零零九年)；啟元資產管理(香港)有限公司(二零零二年至二零零七年)。彼於一九九七年至一九九九年期間擔任恆生投資管理有限公司的投資經理。於一九九四年至一九九七年期間，彼為Daiwa International Capital Management (HK) Limited的投資組合經理。

郁女士於一九八七年十一月取得香港大學文學士學位。彼於二零一二年完成國際合規協會國際文憑(合規)，取得優異成績，並自此成為國際合規協會的專業會員(MICA)。彼曾參與企業管治合規訓練計劃，並於二零零七年獲香港浸會大學頒授董事資格證明書。

企業管治

本著建立及保持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已制訂就緒，以促使春泉產業信託以透明方式運作，並輔以內部檢察及制衡。春泉產業信託的企業管治政策充分顧及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14的規定，並調整採納一切必需規則，猶如該等規則適用於香港房地產投資信託基金。

管理人僅為管理春泉產業信託而設立，致力於維持良好的企業管治常規及程序。企業管治原則注重具質素的董事會董事、健全的內部監控、對全體單位持有人具透明度及問責。管理人就管理及經營春泉產業信託採納合規手冊(「合規手冊」)，訂明為遵守所有適用規例及法例而採用的主要流程、制度及措施與若干企業管治政策及程序。

於有關期間，管理人與春泉產業信託在重大條款上均已遵守合規手冊、企業管治政策、信託契約、房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)的規定以及證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)與上市規則的相關條文。

認可架構

春泉產業信託為證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)根據證券及期貨條例第104條認可的集體投資計劃，受若干法律、法規及文件(包括房地產投資信託基金守則)條文所規管。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條認可，從事受規管的資產管理活動。於本報告日期，劉展天先生(管理人執行董事)、Nobumasa Saeki先生(管理人執行董事)及鍾偉輝先生(管理人高級副總裁)根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4章的規定，為管理人的負責人員(「負責人員」)。執行董事劉展天先生獲證監會根據證券及期貨條例第104(2)及105(2)條批准為管理人的核准人士。

德意志信託(香港)有限公司為春泉產業信託的受託人，根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人具備資格擔任根據證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃的受託人。

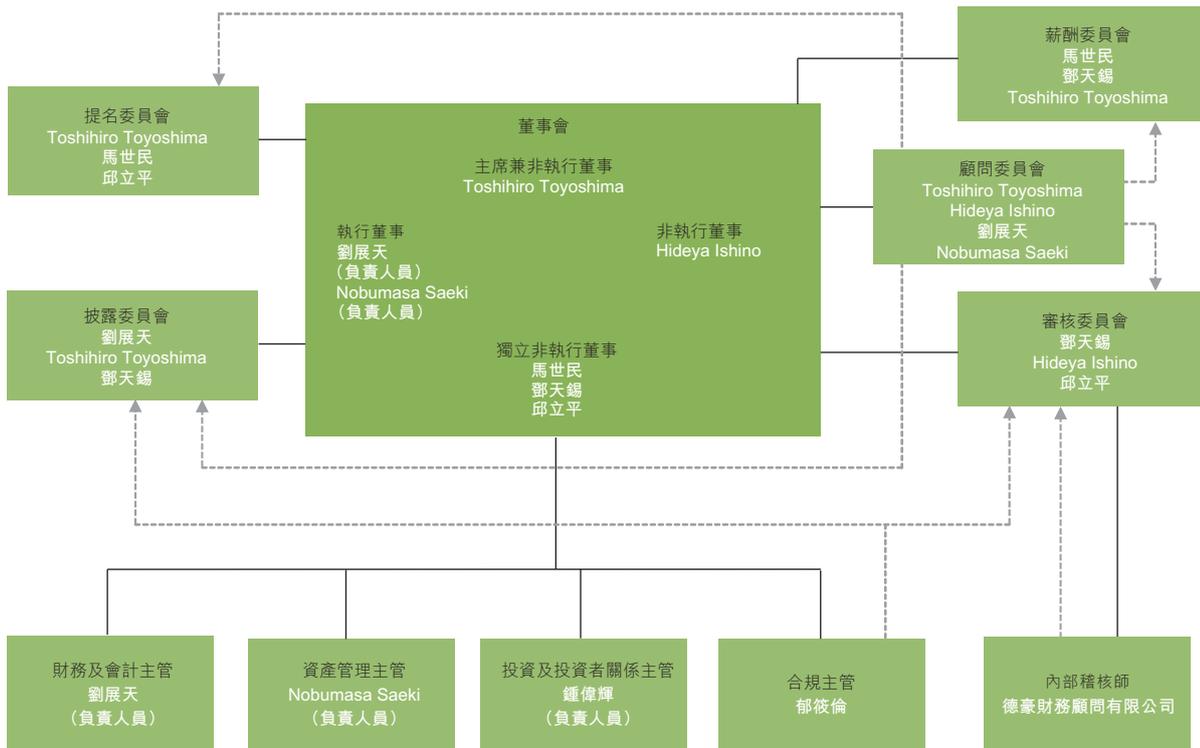
受託人及管理人的職責

受託人與管理人互相獨立。受託人負責根據信託契約代表單位持有人安全保管春泉產業信託的資產。

管理人根據信託契約的職責為按照信託契約純粹以單位持有人的利益管理春泉產業信託及其資產，並履行一般法律對其身為春泉產業信託管理人所施加的職責，尤其是確保純粹以單位持有人的利益為前提，專業管理春泉產業信託資產的財務及經濟範疇內的事宜。

管理人的組織及滙報架構

下圖載列管理人的組織及滙報架構：



附註：虛線指就具體事項作出特別報告

管理人的董事會

管理人的董事會現由七名成員組成，其中三名為獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。

董事會主要監督管理人的日常事務管理及業務運作，並負責管理人的整體管治。董事會職能大致上脫離於且獨立於行政管理職能。董事會帶領及引導管理人的企業策略及方針，日常管理職能及若干監管職能則下放予有關董事委員會，另已正式採納專門留待董事會處理的事項表。詳情請參閱下文「董事會授權及留待處理事項」。董事會在憲章文件所定規限內行使一般權力，力求確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全的內部監控政策及風險管理制度，董事會亦檢討管理人的重大財務決策及表現。根據房地產投資信託基金守則，管理人對單位持有人負有受信責任，須按彼等的最佳利益行事。

董事會的組成

為建立有效而不偏不倚的董事會，董事會規模已有明文規定，須由至少七名但不多於九名董事組成。根據管理人的企業管治政策，獨立非執行董事必須為符合合規手冊所載獨立性準則的人士。管理人已收取各獨立非執行董事根據合規手冊「獨立非執行董事的獨立性準則」就本身獨立性發出的年度書面確認。

董事會主要按以下原則組成：

- (1) 董事會主席應為非執行董事；
- (2) 董事會應保持適合春泉產業信託業務所需的均衡技能及經驗，並應確保董事會成員的變動不會帶來不適當的干擾；
- (3) 董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成，各類董事人數比例平均，以令董事會具有高度獨立性，有效地作出獨立判斷；
- (4) 董事會應具備足夠才幹且人數充足的非執行董事，以使彼等發表的意見具影響力；及
- (5) 董事會成員至少三份之一且不少於三名應為獨立非執行董事，另至少一名獨立非執行董事須具備合適的專業資格，或具備會計或相關財務管理的專業知識。

董事會的組成將作定期檢討以確保董事會具備恰當的專業知識及經驗，以及獲委任的董事擁有履行職責所需的專業知識及經驗。

企業管治(續)

董事會成員之間概無任何關聯(包括財務往來、親屬或其他重大／有關關係)，其中主席與執行董事之間更無任何關聯。

管理人於有關期間未曾召開任何董事會議。

管理人於二零一三年六月安排專業機構為全體董事(包括全體獨立非執行董事)培訓。有關期間，管理人概無安排任何培訓及／或董事概無參加任何培訓。

董事會授權及留待處理事項

為檢查及制衡管理層的行為，若干與春泉產業信託重大關聯的事項特別留待董事會全體審議：

- (1) 批准中期、末期及特別(如有)分派、中期報告及年報與財務報表以及致單位持有人之通函；
- (2) 就信託契約條文之任何更改向單位持有人提出建議；
- (3) 批准收購及／或出售物業；
- (4) 委免執行董事及任何其他董事以及公司秘書；
- (5) 發行春泉產業信託之新單位；
- (6) 批准任何對春泉產業信託之財務狀況、負債、未來策略或聲譽有重大影響之事項；及
- (7) 向董事委員會授出權力及權限。

管理人的主席及執行董事

主席(Toshihiro Toyoshima先生)及執行董事(劉展天先生及Nobumasa Saeki先生)的職位分別由不同人士擔任，以維持有效的職權分立。主席領導董事會進行討論及審議，負責訂定董事會議的議程，並確保於有需要時召開董事會議。主席亦推進高水平的企業管治及與單位持有人維持有效溝通。各執行董事負責管理人及春泉產業信託的日常營運及管理，執行董事會制訂的策略性計劃，並確保董事透過管理報告獲悉春泉產業信託的最新資料。

委任、重選及罷免董事

董事(包括負責人員)的委任、重選及罷免由管理人的董事會及股東根據合規手冊、管理人的組織章程細則及適用法例決定。由於管理人由證監會根據證券及期貨條例第V部發放牌照，因此任免任何執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)與罷免負責人員須知會證監會，而委任負責人員須取得證監會事先批准。

全體獨立非執行董事均於二零一三年十一月二十日獲委任，初始任期為三年，除非及直至任何一方發出不少於三個月的書面通知終止為止，否則可自當時任期屆滿的第二日起自動續期一年。

董事委員會

董事會有權將職權轉授予其認為適當人數的董事組成的委員會。董事會已設立多個委員會，協助董事會履行職責。董事會轄下各委員會均有明確的職權範疇，負責檢討個別議題或事項，然後將檢討結果及建議呈交全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予有關委員會，否則最終決定權仍屬全體董事會所有，而非委員會。

現有的董事委員會詳列如下：

審核委員會

管理人的審核委員會由董事會委任，成員均為非執行董事，而成員中至少一名須擁有合適的專業資格，或具備會計或相關財務管理的專業知識。審核委員會成員須大多數為獨立非執行董事。於本報告日期，審核委員會成員為獨立非執行董事鄧天錫博士及邱立平先生與非執行董事Hideya Ishino先生。鄧天錫博士獲委任為審核委員會主席。

審核委員會負責設立及維持充足的內部監控架構、有效的財政匯報及風險管理制度，確保財務報表質量合格及完備。審核委員會亦負責提名獨立外聘核數師並檢討與成本、業務範疇及表現有關的外聘審計是否充分。審核委員會亦確保管理人及春泉產業信託現存行之有效的內部監控及風險管理。

審核委員會的責任亦包括：

- (1) 每半年審閱管理人及董事的交易；
- (2) 審閱所有財務報表及所有外部審計報告，並建立及執行有關委任外聘核數師提供非核數服務的政策；
- (3) 確保內部稽核功能獲得足夠資源，並指導管理層採取合適行動，以糾正內部監控中任何可辨識的錯誤或不足之處；

企業管治(續)

- (4) 協助董事會監察實體的整體風險管理組合，並制定規管風險評估及風險管理的指引及政策；
- (5) 定期審閱及監察所有關連人士交易及關聯方交易；
- (6) 定期審閱管理人及春泉產業信託有否遵行法律及法規規定；及
- (7) 審閱及批准年度內部稽核計劃，並審閱內部稽核報告及活動。

審核委員會於有關期間並無召開任何會議。

披露委員會

管理人的披露委員會由董事會委任，成員均為董事。披露委員會由三名董事組成，其中一名須為獨立非執行董事。披露委員會的職責包括審閱向單位持有人披露資料及向公眾刊發公佈的相關事宜。披露委員會亦與管理人的管理層合作，確保披露的資料準確完整及並無誤導。於本報告日期，披露委員會成員為執行董事劉展天先生、非執行董事 Toshihiro Toyoshima 及獨立非執行董事鄧天錫博士。劉展天先生獲委任為披露委員會主席。

披露委員會的責任主要包括：

- (1) 審閱公司披露事宜及有關(但不限於)財務申報、關連人士交易及潛在利益衝突的公佈，並就上述事宜及公佈向董事會提出建議；
- (2) 監督遵守適用法律規定的情況，以及監督春泉產業信託或其代表向公眾及適用的監管機構發佈資料是否連貫、準確、清晰、完整及最新；
- (3) 審閱及批准所有重大非公開資料及在向公眾發佈或提交有關監管機構備案前審閱及批准春泉產業信託或其代表作出的所有公開監管備案；
- (4) 審閱向監管機構遞交的定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料；
- (5) 審閱載有財務資料、有關重大收購或出售的資料或對單位持有人而言屬重大的其他資料的新聞發佈；
- (6) 審閱向單位持有人發佈載有財務資料的通訊；
- (7) 如披露委員會履行職責時認為有必要，篩選、委任、指導及終止聘用(如適用)外來專家(例如法律顧問或會計師)；及
- (8) 於披露委員會視為合適時，設立及更新職權範圍。

披露委員會於有關期間並無召開任何會議。

薪酬委員會

薪酬委員會由董事會委任，成員均為董事。薪酬委員會大多數成員須為獨立非執行董事，且薪酬委員會主席須為獨立非執行董事。於本報告日期，薪酬委員會成員為獨立非執行董事馬世民先生及鄧天錫博士與非執行董事Toshihiro Toyoshima先生。馬世民先生獲委任為薪酬委員會主席。

薪酬委員會負責檢討管理人全體管理人員及董事的聘用條款及條件(薪酬委員會成員除外，其薪酬由董事會釐定)，並就人力配置計劃(包括管理人管理層及董事會的繼任計劃)、薪酬及退休政策及待遇提出適當建議。薪酬委員會亦確保並無任何董事參與決定本身的薪酬。

薪酬委員會於有關期間並無召開任何會議。薪酬委員會於二零一三年十二月通過審閱為執行董事提供住宿及建議董事會批准的書面決議案。

提名委員會

提名委員會由董事會委任，成員均為董事。提名委員會大多數成員須為獨立非執行董事，而提名委員會主席須為獨立非執行董事或董事會主席。於本報告日期，提名委員會成員為非執行董事Toshihiro Toyoshima先生與獨立非執行董事馬世民先生及邱立平先生。Toshihiro Toyoshima先生獲委任為提名委員會主席。

提名委員會負責以持續經營為基礎，檢討董事會及轄下委員會架構、規模及組成，並負責提名董事人選、重新委任董事或罷免董事，以及就委任、重新委任及罷免董事提供意見。

提名委員會於有關期間並無召開任何會議，管理人的董事會成員亦無變動。

諮詢委員會

諮詢委員會由董事會委任，成員均為董事。於本報告日期，諮詢委員會成員為執行董事劉展天先生及Nobumasa Saeki先生與非執行董事Toshihiro Toyoshima先生及Hideya Ishino先生。諮詢委員會的職責包括全面檢討管理人向春泉產業信託提供的管理服務、管理人的財務表現、春泉產業信託的投資者關係及潛在收購機會，亦負責監督管理人及春泉產業信託服務供應商(包括物業管理人及樓宇管理人)的表現。諮詢委員會於董事會議閉會期間不時向董事會提供適當意見，確保董事會所設立的各委員會合作暢順。諮詢委員會可在適當情況下建議主席召開董事會議以討論有關春泉產業信託的任何事宜。諮詢委員會將每月(或在需要時更頻密地)舉行會議，檢討春泉產業信託的管理問題，並向董事會提出建議。

企業管治(續)

公司秘書

管理人已聘用外部秘書服務供應商富榮秘書服務有限公司為公司秘書。管理人與秘書公司的主要聯絡人為管理人的合規經理郁筱倫女士。

內部稽核師

管理人的內部稽核職能按管理人的指示外判予獨立第三方德豪財務顧問有限公司。內部稽核師(「**內部稽核師**」)獲委聘獨立評估管理人的內部監控系統。

內部稽核師將直接向審核委員會匯報稽核事宜，並直接向董事會匯報管理事宜。

內部稽核的職能包括：

- (i) 檢討春泉產業信託所有經營及交易記錄是否準確完整，確保管理人的內部監控系統運作正常；
- (ii) 識別突發事件及將其提升至管理人的適當層面；及
- (iii) 檢討及對董事會或審核委員會(視乎情況而定)提出建議，確保管理人的職責及營運職能有效劃分，並確保管理人營運及合規程序的不正當及違規行為的申報有效準確。

有關期間，內部稽核師對合規手冊所載政策及程序進行風險檢討，確保有關政策與程序能如期進行。基於截至二零一三年十二月三十一日止年度的內部稽核結果及審核委員會的評估，董事會認為內部監控系統屬適當有效。並無識別可能影響單位持有人的投資及春泉產業信託資產的重大內部監控不合規或缺陷。

外聘核數師

春泉產業信託的外聘核數師為羅兵咸永道會計師事務所。羅兵咸永道會計師事務所向審核委員會確認，彼等具備可擔任春泉產業信託的外聘核數師的獨立身份。羅兵咸永道會計師事務所已獲重新委任，以進行截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的核數工作。

於有關回顧期間，已付／應付羅兵咸永道會計師事務所的薪酬載列如下：

所提供服務	已付／應付費用 千美元
一 核數服務	
羅兵咸永道會計師事務所	170
一 其他非核數服務	
羅兵咸永道會計師事務所	30
	200

業務風險的管理

董事會將每季召開一次或在必要時更頻密地召開會議，審閱春泉產業信託的財務表現，以及春泉產業信託資產涉及的風險，考慮及視情況按春泉產業信託外聘核數師的任何意見行事。管理人的管理層亦將透過諮詢委員會每月召開一次(或在需要時更頻密地召開)會議，檢討春泉產業信託的業務經營，並討論持續披露事宜。

利益衝突及業務競爭

AD Capital可透過控制RCA Fund 01, L.P. (「**RCA Fund**」)及管理人影響春泉產業信託的事務。RCA Fund是根據AD Capital與RCA Fund(透過其普通合夥人RCAC行事)訂立的管理協議由AD Capital管理的基金。AD Capital將有能力影響RCA Fund作為單位持有人對春泉產業信託事務的權利(惟有關事項須待單位持有人表決通過方可作實，而RCA Fund毋須放棄表決權)，包括批准收購及出售等重大公司交易。此外，管理人為AD Capital的全資附屬公司，且管理人的部份非執行董事亦為AD Capital的董事及／或高級管理人員。AD Capital可透過管理人對春泉產業信託的業務施加影響力。

AD Capital的主要業務包括進行投資，其中包括對房地產資產投資。概不保證AD Capital日後不會在北京或中國其他地區或亞洲其他地區投資房地產資產。此外，AD Capital將來可能管理或投資可能與春泉產業信託競爭的其他房地產投資信託基金或其他投資工具。概不保證日後春泉產業信託與AD Capital之間不會出現利益衝突。

企業管治(續)

北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「物業管理人」)目前由AD Capital及第三方分別擁有40%及60%權益。如物業管理人管理與該物業競爭的物業，則不能保證物業管理人向春泉產業信託提供管理服務時，不會偏袒AD Capital或上述第三方的物業。偏袒對待或會導致該物業的整體租用率及／或租金收入下降，因而對春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景與單位持有人所得分派有重大不利影響。

董事會須按照管理人的組織章程細則、適用法律、規則及規例控制所有利益衝突。管理人須確保避免並在無法避免的情況下控制所有與春泉產業信託有關的利益衝突。

為處理及控制與春泉產業信託有關的利益衝突，已經或將會採納下列措施：

- (1) 管理人是春泉產業信託的專責管理人，除非經證監會批准，否則管理人不會管理春泉產業信託以外的任何其他房地產投資信託基金，亦不會管理春泉產業信託享有擁有權權益或投資的房地產資產以外的任何其他房地產資產；
- (2) 管理人確保將能獨立於股東運作，且所有行政人員將全職受聘於管理人並只專責於春泉產業信託的業務運作；
- (3) 管理人亦有獨立非執行董事及審核委員會獨立審察行政人員的表現，並確保行政人員以獨立於AD Capital的方式管理及經營春泉產業信託；
- (4) 管理人已根據合規手冊制定處理利益衝突的程序；
- (5) 管理人設有內部監控系統，確保春泉產業信託與其關連人士之間之關連人士交易的監察與進行符合房地產投資信託基金守則的程序及／或條款(或符合證監會的豁免條件(如適用))，同時其他可能出現的潛在利益衝突亦受監察；
- (6) 所有涉及重大單位持有人或董事的利益衝突須實際舉行董事會議而並非以書面決議處理，而並無持有有關事宜重大權益的獨立非執行董事及彼等聯繫人應出席該董事會議；
- (7) 如某項事宜為管理人董事會上所提呈決議涉及的內容，則在擁有該事宜重大權益的董事須就有關決議放棄投票，並且不得點算計入提呈決議的董事會的法定人數；及
- (8) 物業管理人有專門為該物業提供物業管理服務的營運團隊。物業管理協議(定義見發售通函)規定，物業管理人行事須符合RCA01的最佳利益。

管理人設有內部監控系統，旨在確保春泉產業信託與其關連人士之間之關連人士交易受到監管，且以符合房地產投資信託基金守則的條款進行。

管理人確認，其能夠且會繼續以獨立於AD Capital、RCA Fund及RCAC相關業務且符合春泉產業信託及單位持有人最佳利益的方式履行職責。

申報及透明度

春泉產業信託將按照國際財務報告準則編製截至十二月三十一日止財政年度及截至六月三十日止半年財政年度的財務報表。根據房地產投資信託基金守則，春泉產業信託的年度報告須於春泉產業信託各財政年度結算日後四個月內及中期報告涵蓋期間結束後兩個月內公佈及寄發予單位持有人，並提交證監會備案。

按房地產投資信託基金守則要求，管理人須確保及時就春泉產業信託的重大資料及動態刊發公佈，以便單位持有人評估春泉產業信託的狀況。有關公佈將於香港交易及結算所有限公司的指定網站及春泉產業信託網站刊載。

管理人亦會就根據房地產投資信託基金守則(或按受託人或管理人的合理意見)須獲單位持有人批准的交易向單位持有人發出通函，或按照信託契約就春泉產業信託的重大資料發出通函。

董事就財務報表承擔的責任

董事明白其有責任就截至二零一三年十二月三十一日止年度編製真實公平呈列的綜合財務報表。

春泉產業信託外聘核數師就對綜合財務報表承擔申報責任而發出的聲明載於獨立核數師報告。

上市後進一步發行基金單位

為盡可能避免單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位的任何進一步發行，均須遵守房地產投資信託基金守則、信託契約及任何其他適用法律及法規的優先購買規定。根據該等規定，基金單位的進一步發行須按比例優先向現有單位持有人發售，除非基金單位可以下列方式發行：(i) 於任何財政年度可合共發行最多相當於上個財政年度結算日發行在外基金單位數目20%的基金單位，而不受有關優先購買權的限制；及(ii) 在其他情況下發行而不受優先購買權的限制，惟須獲得單位持有人以普通決議案批准。除上述情況外，可以向獨立第三方發行基金單位，作為收購其他房地產的代價。

企業管治(續)

董事、管理人或主要單位持有人於基金單位的權益及買賣

為監察及監督基金單位的任何交易，管理人已採納與上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)等效的一套載列董事及管理人交易規則的守則(「交易守則」)。根據交易守則，所有董事、管理人、管理人附屬公司或特殊目的機構的高級行政人員、負責人員及其他僱員(「管理層人士」)或因在管理人、管理人相關附屬公司或相關特殊目的機構擔任職務或任職而可能管有與春泉產業信託有關的未公佈價格敏感資料，彼等買賣基金單位前須首先考慮假設證券及期貨條例第XIII及XIV部所載有關內幕交易及市場失當行為的規定，猶如該等規定適用於春泉產業信託的證券。董事或管理人不得擅自向任何人士披露其在提供服務過程中取得的任何機密資料，或利用該等資料為自己或他人牟利。

管理層人士若知悉或私下掌握任何就擬進行且根據上市規則第十四章(猶如適用於春泉產業信託)屬須予公佈交易的收購或出售而作出的磋商或協定，或房地產投資信託基金守則界定的任何關連人士交易或任何內幕消息，均須在知悉或私下掌握有關情況後避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則與任何適用法律及法規正式披露有關資料為止。私下掌握有關磋商或協定或任何內幕消息的管理層人士，應提醒並不同樣私下掌握有關資料的管理層人士，指出或會有內幕消息尚未公佈，並切勿在相關期間買賣基金單位。

管理層人士不得於公佈春泉產業信託財務業績當日買賣任何基金單位，且除非出現例外情況(定義見標準守則規則第C14條)，否則亦不得在下列期間買賣任何基金單位：(a)於年度業績公佈日期前60日內或相關財政年度結束之日起至年度業績公佈日期止期間(以較短者為準)；及(b)於季度業績(如有)或中期業績公佈日期前30日內或相關季度或中期業績期間結束之日起至有關業績公佈日期止期間(以較短者為準)。管理層人士買賣基金單位時無論如何均須遵守交易守則載列的程序。

管理人受與董事所遵守的相同交易規定所規限(比照適用)。

管理人亦已採納監察董事、管理人的高級行政人員及主管人員與管理人披露權益的程序。證券及期貨條例第XV部的條文視為適用於管理人、董事與管理人的高級行政人員及主管人員，以及每名單位持有人及透過彼等或借助彼等申明權益的所有人士。

根據信託契約及鑑於證券及期貨條例第XV部被視為適用條文，單位持有人持有5.0%或以上已發行基金單位的權益，管理人、董事與管理人的高級行政人員及主管人員持有基金單位的權益，即視為持有須予公佈權益，須將所持春泉產業信託的權益知會聯交所及管理人。管理人須立即將接獲的任何通知的副本送交受託人。管理人須就此存置登記名冊，並在登記名冊內有關人士的名義下記錄該項通知載列的詳情及記錄日期。受託人提出要求時，受託人及任何單位持有人可於營業時間內隨時查閱上述登記名冊。

經作出具體查詢後，管理人的全體董事均確認已於有關期間遵守交易守則規定的標準。

與單位持有人溝通

管理人認為與單位持有人保持有效溝通對投資者關係與投資者理解春泉產業信託的業務表現及策略而言至關重要。管理人亦認識到公司資料透明與及時披露有助單位持有人及投資者作出最明智的投資決定，故此相當重要。

單位持有人大會是董事會與持有人的溝通平台，為單位持有人提供機會更透徹了解春泉產業信託的營運表現，並在必要時就此向董事會查詢。基金單位於二零一三年十二月五日上市，首屆單位持有人週年大會將於二零一四年五月二十二日舉行。

春泉產業信託設有網站 www.springreit.com，登載春泉產業信託業務經營及發展的最新資料、財務資料及其他資料。管理人將積極參加定期新聞發佈會與投資者及分析師會議，為利益相關方提供春泉產業信託表現的最新資料。

企業管治(續)

單位持有人的權益

我們鼓勵單位持有人出席春泉產業信託的年度大會及其他會議。根據信託契約，召開大會須向單位持有人發出至少14日或10個完整營業日(以較長者為準)的通知，惟召開提呈審議特別決議案的大會，須向單位持有人發出至少21日或20個完整營業日(以較長者為準)的通知。除舉行任何其他大會外，應於每個曆年按管理人指定的時間及地點舉行週年大會，並向單位持有人發出不少於21日或20個完整營業日(以較長者為準)的通知。

受託人或管理人可隨時隨地召開單位持有人大會。管理人亦須應不少於兩名合共持有不少於10%已發行基金單位的登記單位持有人的書面要求召開大會。在信託契約的條文規限下，召開大會的人士可在香港於其認為適當的時間及地點召開大會，並在會上提呈決議案以供審議。

此外，單位持有人可向董事會遞交查詢或於大會提呈議案，惟有關查詢或議案須以電子郵件寄發或郵寄至管理人的註冊辦事處，交予管理人的投資者關係主管。聯絡詳情請參閱第100頁「公司資料」。

須由單位持有人以特別決議案決定的事項

根據信託契約，有關若干事項的決定須事先以特別決議案取得單位持有人特別批准。該等事項包括：

- (1) 管理人改變春泉產業信託的投資政策或策略；
- (2) 春泉產業信託持有某項投資在兩年內出售(該項投資屬房地產或持有房地產權益的任何特殊目的機構的股份)；
- (3) 管理人之收費高於許可上限或結構出現變動；
- (4) 受託人之收費高於許可上限或結構出現變動；
- (5) 信託契約的若干修改；
- (6) 終止春泉產業信託；及
- (7) 春泉產業信託的合併。

單位持有人亦可通過特別決議案，(i) 罷免春泉產業信託的核數師並委任其他核數師或(ii) 罷免受託人。

按上文所述，通過特別決議案所需的法定人數為親身或委派代表出席的兩名或以上合共登記持有不少於當時已發行在外基金單位的25%的單位持有人。

除上述者外，除非房地產投資信託基金守則規定須以特別決議案作出，否則單位持有人以決議案作出的任何決策均須透過普通決議案作出。通過普通決議案所需的法定人數為親身或委派代表出席的兩名或以上合共登記持有不少於當時已發行在外基金單位的10%的單位持有人。

於單位持有人的任何會議上，提呈會上的決議案須以投票方式表決，投票結果視為有關會議的決議及須以公告形式公佈。

憲章文件

於有關期間，春泉產業信託及管理人的憲章文件(例如信託契約及管理人組織章程細則)概無任何變動。

合規手冊的合規情況

於有關期間，管理人及春泉產業信託在重大方面一直遵守合規手冊的條文。

審閱年報

春泉產業信託與管理人於報告年度的年報已由審核委員會及披露委員會審閱。

發行新基金單位

除於二零一三年十二月五日基金單位在聯交所主板上市時發行1,000,000,000個銷售基金單位(定義見發售通函)及98,000,000個新基金單位(定義見發售通函)外，有關期間概無發行任何新基金單位。截至二零一三年十二月三十一日止年度，已發行基金單位總數為1,098,000,000個。

購回、出售或贖回基金單位

於有關期間，管理人並無代表春泉產業信託或春泉產業信託擁有或控制的任何特殊目的機構購回、出售或贖回任何基金單位。

基金單位公眾持有量

就管理人所知，於二零一三年十二月三十一日，春泉產業信託逾25%已發行未贖回基金單位由公眾人士持有。

關連人士交易

房地產投資信託基金守則所載關連人士交易規則規管春泉產業信託及／或RCA01與其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)之間的交易。該等交易將構成房地產投資信託基金守則所界定的關連人士交易。

春泉產業信託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)包括：

- (a) 春泉產業信託的管理人；
- (b) 春泉產業信託的總估值師；
- (c) 春泉產業信託的受託人；
- (d) 重大持有人；

附註：(1) 持有人若持有已發行基金單位10%或以上，即屬於重大持有人。

(2) 在下列情況下所持有的單位，將被視為持有人之持有量：

- (i) 若屬個人持有人，其有聯繫人之持有量；或
- (ii) 若屬機構持有人，其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司之持有量。

- (e) 上述(a)、(b)、(c)或(d)所指任何實體之董事、高級行政人員或高級人員；
- (f) (d)或(e)所指人士之有聯繫者；及
- (g) (a)至(d)所指任何實體之控權實體、控股公司、附屬公司或有聯屬公司。

以下載列有關期間有關春泉產業信託及／或RCA01與其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)所進行關連人士交易(就管理人所深知，該等交易受房地產投資信託基金守則第8章規管)的資料：

豁免嚴格遵守

如發售通函所披露，證監會已就春泉產業信託及／或RCA01與其關連人士之間的若干關連人士交易豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下的單位持有人披露及批准規定(「豁免」)。此豁免據此春泉產業信託授出時含附帶條款及條件(其中包括交易須在春泉產業信託日常業務過程中基於一般商業條款進行)，並須經春泉產業信託核數師、獨立非執行董事及／或審核委員會審閱，進行若干類別交易時，交易金額不得超出規定年度上限，亦須按照房地產投資信託基金守則第8.14段所載要求在春泉產業信託半年度及年度報告中披露(「豁免條件」)。

於有關期間，春泉產業信託一直遵守必要豁免條件(如適用)。

關連人士交易 — 收入

下表載列春泉產業信託於有關期間從中賺取收入之關連人士交易(與受託人關連人士(定義見發售通函)訂立的交易除外)的資料：

關連人士名稱	與春泉產業 信託的關係	關連人士 交易性質	有關期間的 收入 人民幣元	截至二零一三年 十二月三十一日 已收租金押金 人民幣元
日開華創(北京)投資諮詢 有限公司	管理人之有聯繫公司及 管理人董事之有聯繫人 (附註1)	租賃	49,866	216,244
DBJ-JAIC Investment Consulting (Beijing) Co., Ltd.	管理人之有聯繫公司 (附註2)	租賃	63,097	275,856
Wownew (Beijing) Commerce Co. Ltd.	管理人董事之有聯繫人 (附註3)	租賃	24,375	101,449

附註：

1. 日開華創(北京)投資諮詢有限公司由持有管理人全部股權的AD Capital全資擁有。Toshihiro Toyoshima(管理人的主席兼非執行董事)及Hideya Ishino(管理人的非執行董事)為日開華創(北京)投資諮詢有限公司之董事。
2. DBJ-JAIC Investment Consulting (Beijing) Co., Ltd.由日本政策投資銀行擁有48%，而日本政策投資銀行透過AD Capital間接持有管理人49%股權。
3. 管理人的董事Toshihiro Toyoshima亦為Wownew (Beijing) Commerce Co. Ltd.的董事。

「有聯繫公司」及「有聯繫人」詞彙均具有與房地產投資信託基金守則所界定的相同涵義。

關連人士交易(續)

關連人士交易 — 開支

下表載列春泉產業信託於有關期間錄有開支之關連人士交易(與受託人關連人士訂立的交易除外)的資料：

關連人士名稱	與春泉產業 信託的關係	關連人士交易性質	有關期間 的開支 人民幣元
北京華瑞興貿房地產諮詢 有限公司	管理人之聯營公司 (附註1)	物業管理	779,333

與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列有關期間與受託人關連人士之關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與春泉產業 信託的關係	關連人士交易性質	有關期間的收入 人民幣元	截至二零一三年 十二月三十一日 已收租賃押金 人民幣元
租賃交易				
德意志銀行及其附屬公司	受託人關連人士	租賃	2,057,561	2,132,129 (附註2)
一般銀行及金融服務				
德意志銀行香港分行	受託人關連人士	銀行存款已收/ 應收利息收入	591,960	不適用
德意志銀行香港分行	受託人關連人士	銀行收費	1,507	不適用

附註：

- AD Capital (持有管理人全部股權)持有北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司40%權益。
- RCA01於二零一三年十二月三十一日持有由德意志銀行(中國)有限公司提供銀行擔保的租賃按金。

關連人士交易 一年收入逾1百萬港元之租賃

下表載列與關連人士之年收入逾1百萬港元之租賃交易的資料。

關連人士名稱	與春泉產業 信託的關係	關連人士交易性質	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度之租金 人民幣元
德意志銀行(中國)有限公司	受託人關連人士	租賃華貿中心I座 第26、27及28整層	23,184,234
中德證券	受託人關連人士	租賃華貿中心I座 第22及23整層	14,234,415

管理人及受託人就與受託人關連人士之企業融資交易的確認

管理人及受託人均確認，於有關期間並無與受託人關連人士進行任何企業融資交易及其他關連人士交易(上文所披露者則除外)，及受託人遵照根據房地產投資信託基金守則及信託契約所承擔的監督責任，並無參與作出代表春泉產業信託進行企業融資交易(包括挑選交易之財務顧問)之決策。

獨立非執行董事的確認

獨立非執行董事確認，彼等已審閱上述所有有關關連人士交易的條款，及彼等信納該等交易乃：

- (a) 於春泉產業信託的日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有可資比較交易)或(如無足夠可資比較交易以判斷其是否按正常商業條款進行)對春泉產業信託而言不遜於獨立第三方所提供或享有(如適用)的條款進行；及
- (c) 遵照有關協議及管理人規管有關交易的內部程序(如有)，按公平合理及符合單位持有人整體利益的條款訂立。

關連人士交易(續)

核數師關於若干關連人士交易的報告

核數師已根據香港會計師公會頒布之《香港鑒證業務準則》第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」及參考實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」審閱年內進行的持續關連人士交易。外聘核數師已根據證監會所授豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章內有關披露及須經單位持有人批准之規定而發出無保留函件，當中載有其對於包括租賃交易、物業管理交易及涉及一般銀行及金融服務的交易之調查結果及結論。

管理人、受託人及總估值師所提供服務的條款及酬金

根據房地產投資信託基金守則第8.10段附註2，管理人、受託人及總估值師按照組織文件所述向春泉產業信託提供之服務不得視為關連人士交易。因此，並無於上述章節披露該等服務。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，春泉產業信託應付受託人、管理人及總估值師費用總額分別為人民幣187,319元、人民幣3,129,331元及人民幣122,002元。受託人、管理人及總估值師提供之服務詳情分別載於春泉產業信託截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註7、10及7。

權益披露

管理人、管理人的董事、高級行政人員及高級人員所持權益

房地產投資信託基金守則規定，春泉產業信託的關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8.1段）須披露所持基金單位權益。此外，根據信託契約的規定，證券及期貨條例第XV部亦視作適用於（其中包括）管理人的董事及行政總裁。

於上市日期及二零一三年十二月三十一日，管理人、管理人的董事、高級行政人員及高級人員須根據信託契約記錄管理人所存置的登記冊其所持有的基金單位權益及淡倉如下：

名稱	上市日期		二零一三年十二月三十一日		上市日期至 二零一三年 十二月三十一日
	基金單位數目	佔所持基金 單位百分比	基金 單位數目	佔所持基金 單位百分比	權益變動 百分比
-	-	-	-	-	-

重大持有人所持權益

於上市日期及二零一三年十二月三十一日，以下人士均視作基金單位的「重大持有人」，因此就房地產投資信託基金守則而言，屬於房地產投資信託基金守則所界定春泉產業信託的「關連人士」。彼等須根據信託契約記錄管理人所存置的登記冊其所持有的基金單位權益或淡倉如下：

名稱	上市日期		二零一三年十二月三十一日		上市日期至 二零一三年 十二月三十一日
	基金單位數目 ⁽¹⁾	佔所持基金 單位百分比	基金單位 數目 ⁽¹⁾	佔所持基金 單位百分比	權益變動 百分比
RCA Fund ⁽²⁾	658,500,000 (L)	59.97	658,500,000 (L)	59.97	-
	65,925,000 (S)	6.00	-	-	(6.00)
RCAC ⁽²⁾	658,500,000 (L)	59.97	658,500,000 (L)	59.97	-
	65,925,000 (S)	6.00	-	-	(6.00)

附註：

(1) (L)指好倉，(S)指淡倉

(2) 按照管理人獲得的資料，於上市日期及二零一三年十二月三十一日，RCA Fund為658,500,000個基金單位的持有人，於該等日期亦為春泉產業信託的重大持有人（定義見房地產投資信託基金守則），因此為春泉產業信託的關連人士。

權益披露(續)

按照管理人獲得的資料，RCAC是RCA Fund的普通合夥人，對RCA Fund的管理、控制及營運擁有獨家權利，因此視為擁有RCA Fund所持基金單位的權益。

於二零一三年十二月三十一日，Asuka DBJ Investment LPS持有RCA Fund的52.42%有限合夥權益，而日本政策投資銀行、ACP Seed Fund No. 13(Mamoru Taniya先生持有99%權益)、ACP Seed Fund No. 10(Mamoru Taniya先生持有約84.6%權益)及AD Capital分別持有Asuka DBJ Investment LPS約49.4%、43.4%、5.6%及1.6%權益。

其他關連人士所持權益

除上文所披露者外，管理人並不知悉，於上市日期及二零一三年十二月三十一日，任何其他春泉產業信託的關連人士(包括受託人及總估值師)持有或視為持有任何基金單位權益。

報告年度後的實物分派

於二零一四年一月，RCA Fund合共向三家有限合夥人作出245,183,000個基金單位的實物分派，而有關基金單位須自上市日期起計六個月內遵守禁售限制。由於該實物分派，就證券及期貨條例第XV部而言，下列單位持有人達到或超過須予披露比例水平(定義見證券及期貨條例)：

名稱	基金單位數目 (於二零一四年 一月三十一日)	佔所持基金單位百分比 (於二零一四年 一月三十一日)
HS Securities Co., Ltd.	60,465,000	5.51
Asuka Asset Management Co., Ltd.	132,890,000	12.10

估值報告



Ref: 20816

二零一四年二月二十八日

春泉資產管理有限公司
(作為春泉產業信託的管理人)
香港
中環
港景街1號
國際金融中心1期20樓

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

澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司新加坡分行
(作為授予RCA01之銀團貸款的貸款代理行)
10 Collyer Quay, #22-0 Ocean Financial Centre
Singapore

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心1號及2號辦公樓及該兩幢辦公大樓地下樓層合共約**600**個停車位(「該物業」)

緒言

遵照春泉資產管理有限公司(以春泉產業信託管理人身份，「**REIT 管理人**」)及德意志信託(香港)有限公司為對RCA01(「**公司**」)所持物業進行估值發出的指示，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一三年十二月三十一日(「**估值日期**」)之市場價值之意見，以進行年度核算及融資用途。

估值報告(續)

估值基準

吾等對該物業的估值乃指市場價值，市場價值按吾等的定義為「資產或負債經適當營銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

此估計尤其不考慮因由任何與銷售有關人士所授出的特別代價或優惠或任何特殊價值因素而有所增減的估價。此外，估計物業的價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何相關稅項。

估值方法

於吾等的估值過程中，吾等已計及該物業的現有租約。

吾等採納現金流量折現分析(「**現金流量折現分析**」)評估該物業的市場價值。現金流量折現分析涉及透過使用反映第三方投資者就此類投資所要求的收益率的適合折現率折現該物業的未來現金流量淨值至其現值。現金流量折現分析(包括年度租金收益流)主要根據下列假設作出：

- (i) 吾等估計於估值日期的市場租金為每月每平方米人民幣410元(不包括物業管理費用)。市場租金根據最近六個月訂立的新租約釐定，二零一四年將按年增長率0%增長，隨後由二零一五年至二零一八年按年增長率5%增長；
- (ii) 吾等已參考北京CBD類似寫字樓發展項目的租用率，並於現金流量折現分析時採納長期租用率95%；
- (iii) 採納的折現率為9%。於釐定折現率時，吾等已計及該物業的位置、收入及租戶組合及物業投資者的回報需求；
- (iv) 於計算二零一八年後的現金流量現值時採納終端淨資本化率6%；
- (v) 該物業的營運期乃根據該物業之土地使用權證書所述土地使用權未屆滿年期約40年釐定。

吾等亦已根據收入資本化法進行估值，此方法為普遍適用於投資物業的估值方法。收入資本化法考慮來自現有租約的現時租金收入及日後潛在復歸收入的市場水平，將假設已全部租出物業的租金收入撥作資本，再按公開市場基準估計該等物業的價值。按此估值方法，租金收入總額分為現有租期內的現時租金收入(年期收入)及剩餘租期內的地後潛在復歸租金收入(復歸收入)。年期價值涉及將現有租期內的現時租金收入撥作資本，而租期屆滿後，復歸價值會視作剩餘土地使用權年期內的現時市場租金收入，並按假設物業已全部租出基準撥作資本。將租金收入撥作資本所採納的毛收益率乃考慮該物業的特點並參考北京可資比較甲級寫字樓後得出。該預期收益暗示投資質素、預期未來租金增長、資本增值潛力及風險因素，乃基於吾等對其他類似物業進行估值的經驗。

收入資本化法中採納的市場租金為每月每平方米人民幣410元，反映市場可達至的租金，與吾等應用現金流量折現分析法時作出的假設一致。吾等的估值所採納的資本化率為7.0%。該資本化率適用於將該物業土地使用權直至二零五三年十月二十八日止的未屆滿期間所產生的租金收入撥作資本。

假設及警告

吾等的估值乃假設所有人在公開市場上按現況出售該物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該物業的價值。此外，吾等的估值假設並無任何形式的強制出售情況。

於估值時，吾等並無就該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

吾等假設於可見將來該物業所有人無須作出任何重大資本開支。

吾等獲悉該物業無須支出任何大額海外稅項。

估值報告(續)

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的該物業權益的業權文件副本。然而，吾等並無詳細檢查文件正本以核實所有權或核實該物業是否可能附帶任何重大產權負擔或是否存在吾等獲提供的副本上並無顯示的任何修訂。吾等依賴REIT管理人的中國法律顧問按照中國法律就該物業的業權提供的中國法律意見。

估值考慮

吾等相當依賴REIT管理人所提供的資料，並已接納就有關該物業的開發計劃等事項以及所有其他相關事項給予吾等的意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於REIT管理人提供予吾等的資料。

吾等已視察該物業的外部，並亦在可行情況下視察物業的內部。然而，吾等並未對土地狀況及服務設施等是否適合進行任何未來發展進行調查。根據REIT管理人向吾等提供的由Nikken Sekkei Co., Ltd編製的樓宇狀況調查報告，該物業結構安全且狀況良好。吾等並無進行詳盡實地測量，以核實該物業之地盤及樓面面積是否準確，惟假設吾等所獲提供的地盤及樓面面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

備註

吾等的估值乃根據證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)第6.8章、關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引(構成房地產投資信託基金守則的一部分)、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)及英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估價 — 專業標準(加入國際估價標準(二零一四年一月))進行。

該估值報告乃根據吾等的一般假設及限制條件下基於公平公正基礎編製及刊發。

吾等謹此證明吾等現時並無且日後亦不會持有春泉產業信託及／或公司的任何權益。根據房地產投資信託基金守則第6.5段，吾等確認吾等獨立於春泉產業信託、受託人、管理人及春泉產業信託各重大持有人。

除另有說明之外，本報告所述之所有貨幣金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致
台照

代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司

高級董事
估價及諮詢服務
賀志蓉

MRICS MCOMFIN

執行董事
估價及諮詢服務
霍嘉禮

BSc (Hons) FRICS FHKIS RPS (GP) MAE

附註：霍嘉禮先生為特許估值測量師，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。

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

估值報告(續)

物業估值

估值摘要

物業：	位於中華人民共和國北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心1號及2號辦公樓及該兩幢辦公大樓地下樓層合共約600個停車位
概況：	該物業包括華貿中心寫字樓1座的全部辦公樓層(包括第4層至28層及第16層的應急避難層，該層無可出租空間)及寫字樓2座的全部辦公樓層(包括第4層至32層及第20層的應急避難層，該層無可出租空間)以及該兩座寫字樓地下樓層共計約600個停車位。該物業已於二零零六年竣工且寫字樓部分按高力國際的定義屬超甲級(甲級的最高級別)。
地盤面積：	13,692.99平方米
建築樓面面積：	辦公區域： 120,245.19平方米 停車場： 25,127.35平方米 總計： 145,372.54平方米
註冊所有人：	RCA01
國有土地使用證：	京朝國用(2010出)第00118號
獲准用途：	辦公樓及停車場用途
房屋所有權證：	56份房地產權證×京房權證朝涉外字第521508至521593號(斷續)
估值日期：	二零一三年十二月三十一日
估值方法：	現金流量折現分析(「現金流量折現分析」) 收入資本化法
於二零一三年十二月三十一日現況下之市場價值：	現金流量折現分析： 人民幣7,750,000,000元 收入資本化法： 人民幣7,770,000,000元 經對賬價值： 人民幣 7,760,000,000元 人民幣柒拾柒億陸仟萬元

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	估計淨 物業收益率	於二零一三年 十二月三十一日 現況下之 市場價值												
中華人民共和國北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心1號及2號辦公樓及該兩幢辦公大樓地下樓層合共約600個停車位	<p>華貿中心為北京CBD的多功能發展項目，包括奢侈品零售店、三幢超甲級寫字樓、兩家五星級酒店、停車場、住宅區、俱樂部會所等。</p> <p>該物業包括華貿中心寫字樓1座的全部辦公樓層(包括第4層至28層及第16層的應急避難層，該層無可出租空間)及寫字樓2座的全部辦公樓層(包括第4層至32層及第20層的應急避難層，該層無可出租空間)以及該兩座寫字樓地下樓層共計約600個停車位。該物業於二零零六年竣工且寫字樓部分按高力國際的定義屬超甲級(甲級的最高級別)。</p> <p>該物業總建築樓面面積約為145,372.54平方米，明細表如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公—1號樓</td> <td>56,068.32</td> </tr> <tr> <td>辦公—2號樓</td> <td>64,176.87</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>120,245.19</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>25,127.35</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>145,372.54</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授出土地使用權，年期於二零五三年十月二十八日屆滿，作辦公及泊車用途。</p>	用途	建築樓面面積 (平方米)	辦公—1號樓	56,068.32	辦公—2號樓	64,176.87	小計	120,245.19	停車位	25,127.35	總計	145,372.54	<p>於估值日期，該物業之寫字樓部分根據多項不同年期之租約出租，租約之最後屆滿日期為二零一七年十月十九日，月租金收入總額約為人民幣40,800,000元(不包括管理費及公共設施開支)。多項租約包含租金變更條款及/或可按當時市場租金續延租約年期。</p> <p>該項物業(不包括停車位)於二零一三年十二月三十一日的租用率約為96%。</p> <p>約600個停車位以免費停車場方式經營，於二零一三年的平均月收入總額約為人民幣258,500元。</p> <p>多項冠名權按多份協議出租，於二零一三年的平均月租金約為人民幣375,000元。</p>	5.1%	RMB7,760,000,000
用途	建築樓面面積 (平方米)															
辦公—1號樓	56,068.32															
辦公—2號樓	64,176.87															
小計	120,245.19															
停車位	25,127.35															
總計	145,372.54															

估值報告(續)

附註：

- (1) 根據日期為二零一零年五月二十一日的國有土地使用權證京朝國用(2010出)第00118號，該物業(地盤面積為13,692.99平方米)的土地使用權已授予RCA01，年期為50年，於二零五三年十月二十八日屆滿，作辦公及泊車用途。
- (2) 根據北京市建設委員會發出的56份房地產權證X京房權證朝涉外字第521508至521593號(斷續)，位於朝陽區建國路第79及81號且總建築樓面面積約為145,372.54平方米(包括作辦公用途的120,245.19平方米及作泊車用途的25,127.35平方米)的該物業所有權屬於RCA01。
- (3) 該物業的擁有權及相關土地使用權根據融資協議及目錄表6所載其他文件(「**抵押協議**」)抵押予澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司新加坡分行(抵押代理人)，以獲得金額為515,000,000美元的貸款。
- (4) 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責該物業主體建築架構的維修，租戶負責該物業內部非架構維修維護。
- (5) 該物業的估計淨物業收益率乃根據RCA01提供的寫字樓及停車場部分於二零一三年十二月的月租金收入及冠名權的平均月收入(已扣除營業稅及房產稅)計算。
- (6) 根據REIT管理人提供的資料，二零一三年來自寫字樓1座的冠名權實際月收入為人民幣375,000元。根據吾等的估值，寫字樓2座冠名權的假定收入與寫字樓1座類似。
- (7) 根據REIT管理人提供的租賃資料，吾等對截至二零一三年十二月三十一日現有租賃情況(不包括停車場)的分析如下：

佔用分析

類型	寫字樓建築 樓面面積 (平方米)(概約)	佔總面積 百分比 (概約)
已出租	115,642	96
空置	4,603	4
總計	120,245	100

租約開始的分析

年份	已出租 辦公樓建築 樓面面積 (平方米) (概約)	佔總面積 百分比 (概約)	月租 (人民幣) (概約)	佔總月租 百分比 (概約)	租約數目	佔租約 總數目 百分比 (概約)
二零零七年	39,638	34.3	12,970,378	31.8	50	28.6
二零零八年	13,248	11.5	4,168,833	10.2	17	9.7
二零零九年	5,895	5.1	2,173,159	5.3	11	6.3
二零一零年	12,961	11.2	4,582,135	11.2	23	13.1
二零一一年	9,133	7.9	2,793,669	6.9	18	10.3
二零一二年	17,305	15.0	6,747,688	16.6	24	13.7
二零一三年	17,464	15.1	7,332,018	18.0	32	18.3
總計	115,642	100.0	40,767,880	100.0	175	100.0

租約屆滿的分析

年份	已出租 辦公樓建築 樓面面積 (平方米) (概約)	佔總面積 百分比 (概約)	月租 (人民幣) (概約)	佔總月租 百分比 (概約)	租約數目	佔租約 總數目 百分比 (概約)
二零一四年	36,992	32.0	10,369,259	25.4	59	33.7
二零一五年	15,040	13.0	6,007,746	14.7	32	18.3
二零一六年	50,471	43.6	19,689,316	48.3	70	40.0
二零一七年	13,139	11.4	4,701,560	11.5	14	8.0
總計	115,642	100.0	40,767,880	100.0	175	100.0

估值報告(續)

租約年期的分析

年期	已出租 辦公樓建築 樓面面積 (平方米) (概約)	佔總面積 百分比 (概約)	月租 (人民幣) (概約)	佔總月租 百分比 (概約)	租約數目	佔租約 總數目 百分比 (概約)
零至一年	394	0.3	167,412	0.4	1	0.6
一年至兩年	2,652	2.3	970,369	2.4	2	1.1
兩年至三年	12,334	10.7	4,740,579	11.6	20	11.4
三年至四年	27,547	23.8	10,364,705	25.4	51	29.1
四年至五年	1,708	1.5	684,403	1.7	6	3.4
五年至六年	4,920	4.3	1,747,513	4.3	11	6.3
六年至七年	30,711	26.6	9,042,390	22.2	43	24.6
七年至八年	3,484	3.0	1,416,560	3.5	6	3.4
八年至九年	11,545	10.0	4,560,195	11.2	11	6.3
九年至十年	17,337	15.0	6,112,993	15.0	22	12.6
超過十年	3,010	2.6	960,763	2.4	2	1.1
總計	115,642	100.0	40,767,880	100.0	175	100.0

有關RCA01之中國法律意見

中國法律意見指出(其中包括):

- (i) RCA01已分別取得該物業地盤面積13,692.99平方米及建築樓面面積145,372.54平方米的土地使用權及房屋所有權。RCA01作為該物業土地使用權及房屋所有權的唯一法定所有人，已從中國相關政府部門取得所有必要許可證及證書，並有權於上述土地使用權年期內佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或根據許可用途以其他合法方式處理上述土地使用權及房屋所有權。
- (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權根據融資協議及抵押協議抵押予抵押代理，以獲得金額為515,000,000美元的貸款。除上述抵押外，概無就該物業的房屋所有權及土地使用權辦理其他按揭登記手續及留有扣押記錄。
- (iii) RCA01為該物業房屋所有權的唯一法定所有人，有權租賃該物業並根據相關租賃協議收取租賃物業的租金收入。
- (iv) 現有租賃協議合法有效，於各自租期內對訂約雙方均具有約束力。
- (v) 未經RCA01書面同意，租戶於有關租期內不得分租該物業的已出租部分。租戶同意放棄購買該物業已出租部分的優先購買權。倘RCA01有意出售該物業已出租部分，無須獲得租戶同意，惟須向租戶發出通知。估值證書所列與該物業辦公部分有關的物業管理協議合法有效，對訂約雙方均具有約束力。

市場概覽

中國整體概況

中華人民共和國(「中國」)為全球第二大經濟體，二零一三年人口總數為14億。自30年前實施改革開放政策以來，中國國內生產總值一直持續增長。根據中國國家統計局的初步資料，二零一三年國內生產總值增長率為7.7%，總額達人民幣57萬億元。根據國際貨幣基金組織的世界經濟展望，預計中國國內生產總值於二零一四年將以7.5%的平均增長率持續增長。大幅上升的內部需求及不斷發展的外部需求支持中國經濟增長。

北京市概況

北京為中國首都，是中國中央政府所在地。國家級政府機構及金融機構、大部分中國大型國有企業及眾多跨國公司都位於北京。北京為中國政治、金融、文化及教育中心及主要交通樞紐。因此，北京的決策具有影響力，會產生全國範圍的經濟影響。此外，二零零八年夏季奧運會的成功舉辦提升了北京的全球形象，展示了北京的完善綜合基礎設施及交通運輸網，令北京對國內外市場更具吸引力。

北京寫字樓市場

北京寫字樓物業市場主要可分為甲級及乙級市場。甲級市場有超甲級寫字樓。國際標準限制超甲級寫字樓的數目，而就樓宇規格、使用者質素及租金水平而言，超甲級寫字樓為市場領導者。目標物業為北京中心商業區(CBD)其中一項超甲級寫字樓物業。

儘管成本較高，眾多國內及跨國企業仍選擇坐落於CBD及金融街，是由於CBD為北京最大的甲級寫字樓供應市場。CBD與金融街亦為最貼近位於長安街中南海的中央政府核心決策者的兩個商業細分市場。因此，該兩個區域的平均租金及租用率為市內最高。

供需

甲級寫字樓庫存總量自二零零四年來一直呈上升趨勢，二零一三年共有5.5百萬平方米。特別是，CBD細分市場內的甲級寫字樓庫存總量達2.1百萬平方米。於二零一四年至二零一六年，CBD甲級寫字樓日後供應量將增加約200,000平方米，相關項目包括遠洋京棉、以太廣場及台灣貿易中心。自二零一零年以來，北京甲級寫字樓市場供不應求，令整體平均空置率銳減。自二零一零年以來，整體平均空置率從二零一零年第四季度的10.0%降至二零一三年第四季度的6.6%。未來，空置率預計會因複雜全球情況而略微變動，但更多知名公司將由於租金上漲而加入到租戶組合中。CBD甲級寫字樓需求主要受銀行、保險公司、基金、信託等金融機構、法律、會計及諮詢公司等專業服務公司、國有企業、國內及跨國公司推動。CBD甲級寫字樓的空置率目前約為10.5%。

估值報告(續)

租金

北京甲級寫字樓市場租金自二零一零年以來大幅上漲。於二零一零年第四季度，北京甲級寫字樓的整體平均市場租金為每月每平方米人民幣164元，而於二零一三年第四季度，租金攀升至每月每平方米人民幣311元，上升約90個百分點。於二零一三年平均市場租金已趨於穩定，僅有少量波幅。由於二零一七年及之後的計劃日後新寫字樓供應量約為560,000平方米，因此CBD核心地帶的業主更積極為主要長期租戶提供獎勵以保留長期租約(五年)。於CBD，二零一三年第四季度的甲級寫字樓平均租金為每月每平方米人民幣348元，超甲級寫字樓物業的平均租金範圍介乎每月人民幣400至440元。

市場趨勢

由於全球經濟蕭條及中國中央政府進行結構性改革，過去兩年內北京經濟增長放緩。吾等注意到眾多公司對擴充猶豫不決並推遲作出辦公樓選址決定。然而，由於是項改革強調自由市場經濟，這將促進中國私營企業的長期可持續增長，從國內消費及國際需求方面推動經濟發展。眾多公司仍樂於在超甲級寫字樓區域設立或擴充辦公樓，這將持續推動需求。

目標物業屬北京CBD多用途發展項目的一部分。雖然短期內CBD甲級寫字樓區域的租金可能出現輕微波動，但目標物業因超甲級質素、位置及該區可資比較新供應有限使然而不大可能面臨重大競爭。中長期內，總體實際租金收入及物業資本價值的前景樂觀。

受託人報告

春泉資產管理有限公司
(作為春泉產業信託的REIT管理人)
香港
中環
港景街1號
國際金融中心第1期2019室

敬啟者：

春泉產業信託
二零一三年十二月五日至二零一三年十二月三十一日期間的年度確認

吾等茲確認，吾等認為於二零一三年十二月五日至二零一三年十二月三十一日期間，春泉產業信託(「春泉產業信託」)管理人在所有重大方面已根據日期為二零一三年十一月十四日的信託契約的規定管理春泉產業信託。

德意志信託(香港)有限公司
(作為春泉產業信託的受託人)

謹 啟

香港，二零一四年三月十日

獨立核數師報告書



羅兵咸永道

致春泉產業信託

單位持有人之獨立核數師報告

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第60至98頁春泉產業信託(「春泉產業信託」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,其中包括於二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益及單位持有人應佔資產淨值變動表和綜合現金流量表,以及重要會計政策概要和其他附註解釋資料。

管理人就綜合財務報表須承擔的責任

春泉資產管理有限公司(「管理人」)負責根據國際財務報告準則編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,並負責確保綜合財務報表乃按照於二零一三年十一月十四日訂立的信託契約(「信託契約」)的有關條文及香港證券及期貨事務監察委員會制訂的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)附錄C所載相關披露規定而妥善編製,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。我們已根據國際審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價管理人所採用的會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績及現金流量，並已按照信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C所載之相關披露規定妥為編製。

其他事項

本報告(包括意見)僅為向閣下全體報告而編製，除此之外本報告不作任何其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年三月十七日

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度		二零一三年 十二月五日 〔上市日期〕 至二零一三年 十二月 三十一日期間 (附註(i))
		二零一三年 千美元	二零一二年 千美元	千美元
收益	5	66,349	52,903	5,377
物業經營開支	6	(16,813)	(13,630)	(1,467)
物業收入淨額		49,536	39,273	3,910
一般及行政開支	7	(4,959)	(226)	(619)
投資物業公允價值增加	12	49,184	190,102	—
其他虧損，淨額	8	(7,021)	(7,520)	(266)
營運溢利		86,740	221,629	3,025
財務收入		384	324	85
計息借貸之融資成本	9	(17,302)	(27,575)	456
與單位持有人交易前年內／期內溢利		69,822	194,378	3,566
單位持有人應佔資產淨值變動	(ii)	(7,354)	—	—
與單位持有人交易後年內溢利		62,468	194,378	—

附註：

- (i) 二零一三年十二月五日〔上市日期〕至二零一三年十二月三十一日之財務業績乃義務向單位持有人披露，使彼等了解春泉產業信託於上市後的表現以維護彼等之利益。期內每個基金單位盈利乃按與單位持有人交易前的溢利和已發行基金單位加權平均數計算，載列於綜合財務報表附註11。
- (ii) 根據房地產投資信託基金守則及信託契約，春泉產業信託須向單位持有人分派各財政年度可供分派收入總額不少於90%。因此，基金單位含有春泉產業信託須作出現金分派的合約責任。故此，單位持有人的資金根據國際會計準則第32號：「金融工具：呈列」歸類為金融負債而非權益。由於單位持有人之資金歸類為金融負債，給予單位持有人之分派及單位持有人應佔資產淨值變動（不包括發行新基金單位）為融資成本。年內並無向單位持有人作出分派。單位持有人應佔資產淨值變動包括期內溢利及換算財務報表的匯兌收益。
- (iii) 年度可供分派收入（定義見信託契約）在分派報表中釐定。就該期間將宣派之末期分派載於分派報表。

第68至98頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	與單位持有人 交易前 千美元	與單位持有人交易 (附註 (i))		與單位持有人 交易後 千美元
		期內溢利 千美元	換算財務報表 的匯兌收益 千美元	
截至二零一三年十二月三十一日止年度				
年內溢利／單位持有人應佔資產淨值變動	69,822	(3,566)	(3,788)	62,468
其他全面收益：				
隨後不會重新分類至收益表的項目 換算財務報表的匯兌收益	14,760	—	—	14,760
隨後或會重新分類至收益表的項目 換算財務報表的匯兌收益	3,788	—	—	3,788
年內全面收益總額	88,370	(3,566)	(3,788)	81,016
截至二零一二年十二月三十一日止年度				
年內溢利	194,378	—	—	194,378
其他全面收益：				
隨後不會重新分類至收益表的項目 換算財務報表的匯兌收益	1,838	—	—	1,838
年內全面收益總額	196,216	—	—	196,216

附註：

- (i) 與單位持有人交易指單位持有人應佔資產淨值變動，不包括向單位持有人發行新基金單位。與單位持有人交易包括期內溢利及換算財務報表的匯兌收益。

第68至98頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	十二月三十一日	
		二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
資產			
非流動資產			
投資物業	12	1,272,778	1,186,859
衍生金融工具	13	780	—
非流動資產總值		1,273,558	1,186,859
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	3,156	1,817
應收RCA Fund款項	15	—	29,080
受限制銀行結餘	16	59,610	36,955
現金及現金等價物	16	67,360	12,076
流動資產總值		130,126	79,928
總資產		1,403,684	1,266,787
負債及權益			
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	14,728	6,914
租賃按金	17	21,913	16,652
計息借貸即期部分	18	—	477,174
流動負債總額		36,641	500,740
非流動負債，不包括單位持有人應佔資產淨值			
計息借貸	18	504,799	—
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		541,440	500,740
權益持有人應佔資產淨值		—	766,047
單位持有人應佔資產淨值		862,244	—

	附註	十二月三十一日	
		二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
權益			
其他儲備	19	-	182,028
保留溢利		-	584,019
總權益		-	766,047
總資產減流動負債		1,367,043	766,047
流動資產／(負債)淨值		93,485	(420,812)
單位持有人應佔資產淨值		862,244	-
已發行基金單位(千份)		1,098,000	不適用
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值		0.78 美元	不適用

本身及代表春泉資產管理有限公司(管理人)之董事會

劉展天先生
執行董事
二零一四年三月十七日

Nobumasa Saeki 先生
執行董事
二零一四年三月十七日

綜合權益變動表及 單位持有人應佔資產淨值

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	上市前權益		上市後 外匯儲備 千美元	單位 持有人 應佔資產	總計 千美元
	其他儲備 千美元	保留溢利 千美元		淨值 千美元	
二零一三年一月一日	182,028	584,019	-	-	766,047
與單位持有人交易前年內溢利	-	66,256	-	3,566	69,822
換算財務報表的匯兌收益	14,760	-	3,788	-	18,548
外匯儲備變動產生的款項	-	-	(3,788)	3,788	-
年內全面收益總額／單位持有人 應佔資產淨值變動	14,760	66,256	-	7,354	88,370
換算可贖回優先股份的匯兌收益	4,924	-	-	-	4,924
股息					
— 償付RCA Fund的發行成本	-	(1,445)	-	-	(1,445)
— 應付RCA01可贖回優先股 股東股息	-	(43,589)	-	-	(43,589)
發行基金單位：					
— 已發行予RCA Fund用於 收購RCA01的基金單位	(201,712)	(605,241)	-	806,953	-
— 發行予公眾的基金單位	-	-	-	47,937	47,937
二零一三年十二月三十一日	-	-	-	862,244	862,244

	上市前權益		上市後 外匯儲備 千美元	單位 持有人 應佔資產 淨值	總計 千美元
	其他儲備 千美元	保留溢利 千美元		千美元	
二零一二年一月一日	179,801	389,641	—	—	569,442
年內溢利	—	194,378	—	—	194,378
換算財務報表的匯兌收益	1,838	—	—	—	1,838
年內全面收益總額	1,838	194,378	—	—	196,216
換算可贖回優先股份的匯兌收益	389	—	—	—	389
二零一二年十二月三十一日	182,028	584,019	—	—	766,047

第68至98頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
來自經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	21	54,228	39,185
已收取利息		384	324
來自經營活動的現金淨額		54,612	39,509
來自投資活動的現金流量			
應收優先股股東款項增加		(3,287)	(3,535)
用於投資活動的現金流量淨值		(3,287)	(3,535)
來自融資活動的現金流量			
提取借貸		497,006	–
償還借貸		(480,000)	–
贖買衍生金融工具		(2,421)	–
已付利息		(20,157)	(23,859)
其他附帶借貸成本		(675)	(60)
受限制銀行結餘的增加		(21,502)	(2,079)
向公眾發行之基金單位		48,149	–
上市前付予RCA Fund之股息		(15,000)	–
向RCA Fund償付發行成本		(1,445)	–
來自/(用於)融資活動的現金淨額		3,955	(25,998)
現金及現金等價物的增加淨額			
期初現金及現金等價物		12,076	2,099
現金及現金等價物之匯兌收益		4	1
年末現金及現金等價物		67,360	12,076

第68至98頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

分派聲明

二零一三年十二月五日（「上市日期」）至二零一三年十二月三十一日期間

	二零一三年 十二月五日 （「上市日期」）至 二零一三年 十二月三十一日 期間 千美元
與單位持有人交易前期內溢利	3,566
調整：	
— 衍生金融工具之公允價值虧損	28
— 以基金單位而非現金應付管理人之款項	410
— 銀行借貸交易成本攤銷	570
— 未實現的外匯收益	(2,326)
期內可供分派收入總額	2,248
將宣派之末期分派	2,248
已宣派之特別分派（附註v）	9,912
末期分派佔可供分派收入總額百分比	100%
二零一三年十二月三十一日已發行基金單位	1,098,000,000
單位持有人每個基金單位獲分派之款項	
— 待宣派之每個基金單位末期分派（附註i、ii、iii及iv）	1.6 港仙
已宣派之每個基金單位特別分派（附註v）	7.0 港仙

附註：

- (i) 根據信託契約條款，期內可供分派收入指與單位持有人交易前的期內溢利，並已作出調整以抵銷期內綜合收益表所載若干非現金調整項目的影響。
- (ii) 根據房地產投資信託基金守則及信託契約，春泉產業信託須向單位持有人作出之各財政期間分派不得少於可供分派收入總額的90%，並酌情外加管理人認為可供分派的任何其他額外款項。
- (iii) 管理人決定派付全部可供分派收入總額作為二零一三年十二月五日至二零一三年十二月三十一日之分派。根據信託契約，末期分派連同截至二零一四年六月三十日止六個月之二零一四年中期分派須不遲於二零一四年十一月三十日派付予單位持有人。末期分派將支付予於二零一四年中期分派記錄日期身為單位持有人的人士，於該記錄日期尚未登記為單位持有人的單位持有人無權收取期內的任何分派。
- (iv) 二零一三年十二月五日至二零一三年十二月三十一日每個基金單位1.6港仙之末期分派按期內待派付予單位持有人的分派收入總額2,248,000美元及二零一四年四月七日已發行基金單位1,099,164,987個計算（約整至最接近的0.1港仙）。二零一四年三月十七日的全年業績公告載列的分派聲明中，春泉產業信託的已發行基金單位總數列為1,098,000,000個。二零一四年三月二十一日，春泉產業信託發行額外1,164,987個基金單位，是春泉產業信託向管理人作為支付部分管理收費及浮動收益而發行的新基金單位。儘管發行額外1,164,987個基金單位，單位持有人每個基金單位分派的金額仍為1.6港仙不變。
- (v) 在二零一四年三月十七日，管理人董事會宣派特別分派每個基金單位7.0港仙。

第68至98頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

綜合 財務報表附註

I 一般資料

春泉產業信託乃根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。春泉產業信託於二零一三年十一月二十五日成立，並於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。春泉產業信託受春泉資產管理有限公司（「管理人」）與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於二零一三年十一月十四日訂立之信託契約與證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則管治。

春泉產業信託及其全資附屬公司RCA01（「集團」）之主要業務是主要投資可提供收入的房地產資產及利用相關收入為單位持有人創造穩定收益。

綜合財務報表以美元（「美元」）列示。春泉產業信託的功能貨幣為港元（「港元」）。

2 重要會計政策概要

編製該等綜合財務報表所用主要會計政策載列如下。除非另行說明，該等政策已於年內貫徹應用。

(a) 編製基準

春泉產業信託上市及重組完成前，RCA Fund 01, LP.（「RCA Fund」）持有RCA01的全部已發行優先股，MapleFS Limited持有RCA01的全部已發行普通股。

二零一三年十一月二十一日，RCA Fund與Maple FS訂立協議，RCA Fund從MapleFS收購RCA01所持全部已發行普通股。本次收購屬重組的一部分，RCA Fund據此將RCA01所持全部已發行優先股重新歸類為RCA01所持普通股。因此，RCA Fund成為RCA01的唯一股東，持有RCA01所持全部已發行普通股。

二零一三年十一月二十一日，受託人及管理人一同與RCA Fund訂立重組協議，受託人有條件同意向RCA Fund發行基金單位以換取RCA Fund所持全部已發行的RCA01股份（包括RCA01所持全部普通股）。春泉產業信託已向RCA Fund發行1,000,000,000個基金單位以換取全部已發行的RCA01股份（毋須就發售而作任何調整）。重組完成後，春泉產業信託通過RCA01擁有物業。

重組於二零一三年十二月三日完成，而春泉產業信託於二零一三年十二月五日上市。初步發售的439,000,000個基金單位在香港公開發售及全球發售，其中包括341,500,000個銷售基金單位由RCA Fund出售，而98,000,000個新基金單位由春泉產業信託發行及發售。於二零一三年十二月五日，RCA Fund持有春泉產業信託658,500,000個基金單位，相當於春泉產業信託約60%權益。

由於RCA Fund於重組後並無喪失對RCA01的控制權，春泉產業信託收購RCA01僅為重組，成立集團前後管理該等業務的方式及該等業務的最終控制人士均保持不變。因此，集團假設現有集團架構於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩年度一直存續而基於合併會計原則編製綜合財務報表。

2 重要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

該等綜合財務報表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、信託契約規定及房地產投資信託基金守則附錄C所載相關披露規定，按歷史成本慣例編製，並通過按公允價值入賬的投資物業及衍生金融工具而修訂。

根據國際財務報告準則編製財務報表時，須採用若干主要會計估計，並要求管理層在應用集團會計政策時有所判斷。該等涉及高度的判斷或高度複雜性，或涉及對財務報表屬重大假設及估算的範疇披露於附註4。

集團採納的新訂及經修訂準則

集團採納國際會計準則委員會所頒佈與集團營運有關並自二零一三年一月一日開始之年度會計期間強制生效的所有新訂及經修訂準則及修訂。

自二零一三年生效的與集團營運有關的準則及修訂：

國際財務報告準則第10號	綜合財務報表
國際財務報告準則第12號	於其他實體的權益之披露
國際財務報告準則第13號	公允價值計量
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債
國際財務報告準則第10、11及12號 (修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體的權益之披露： 過渡指引
國際會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈報
國際會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
年度改進項目	二零零九年至二零一一年年度改進

除下文所述外，採納該等新訂及經修訂準則對集團會計政策或業績及財務狀況並無重大影響。

國際會計準則第1號(修訂本)引入其他全面收益表項目的分組方法。可能在未來重新分類至損益的項目目前須與永遠不會重新分類至損益的項目分開呈列。採納該等修訂僅影響呈列方式，對本集團業績或單位持有人應佔資產淨值並無影響。

國際財務報告準則第13號「公允價值計量」規定實體須披露計量公允價值所用估值方法及參數的有關資料以及公允價值計量內在不確定因素的有關資料。該準則適用於按公允價值計量之金融及非金融項目。現時，公允價值界定為「市場參與者在計量日期通過有序交易出售資產將收取或轉移負債將支付的價格」(即平倉價格)。新增披露載於附註12。

綜合財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋

於本報告日期，已頒佈但尚未生效且集團並未提早採納的新訂及經修訂準則、準則修訂及詮釋如下：

		於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
國際會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款	二零一四年七月一日
國際會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈報—金融資產與金融負債抵銷	二零一四年一月一日
國際會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露	二零一四年一月一日
國際會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計處理延續	二零一四年一月一日
國際財務報告準則第7號及 國際財務報告準則第9號 (修訂本)	金融工具—國際財務報告準則第9號的 強制性生效日期及過渡性披露	二零一五年一月一日
國際財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
國際財務報告準則第10號、國際財務 報告準則第12號(修訂本)及國際 會計準則第27號(於二零一一年修訂)	投資實體	二零一四年一月一日
國際財務報告準則第14號	管制遞延賬戶	二零一六年一月一日
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	徵費	二零一四年一月一日
年度改進項目	二零一零年至二零一二年年度改進	二零一四年七月一日
年度改進項目	二零一一年至二零一三年年度改進	二零一四年七月一日

集團將於上述新準則、詮釋、現有準則之修訂或改進生效時採納該等新準則、詮釋、現有準則之修訂或改進。集團已開始評估該等新準則、詮釋、現有準則之修訂或改進的影響，預計採納新準則、詮釋、現有準則之修訂或改進不會對集團的經營業績或財務狀況造成重大影響。

(b) 收益確認

收益按集團於日常業務過程中的租金收入有關的已收或應收代價的公允價值計量。如下文所述，當收益金額能可靠計量；未來經濟利益很可能流入該實體；及集團各項活動已符合特定標準時，該集團確認收益。

(i) 租金及停車場收入

投資物業的經營租賃租金收入於租賃協議年期按直線法於收益表確認。所提供的租約優惠(如免租期)按直線法攤銷，並於各租期確認為租金收入之減項。

(ii) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

2 重要會計政策概要(續)

(c) 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)乃持作賺取長期租金或資本增值或兩者兼備的物業,而非由集團佔用。當符合投資物業的其餘定義時,根據經營租賃持有的土地入賬列作投資物業。在該情況下,經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業初步按其成本計量,包括相關的交易成本及(如適用)借貸成本。於初步確認後,投資物業按公允價值(即外聘估值師於各報告日期釐定的公開市值)列值。公允價值的變動於收益表入賬。

僅當與其後支出有關的未來經濟利益有可能流入集團且該項目的成本能可靠計量時,該支出才於資產的賬面值撥作資本。所有其他維修及保養成本於其發生時支出。當部份投資物業被取代,被取代部份的賬面值將取消確認。

(d) 衍生金融工具

衍生金融工具已按訂立衍生金融工具合約當日的公允價值初步確認,並按其於每個報告期末的公允價值重新計量。公允價值的變動於收益表確認。

(e) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步以公允價值確認,其後按攤銷成本扣除減值撥備計量。如有客觀跡象顯示集團將不能根據應收款項的原有條款收回所有欠付款項,即為貿易及其他應收款項作出減值撥備。撥備金額乃該資產之賬面值與其估計未來現金流現值之差額,以實際利率法折現。撥備金額於收益表確認。

於訂立經營租賃時給予租賃優惠(包括免租期),在此情況下該優惠確認為遞延應收租金。優惠利益總額將按直線法確認為租金收入之減項。

(f) 現金及現金等價物

於現金流量表內,現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原定期限為三個月或以下的其他短期高流動性投資,以及銀行透支款項。

(g) 借貸

借貸初步按公允價值扣除所產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬;所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額使用實際利率法於借貸期間在收益表確認。

倘貸款融資很有可能部份或全部被提取,則就設立該融資時支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下,費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示該貸款很有可能部份或全部提取,則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款,並於有關融資期間予以攤銷。

綜合財務報表附註(續)

2 重要會計政策概要(續)

(h) 可贖回RCA01之優先股

根據國際會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈列」，倘可認沽金融工具符合嚴格的條件，則分類為權益。該等條件包括：

- 可認沽工具須賦予持有人按比例攤分資產淨值的權利；
- 可認沽工具須為最低償還級別且級別特徵須相同；
- 並無合約義務交付現金或其他金融資產(發行人購回義務除外)；及
- 可認沽工具於有效期內產生的預期總現金流量很大程度上須以發行人的損益為基準。

RCA01的可贖回優先股符合所有有關條件，故分類為權益。倘可贖回優先股的條款或條件發生變動以至彼等未能遵守經修訂國際會計準則第32號的嚴格條件，可贖回股份將自工具不再符合條件之日起重新分類為金融負債。

與發行新股份或購股權直接有關的遞增成本，於權益列為所得款項的減項(扣除稅項)。與發行新普通股或購股權直接有關或收購一項業務的遞增成本計入收購成本作為部份購回代價計入收購成本。

(i) 應付款項及撥備

(i) 貿易應付款項

貿易應付款項初步按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

(ii) 撥備

當因過往事件承擔現有法律或推定責任，而解除責任很有可能導致資源流出，且金額能夠可靠估計時，即會確認撥備。倘預計撥備可獲補償時，則補償款項僅會於可實際確定時作一項獨立資產確認。

撥備按預期清償責任所需開支之現值計量，現值反映市場當前對貨幣時間價值之評估及責任的特定風險。

(j) 稅項

倘集團因經營業務而產生應課稅收入，則即期稅項開支基於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之中華人民共和國(「中國」)稅法計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況，並在適當情況下按預期須向稅務機構繳納的稅款設定撥備。

2 重要會計政策概要(續)

(k) 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

集團財務報表所包括之項目均採用有關實體營業所在的主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。春泉產業信託的功能貨幣為港元。為便於單位持有人分析財務資料，綜合財務報表以美元呈列。

集團功能貨幣與呈報貨幣不同，而業績及財務狀況按下列情況換算為呈報貨幣：

- (i) 各財務狀況表呈列的資產及負債按財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表呈列的收入及開支按平均匯率換算(除非該平均匯率未能合理地反映各交易日之匯率所帶來之累積影響，則按照交易日之匯率折算收入及開支)；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額於其他全面收入確認。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日現行匯率或項目重新計量時之估值換算為功能貨幣。因結算交易及按年終匯率換算以外幣列值貨幣資產和負債產生的匯兌收益及虧損於收益表確認。

與借貸有關之外匯收益及虧損於收益表之「融資成本」內呈列。所有其他外匯收益及虧損於收益表之「其他收益或虧損」內呈列。

以公允價值計入損益之衍生工具等非貨幣金融資產及負債之換算差額於損益確認為公允價值收益或虧損之部分。其他非貨幣金融資產之換算差額，則計入其他全面收入內。

(l) 列作金融負債之單位持有人資金

根據信託契約，春泉產業信託須向單位持有人分派集團於各財政年度之可供分派收入總額不少於90%。因此，基金單位包括向單位持有人支付現金分派的信託訂約責任，則根據國際會計準則第32號：金融工具：呈列，單位持有人資金分類為金融負債而非權益。該負債於綜合財務狀況表呈列為單位持有人應佔資產淨值。

綜合財務報表附註(續)

3 財務風險及資本風險管理

3.1 財務風險因素

集團之業務須承受多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動性風險。集團之整體風險管理項目針對金融市場的難以預測性，設法盡量降低對集團之財務表現造成之潛在不利影響。

風險管理乃由高級管理層執行。管理層管理並監察該等風險，確保及時有效採取適當措施。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

集團的附屬公司於中國經營業務，以人民幣作為功能貨幣，因而承受商業交易及以非功能貨幣計值之已確認資產及負債產生之外匯風險，主要為美元及日圓(「日圓」)。

於二零一零年六月二十九日，集團訂立一項名義本金額為370百萬美元之貨幣期權，以在經濟上將本金額370百萬美元的美元銀行借貸與人民幣兌美元可能於二零一零年六月二十九日至二零一三年六月二十七日期間貶值進行對沖。該項貨幣期權的行使價為人民幣7元/1美元，並可於到期日予以行使。

該項銀行借貸已於二零一三年一月二十八日提早償還，而該項貨幣期權已於到期日屆滿。

於二零一三年一月十日，集團訂立本金額為515百萬美元之新借貸。

除外匯銀行借貸外，集團現概無其他外匯反對沖政策。集團透過密切監察匯率變動管理其外匯風險，並將於有需要時考慮訂立遠期外匯合約以降低風險。

於二零一三年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值/貶值5%而所有其他變數保持不變，年度溢利將分別增加/減少23,282,000美元(二零一二年：22,796,000美元)，主要由於換算美元貨幣項目(如現金及銀行結餘、衍生金融工具、其他應付款項及借貸)之匯兌差額所致。

於二零一三年十二月三十一日，倘人民幣兌日圓升值/貶值5%而所有其他變數保持不變，年度內溢利將分別減少/增加11,000美元，主要由於換算日圓貨幣項目(如現金及銀行結餘及其他應付款項)之匯兌差額所致。

於二零一二年十二月三十一日，倘人民幣兌日圓升值/貶值5%而所有其他變數保持不變，年度溢利將分別減少/增加1,455,000美元，主要由於換算日圓貨幣項目(如現金及銀行結餘、應收可贖回RCA01優先股股東款項及其他應付款項)之匯兌差額所致。

3 財務風險及資本風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險

集團之利率風險乃主要來自長期借貸。按浮動利率發行之借貸令集團承受現金流量利率風險，惟部份被按浮動利率所持之現金抵銷。根據集團之利率管理政策，集團一般按浮動利率籌集借貸並可能利用普通利率上限以管理集團於可預見的未來預測利息開支大幅上漲之風險。

集團於二零一零年六月已訂立一項名義本金額為370百萬美元之普通利率上限，以在經濟上對沖於二零一二年十二月三十一日的本金額為370百萬美元的浮動利率銀行借貸所產生的利率風險。直至二零一三年六月上限到期為止，美元倫敦銀行同業拆息率(「倫敦銀行同業拆息率」)之利率上限為1.53719厘。

集團於二零一三年二月已訂立兩項名義本金額分別為260百萬美元及255百萬美元之普通利率上限，以在經濟上對沖來自本金額為515百萬美元的浮動利率銀行借貸所產生的利率風險。直至二零一六年一月上限到期日為止，美元倫敦銀行同業拆息率(「倫敦銀行同業拆息率」)上限為1.3000厘。

於二零一三年十二月三十一日，倘利率上調／下調10個基準點而所有其他變量維持不變，年度溢利將分別減少／增加388,000美元(二零一二年：431,000美元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加／減少為所持有之浮息現金抵銷。

(b) 信貸風險

信貸風險來自於集團之對手方未能履行彼等於財務合約所訂責任的潛在可能。該集團就其於銀行及財務機構之現金及現金等價物以及存款、衍生金融工具、貿易應收款項以及其他應收款項承擔信貸風險。

就銀行及財務機構存款而言，由於集團嚴格選擇了具良好信貸評級的財務機構及信譽昭著的銀行，因此信貸風險有限。

就因租戶而面對之信貸風險而言，集團透過與大量租戶交易並對準租戶進行信用審查，盡量降低信貸風險。租戶須按租約以預繳方式支付每月租金。集團亦設有政策以確保租戶於租賃前必須繳交租賃擔保押金，集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。此外，集團定期審閱個別貿易應收款項之可收回金額以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。

綜合財務報表附註(續)

3 財務風險及資本風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險

現金流量預測乃由集團財務部作出(「集團財務部」)。集團財務部監察集團流動資金需求之滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其尚未提取之借貸融資(附註18)隨時有充足餘額，使集團絕無違反借貸限額或任何借貸融資契諾(如適用)。該等預測乃經考慮集團債務融資計劃、契諾遵從、符合內部財務狀況表比率目標，及(如適用)外部的監管或法例要求。

流動性風險管理包括維持充裕的現金，為營運現金流量提供資金及尋求穩定融資活動的能力。集團將繼續關注市場環境，並評估以更優惠利率安排較長期再融資和延長其債務到期日的可能性。

下表分析集團於報告日期至合約到期日餘下期間按相關到期組別分類之金融負債。表中所披露之金額為未折現之合約現金流量，包括利息及本金現金流量。

	一年內 千美元	一年後至 兩年內 千美元	兩年後至 五年內 千美元
--	------------	--------------------	--------------------

於二零一三年十二月三十一日

應計費用及其他應付款項	1,292	—	—
應付借貸利息	20,947	25,960	2,251
計息借貸	—	—	515,000

	一年內 千美元	一年後至 兩年內 千美元	兩年後至 五年內 千美元
--	------------	--------------------	--------------------

於二零一二年十二月三十一日

應計費用及其他應付款項	398	—	—
應付借貸利息	10,869	—	—
計息借貸	480,000	—	—

3 財務風險及資本風險管理(續)

3.2 資金風險管理

集團的資金管理目標是保障集團持續經營的能力，以為單位持有人提供回報。

集團根據資本負債比率監察資金。資本負債比率乃按借貸總額除以總資產計算。

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
借貸總額(附註18)	504,799	477,174
總資產	1,403,684	1,266,787
資本負債比率	36.0%	37.7%

3.3 公允價值估值

就公允價值計量之金融工具而言，國際財務報告準則要求按三個公允價值計量等級披露公允價值之計量：

第一級：相同資產或負債在活躍市場中的報價(未經調整)。

第二級：除第一級之報價外，可直接(即如價格)或間接(即由價格衍生)觀察的資產或負債的輸入值。

第三級：資產或負債的輸入值並非依據可觀察的市場數據(即不可觀察輸入值)。

下表列報集團按公允價值計量之金融資產及負債：

	於十二月三十一日之公允價值		公允價值等級
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元	
資產			
衍生金融工具	780	—	第二級
	780	—	

綜合財務報表附註(續)

3 財務風險及資本風險管理(續)

3.3 公允價值估值(續)

(a) 用以取得第二級公允價值之估值技術

第二級衍生金融工具包括普通利率上限合約及並無於活躍市場交易的貨幣期權合約。該等衍生金融工具之公允價值基於財務機構的報價計算，而該等報價乃使用於報告期末的遠期價格釐定。

普通利率上限合約及貨幣期權合約之公允價值參考估計日後現金流量之現值，並以從市場觀察所得之現時利率及匯率計算。集團之普通利率上限合約於二零一三年十二月歸類於第二級。

年度估值技術並無任何變動。

4 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷基於過往經驗及其他因素持續評估作出，包括對特定情況下視為合理之未來事項之預期。

集團就未來作出估計及假設。根據定義，所得會計估算極少與相關實際結果相符。下文論述引致下個財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整之重大風險之估計及假設。

(a) 投資物業公允價值之估計

每項投資物業之公允價值於每個報告日期由獨立估值師基於附註12所述判斷及假設獨立評估。

公允價值的最佳憑證為類似物業於活躍市場上的現價。倘缺乏有關資料，估值師可在合理公允價值估計的範圍內釐定有關金額，所考慮的不同來源包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)之物業於活躍市場上之現價，經調整以反映該等差異；
- (ii) 較不活躍市場之類似物業之近期價格，可予調整以反映自按有關價格交易當日起經濟狀況之任何變動；及
- (iii) 基於對未來現金流量所進行之可靠估計之貼現現金流量預測乃來自於任何現有租約與其他合約之條款及(如可能)外在憑證(如相同地點及狀況的類似物業當時之市場租金)，並採用可反映當時對現金流量金額及時間不確定因素之市場評估之貼現率。

4 關鍵會計估計及判斷(續)

(a) 投資物業公允價值之估計(續)

如無法獲得有關投資物業當時或近期價格之資料，則採用其他方法(如貼現現金流量法或收入資本化法)釐定投資物業之公允價值。

於二零一二年十二月三十一日，估值師依賴貼現現金流量法為其主要方法，亦交叉參考使用辦公樓租賃可比較數據的直接比較法。就二零一三年十二月三十一日的估值而言，除貼現現金流量法外，估值師亦使用收入資本化法。

(b) 衍生工具公允價值之估計

衍生金融工具之公允價值乃使用對手銀行於各報告期間所提供的估值，並參考利率及匯率等市場數據而得出。倘假設及估值技術的選擇發生變動，則實際結果或有所出入。

(c) 稅項

集團為於中國境外成立的外資企業，且已按物業收益的10%支付預提所得稅。由於管理層認為稅項乃按收益總額而非溢利計算，預提所得稅為一項營運開支，因此，集團並無就預提所得稅設定遞延所得稅負債。

集團於中國須繳納多項稅款，包括按收益的10%繳納預提所得稅。必須作出重要判斷以決定稅項撥備，包括遞延稅項。在日常業務過程中，若干交易及釐定最終稅項之計算方法存在不確定因素。集團根據估計會否需繳納額外稅項或作出撥回，從而就預期稅務事宜確認或撥回負債。倘該等事宜的最終稅務結果與初始記錄的金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內的稅項及遞延稅項撥備。

綜合財務報表附註(續)

5 收益及分部資料

集團於中國持有投資物業，主要從事物業投資。營業額主要包括租金收入。年內已確認的收益指來自租戶的租金收入。管理層已根據主要經營決策人所審閱用於作出策略性決定的報告劃定經營分部。鑑於管理層按會計基準審閱集團經營業績，故並無呈列分部資料。

集團來自租戶的收益僅源自在中國的业务，故集團的非流動資產亦主要位於中國。

集團收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		二零一三年 十二月五日 (「上市日期」) 至二零一三年 十二月 三十一日止 期間
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元	千美元
收益			
租金收入	65,746	51,345	5,277
停車場收入	494	491	38
其他收入	109	1,067	62
	66,349	52,903	5,377

附註：

其他收入指租戶就提前終止租約所付賠償金。

6 物業經營開支

	截至十二月三十一日止年度		二零一三年 十二月五日 (「上市日期」) 至 二零一三年 十二月 三十一日止 期間
	二零一三年	二零一二年	千美元
	千美元	千美元	千美元
物業管理費用 (i)	(1,374)	(1,063)	(128)
物業稅 (ii)	(3,954)	(3,835)	(287)
營業稅及其他稅項 (iii)	(3,989)	(3,028)	(357)
預提所得稅 (iv)	(6,940)	(5,341)	(647)
租賃佣金	(409)	(196)	(13)
保險及其他	(147)	(167)	(35)
	(16,813)	(13,630)	(1,467)

附註：

- (i) 物業管理費用指北京一家租賃代理北京華瑞興實地產諮詢有限公司(「華瑞」)提供的租賃、市場推廣及租賃管理服務。
- (ii) 物業稅指房產稅及土地使用稅。
- (iii) 營業稅及其他稅項指營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。
- (iv) 中國預提所得稅乃按租賃業務收益的10%計算。

綜合財務報表附註(續)

7 一般及行政開支

	截至十二月三十一日止年度		二零一三年 十二月五日 ([上市日期]) 至二零一三年 十二月三十一日
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元	止期間 千美元
資產管理費用／管理人費用 (i)	(4,223)	—	(513)
信託費用	(31)	—	(31)
估值費用	(20)	—	(3)
核數師之薪金			
— 審計服務	(170)	(95)	(56)
— 非審計服務	(30)	—	(2)
法律及其他專業服務	(485)	(131)	(14)
	(4,959)	(226)	(619)

附註：

- (i) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，與RCA01相關之資產管理成本乃由RCA01的優先股股東承擔。根據RCA01與AD Capital Co., Ltd.於二零一三年一月訂立的協議，RCA01將就服務(如財產保險審閱、物業管理人監控、集團投資物業的建設、翻新及租賃、財務報告、融資及業務計劃編製)支付一項資產管理費。該資產管理費用已於二零一三年十二月二日取消，其後自二零一三年十二月五日由管理人費用代替。有關管理人費用之明細，請參見附註10。

8 其他虧損，淨額

	截至十二月三十一日止年度		二零一三年 十二月五日 (「上市日期」)至 二零一三年 十二月三十一日 止期間
	二零一三年	二零一二年	
	千美元	千美元	千美元
按公允價值計入損益的衍生金融工具：			
公允價值虧損淨額	(1,652)	(4,604)	(28)
匯兌虧損	(5,338)	(3,060)	(238)
其他各項(虧損)/收益	(31)	144	–
	(7,021)	(7,520)	(266)

9 計息借貸之融資成本

	截至十二月三十一日止年度		二零一三年 十二月五日 (「上市日期」)至 二零一三年 十二月 三十一日 止期間
	二零一三年	二零一二年	
	千美元	千美元	千美元
銀行借貸利息開支 (i)	(28,778)	(29,010)	(2,108)
銀行借貸匯兌收益 (ii)	15,343	1,495	2,564
其他附帶借貸成本 (iii)	(3,867)	(60)	–
總計	(17,302)	(27,575)	456

綜合財務報表附註(續)

9 計息借貸之融資成本(續)

附註：

- (i) 銀行借貸利息開支包括合約貸款利息及攤銷貸款安排費用，均已採用實際利率法確認。
- (ii) 銀行借貸匯兌虧損及收益因將以外幣列值的銀行借貸兌換為人民幣而產生。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及二零一三年十二月五日(「上市日期」)至二零一三年十二月三十一日止期間的銀行借貸匯兌收益主要因人民幣兌美元升值而產生。
- (iii) 其他附帶借貸成本包括銀行收費及終止確認未攤銷借貸安排費用。集團於二零一三年一月提早償還一項銀行借貸(見附註18(i))，而令截至二零一三年十二月三十一日止年度終止確認未攤銷借貸安排費用3,124,000美元。

10 管理人收費

	截至十二月三十一日止年度		二零一三年 十二月五日 (「上市日期」)至 二零一三年 十二月 三十一日 止期間
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元	千美元
基本收費	(395)	–	(395)
浮動收費	(118)	–	(118)
	(513)	–	(513)

根據信託契約，管理人有權就擔任春泉產業信託管理人獲取薪酬，即以下各項總和：

基本費用 — 每年按存置財產(定義見信託契約)價值0.4%收取。

浮動費用 — 每年按物業收入淨額(定義見信託契約)(於扣除基本費用及浮動費用前)3%收取。

上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間，基本收費與浮動收費的80%須以基金單位付予管理人，而20%以現金支付。

11 每個基金單位盈利

期間每個基金單位的基本及攤薄盈利為0.32美分。期間每個基金單位的盈利按與單位持有人交易前之期間溢利3,566,000美元除以期間已發行基金單位的加權平均數目1,098,000,000個計算。

期間每個基金單位的攤薄盈利按與單位持有人交易前之期間溢利3,566,000美元除以期間已發行基金單位連同估計兌換所有潛在攤薄基金單位計算。春泉產業信託期間的管理人收費以1,003,894個基金單位支付，而該等基金單位均為潛在攤薄基金單位。

12 投資物業

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
年初	1,186,859	993,509
於其他全面收入確認的匯兌差額	36,735	3,248
於收益表確認的公允價值變動	49,184	190,102
年末	1,272,778	1,186,859

投資業務包括位於中國北京市建國路79號及81號的一號辦公樓及二號辦公樓。已授予RCA01為期50年的土地使用權，於二零五三年十月二十八日屆滿。於二零一三年十二月三十一日，投資物業已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註18)。

投資物業由獨立合資格估值師高力國際重新估值。外聘估值師使用貼現現金流量法並參考二零一二年的直接辦公樓租賃可比較數據對二零一二年十二月三十一日之投資業務估值。就二零一三年十二月三十一日之估值而言，估值師使用了貼現現金流量法及收入資本化法。

物業估值之貼現現金流量法，按國際估值準則之定義，此財務模型技術乃基於一項物業日後所產生之現金流量之明確假設。此分析涉及預測經營物業之一連串定期現金流量。就此預測一連串現金流量而言，乃以適當折現率折現以制定關於物業收入來源之現值。就經營房地產物業而言，定期現金流量一般指收入總額減空置、經營開支及其他支銷估計金額。該一連串定期經營收入淨額，連同於預測期終時預計的終值的估計金額，其後按貼現率貼現至現值，該貼現率乃資本成本或用以轉換日後應付或應收貨幣金額的回報率。

綜合財務報表附註(續)

12 投資物業(續)

收入資本化法考慮目前來自現有租約之現時租金收入及日後潛在復歸收入之市場水平，將全部租出物業之租金收入淨額資本化，以按公開市場基準估計該等物業之價值。在計算租金收入淨額時，吾等並無從現時租金收入淨額(不包括物業管理費用)作出扣除。按此估值方法，租金收入總額分為於目前現有租期內之現時租金收入(年期收入)及餘下土地使用期內之日後潛在復歸租金收入(復歸收入)。年期價值涉及按現有租期將現時租金收入撥作資本。於租期滿後，復歸價值於剩下土地使用權租期內被視作目前市場租金收入，並按全部租出基準資本化，然後貼現至估值日。按此方法，估值師已考慮年期回報率及復歸回報率，採用年期回報率將於估值日之目前現時租金收入資本化，而採用復歸回報率來轉換復歸租金收入。

公允價值等級

種類	二零一三年十二月三十一日的 公允價值計量採用		
	相同資產在 活躍市場的 報價 (第一級) 千美元	其他重大 可觀察參數 (第二級) 千美元	重大不可 觀察參數 (第三級) 千美元
經常性公允價值計量			
投資物業	—	—	1,272,778

二零一三年，第一、第二和第三級之間並無任何轉撥。

釐定公允價值之主要不可觀察輸入數據如下：

(a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較市場價值估計。所使用的資本化比率愈高，投資物業之公允價值愈低。於二零一三年十二月三十一日估值時收入資本化法所使用的資本化比率為7%；折現現金流量法所使用的終端淨資本化率為6%。

12 投資物業(續)

(b) 貼現率

貼現率乃根據用以將日後應付或應收貨幣金額轉換為現值之回報率的資本成本估計。所使用的貼現率愈高，投資物業之公允價值愈低。於二零一三年十二月三十一日估值時，貼現現金流量法所使用的貼現率為9%。

(c) 基本租金

基本租金乃根據可資比較市場租約估計。所使用的基本租金愈高，投資物業之公允價值愈高。於二零一三年十二月三十一日，估值所使用的辦公單位每月平均基本租金總額為每平方米人民幣410元。

於二零一三年十二月三十一日，倘投資物業的市場價值上升／下降5%而所有其他變數維持不變，集團投資物業之賬面值將上升／下降62.7百萬美元。

13 衍生金融工具

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
非流動資產		
利率上限	780	—
	780	—

集團已訂立若干利率上限及貨幣期權作為其財務風險管理的一部份，但並無根據國際會計準則第39號列作會計對沖。普通利率上限乃用於對沖浮動債務工具及浮動利率風險之利息款項。

於二零一三年十二月三十一日，未結算普通利率上限之名義本金額為515百萬美元(二零一二年：370百萬美元)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，集團就衍生金融工具錄得公允價值虧損1.7百萬美元(二零一二年：4.7百萬美元)(附註8)，該公允價值虧損已於收益表扣除。

於報告日期所面對之最大信貸風險為衍生金融工具的賬面值。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，集團之衍生金融工具已抵押作為集團銀行借貸之擔保(附註18(ii))。

綜合財務報表附註(續)

14 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
應收租金	-	2
遞延應收租金	3,147	1,815
預付款	9	-
	3,156	1,817

附註：

- (i) 貿易及其他應收款項以人民幣列賬且該等應收款項之賬面值與其公允價值相若。
租戶需按租約以預繳方式支付每月租金，而停車場每日總收入由停車場營辦商於當月上繳。
- (ii) 集團所承擔來自未收回應收租金的風險一般可由相應租戶的租賃按金全數彌償。
- (iii) 二零一三年及二零一二年十二月三十一日，集團的應收租金及所有未來應收租金已抵押作為集團銀行借貸之擔保(附註18(ii))。

應收租金之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
0至30日	-	2
總計	-	2

於二零一三年十二月三十一日，概無已逾期但未減值的應收租金。於二零一二年十二月三十一日，應收租金2,000美元已逾期但未減值。

已逾期但未減值之應收租金賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
0至30日	-	2
總計	-	2

貿易應收款項的信貨質素根據交易方過往拖欠款項情況評估。現有交易方並無類似過往的欠付情況，貿易應付款項截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日並未減值。

報告日期之最高信貸風險為貿易及其他應收款項之賬面值。

- (iv) 年內並無就呆賬債務作出撥備(二零一二年：零)。

15 應收RCA Fund的款項

應收RCA Fund款項為無抵押、免息、並須於要求時償還，其賬面值以日圓計值。該金額由二零一三年六月二十八日同等金額的應付股息抵銷(附註21(i))。

16 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
定期存款及銀行結餘總額		
受限制	59,610	36,955
未受限制	67,360	12,076
	126,970	49,031

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
人民幣	30,803	27,640
日圓	110	135
美元	49,365	21,256
港元	46,692	—
	126,970	49,031

於二零一三年十二月三十一日，集團的受限制銀行賬目已質押予集團銀行借貸的貸款代理行(附註18(ii))。受限制銀行結餘指根據於二零一三年一月簽訂的銀行借貸融資協議建立且受限制的銀行賬目。於轉讓及提取受限制銀行賬目資金前，須獲得貸款代理行澳大利亞和新西蘭銀行集團有限公司的事先同意。

綜合財務報表附註(續)

16 受限制銀行結餘與現金及現金等價物(續)

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。受限制銀行結餘包含以人民幣計值之金額5,000美元。

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
銀行結餘	126,860	48,896
短期銀行存款	110	135
	126,970	49,031

17 租賃押金與貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
租賃押金(附註i)	21,913	16,652
貿易及其他應付款項：		
預收款	8,639	5,080
預提所得稅撥備	743	493
其他稅項撥備(附註ii)	410	279
應計費用及其他應付款項	4,936	1,062
	14,728	6,914

附註：

- (i) 租賃押金歸為流動負債，以符合集團租賃業務的營運週期。賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
1年內	5,106	6,958
超過1年	16,807	9,694
	21,913	16,652

- (ii) 其他稅項撥備指營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅撥備。

- (iii) 租賃押金與貿易及其他應付款項之賬面值與彼等之公允價值相若。

18 計息借貸

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
非流動		
銀行借貸	504,799	—
流動		
銀行借貸	—	477,174
	504,799	477,174

集團借貸於報告期末就利率變動之風險及合約重新定價日期如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
6個月或以內	504,799	477,174

由於銀行銀貸按浮動利率計息，該借貸之賬面值與其公允價值相若。

集團銀行借貸以美元計值。

附註：

- (i) 二零一二年十二月三十一日，集團有一項賬面值為367百萬美元的定期貸款融資。借貸按倫敦銀行同業拆息加3.5厘計息，按計劃須於二零一三年六月二十四日償還。有關貸款已於二零一三年一月二十八日提早償還。
二零一二年十二月三十一日，集團有一項賬面值為110百萬美元的定期貸款融資。借貸按倫敦銀行同業拆息加7.5厘計息，按計劃須於二零一三年六月二十四日償還。有關貸款已於二零一三年一月三十一日提早償還。
新定期貸款融資（「定期貸款融資」）（本金及賬面值分別為515百萬美元及501百萬美元）已於二零一三年一月二十八日提取。該金額須於二零一六年一月二十七日全部償還。借貸按三個月倫敦銀行同業拆息加3.5厘計息。
- (ii) 二零一三年及二零一二年十二月三十一日，集團的投資物業（附註12）、衍生金融工具（附註13）、應收租金及所有未來應收租金（附註14）、受限制銀行賬款（附註16）及集團附屬公司股份已抵押作為集團定期貸款融資之擔保。
- (iii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度結束後，春泉產業信託全資擁有的特殊目的公司RCA01於二零一四年一月二十八日提前償還定期貸款融資的本金50,000,000美元，定期貸款融資的名義本金因而減至465,000,000美元。

綜合財務報表附註(續)

19 其他儲備

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
RCA01 普通股(附註 a)	-	-
RCA01 可贖回優先股(附註 a)	-	159,182
匯兌儲備	-	22,846
	-	182,028

附註 a

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
法定		
1,000 股每股面值 1 美元的普通股(附註 i)	-	1
49,000,000 股每股面值 0.001 美元之無投票權優先股(附註 i)	-	49
	-	50
已發行及繳足		
250 股每股面值 1 美元的普通股(附註 i)	-	-
31,094,000 股每股面值 0.001 美元的無投票權優先股(附註 i)	-	159,182
	-	159,182

附註：

- (i) 如附註 2(a) 所述資本重組，春泉產業信託發行了 1,000,000,000 個基金單位以換取 RCA01 的股份。隨後，RCA01 成為春泉產業信託的全資附屬公司。有關春泉產業信託基金單位之變動詳情披露於附註 20。

20 已發行基金單位

	基金單位數目
資本重組中已發行基金單位(附註2(a))	1,000,000,000
公開發售中已發行新基金單位(附註2(a))	98,000,000
二零一三年十二月三十一日之結餘	1,098,000,000

於二零一三年十二月五日，春泉產業信託於首次公開發售時向公眾投資者按每個基金單位3.81港元發行98,000,000個基金單位。公開發售所得款項總額為47.9百萬美元。

於二零一三年十二月三十一日，每個基金單位的交易市場價值為3.17港元。按1,098,000,000個基金單位計算，市場資本值為448.9百萬美元。

21 現金流量表附註

經營活動的現金流量淨值

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
與單位持有人交易前的年度溢利	69,822	194,378
投資物業公允價值變動	(49,184)	(190,102)
衍生金融工具的公允價值虧損淨額	1,652	4,604
利息收入	(384)	(324)
計息借貸融資成本	17,302	27,575
匯兌虧損淨額	3,959	47
貿易及其他應收款項增加	(1,281)	(502)
租賃押金增加	4,744	1,985
貿易及其他應付款項增加	7,598	1,524
	54,228	39,185

附註：重大非現金變動

- (i) 春泉產業信託上市前應付RCAOI優先股股東股息28,588,000美元與於二零一三年六月三十日應收優先股股東款項抵銷。

綜合財務報表附註(續)

22 應收未來最低租金

二零一三年十二月三十一日，集團於不可撤銷租賃下應收未來最低租金總額的分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
一年內	60,912	48,812
一年後，五年內	78,246	51,741
	139,158	100,553

23 關連方交易及關聯方交易與結餘

於二零一三年十二月三十一日，RCA01 Fund L.P. 為集團的直接與最終控股公司。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，集團於日常業務過程中與關聯方按協定條款訂立以下交易。

自二零一三年十二月五日(上市日期)起，與關連方的交易視作關連方交易。根據證券及期貨條例於二零一三年十一月二十一日發出之豁免函，該等交易須受房地產投資信託基金守則規定之規限。

23 關連方交易及關聯方交易與結餘(續)

(a) 與關連方／關聯方關係之性質

下表概述關連方／關聯方名稱及於二零一三年十二月三十一日集團與彼等關係之性質：

關連方／關聯方	與集團的關係
德意志信託(香港)有限公司#	春泉產業信託之受託人
春泉資產管理有限公司**	春泉產業信託之管理人
RCA01 Fund L.P. (「RCA Fund」)*	春泉產業信託之重大持有人
AD Capital Co., Ltd (「ADC」)*	管理人之母公司
日本政策投資銀行(「DBJ」)*	春泉產業信託重大持有人之聯營公司 及管理人透過ADC控制之實體
北京發展投資諮詢有限公司(「BDIC」)*	管理人董事之聯營公司
日開華創(北京)投資諮詢有限公司(「ADC BJ」)*	管理人之聯營公司
北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「華瑞」)*	管理人之聯營公司
高力國際物業顧問(香港)有限公司#	總估值師
政投銀日亞投資諮詢(北京)有限公司(「JAIC」)*	管理人之聯營公司
沃牛(北京)商業管理有限公司(「沃牛」)*	管理人董事之聯營公司
德意志銀行香港分行(「德意志銀行香港分行」)	受託人關連人士
德意志銀行(中國)有限公司(「德意志銀行中國」)	受託人關連人士
中德證券(「中德證券」)	受託人關連人士

* 該等關連方亦視作關聯方。

該等各方為關連人士，惟房地產投資信託基金守則規定構成信託契約之交易並非視為關連方交易。

綜合財務報表附註(續)

23 關連方交易及關聯方交易與結餘(續)

(b) 來自關連方／關聯方的收入

	附註	截至十二月三十一日止年度		二零一三年 十二月五日 (「上市日期」)至 二零一三年 十二月 三十一日 止期間
		二零一三年	二零一二年	千美元
		千美元	千美元	千美元
ADC BJ租金收入	(i)	113	109	8
BDIC租金收入	(i)、(x)	30	44	—
JAIC租金收入	(i)、(ix)	10	—	10
沃牛租金收入	(i)、(ix)	4	—	4
德意志銀行中國租金收入	(i)、(ix)	337	—	337
中德證券租金收入	(i)、(ix)	178	—	178
德意志銀行香港分行利息收入	(ii)、(ix)	85	—	85

(c) 關連方／關聯方開支

	附註	截至十二月三十一日止年度		二零一三年 十二月五日 (「上市日期」)至 二零一三年 十二月 三十一日 止期間
		二零一三年	二零一二年	千美元
		千美元	千美元	千美元
DBJ融資成本	(iii)、(x)	—	9,920	—
華瑞管理費	(iv)	1,374	1,063	128
AD Capital Co., Ltd 資產管理費用	(v)、(x)	3,710	—	—
已付及應付受託人之受託費	(vi)、(ix)	31	—	31
付予春泉資產管理有限公司之春泉 產業信託管理人費	(vii)、(ix)	513	—	513
估值師估值費	(viii)、(ix)	3	—	3

23 關連方交易及關聯方交易與結餘(續)

(d) 關連方／關聯方結餘

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
DBJ銀行借貸	—	110,000
應收RCA Fund款項(附註15)	—	29,080
ADC BJ租賃押金	35	34
BDIC租賃押金	—	14
JAIC租賃押金	45	—
沃牛租賃押金	17	—
德意志銀行中國租賃押金	350	—
中德證券租賃押金	641	—

- (i) 租金收入乃根據與關連方／關聯方訂立的相關協議條款收取。
- (ii) 銀行押金所收利息收入乃根據與德意志銀行香港分行訂立的相關協議條款收取。
- (iii) DBJ融資成本乃基於截至二零一二年十二月三十一日止年度的銀行借貸按實際年利率9.20%收取。
- (iv) 物業管理服務費乃基於訂約方協定之條款收取。
- (v) 資產管理費用乃基於訂約方協定之條款收取。
- (vi) 受託人有權收取一次性受理費23,000美元，並於各財政年度支付不多於存置財產價值0.025%的使用年費，每半年或每季積欠應付，而每年至少支付9,000美元。
- (vii) 管理人費乃基於信託契約收取。
- (viii) 估值費乃基於訂約方協定之條款收取。
- (ix) 該金額指於上市日期與關連方／關聯方建立關係以來所進行關連方／關聯方之交易額。
- (x) 該金額指上市日期前與該等關連方／關聯方之交易額。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無與管理人之董事(作為主要管理人士)訂立交易(二零一二年：無)。

綜合財務報表附註(續)

24 附屬公司

名稱	成立地點及 企業法人類型	主要業務	已發行股本詳情	所持權益
直接持有：				
RCA01	開曼群島，有限責任	物業投資	1,000股每股 面值1美元	100%

25 綜合財務報表審批

綜合財務報表於二零一四年三月十七日經管理人批准刊發。

績效表

二零一三年
十二月五日
(「上市日期」)
至二零一三年
十二月三十一日
止期間

單位持有人應佔資產淨值	862.2 百萬美元
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值	6.09 港元
最高成交單價	3.81 港元
每個基金單位資產淨值成交單價之最高溢價	不適用
最低成交單價	2.99 港元
每個基金單位資產淨值成交單價之最高折扣	50.9%
市場資本值(附註i)	448.9 百萬美元
已發行基金單位	1,098,000,000
按年計算每個基金單位收益淨額(附註ii)	6.8%

附註：

- i. 市場資本值按二零一三年十二月三十一日的基金單位收市價 3.17 港元乘以已發行基金單位計算。
- ii. 按年計算每個基金單位收益淨額基於期間可供分派收入總額與基金單位收市價 3.17 港元計算。
- iii. 由於本報告為春泉產業信託於二零一三年十二月五日上市以來首份財務業績，故並無呈列比較數據。

公司資料

管理人

春泉資產管理有限公司
香港中環港景街1號國際
金融中心第1期2019室

管理人之董事會

主席兼非執行董事
Toshihiro Toyoshima 先生

執行董事

劉展天先生
Nobumasa Saeki 先生

非執行董事

Hideya Ishino 先生

獨立非執行董事

馬世民先生
鄧天錫博士
邱立平先生

管理人之負責人員

劉展天先生
Nobumasa Saeki 先生
鍾偉輝先生

管理人之公司秘書

富榮秘書服務有限公司

受託人

德意志信託(香港)有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

總估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

法律顧問

有關香港及美國法律
歐華律師事務所

有關中國法律
中倫律師事務所

有關開曼群島法律
邁普達律師事務所

基金單位登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

物業管理人

北京華瑞興實地產諮詢有限公司

投資者關係

鍾偉輝先生
電郵：ir@springreit.com

股份代號

1426

網址

www.springreit.com

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust
春泉產業信託

股份代號：01426

www.springreit.com

由春泉資產管理有限公司管理