

概覽

該物業



附註：該物業並不包括寫字樓1座及寫字樓2座的第一至三層，該等樓層為華貿購物中心的一部分。



春泉產業信託將初步透過其對RCA01的擁有權投資於及擁有該物業。除了該物業外，春泉產業信託並不擁有華貿中心的其他部分。該物業包括兩幢位處CBD戰略地段的超甲級寫字樓。根據戴德梁行的定義，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的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架構。超甲級寫字樓的辦公樓單位租金一般比較低級別的樓宇的辦公樓為高。該物業為北京最備受推崇的超甲級寫字樓物業之一。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。寫字樓1座共有28層而

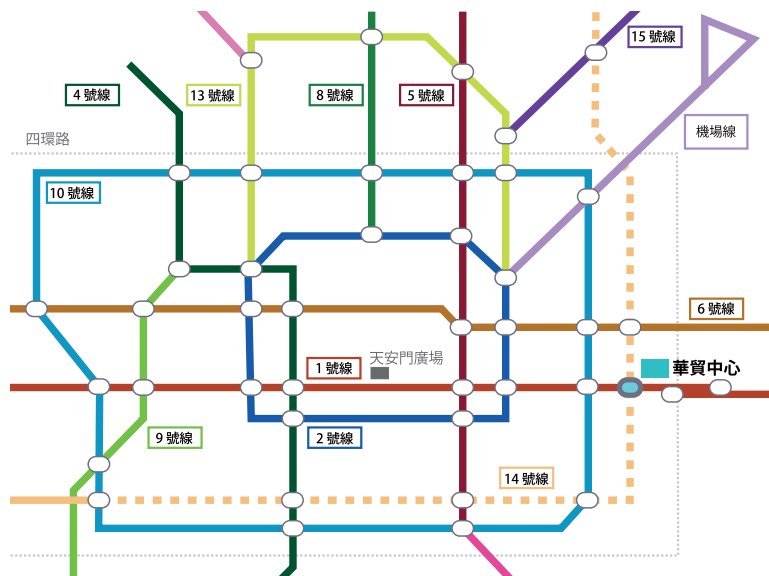
該物業及業務

寫字樓2座共有32層。RCA01並不擁有寫字樓1座及寫字樓2座的第一至三層，該等樓層為華貿購物中心的一部分。寫字樓1座第16層及寫字樓2座第20層為設備及應急避難層，僅用作儲存供該兩座寫字樓使用的設備，以及在發生自然及其他災難時作為緊急避難所。該物業擁有合共120,245平方米的辦公樓空間及合共25,127平方米的停車位。該物業於二零零四年三月開始施工，並於二零零六年十二月竣工。

華貿中心位置



北京地鐵地圖



附註：14號線現正進行施工，並預期於二零一五年竣工。

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。其東側為東四環路，而該物業的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。該物業的西側為西大望路，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。

該物業及業務

CBD傳統上為國際業務和活動的樞紐，以及許多財富500強公司及跨國企業中國總部所在地。該物業能直接通往地下商場抵達一號地鐵線(大望路車站)，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)遭受到嚴重交通擠塞之苦，與此同時能享受便捷的公共交通設施。

REIT管理人相信，該物業的設計及設施的質素在北京的寫字樓之中傲視同儕。於興建該物業的過程中，國際建築師及工程顧問獲委聘以提高該物業的建築質量及設計。該物業使用一套通行證保安管制系統，而兩幢樓宇亦各設有12部高速升降機為辦公樓範圍提供服務，並設有兩部升降機以往來四個地下樓層。

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。

REIT管理人相信，該物業成績斐然的主要因素之一為能夠與主要及忠誠租戶維持長期關係與不斷優化租戶組合之間維持平衡，以實現租賃收入增長。REIT管理人相信，由於該物業的超然地位及高租用率，因此就租戶的行業及背景而言能吸引到更優質的租戶組合。

截至二零一三年六月三十日，該物業與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)。截至二零一三年六月三十日止月份，十大租戶(按月租金收入計算)佔月租金收入總額的約34%。截至二零一三年六月三十日，按辦公樓建築樓面面積計算，十大租戶佔總辦公樓建築樓面面積約32%。

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，平均辦公樓租用率分別為90%、96%、96%及96%。

戴德梁行預期，未來數年北京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。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%。

該物業及業務

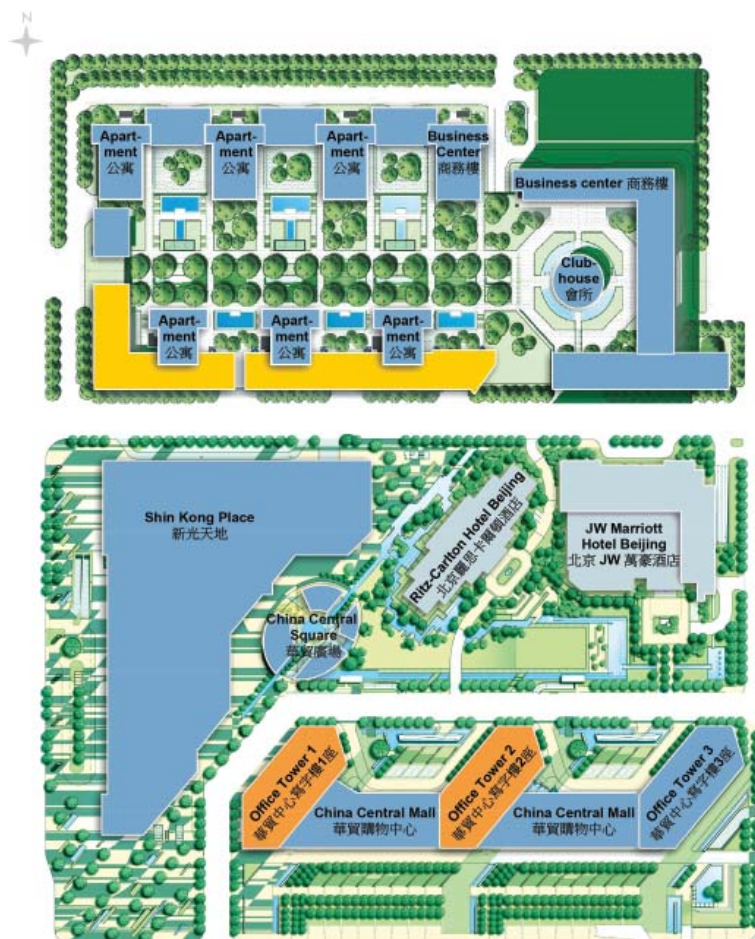
RCA01於二零零六年向華貿中心的發展商北京國華收購該物業。RCA01直接持有該物業。由於該物業於二零零七年開始營運，物業管理人獲委任根據物業管理協議及在AD Capital北京團隊的監督下進行該物業的日常營運及管理。樓宇管理人就該物業提供樓宇管理服務，其中包括保安、清潔及維護服務。

春泉產業信託(作為寫字樓1座及寫字樓2座所有辦公樓層的最終擁有人)透過RCA01擁有獨家權利，可委任一名樓宇管理人管理及監控寫字樓1座及寫字樓2座辦公樓層的全部樓宇管理事宜。該物業的使用及控制不受限於華貿中心的發展商北京國華或華貿中心的其他部份的所有人(據REIT管理人所知並經適當及審慎查詢後，其為獨立第三方)所施加的限制。因此，春泉產業信託將對有關該物業辦公樓層的物業管理事宜擁有充分的自主權及影響力。春泉產業信託亦擁有進出所有該等辦公樓層、所有公共地方及服務地方的權限，以按規定妥善管理該等辦公樓層。而春泉產業信託可在不附帶任何產權負擔的情況下全權酌情使用及控制該物業，春泉產業信託受定期貸款融資協議及相關抵押協議的契約及抵押的限制，而REIT管理人相信，此為貸款協議及抵押協議對房地產融資的慣常契約。有關RCA01根據定期貸款融資協議受其規限的契約的進一步詳情，請參閱本發售通函「管理層對財務狀況及經營業績的討論與分析—負債」一節。

華貿中心



該物業及業務



除該物業外，春泉產業信託並不擁有華貿中心的其他部分。然而，REIT管理人認為，該物業其中一個最重要的特色為其組成華貿中心的一部份，而華貿中心為於北京的高級多用途發展綜合體。華貿中心包括：(i)3座超甲級寫字樓；(ii)新光天地(以銷售計算為中國最大的百貨公司之一)及其他位於華貿購物中心、華貿廣場及華貿商業街的購物區；(iii)兩間五星級豪華酒店，即北京麗思卡爾頓酒店及北京JW萬豪酒店，以及(iv)住宅及服務式公寓大廈以及一個會所。於綜合區內的寫字樓及購物中心在地庫內互相貫通，並直接通往北京地鐵站，令用戶可不用離開多用途綜合體而直達綜合區內的各大樓及北京地鐵。REIT管理人相信，該物業受惠於綜合區內不同部分之間的協同效應。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，並組成一個擁有全面設施及服務的社區，可大幅提高及改善該物業辦公樓租戶的商業活動及日常生活。華貿中心的超然地位亦加強了該物業作為北京CBD內的領先超甲級寫字樓發展項目的地位，並有助宣傳該物業的業務。REIT管理人相信，華貿中心的不同組成部分之間的協同效應及其超然地位為該物業成功的主要貢獻因素。

該物業及業務

華貿中心被廣泛視為北京的購物地標，主要是由於中心內的新光天地(按銷售計算為中國最大的百貨公司之一)。新光天地內設眾多主要的國際及本地時裝、美容及生活品味品牌。地下一層設有一個大型的美食廣場，而其他樓層亦設有若干其他高級餐廳，提供種類眾多的優質餐飲選擇。華貿中心的活動大堂亦會定期舉行展覽及其他文化活動，以吸引人流及提高購物經驗。世界級的購物經驗加上各種各樣的休閒活動以及餐飲選擇令華貿中心成為北京最受歡迎的購物及娛樂場所之一。除了新光天地外，華貿中心亦設有其他零售地點，其中包括華貿購物中心、華貿廣場及華貿中心商業街。

北京麗思卡爾頓酒店及北京JW萬豪酒店均為五星豪華酒店，設有合共約900間客房及20間活動室及會議廳。兩間酒店為綜合區的使用者提供更多業務及商業活動選擇，尤其為該物業的租戶帶來更大的便利。

華貿中心屢獲殊榮，其中包括於二零零六年獲Asiacre.com頒發亞太地區房地產獎——年度城市設計大獎，並於二零一一年獲中國國際城市化發展戰略研究委員會頒發中國集約型城市化典範案例的殊榮。

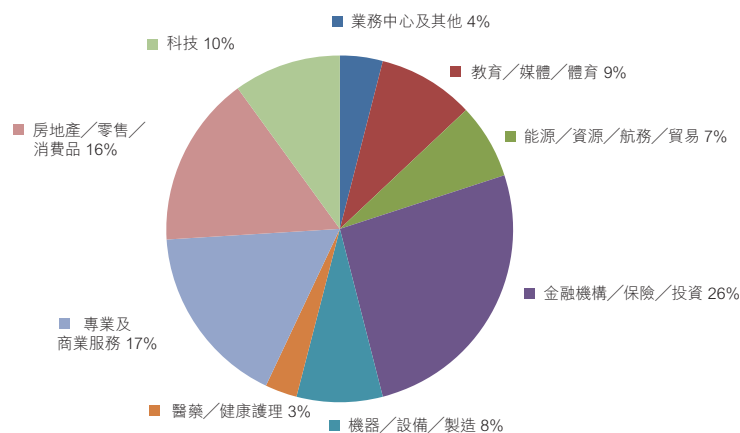
該物業

租戶背景

截至二零一三年六月三十日，該物業根據174份租約租予125名租戶。

該物業擁有多元化的租戶群。下圖顯示截至二零一三年六月三十日按行業分類辦公樓租戶組合佔已出租辦公樓建築樓面面積的百分比明細。

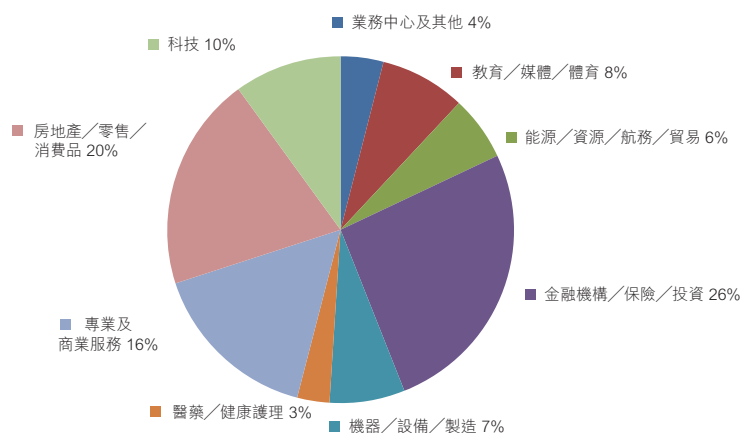
按行業分類的租戶組合(佔已出租辦公樓建築樓面面積的百分比)



該物業及業務

下圖顯示截至二零一三年六月三十日止月份按行業分類該物業的辦公樓租戶佔月租金收入的百分比明細。

按行業分類的租戶組合(佔月租金收入的百分比)



截至二零一三年六月三十日，按辦公樓建築樓面面積計算，該物業的五大租戶佔總辦公樓建築樓面面積的21.5%。

以下為截至二零一三年六月三十日，按辦公樓建築樓面面積計算，該物業的五大租戶的資料：

租戶	到期日	辦公樓建築樓面面積 (平方米)	佔總辦公樓建築樓面面積的百分比 (%)
德意志銀行及其聯屬公司 ..	二零一三年十一月 ⁽¹⁾	7,183	6.0
SAP AG	二零一四年三月	6,952	5.8
康泰納仕	二零一四年一月	5,406	4.5
中德證券	二零一六年四月	3,162	2.6
環球律師事務所	二零一四年六月	3,091	2.6
合計		25,794	21.5

附註：

- (1) 與德意志銀行及其聯屬公司的租約於二零一三年十一月三十日屆滿。於最後實際可行日期，物業管理人正重續該租約。

除了德意志銀行及中德證券因彼等與受託人的關係而為春泉產業信託的關連人士外，按辦公樓建築樓面面積計算，其他三名最大租戶並非春泉產業信託的關連人士。

截至二零一三年六月三十日，春泉產業信託的關連人士佔該物業的總辦公樓建築樓面面積約9.2%(REIT管理人關連人士集團佔0.6%及受託人關連人士佔8.6%)，並貢獻總月租金收入的9.3%(REIT管理人關連人士集團佔0.6%及受託人關連人士佔8.8%)。

該等租賃均按一般及公平商業條款進行。

該物業及業務

租用率及單位租金

下表載列於所示期間的平均辦公樓租用率、新／重續租約的平均單位租金及平均已出租單位租金：

	平均辦公樓 租用率 ⁽¹⁾	新／重續租約的 平均單位租金 ⁽²⁾	平均已出租 單位租金 ⁽³⁾
	(%)	(人民幣)	(人民幣)
截至二零一零年 十二月三十一日止年度	90	198	188
截至二零一一年 十二月三十一日止年度	96	241	201
截至二零一二年 十二月三十一日止年度	96	332	226
截至二零一三年 六月三十日止六個月	96	376	268

附註：

- (1) 於有關期間的平均辦公樓租用率乃按將有關期間各月份月底的租用率除以有關期間的月份數目計算得出。
- (2) 有關期間的新／重續租約的平均單位租金乃按於有關期間開始履行的租賃協議加權平均單位租金計算得出。
- (3) 平均已出租單位租金乃按於有關期間履行的租賃協議的加權平均單位租金計算得出。

到期及重續

與該物業有關的租賃協議的租賃年期一般為三年，與北京物業市場的辦公樓租賃慣例相符。

租戶一般擁有重續權延長租賃年期，並會選擇透過於現有租約到期前至少六個月向物業管理人發出表明有意行使該重續權的書面通知，而新租約會於現有租約到期前三個月訂立。倘租戶並未於規定的時間內向物業管理人發出通知或訂立新租約，則一般會被視為放棄選擇重續。額外租賃年期的租金乃經租戶與物業管理人(代表RCA01)根據當前市場標準透過磋商釐定。租賃協議一般不會賦予租戶權利於原定到期日前終止彼等的租約，惟在有限的情況下(例如在向租戶交付或於租賃年期期間租賃物業出現重大缺陷，且並未於合理時間內被處理)除外。

該物業及業務

下表載列截至二零一三年六月三十日，原定於所示期間到期的租約的詳情：

期間	租約到期的 辦公樓建築樓面 面積 (平方米)	到期租約佔 已出租辦公樓 建築樓面面積 的百分比 (%)	到期租約的 平均單位租金 ⁽¹⁾ (人民幣／ 平方米)
二零一三年(七月一日至 十二月三十一日).....	31,198	28	210.8
二零一四年.....	35,380	31	249.5
二零一五年.....	13,396	12	365.2
二零一六年.....	24,932	22	374.7
二零一七年.....	8,274	7	307.5
二零一八年.....	—	—	—

附註：

(1) 於有關期間到期租約的平均單位租金乃按照於有關期間到期租賃協議的加權平均單位租金計算。

估值

於二零一三年八月三十一日，獨立估值師釐定該物業的估值為人民幣7,747百萬元。

有關該物業業權的資料

RCA01根據國有土地所用權使用證和房屋所有權證持有該物業，土地使用權的年期為50年，將於二零五三年十月二十八日到期。

此外，中國法律顧問已確認，該物業的土地使用權及房屋所有權已根據定期貸款融資抵押予擔保代理行。有關定期貸款融資的詳情，請參閱本發售通函的「財務資料及預測 — 管理層對財務狀況及經營業績的討論與分析 — 負債」一節。該物業的房屋所有權的抵押登記於二零一三年七月十五日完成，而該物業的土地使用權的抵押登記於二零一三年七月二十五日完成。除上述抵押外，概無其他有關該物業土地使用權及房屋所有權的抵押登記及扣押記錄。

市場推廣及租賃活動

物業管理人擁有專責的市場推廣團隊，該團隊負責選擇合適的租戶。REIT管理人及物業管理人將透過物業代理致力進行市場推廣及透過如報章及互聯網的媒體宣傳該物業，以進一步提高該物業的知名度，以及尋求與華貿中心互惠互利的市場推廣機會。租賃代理定期更新有關可出租空間的資料。

租賃管理及租賃協議

租賃管理

根據物業管理協議，物業管理人被委任為RCA01的代理人進行該物業的日常營運及管理。物業管理人收取相等於該物業每月總收入2.0%的每月服務費，以提供下述服務。

(i) *租賃管理服務*。物業管理人獲授權選擇租戶及以RCA01代理人的身份訂立租賃協議。物業管理人在訂立任何修訂標準租賃協議的任何條文前須事先獲得RCA01的批准。物業管理人每月或應要求向RCA01提交報告，概述每個月份的租金收入、所訂立的新租賃協議、已終止的租約及其他重要事項。租賃協議清楚訂明物業管理人乃以物業所有人RCA01代理人的身份訂立協議，並已取得RCA01的授權以訂立協議。中國法律顧問確認，根據中國法律，RCA01與物業管理人之間的關係為委託人與代理人，而RCA01作為物業管理人的委託人有權直接執行租賃協議及要求租戶因任何對租賃協議的違反而承擔責任。

(ii) *樓宇管理服務*。物業管理人獲授權挑選一名合資格的樓宇管理人以提供樓宇管理服務及監察樓宇管理人提供的服務。北京華貿第一太平物業管理有限公司已獲委任為該物業的樓宇管理人。樓宇管理人就其服務直接向租戶收取樓宇管理費。此外，樓宇管理人代表RCA01管理停車位的租賃。

(iii) *現金管理服務*。物業管理人獲授權向租戶收取租金及將所得款項轉入RCA01指定的賬戶，管理賬簿及記錄，安排以營運賬戶就該物業的營運支付成本及開支，以及應在REIT管理人的監督下將資金轉入指定的海外賬戶。物業管理人於每月月底向RCA01提供該物業的現金流量表，以及匯報該物業的實際收入及支出。租戶須將所有其租賃協議項下的付款存入RCA01指定的賬戶。根據就定期貸款融資訂立的賬戶管理協議，儘管賬戶乃以物業管理人的名義開設，按合約物業管理人不得在未獲定期貸款融資的貸款代理行批准的情況下單方面從賬戶提取資金而物業管理人知悉其對該賬戶的資金概無權利、擁有權或權益。中國法律顧問確認，作為物業管理人的委託人，RCA01對由物業管理人管理的賬戶內的資金擁有全面的法律權利，而即使物業管理人進入破產程序，物業管理人的債權人亦無權就由物業管理人代表RCA01管理的銀行賬戶內的資金提出申索。受託人將對RCA01設於中國的銀行賬戶的資金有適當的控制及監督。

租賃協議

於訂立租約後，該物業的租戶須提供擔保押金，金額相等於約三個月的租金及三個月的樓宇管理費的總和。擔保押金抵押及不計息。租戶一般須事先支付月租金。與市場慣例一致，一般會就為期三年的租約授予一至三個月的免租期。

根據租約，租戶一般須支付支出開銷，其中包括水電費及樓宇管理人的費用。租戶一般須負責維修及支付所有其他有關物業的內部裝修的開支，而物業管理人(代表RCA01)一般須負責維修公共設施及主體構築物。倘物業因不可抗力事件而不可使用，且RCA01及相關租戶未能於限定時間內就履行現有租約達成協議，租戶或物業管理人(代表RCA01)可終止租約。

租戶不可在未獲物業管理人(代表RCA01)書面同意的情況下轉讓或分租物業。租賃協議一般不會賦予租戶權利以在其原定到期日前終止彼等的租約，惟在有限的情況下(例如在向租戶交付或於租賃年期期間租賃物業出現重大缺陷，且並未於合理時間內被處理)除外。物業管理人(代表RCA01)有權於發生若干情況下終止租約，例如租戶不繳付租金或違反契約。租戶僅可根據許可用途或另行根據中國的所有適用法律及法規使用租賃物業。

翻新及裝修

REIT管理人與物業管理人合作確認須於下一個年度進行的翻新及裝修工程，並於每年年底就該翻新及裝修工程編製年度預算。截至最後實際可行日期，概無計劃進行大型維修及裝修工程。

五年交易記錄

於緊接最後實際可行日期前五年，概無涉及該物業買賣的交易。

競爭

北京的辦公樓物業市場競爭激烈。主要的競爭因素包括租金、物業的地位及地點、樓宇的質量、附近是否設有配套設施及是否存在類似的辦公樓空間。該物業主要與北京CBD的其他甲級寫字樓競爭，其中包括國貿中心二期及三期、銀泰中心及嘉里中心的辦公樓空間。儘管REIT管理人相信，寫字樓3座及該物業同時設於多用途綜合體內可讓該物業受惠於若干協同效應，惟華貿中心內的該物業與寫字樓3座之間可能存在潛在競爭。

保險

春泉產業信託已就該物業投購全面的保險，以符合定期貸款融資的規定，而REIT管理人相信其優勝於北京的行業慣例。此包括財產一切險、業務中斷保險及公眾責任保險。根據該等保險合約並毋重大或不尋常的超額或扣減金額。然而，仍然存在若干該等保單並未覆蓋的類型的風險，其中包括因輻射污染及傳染性或接觸傳染性疾病造成的損失。

訴訟

就REIT管理人所知，春泉產業信託、REIT管理人、董事、物業管理人、樓宇管理人或RCA Fund目前亦不涉及任何重大訴訟、仲裁或法律程序，亦未面臨任何重大訴訟、仲裁或法律程序。

截至最後實際可行日期，在收取該物業的租金方面並無任何重大的拖欠，且概無有關未付租金申索的待決行動。

法律及監管合規

REIT管理人已獲中國法律顧問告知，RCA01已取得所有相關的批准、批文、許可證及認證以持有該物業的國有土地所有權使用證和房屋所有權證，以及經營其目前的業務，而RCA01已在所有重大方面遵守相關中國法律及法規。

中國法律顧問亦已確認，除18項租賃協議尚未根據中國法律完成備案外，RCA01發展、持有及經營該物業並無出現任何重大違反法律的情況。然而，中國法律顧問確認，未完成該18項租賃協議的備案並未造成不利影響。

就春泉產業信託須遵守的適用法律及法規，請參閱本發售通函附錄六。

環境事宜

春泉產業信託的營運受到各種環境法律規管。REIT管理人過往及於將來亦會遵守適用環境法律及法規以管理該物業。REIT管理人或RCA01亦從未就因該物業違反任何環境法律及法規而面對任何罰款或懲罰。