

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# 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)

由春泉資產管理有限公司管理

截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績公告

#### 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。

#### 春泉資產管理有限公司

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.(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。

管理人董事會(「**董事會**」)欣然呈報，春泉產業信託及其特殊目的機構(「**集團**」)截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合全年業績。

## 業績摘要

此乃春泉產業信託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) (「報告期間」)。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(千美元)	2,248	2,088	7.7%
每個基金單位暗示定期分派(港元)	0.016	0.015	7.7%
每個基金單位暗示定期分派(港元，年度化)(附註b)	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%
每個基金單位的單位持有人應佔資產淨值(港元)	6.09	不適用	不適用
負債對總資產價值	36.0%	37.7%	-1.7百分點

附註：

- 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。有關分派將與二零一四年中期分派一同作出。詳情請參閱本公告「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。

## 管理層討論與分析

### 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(如發售通函所述)(總建築樓面面積(「GFA」)為120,245平方米(「平方米」))及約600個停車位(「物業」)。

物業位於北京中心商業區(「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)有限公司評估物業的價值為人民幣7,760百萬元(相當於1,272.778百萬美元)

#### 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<sup>1</sup>。

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<sup>2</sup>。

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%<sup>3</sup>。

<sup>1</sup> 數據來源：戴德梁行顧問部，二零一四年三月。

<sup>2</sup> 數據來源：戴德梁行顧問部，二零一四年三月。

<sup>3</sup> 數據來源：戴德梁行顧問部，二零一四年三月。

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<sup>4</sup>。

## 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。有關期間的總收入為5.377百萬美元，較發售通函預測高4.5%。淨物業收入達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%。

## 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入按年增長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(按總收入的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，淨物業收入增加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74.7%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。<sup>5</sup>

<sup>4</sup> 數據來源：戴德梁行顧問部，二零一四年三月。

<sup>5</sup> 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。

## 租賃表現

由於租賃期滿的單位獲得穩定的吸納，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。

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，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，舊貨租金平均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，春泉產業信託須向春泉產業信託單位持有人（「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全部可供分派收入總額，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。

### 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，董事會謹此宣佈將於二零一四年三月十七日舉行的董事會會議上議決向下文「特別分派之合資格單位持有人」一段所述之合資格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預計將於二零一四年三月發行之管理人收費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，特別分派有關款項為合適且對(a)春泉產業信託；及(b)單位持有人均最為有利。

管理人已另行刊發公告列明董事會所批准特別分派的詳情。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。

由於特別分派的記錄日期（「特別分派記錄日期」）可能早於春泉產業信託刊發二零一四年上半年中期業績之日，單位持有人在所述中期業績刊發前買賣基金單位宜審慎行事。

### **特別分派之合資格單位持有人**

為確定合資格參與特別分派之單位持有人，春泉產業信託的單位持有人登記名冊將於二零一四年四月七日（星期一）至二零一四年四月九日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理春泉產業信託基金單位登記。為合資格參與特別分派，所有轉讓表格連同相關基金單位證書須於二零一四年四月四日（星期五）下午四時三十分前遞交至春泉產業信託的香港過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）。

## 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。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。

## 展望

展望二零一四年，春泉產業信託的續租租金將繼續調升。鑑於現貨租金平均月租遠遠高於舊貨租金平均月租，未來幾年舊貨租金平均月租仍有較大調升空間，帶動租金收入增長。鑑於北京CBD優質寫字樓的新供應有限，預計二零一四年供需狀況將持續有利。

優質寫字樓的需求隨著中國城市化進程及可支配收入增加不斷增長。為進入中國市場，在首都北京設立總部與營銷分支機構的企業日益增多。

宏觀方面，中國政府的二零一四年經濟增長目標為7.5%。儘管多項經濟改革的實施面對若干短期不明朗因素，但我們對中國經濟長期展望充滿信心。

展望未來，管理人將繼續用心管理春泉產業信託基金組合，最大限度發揮其長期價值，提高可供分派收入。管理人致力於分派截至二零一四年十二月三十一日止年度的全部可供分派收入，亦將努力與單位持有人有效溝通，同時密切關注春泉產業信託潛在收購目標，為單位持有人創造更多價值。

## 企業管治

本著建立及保持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已實施，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的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，致力於保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、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條認可之集體投資計劃，受若干法律、法規及文件(包括房地產投資信託基金守則)條文規管。證監會根據證券及期貨條例第116條認可管理人從事受規管之資產管理活動。於本公告刊發日期，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段之規定，劉展天先生(管理人的執行董事)、Nobumasa SAEKI先生(管理人的執行董事)及鍾偉輝先生(管理人的高級副總裁)為管理人的負責人員。

德意志信託(香港)有限公司(以春泉產業受託人身份)已根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊為一所信託公司，並合資格作為按照證券及期貨條例及根據房地產投資信託基金守則認可之集體投資計劃的受託人。

## 已發行之新基金單位

二零一三年十一月二十一日，受託人及管理人與RCA Fund 01, L.P. (「**RCA Fund**」)訂立重組協議，受託人同意有條件向RCA Fund發行基金單位以交換RCA Fund所持RCA01全部已發行股份(包含RCA01所有普通股)。春泉產業信託向RCA Fund發行1,000,000,000個基金單位以交換RCA01全部已發行股本。

除上市後於二零一三年十二月五日發行98,000,000個基金單位外，有關期間並無發行新基金單位。於二零一三年十二月三十一日，合共已發行1,098,000,000個基金單位。

## 基金單位之購回、出售或贖回

除在「已發行之新基金單位」一節所披露外，於有關期間，管理人概無代表春泉產業信託或其所擁有或控制的任何特殊目的機構購回、出售或贖回基金單位。

## 基金單位之公眾持股量

就管理人所知，於二零一三年十二月三十一日，不少於25%的已發行基金單位由公眾人士持有。

## 全年業績審閱

管理人之審核委員會已遵照其職權範圍，審閱春泉產業信託截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績。

## 刊發年報

春泉產業信託截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報將分別於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及春泉產業信託網站([www.springreit.com](http://www.springreit.com))刊發，並將於二零一四年四月三十日或之前寄發予單位持有人。

## 股東週年大會

春泉產業信託二零一四年股東週年大會將於二零一四年五月二十二日(星期四)舉行，有關通告會適時刊登並向單位持有人寄發。

承董事會命  
春泉資產管理有限公司  
(以春泉產業信託管理人身份)  
**Toshihiro Toyoshima**先生  
管理人主席

香港，二零一四年三月十七日

於本公告日期，管理人之董事為Toshihiro Toyoshima先生(主席兼非執行董事)；劉展天先生(執行董事)及Nobumasa Saeki先生(執行董事)；Hideya Ishino先生(非執行董事)；及馬世民先生、鄧天錫博士及邱立平先生(均為獨立非執行董事)。

## 財務資料

### 綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

		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))
	附註	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元	千美元
收益	3	<b>66,349</b>	52,903	5,377
物業經營開支	4	<b>(16,813)</b>	(13,630)	(1,467)
淨物業收入		<b>49,536</b>	39,273	3,910
一般及行政開支		<b>(4,959)</b>	(226)	(619)
投資物業公允價值增加		<b>49,184</b>	190,102	-
其他虧損，淨額		<b>(7,021)</b>	(7,520)	(266)
營運溢利	5	<b>86,740</b>	221,629	3,025
財務收入		<b>384</b>	324	85
計息借貸之融資成本		<b>(17,302)</b>	(27,575)	456
與單位持有人交易前年內／期內溢利		<b>69,822</b>	194,378	<u>3,566</u>
單位持有人應佔資產淨值變動	(ii)	<b>(7,354)</b>	-	
與單位持有人交易後年內溢利		<b>62,468</b>	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6。
- (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。由於單位持有人的資金歸類為金融負債，給予單位持有人的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。就該期間宣派之末期分派載於分派報表。

## 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)) 期內溢利 千美元	換算財務 報表的匯兌 收益 千美元	與單位 持有人交易後 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	<u>88,370</u>	<u>(3,566)</u>	<u>(3,788)</u>	<u>81,016</u>
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	<u>196,216</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>196,216</u>

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。

# 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

		十二月三十一日	
		二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,272,778	1,186,859
衍生金融工具		780	—
非流動資產總值		<u>1,273,558</u>	<u>1,186,859</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	7	3,156	1,817
應收RCA Fund款項		—	29,080
受限制銀行結餘		59,610	36,955
現金及現金等價物		67,360	12,076
流動資產總值		<u>130,126</u>	<u>79,928</u>
<b>總資產</b>		<u>1,403,684</u>	<u>1,266,787</u>
<b>負債及權益</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	8	14,728	6,914
租賃按金		21,913	16,652
計息借貸即期部分	9	—	477,174
流動負債總額		<u>36,641</u>	<u>500,740</u>
<b>非流動負債，不包括單位持有人應佔資產淨值</b>			
計息借貸	9	504,799	—
<b>總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>541,440</u>	<u>500,740</u>
<b>權益持有人應佔資產淨值</b>		<u>—</u>	<u>766,047</u>
<b>權益</b>			
其他儲備		—	182,028
保留溢利		—	584,019
<b>總權益</b>		<u>—</u>	<u>766,047</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,367,043</u>	<u>766,047</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>93,485</u>	<u>(420,812)</u>
<b>單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>862,244</u>	<u>—</u>
<b>已發行基金單位(千份)</b>		<u>1,098,000</u>	<u>不適用</u>
<b>單位持有人應佔每個基金單位資產淨值</b>		<u>0.78美元</u>	<u>不適用</u>

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	總計 千美元
	其他儲備 千美元	保留溢利 千美元		應佔資產 淨值 千美元	
二零一三年一月一日	<u>182,028</u>	<u>584,019</u>	-	-	<u>766,047</u>
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>862,244</u>	<u>862,244</u>
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	<u>182,028</u>	<u>584,019</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>766,047</u>

## 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(「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
— 未變現外匯收益	(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，並已作出調整以抵消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之分派收入總額2,248,000美元及二零一三年十二月三十一日已發行基金單位1,098,000,000個計算。
- (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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 1 一般資料

春泉產業信託(「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，德意志信託(香港)有限公司(「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。

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。

#### 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	披露於其他實體之權益
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)	披露一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、合營安排及披露於其他實體之權益：過渡指引
國際會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收入項目
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週期之年度改進

除下文所述外，採納該等新訂及經修訂準則對本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)引入其他綜合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，對本集團業績或權益總額並無影響。

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)。

## 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、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32號(修訂本)	金融工具：呈列—抵銷金融資產 及金融負債	二零一四年一月一日
國際會計準則第36號(修訂本)	非金融資產的可收回金額披露	二零一四年一月一日
國際會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的變更和套期會計的延續	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	徵稅	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週期 之年度改進	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週期 之年度改進	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。

### 3 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。鑑於管理層按合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業務，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 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
	<u>66,349</u>	<u>52,903</u>	<u>5,377</u>

附註：其他收入指租戶就提前終止租約所付賠償金。

### 4 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 期間
	二零一三年 千美元	二零一二年 千美元	千美元
物業管理費用	(1,374)	(1,063)	(128)
物業稅	(3,954)	(3,835)	(287)
營業稅及其他稅項	(3,989)	(3,028)	(357)
預提所得稅	(6,940)	(5,341)	(647)
租賃佣金	(409)	(196)	(13)
保險及其他	(147)	(167)	(35)
	<u>(16,813)</u>	<u>(13,630)</u>	<u>(1,467)</u>

## 5 扣減後的營運溢利

	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		
	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	
資產管理費用／管理人收費(i)	(4,223)	-	(513)
信託費用	(31)	-	(31)
估值費用	(20)	-	(3)
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)

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將就財產保險審閱、物業管理人監管、集團投資物業建設、翻新及租賃、財務報告、融資及業務計劃編製等服務支付資產管理費。該資產管理費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起由管理人收費代替。

## 6 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1,099,003,894個基金單位支付，而該等基金單位均為潛在攤薄基金單位。

## 7 貿易及其他應收款項

	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	-	-
	<u>3,156</u>	<u>-</u>	<u>1,817</u>

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9(ii))。

貿易應收款項之賬齡分析如下：

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

於二零一三年十二月三十一日，概無應收租金已逾期但未減值。於二零一二年十二月三十一日，貿易應收款項39,000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：

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

貿易應收款項的信貸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。

## 8 貿易及其他應付款項

	十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
	千美元	千美元
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	410	279
應計費用及其他應付款項	4,936	1,062
	<u>14,728</u>	<u>6,914</u>

## 9 計息借貸

	十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
	千美元	千美元
非流動		
銀行借貸	504,799	-
流動		
銀行借貸	-	477,174
	<u>504,799</u>	<u>477,174</u>

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：

	十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
	千美元	千美元
6個月或以內	594,799	477,174

由於該借貸按浮動利率計息，銀行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(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、衍生金融工具、應收租金及所有未來應收租金(附註7)、受限制銀行賬款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。

## 10 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：

	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	<b>60,912</b>	48,812
一年後，五年內	<b>78,246</b>	51,741
	<b><u>139,158</u></b>	<u>100,553</u>