

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本發售通函。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」的要求編製，並以REIT管理人董事及上市代理人為收件人。



羅兵咸永道

致春泉資產管理有限公司(作為春泉產業信託的管理人)
列位董事

瑞士信貸(香港)有限公司

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就於建議上市(定義見下文)完成後將被春泉產業信託(「春泉產業信託」)收購的RCA01(「該公司」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括於二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日及於二零一三年六月三十日的財務狀況報表以及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年及截至二零一三年六月三十日止六個月(「有關期間」)的收益表、綜合收益表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由該公司及春泉資產管理有限公司(「REIT管理人」)的董事編製以供收錄於春泉產業信託於二零一三年十一月二十五日就春泉產業信託的單位根據房地產投資信託基金守則在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市(「建議上市」)而刊發的發售通函(「發售通函」)附錄一第I節至第III節內。

春泉產業信託乃一個以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可。春泉產業信託乃根據由REIT管理人及德意志信託(香港)有限公司於二零一三年十一月十四日訂立的信託契約成立。

該公司於二零零六年三月八日根據開曼群島公司法(修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

由於春泉產業信託新近註冊成立，且自註冊成立日以來，並未涉及任何重大業務交易，故並沒有編製經審計財務報表。於本報告日，貴公司的經審計財務報表已根據日本公認會計準則(就截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度)及國際財務報告準則(就截至二零一二年十二月三十一日止年度)編製。該公司截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的核數師為 Tanaka Certified Public Accountants Office，而截至二零一二年十二月三十一日止年度為羅兵咸永道會計師事務所。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

該公司董事已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製該公司於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)。該公司董事須負責根據國際財務報告準則編製相關財務報表以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製相關財務報表而言屬必要的內部監控，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。按照我們與該公司另行訂立的業務約定書，我們已根據國際審計及鑒證準則理事會(「國際審計及鑒證準則理事會」)頒佈的國際審計準則(「國際審計準則」)審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

董事對財務資料的責任

該公司及REIT管理人的董事須負責根據國際財務報告準則編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。REIT管理人的董事及AD Capital Co., Ltd.的執行董事須對收錄於本報告的發售通函的內容負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發出意見並將我們的意見向閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映該公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日的事務狀況，以及該公司截至該日止有關期間的業績和現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱發售通函附錄一所包含的下文第I至II節所載追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一二年六月三十日止六個月的收益表、綜合收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「追加期間的比較財務資料」)。

該公司及REIT管理人的董事負責根據下文第II節附註2所載的會計政策，編製及列報追加期間的比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據國際審計及鑒證準則理事會頒佈的國際審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資

料審閱」進行審閱。審閱追加期間的比較財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載的會計政策編製。

I 該公司的財務資料

以下為由該公司董事及REIT管理人所編製該公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及於二零一三年六月三十日、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各年以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月的財務資料(「財務資料」)。

收益表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年	
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	
收益	5	37,191	44,692	52,903	24,829	30,510
營運開支	6	(11,691)	(12,425)	(13,630)	(6,468)	(7,755)
一般及行政開支	7	(272)	(303)	(226)	(67)	(2,037)
投資物業公允價值增加	11	122,058	158,479	190,102	113,356	45,912
其他虧損、淨額	8	(13,777)	(1,025)	(7,520)	(3,749)	(5,158)
營運溢利		133,509	189,418	221,629	127,901	61,472
財務收入		155	194	324	168	188
融資成本	9	(34,498)	(5,977)	(27,575)	(15,846)	(9,394)
年內／期內溢利		99,166	183,635	194,378	112,223	52,266

全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
年內／期內溢利	99,166	183,635	194,378	112,223	52,266
其他全面收入：					
<u>隨後將不會被重新分類至</u>					
<u>損益的項目</u>					
換算財務報表內的匯兌					
收益／(虧損)	5,527	15,481	1,838	(1,864)	10,778
年內／期內其他全面收益／					
(虧損)	5,527	15,481	1,838	(1,864)	10,778
年內／期內全面收益總額	104,693	199,116	196,216	110,359	63,044

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
		千美元	千美元	千美元	二零一三年 千美元
資產					
非流動資產					
投資物業.....	11	790,614	993,509	1,186,859	1,253,500
衍生金融工具.....	12	6,443	4,613	—	2,043
		<u>797,057</u>	<u>998,122</u>	<u>1,186,859</u>	<u>1,255,543</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項.....	13	3,113	1,309	1,817	2,693
應收可贖回優先股股東款項..	14	11,983	25,466	29,080	—
受限制銀行結餘.....	15	30,256	34,782	36,955	55,916
現金及現金等價物.....	15	5,927	2,099	12,076	20,675
		<u>51,279</u>	<u>63,656</u>	<u>79,928</u>	<u>79,284</u>
總資產		<u>848,336</u>	<u>1,061,778</u>	<u>1,266,787</u>	<u>1,334,827</u>
權益					
資本及儲備					
普通股.....	18	—	—	—	—
可贖回優先股份.....	18	151,077	158,793	159,182	161,934
保留溢利.....		206,006	389,641	584,019	607,697
外匯儲備.....		5,527	21,008	22,846	33,624
總權益		<u>362,610</u>	<u>569,442</u>	<u>766,047</u>	<u>803,255</u>
負債					
非流動負債					
長期借貸.....	17	465,947	472,343	—	500,535
流動負債					
租賃押金.....	16	12,446	14,622	16,652	19,314
收取預付款、應計費用及其他 應付款項.....	16	7,333	5,371	6,914	11,723
長期借貸的即期部份.....	17	—	—	477,174	—
		<u>19,779</u>	<u>19,993</u>	<u>500,740</u>	<u>31,037</u>
總負債		<u>485,726</u>	<u>492,336</u>	<u>500,740</u>	<u>531,572</u>
總權益及負債		<u>848,336</u>	<u>1,061,778</u>	<u>1,266,787</u>	<u>1,334,827</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>31,500</u>	<u>43,663</u>	<u>(420,812)</u>	<u>48,247</u>
總資產減流動負債		<u>828,557</u>	<u>1,041,785</u>	<u>766,047</u>	<u>1,303,790</u>

權益變動表

	普通股	可贖回 優先股份	外匯儲備	保留溢利	總權益
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於二零一零年一月一日	—	146,530	—	106,840	253,370
年內溢利	—	—	—	99,166	99,166
換算財務報表的匯兌收益	—	—	5,527	—	5,527
其他全面收入總額	—	—	5,527	—	5,527
全面收入總額	—	—	5,527	99,166	104,693
換算可贖回優先股份的匯兌 收益	—	4,547	—	—	4,547
於二零一零年十二月 三十一日	—	151,077	5,527	206,006	362,610
於二零一一年一月一日	—	151,077	5,527	206,006	362,610
年內溢利	—	—	—	183,635	183,635
換算財務報表的匯兌收益	—	—	15,481	—	15,481
其他全面收入總額	—	—	15,481	—	15,481
全面收入總額	—	—	15,481	183,635	199,116
換算可贖回優先股份的匯兌 收益	—	7,716	—	—	7,716
於二零一一年十二月 三十一日	—	158,793	21,008	389,641	569,442
於二零一二年一月一日	—	158,793	21,008	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
其他全面收入總額	—	—	1,838	—	1,838
全面收入總額	—	—	1,838	194,378	196,216
換算可贖回優先股份的匯兌 收益	—	389	—	—	389
於二零一二年十二月 三十一日	—	159,182	22,846	584,019	766,047

權益變動表(續)

	普通股	可贖回 優先股份	外匯儲備	保留溢利	總權益
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於二零一二年一月一日	—	158,793	21,008	389,641	569,442
期內溢利(未經審核)	—	—	—	112,223	112,223
換算財務報表的匯兌虧損 (未經審核)	—	—	(1,864)	—	(1,864)
其他全面虧損總額 (未經審核)	—	—	(1,864)	—	(1,864)
全面收入總額(未經審核)	—	—	(1,864)	112,223	110,359
換算可贖回優先股份的匯兌 虧損(未經審核)	—	(603)	—	—	(603)
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	—	158,190	19,144	501,864	679,198
於二零一三年一月一日	—	159,182	22,846	584,019	766,047
期內溢利	—	—	—	52,266	52,266
換算財務報表的匯兌收益	—	—	10,778	—	10,778
其他全面收入總額	—	—	10,778	—	10,778
全面收入總額	—	—	10,778	52,266	63,044
換算可贖回優先股份的匯兌 收益	—	2,752	—	—	2,752
應付可贖回優先股股東的 股息	—	—	—	(28,588)	(28,588)
於二零一三年六月三十日	—	161,934	33,624	607,697	803,255

現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
來自經營活動的現金流量					
經營活動產生的現金	19	31,266	34,381	39,185	18,779
已收取利息		197	194	324	168
經營活動產生的現金淨額		31,463	34,575	39,509	18,947
來自投資活動的現金流量					
添置投資物業		(91)	—	—	—
應付優先股股東款項增加		(3,771)	(12,552)	(3,535)	(2,834)
用於投資活動的現金淨額		(3,862)	(12,552)	(3,535)	(2,834)
來自融資活動的現金流量					
提取借貸		493,433	—	—	—
償還借貸		(520,679)	—	—	—
衍生金融工具結算		27,048	—	—	—
購買衍生金融工具		(20,040)	—	—	(2,421)
已付利息		(21,628)	(22,885)	(23,859)	(11,992)
其他附帶借貸成本		—	(59)	(60)	(60)
受限制銀行結餘的減少／(增加)		20,191	(2,907)	(2,079)	957
用於融資活動的現金淨額		(21,675)	(25,851)	(25,998)	(11,095)
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額		5,926	(3,828)	9,976	5,018
於年初／期初的現金及現金等價物		1	5,927	2,099	2,099
現金及現金等價物之匯兌收益		—	—	1	—
於年末／期末的現金及現金等價物		5,927	2,099	12,076	7,117
					20,675

II 財務資料附註

1 一般資料

該公司於二零零六年三月八日根據開曼群島公司法(經修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為 PO Box 1093, Queensgate House, Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands。該公司主要從事物業投資。

春泉產業信託將於建議上市完成後透過收購該公司全部已發行股本獲得物業所有權。

除另有說明外，該等財務報表均以美元(「美元」)呈列。

2 重大會計政策概要

編製該等財務報表所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策已於相關期間貫徹應用。

(a) 編製基準

該等財務報表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，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。

編製符合國際財務報告準則之財務報表時，須使用若干關鍵會計估計，亦須管理層在應用該公司之會計政策時行使其判斷。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於附註4披露。

新訂或經修訂國際財務報告準則之影響

國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)已頒佈於截至二零一三年六月三十日止六個月尚未生效之多項國際財務報告準則之新準則、準則修訂或改進及詮釋。

於本報告日期，已頒佈但尚未生效且該公司並未提早採納的新準則、準則的修訂或改進及詮釋如下：

		於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
新準則、詮釋及修訂本		
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
國際財務報告準則第7號及 國際財務報告準則第9號 (修訂本)	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(於二零一一年經修訂)	投資實體	二零一四年 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

該公司將於上述新準則、詮釋、現有準則之修訂本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。該公司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，並預計採納新準則、詮釋、現有準則的修訂或改進將不會對該公司的經營業績或財務狀況造成重大影響。

(b) 收益確認

收益按公司的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；及公司各項活動已符合特定標準時，該公司確認收益。

(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。

(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，而非由該公司佔用。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列值，公允價值根據外聘估值師於每個報告日期釐定的公開市場價值計算。公允價值的變動記錄於收益表內。

其後支出僅當與該支出有關的未來經濟利益有可能流入該公司且該項目的成本能可靠計量時，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

衍生金融工具已於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按公允價值重新計量。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。如有客觀跡象顯示該公司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)，在此情況下其優惠確認為遞延應收租金款項。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、原定到期日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並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內在收益表確認。

倘融資很有可能部份或全部被提取，則就設立貸款融資時支付的費用乃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，並於有關融資期間內予以攤銷。

(h) 可贖回優先股

根據國際會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈列」，可認沽金融工具倘符合嚴格的條件後分類為權益。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須很大程度上以發行人的損益為基準。

該公司的可贖回優先股符合所有有關條件並分類為權益。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)。發行新普通股或購股權直接應佔或就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。

倘該公司重新購回其可贖回優先股，所支付的代價(包括任何直接應佔遞增成本(扣除所得稅))應自該公司權益持有人應佔權益中扣除，直至普通股被註銷、重新發行或出售。

(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

即期稅項開支按該公司經營及產生應課稅收入的中國於財務狀況表日期已頒佈或實質上已頒佈之稅法計算。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。

(k) 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

該公司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。該公司於中華人民共和國（「中國」）持有投資物業，賺取以人民幣（「人民幣」）列值之租金收入。因此，管理層認為，該公司之功能貨幣為人民幣。

為便於權益持有人分析財務資料，財務報表以該公司呈報貨幣美元呈列。

該公司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「融資收入或成本」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。

3. 財務風險及資本風險管理

3.1 財務風險因素

該公司之業務須承受多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險)、信貸風險及流動性風險。該公司之整體風險管理項目集中於金融市場的難以預測性及尋求盡量降低對該公司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進行。管理層管理並監察該等風險，確保及時並有效地實施適當措施。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

該公司於中國經營業務，且其功能貨幣為人民幣，故其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，主要為美元及日元(「日元」)。

於二零一零年六月二十九日，該公司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、二零一一年及二零一二年十二月三十一日貶值進行對沖。該項貨幣期權的行使價為人民幣7元／1美元，並可於二零一三年六月二十七日的到期日予以行使。該項銀行借貸已於二零一三年一月二十八日提早償還，而該項貨幣選擇權已於到期日屆滿。

於二零一三年一月十日，該公司訂立本金額為515百萬美元之新借貸。

除外匯銀行借貸外，該公司現概無其他外匯反對沖政策。該公司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。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，期內溢利將分別增加／減少22,226,000美元、22,816,000美元及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。

於二零一二年及二零一三年六月三十日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，期內溢利將分別增加／減少22,893,000美元及22,554,000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。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，倘人民幣兌日元升值／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534,000美元、1,273,000美元及1,455,000美元，主要由於換算日元貨幣項目(如現金及銀行結餘、應收可贖回優先股股東款項及其他應付款項)之匯兌差額所致。

於二零一二年及二零一三年六月三十日，倘人民幣兌日元升值／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1,405,000美元及44,000美元，主要由於換算日元貨幣項目(如現金及銀行結餘及其他應付款項)之匯兌差額所致。

(ii) 利率風險

該公司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該公司承受現金流量利率風險，其部份被按浮動利率所持之現金抵銷。根據該公司之利率管理政策，該公司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該公司於可預見的未來預測利息開支大幅上漲之風險。

該公司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，以在經濟上對沖於二零一零年、二零一一年及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。

該公司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(「美元倫敦銀行同業拆息率」)上限為1.3000厘。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一二年及二零一三年六月三十日，倘利率上調／下調10個基準點而所有其他變量維持不變，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二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月各月的溢利將分別減少／增加444,000美元、443,000美元、431,000美元、439,000美元及435,000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

信貸風險來自於該公司之對手方未能履行彼等於財務合約下之責任的潛在可能。該公司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，由於該公司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，信貸風險乃透過與大量租戶交易及對準租戶進行信用審查將信貸風險減至最低。租戶須按租約條款以預繳方式支付每月租金。該公司亦設有政策以確保租戶於租賃前必須繳交租賃擔保押金，該公司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，該公司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。

(c) 流動性風險

現金流量預測乃由該公司財務部作出(「公司財務部」)。公司財務部監控該公司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17)隨時有充足餘額，使該公司絕無違反借貸限額或任何借貸融資契諾(如適用)。該等預測乃經考慮該公司債務融資計劃、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找穩定的融資活動的能力。該公司將繼續注視市場環境，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。

下表為於報告日期至合約到期日餘下期間分析該公司金融負債至相關到期組別之分析。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	一年後至二年內 千美元	二年後至五年內 千美元
於二零一零年十二月三十一日			
應計費用及其他應付款項	2,763	—	—
應付借貸利息	22,658	22,658	10,863
借貸	—	—	480,000
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一一年十二月三十一日			
應計費用及其他應付款項	137	—	—
應付借貸利息	23,989	11,501	—
借貸	—	480,000	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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	—	—
借貸	480,000	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一三年六月三十日			
應計費用及其他應付款項	1,009	—	—
應付借貸利息	19,431	19,431	11,286
借貸	—	—	515,000
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

3.2 資金風險管理

該公司的資金管理目標，是保障該公司按持續經營基準繼續營運的能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人的利益，並維持最佳的資本結構以減低資本成本。

該公司根據資本負債比率監控資金。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			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
	千美元	千美元	千美元	千美元
借貸總額(附註17)	465,947	472,343	477,174	500,535
總資產	848,336	1,061,778	1,266,787	1,334,827
資本負債比率	54.9%	44.5%	37.7%	37.5%

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)。

下表列報該公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日按公允價值計量之金融資產及負債：

	於下列日期之公允價值				公允價值 等級
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	十二月	十二月	十二月	六月	
	三十一日	三十一日	三十一日	三十日	
	千美元	千美元	千美元	千美元	
資產					
衍生金融工具	6,443	4,613	—	2,043	第二級
	<u>6,443</u>	<u>4,613</u>	<u>—</u>	<u>2,043</u>	

(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非於活躍市場上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結算日的遠期價格釐定。

普通利率上限合約及貨幣掉期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。該公司之普通利率上限合約於二零一三年六月被歸類於第二級。

於年內，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。

該公司就未來作出估計及假設。所得會計估算如其定義，極少與相關實際結果相符。致使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論述如下。

(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按其市場價值以現有用途獨立評估。

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價值租金)，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。

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(如現金流量貼現法或收入資本化法)釐定投資物業之公允價值。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，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。就二零一三年六月三十日的估值而言，除貼現現金流方法外，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

該公司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。由於董事認為稅項乃按收入總額而非溢利計算，預提所得稅為一項營運開支，因此，該公司並無就預提所得稅設定遞延所得稅負債。

該公司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。該公司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。

5 收益及分部資料

該公司於中國持有投資物業且主要從事物業投資。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 A.D. Capital Co., Ltd. (附註21) 所審閱用於作出策略性決定的報告釐定經營分部。鑑於管理層按合計基準審閱該公司經營業績，故並無呈列分部資料。

該公司來自外部租戶的收益的唯一來源為其在中國的業務，故該公司的非流動資產亦主要位於中國。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各年以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月各月，來自單一外部租戶的收益並無超過該公司總收益的10%或以上。

該公司收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
收益					
租金收入	36,746	43,687	51,345	24,256	30,221
停車場收入	388	408	491	224	243
其他收入	57	597	1,067	349	46
	<u>37,191</u>	<u>44,692</u>	<u>52,903</u>	<u>24,829</u>	<u>30,510</u>

附註：

其他收入指租戶就提前終止租約所付賠償金。

6 營運開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
物業管理費用(i)	(1,308)	(1,382)	(1,063)	(503)	(622)
物業稅(ii)	(3,562)	(3,732)	(3,835)	(1,912)	(1,944)
營業稅及其他稅項(iii)	(1,987)	(2,630)	(3,028)	(1,420)	(1,815)
預提所得稅(iv)	(3,927)	(4,727)	(5,341)	(2,503)	(3,158)
租賃佣金	(297)	(171)	(196)	(60)	(141)
保險	(146)	(158)	(141)	(70)	(70)
貿易應收款項撥備	(416)	—	—	—	—
已減值貿易應收款項之撥回	—	379	—	—	—
壞賬撇銷	(21)	—	—	—	—
其他	(27)	(4)	(26)	—	(5)
總計	<u>(11,691)</u>	<u>(12,425)</u>	<u>(13,630)</u>	<u>(6,468)</u>	<u>(7,755)</u>

附註：

- (i) 物業管理費用指北京一家租賃代理北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「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。

7 一般及行政開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
資產管理費用(i).....	—	—	—	—	(1,824)
專業費用.....	(272)	(303)	(226)	(67)	(213)
總計.....	<u>(272)</u>	<u>(303)</u>	<u>(226)</u>	<u>(67)</u>	<u>(2,037)</u>

附註：

- (i) 於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度期間，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、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。該資產管理費將於建議上市前終止並由REIT管理人費代替。

8 其他虧損，淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
按公允價值計入損益的 衍生金融工具：					
公允價值虧損淨額 ..	(15,766)	(2,106)	(4,604)	(3,301)	(418)
匯兌收益/(虧損)	1,953	(847)	(3,060)	(448)	(4,735)
應付款項撇銷	—	1,928	—	—	—
其他各項收益/(虧損) ..	36	—	144	—	(5)
	<u>(13,777)</u>	<u>(1,025)</u>	<u>(7,520)</u>	<u>(3,749)</u>	<u>(5,158)</u>

9 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
銀行借貸利息開支(i)	(30,588)	(29,663)	(29,010)	(14,020)	(14,153)
銀行借貸匯兌(虧損)/ 收益(ii)	(3,910)	23,745	1,495	(1,766)	8,558
其他附帶借貸成本(iii)	—	(59)	(60)	(60)	(3,799)
	<u>(34,498)</u>	<u>(5,977)</u>	<u>(27,575)</u>	<u>(15,846)</u>	<u>(9,394)</u>

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(本公司的功能貨幣)而產生。截至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日止六個月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。本公司於二零一三年一月提早償還一項銀行借貸(見附註17(i))，而令截至二零一三年六月三十日止六個月終止確認未攤銷借貸安排費用3,124,000美元。

10 董事薪酬

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各年以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月各月，概無就董事向該公司提供服務而支付其費用或其他酬金，亦無任何應付款項。

11 投資物業

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
年/期初	645,705	790,614	993,509	1,186,859
於其他全面收入確認的匯兌差額	22,760	44,416	3,248	20,729
於收益表確認的公允價值變動	122,058	158,479	190,102	45,912
添置	91	—	—	—
年/期末	<u>790,614</u>	<u>993,509</u>	<u>1,186,859</u>	<u>1,253,500</u>

投資業務包括位於中華人民共和國(「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，於二零一三年十月二十八日屆滿。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日，投資物業已抵押作為該公司銀行借貸的擔保(附註17ii)。

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各年以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月各月，投資物業由獨立合資格估值師高力國際（與該公司並無關連）重新估值。外聘估值師使用貼現現金流量法並參考二零一零年、二零一一年及二零一二年以及二零一二年六月的直接辦公樓租賃可比較數據對投資業務估值。就二零一三年六月三十日之估值而言，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。

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）。年期價值涉及將現時租金收入按現有租期撥作資本。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。

釐定公允價值之主要輸入數據如下：

(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。於二零一三年六月三十日估值時收入資本化法所使用的資本化比率為7%；現金流量折現法所使用的終端淨資本化率為6%。

(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。於二零一三年六月三十日估值時，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。於二零一三年六月三十日，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。

於二零一三年六月三十日，倘投資物業的市場價值上升／下降5%（二零一二年十二月：5%）而所有其他變數維持不變，該公司投資物業之賬面值將上升／下降62.7百萬美元（二零一二年十二月：59.3百萬美元）。

12 衍生金融工具

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	千美元	千美元	千美元	二零一三年 千美元
非流動資產				
利率上限	2,872	307	—	2,043
貨幣選擇權	3,571	4,306	—	—
總計	<u>6,443</u>	<u>4,613</u>	<u>—</u>	<u>2,043</u>

該公司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。貨幣期權乃用於對沖外幣借貸以應付外幣風險。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日，未結算普通利率上限之名義本金額分別為370百萬美元、370百萬美元、370百萬美元及515百萬美元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日未行使貨幣期權之名義本金額為370百萬美元、370百萬美元及370百萬美元。

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二零一二年及二零一三年六月三十日六個月各月，該公司就衍生金融工具分別錄得公允價值虧損15.8百萬美元、2.1百萬美元、4.6百萬美元、3.3百萬美元（未經審核）及0.4百萬美元（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。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日，該公司之衍生金融工具已抵押作為該公司銀行借貸之擔保（附註17ii）。

13 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
貿易應收款項	465	56	2	116
減：貿易應收款項撥備	(426)	—	—	—
貿易應收款項 — 淨值	39	56	2	116
遞延租金應收款項	3,042	1,243	1,815	2,486
預付款	—	—	—	91
其他應收款項	32	10	—	—
	<u>3,113</u>	<u>1,309</u>	<u>1,817</u>	<u>2,693</u>

附註：

- (i) 應收款項乃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乃由停車場營辦商支付。
- (ii) 該公司所承擔來自未收回貿易應收款項的風險一般可由相應租戶的租賃押金全數全部彌償。
- (iii) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日，該公司的貿易應收款項及所有日後之貿易應收款項已抵押作為該公司銀行借貸之擔保(附註17ii)。

貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
0至30日	38	56	2	116
31至90日	171	—	—	—
90日以上	256	—	—	—
	<u>465</u>	<u>56</u>	<u>2</u>	<u>116</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日，39,000美元、56,000美元、2,000美元及116,000美元之貿易應收款項已逾期但未減值。

已逾期但未減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
0至30日	31	56	2	116
31至90日	8	—	—	—
90日以上	—	—	—	—
	<u>39</u>	<u>56</u>	<u>2</u>	<u>116</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日，426,000美元、0美元、0美元及0美元之貿易應收款項視為已減值及已撥備。個別已減值應收款項為可回收性不明確之應收款項。

已減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	千美元	千美元	千美元	二零一三年
0至30日.....	7	—	—	—
31至90日.....	163	—	—	—
90日以上.....	256	—	—	—
	<u>426</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貿易應收款項減值撥備之變動載列如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	千美元	千美元	千美元	二零一三年
年／期初.....	—	426	—	—
貿易應收款項撥備.....	416	—	—	—
貿易應收款項撥備撥回.....	—	(379)	—	—
壞賬撇銷.....	—	(57)	—	—
匯兌差額.....	10	10	—	—
年／期末.....	<u>426</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貿易應收款項撥備之產生及撥回已計入收益表中的營運開支。於撥備賬扣除之金額將於預期不可收回額外現金時撇銷。

於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。

14 應收可贖回優先股股東的款項

應收可購回優先股股東款項為無抵押、免息、並須按通知償還，及賬面值以日元計值。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19i)。

15 受限制銀行結餘以及現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	千美元	千美元	千美元	二零一三年
定期存款及銀行結餘總額				
受限制.....	30,256	34,782	36,955	55,916
未受限制.....	5,927	2,099	12,076	20,675
	<u>36,183</u>	<u>36,881</u>	<u>49,031</u>	<u>76,591</u>

現金及現金等價物及受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	千美元	千美元	千美元	二零一三年
人民幣.....	20,931	25,464	27,640	27,011
日元.....	10	3	135	118
美元.....	15,242	11,414	21,256	49,462
	<u>36,183</u>	<u>36,881</u>	<u>49,031</u>	<u>76,591</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，該公司的受限制銀行賬目已質押予(或以其他方式受控於)該公司銀行借貸的貸款代理行(附註17ii)。受限制銀行結餘指根據於二零一零年六月及二零一三年一月簽訂的銀行借貸融資協議建立及受限制的銀行賬目。於轉讓及提取受限制銀行賬目資金前，須獲得貸款代理行德意志銀行的事先同意。

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。

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	千美元	千美元	千美元	二零一三年
銀行結餘.....	36,180	36,878	48,896	76,473
短期銀行存款.....	3	3	135	118
總計.....	<u>36,183</u>	<u>36,881</u>	<u>49,031</u>	<u>76,591</u>

16 租賃押金、預收款、應計費用及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	千美元	千美元	千美元	二零一三年
租賃押金(附註i).....	12,446	14,622	16,652	19,314
預收款.....	3,471	3,897	5,080	6,336
預提所得稅撥備.....	289	435	493	542
其他稅項撥備(附註ii).....	179	239	279	325
應計費用開支及其他應付款項.....	3,394	800	1,062	4,520
	<u>7,333</u>	<u>5,371</u>	<u>6,914</u>	<u>11,723</u>

附註：

(i) 租賃押金歸為流動負債，以符合該公司租賃業務的營運週期。賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	千美元	千美元	千美元	二零一三年
1年內.....	3,781	2,086	6,958	8,213
超過1年.....	8,665	12,536	9,694	11,101
總計.....	12,446	14,622	16,652	19,314

(ii) 結餘指營業務、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅撥備。

(iii) 租賃押金、預收款、應計費用及其他應付款項之賬面值與彼等之公允價值相若。

17 長期借貸

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	千美元	千美元	千美元	二零一三年
非流動				
銀行借貸.....	465,947	472,343	—	500,535
流動				
銀行借貸.....	—	—	477,174	—
總計.....	465,947	472,343	477,174	500,535

該公司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			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	千美元	千美元	千美元	二零一三年
6個月或以內.....	465,947	472,343	477,174	500,535

由於該借貸為浮動利率，銀行借貸之賬面值與其公允價值相若。

該公司銀行借貸以美元計值。

附註：

(i) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，該公司有一項賬面值分別為359百萬美元、364百萬美元及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，並按時間表於二零一三年六月二十四日償還。有關借貸已於二零一三年一月二十八日提早償還。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，該公司有一項賬面值分別為107百萬美元、108百萬美元及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，並按時間表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。

一項於二零一三年六月三十日本金額為515百萬美元及賬面值為501百萬美元的新定期貸款融資已於二零一三年一月二十八日提取。該金額將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) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，以及於二零一三年六月三十日，該公司的投資物業(附註11)、衍生金融工具(附註12)、應收租賃款項及所有的未來貿易應收款項(附註13)、受限制銀行賬目(附註15)及該公司普通股及優先股(附註18)已抵押作為該公司定期貸款融資之擔保。

18 普通股及可購回優先股

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
法定：				
1,000股每股面值1美元的普通股 (附註i)	1	1	1	1
49,000,000股每股面值0.001美元之 無投票權優先股(附註ii)	49	49	49	49
	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>50</u>
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ii)	151,077	158,793	159,182	161,934
	<u>151,077</u>	<u>158,793</u>	<u>159,182</u>	<u>161,934</u>

附註：

- (i) 該公司的法定普通股股本為1,000股，每股面值1美元。該股份附有投票權，惟無權獲得股息及倘該公司進行清盤，於可贖回優先股股本獲付款前無權收取普通股股本的面值。

該公司已發行普通股本為250股。全部已發行普通股為繳足。全部已發行普通股由MaplesFS Limited (前稱Maples Finance Limited)以慈善信託基金方式持有且最終持有。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日，該公司的普通股已抵押作為該公司銀行借貸的擔保(附註17ii)。

- (ii) 該公司的法定可贖回優先股股本為49,000,000股，每股面值0.001美元。該等股份並不附帶投票權，惟可獲得酌情股息及可於優先股股東選擇下贖回，並可按可贖回優先股份佔該公司資產淨值之比例贖回。優先股股東有權收取該公司分派的所有股息。倘進行清盤，優先股股東有權於普通股股東獲還已發行普通股面值後獲得該公司的全部資產淨值。

該公司之已發行可贖回優先股股本為31,094,000股。所有已發行可贖回優先股為繳足。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，該公司的優先股已抵押作為該公司銀行借貸的擔保(附註17ii)。

19 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			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
年度溢利	99,166	183,635	194,378	112,223	52,266
投資物業公允價值變動	(122,058)	(158,479)	(190,102)	(113,356)	(45,912)
應付款項撇銷	—	(1,928)	—	—	—
衍生金融工具的公允價值					
虧損淨額	15,766	2,106	4,604	3,301	378
貿易應收款項撥備	416	—	—	—	—
壞賬撇銷	21	—	—	—	—
利息收入	(155)	(194)	(324)	(168)	(188)
融資成本	34,498	5,977	27,575	15,846	9,394
匯兌虧損淨額	129	200	47	(21)	4,342
貿易及其他應收款項					
(增加)/減少	(239)	1,837	(502)	(824)	(876)
租賃押金增加	1,773	1,502	1,985	973	2,662
預收款、應計費用及 其他應付款項增加/ (減少)	1,949	(275)	1,524	805	4,809
	<u>31,266</u>	<u>34,381</u>	<u>39,185</u>	<u>18,779</u>	<u>26,875</u>

附註：重大非現金變動

(i) 應付可贖回優先股股東的股息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。

20 應收未來最低租金

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日，該公司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			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
一年內	39,151	45,347	48,812	59,388
一年後，五年內	56,085	43,338	51,741	78,663
	<u>95,236</u>	<u>88,685</u>	<u>100,553</u>	<u>138,051</u>

21 關聯方交易

該公司的普通股由 MaplesFS Limited (前稱 Maples Finance Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司) 持有。該公司的優先股由 RCAC (一間於開曼群島註冊成立的獲豁

免公司)代表 RCA01 Fund L.P. 持有。RCAC為RCA01 Fund L.P. 的普通合夥人，RCA01 Fund L.P.為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免合作夥伴，其基金管理人為 Asuka Asset Management, Co., Ltd(「Asuka」)。A.D. Capital Co., Ltd. 為 RCA01 Fund L.P. 的分基金管理人，且由Asuka及日本政策投資銀行(「DBJ」)共同擁有。

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，以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月各月，該公司於日常業務過程中與關聯方按相互同意之條款進行以下交易：

(a) 收入

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
						(未經審核)
自ADC BJ 的租金收入	(i)	—	18	109	54	56
自BDIC的租金收入	(ii)	21	43	44	22	23

(b) 開支

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
						(未經審核)
DBJ融資成本	(iii)	4,929	9,840	9,920	4,860	—
HuaRe管理費用	(iv)	1,308	1,382	1,063	503	622
AD Capital Co., Ltd資產管理 費用	(v)	—	—	—	—	1,824

(c) 關聯方結餘

	附註	截至十二月三十一日止年度			於
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
		千美元	千美元	千美元	二零一三年
					千美元
					(未經審核)
DBJ 銀行借貸	(iii)	107,000	108,000	110,000	—
應收可贖回優先股股東 款項(附註14)		11,983	25,466	29,080	—
ADC BJ 租賃押金	(vi)	—	34	34	34
BDIC租賃押金	(vii)	14	14	14	14

附註：

- (i) 租金收益乃根據與 Asuka DBJ (Beijing) Investment Consulting Co., Ltd.(「ADC BJ」)(A.D. Capital Co., Ltd. 的一間附屬公司)訂立的相關協議的條款收取。

- (ii) 租金收益乃根據與北京發展投資諮詢有限公司(「BDIC」)(A.D. Capital Co., Ltd. 為其非控股股東)訂立的有關協議的條款收取。
- (iii) DBJ融資成本乃基於按截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年的銀行借貸實際年利率分別為9.06%、9.24%及9.20%收取(附註17i)。
- (iv) 物業管理服務乃基於與 HuaRe (A.D. Capital Co., Ltd. 為其非控股股東)相互同意的價格收取。
- (v) 資產管理費用乃基於與 A.D. Capital Co., Ltd. 相互同意的價格收取。
- (vi) 就向ADC BJ (A.D. Capital Co., Ltd. 的一間附屬公司)出租該公司物業而存放於該公司的租賃押金。
- (vii) 就向BDIC (A.D. Capital Co., Ltd. 為其非控股股東)出租該公司物業而存放於該公司的租賃押金。

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二零一二年及二零一三年六月三十日止各六個月，並無與該公司董事(即主要管理人員)進行交易，且如附註10所披露並無支付任何酬金予董事。

22 結算日後事項

- (a) 於二零一三年十一月十二日，該公司向優先股股東宣派股息15,000,000美元(已於二零一三年十一月十五日償付)。
- (b) 如附註21所述，RCA Fund擁有該公司全部已發行優先股而MapleFS Limited擁有該公司全部已發行普通股。於二零一三年十一月二十一日，RCA Fund與MapleFS訂立一份協議，據此RCA Fund將向MapleFS 購買RCA01的全部已發行普通股。該收購完成後(作為重組的一部份)，RCA Fund將令RCA01的全部已發行優先股重新分類為RCA01的普通股。因此，RCA Fund將成為RCA01的唯一股東，持有RCA01的全部已發行普通股。

於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」)及產業信託基金管理人與 RCA Fund 訂立一項重組協議，據此，受託人已有條件同意向 RCA Fund 發行基金單位以交換 RCA Fund 所持有的全部已發行該公司股份(該等股份將組成 RCA01 的全部普通股)。春泉全產業信託將向 RCA Fund 發行1,000,000,000個基金單位以交換全部已發行該公司股份(不會因發售事項而作出任何調整)。於重組完成後，春泉產業信託將透過該公司持有物業。

III 結算日後財務報表

於二零一三年六月三十日後任何期間及直至本報告日期，該公司並無編製任何經審計財務報表。除本報告所披露者外，該公司並無就二零一三年六月三十日後任何期間宣派、作出或派付股息或分派。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一三年十一月二十五日