
投資摘要

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。春泉產業信託的REIT管理人的主要目標為向基金單位持有人提供穩定分派及分派的可持續長遠增長潛力以及提升房地產資產的價值。

春泉產業信託為首個讓投資者直接投資於CBD的兩幢超甲級寫字樓的房地產投資信託基金。春泉產業信託將首先透過其於RCA01的所有權投資及擁有該物業。RCA01持有該物業的土地使用權及房屋所有權。該物業包括華貿中心寫字樓1座(包括第4至28層及第16層設備及應急避難層(該層無可出租空間))及寫字樓2座(包括第4至32層及第20層設備及應急避難層(該層無可出租空間))的所有辦公樓層，以及位於兩幢寫字樓地庫的合共約600個停車位。

該物業為華貿中心的一部分，是一幢位於北京的一流多用途綜合體。華貿中心的總建築樓面面積約為910,000平方米，其中包括：

- 三座超甲級寫字樓 — 包括構成該物業的華貿中心寫字樓1座和2座；
- 新光天地 — 以銷售額計算為中國最大的百貨公司之一，以及於華貿購物中心、華貿廣場和華貿商業街的其他購物區；
- 北京麗思卡爾頓酒店及北京JW萬豪酒店 — 擁有合共約900間客房的五星級豪華酒店；
- 住宅及服務式公寓大樓以及一個會所；和
- 約3,600個停車位 — 其中春泉產業信託擁有合共約600個停車位。

REIT管理人相信春泉產業信託為單位持有人提供的具有吸引力投資建議如下。

進軍CBD的超甲級寫字樓

該物業是北京其中一個最備受推崇的超甲級辦公物業。根據戴德梁行之定義，超甲級寫字樓為甲級寫字樓中具備最優質水平一組。超甲級寫字樓與一般甲級寫字樓之間存在若干差別，包括地點、停車位供應、樓宇質量及完工標準、升降機的供應及服務以及單一產權結構。超甲級寫字樓的辦公樓單位租金一般比較低類別的樓宇的辦公樓為高。根據戴德梁行的定義，北京CBD擁有合共10幢超甲級寫字樓物業。

該物業位於北京傳統CBD的東南面，以及已擴充CBD的中央核心位置。該CBD傳統上為國際業務和活動的樞紐，以及許多財富500強公司和跨國企業及中國總部的所在地。REIT管

投資摘要

理人相信，跨國企業選擇北京作為其於中國的總部(而非上海和中國其他城市)的其中一個主要的因素，是在於其位置非常接近中國國家級的政府機關。

該物業四通八達，東鄰東四環路，正前方直接通往長安街／建國路。長安街／建國路為北京的主要東西大道。該物業西側為西大望路，其為一條六條行車線的高速公路連接南北之間主要住宅區。該物業距離天安門廣場約七公里，而距離北京首都國際機場則約二十公里。該物業能直接通往地下商場抵達一號地鐵線(大望路站)，日後亦將連接十四號地鐵線，預期工程將於二零一五年竣工。該物業位置有助租戶及遊客免於國貿中心交匯處(傳統CBD的中心位置)遭受嚴重交通擠塞，與此同時能享受便捷的公共交通設施。REIT管理人相信，相較其他於CBD的超甲級寫字樓，該物業的便利位置是其中一個最為重要的優勢。

該物業連同華貿中心寫字樓3座屢獲殊榮，其中包括：

- 於二零一二年獲房訊網(www.funxun.com)、中國寫字樓行業協會及南豐智庫聯合頒發中國寫字樓20強的殊榮；
- 於二零一二年獲北京商務中心區總工會挑選為北京市商務服務業示範樓宇；及
- 於二零零八年獲中國建築裝飾協會頒發全國建築工程裝飾獎。

該物業能夠受惠於作為華貿中心(北京的一流多用途綜合體以及知名品牌)的一部分

該物業為華貿中心的一部分，而華貿中心為位於北京的高級多用途發展綜合體。REIT管理人相信，該物業受惠於華貿中心綜合區內不同部分的協同效應，原因是該物業的租戶及遊客能在同一綜合樓附近享受各種各樣的設施。華貿中心的地位亦加強了該物業作為一個於CBD有領導性超甲級寫字樓的發展項目的定位，以及有助推廣該物業的業務。

華貿中心的寫字樓及購物商場於地下樓層相互連接，並直接連接到北京地鐵。REIT管理人相信，華貿中心的四個組成部分(寫字樓、商場、酒店及綜合住宅大樓)互相補足，共同締造出一個提供一系列設施和服務，有利於綜合樓的用戶進行商業活動及日常活動。

華貿中心為廣泛認可的北京購物地標，主要是由於中心內的新光天地(按銷售計算為中國最大百貨公司之一)。新光天地提供的購物體驗、各種休閒活動以及選擇眾多的飲食食

肆，已成為北京其中一個最受歡迎的購物及休閒好去處。北京麗思卡爾頓酒店和北京JW萬豪酒店於華貿中心使綜合樓用戶，尤其是該物業的租戶，業務及商業活動更為完備。REIT管理人認為，新光天地及該等五星級酒店不僅為該物業的租戶提供業務活動所需的設施和便利，亦有助提升該物業於發展超甲級寫字樓的領先地位。

REIT管理人相信，華貿中心的不同部分的協同效應及其知名地位是該物業業務成功的重要元素。

高租用率以及物業多元化和優質的租戶基礎

於往績記錄期間，該物業維持著高企的租用率。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，寫字樓的平均租用率分別為90%、96%、96%及96%。

截至二零一三年六月三十日，該物業與合共125名租戶訂立174份租約，租戶客源分散且優質。大部份租戶為跨國及本地的龍頭企業，包括德意志銀行(Deutsche Bank)、康泰納仕(Condé Nast)、美國國家籃球協會(NBA)、樂購(Tesco)、SAP AG、偉凱律師事務所(White & Case LLP)、中德證券、環球律師事務所、Aecom、伊藤忠商事株式會社(Itochu)、巴西航空工業公司(Brasil Embraer)、百特(Baxter)、歷峰(Richemont)及貝恩(Bain & Company)。租戶所屬的行業範圍廣泛，包括金融、保險、專業服務、教育、傳媒、運動、能源、科技及保健，國際及本地機構的比例平衡。截至二零一三年六月三十日的六個月內，概無租戶佔該物業之總辦公樓建築樓面面積超過6.0%。REIT管理人相信，分散且優質的租戶客源有助春泉產業信託獲得穩定的收入流。

由自然增長支持、具吸引力的分派前景

戴德梁行預期，未來數年北京市CBD可供出租的甲級寫字樓供應將會十分有限，而未來兩年內亦無超甲級寫字樓供應。截至二零一三年第一季，位於CBD的甲級寫字樓租用率為97.3%。鑑於供應有限及現時的租用率水平，戴德梁行預計二零一三年至二零一六年CBD的甲級寫字樓的租用率仍會高企，約達97%。CBD的甲級寫字樓的平均租金亦較北京市全市平均數為高。於二零一三年第一季，CBD甲級寫字樓的平均租金亦較北京市全市平均數高11.7%。此外，於二零一三年第一季，超甲級寫字樓在同一層次市場之平均租金較一般甲級寫字樓再高36.2%。戴德梁行預計，由於CBD辦公樓供應稀少，因此未來數年CBD內的租金仍會高企。

租約期屆滿帶來上調租金的機會。與該物業相關的租賃協議一般為期約為三年。自二零一一年，北京市的寫字樓租金水平大幅攀升，而大部份於該物業的租約均在租金攀升前簽訂。截至二零一三年六月三十日，分別佔總辦公樓建築樓面面積約28%、31%及12%的租

投資摘要

約將會屆滿，並有機會分別於二零一三年、二零一四年及二零一五年重新出租或重續，以獲得更高租金。截至二零一三年六月三十日止六個月，平均單位租金為人民幣268元，遠低於截至二零一三年六月三十日止首六個月內簽訂的租約的平均單位租金人民幣376元。

受惠於北京市辦公樓租賃市場的增長，加上重續租約及簽訂新租約可能令租金上調，REIT管理人相信，倘現時市場狀況持續，並在本發售通函「溢利預測」一節所載其他假設的規限下，春泉產業信託於的租金收入將於二零一三年顯著上升。REIT管理人現時預期，從上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間將按最高發售價支付4.94%及按最低發售價支付5.23%的年化分派收益率。詳情請參閱本發售通函「溢利預測」、「分派陳述」及「風險因素—有關投資基金單位的風險—本發售通函內前瞻性資料及某些其他資料或被證明不準確」等節。

富有經驗的管理團隊提供透明及專業的管理，往績記錄出色

春泉產業信託由REIT管理人春泉資產管理有限公司管理。春泉資產管理有限公司由AD Capital全資擁有，而AD Capital則為日本政策投資銀行、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。AD Capital總部設於日本並由Toshihiro Toyoshima先生領導，彼於私募基金及房地產投資方面擁有豐富經驗。AD Capital為專業投資管理人，在專業第三方支持下，透過積極參與其投資的各個項目的日常管理及營運，已於項目管理方面取得相當經驗。REIT管理人相信，AD Capital成功的投資及管理經驗將有利於春泉產業信託。

此外，董事會及REIT管理人的管理團隊均有豐富的房地產投資及資產管理經驗。AD Capital董事會主席兼行政總裁Toshihiro Toyoshima先生在房地產投資及資產管理方面富有經驗。Toshihiro Toyoshima先生於日本政策投資銀行工作時曾帶領數個創新融資計劃，其中三個榮獲《項目融資》雜誌的年度融資大獎。劉展天先生為REIT管理人的董事總經理，曾擔任另一家於香港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。劉先生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。Nobumasa Saeki先生為REIT管理人的董事總經理，彼於物業管理(尤其在日本物業)方面經驗豐富，並自二零零八年起積極參與該物業的管理及運作。

REIT管理人相信，管理團隊在北京辦公樓租賃市場的經驗及對該市場的洞察力能使春泉產業信託充分把握市場增長，並取得最佳的經營成果。管理團隊及物業管理人展現了策略性選擇正確租戶組合的能力，使該物業能成為辦公樓物業的龍頭，因而吸引更優質的租戶並上調租金。春泉產業信託之管理團隊亦擁有積極管理該物業的良好往績記錄。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十

投資摘要

日止六個月，該物業的平均寫字樓租用率分別為90%、96%、96%及96%。在彼等之管理下，該物業成為北京市內其中一個備受推崇的超甲級寫字樓，獲獎無數。管理團隊推崇客戶服務，並在物業管理人及樓宇管理人的支持下，過往一直並將繼續為租戶提供專業優質的服務，因此能保留現有租戶，亦能吸納新租戶。春泉產業信託之管理團隊將發揮管理該物業的經驗及專業知識，致力為單位持有人提供穩定及長期的分派。

春泉產業信託之管理團隊亦擬專注其透明度及管理問責性。REIT管理人已成立數個董事委員會，其中包括審核委員會及披露委員會，並採用國際上最佳實踐的企業管治標準，務求保證春泉產業信託之管理之持續透明度。