

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

中期報告 2016

由春泉資產管理有限公司管理



關於春泉產業信託

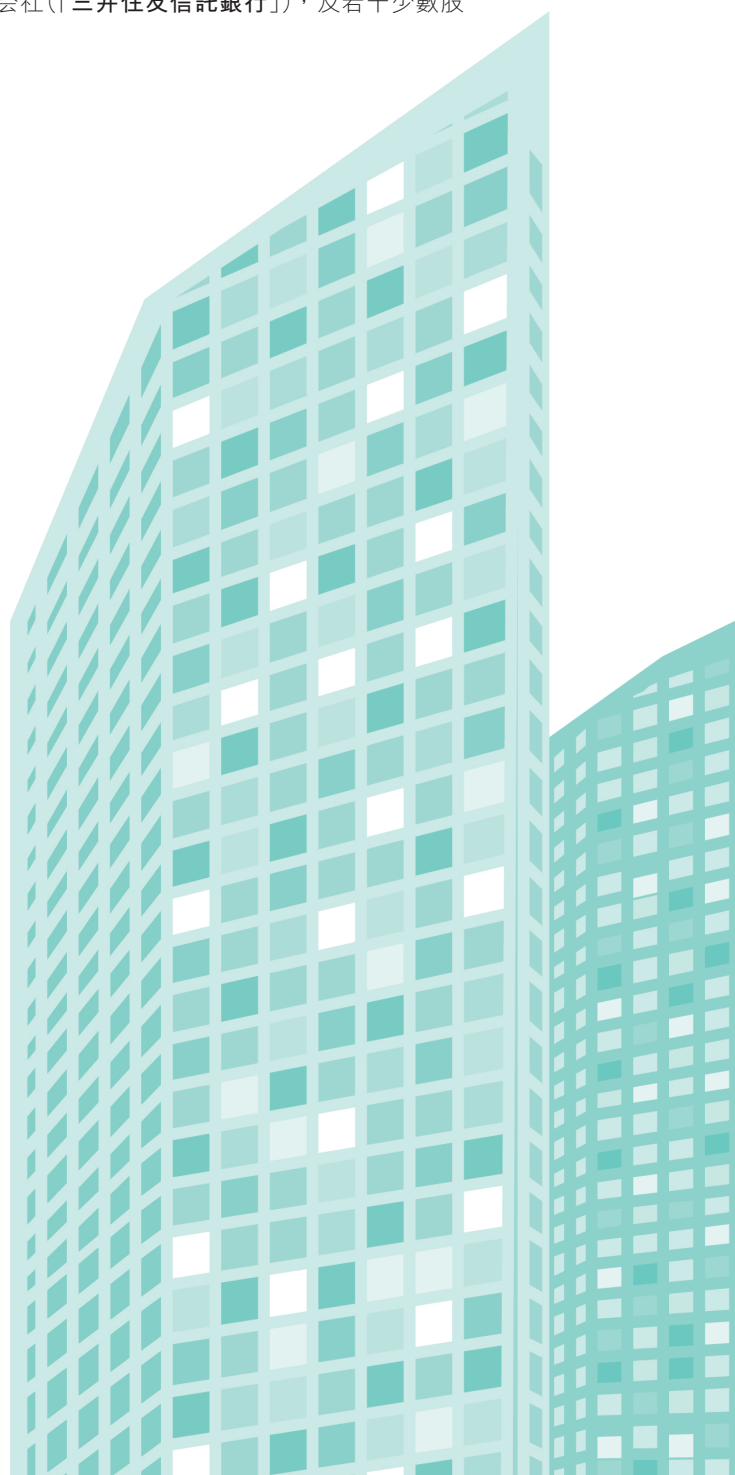
春泉產業信託(「春泉產業信託」)乃於二零一三年十一月十四日由春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的管理人，「管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(春泉產業信託的受託人，「受託人」)訂立的信託契約(經日期為二零一五年五月二十二日之首份補充契約修訂，統稱「信託契約」)組成的房地產投資信託基金。春泉產業信託的基金單位(「基金單位」)於二零一三年十二月五日首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

關於管理人

春泉產業信託的管理人春泉資產管理有限公司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。於二零一六年六月三十日，管理人由Mercuria Investment Co., Limited. (「Mercuria」，前稱AD Capital Co., Ltd.，名稱於二零一六年一月一日變更)擁有90.2%股權。Mercuria為由日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式会社(「伊藤忠商事」)、Asuka Holdings Co., Ltd.、三井住友信託銀行株式会社(「三井住友信託銀行」)，及若干少數股東共同擁有的私募股權投資公司。

目錄

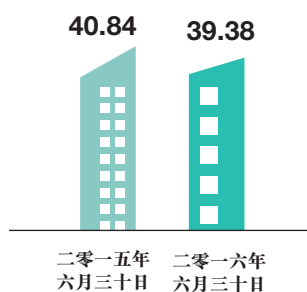
財務摘要	2
主席報告	5
管理層討論與分析	7
企業管治	14
關連人士交易	19
權益披露	23
中期財務資料審閱報告	26
簡明綜合收益表	27
簡明綜合全面收益表	28
分派聲明	29
簡明綜合財務狀況表	30
簡明綜合權益變動表及單位持有人 應佔資產淨值	31
簡明綜合現金流量表	32
簡明綜合中期財務資料附註	33
績效表	51
公司資料	52



財務摘要

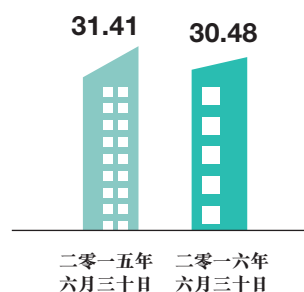
總收益

(百萬美元)



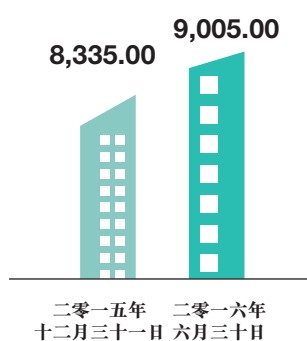
物業收入淨額

(百萬美元)

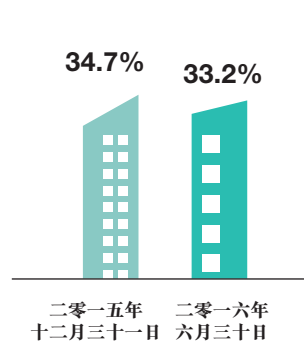


已評估物業價值

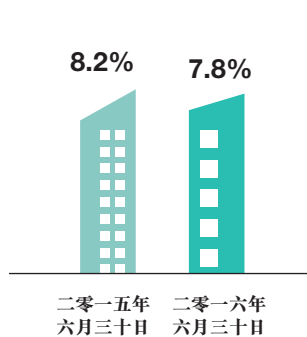
(人民幣百萬元)



總借貸對資產總值

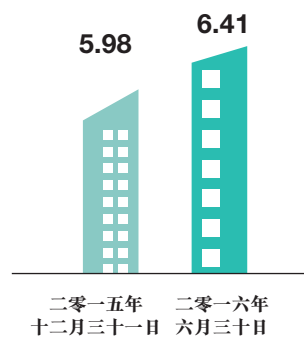


年度分派收益率



每個基金單位資產淨值

(港元)



春泉產業信託及其特殊目的機構(統稱「本集團」)截至二零一六年六月三十日止六個月(「報告期間」或「二零一六年上半年」)的中期業績摘要及分派摘要如下：

業績摘要

截至六月三十日止六個月	二零一六年	二零一五年	變動
總收益(百萬美元)	39.38	40.84	-3.6%
物業收入淨額(百萬美元)	30.48	31.41	-3.0%
淨物業收益率	77.4%	76.9%	+0.5 百分點
可供分派收入(百萬美元)	20.42	20.97	-2.6%
每個基金單位分派(港仙)	13.0	14.0	-7.1%

於	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日	變動
總資產(百萬美元)	1,443.88	1,377.19	+4.8%
已評估物業價值(百萬美元)	1,354.54	1,283.55	+5.5%
已評估物業價值(人民幣百萬元)	9,005.00	8,335.00	+8.0%
每個基金單位資產淨值(港元)	6.41	5.98	+7.2%
總借貸(百萬美元)	479.79	477.30	+0.5%
總借貸對資產總值	33.2%	34.7%	-1.5 百分點
已發行基金單位數目	1,125,370,516	1,120,158,306	+0.5%

分派摘要

分派	每個基金 單位分派	分派 收益率 ²	年度化分派 收益率 ²
二零一六年中期分派 ¹	13.0 港仙	3.9%	7.8%
二零一五年末期分派	12.6 港仙	4.2%	8.8%
二零一五年中期分派	14.0 港仙	4.1%	
二零一四年末期分派	12.5 港仙	3.4%	7.2%
二零一四年中期分派	13.9 港仙	4.4%	
二零一三年末期分派 ³	1.6 港仙	0.5%	6.8%
二零一三年特別分派	7.0 港仙	2.2%	不適用

附註：

1. 二零一六年中期分派的記錄日期為二零一六年九月十三日(「記錄日期」)，支付日期預期為二零一六年九月二十三日。
2. 分派收益率及年度化分派收益率以各相關財政期間末基金單位收市價計算。
3. 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分派僅涉及27個營運日，已於二零一四年九月三十日支付。

財務摘要(續)

可供分派收入總額

可供分派收入總額(「可供分派收入總額」)為與春泉產業信託單位持有人(「單位持有人」)進行交易前的綜合除稅後溢利，並作出調整以對銷若干調整(定義見信託契約)的影響。有關調整的詳情，請參閱簡明綜合財務報表「分派聲明」一節。於報告期間可供分派收入總額約為20.42百萬美元(二零一五年：20.97百萬美元)。

分派

管理人董事會(「董事會」)議決向於二零一六年九月十三日名列單位持有人登記名冊的單位持有人宣派二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間的中期分派每個基金單位13.0港仙(「二零一六年中期分派」)。然而，二零一六年中期分派或會於二零一六年七月一日至記錄日期期間發行新基金單位時予以調整(如有)。二零一六年中期分派合共為每個基本單位13.0港仙(二零一五年：每個基金單位14.0港仙)，佔報告期間春泉產業信託可供分派收入總額約92%。

按二零一六年六月三十日的收市價每個基金單位3.37港元計算，二零一六年中期分派的年度化分派收益率為7.8%。有關分派的詳情，請參閱簡明綜合財務報表「分派聲明」一節。

所有分派將以港元支付。有關二零一六年中期分派，管理人將美元換算為港元所採納的匯率為香港銀行公會於緊接二零一六年六月三十日前五(5)個營業日所宣佈的港元兌美元開市參考牌價中間匯率的平均值7.7594。

管理人確認二零一六年中期分派僅包括報告期間綜合除稅後溢利但未計及與單位持有人交易及非現金調整項目。

分派政策

根據信託契約，管理人目前的政策為於各財政年度向單位持有人最少分派90%的可供分派收入總額。倘若春泉產業信託擁有超出應付其業務所需的資金盈餘並以此為限，則管理人亦可酌情於任何財政年度作出超逾及高於最少90%的可供分派收入總額的分派。

暫停辦理單位持有人登記

二零一六年中期分派的記錄日期為二零一六年九月十三日(星期二)。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零一六年九月十二日(星期一)至二零一六年九月十三日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理登記，在此期間不會辦理任何基金單位轉讓手續。二零一六年中期分派預期於二零一六年九月二十三日(星期五)支付予於記錄日期名列單位持有人登記名冊的單位持有人。

為符合資格收取二零一六年中期分派，所有已填妥的基金單位轉讓表格連同相關基金單位證書須於二零一六年九月九日(星期五)下午四時三十分前遞交至春泉產業信託的香港基金單位登記處，即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)辦理登記手續。

主席報告

各位單位持有人：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績。

二零一六年中期業績及二零一六年中期分派

於二零一六年上半年，雖然中國經濟放緩及全球經濟環境不明朗，本集團物業仍維持高平均租用率，營運業績亦相對穩定。與去年相比，總收益及物業收入淨額分別微降3.6%及3.0%。由於本集團的財務報表以美元呈列，而租金收入則以人民幣收取，總收益及物業收入淨額微降主要是由於人民幣兌美元平均外匯匯率較去年同期貶值4.9%所致。

撇除財務報表貨幣換算之影響，按人民幣計算，總收益及物業收入淨額將有輕微增長。

根據仲量聯行進行的市場研究，北京商務中心區（「北京CBD」）甲級寫字樓的租用率由二零一五年末的高位96.4%跌至二零一六年六月底的94.4%。儘管北京CBD的平均租金保持穩定，鑑於中國經濟狀況相對疲弱，管理人將繼續關注租賃市場狀況，並將積極採取行動維持春泉產業信託物業良好的租用率。¹

董事會已議決宣派報告期間之二零一六年中期分派每個基金單位13.0港仙，而二零一五年上半年及二零一五年下半年的每個基金單位分派（「每個基金單位分派」）則分別為14.0港仙及12.6港仙。

營業稅改徵增值稅試點

誠如春泉產業信託日期為二零一六年五月三日及二零一六年七月二十五日的公告所披露，於二零一六年三月二十三日，中國財政部及國家稅務總局聯合發佈財稅[2016]36號通知（「第36號通知」），內容有關全面推行營業稅（「營業稅」）改徵增值稅（「增值稅」）試點（「營改增改革」）。根據第36號通知，自二零一六年五月一日起，營改增改革擴展至涵蓋建築、房地產、金融服務及生活服務等行業。

根據稅務顧問的意見，自二零一六年五月一日起，此前適用於春泉產業信託租金收入的5%營業稅由11%增值稅所取代（根據適用的進項增值稅抵扣（如有））。誠如二零一六年七月二十五日所宣佈，就營改增改革而言，預期有關改革對春泉產業信託的物業收入淨額、淨利潤、現金流量及可供分派收入總額，以及對春泉產業信託整體上並無重大影響。

管理人民幣風險的最新狀況

於二零一五年年報，吾等就春泉產業信託面對的人民幣風險的評估，以及於二零一五年十二月購入基本的貨幣期權合約進行詳細討論。該期權合約為全額美元貸款提供一年保障，以降低人民幣大幅貶值的風險。

在二零一六年上半年，經過初期顯著波動及不明朗情況後，人民幣兌美元匯率呈逐步貶值的趨勢。

鑑於現有貨幣期權將於二零一六年十二月到期，管理人目前正評估不同策略，旨在降低其外匯風險的同時平衡單位持有人的投資回報（包括但不限於減低春泉產業信託資產負債不匹配的風險）。管理人將繼續準備將目前美元債務部分或全部轉換為人民幣，或使用貨幣掉期、期貨及期權等基本金融對沖工具，以便必要時可及時應用風險控制措施。

¹ 資料來源：仲量聯行研究，二零一六年六月

主席報告(續)

環境、社會與管治

根據主板上市規則附錄二十七 – 環境、社會及管治報告指引的披露規定，在專業顧問的協助下，管理人現正編製其首份環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告。環境、社會及管治報告將載述截至二零一六年十二月三十一日止財政年度環境、社會及管治的政策、倡議及績效。

展望

展望二零一六年下半年，預期北京甲級寫字樓市場供求狀況持續緊張。然而，管理人已注意到多個可能影響經營環境的宏觀發展，例如英國(「**英國**」)將準備脫離歐洲聯盟(「**歐盟**」)、人民幣預期納入國際貨幣基金組織特別提款權貨幣籃子，以及美國十一月舉行的總統大選。

中國經濟增長放緩，國內生產總值(「**國內生產總值**」)增長由二零一五年的6.8%進一步放緩至二零一六年上半年的6.7%。然而，增長速度較快的服務業於二零一六年上半年增長7.5%，佔國內生產總值的54%，繼續支撐優質寫字樓需求。同時，亦有跡象顯示北京甲級寫字樓租戶在預算方面有更多制肘，尤其是跨國公司自中國業務產生的收入減少。

於二零一六年下半年，預計屆滿的租約為租賃建築樓面面積約20.7%。為實現理想租金水平及高租用率，管理人將繼續著眼資產管理戰略，包括提早與租約即將屆滿的租戶進行協商，確保在需要另覓新租戶的情況下有足夠時間準備。儘管二零一六年上半年經營環境疲弱，但我們的續租工作進展良好，有信心於下半年繼續維持穩健租賃業務。

宏觀不確定因素之外，相對有利的利率前景能夠令提供高透明度及可持續收入的房地產投資更受投資者歡迎。為提升春泉產業信託的長期價值及分散風險，管理人正積極在世界各地尋找可帶來長期穩定租金收入來源的具潛力投資，包括不但限於在亞洲其他地區及西歐。

致謝

本人藉此機會代表董事會衷心感謝所有單位持有人於外部環境不明朗情況下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的不懈努力及貢獻致以謝意。

Toshihiro Toyoshima

主席兼非執行董事

春泉資產管理有限公司

(以春泉產業信託管理人身份)

二零一六年八月二十三日

管理層討論與分析

春泉產業信託物業概覽

- 物業組合包括華貿中心寫字樓1座及寫字樓2座(總建築樓面面積為120,245平方米)以及約600個停車位(總建築樓面面積為25,127平方米)。
- 華貿中心為北京CBD的優質多用途綜合大樓，駐有知名品牌酒店及購物商場。
- 寫字樓1座及寫字樓2座為北京CBD 11座超甲級寫字樓中的兩座。¹
- 已評估價值為人民幣9,005.00百萬元²(相當於1,354.54百萬美元)
- 平均租用率為96%³

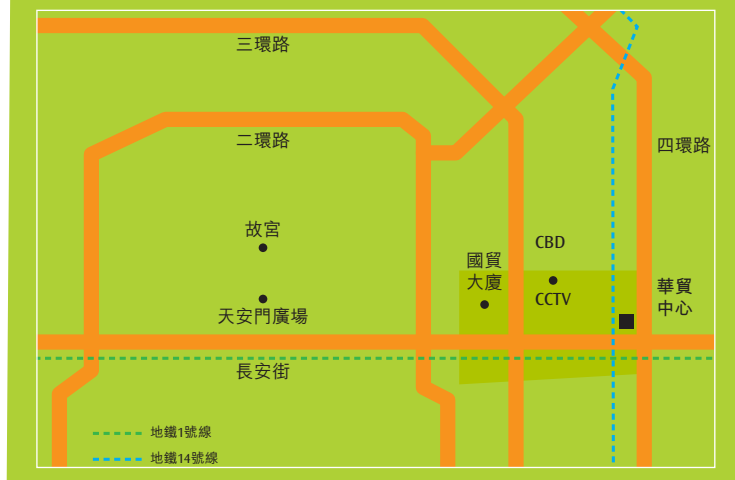
- ¹ 資料來源：戴德梁行顧問部
- ² 於二零一六年六月三十日
- ³ 截至二零一六年六月三十日止六個月的平均租用率



交通

- 通過地下商場直達北京地鐵1號線
- 直達北京地鐵14號線(於二零一五年十二月通車)
- 距離北京首都國際機場約20公里

位置



管理層討論與分析(續)

物業及市場概覽

該物業

中國政府於二零零七年至二零零八年全球金融危機後採取刺激經濟措施，令跨國公司開始尋求於中國國家政治及文化之首都的增長。於其後年度，北京甲級寫字樓市場於建國路與東三環路交界周邊地區呈現供需匯聚的情況，現時已向東伸延至東四環路地段，該地區稱為北京商務中心區。該區域為從事金融、專業服務、高科技及傳媒等行業的知名租戶的總部所在。於二零一六年六月三十日，此區域佔該市甲級寫字樓總量7.11百萬平方米的25.7%。¹

春泉產業信託資產位於這繁華的商務區東側，位處建國路與西大望路交匯處以及東三環路及東四環路之間。春泉產業信託的投資物業包括位於中國北京市的華貿中心兩幢總建築樓面面積為120,245平方米的超甲級寫字樓及約600個停車位(「該物業」)。

物業估值

該物業於二零一六年六月三十日的估值由萊坊測計師行有限公司(「總估值師」)進行，該行根據房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)條文於前總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司退任後接替有關職務。於二零一六年六月三十日，該物業的價值為人民幣9,005.00百萬元(相當於1,354.54百萬美元)，較二零一五年十二月三十一日的估值升值人民幣670百萬元或約8.0%。該物業的估值乃經採用收入資本化法得出，並以直接比較法進行複查。估值增加主要由於考慮到該物業的資產表現及可資比較市場交易，總估值師採用的資本化率減少至5.77%(二零一五年十二月三十一日：6.50%)。

已評估物業價值

	於二零一六年 六月三十日	於二零一五年 十二月三十一日	變動
人民幣／美元	6.6480	6.4937	-2.3%
已評估物業價值(百萬美元)	1,354.54	1,283.55	+5.5%
已評估物業價值(人民幣百萬元)	9,005.00	8,335.00	+8.0%

¹ 資料來源：仲量聯行研究，二零一六年六月

經營及財務回顧

租賃表現

截至二零一六年六月三十日止六個月，該物業的平均租用率維持在高位96%（二零一五年：95%）。該物業的平均舊貨月租總額（包括營業稅或增值稅，如適用）按年增加1.1%至每平方米人民幣360元。平均舊貨月租淨額（不包括營業稅或增值稅，如適用）按年增加0.3%至每平方米人民幣339元。

舊貨租金及租用率			
截至六月三十日止六個月	二零一六年	二零一五年	變動
平均舊貨月租(人民幣/平方米) ^{附註}			
— 舊貨月租總額	360	356	+1.1%
— 舊貨月租淨額	339	338	+0.3%
平均租用率(%)	96%	95%	+1 百分點

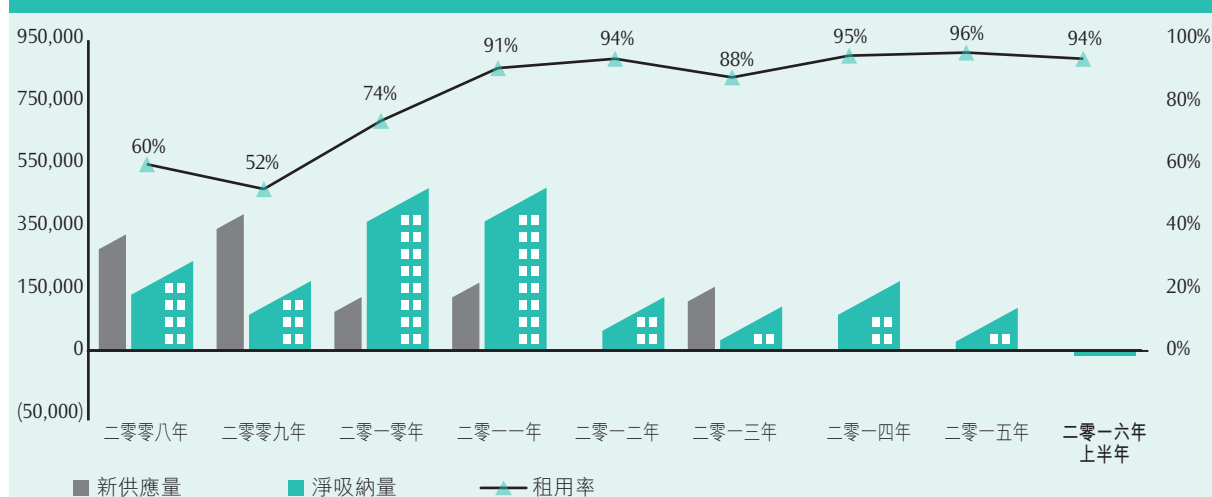
附註：

- 根據營改增改革，自二零一六年五月一日起，此前適用於房地產租賃服務按租金收入徵收的5%營業稅由按租金收入徵收的11%增值稅所取代，倘概無進一步稅務通告去改變目前稅務狀況。就呈報春泉產業信託舊貨租金的方式而言，於營改增改革實施前，春泉產業信託的平均舊貨租金按包括營業稅基準呈報。營改增改革實施後，春泉產業信託的平均舊貨租金按扣除增值稅基準呈報。
- 於上表內，舊貨租金總額指按總額基準計算的實際舊貨租金，包括營業稅或增值稅，如適用。舊貨租金淨額指按淨額基準計算的實際舊貨租金，不包括營業稅或增值稅，如適用。可透過評估舊貨租金淨額增減比較營改增改革實施前後相關舊貨租金的增減。

雖然跨國公司對前景抱審慎態度，將中國業務的擴張計劃放緩及控制預算，令其對北京CBD甲級寫字樓市場的需求愈趨疲弱，但本集團於二零一六年上半年的租賃表現仍然穩定。同時，來自國內公司的需求維持穩健，特別是受益於中國轉型為服務業主導經濟的金融、專業服務及科技行業。¹

北京CBD的甲級寫字樓市場

下表顯示北京CBD的新供應量(左軸)與淨吸納量(左軸)以及租用率(右軸)。



資料來源：仲量聯行研究，二零一六年六月

管理層討論與分析(續)

於二零一六年上半年，已簽署並生效的新訂及重續租約相當於已出租建築樓面面積(於二零一六年六月三十日)的24.3%。於二零一六年下半年，20.7%已出租建築樓面面積將會到期。管理人將繼續採取積極的租賃策略，以維持相對穩定的舊貨租金及租用率。

租約到期情況

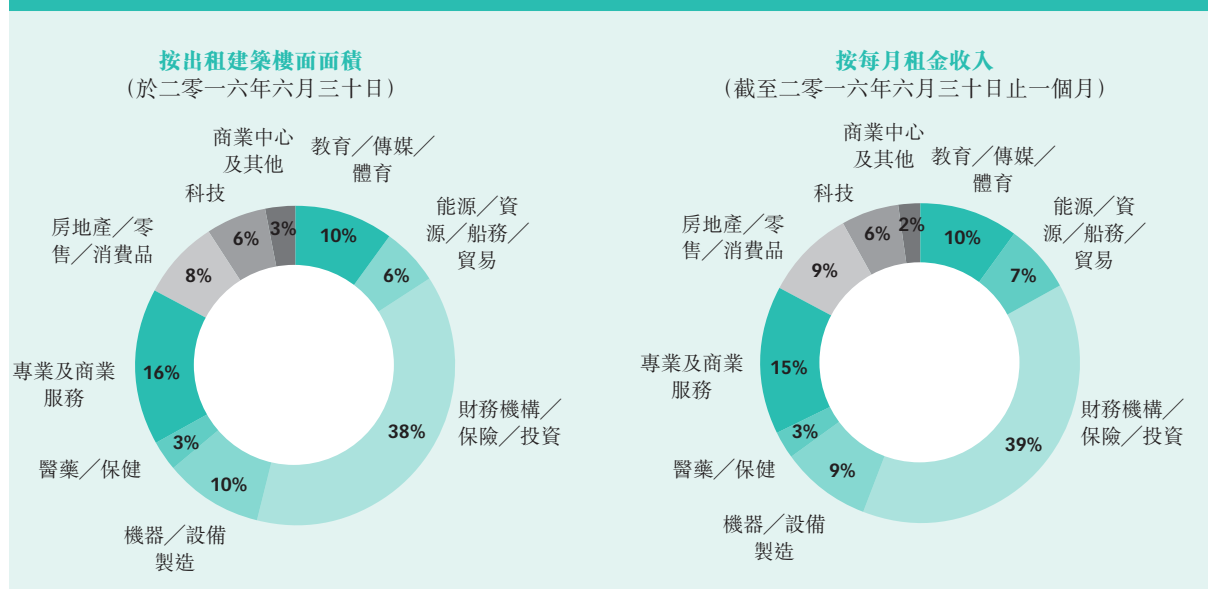
(到期租約佔出租建築樓面面積百分比)

年度	到期面積佔 於二零一六年六月底 出租建築樓面面積百分比
二零一六年下半年	20.7%
二零一七年	26.6%
二零一八年	21.0%
二零一九年及以後	31.7%

於二零一七年，預期有兩項合共總建築樓面面為140,400平方米的項目投入北京CBD市場，其中一項已展開預租，承租率約為28%。大部份新供應來自中服地塊，即北京CBD唯一一幅正在開發的大型地塊，預期自二零一九年起實現供應。¹

租戶組合分析

下表載列該物業寫字樓租戶組合以行業劃分的明細，其中包括於二零一六年六月三十日佔出租建築樓面面積的百分比，以及佔截至二零一六年六月三十日止一個月的月租金收入百分比。



¹ 資料來源：仲量聯行研究，二零一六年六月

財務表現

於二零一六年首六個月，人民幣兌美元每月平均匯率較截至二零一五年六月三十日止六個月貶值4.9%。

主要由於人民幣兌美元貶值，於報告期間，本集團總收益按年輕微減少3.6%至39.38百萬美元(二零一五年：40.84百萬美元)。撇除外匯影響，以人民幣計值收益有輕微增長，反映本集團租賃表現穩定。

於報告期間，物業經營開支按年下跌5.6%至8.90百萬美元(二零一五年：9.43百萬美元)。物業經營開支主要包括預扣稅、營業稅及其他稅項(不包括印花稅)，以及物業稅，佔物業經營開支總額85.5%。物業管理費按總收益的2.0%計算，佔物業經營開支的8.9%。由於大部分物業經營開支以人民幣計值，因此人民幣貶值亦減少以美元計值的物業經營開支。此外，由於營業稅(以往計入物業經營開支)於營改增改革後已不再適用，故物業經營開支總額進一步減少。

上文所述因素導致物業收入淨額下跌3.0%至30.48百萬美元(二零一五年：31.41百萬美元)。於報告期間，淨物業收益率維持穩定在77.4%(二零一五年：76.9%)。

於報告期間，投資物業的公允價值收益為101.60百萬美元(二零一五年：9.67百萬美元)，反映以人民幣計值的投資物業公允價值增加8.0%。該物業之估值由總估值師採用收入資本化法評估得出，並以直接比較法進行複查。估值增加主要由於考慮到該物業的資產表現及可資比較市場交易，總估值師採用的資本化率減少至5.77%(二零一五年十二月三十一日：6.50%)。

投資物業公允價值收益使與單位持有人交易前報告期間溢利達至101.05百萬美元(二零一五年：22.82百萬美元)，增幅為342.8%。

於報告期間支付予單位持有人的可供分派收入總額(即與單位持有人進行交易前的綜合除稅後溢利，並作出調整以對銷若干調整(定義見信託契約)的影響)微降2.6%至20.42百萬美元(二零一五年：20.97百萬美元)。

融資成本

於報告期間，總融資成本為21.74百萬美元(二零一五年：13.44百萬美元)，該增長主要是由於美元銀行貸款換算為人民幣(春泉產業信託附屬公司RCA01之功能貨幣)時產生匯兌虧損11.22百萬美元(二零一五年：收益0.34百萬美元)。相關匯兌虧損屬非現金性質，對報告期間可供分派收入總額並無影響。

隨著再融資於二零一五年四月完成，本集團新五年定期貸款按合約利率，即三個月美元倫敦銀行同業拆息率(「美元倫敦銀行同業拆息率」)加2.75厘計息，有關利率較原有三年定期貸款低75個基點。主要由於實際利息降低令本集團報告期間的銀行借貸利息開支較截至二零一五年上半年的11.42百萬美元減少7.9%至10.52百萬美元，惟由報告期間較高的平均美元倫敦銀行同業拆息率部分抵銷。

融資成本

截至六月三十日止六個月	二零一六年	二零一五年
銀行借貸利息開支(百萬美元)	10.52	11.42
銀行借貸匯兌收益(百萬美元)	11.22	-0.34
其他附帶借貸成本(百萬美元)	-	2.36
總融資成本(百萬美元)	21.74	13.44

管理層討論與分析(續)

對沖工具

本集團於二零一五年十二月十七日訂立貨幣期權合約，對沖人民幣兌美元大幅貶值之風險。貨幣期權名義本金為480.00百萬美元，執行匯率為1美元兌人民幣7.5元，為期1年。於二零一六年六月三十日，該貨幣期權公允價值約為2.26百萬美元。由於期權時間價值衰減，故報告期間錄得公允價值淨額減少4.86百萬美元。該貨幣期權期限或不能完全符合本集團銀行貸款期限。

隨著市況不斷發展，管理人將繼續密切監察貨幣及利率市場，並採取策略，於必要時減低貨幣及利率風險。

債項狀況

於二零一五年，春泉產業信託透過RCA01提取五年期浮息有抵押定期貸款融資480.00百萬美元(「二零一五年定期貸款融資」)，以提早償還過往定期貸款465.00百萬美元。二零一五年定期貸款融資按三個月美元倫敦銀行同業拆息率另加年息差2.75厘計息。

二零一五年定期貸款融資已於二零一六年六月三十日的財務業績內確認為479.79百萬美元。其最初按公允價值計量，並扣除所產生的交易成本。有關貸款其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本後)及贖回價值間的任何差額於借貸期間以實際利息法於收益表確認。

於二零一六年六月三十日，資產負債比率(總借貸對資產總值)為33.2%，而二零一五年十二月三十一日則為34.7%。

抵押資產

於二零一六年六月三十日，春泉產業信託的投資物業、應收租金、受限制銀行賬款、貨幣期權、RCA01普通股及所有日後貿易應收款項已抵押作為二零一五年定期貸款融資的擔保。此外，RCA01之受限制銀行賬款質押予抵押代理人或受抵押代理人控制，作為二零一五年定期貸款融資的擔保。

於整段報告期間，春泉產業信託及RCA01一直在各重大方面遵守相關融資與擔保文件的所有條款及條文。

現金及資產狀況

於二零一六年六月三十日，本集團的不受限制現金為32.79百萬美元，二零一五年十二月三十一日則為30.86百萬美元，漲幅為6.3%。本集團亦有未提取銀行貸款融資額20.00百萬美元(二零一五年：20.00百萬美元)。憑藉該等財務資源，春泉產業信託有充足流動資產應付營運資金及營運需求。現金一般存置為短期存款，大部分以美元計值。本集團定期檢討其流動資金及融資需求。

於二零一六年六月三十日，本集團的資產總值為1,443.88百萬美元，較二零一五年十二月三十一日錄得的1,377.19百萬美元增加4.8%，此乃由於投資物業的公允價值收益，並由換算之匯兌虧損部分抵銷。

單位持有人應佔資產淨值

於報告期間，單位持有人應佔資產淨值由二零一五年十二月三十一日的864.22百萬美元增至929.84百萬美元。

於二零一六年六月三十日，每個基金單位資產淨值為6.41港元(二零一五年十二月三十一日：5.98港元)，較二零一六年六月三十日的基金單位收市價3.37港元有90.2%溢價。

已發行新基金單位

於二零一六年六月三十日，已發行基金單位總數為1,125,370,516個。於報告期間合共發行5,212,210個新基金單位，以支付80%管理人基本費用。

日期	詳情	基金單位數目
二零一五年十二月三十一日	已發行基金單位總數的期初結餘。	1,120,158,306
二零一六年三月二十一日	按每個基金單位3.216港元(即信託契約所界定市價)的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一五年十二月三十一日止三個月期間的80%管理人基本費用。	+2,679,924
二零一六年五月十日	按每個基金單位3.358港元(即信託契約所界定市價)的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一六年三月三十一日止三個月期間的80%管理人基本費用。	+2,532,286
二零一六年六月三十日	已發行基金單位總數的期終結餘。	1,125,370,516

資本承擔

於二零一六年六月三十日，本集團的資本承擔並不重大。

僱員

報告期內，春泉產業信託由管理人管理，故並無直接僱用任何員工。

企業管治

本著為建立及保持高水準的企業管治的目標，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」)附錄十四的規定，並調整採納一切必需變動，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。企業管治原則注重對所有單位持有人負責、解決權益糾紛、呈報透明化、遵守相關程序與指引。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。(董事會集中支持企業管治並監督其執行情況。董事會定期檢討合規手冊及其他企業管治和法律法規合規政策與程序，因應最新法律體系及國際最佳慣例批准更改管治政策，並審查企業管治披露資料。

自二零一六年一月一日起，萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)根據房地產投資信託基金守則條文獲受託人委任為春泉產業信託之新任總估值師，以於高力國際物業顧問(香港)有限公司退任後接替其職位。萊坊為獨立合資格專業估值師，具備合適專業資格及近期曾對可比較地點同類物業進行)估值。

於報告期間內，管理人及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以及香港法例第571章證券及期貨條例(「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條所認可的單位信託式集體投資計劃，受證監會根據證券及期貨條例以及房地產投資信託基金守則與上市規則相關條文所規管。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段的規定，為管理人的負責人員。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)條及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

受託人與管理人相互獨立。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，並監察管理人之活動是否已根據及遵守信託契約及適用於春泉產業信託的監管規定進行。

管理人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，並確保春泉產業信託資產的財務及經濟範疇內的事宜得到管理。

受託人、管理人及單位持有人之間的關係載於經不時修訂及補充之信託契約。

管理人的董事會

管理人的董事會現由七名成員組成，其中兩名執行董事及五名非執行董事(包括三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))。於報告期間管理人的董事會載列如下：

非執行董事

Toshihiro Toyoshima (主席)

Hideya Ishino

執行董事

劉展天

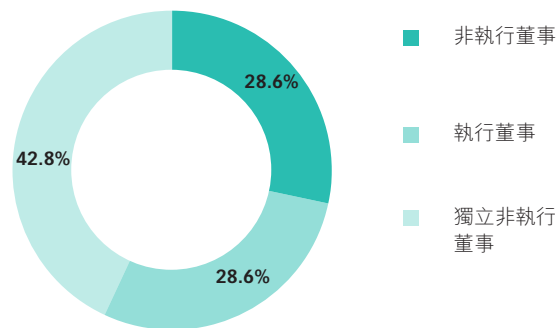
Nobumasa Saeki

獨立非執行董事

馬世民

林耀堅

邱立平



與單位持有人的溝通

於報告期間，春泉產業信託曾於二零一六年五月二十六日舉行股東週年大會，為董事會及單位持有人之間提供一個溝通平台。

與 Mercuria Investment Co., Limited 的利益衝突及業務競爭

Mercuria 可透過控制管理人及 RCA Fund 01, L.P. (「RCA Fund」) 影響春泉產業信託的事務。於二零一六年六月三十日，管理人由 Mercuria 持有 90.2% 權益，且管理人的部份非執行董事亦為 Mercuria 的董事及／或高級管理人員。此外，RCA Fund 是根據 Mercuria 與 RCA Fund (透過其普通合夥人 RCAC 行事) 訂立的管理協議，於二零一六年六月三十日持有春泉產業信託的 30.67% 權益。Mercuria 因而有能力影響 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。另外，Mercuria 直接或通過不同的附屬公司擁有春泉產業信託單位的權益，特別指出管理人就提供資產管理服務予春泉產業信託，已收取及將繼續收取春泉產業信託的基金單位作為全部或部分管理費用。

企業管治(續)

Mercuria主要於日本、中國及亞洲其他國家及地區從事公司及增長項目投資，且已於物業市場作出選擇性投資。春泉產業信託或會因收購或出售物業以及於爭取亞洲市場的租戶而與Mercuria及／或其附屬公司或聯營公司出現競爭。概不保證日後春泉產業信託與Mercuria之間不會出現利益衝突。

董事會按照管理人的組織章程細則、合規手冊以及就春泉產業信託所頒佈及其採納的其他相關政策及指引控制所有利益衝突。為處理潛在利益衝突，管理人已訂定多項程序，包括但不限於：

- (i) 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；
- (ii) 管理人確保將能獨立於股東運作，且所有行政人員全職受聘於管理人並專責於春泉產業信託的業務運作；
- (iii) 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Mercuria的方式管理及經營春泉產業信託；
- (iv) 管理人已根據合規手冊制定處理利益衝突的程序；
- (v) 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的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；
- (vi) 所有涉及重大單位持有人或董事的利益衝突須現場舉行董事會議而非以書面決議案處理，而並無於有關事宜擁有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會議；及
- (vii) 如某項事宜為管理人董事會會議所提呈決議案涉及的內容，則在擁有該事宜直接或間接重大權益的董事須向董事會披露其權益並就有關決議案放棄投票。

與物業管理人的利益衝突及業務競爭

根據RCA01與北京華瑞興房地產諮詢有限公司(「物業管理人」)訂立的物業管理協議，物業管理人按獨家基準提供該物業的租賃管理服務、樓宇管理服務及現金管理服務，惟受管理人的整體管理及監管。物業管理人目前由Mercuria及第三方分別擁有40%及60%權益。倘物業管理人管理與該物業構成競爭的物業，春泉產業信託及物業管理人於提供有關該物業或其他物業的物業管理服務時或會產生潛在利益衝突。

為消除任何潛在未來利益衝突的可能性，物業管理人一支營運人員團隊，專門為該物業提供物業管理服務。此外，物業管理人已委聘北京華貿第一太平物業管理有限公司(「樓宇管理人」)，負責保養、維修及打理公眾範圍、公共設施及公共結構物、運作樓宇服務系統及維持樓宇保安。就物業管理服務而言，管理人預計春泉產業信託與樓宇管理人之間不會產生任何重大利益衝突。

遵守交易守則

為監察及規管任何基金單位買賣，管理人已採納一套守則，當中包括董事及管理人買賣春泉產業信託證券的規則（「**交易守則**」），其條款不會較上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）所載規定標準寬鬆。根據交易守則，管理人、管理人附屬公司或春泉產業信託的特殊目的機構的所有董事、高級行政人員、負責人員及僱員（統稱「**管理人員**」）由於在管理人、相關管理人附屬公司或相關春泉產業信託的特殊目的機構擔任職務或任職而可能得悉與春泉產業信託證券有關的未公佈股價敏感資料，彼等買賣基金單位前須首先考慮與證券及期貨條例第XIII及XIV部所載有關內幕交易及市場失當行為規定類似的規定，猶如該等規定適用於春泉產業信託證券。此外，管理人員未經授權不得向任何其他人士披露其在提供服務過程中獲取的任何機密資料，或利用該等資料為自己或他人牟利（或為本身或他人利益利用該等資料）。交易守則亦適用於管理人的高級行政人員、負責人員及僱員。

經向管理人員作出具體查詢後，彼等均確認已於報告期間內遵守交易守則所載規定標準。

披露獨立非執行董事薪酬安排

根據管理人日期為二零一四年十月二十四日的公告，管理人就獨立非執行董事薪酬採納一項安排（「**獨立非執行董事薪酬公告**」）。按獨立非執行董事薪酬公告所述，管理人須於春泉產業信託的中期報告及年度報告中披露下列事宜：

獨立非執行董事	報告期間薪酬 ⁽ⁱ⁾ (港元)	報告期間選擇 以基金單位 費用百分比	報告期間作為 薪酬支付的 基金單位 ⁽ⁱⁱ⁾
馬世民先生	180,000港元	100%	54,000
邱立平先生	180,000港元	100%	54,000
林耀堅先生	180,000港元	100%	54,000

附註：

- (i) 於報告期間，各獨立非執行董事的薪酬維持不變。該袍金由各獨立非執行董事與管理人經參考市況、各獨立非執行董事的經驗及資歷後公平協定。
- (ii) 關於各獨立非執行董事現時所持春泉產業信託的實益權益以及報告期間彼等各自所持春泉產業信託的實益權益變動（如有），請參閱下文「權益披露」一節。

審閱中期報告

春泉產業信託於報告期間的綜合中期業績已由管理人的審核委員會及披露委員會根據相關職權範圍進行審閱。

春泉產業信託於報告期間的綜合中期業績經春泉產業信託的外聘核數師根據國際審計及鑒證準則理事會頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。

企業管治(續)

管理人董事的資料變動

管理人接獲以下有關董事資料變動的通知：

董事	資料變動
馬世民先生	由聯交所上市公司鐵江現貨有限公司(股份代號：1029)之非執行董事調任為獨立非執行董事，自二零一六年三月十六日起生效。
林耀堅先生	獲委任為聯交所上市公司玖龍紙業(控股)有限公司(股份代號：2689)之獨立非執行董事，自二零一六年三月三日起生效。
邱立平先生	邱先生現時及將會繼續出任董事之北京庫客音樂股份有限公司於二零一六年八月四日在全國中小企業股份轉讓系統掛牌。

除上文所披露外，管理人並無獲董事通知任何其他的資料變動。

購買、出售或贖回基金單位

於報告期間，管理人概無代表春泉產業信託或其所擁有及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

根據公開信息及就董事所知，於二零一六年六月三十日，春泉產業信託已維持不少於25%的已發行在外基金單位由公眾人士持有。

物業開發投資及相關投資

報告期間，春泉產業信託並無進行(i)物業開發及相關活動(房地產投資信託基金守則第2.16A段所界定者)的投資；或(ii)相關投資(房地產投資信託基金守則第7.2B段所界定者)。

關連人士交易

本節載列有關春泉產業信託集團(定義見發售通函)與關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)於報告期間訂立的關連人士交易(受房地產投資信託基金守則第8章規管，惟根據證監會授出的豁免排除在外及/或豁免披露規定的交易除外)之資料。

關連人士交易 — 收入

下表載列春泉產業信託集團於報告期間從中賺取收入之關連人士交易(根據下文「與受託人關連人士之關連人士交易」一節披露的交易除外)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	報告期間的收入 人民幣元	截至 二零一六年 六月三十日 已收租賃押金 人民幣元
摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司	管理人之聯營公司及 管理人董事之聯繫人 ¹	租賃	483,472	284,809
伊藤忠(中國)集團有限公司	管理人之聯營公司 ²	租賃	4,143,907	2,512,205

附註：

1. 摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司(前稱日開華創(北京)投資諮詢有限公司)由持有管理人90.2%股權的Mercuria全資擁有。管理
人主席兼非執行董事Toshihiro Toyoshima先生及管理人非執行董事Hideya Ishino先生亦為摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司董事。
2. 伊藤忠商事株式会社持有Mercuria已發行股本總額28.3%，而Mercuria則擁有管理人90.2%股權。

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集團於報告期間錄有開支之關連人士交易(根據下文「與受託人關連人士之關連人士交易」一節披露的交易除外)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	報告期間的開支 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 ¹	物業管理	5,205,127

附註：

1. 北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司由Mercuria擁有40%股權，而Mercuria亦擁有管理人90.2%股權。

與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列報告期間與受託人關連人士訂立的關連人士交易(定義見發售通函)之資料：

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士交易性質	報告期間的 收入／(支出) 人民幣元
--------	------------	----------	--------------------------

租賃交易

德意志銀行及其聯營公司	受託人關連人士	租賃	22,884,447 ¹
-------------	---------	----	-------------------------

一般銀行及金融服務

德意志銀行	受託人關連人士	銀行存款已收／應收利息收入	1,783,677
德意志銀行	受託人關連人士	貸款利息	(5,013,399) ²
德意志銀行	受託人關連人士	銀行收費	(7,901)

附註：

1. 二零一六年六月三十日，春泉產業信託集團收取受託人關連人士租賃按金人民幣6,803,393元。RCA01(春泉產業信託全資擁有並管控的特殊目的機構)於二零一六年六月三十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。
2. 二零一五年四月三十日，RCA01與銀團簽訂500,000,000美元定期貸款及循環融資。德意志銀行倫敦分行獲委任為主要牽頭安排行、包銷商及賬簿管理人並作為融資放款人之一。截至二零一六年六月三十日，該等融資未償還本金結餘為480,000,000美元。

與受託人關連人士之關連人士交易 一年收入逾1百萬港元之租賃

下表載列報告期間與受託人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	報告期間之 租金收入 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1座第26、 27及28樓整層及招牌收入	12,152,418
中德證券	受託人關連人士	租賃華貿中心1座第22及 23樓整層及招牌收入	10,732,028

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，並信納該等交易乃：

- (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；
- (c) 遵照有關協議及管理人規管有關交易的內部程序(如有)；及
- (d) 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)

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，惟須於相關半年度或年度報告內披露該等服務之詳情(如年期及酬金)(任何有關服務之價值不超過1,000,000港元除外)。

於報告期間，以基金單位形式支付之管理人費用為17,122,056.14港元，以現金形式支付之管理人費用為11,266,998.45港元。管理人已選擇以現金形式支付20%基本費用及以基金單位形式支付80%基本費用。於報告期間，亦已向管理人以現金全數支付浮動費用6,959,484.42港元。

於報告期間內，根據信託契約向受託人支付之費用少於1,000,000港元。

於報告期間內，向新任總估值師萊坊及已退任總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司支付之費用少於1,000,000港元。

管理人提供之服務詳情(包括條款及酬金)載於春泉產業信託於報告期間之簡明綜合財務報表附註11。

權益披露

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，證券及期貨條例第XV部若干條文亦視作適用於(適用範圍包括但不限於)管理人的董事或主要行政人員，亦間接適用於若干在基金單位中擁有權益或淡倉的人士。

管理人、管理人的董事、高級行政人員及高級人員所持權益

於二零一六年六月三十日，管理人、管理人的董事、高級行政人員及高級人員所持有根據信託契約條文及證券及期貨條例第XV部若干條文須向管理人及聯交所披露的基金單位權益及淡倉如下：

姓名/名稱	身份/權益性質	於二零一六年六月三十日		於二零一五年十二月三十一日		權益變動 百分比
		單位數目 (好倉)	權益概約 百分比 ⁵	單位數目 (好倉)	權益概約 百分比 ⁵	
管理人						
春泉資產管理有限公司 ¹	實益擁有人/實益權益	12,302,516	1.09%	11,938,306	1.07%	+0.02%
董事						
Toshihiro Toyoshima	實益擁有人/個人權益	700,000	0.06%	700,000	0.06%	0.00%
劉展天	實益擁有人/個人權益	200,000	0.02%	200,000	0.02%	0.00%
Nobumasa Saeki	實益擁有人/個人權益	400,000	0.04%	400,000	0.04%	0.00%
Hideya Ishino	實益擁有人/個人權益	49,000	0.00%	49,000	0.00%	0.00%
馬世民 ²	實益擁有人/個人權益	186,000	0.02%	132,000	0.01%	+0.01%
邱立平 ³	實益擁有人/個人權益	186,000	0.02%	132,000	0.01%	+0.01%
林耀堅 ⁴	實益擁有人/個人權益	159,000	0.01%	105,000	0.01%	0.00%
高級行政人員						
郁筱倫	實益擁有人/個人權益	170,000	0.02%	170,000	0.02%	0.00%

附註：

- 於報告期間向管理人發行合共5,212,210個新基金單位作為部份管理人費用後，管理人於二零一六年六月三十日實益擁有12,302,516個基金單位(二零一五年十二月三十一日：11,938,306個基金單位)。
- 根據管理人於二零一四年十月二十四日所作出有關自管理人本身資產撥付獨立非執行董事酬金安排的公告，馬世民先生收取基金單位而非現金。於二零一六年六月三十日，(i)該獨立非執行董事薪酬；及(ii)馬世民先生所作年度選擇概無變更。
- 根據管理人於二零一四年十月二十四日所作出有關自管理人本身資產撥付獨立非執行董事酬金安排的公告，邱立平先生收取基金單位而非現金。於二零一六年六月三十日，(i)該獨立非執行董事薪酬；及(ii)邱立平先生所作年度選擇概無變更。

權益披露(續)

- 根據管理人於二零一四年十月二十四日所作出有關自管理人本身資產撥付獨立非執行董事酬金安排的公告，林耀堅先生收取基金單位而非現金。於二零一六年六月三十日，(i) 該獨立非執行董事之薪酬；及(ii) 林耀堅先生所作年度選擇均無變更。
- 所列百分比以二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,125,370,516個及1,120,158,306個基金單位為基準。

除所披露者外，於二零一六年六月三十日，概無管理人、管理人的董事、高級行政人員或高級人員實益擁有(或被視作擁有)根據證券及期貨條例第XV部第7、8及9分部或根據管理人所採納的交易守則須知會管理人及聯交所有關基金單位權益或持有任何基金單位淡倉。

重大持有人所持權益

於二零一六年六月三十日，重大持有人所持有根據信託契約條文及證券及期貨條例第XV部若干條文須向管理人及聯交所披露的基金單位權益或淡倉如下：

名稱	身份/權益性質	於二零一六年六月三十日		於二零一五年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持有基金 單位數目 (好倉)	所發行基金 單位概約 百分比 ¹	所持有基金 單位數目 (好倉)	所發行基金 單位概約 百分比 ¹	
RCA Fund ²	實益擁有人/實益權益	345,204,000	30.67%	345,204,000	30.82%	-0.15%
RCAC ²	受控制法團權益/公司權益	345,204,000	30.67%	345,204,000	30.82%	-0.15%

附註：

- 所列百分比以二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,125,370,516個及1,120,158,306個基金單位為基準。
- 按照管理人獲得的資料，RCAC是RCA Fund的普通合夥人。RCAC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所持基金單位的公司權益。

除上文所披露者外及按管理人所獲資料，於二零一六年六月三十日，概無其他重大持有人實益擁有(或被視作擁有)須根據基於信託契約被視作適用的證券及期貨條例第XV部第2、3及4分部知會管理人及聯交所有關基金單位權益或持有任何基金單位淡倉。

根據證券及期貨條例主要單位持有人所持權益

於二零一六年六月三十日，擁有5%或以上但10%以下基金單位權益的任何人士(除管理人、其董事或高級行政人員及高級人員或春泉產業信託重大持有人以外)須根據信託契約條文及證券及期貨條例第XV部若干條文向管理人及聯交所披露的基金單位權益及淡倉如下：

名稱	身份／權益性質	於二零一六年六月三十日		於二零一五年十二月三十一日		權益變動 百分比
		所持有基金 單位數目 (好倉)	所發行基金 單位概約 百分比 ¹	所持有基金 單位數目 (好倉)	所發行基金 單位概約 百分比 ¹	
Asuka Asset Management Co., Ltd. ²	實益擁有人／實益權益	77,861,000	6.92%	77,861,000	6.95%	-0.03%
BT Cayman Limited ³	實益擁有人／實益權益	63,710,000	5.66%	-	-	+5.66%
PAG Holdings Limited ⁴	受控制法團權益／ 公司權益	63,710,000	5.66%	-	-	+5.66%

附註：

1. 所列百分比以二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,125,370,516個及1,120,158,306個基金單位為基準。
2. Asuka Asset Management Co., Ltd. 實益擁有77,861,000個基金單位並以實益擁有人身份持有該等基金單位。
3. BT Cayman Limited 實益擁有63,710,000個基金單位並以實益擁有人身份持有該等基金單位。
4. 由PAG Holdings Limited持有的63,710,000個基金單位為BT Cayman Limited 實益持有的同一組基金單位。

除上文所披露者外及按照管理人獲得的資料，於二零一六年六月三十日，管理人並不知悉任何其他人士(除管理人、其董事或高級行政人員及高級人員或春泉產業信託重大持有人以外)實益擁有(或被視作擁有)須根據基於信託契約被視作適用的證券及期貨條例第XV部第2、3及4分部知會管理人及聯交所有關5%或以上但10%以下的基金單位權益或持有任何基金單位淡倉。

春泉產業信託其他關連人士所持權益

於二零一六年六月三十日，除上文所披露者外及按照管理人獲得的資料，管理人並不知悉有任何春泉產業信託的其他關連人士(包括受託人及總估值師)實益擁有(或視作擁有)須根據基於信託契約被視作適用的證券及期貨條例第XV部知會管理人及聯交所有關任何基金單位權益或持有任何基金單位淡倉。

中期財務資料 審閱報告

致春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的「管理人」)董事會

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第27至50頁的中期財務資料，此中期財務資料包括春泉產業信託(「春泉產業信託」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於二零一六年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及單位持有人應佔資產淨值及簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」。管理人董事須負責根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。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。

審閱範圍

我們已根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審閱委聘準則第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。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

根據審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年八月二十三日

簡明綜合 收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 千美元	二零一五年 (未經審核) 千美元
收益	6	39,376	40,840
物業經營開支	7	(8,900)	(9,426)
物業收入淨額		30,476	31,414
一般及行政開支	8	(4,493)	(4,793)
投資物業公允價值收益	13	101,601	9,669
其他虧損，淨額	9	(5,071)	(318)
營運溢利		122,513	35,972
財務收入		272	282
計息借貸之融資成本	10	(21,740)	(13,438)
與單位持有人交易前期內溢利		101,045	22,816
已付單位持有人的分派：			
— 二零一四年末期分派		—	(17,931)
— 二零一五年末期分派(附註i)		(18,238)	—
		82,807	4,885
指：			
單位持有人應佔資產淨值變動，不包括發行新基金單位		63,410	5,588
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額		19,397	(703)
		82,807	4,885

附註：

- (i) 截至二零一五年十二月三十一日止年度的二零一五年末期分派 18,238,000 美元於截至二零一六年六月三十日止六個月支付。截至二零一六年六月三十日止六個月的分派總額於分派聲明呈列。
- (ii) 每個基金單位盈利乃按期內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，載列於附註 12。

第 33 至 50 頁的附註屬此等簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

簡明綜合全面 收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	與單位持有人 交易前 (未經審核) 千美元	與單位持有人 交易 (附註i) (未經審核) 千美元	與單位持有人 交易後 (未經審核) 千美元
截至二零一六年六月三十日止六個月				
期內溢利		101,045	(81,648)	19,397
其他全面收益：				
可能重新分類至簡明綜合收益表的項目				
換算財務報表的匯兌虧損		(19,397)	-	(19,397)
期內全面收益總額	(ii)	81,648	(81,648)	-

	附註	與單位持有人 交易前 (未經審核) 千美元	與單位持有人 交易 (附註i) (未經審核) 千美元	與單位持有人 交易後 (未經審核) 千美元
截至二零一五年六月三十日止六個月				
期內溢利		22,816	(23,519)	(703)
其他全面收益：				
可能重新分類至簡明綜合收益表的項目				
換算財務報表的匯兌收益		703	-	703
期內全面收益總額	(ii)	23,519	(23,519)	-

附註：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付的分派 18,238,000 美元(二零一五年：17,931,000 美元)以及單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位)增加 63,410,000 美元(二零一五年：5,588,000 美元)。
- (ii) 根據信託契約，春泉產業信託須每個財政年度向單位持有人分派不少於可供分派收入總額的 90%。因此，基金單位含有春泉產業信託須支付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)歸類為簡明綜合收益表內確認的融資成本一部分。因此，與單位持有人交易後全面收入總額為零。

第 33 至 50 頁的附註屬此等簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

分派 聲明

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	二零一六年 (未經審核) 千美元	二零一五年 (未經審核) 千美元
與單位持有人交易前的期內溢利		101,045	22,816
調整：			
— 投資物業的公允價值收益	13	(101,601)	(9,669)
— 衍生金融工具的公允價值虧損	9	4,862	85
— 以基金單位取代現金應付管理人費用		2,196	2,212
— 銀行借貸交易成本攤銷		2,492	3,296
— 提早償還過往銀行借貸後終止確認貸款安排費用	10	—	2,358
— 未變現外匯虧損／(收益)		11,427	(124)
期內可供分派收入(附註i)		20,421	20,974
期內分派總額(附註ii)		18,828	20,135
期內分派總額佔可供分派收入的百分比		92%	96%
期內單位持有人每個基金單位所獲分派			
— 每個基金單位的中期分派(附註iii及iv)		13.0 港仙	14.0 港仙

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，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該期間簡明綜合收益表所載若干調整(定義見信託契約)的影響。
- (ii) 根據信託契約的條款，春泉產業信託須向單位持有人至少分派各財政年度可供分派收入總額的90%。在春泉產業信託滿足業務所需資金以外的資金盈餘下及以此為限，管理人亦可酌情在春泉產業信託至少90%可供分派收入總額以外作出分派。
- (iii) 截至二零一六年六月三十日止六個月的中期分派每個基金單位13.0港仙按二零一六年上半年支付單位持有人的中期分派18,828,000美元及二零一六年六月三十日的已發行基金單位1,125,370,516個計算，不計及宣派日期至二零一六年九月十三日(「記錄日期」)可能產生的任何代價或基金單位拆細。截至二零一六年六月三十日止六個月，給予單位持有人的分派相當於該期間春泉產業信託可供分派收入總額的分派比率92%(二零一五年：96%)。截至二零一六年六月三十日止六個月的中期分派預期於二零一六年九月二十三日支付。二零一六年七月一日至記錄日期發行新基金單位(如有)後，以上每個基金單位的中期分派或會調整。
- (iv) 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。

第33至50頁的附註屬此等簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部份。

簡明綜合 財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	於 二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
非流動資產			
投資物業	13	1,354,543	1,283,552
非流動資產總值		1,354,543	1,283,552
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	3,524	1,455
衍生金融工具	15	2,255	7,117
受限制銀行結餘	16	50,765	54,208
現金及現金等價物	16	32,794	30,857
流動資產總值		89,338	93,637
總資產		1,443,881	1,377,189
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	12,941	13,258
租賃押金	17	21,308	22,406
流動負債總額		34,249	35,664
非流動負債，不包括單位持有人應佔資產淨值			
計息借貸	18	479,793	477,301
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		514,042	512,965
單位持有人應佔資產淨值		929,839	864,224
已發行基金單位(千個)	19	1,125,371	1,120,158
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
美元		0.83	0.77
港元		6.41	5.98

第33至50頁的附註屬此等簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部份。

本身及代表春泉資產管理有限公司(管理人)董事會

劉展天

執行董事

二零一六年八月二十三日

Nobumasa Saeki

執行董事

二零一六年八月二十三日

簡明綜合 權益變動表及單位持有人應佔資產淨值

截至二零一六年六月三十日止六個月

	儲備 (未經審核) 千美元	單位持有人 應佔資產淨值 (未經審核) 千美元
於二零一六年一月一日	-	864,224
與單位持有人交易前截至二零一六年六月三十日止六個月的溢利	-	101,045
換算財務報表的匯兌虧損	(19,397)	-
外匯儲備變動產生的款項	19,397	(19,397)
已付單位持有人的分派		
— 二零一五年末期分派	-	(18,238)
截至二零一六年六月三十日止六個月單位持有人 應佔資產淨值變動，不包括發行新基金單位	-	63,410
發行基金單位	-	2,205
於二零一六年六月三十日	-	929,839
於二零一五年一月一日	-	894,154
與單位持有人交易前截至二零一五年六月三十日止六個月的溢利	-	22,816
換算財務報表的匯兌收益	703	-
外匯儲備變動產生的款項	(703)	703
已付單位持有人的分派		
— 二零一四年末期分派	-	(17,931)
截至二零一五年六月三十日止六個月單位持有人 應佔資產淨值變動，不包括發行新基金單位	-	5,588
發行基金單位	-	2,610
於二零一五年六月三十日	-	902,352

第33至50頁的附註屬此等簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

簡明綜合 現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 千美元	二零一五年 (未經審核) 千美元
來自經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	20	25,101	27,803
已收取利息		272	282
來自經營活動的現金淨額		25,373	28,085
來自融資活動的現金流量			
借貸所得款項(扣除交易成本後)		-	471,924
償還借貸		-	(465,000)
已付利息		(8,027)	(8,125)
付予單位持有人之分派		(18,238)	(17,931)
受限制銀行結餘的減少		2,686	3,167
用於融資活動的現金淨額		(23,579)	(15,965)
現金及現金等價物增加淨額			
期初現金及現金等價物		30,857	24,286
現金及現金等價物之匯兌收益/(虧損)		143	(757)
期終現金及現金等價物		32,794	35,649

第33至50頁的附註屬此等簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

簡明綜合 中期財務資料附註

1 一般資料

春泉產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。春泉產業信託於二零一三年十一月二十五日成立，其基金單位於二零一三年十二月五日在香港聯合交易所有限公司主板上市。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的信託契約（統稱「信託契約」，經日期為二零一五年五月二十二日之首份補充信託契約修訂）與香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則管治。春泉產業信託管理人春泉資產管理有限公司的註冊辦事處地址為香港德輔道中68號萬宜大廈28樓2801室，而受託人德意志信託（香港）有限公司的註冊辦事處地址則為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場52樓。

春泉產業信託及其全資附屬公司RCA01（統稱「集團」）的主要業務是擁有及投資可提供收入的房地產資產。

簡明綜合中期財務資料以美元列示。春泉產業信託的功能貨幣為港元。春泉產業信託的分派以港元計值及支付。

2 編製基準

截至二零一六年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃根據國際會計準則委員會所頒佈國際會計準則第34號「中期財務報告」而編製。簡明綜合中期財務資料應與集團根據國際財務報告準則所編製於二零一五年十二月三十一日的全年財務報表一併閱覽。

3 會計政策

除下文所述者外，集團所應用會計政策與截至二零一五年十二月三十一日止年度的全年財務報表所採納者貫徹一致，詳情載於該等年度財務報表。

集團已採納的修訂及改進

集團已首次採納國際會計準則委員會所頒佈與集團營運有關並自二零一六年一月一日開始的會計年度期間強制生效的以下修訂及改進。

與集團營運有關且於二零一六年生效的修訂及改進：

國際會計準則第1號（修訂本）	披露計劃
年度改進項目	國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期年度改進

採納此等修訂及改進不會對集團的會計政策或業績及財務狀況造成重大影響。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

3 會計政策(續)

尚未生效的新訂準則及修訂本

已頒佈但尚未生效且集團並未提早採納的新訂準則及修訂本如下：

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際會計準則第7號(修訂本)	披露計劃	二零一七年一月一日
國際會計準則第12號(修訂本)	確認遞延稅項資產未變現虧損	二零一七年一月一日
國際財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第15號	與客戶訂立合約的收益	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與聯營公司或合營公司間出售資產或注資	待定

集團將於上述新訂準則及修訂本生效時予以採納。集團已開始評估該等新訂準則及修訂本的影響，預計採納新訂準則及修訂本不會對集團的經營業績或財務狀況造成重大影響。

4 關鍵會計估計及判斷

編製簡明綜合中期財務資料要求管理層作出影響會計政策的應用以及資產與負債及收入與開支的呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與有關估計不同。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層於應用集團的會計政策過程中作出重大判斷，而估計不明朗因素的主要來源論述如下：

(a) 投資物業公允價值估計

每項投資物業之公允價值於每個報告日期由獨立估值師採用估值技術釐定。有關判斷及假設詳情披露於附註13。

4 關鍵會計估計及判斷(續)

(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年度所提供的估值，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，集團於中國須繳納多項稅款。釐定稅項(包括遞延稅項)撥備時必須作出重要判斷。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要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，該等差額將影響稅項及遞延稅項。

5 財務風險及資本風險管理

5.1 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。

簡明綜合中期財務資料並無包括須載入全年財務報表的所有財務風險管理資料及披露事項，並應與集團於二零一五年十二月三十一日的全年財務報表一併閱覽。

風險管理政策自年終以來概無任何變動。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

6 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。收益主要包括來自租戶的租金收入。主要經營決策人為管理人的董事總經理。管理層根據集團內部報告劃定經營分部，該報告其後已提交董事總經理作業績評估及資源分配。鑑於管理層按合計方式審閱集團經營業績，故並無呈列分部資料。

集團來自租戶的收益僅源自在中國經營的業務，故集團的非流動資產亦主要位於中國。

集團收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千美元	二零一五年 (未經審核) 千美元
租金收入(附註i)	37,699	39,463
停車場收入	319	341
其他收入(附註ii)	1,358	1,036
	39,376	40,840

附註：

- (i) 自二零一六年五月一日起，以往適用於集團的營業稅由增值稅所取代。增值稅屬價稅分離的價外稅。按照國際財務報告準則，自二零一六年五月一日起，租金收入以不計及春泉產業信託代相關稅務當局收取的任何增值稅的方式於財務報表內呈列。於二零一六年五月一日前集團就租金收入繳納的相關營業稅計作物業經營開支(附註7)。
- (ii) 其他收入主要指租戶提早終止租約所支付補償金。

7 物業經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千美元	二零一五年 (未經審核) 千美元
物業管理費用	796	813
物業稅(附註i)	1,901	1,997
營業稅及其他稅項(附註ii)	1,822	2,317
預提所得稅(附註iii)	3,976	4,092
租賃佣金	339	141
其他	66	66
	8,900	9,426

附註：

- (i) 物業稅指房產稅及土地使用稅。
- (ii) 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。自二零一六年五月一日起，增值稅取代以往適用於集團的營業稅。
- (iii) 中國預扣所得稅乃按租金收益的10%計算。

8 一般及行政開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千美元	二零一五年 (未經審核) 千美元
管理人費用(附註i)	3,579	3,777
信託費用	119	124
估值費用	8	18
核數師薪酬	104	86
法律及其他專業服務費(附註ii)	659	762
其他	24	26
	4,493	4,793

附註：

- (i) 管理人費用明細載於附註11。
- (ii) 法律及其他專業服務費主要包括諮詢費及其他專業服務費。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

9 其他虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千美元	二零一五年 (未經審核) 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	4,862	85
匯兌虧損	206	217
其他各項虧損	3	16
	5,071	318

10 計息借貸的融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千美元	二零一五年 (未經審核) 千美元
銀行借貸利息開支(附註i)	10,519	11,421
銀行借貸匯兌虧損/(收益)(附註ii)	11,221	(341)
其他附帶借貸成本(附註iii)	-	2,358
總計	21,740	13,438

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。截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月的銀行借貸匯兌虧損及收益主要因人民幣兌美元貶值及升值而產生。
- (iii) 於二零一五年，其他附帶借貸成本指終止確認未攤銷貸款安排費用。集團於二零一五年四月提早償還一項銀行借貸，令截至二零一五年六月三十日止六個月產生提早償還銀行借貸後終止確認貸款安排費用2,358,000美元。

11 管理人費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千美元	二零一五年 (未經審核) 千美元
基本收費	2,747	2,834
浮動收費	832	943
	3,579	3,777

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：

- (i) 基本費用每年按存置財產(定義見信託契約)價值0.4%收取。
- (ii) 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)3.0%收取。
- (iii) 根據管理人於二零一五年十二月九日作出的選擇，其中管理人選擇將支付予管理人的基本收費分別以現金及基金單位形式支付20%及80%，而將支付予管理人的浮動收費則全數以現金形式支付。有關收費乃根據信託契約收取，並由春泉產業信託於截至二零一六年十二月三十一日止年度的任何房地產產生。

12 每個基金單位盈利

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千美元
與單位持有人交易前的期內溢利	101,045	22,816
就計算每個基金單位基本盈利的期內基金單位加權平均數	1,122,383,752	1,111,867,172
就管理人費用的可發行基金單位所作調整	2,427,696	2,415,054
就計算每個基金單位攤薄盈利的期內基金單位加權平均數	1,124,811,448	1,114,282,226
以與單位持有人交易前溢利為基準的每個基金單位基本盈利	9.0美仙	2.1美仙
以與單位持有人交易前溢利為基準的每個基金單位攤薄盈利	9.0美仙	2.1美仙

每個基金單位分派載列於簡明綜合中期財務資料第29頁的分派聲明。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

13 投資物業

投資物業的變動詳情如下：

	截至二零一六年 六月三十日 止期間 (未經審核) 千美元	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千美元
期／年初	1,283,552	1,306,583
於其他全面收益確認的匯兌差額	(30,610)	(58,574)
於綜合收益表確認的公允價值變動	101,601	35,543
期／年末	1,354,543	1,283,552

投資業務包括位於中國北京市建國路79號及81號的一、二號辦公樓及約600個停車位。已授予信託全資附屬公司的RCA01為期50年的土地使用權，於二零一五年十月二十八日屆滿。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，投資物業已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註18)。

估值流程

集團的投資物業由與集團並無關連的獨立專業合資格估值師估值，該估值師持有經認可的相關專業資格，具有所估值投資物業地點和領域的近期經驗。

管理人就財務報告檢討獨立估值師的估值。為配合集團的中期及年度報告日期，管理人與獨立估值師最少每六個月開會一次討論估值流程及相關結果。二零一六年六月三十日，萊坊測計師行有限公司(二零一五年：高力國際物業顧問(香港)有限公司)已釐定該等投資物業的公允價值。獨立估值師使用收入資本化法進行估值，並以直接比較法進行複查(二零一五年：收入資本化法及貼現現金流量法)。

期內第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

13 投資物業(續)

估值法

收入資本化法考慮目前來自現有租約的現貨租金收入及日後潛在續租收入的市場水平，按全部租出基準將租金收入資本化，以按公開市場基準估計該等物業的價值。在計算租金收入時，集團並無從現貨租金收入(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的現貨租金收入(年期收入)及餘下土地使用期內的日後潛在續租租金收入(續租收入)。年期價值涉及按現有租期將現貨租金收入撥充資本。於租期屆滿後，續租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，獨立合資格估值師已考慮年期回報率及續租回報率，並採用年期回報率將估值日當時的現貨租金收入資本化，以及採用續租回報率轉換續租租金收入。

直接比較法乃基於將予估值的物業與於近期轉手的其他可資比較物業直接比較。

描述	於二零一六年六月三十日的公允價值計量採用		
	相同資產在	其他重大	重大
	活躍市場的報價	可觀察參數	不可觀察參數
	(第一級)	(第二級)	(第三級)
	千美元	千美元	千美元
經常性公允價值計量投資物業	-	-	1,354,543

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

13 投資物業(續) 估值法(續)

描述	於二零一五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	-	-	1,283,552

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

釐定公允價值的重大不可觀察參數：

收入資本化法

(i) 資本化率

資本化率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零一六年六月三十日進行估值時，收入資本化法所使用資本化率為5.77%(二零一五年十二月三十一日：6.50%)。

(ii) 基本租金

基本租金指根據租約應付的標準租金，不包括任何其他收費及補償款項。其乃根據可資比較市場租約估計。所使用基本租金愈高，投資物業的公允價值愈高。截至二零一六年六月三十日止期間，估值所使用辦公單位平均基本月租總額為每平方米人民幣405元，不包括增值稅。包括增值稅的相應金額為每平方米人民幣450元(二零一五年十二月三十一日：人民幣430元)。

於二零一六年六月三十日，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，集團投資物業的賬面值將上升/下降67.7百萬美元(二零一五年十二月三十一日：64.2百萬美元)。

14 貿易及其他應收款項

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
應收租金	304	53
遞延應收租金	2,161	1,000
可收回增值稅	133	-
預付款	926	402
	3,524	1,455

附註：

- (i) 貿易及其他應收款項以人民幣列賬，而該等應收款項的賬面值與其公允價值相若。
- 租戶須按租約以預繳方式支付每月租金，而停車場每日總收入則於其後向停車場營辦商收取。租戶概無獲授特定信貸期。
- (ii) 集團所面對來自尚未收訖應收租金的風險一般由相關租戶的租賃押金所保障(附註17)。
- (iii) 於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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的擔保(附註18)。

15 衍生金融工具

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
流動		
貨幣期權之公允價值	2,255	7,117

附註：

集團已訂立貨幣期權以管理財務風險，但並無根據國際會計準則第39號列作會計對沖。普通貨幣期權乃用於對沖相關匯率風險。

於二零一六年六月三十日，貨幣期權的名義本金總額為480百萬美元(二零一五年十二月三十一日：480百萬美元)，並將於二零一六年十二月十六日(二零一五年十二月三十一日：二零一六年十二月十六日)到期。

截至二零一六年六月三十日止六個月，集團就衍生金融工具錄得公允價值虧損4,862,000美元(二零一五年六月三十日：85,000美元)(附註9)，該公允價值虧損已於簡明綜合收益表扣除。

於報告日期，集團所面對最大信貸風險為衍生金融工具的賬面值。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

16 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
受限制銀行結餘	50,765	54,208
現金及現金等價物	32,794	30,857
	83,559	85,065

受限制銀行結餘與現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
美元	48,918	51,153
人民幣	33,564	32,644
港元	1,077	1,268
	83,559	85,065

受限制銀行結餘與根據銀行借貸融資協議受限制的銀行賬目有關，並質押予集團銀行借貸的貸款代理行澳大利亞和新西蘭銀行集團有限公司，以抵押集團的銀行借貸(附註18)。於轉讓及提取受限制銀行賬目資金前，須獲得貸款代理行的事先同意。

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。二零一六年六月三十日，未受限制銀行結餘包括以人民幣計值的款項，相當於5,000美元(二零一五年十二月三十一日：1,000美元)。

17 租賃押金與貿易及其他應付款項

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
租賃押金(附註i)	21,308	22,406
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	7,431	6,870
預提所得稅撥備	—	698
其他稅項撥備(附註ii)	17	391
應計費用及其他應付款項	5,493	5,299
	12,941	13,258

附註：

- (i) 租賃押金分類為流動負債，以預期於集團租賃業務的日常營運週期變現為基準。賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
一年內	8,092	9,603
超過一年	13,216	12,803
	21,308	22,406

- (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。

租賃押金與貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

18 計息借貸

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
非流動		
銀行借貸	479,793	477,301

集團借貸於報告期末就利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
六個月或以內	479,793	477,301

由於計息借貸按浮動利率計息，故銀行借貸的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) 定期貸款融資須於二零二零年四月二十九日全數償還。借貸按三個月倫敦銀行同業拆息加2.75厘計息。集團亦訂立20百萬美元無承諾循環融資，將用於滿足集團日後的一般營運資金需求。定期貸款融資及無承諾循環融資均由受託人擔保。集團附屬公司股份已抵押作為集團定期貸款融資及無承諾循環融資之擔保。
- (ii) 於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，集團的投資物業(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的擔保。於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，集團的貨幣期權(附註15)已抵押作為集團定期貸款融資的擔保。

19 已發行基金單位

	基金單位數目
二零一五年十二月三十一日之結餘	1,120,158,306
就管理人費用已發行的新基金單位	5,212,210
二零一六年六月三十日之結餘	1,125,370,516

於二零一六年六月三十日，每個基金單位的成交市值為3.37港元。按已發行1,125,370,516個基金單位計算，市場資本值為488.78百萬美元。

20 現金流量表附註

經營活動的現金流量淨值

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千美元	二零一五年 (未經審核) 千美元
與單位持有人交易前的期內溢利	101,045	22,816
就下列各項作出調整：		
— 投資物業公允價值變動	(101,601)	(9,669)
— 衍生金融工具的公允價值虧損淨額	4,862	85
— 以基金單位支付的管理人費用	2,205	2,610
— 利息收入	(272)	(282)
— 計息借貸融資成本	21,740	13,438
— 匯兌虧損淨額	206	217
營運資金變動：		
— 貿易及其他應收款項	(2,151)	(250)
— 租賃押金	(592)	(229)
— 貿易及其他應付款項	(341)	(933)
	25,101	27,803

重大非現金變動：

- (i) 截至二零一五年六月三十日止六個月，提前終止過往定期貸款後的未攤銷貸款安排費用為2,358,000美元，詳情披露於附註10。
- (ii) 管理人費用2,205,000美元(二零一五年：2,610,000美元)以發行新基金單位結算。

21 應收未來最低租金

於二零一六年六月三十日，集團根據不可撤銷租賃應收未來最低租金總額的分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
	一年內	61,984
一年後，五年內	91,304	47,616
五年後	164	204
	153,452	107,272

附註：大部分經營租賃為固定期限且為期三年(二零一五年：三年)。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

22 關連方交易及關聯方交易與結餘

截至二零一六年六月三十日止六個月，集團於日常業務過程中與關聯方按雙方協定條款訂立以下交易。

(a) 與關連方／關聯方關係的性質

下表概述關連方／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則或國際會計準則第24號(修訂)「關聯方披露」)名稱及於二零一六年六月三十日集團與彼等關係的性質：

關連方／關聯方	與集團的關係
德意志信託(香港)有限公司	春泉產業信託的受託人
春泉資產管理有限公司*	春泉產業信託的管理人
RCA Fund 01 L.P.*	春泉產業信託的重大持有人
Mercuria Investment Co., Ltd.*	管理人的母公司
伊藤忠(中國)集團有限公司(「伊藤忠商事(中國)」)*	管理人的聯營公司
MIBJ Consulting (Beijing) Co., Ltd. (前稱Mercuria Investment Consulting (Beijing) Co. Ltd.)(「MIBJ」)*	管理人的聯營公司
北京華瑞興房地產諮詢有限公司(「華瑞」)*	管理人的聯營公司
萊坊測計師行有限公司	總估值師
高力國際物業顧問(香港)有限公司	總估值師
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
德意志銀行倫敦分行(「德意志銀行英國」)	受託人關連人士
中德證券	受託人關連人士

* 該等關連方亦視作集團的關聯方。

22 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	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
		千美元	千美元
伊藤忠商事(中國)租金收入	(i)	634	121
MIBJ租金收入	(i)	74	78
德意志銀行中國租金及中德證券收入	(i)	3,500	3,669
德意志銀行香港分行利息收入	(ii)	272	279

(c) 關連方／關聯方開支

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
		千美元	千美元
華瑞管理費	(iii)	796	813
已付及應付受託人的受託費	(iv)	119	124
付予受託人的新定期貸款融資管理費		-	8
付予春泉資產管理有限公司的管理人費用	(v)	3,579	3,777
付予估值師的估值費	(vi)	8	18
付予德意志銀行英國的利息開支	(vii)	767	360
付予德意志銀行英國的定期貸款預付費用	(vii)	-	2,880
付予德意志銀行香港分行的銀行費用	(ii)	1	-

(d) 關連方／關聯方結餘

	附註	於二零一六年	於二零一五年
		六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
		千美元	千美元
伊藤忠商事(中國)租賃押金	(viii)	378	373
MIBJ租賃押金	(viii)	43	44
德意志銀行中國及中德證券租賃押金	(viii)	1,023	1,090

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

22 關連方交易及關聯方交易與結餘(續)

附註：

- (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) 銀行存款所收利息收入及已付銀行費用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) 物業管理服務費乃按照訂約方協定的條款收取。
- (iv) 受託人有權於各財政期間收取不多於存置財產價值0.025%的持續收費，須每半年或每季於期後償付，而每年至少支付9,000美元。
- (v) 管理人費用乃按照信託契約收取。
- (vi) 估值費乃基於訂約方協定之條款收取。
- (vii) 利息開支乃根據與德意志銀行英國訂立的相關協議條款收取。付予德意志銀行英國的貸款協議費用乃基於訂約方協定之條款收取。
- (viii) 租賃押金乃按照相關租賃協議之條款收取。

23 審批簡明綜合中期財務資料

簡明綜合中期財務資料於二零一六年八月二十三日經管理人批准刊發。

績效表

於六月三十日	二零一六年	二零一五年
單位持有人應佔資產淨值	929.84 百萬美元	902.35 百萬美元
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值	6.41 港元	6.27 港元
總借貸佔總資產百分比	33.2%	33.5%
市場資本值 ¹	488.78 百萬美元	497.76 百萬美元
已發行基金單位	1,125,370,516	1,114,886,108

截至六月三十日止六個月	二零一六年	二零一五年
最高成交單價	3.42 港元	3.84 港元
每個基金單位資產淨值成交單價之最高溢價	不適用	不適用
最低成交單價	2.65 港元	3.31 港元
每個基金單位資產淨值成交單價之最高折扣	58.7%	47.2%
每個基金單位分派 ²	13.0 港仙	14.0 港仙
每個基金單位淨收益率 ²	3.9%	4.1%
每個基金單位(年化)淨收益率 ²	7.8%	8.2%

附註：

1. 市場資本值按期間基金單位收市價乘以期末已發行基金單位數目計算。
2. 每個基金單位淨收益率按期間每個基金單位分派除以期末的收市價計算。

公司資料

管理人

春泉資產管理有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈28樓2801室
電話：+852 3100 0300
傳真：+852 3100 0320

管理人董事會 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
邱立平先生
林耀堅先生

管理人的負責人員

劉展天先生
Nobumasa Saeki 先生
鍾偉輝先生

管理人的公司秘書

富榮秘書服務有限公司

外聘核數師

羅兵咸永道會計師事務所

內部核數師

香港立信德豪會計師事務所

受託人

德意志信託(香港)有限公司

總估值師

萊坊測計師行有限公司

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號舖

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

香港：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



本報告以環保紙張印刷