

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

2014
中期報告

由春泉資產管理有限公司管理

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(「**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。管理人由AD Capital Co., Ltd.(「**AD Capital**」,為日本政策投資銀行、Asuka Holdings 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。

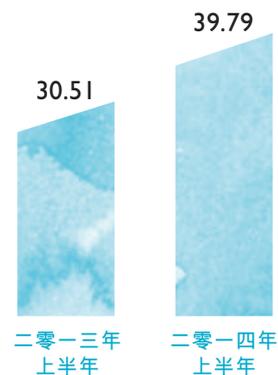
目 錄

2	表現摘要
3	業績摘要
4	分派概要
6	主席報告
8	管理層討論與分析
14	企業管治
17	關連人士交易
21	權益披露
24	中期財務資料審閱報告
25	簡明綜合中期收益表
26	簡明綜合中期全面收益表
27	分派聲明
29	簡明綜合中期財務狀況表
31	簡明綜合中期權益變動表及 單位持有人應佔資產淨值
33	簡明綜合中期現金流量表
34	簡明綜合中期財務資料附註
51	績效表
52	公司資料



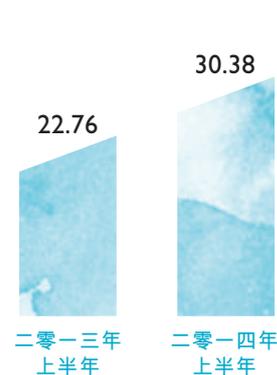
表現摘要

總收益 (百萬美元)



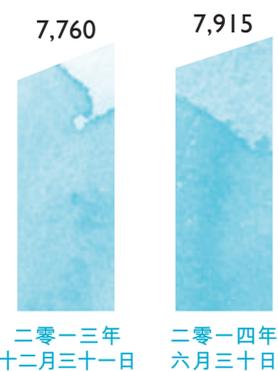
+30.4%

物業收入淨額 (百萬美元)



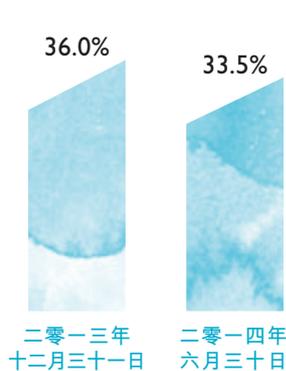
+33.5%

已評估物業價值 (人民幣百萬元)



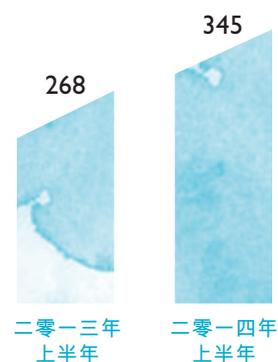
+2.0%

總借貸對資產總值



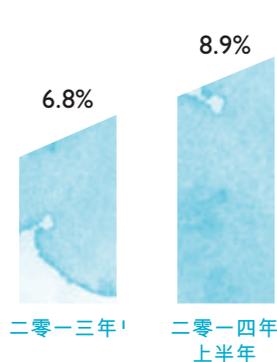
-2.5百分點

平均舊貨月租 (每平方米人民幣)



+28.7%

暗示年度化分派收益率



+2.1百分點

† 從上市日期至二零一三年十二月三十一日止

業績摘要

春泉產業信託及其特殊目的機構(統稱「集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月(「報告期間」)及所示期間的中期業績摘要如下：

	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月	變動
--	------------------------------	------------------------------	----

總收益(百萬美元)	39.79	30.51	+30.4%
物業收入淨額(百萬美元)	30.38	22.76	+33.5%
淨物業收益率	76.4%	74.6%	+1.8百分點

	於 二零一四年 六月三十日	於 二零一三年 十二月三十一日	變動
--	---------------------	-----------------------	----

總資產(百萬美元)	1,367.13	1,403.68	-2.6%
已評估物業價值(百萬美元)	1,275.98	1,272.78	+0.3%
已評估物業價值(人民幣百萬元)	7,915.00	7,760.00	+2.0%
單位持有人應佔資產淨值(百萬美元)	870.91	862.24	+1.0%
每個基金單位的單位持有人應佔資產淨值(港元)	6.12	6.09	+0.5%
總借貸(百萬美元)	457.76	504.80	-9.3%
總借貸對資產總值	33.5%	36.0%	-2.5百分點
已發行基金單位數目	1,102,859,141	1,098,000,000	+0.4%

	二零一四年 中期分派	二零一三年 末期分派	特別分派
--	---------------	---------------	------

總分派(百萬美元) ¹	19.77	2.25	9.91
每個基金單位分派(港仙) ²	13.9	1.6	7.0
公佈日期	二零一四年八月十八日		二零一四年 三月十七日
記錄日期	二零一四年九月十二日		二零一四年 四月九日
派付日期	二零一四年九月三十日		二零一四年 五月十六日
分派收益率 ³	4.4%	0.5%	2.2%
暗示年度化分派收益率 ³	8.9%	6.8%	不適用

附註：

¹ 總分派為各期間的100%可供分派金額。有關可供分派金額的詳情，請參閱簡明綜合財務資料「分派聲明」一節。

² 於二零一三年十二月五日(上市日期)至二零一四年六月三十日止期間，每個基金單位累計分派(包括於二零一四年五月十六日派付的特別分派)合共為22.5港仙。

³ 分派收益率及暗示年度化分派收益率乃以各期間的每個基金單位分派及二零一四年六月三十日的基金單位收市價3.16港元估算。

可供分派收入總額

可供分派收入總額(「可供分派收入總額」)為按春泉產業信託的綜合除稅後及與單位持有人(「單位持有人」)進行交易前的經審核或經審閱溢利，並作出調整以對銷若干非現金項目的影響。有關調整的詳情，請參閱簡明綜合財務資料「分派聲明」一節。於二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日止六個月期間，向單位持有人派付的可供分派收入總額約為19.75百萬美元。連同酌情分派0.02百萬美元，報告期間內的可供分派總金額合共約為19.77百萬美元。於上市日期至二零一三年十二月三十一日止27日期間(「有關期間」)向單位持有人派付的可供分派收入總額約為2.25百萬美元。有關期間內的可供分派總金額合共約為2.25百萬美元。

報告期間及有關期間內的可供分派總金額合共約為22.02百萬美元。

分派

管理人議決向單位持有人就報告期間宣派每個基金單位13.9港仙的中期分派(「二零一四年中期分派」)，並就有關期間宣派每個基金單位1.6港仙的末期分派(「二零一三年末期分派」)，總定期分派(「首次定期分派」)合共為每個基金單位15.5港仙。此乃春泉產業信託就有關期間及報告期間的100%可供分派總金額。然而，首次定期分派可被於二零一四年七月一日至二零一四年九月十二日(「記錄日期」)期間發行新基金單位時予以進一步調整(如有)。有關分派的詳情，請參閱簡明綜合財務資料「分派聲明」一節。

所有分派將以港元派付。

管理人確認，首次定期分派僅包括可供分派收入總額及若干屬資本性質的酌情分派。

分派收益率

截至二零一四年六月三十日止六個月(報告期間)，根據二零一四年六月三十日已發行的基金單位數目1,102,859,141，每個基金單位分派(「每個基金單位分派」)為13.9港仙。根據二零一四年六月三十日的收市價每個基金單位3.16港元，報告期間的每個基金單位的年度化分派收益率約為8.9%。

於二零一三年十二月五日至二零一三年十二月三十一日止期間(有關期間)，根據二零一四年六月三十日已發行的基金單位數目1,102,859,141，每個基金單位分派為1.6港仙。根據二零一四年六月三十日的收市價每個基金單位3.16港元，有關期間的每個基金單位的年度化分派收益率約為6.8%。

於本報告日期，已發行基金單位總數為1,106,289,635。



分派政策

根據信託契約，春泉產業信託須向單位持有人分派不少於90%的可供分派收入總額。根據春泉產業信託日期為二零一三年十一月二十五日的發售通函(「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於有關期間及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度100%的可供分派收入總額，其後於各財政年度最少分派90%的可供分派收入總額。倘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，則管理人可酌情於任何財政年度作出超逾及高於90%的可供分派收入總額的分派。

根據信託契約的條款，有關期間的分派須於作出報告期間的分派時一併派付。

暫停辦理單位持有人登記

首次定期分派的記錄日期將為二零一四年九月十二日(星期五)。為釐定單位持有人的身分，單位持有人登記名冊將於二零一四年九月十一日(星期四)至二零一四年九月十二日(星期五)(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。首次定期分派預期於二零一四年九月三十日(星期二)支付於記錄日期名列單位持有人登記名冊的單位持有人。

為符合資格收取首次定期分派，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二零一四年九月十日(星期三)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。

本人謹代表管理人董事會(「**董事會**」)欣然提呈集團截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績。

達致強勁增長

集團於截至二零一四年六月三十日止六個月表現卓越。與上個財政年度同期相比，總收益增長30.4%至39.79百萬美元，創歷史新高，而物業收入淨額則增加33.5%至30.38百萬美元。

於二零一四年上半年，已簽訂及生效的新訂及重續租約於二零一四年六月三十日佔已出租建築樓面面積(「**建築樓面面積**」)27.0%。透過積極租務管理及續租租金調升，截至二零一四年六月三十日止六個月，集團的平均舊貨月租為每平方米(「**平方米**」)人民幣345元，較截至二零一三年六月三十日止六個月每平方米人民幣268元上升28.7%。平均現貨月租維持在每平方米人民幣377元的滿意水平，截至二零一三年六月三十日止六個月則錄得每平方米人民幣376元。

二零一三年末期分派及二零一四年中期分派

誠如發售通函所披露，春泉產業信託的首次定期分派包括(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止27日期間的末期分派；及(ii)二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日止六個月的中期分派。因此，二零一三年末期分派連同二零一四年中期分派將以首次定期分派整合形式派付，預期於二零一四年九月三十日(星期二)支付於二零一四年九月十二日(星期五)名列單位持有人登記名冊的單位持有人。

董事會已議決宣派每個基金單位總分派15.5港仙作為首次定期分派。有關分派包括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止期間的末期分派每個基金單位1.6港仙，及截至二零一四年六月三十日止六個月的中期分派每個基金單位13.9港仙。

連同於二零一四年五月十六日已支付的特別分派每個基金單位7.0港仙在內，二零一三年十二月五日至二零一四年六月三十日止期間的累計分派為每個基金單位22.5港仙。根據二零一四年六月三十日的收市價3.16港元，意味在少於7個月期間的累計分派收益率為7.1%，並展現管理人向單位持有人作出分派的承諾。

提高市場認受性及信息披露透明度

為致力向投資者提供有關春泉產業信託更適時和透明的最新營運消息，管理人(以自願性質)已開始就二零一四年上半年披露未經審核季度經營統計數據。集團截至二零一四年三月三十一日及二零一四年六月三十日止三個月的未經審核經營統計數據已分別於二零一四年五月七日及二零一四年七月二十二日公佈。管理人將採納持續政策刊發日後各季度的經營統計數據。

隨著春泉產業信託於聯交所錄得成交記錄，我們喜見春泉產業信託獲納入多項股票指數。其於二零一四年三月十日成為恒生房地產基金指數成份基金，並於二零一四年五月三十日交易時段後成為MSCI中國小型指數成份基金。春泉產業信託已打入具有大量機構投資者的投資領域，我們相信獲納入多項股票指數可提升春泉產業信託在機構投資者間的地位，並有助提高其流通量。



展望

於二零一四年上半年，中國經濟持續溫和增長。中國首季國內生產總值（「**國內生產總值**」）較去年同期上升7.4%，為二零一二年第三季以來增長最慢一季，第二季國內生產總值則錄得較高年度增長7.5%。為致力維持7.5%全年國內生產總值增長目標及彌補住宅房地產行業放緩，中國政府於二零一四年四月公佈「微刺激」方案，集中增加鐵路投資、延長小企業的減稅優惠及提供針對性貸款。

於二零一四年下半年，儘管中國經濟尚未明朗，由於舊貨租金進一步追上現貨租金，我們預期春泉產業信託的優質辦公室物業續租租金將繼續調升。在北京中心商業區（「**CBD**」）新優質辦公室供應有限，加上空置率低及吸納穩定的環境下，現貨租金水平獲良好供求狀況支持。長遠而言，我們相信在中國城市化及結構經濟移向服務業的情況下，春泉產業信託維持良好定位，可繼續受惠於優質辦公室需求不斷上升之利。

為確保春泉產業信託的長遠發展前景，管理人將克盡所能積極管理其物業，務求獲取最高的長遠價值及可分派收入。我們承諾將就截至二零一四年十二月三十一日止年度分派100%可分派收入總額。我們亦將繼續與單位持有人及投資界加強溝通，亦會密切留意可進一步提高單位持有人價值的亞洲收購機會。

致謝

最後，本人藉此機會衷心感謝所有單位持有人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）

二零一四年八月十八日

管理層討論與分析



物業及行業概覽

該物業

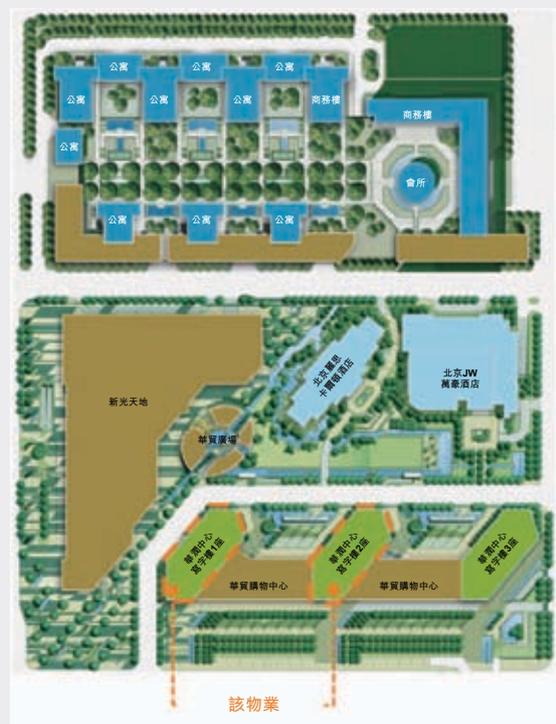
春泉產業信託主要資產為位於中國北京市的華貿中心兩幢總建築樓面面積為120,245平方米的超甲級寫字樓及約600個停車位(「該物業」)。

該物業位於北京CBD戰略地段，位處建國路與西大望路交匯處以及三環路及四環路交界。

春泉產業信託物業概覽

- 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，包括
 - ▶ 酒店 — 麗思卡爾頓酒店、JW萬豪酒店
 - ▶ 新光天地 — 按銷售額計為中國最大型百貨公司之一
 - ▶ 國際品牌零售店
- 已評估物業價值為人民幣7,915.00百萬元¹(相當於1,275.98百萬美元)。
- 平均租用率為95%²。

華貿中心位置圖



位置地圖



交通

- 通過地下商場直達地鐵1號線
- 將直接連接地鐵14號線第二期(預計於二零一四年十二月通車)
- 距離北京首都國際機場約20公里

¹ 於二零一四年六月三十日

² 截至二零一四年六月三十日止六個月的平均租用率



物業估值

根據高力國際物業顧問(香港)有限公司(「總估值師」)對該物業所作估值，其於二零一四年六月三十日的重估市值為人民幣7,915.00百萬元(相當於1,275.98百萬美元)，較於二零一三年十二月三十一日的估值，上升人民幣155.00百萬元或約2.0%。評估物業所用資本化比率維持為7%，與二零一三年十二月三十一日所用者相同，而估值上升乃基於新訂立租約達至較高租金水平所假設得出。

北京CBD辦公室市場

北京作為中國首都，擔任國內政治、文化、教育及國際事務交流中心的角色。此外，北京亦為中國經濟管理及決策中心，集合多個政府機關。北京具有作為首都的獨特優勢，吸引國內及跨國企業進駐營商。

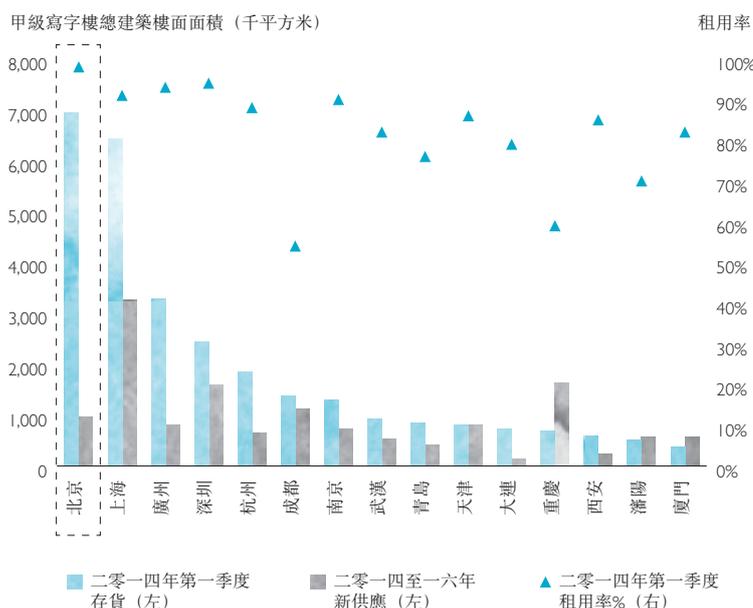
北京CBD位於市中心東部朝陽區，過往涵蓋建國路與三環路東交界，現時已伸延至四環路地段。於二零一四年六月三十日，CBD細分市場佔該市甲級寫字樓總量的37.4%，總建築樓面面積約2.61百萬平方米¹。

於二零一四年上半年，北京CBD甲級寫字樓市場供求仍然利好。在此背景下，於去年底落成的一個大型甲級寫字樓項目的租用率已超過60%，並錄得較高實際租金¹。

在潛在需求持續強勁及市場新供應有限的情況下，CBD細分市場於二零一四年六月的平均租用率達96.6%，較二零一三年十二月底的95.1%有所上升¹。

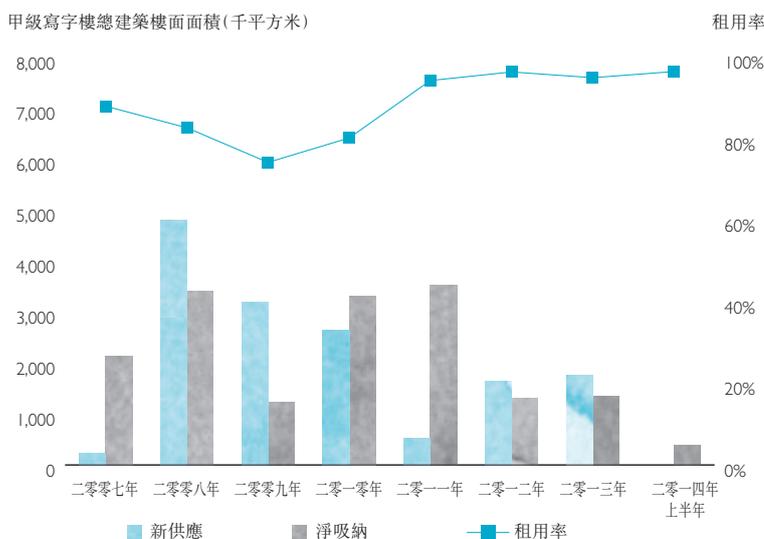
¹ 資料來源：戴德梁行顧問部，二零一四年六月。

中國主要甲級寫字樓市場



資料來源：戴德梁行顧問部，二零一四年六月。

北京CBD甲級寫字樓市場



資料來源：戴德梁行顧問部，二零一四年六月。

經營及財務回顧

租賃表現

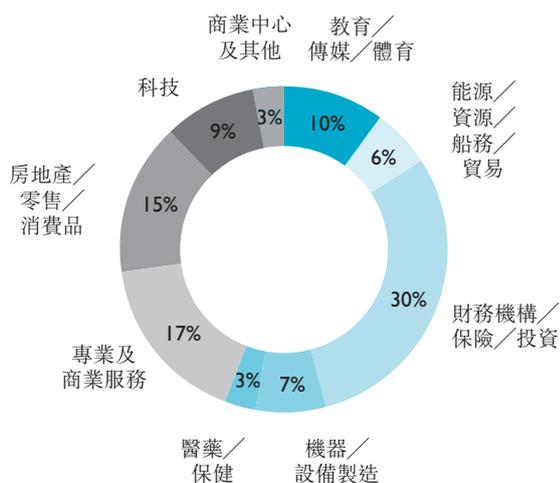
該物業於截至二零一四年六月三十日止六個月持續錄得高租用率，平均租用率為95%以上。以總建築樓面面積計，二零一四年六月三十日的租約中有27.0%為於截至二零一四年六月三十日止六個月內訂立，當中約78.9%為續租租約。

透過積極租務管理及續租租金調升，集團的舊貨月租大幅上升。截至二零一四年六月三十日止六個月，平均舊貨月租由截至二零一三年六月三十日止六個月每平方米人民幣268元，上升28.7%至每平方米人民幣345元。以平均現貨月租計，集團的平均現貨月租維持在每平方米人民幣377元的滿意水平，截至二零一三年六月三十日止六個月則為每平方米人民幣376元。

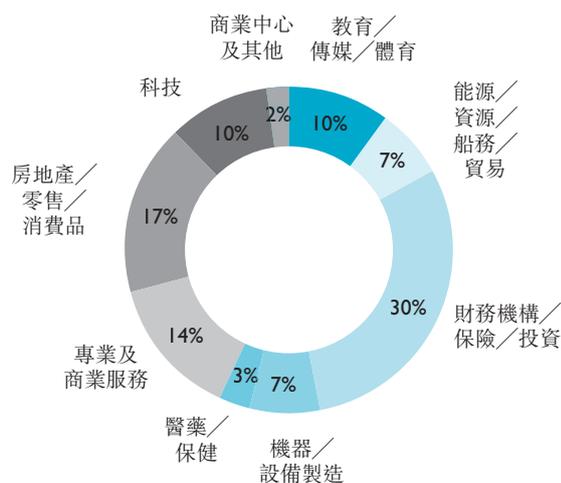
憑藉二零一四年上半年的續租機會及簽約新租戶，集團得以將平均舊貨月租提升至貼近平均新貨月租，故報告期間的租金收入顯著上升。

租戶組合分析

按出租辦公室總建築樓面面積
(於二零一四年六月三十日)



按每月租金收入
(二零一四年六月份)





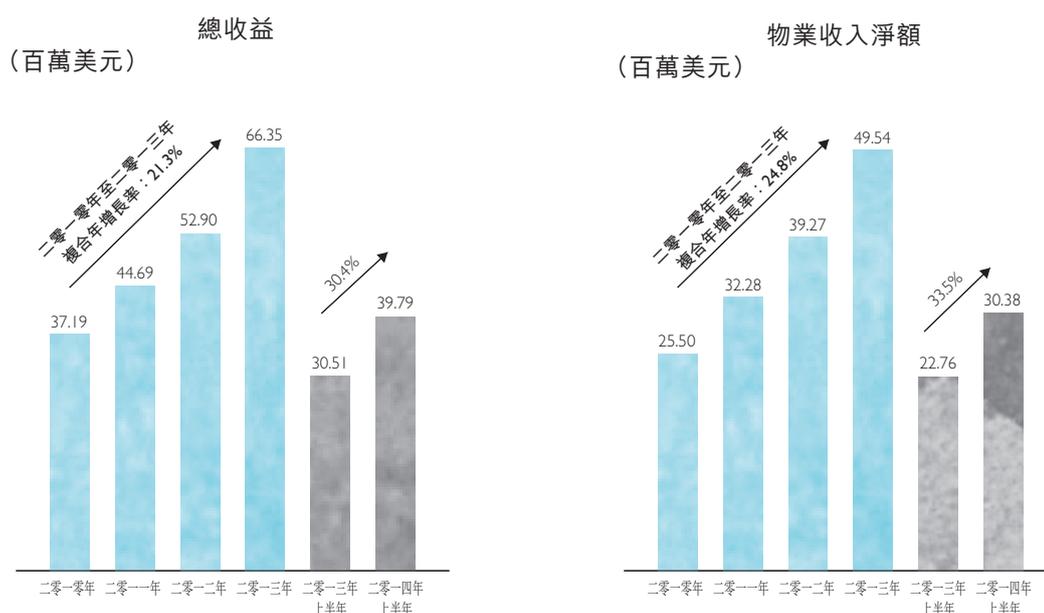
業務表現

集團繼續受惠於其優質資產的續租租金調升，於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得卓越表現。截至二零一四年六月三十日止六個月，集團的總收益按年增長30.4%至39.79百萬美元的歷史新高。

截至二零一四年六月三十日止六個月，物業經營開支按年上升21.3%至9.41百萬美元。預提所得稅、營業稅及其他稅項和物業稅佔物業經營開支的87.5%，而物業管理費(按總收益的2.0%計收)則佔物業經營開支的8.5%。

物業收入淨額增加33.5%至30.38百萬美元，主要與總收益的相應增長一致。截至二零一四年六月三十日止六個月，淨物業收益率增加1.8個百分點至76.4%，截至二零一三年六月三十日止六個月則為74.6%，反映良好成本管理及正面經營槓桿效應。

與二零一三年十二月三十一日的估值比較，截至二零一四年六月三十日止六個月的投資物業以人民幣計公允價值收益溫和增長至24.88百萬美元，公允價值升幅為2.0%。經計及物業價值的溫和增長，每個基金單位資產淨值為6.12港元，二零一三年年底則為每個基金單位6.09港元。



融資成本

截至二零一四年六月三十日止六個月，計息借貸的總融資成本為19.27百萬美元，截至二零一三年六月三十日止六個月則錄得9.39百萬美元。截至二零一四年六月三十日止六個月，除若干會計調整(即外幣換算產生的收益及虧損以及二零一三年一月特殊終止確認的未攤銷貸款安排)合共7.66百萬美元外，銀行借貸利息開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的14.15百萬美元，減少18.0%至截至二零一四年六月三十日止六個月的11.61百萬美元。有關減少乃主要由於在二零一四年一月提早償還本金50.00百萬美元，令名義貸款本金額減少至465.00百萬美元，以及市場利率下降所致。

外匯波動產生的非現金財務影響

截至二零一四年六月三十日止六個月，由於人民幣兌美元貶值約1.74%，集團錄得外匯虧損8.07百萬美元。此乃主要源自於以美元計值的定期貸款融資的外匯換算。

此項目屬非現金性質，並對春泉產業信託的可供分派收入總額並無影響。除外匯虧損及其他非現金性質項目外，報告期間的可供分派收入總額為19.75百萬美元。

集團目前並無進行任何貨幣對沖。由於主要集中向單位持有人提供現金分派，管理人將密切監察及評估外匯市場發展。

基本溢利

截至二零一四年六月三十日止六個月的溢利(與單位持有人進行交易前)為30.65百萬美元，而截至二零一三年六月三十日止六個月則為52.27百萬美元。除上述投資物業的公允價值收益24.88百萬美元(二零一三年：45.91百萬美元)及就融資成本作出的會計調整-7.66百萬美元(二零一三年：4.76百萬美元)外，截至二零一四年六月三十日止六個月的基本溢利為13.43百萬美元¹。此基本溢利較截至二零一三年六月三十日止六個月的基本溢利1.60百萬美元為優，反映集團業務的實際增長。

債項狀況

於二零一三年一月二十八日，春泉產業信託透過RCA01(春泉產業信託全資擁有的特殊目的機構)與若干貸款銀行訂立貸款協議，內容有關為數515.00百萬美元的三年浮息有抵押定期貸款融資，到期日為二零一六年一月二十七日(可選擇額外延長一年)(「定期貸款融資」)。

於二零一四年一月二十八日，RCA01提早償還定期貸款融資本金額50.00百萬美元，令定期貸款融資的名義本金額減至465.00百萬美元。

於二零一四年六月三十日，定期貸款融資465.00百萬美元已於二零一四年六月三十日的財務資料內確認為457.76百萬美元，致使該銀行借貸根據國際財務報告準則按攤銷成本列賬。銀行借貸初步按公允價值列賬，並扣除所產生的交易成本。有關借貸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。

於二零一四年六月三十日，資產負債比率(總借貸對資產總值)為33.5%，低於二零一三年十二月三十一日的36.0%。

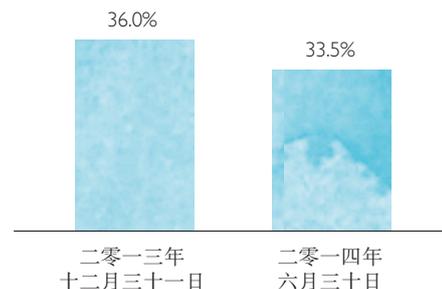
抵押資產

於二零一四年六月三十日，春泉產業信託的投資物業、衍生金融工具、應收租金、受限制銀行賬款及RCA01普通股已抵押作為定期貸款融資的擔保。

截至二零一四年六月三十日止六個月，春泉產業信託及RCA01一直在各重大方面遵守定期貸款融資所有條款及條件。

¹ 該項調整與計算單位持有人的可供分派收入所作調整不同。

債項對資產總值





現金及資產狀況

於二零一四年六月三十日，集團的不受限制現金為28.78百萬美元，二零一三年十二月三十一日則為67.36百萬美元。現金一般存置為短期存款，大部分以美元計值。集團定期檢討其流動資金及融資需求。

於二零一四年六月三十日，集團的資產總值為1,367.13百萬美元，於二零一三年十二月三十一日則錄得1,403.68百萬美元。

現金及現金等價物和資產總值減少，主要由於在二零一四年一月二十八日提早償還定期貸款融資金額50.00百萬美元及於二零一四年五月十六日派付特別分派9.91百萬美元。

單位持有人應佔資產淨值

於二零一四年六月三十日，單位持有人應佔資產淨值為870.91百萬美元或每個基金單位6.12港元。

每個基金單位資產淨值6.12港元較二零一四年六月三十日的基金單位收市價3.16港元有溢價93.7%。

已發行新基金單位

於二零一四年六月三十日，已發行基金單位總數為1,102,859,141。與二零一三年十二月三十一日的狀況比較，於報告期間合共發行4,859,141個新基金單位。

日期	詳情	基金單位數目
二零一三年 十二月三十一日	已發行基金單位總數的期初結餘。	1,098,000,000
二零一四年 三月二十一日	按每個基金單位2.871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止27日期間的80%管理人費用。	+1,164,987
二零一四年 五月二十三日	按每個基金單位3.049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，作為支付截至二零一四年三月三十一日止三個月期間的80%管理人費用。	+3,694,154
二零一四年 六月三十日	已發行基金單位總數的期終結餘。	1,102,859,141

承擔

於二零一四年六月三十日，集團並無重大資本承擔。

僱員

於二零一四年六月三十日，春泉產業信託由管理人管理，故並無直接僱用任何員工。

海外賬戶稅收合規法案(「海外賬戶稅收合規法案」)

香港與美利堅合眾國(「美國」)之磋商已大致得出結論，並基本上同意跨政府協議(「跨政府協議」)模式二之形式，有關協議將促使香港財務機構遵守海外賬戶稅收合規法案。根據跨政府協議，香港「財務機構」將須向美國國稅局(「國稅局」)註冊。香港及美國預期即將於今年稍後時間正式簽訂跨政府協議模式二。

由於就海外賬戶稅收合規法案而言，春泉產業信託被視為「財務機構」，管理人已於二零一四年六月二十七日以其本身作為春泉產業信託「發起人實體」的身分向國稅局登記，而登記已於二零一四年六月二十九日獲批。

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房地產投資信託基金（「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，致力於建立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董事、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。

於報告期間，管理人與春泉產業信託一直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條認可的集體投資計劃，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章的規定，為管理人的負責人員。管理人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)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。

利益衝突及業務競爭

AD Capital可透過控制RCA Fund 01, LP.（「RCA Fund」）及管理人影響春泉產業信託的事務。RCA Fund是根據AD Capital與RCA Fund（透過其普通合夥人RCAC行事，於二零一四年六月三十日持有春泉產業信託的35.7%權益）訂立的管理協議由AD Capital管理的基金。AD Capital因而將有能力影響RCA Fund作為單位持有人對春泉產業信託事務的權利（限於須單位持有人表決通過方可作實而RCA Fund毋須放棄表決權的事項），包括批准收購及出售等重大公司交易。此外，管理人為AD Capital的全資附屬公司，且管理人的部份非執行董事亦為AD Capital的董事及／或高級管理人員。AD Capital可透過管理人對春泉產業信託的業務施加影響力。

AD Capital的主要業務包括進行投資，其中包括對房地產資產投資。概不保證AD Capital日後不會在北京或中國其他地區或亞洲其他地區投資房地產資產。此外，AD Capital將來可能管理或投資可能與春泉產業信託競爭的其他房地產投資信託基金或其他投資工具。概不保證日後春泉產業信託與AD Capital之間不會出現利益衝突。



北京華瑞興實地產諮詢有限公司(「物業管理人」)目前由AD Capital及第三方分別擁有40%及60%權益。如物業管理人管理與該物業競爭的物業，則不能保證物業管理人向春泉產業信託提供管理服務時，不會偏袒AD Capital或上述第三方的物業。偏袒對待或會導致該物業的整體租用率及／或租金收入下降，因而對春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景與單位持有人所得分派有重大不利影響。

董事會按照管理人的組織章程細則、適用法律、規則及規例控制所有利益衝突。管理人須確保避免並在無法避免的情況下控制所有與春泉產業信託有關的利益衝突。

為處理有關利益衝突，管理人已訂定下列措施：

- (1) 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益或投資的房地產資產以外的任何其他房地產資產；
- (2) 管理人確保將能獨立於股東運作，且所有行政人員將全職受聘於管理人並只專責於春泉產業信託的業務運作；
- (3) 管理人亦有獨立非執行董事(「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AD Capital的方式管理及經營春泉產業信託；
- (4) 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之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；
- (5) 所有涉及重大單位持有人或董事的利益衝突須實際舉行董事會議而並非以書面決議處理，而並無持有有關事宜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議；
- (6) 如某項事宜為管理人董事會上所提呈決議涉及的内容，則在擁有該事宜重大權益的董事須就有關決議放棄投票，並且不得點算計入提呈決議的董事會的法定人數；及
- (7) 物業管理人有專門為該物業提供物業管理服務的營運團隊。物業管理協議(定義見發售通函)規定，物業管理人行事須符合RCA01的最佳利益。

董事或管理人買賣基金單位的監管守則

為監察及規管任何基金單位買賣，管理人已採納一套個人賬戶交易政策，當中包括董事或管理人進行交易的規則(「交易守則」)，其條款不會較上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則所載規定標準寬鬆。交易守則規管管理人、所有董事、管理人附屬公司或春泉產業信託的特殊目的機構的高級行政人員、負責人員或僱員(「管理層人士」)所進行交易，彼等由於在管理人、相關管理人附屬公司或相關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。

經向管理層人士作出具體查詢後，彼等均確認已於截至二零一四年六月三十日止六個月內遵守交易守則所載規定標準。

審閱中期業績

春泉產業信託於報告期間的綜合中期業績，已由管理人的披露委員會及審核委員會以及春泉產業信託的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。

管理人董事的資料變動

於報告期間內，管理人接獲以下有關董事資料變動的通知：

董事	資料變動
劉展天先生 管理人執行董事	— 獲委任為RCAOI董事，自二零一四年五月二十三日起生效。 — 獲委任為聯交所上市公司萬洲國際有限公司(股份代號：0288)的獨立非執行董事兼審核及提名委員會成員，自上市日期二零一四年八月五日起生效。
馬世民先生 管理人獨立非執行董事	— 於二零一四年五月十九日辭任倫敦證易交易所上市公司Essar Energy plc副主席兼獨立非執行董事。

購回、出售或贖回基金單位

截至二零一四年六月三十日止六個月，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，於二零一四年六月三十日，春泉產業信託已維持不少於25%的已發行及發行在外基金單位由公眾人士持有。

關連人士交易



關連人士交易 — 收入

下表載列春泉產業信託及／或RCA01於截至二零一四年六月三十日止六個月從中賺取收入的關連人士交易(與受託人關連人士(定義見發售通函)訂立的交易除外)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	有關期間的收入 人民幣元	截至二零一四年 六月三十日 已收租金押金 人民幣元
日開華創(北京)投資諮詢有限公司	管理人的有聯繫公司及 管理人董事的有聯繫人 ¹	租賃	343,520	216,244
DBJ-JAIC Investment Consulting (Beijing) Co., Ltd.	管理人的有聯繫公司 ²	租賃	434,665	275,856
Wownew (Beijing) Commerce Co. Ltd.	管理人董事的有聯繫人 ³	租賃	142,043	無

附註：

1. 日開華創(北京)投資諮詢有限公司由AD Capital(日本政策投資銀行、Asuka Holdings Co. Ltd.(自二零一四年六月十日起生效)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，其持有管理人的100%股權。Toshihiro Toyoshima先生(管理人的主席兼非執行董事)及Hideya Ishino(管理人的非執行董事)亦為日開華創(北京)投資諮詢有限公司的董事。
2. DBJ-JAIC Investment Consulting (Beijing) Co., Ltd.由日本政策投資銀行全資擁有，而日本政策投資銀行透過AD Capital間接持有管理人44%股權。
3. 管理人的主席兼非執行董事Toshihiro Toyoshima先生亦為Wownew (Beijing) Commerce Co. Ltd.的董事。與Wownew (Beijing) Commerce Co. Ltd.訂立的租約已於二零一四年五月屆滿。

關連人士交易 — 開支

下表載列春泉產業信託及／或RCA01於截至二零一四年六月三十日止六個月產生開支的關連人士交易(與受託人關連人士訂立的交易除外)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	管理人的有聯繫公司 ¹	物業管理	4,927,358

附註：

1. 北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司由AD Capital擁有40%權益，AD Capital持有管理人的100%股權。

與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列於截至二零一四年六月三十日止六個月內與受託人關連人士進行的關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士交易性質	報告期間的收入 人民幣元	截至二零一四年六月三十日收取的租賃押金 人民幣元
租賃交易				
德意志銀行及其附屬公司	受託人關連人士	租賃	12,152,418	884,869 ¹
一般銀行及金融服務				
德意志銀行香港分行	受託人關連人士	銀行存款 已收／應收 利息收入	1,371,357	不適用
德意志銀行香港分行	受託人關連人士	銀行收費	13,951	不適用

附註：

1. RCA01於二零一四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押金。



關連人士交易 一年收入逾1百萬港元的租賃

下表載列於截至二零一四年六月三十日止六個月內與關連人士的年收入逾1百萬港元租賃交易的資料：

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士交易性質	報告期間的 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I座 第26、27及28 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I座 第22及23整層 及招牌收入	10,275,323

管理人及受託人就與受託人關連人士的企業融資交易的確認

於報告期間，管理人及受託人均確認並無與受託人關連人士進行任何企業融資交易及其他關連人士交易(上文所披露者則除外)，及受託人遵照根據房地產投資信託基金守則及信託契約所承擔的監督責任，並無參與作出代表春泉產業信託及／或RCAOI進行企業融資交易(包括挑選交易的財務顧問)的決策。

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，及彼等信納該等交易乃：

- (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)對春泉產業信託及／或RCAOI而言不遜於獨立第三方所提供或享有(如適用)的條款進行；及
- (c) 遵照有關協議及管理人規管有關交易的內部程序(如有)，按公平合理及符合單位持有人整體利益的條款訂立。

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。因此，並無於上述章節披露該等服務。截至二零一四年六月三十日止六個月，春泉產業信託及／或RCA01應付管理人、受託人及總估值師費用總額分別為人民幣22,922,628元、人民幣734,074元及人民幣124,624元。管理人、受託人及總估值師提供的服務詳情分別載於春泉產業信託截至二零一四年六月三十日止六個月的簡明綜合財務資料附註11、8及8。

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，根據信託契約的規定，證券及期貨條例第XV部亦視作適用於(其中包括)管理人的董事及高級行政人員。

管理人、管理人的董事、高級行政人員及高級人員所持有權益

於二零一四年六月三十日，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證券及期貨條例第XV部須向管理人及聯交所披露的基金單位權益及淡倉載列如下：

姓名／名稱	於二零一四年 六月三十日 所持有基金 單位數目 (好倉)	於二零一三年 十二月三十一日 所持有基金 單位數目 (好倉)	權益變動
管理人	4,859,141 ¹	—	+4,859,141
Toshihiro Toyoshima	300,000 ²	—	+300,000
劉展天	200,000 ³	—	+200,000
Hideya Ishino	49,000 ⁴	—	+49,000

附註：

1. 於二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日止期間內，管理人收取4,859,141個新基金單位作為管理人費用。管理人以實益擁有人身分持有該等基金單位。
2. 該等基金單位指管理人的主席兼非執行董事Toshihiro Toyoshima先生作為實益擁有人所持有個人權益。
3. 該等基金單位指管理人的執行董事劉展天先生作為實益擁有人所持有個人權益。
4. 該等基金單位指管理人的非執行董事Hideya Ishino先生作為實益擁有人所持有個人權益。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，概無管理人、管理人的董事、高級行政人員及高級人員實益擁有(或被視作擁有)須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

於二零一四年六月三十日，以下人士均被視作基金單位的「重大持有人」，因此就房地產投資信託基金守則而言，屬於房地產投資信託基金守則所界定春泉產業信託的「關連人士」。彼等須根據證券及期貨條例第XV部條文向管理人及聯交所披露的基金單位權益或淡倉載列如下：

名稱	於二零一四年六月三十日		於二零一三年十二月三十一日		權益變動 百分比
	所持有基金 單位數目 (好倉)	佔所持基金 單位百分比 ¹	所持有基金 單位數目 (好倉)	佔所持基金 單位百分比 ¹	
RCA Fund ²	393,859,000	35.7	658,500,000	60.0	-24.3
RCAC ²	393,859,000	35.7	658,500,000	60.0	-24.3
Asuka Asset Management Co., Ltd. ³	132,890,000	12.0	—	—	+12.0

附註：

1. 所列百分比乃以於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,102,859,141個及1,098,000,000個基金單位為基準。

2. 按照管理人獲得的資料，於二零一四年六月三十日，RCA Fund實益擁有393,859,000個基金單位，並作為實益擁有人持有該等基金單位。

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。RCAC透過RCA Fund以受控制法團權益的形式持有該等基金單位。

根據發售通函，於報告期間，RCA Fund向其有限合夥人作出實物分派合計264,641,000個基金單位。由於該實物分派，Asuka Asset Management Co., Ltd.及HS Securities Co., Ltd.達到或超過須予公佈百分比水平(定義見證券及期貨條例)。

3. 按照管理人獲得的資料，於二零一四年六月三十日，Asuka Asset Management Co., Ltd.擁有132,890,000個基金單位之其他權益，並作為投資經理持有該等基金單位。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，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

於二零一四年六月三十日，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)彼等須根據證券及期貨條例第XV部條文向管理人及聯交所披露的基金單位權益及淡倉載列如下：

名稱	於二零一四年六月三十日		於二零一三年十二月三十一日		權益變動百分比
	所持有基金單位數目(好倉)	佔所持基金單位百分比 ¹	所持有基金單位數目(好倉)	佔所持基金單位百分比 ¹	
HS Securities Co., Ltd. ²	60,465,000	5.5	–	–	5.5
Principal Real Estate Investors, LLC ³	55,055,000	5.0	–	–	5.0

附註：

1. 所列百分比乃以於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,102,859,141個及1,098,000,000個基金單位為基準。
2. 按照管理人獲得的資料，於二零一四年六月三十日，HS Securities Co., Ltd. 實益擁有60,465,000個基金單位，並作為實益擁有人持有該等基金單位。
3. 按照管理人獲得的資料，於二零一四年六月三十日，Principal Real Estate Investors, LLC擁有55,055,000個基金單位之其他權益，並作為投資經理持有該等基金單位。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，管理人並不知悉根據證券及期貨條例有任何其他主要單位持有人擁有(或被視作擁有)須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。

其他關連人士所持權益

於二零一四年六月三十日，除上文所披露者外，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)持有(或視作持有)須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知會管理人及聯交所有關任何基金單位權益。

中期財務資料審閱報告

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第25至50頁春泉產業信託(「春泉產業信託」)以其附屬公司(統稱「貴集團」)的中期財務報表，此中期財務報表包括於二零一四年六月三十日的簡明綜合中期財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合中期收益表、簡明綜合中期全面收益表、簡明綜合中期權益變動表及單位持有人應佔資產淨值以及簡明綜合中期現金流量表，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第34號「中期財務報告」。貴公司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被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，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，二零一四年八月十八日

簡明綜合中期收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 千美元	二零一三年 (經審核) 千美元
收益	6	39,793	30,510
物業經營開支	7	(9,410)	(7,755)
物業收入淨額		30,383	22,755
一般及行政開支	8	(4,566)	(2,037)
投資物業公允價值增加		24,875	45,912
其他虧損	9	(994)	(5,158)
營運溢利		49,698	61,472
財務收入		222	188
計息借貸的融資成本	10	(19,270)	(9,394)
與單位持有人交易前期內溢利(附註i)		30,650	52,266
向單位持有人支付特別分派(附註ii)		(9,912)	—
		20,738	52,266
指：			
單位持有人應佔資產淨值變動，不包括發行 新基金單位(附註iii)		6,785	—
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額／與單位持有人 交易後期內溢利		13,953	52,266
		20,738	52,266

附註：

- (i) 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。
- (ii) 指期內支付的特別分派9,912,000美元。截至二零一四年六月三十日止六個月的分派總額(定義見組成春泉產業信託的信託契約)於分派聲明內釐定。就本財務期間宣派的中期分派載列於分派聲明內，並將於二零一四年九月三十日支付。
- (iii) 單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位)，指截至二零一四年六月三十日止期間溢利，扣除支付單位持有人的特別分派及有關換算本期間財務報表的匯兌儲備變動。

第34至50頁的附註屬此等簡明綜合中期財務資料其中部分。

簡明綜合中期全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	與單位持有人 交易前 (未經審核) 附註 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
截至二零一四年六月三十日止六個月			
期內溢利	30,650	(16,697)	13,953
其他全面虧損：			
隨後可能重新分類至簡明綜合 中期收益表的項目			
換算財務報表的匯兌虧損	(13,953)	-	(13,953)

期內全面收益總額	ii	16,697	(16,697)	-
-----------------	-----------	---------------	-----------------	----------

	與單位持有人 交易前 (經審核) 千美元	與單位持有人 交易 (附註(i)) (經審核) 千美元	與單位持有人 交易後 (經審核) 千美元
截至二零一三年六月三十日止六個月			
期內溢利	52,266	-	52,266
其他全面收益：			
隨後不會重新分類至簡明綜合中期收益表的項目			
換算財務報表的匯兌收益	10,778	-	10,778
期內全面收益總額	63,044	-	63,044

附註：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付的特別分派9,912,000美元以及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6,785,000美元。
- (ii) 根據信託契約，春泉產業信託須向單位持有人分派不少於可供分派收入總額90%。根據春泉產業信託日期為二零一三年十一月二十五日的發售通函(「發售通函」)，管理人現時的政策為向單位持有人分派於有關期間及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度春泉產業信託的100%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%。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(指發行基金單位的所得款項淨額)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)歸類為綜合收益表內確認的融資成本一部分。因此，與單位持有人交易前全面收入總額為零。

第34至50頁的附註屬此等簡明綜合中期財務資料其中部分。

分派聲明

二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日止期間(「該期間」)

	(未經審核) 千美元
與單位持有人交易前期內溢利	30,650
調整：	
— 投資物業的公允價值增加	(24,875)
— 衍生金融工具的公允價值虧損	580
— 以基金單位取代現金應付管理人費用	2,974
— 銀行借貸交易成本攤銷	2,352
— 未變現外匯虧損	8,067
截至二零一四年六月三十日止六個月可供分派收入(附註i)	19,748
酌情分派(附註ii)	20
截至二零一四年六月三十日止六個月的可供分派金額	19,768
於二零一三年十二月五日至二零一三年十二月三十一日 止期間的可供分派金額	2,248
於二零一三年十二月五日至二零一四年六月三十日 止期間的可供分派總額	22,016
將支付予單位持有人截至二零一四年六月三十日止六個月 的分派(「二零一四年中期分派」)(附註iii、iv)	19,768
將支付予單位持有人於二零一三年十二月五日至 二零一三年十二月三十一日止期間的分派(「二零一三年末期分派」)(附註iii、iv)	2,248
將支付予單位持有人於二零一三年十二月五日至二零一四年六月三十日 止期間的分派總額(「首次定期分派」)(附註iii、iv)	22,016
二零一四年中期分派佔截至二零一四年六月三十日 止六個月可供分派金額的百分比	100%
二零一三年末期分派佔二零一三年十二月五日至二零一三年 十二月三十一日止期間可供分派金額的百分比	100%
二零一四年六月三十日已發行基金單位(附註ii)	1,102,859,141
單位持有人每個基金單位所獲分派	
— 每個基金單位的二零一四年中期分派(附註iii、iv及v)	13.9 港仙
— 每個基金單位的二零一三年末期分派(附註iii、iv及v)	1.6 港仙
	15.5 港仙

第34至50頁的附註屬此等簡明綜合中期財務資料其中部分。

分派聲明(續)

二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日止期間(「該期間」)

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，期內可供分派收入指與單位持有人交易前的期內溢利，並已作出調整以抵銷期內綜合收益表所載若干非現金調整項目的影響。
- (ii) 於二零一四年七月二十八日，已向管理人發行3,430,494個新基金單位作為管理人費用。根據信託契約，管理人可酌情決定作出可供分派收入總額以外之額外分派。於報告期間，管理人決定作出酌情分派20,000美元，乃與如上文所述向管理人發行新基金單位後對每個基金單位分派的攤薄影響有關(二零一三年：無)。
- (iii) 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期間可供分派收入總額的90%。根據日期為二零一三年十一月二十五日的發售通函，管理人的政策列明會分派由上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度春泉產業信託的100%可供分派收入總額，其後於各財政期間至少分派可供分派收入總額的90%。在春泉產業信託有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。
- (iv) 根據信託契約的條款，春泉產業信託截至二零一四年六月三十日止六個月的分派將涵蓋二零一三年十二月五日至二零一四年六月三十日止期間的可供分派收入總額。有關分派將於二零一四年九月三十日支付。
- (v) 管理人董事會已於二零一四年八月十八日議決向單位持有人宣派截至二零一四年六月三十日止六個月的中期分派以及向單位持有人宣派二零一三年十二月五日至二零一三年十二月三十一日的末期分派分別約每個基金單位13.9港仙及1.6港仙。然而，除上述3,430,494個基金單位外，有關每個基金單位的中期分派可就二零一四年七月一日至二零一四年九月十二日(「記錄日期」)期間內發行新基金單位予以調整。

第34至50頁的附註屬此等簡明綜合中期財務資料其中部分。

簡明綜合中期財務狀況表

於二零一四年六月三十日

		於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
	附註		
非流動資產			
投資物業	13	1,275,975	1,272,778
衍生金融工具	14	200	780
非流動資產總值		1,276,175	1,273,558
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	3,425	3,156
受限制銀行結餘	16	58,749	59,610
現金及現金等價物	16	28,780	67,360
流動資產總值		90,954	130,126
總資產		1,367,129	1,403,684
流動負債			
租賃押金	17	22,932	21,913
貿易及其他應付款項	17	15,522	14,728
流動負債總額		38,454	36,641
非流動負債，不包括單位持有人 應佔資產淨值			
計息借貸	18	457,761	504,799
總負債，不包括單位持有人 應佔資產淨值		496,215	541,440
單位持有人應佔資產淨值		870,914	862,244

第34至50頁的附註屬此等簡明綜合中期財務資料其中部分。

簡明綜合中期財務狀況表(續)

於二零一四年六月三十日

	附註	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
總資產減流動負債		1,328,675	1,367,043
流動資產淨值		52,500	93,485
單位持有人應佔資產淨值		870,914	862,244
已發行基金單位(千個)	19	1,102,859	1,098,000
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值		0.79 美元	0.78 美元

本身及代表春泉資產管理有限公司(管理人)董事會

劉展天先生
執行董事
二零一四年八月十八日

Nobumasa Saeki 先生
執行董事
二零一四年八月十八日

第34至50頁的附註屬此等簡明綜合中期財務資料其中部分。

簡明綜合中期權益變動表及單位持有人應佔資產淨值

截至二零一四年六月三十日止六個月

	權益			單位持有人 應佔 資產淨值 (未經審核) 千美元	總計 (未經審核) 千美元
	上市前權益		儲備 (未經審核) 千美元		
	其他儲備 (未經審核) 千美元	保留溢利 (未經審核) 千美元			
於二零一四年一月一日	-	-	-	862,244	862,244
與單位持有人交易前截至 二零一四年六月三十日止 六個月的溢利	-	-	-	30,650	30,650
換算財務報表的匯兌虧損	-	-	(13,953)	-	(13,953)
外匯儲備變動產生的款項	-	-	13,953	(13,953)	-
已付單位持有人特別分派	-	-	-	(9,912)	(9,912)
截至二零一四年六月三十日止 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	-	-	-	6,785	6,785
發行新基金單位	-	-	-	1,885	1,885
於二零一四年六月三十日	-	-	-	870,914	870,914

第34至50頁的附註屬此等簡明綜合中期財務資料其中部分。

簡明綜合中期權益變動表及單位持有人應佔資產淨值(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

	權益			單位持有人 應佔 資產淨值 (經審核) 千美元	總計 (經審核) 千美元
	上市前權益		儲備 (經審核) 千美元		
	其他儲備 (經審核) 千美元	保留溢利 (經審核) 千美元			
於二零一三年一月一日	182,028	584,019	—	—	766,047
截至二零一三年六月三十日止 六個月的溢利	—	52,266	—	—	52,266
換算財務報表的匯兌收益	10,778	—	—	—	10,778
期內全面收益總額	10,778	52,266	—	—	63,004
	192,806	636,285	—	—	829,091
換算可贖回優先股的匯兌收益	2,752	—	—	—	2,752
應付可贖回優先股股東股息	—	(28,588)	—	—	(28,588)
於二零一三年六月三十日	195,558	607,697	—	—	803,255

第34至50頁的附註屬此等簡明綜合中期財務資料其中部分。

簡明綜合中期現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 千美元	二零一三年 (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	28,411	26,875
已收取利息		222	188
來自經營活動的現金淨額		28,633	27,063
來自投資活動的現金流量			
應收優先股股東款項增加		-	(3,234)
用於投資活動的現金流量淨值		-	(3,234)
來自融資活動的現金流量			
提取借貸		-	497,006
償還借貸		(50,000)	(480,000)
購買衍生金融工具		-	(2,421)
已付利息		(8,873)	(10,181)
其他附帶借貸成本		-	(675)
已付股息		(9,912)	-
受限制銀行結餘減少／(增加)		1,020	(18,961)
來自融資活動的現金淨額		(67,765)	(15,232)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(39,132)	8,597
期初現金及現金等價物		67,360	12,076
現金及現金等價物的匯兌收益		552	2
期終現金及現金等價物		28,780	20,675

第34至50頁的附註屬此等簡明綜合中期財務資料其中部分。

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，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的信託契約與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。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，而春泉產業信託的受託人德意志信託（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**」）的主要業務是投資於可提供收入的房地產資產，旨在為其單位持有人締造穩定收益回報。

簡明綜合中期財務資料以美元（「**美元**」）列示。春泉產業信託的功能貨幣為港元（「**港元**」）。

2 編製基準

截至二零一四年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料是根據國際會計準則理事會所頒佈國際會計準則（「**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二零一三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該等全年財務報表所述就截至二零一三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。

集團已採納的新訂及經修訂準則

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二零一四年一月一日開始的年度會計期間強制生效的以下新訂及經修訂準則及修訂本。

與集團營運有關且於二零一四年生效的準則及修訂本：

國際會計準則第32號（修訂本）	金融工具：呈報金融資產與金融負債抵銷
國際會計準則第36號（修訂本）	「資產減值」— 可收回金額披露
國際會計準則第39號（修訂本）	「金融工具：確認及計量」— 衍生工具的更替
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	投資實體綜合入賬
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	徵費

採納此等新準則及修訂本不會對本集團的會計政策或業績及財務狀況造成重大影響。

3 會計政策(續)

尚未生效的新訂或經修訂準則及修訂本

已頒佈但尚未生效且集團並未提早採納的新訂或經修訂準則及準則修訂本如下：

		於下列 日期或之後 開始的會計 期間生效
國際會計準則第16號及國際會計準則第18號(修訂本)	釐清可接受的折舊及攤銷方法	二零一六年七月一日
國際會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款	二零一四年七月一日
國際財務報告準則第9號	金融工具	附註
國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計法	二零一六年七月一日
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第15號	與客戶訂立合約的收益	二零一七年一月一日
年度改進項目	國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期年度改進	二零一四年七月一日
年度改進項目	國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期年度改進	二零一四年七月一日

附註：

尚未釐定強制性生效日期

集團將於上述新準則、現有準則的修訂本或改進生效時予以採納。集團已開始評估該等新準則、現有準則的修訂本或改進的影響，預計採納新準則、現有準則的修訂本或改進不會對集團的經營業績或財務狀況造成重大影響。

4 估計

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，管理層已就集團的會計政策應用作出重大判斷，而估計不明朗因素的主要來源與截至二零一三年十二月三十一日止年度綜合財務報表所採納者相同。

5 財務風險及資本風險管理

5.1 財務風險因素

集團的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)、信貸風險及流動資金風險。

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，並應與集團於二零一三年十二月三十一日的全年財務報表一併閱覽。

風險管理部或任何風險管理政策自年終以來概無任何變動。

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。營業額主要包括租金收入。期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(即管理人)所審閱用於作出策略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业务，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	
	二零一四年 (未經審核) 千美元	二零一三年 (經審核) 千美元
收益		
租金收入	38,728	30,221
停車場收入	432	243
其他收入	633	46
	39,793	30,510

附註：

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	
	二零一四年 (未經審核) 千美元	二零一三年 (經審核) 千美元
物業管理費用	(799)	(622)
物業稅(附註(i))	(1,956)	(1,944)
營業稅及其他稅項(附註(ii))	(2,267)	(1,815)
預提所得稅(附註(iii))	(4,011)	(3,158)
租賃佣金	(310)	(141)
保險及其他	(67)	(75)
	(9,410)	(7,755)

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。
- (iii) 中國預扣所得稅乃按租賃業務收益的10%計算。

8 一般及行政開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (經審核)
	千美元	千美元
房地產信託基金管理人費用／資產管理費用(附註(i))	(3,717)	(1,824)
信託費用	(119)	–
估值費用	(20)	–
法律及其他專家費用	(605)	(140)
核數師酬金	(80)	(73)
其他	(25)	–
	(4,566)	(2,037)

附註：

- (i) 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、集團投資物業的建設、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。該資產管理費用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由管理人費用代替。有關管理人費用的分析，請參閱附註11。

9 其他虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (經審核)
	千美元	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	(580)	(418)
匯兌虧損	(411)	(4,735)
其他各項虧損	(3)	(5)
	(994)	(5,158)

10 計息借貸的融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千美元	二零一三年 (經審核) 千美元
銀行借貸利息開支(附註(i))	(11,614)	(14,153)
銀行借貸匯兌(虧損)/收益(附註(ii))	(7,656)	8,558
其他附帶借貸成本(附註(iii))	-	(3,799)
總計	(19,270)	(9,394)

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)/收益因將以外幣列值的銀行借貸兌換為人民幣而產生。該等項目均為非現金項目。截至二零一四年六月三十日止六個月的銀行借貸匯兌虧損主要因人民幣兌美元貶值而產生。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則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貸款安排費用。集團於二零一三年一月提早償還一項銀行借貸，令截至二零一三年六月三十日止六個月終止確認未攤銷貸款安排費用3,124,000美元。

11 管理人費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千美元	二零一三年 (經審核) 千美元
基本收費	2,807	-
浮動收費	910	-
	3,717	-

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：

基本費用 — 每年按存置財產價值0.4%收取。

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。

12 每個基金單位盈利

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元
與單位持有人交易前期內溢利	30,650
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 就管理人費用的具攤薄影響的可發行基金單位所作調整	1,099,425,644 3,430,494
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	1,102,822,984
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	2.8 美仙
以與單位持有人交易前期內溢利為基準的每個基金單位攤薄盈利	2.8 美仙

13 投資物業

(a) 投資物業的變動詳情如下：

	截至 二零一四年 六月三十日 止期間 (未經審核) 千美元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千美元
期／年初	1,272,778	1,186,859
於其他全面收益確認的匯兌差額	(21,678)	36,735
於收益表確認的公允價值變動	24,875	49,184
期／年末	1,275,975	1,272,778

(b) **官地租契**

投資業務包括位於中國北京市建國路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，於二零五三年十月二十八日屆滿。

(c) **公允價值**

投資物業由獨立合資格估值師高力國際重新估值。就於二零一三年六月三十日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日所作估值，獨立合資格估值師使用貼現現金流量法及收入資本化法。

(d) **集團貸款融資的抵押**

於二零一四年六月三十日，為數約1,275,975,000美元(二零一三年十二月三十一日：1,272,778,000美元)的投資物業已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註18(ii))。

13 投資物業(續)

(e) 估值法

按國際估值準則的定義，物業估值的貼現現金流量法為以一項物業日後所產生現金流量的明確假設為基準的財務模型技術。此分析涉及經營物業的一連串定期現金流量預測。就此一連串現金流量預測而言，乃應用適當貼現率以釐定關於物業收入來源的現值指標。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的估計金額。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淨額資本化，以按公開市場基準估計該等物業的價值。在計算租金收入淨額時，集團並無從現貨租金收入淨額(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，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於估值日的目前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。

(f) 公允價值等級

描述	於二零一四年六月三十日 的公允價值計量採用		
	相同資產 在活躍市場 的報價 (第一級) (未經審核) 千美元	其他重大 可觀察參數 (第二級) (未經審核) 千美元	重大不可 觀察參數 (第三級) (未經審核) 千美元
經常性公允價值計量			
投資物業	-	-	1,275,975

描述	於二零一三年十二月三十一日 的公允價值計量採用		
	相同資產 在活躍市場 的報價 (第一級) (經審核) 千美元	其他重大 可觀察參數 (第二級) (經審核) 千美元	重大不可 觀察參數 (第三級) (經審核) 千美元
經常性公允價值計量			
投資物業	-	-	1,272,778

13 投資物業(續)

(f) 公允價值等級(續)

於二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日止期間，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

釐定公允價值的主要不可觀察輸入數據如下：

(i) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零一四年六月三十日進行估值時，收入資本化法所使用資本化比率為7%(二零一三年十二月三十一日：7%)；貼現現金流量法所使用終端資本化率則為6%(二零一三年十二月三十一日：6%)。

(ii) 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的回報率的資本成本估計。所使用貼現率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零一四年六月三十日進行估值時，貼現現金流量法所使用貼現率為9%(二零一三年十二月三十一日：9%)。

(iii) 基本租金

基本租金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。於二零一四年六月三十日，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425元(二零一三年十二月三十一日：人民幣410元)。於二零一四年六月三十日，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63.8百萬美元(二零一三年十二月三十一日：62.7百萬美元)。

14 衍生金融工具

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
非流動資產		
利率上限合約	200	780
	200	780

集團已訂立若干利率上限作為其財務風險管理的一部分，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的利息付款。

於二零一四年六月三十日，未結算普通利率上限的名義本金額為515百萬美元(二零一三年十二月三十一日：515百萬美元)。

14 衍生金融工具(續)

截至二零一四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580,000美元(二零一三年六月三十日：418,000美元)(附註9)，該公允價值虧損已於綜合收益表扣除。

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。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，集團的衍生金融工具已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註18(ii))。

15 貿易及其他應收款項

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
應收租金	45	—
遞延應收租金	3,193	3,147
預付款	187	9
	3,425	3,156

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。
- (ii) 本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。
- (iii) 於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，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(ii))。

應收租金的賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
0至30日	45	—
總計	45	—

於二零一四年六月三十日，已逾期但未減值的應收租金45,000美元(二零一三年十二月三十一日：無)。

15 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(iii) (續)

已逾期但未減值的應收租金賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
0至30日	45	-
總計	45	-

貿易應收款項的信貨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，而貿易應付款項於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日並未減值。

於報告日期的最高信貸風險為貿易及其他應收款項的賬面值。

(iv) 截至二零一四年六月三十日止六個月內，並無計提呆賬撥備(二零一三年：無)。

16 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
定期存款及銀行結餘總額		
受限制	58,749	59,610
未受限制	28,780	67,360
	87,529	126,970

16 受限制銀行結餘與現金及現金等價物(續)

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
人民幣	32,923	30,803
日圓	-	110
美元	53,744	49,365
港元	862	46,692
	87,529	126,970

於二零一四年六月三十日，集團的受限制銀行賬目已質押予集團銀行借貸的貸款代理行(附註18(ii))。受限制銀行結餘指根據於二零一三年一月簽訂的銀行借貸融資協議建立且受限制的銀行賬目。於轉讓及提取受限制銀行賬目資金前，須獲得貸款代理行澳大利亞和新西蘭銀行集團有限公司的事先同意。

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。受限制銀行結餘包括截至二零一四年六月三十日止六個月以人民幣計值的金額7,000美元(二零一三年十二月三十一日：5,000美元)。

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
銀行結餘	87,529	126,860
短期銀行存款	-	110
	87,529	126,970

17 租賃押金與貿易及其他應付款項

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
租賃押金(附註i)	22,932	21,913
貿易及其他應付款項：		
預收款	8,703	8,639
預提所得稅撥備	724	743
其他稅項撥備(附註ii)	402	410
應計費用及其他應付款項	5,693	4,936
	15,522	14,728

附註：

(i) 租賃押金分類為流動負債，以符合集團租賃業務的營運週期。賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
1年內	5,165	5,106
超過1年	17,767	16,807
	22,932	21,913

(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。

(iii) 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。

18 計息借貸

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
非流動		
銀行借貸	457,761	504,799

集團借貸於報告期末就利率變動的風險及合約重新定價日期如下：

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
6個月或以內	457,761	504,799

由於銀行銀貸按浮動利率計息，該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) 本金為515百萬美元的定期貸款融資(「定期貸款融資」)已於二零一三年一月二十八日提取。有關金額須於二零一六年一月二十七日全數償還。借貸按三個月倫敦銀行同業拆息加3.5厘計息。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的本金50,000,000美元。於二零一四年六月三十日，定期貸款融資的名義本金額為465百萬美元(二零一三年十二月三十一日：515百萬美元)。
- (ii) 於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，集團的投資物業(附註13)、衍生金融工具(附註14)、應收租金及所有未來應收租金(附註15)、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。

19 已發行基金單位

	單位數目
於二零一三年十二月三十一日已發行基金單位	1,098,000,000
就償付管理人費用發行新基金單位	4,859,141
於二零一四年六月三十日之結餘	1,102,859,141

於二零一四年六月三十日的基金單位收市價為每個基金單位3.16港元(二零一三年十二月三十一日：3.17港元)。根據於二零一四年六月三十日已發行1,102,859,141個(二零一三年十二月三十一日：1,098,000,000個)基金單位計算，市場資本值為449.7百萬美元(二零一三年十二月三十一日：448.9百萬美元)。

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	
	二零一四年 (未經審核) 千美元	二零一三年 (經審核) 千美元
與單位持有人交易前的期內溢利	30,650	52,266
投資物業公允價值變動	(24,875)	(45,912)
衍生金融工具的公允價值虧損淨額	580	378
利息收入	(222)	(188)
計息借貸融資成本	19,270	9,394
匯兌虧損	411	4,342
貿易及其他應收款項增加	(379)	(876)
租賃押金增加	1,394	2,662
貿易及其他應付款項增加	1,582	4,809
	28,411	26,875

21 應收未來最低租金

於二零一四年六月三十日，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：

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
一年內	74,516	60,912
一年後，五年內	79,721	78,246
	154,237	139,158

22 關連方交易及關聯方交易與結餘

於二零一四年六月三十日，RCA Fund 01 L.P. 為集團的直接與最終控股公司。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，集團於日常業務過程中與關連方／關聯方按雙方協定條款訂立以下交易。

自上市日期二零一三年十二月五日起，與關連方的交易視作關連方交易須受房地產投資信託基金守則規定及證券及期貨事務委員會於二零一三年十一月二十一日發出的豁免函所規限。

(a) 與關連方／關聯方關係的性質

下表概述關連方／關聯方名稱及於二零一四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. (「RCA Fund」)*	春泉產業信託的重大持有人
AD Capital Co., Ltd*	管理人的母公司
日本政策投資銀行(「DBJ」)*	春泉產業信託重大持有人的聯營公司 及管理人透過AD Capital控制的實體
北京發展投資諮詢有限公司 (「BDIC」)*	管理人董事的聯繫人士
日開華創(北京)投資諮詢有限公司 (「ADC BJ」)*	管理人的聯營公司
北京華瑞興實地產諮詢有限公司 (「華瑞」)*	管理人的聯營公司
高力國際物業顧問(香港)有限公司#	總估值師
政投銀日亞投資諮詢(北京) 有限公司(「JAIC」)*	管理人的聯營公司
沃牛(北京)商業管理有限公司(「沃牛」)*	管理人董事的聯繫人士
德意志銀行香港分行(「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」)	受託人關連人士受託人關連人士
中德證券(「中德證券」)	受託人關連人士

* 該等關連方亦視作關聯方。

該等各方為關連人士，惟根據房地產投資信託基金守則，構成信託契約的交易並非視為關連方交易。

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	
		二零一四年 (未經審核) 千美元	二零一三年 (經審核) 千美元
ADC BJ 租金收入	(i)	56	56
BDIC 租金收入	(i), (ix)	—	23
JAIC 租金收入	(i), (viii)	70	—
沃牛租金收入	(i), (viii)	23	—
德意志銀行中國租金收入	(i), (viii)	1,971	—
中德證券租金收入	(i), (viii)	1,665	—
德意志銀行香港分行利息收入	(ii), (viii)	220	—

(c) 關連方／關聯方開支

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 千美元	二零一三年 (經審核) 千美元
華瑞管理費	(iii)	799	622
AD Capital Co., Ltd 資產管理費用	(iv), (ix)	—	1,824
已付及應付受託人的受託費	(v), (viii)	119	—
付予春泉資產管理有限公司的 產業信託管理人費用	(vi) (viii)	3,717	—
已付估值師估值費	(vii) (viii)	20	—

(d) 關連方／關聯方結餘

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
ADC BJ 租賃押金	35	35
JAIC 租賃押金	44	45
沃牛租賃押金	—	17
德意志銀行中國租賃押金	143	350
中德證券租賃押金	954	641

- (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) 資產管理費用乃按照訂約方協定的條款收取。

22 關連方交易及關聯方交易與結餘(續)

(d) 關連方／關聯方結餘(續)

- (v) 受託人有權收取一次性受理費23,000美元，並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。
- (vi) 管理人費乃按照信託契約收取。
- (vii) 估值費乃基於訂約方協定之條款收取。
- (viii) 該金額指於上市日期與關連方／關聯方建立關係以來所進行關連方／關聯方的交易額。
- (ix) 該金額指上市日期前與該等關連方／關聯方的交易額。

截至二零一四年六月三十日止期間內，概無與管理人董事(作為主要管理人員)訂立任何交易(二零一三年：無)。

23 審批簡明綜合中期財務資料

簡明綜合中期財務資料獲管理人於二零一四年八月十八日授權刊發。

績效表

	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月	二零一三年 十二月五日至 二零一三年 十二月三十一日 止期間
單位持有人應佔資產淨值	870,910,000 美元	862,200,000 美元
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值	6.12 港元	6.09 港元
最高成交單價	3.20 港元	3.81 港元
成交單價對每個基金單位資產淨值的最高溢價	不適用	不適用
最低成交單價	2.78 港元	2.99 港元
成交單價對每個基金單位資產淨值的最高折扣	54.6%	50.9%
每個基金單位分派	13.9 港仙	1.6 港仙
每個基金單位淨收益率 ¹	4.4%	0.5%
每個基金單位年度化淨收益率 ¹	8.9%	6.8%
總借貸對資產總值	33.5%	36.0%
市場資本值 ²	449,660,000 美元	448,900,000 美元
已發行基金單位	1,102,859,141	1,098,000,000

附註：

1. 每個基金單位淨收益率乃按各期間內每個基金單位的分派對各期間結束時的收市價計算得出。
2. 市場資本值按期間內基金單位收市價乘以期終時已發行基金單位計算。



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

鄧天錫博士

邱立平先生

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

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

高力國際物業顧問(香港)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

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