

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust

春泉產業信託

股份代號：01426

由春泉資產管理有限公司管理

2017 中期報告



目錄

表現摘要	2
分派	3
管理層討論與分析	5
企業管治	12
關連人士交易	18
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綜合變動表	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

關於春泉產業信託

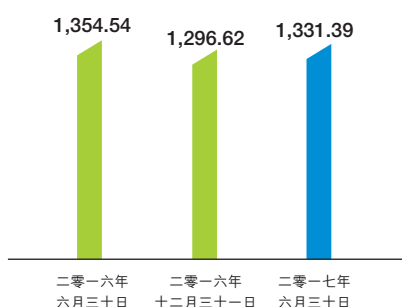
春泉產業信託(「**春泉產業信託**」)乃於二零一三年十一月十四日由春泉資產管理有限公司與德意志信託(香港)有限公司(春泉產業信託的受託人,「**受託人**」)訂立的信託契約(經日期為二零一五年五月二十二日之首份補充契約修訂,統稱「**信託契約**」)組成的房地產投資信託基金。春泉產業信託的基金單位於二零一三年十二月五日首次在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。

關於管理人

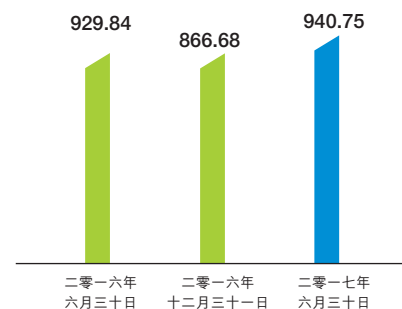
春泉產業信託由春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的管理人,「**管理人**」)所管理,為一家於香港註冊成立的公司,唯一目的是管理春泉產業信託。於二零一七年六月三十日,管理人由Mercuria Investment Co., Limited.(「**Mercuria**」,前稱AD Capital Co., Ltd.,名稱於二零一六年一月一日變更)擁有90.2%股權,Mercuria為於東京證券交易所上市的私募股權投資公司(股份代號:7190)。其知名股東包括日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式會社及三井住友信託銀行株式會社。

表現摘要

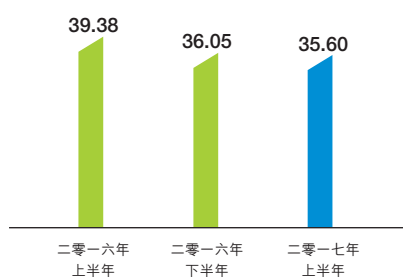
已評估物業價值
(百萬美元)



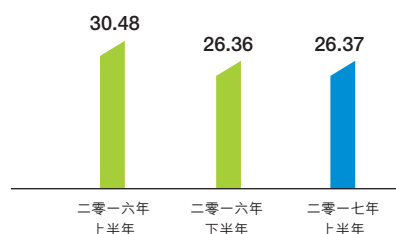
資產淨值
(百萬美元)



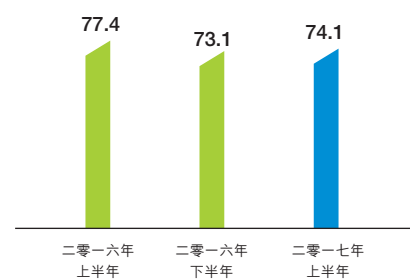
總收益
(百萬美元)



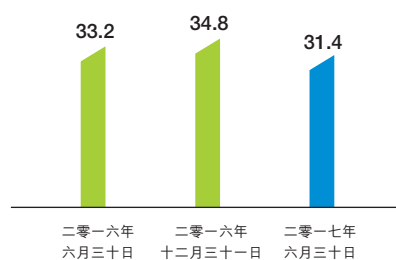
物業收入淨額
(百萬美元)



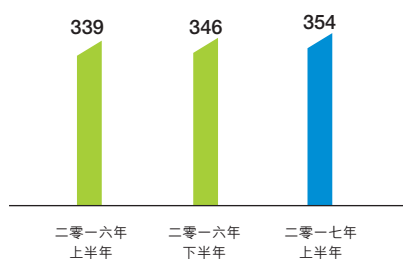
淨物業收益率
(%)



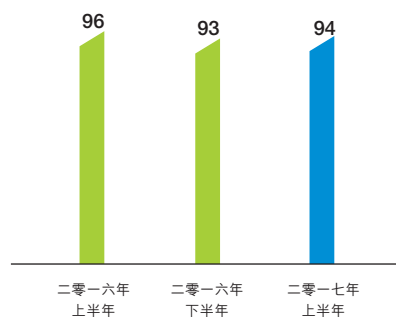
資本負債比率
(%)



平均舊貨月租(扣除增值稅)
(每月每平方米人民幣元)



平均租用率
(%)



分派

管理人董事會(「**董事會**」)謹代表春泉產業信託議決，向單位持有人宣派二零一七年一月一日至二零一七年六月三十日期間(「**報告期間**」)的中期分派每個基金單位9.5港仙(「**二零一七年年中期分派**」)。該分派反映分派比率約為100%。然而，二零一七年年中期分派或會於二零一七年七月一日至釐定單位持有人享有分派權利的記錄日期(將為二零一七年九月十二日，「**記錄日期**」)期間發行新基金單位時予以調整。

二零一七年年中期分派將以港元派付。二零一七年年中期分派將美元換算為港元所採納的匯率為香港銀行公會於緊接二零一七年六月三十日前五(5)個營業日所宣佈港元兌美元開市參考牌價中間匯率的平均值7.8019。在釐定報告期間的可供分派收入總額(「**可供分派收入總額**」)時，已就報告期間內與單位持有人進行交易前的綜合除稅後溢利作出調整以對銷若干項目調整(定義見信託契約)的影響。按二零一七年六月三十日的收市價每個基金單位3.40港元計算，二零一七年年中期分派的年度化分派收益率為5.6%。有關分派的詳情，請參閱財務資料「分派聲明」一節。

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分派至少90%的可供分派收入總額。倘若為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分派超過及高於至少90%的可供分派收入總額。

二零一七年年中期分派的記錄日期為二零一七年九月十二日(星期二)。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊於二零一七年九月十一日(星期一)至二零一七年九月十二日(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。二零一七年年中期分派預期於二零一七年九月二十二日(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。

為符合資格收取二零一七年年中期分派，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二零一七年九月八日(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17M樓)辦理登記手續。

春泉產業信託物業概覽*

- 春泉產業信託物業組合包括華貿中心寫字樓1座及寫字樓2座以及約600個停車位。
- 華貿中心為北京商務中心區(「**商務中心區**」)的優質多用途綜合大樓，駐有知名品牌酒店及購物商場。
- 根據仲量聯行研究，華貿中心為北京八大優質甲級寫字樓之一。
- 該物業的總建築樓面面積為145,373平方米，包括約600個停車位。
- 於二零一七年六月三十日已評估價值為人民幣9,028.00百萬元(相當於1,331.39百萬美元)
- 截至二零一七年六月三十日止六個月平均租用率為93.5%



交通

- 通過地下商場直達北京地鐵1號綫
- 直達北京地鐵14號綫
- 距離北京首都國際機場約20公里

* 截至二零一七年六月三十日

管理層討論與分析

業務回顧

於二零一七年上半年，在美國經濟好轉的帶動下，全球經濟穩步增長。於歐元區及日本，經濟亦有復甦跡象反映國內需求及出口持續增加。美聯儲於報告期間兩次加息，通脹率上升及產出差距縮小導致全球貨幣政策轉為緊縮。

國內方面，中國經濟持續穩健增長。國家推動的項目投資增長放緩因出口回升及消費力強勁增長而抵銷。儘管貨幣緊縮及特大城市自住房市場調整，信貸增長速度仍然高於名義國內生產總值增長速度以保持穩定。匯率壓力自二零一六年底有所緩解，部分由於資本管制收緊及鼓勵外商直接投資。

在北京，鑒於經濟環境穩定，國內機構仍然是寫字樓的主要需求來源。「向外遷移」現象持續，越來越多的外資企業轉向租金較為相宜的細分市場（該等市場的租金更加實惠）或者遷移至較小的辦公室。由於國內需要繼續支撐辦公室租賃市場，北京辦公室的租金沒有顯著變動。據仲量聯行研究報告顯示，於報告期間，北京商務中心區（「**商務中心區**」）的租金持平。商務中心區的內部變動主要來自新建築物所吸引的租戶，而商務中心區以外的需求主要來自金融租戶的擴張，因金融街可租賃的物業不足且租金高。

春泉產業信託於報告期間的表現穩定，錄得小幅反彈（以人民幣計）。蓋因華貿中心1座、2座寫字樓及相關部分車位（統稱「**華貿物業**」），物業質素吸引。

截至該等日期止六個月	二零一六年 六月 三十日 人民幣百萬元 (附註i)	變動 % 人民幣百萬元	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣百萬元	變動 % 人民幣百萬元	二零一七年 六月 三十日 人民幣百萬元
收益					
— 租金收入	244.20	(4.3%)	233.70	1.8%	237.81
— 停車場收入	2.09	(19.6%)	1.68	2.4%	1.72
— 其他收入(附註ii)	11.12	(27.1%)	8.11	(34.8%)	5.29
	257.41	(5.4%)	243.49	0.5%	244.82
物業經營開支					
— 物業管理費用	(5.21)	6.3%	(5.54)	(2.7%)	(5.39)
— 物業稅(附註iii)	(12.42)	139.3%	(29.72)	(2.7%)	(28.92)
— 營業稅及其他稅項(附註iv)	(11.89)	(68.7%)	(3.72)	(6.5%)	(3.48)
— 預扣稅(附註v)	(25.98)	(6.7%)	(24.23)	(0.1%)	(24.20)
— 租賃佣金	(2.22)	(14.4%)	(1.90)	(42.6%)	(1.09)
— 其他	(0.43)	—	(0.43)	(4.7%)	(0.41)
	(58.15)	12.7%	(65.54)	(3.1%)	(63.49)
物業收入淨額	199.26	(10.7%)	177.95	1.9%	181.33

附註：

- i 儘管綜合財務報表以美元編製，鑒於華貿物業位於中國，華貿物業的表現以人民幣呈列，以促進富有意義的討論。
- ii 其他收入主要指租戶提早終止租約所支付補償金。
- iii 物業稅指房產稅及土地使用稅。
- iv 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。
- v 中華人民共和國預扣稅乃按租金收益的10%計算。
- vi 二零一六年七月一日生效的物業稅收制度改革是物業收入淨額由二零一六年財政年度（「**財政年度**」）上半年（「**上半年**」）人民幣199.26百萬元下降10.7%至二零一六年財政年度下半年（「**下半年**」）人民幣177.95百萬元的主要誘因。

管理層討論與分析(續)

鑒於監管及稅收並無進一步變動，春泉產業信託在報告期間可錄得收益及物業收入淨額適度反彈(以人民幣計)。收入環比(「環比」)增長0.5%至人民幣244.82百萬元。扣除物業經營費用人民幣63.49百萬元後，物業收入淨額為人民幣181.33百萬元，環比上漲1.9%。

租金收入

於報告期間的租金收入為人民幣237.81百萬元，按年(「同比」)減少2.6%及環比增加1.8%。為方便比較春泉產業信託的經營表現，透過剔除所收取租金的營業稅及增值稅(如適用)影響，報告期間的租金收入淨額將按年增加約0.9%。

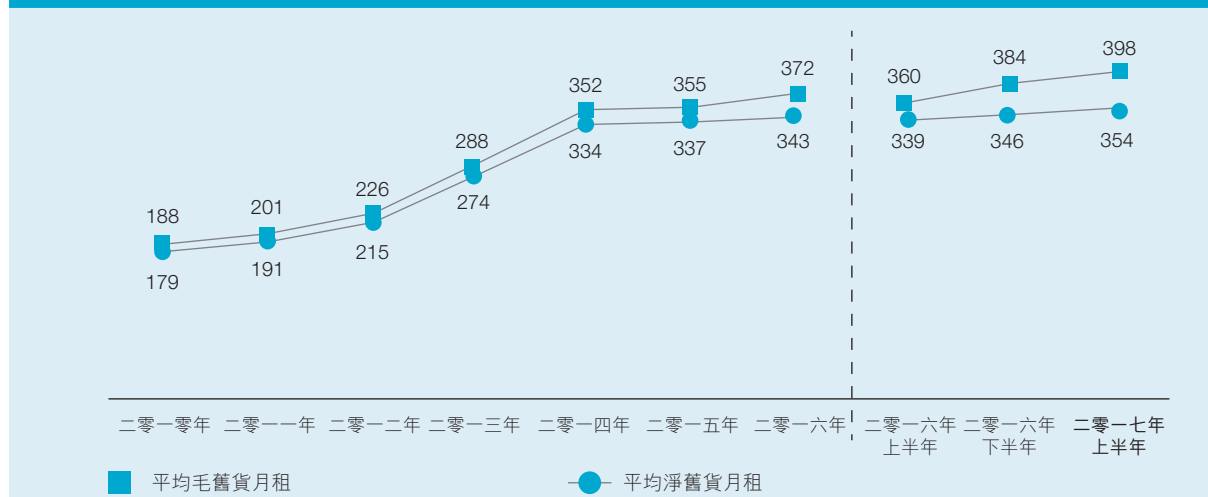
華貿物業的業務表現持續穩固，平均租用率達93.5%(二零一六年下半年：93.0%；二零一六年上半年：95.6%)。平均舊貨月租(扣除增值稅)為每平方米人民幣354元，環比增長2.3%及按年增長4.4%，主要受惠於5.8%(二零一六年財政年度：7.5%)的可觀平均續租租金增長。就於報告期間到期的租約而言，續租率維持穩健，為67.9%。

經營表現概要

截至以下日期止六個月	二零一六年 六月 三十日	變動	二零一六年 十二月 三十一日	變動	二零一七年 六月 三十日
平均舊貨月租(人民幣/平方米)					
— 毛舊貨月租	360	+6.7%	384	+3.6%	398
— 淨舊貨月租	339	+2.1%	346	+2.3%	354
平均租用率(%)	96%	-3 百分點	93%	+1 百分點	94%

平均舊貨租金

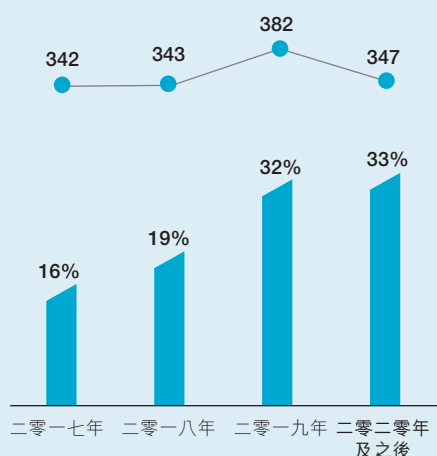
(人民幣/平方米/月)



附註：淨舊貨租金經扣除營業稅及增值稅(如適用)後呈列。

管理層討論與分析(續)

租約屆滿的分析



於二零一七年六月三十日，華貿物業的加權平均的租約到期為1,107天（以建築樓面面積計）。於截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度或之前的到期租約分別佔已出租建築樓面面積16%及19%，而該等到期租約的平均單位租金分別為每平方米人民幣342元及每平方米人民幣343元。

租戶組合

於二零一七年六月三十日，華貿物業擁有合共186名租戶。五大租戶佔報告期間內總收益的22.6%及於二零一七年六月三十日佔總建築樓面面積的24.4%。

成本

物業經營開支主要包括稅項開支（如適用），即預扣稅、營業稅及其他稅項和物業稅。稅項開支合共佔物業經營開支總額88.6%。物業管理費按總收益的2.0%計算，佔物業經營開支的8.5%。

於報告期間，物業經營開支按年增加9.2%，主要是由於物業稅按年增加132.9%。由於稅收變動的影響已於二零一六年七月一日起悉數反映，報告期間的經營開支與二零一六年下半年基本持平。

管理層討論與分析(續)

財務回顧

(除另指明外，以百萬美元列示)					
截至以下日期止六個月	二零一六年 六月三十日	變動	二零一六年 十二月三十一日	變動	二零一七年 六月三十日
收益	39.38	(8.5%)	36.05	(1.2%)	35.60
物業經營開支	(8.90)	8.9%	(9.69)	(4.7%)	(9.23)
物業收入淨額	30.48	(13.5%)	26.36	0.0%	26.37
成本與收入比率(%)	22.6	+4.3百分點	26.9	-1.0 百分點	25.9
除稅後溢利	101.05	(109.7%)	(9.76)	(294.9%)	19.02
可供分派收入總額	20.42	(24.3%)	15.45	(1.6%)	15.21
分派比率(%)	92	+2.0百分點	94	+6.0 百分點	100

於以下日期	二零一六年 六月三十日	變動	二零一六年 十二月三十一日	變動	二零一七年 六月三十日
物業估值	1,354.54	(4.3%)	1,296.62	2.7%	1,331.39
總資產	1,443.88	(4.3%)	1,381.16	3.1%	1,424.21
總借貸	479.79	0.1%	480.50	(6.8%)	447.80
總負債	514.04	0.1%	514.48	(6.0%)	483.46
資產淨值	929.84	(6.8%)	866.68	8.5%	940.75
資本負債比率(%)	33.2	+1.6百分點	34.8	-3.4 百分點	31.4

基金單位資料	二零一六年 六月三十日	變動	二零一六年 十二月三十一日	變動	二零一七年 六月三十日
每個基金單位分派(港仙)	13	(23.1%)	10	(5.0%)	9.5
每個基金單位資產淨值(港元)	6.41	(7.2%)	5.95	(1.3%)	5.87
已發行基金單位數目	1,125,370,516	0.5%	1,130,562,940	10.7%	1,251,315,163

財務業績摘要

受人民幣／美元變動影響，春泉產業信託錄得收益為35.60百萬美元，按年減少9.6%及環比減少1.2%。扣除物業經營開支9.23百萬美元後，物業收入淨額為26.37百萬美元，按年減少13.5%及環比持平。於報告期間，淨物業收益率穩定維持在74.1%(二零一六年下半年：73.1%；二零一六年上半年：77.4%)。

由於二零一六年人民幣持續疲弱，二零一六年下半年所採用的人民幣兌美元月均匯率較二零一六年上半年降低3.2%，從而導致物業收入淨額減少影響加劇。於報告期間，由於人民幣兌美元匯率較二零一六年下半年溫和貶值1.8%，故貨幣變動對春泉產業信託表現的負面影響極小。

專業服務費及行政開支大致保持在4.97百萬美元不變，而總融資成本錄得收益達1.00百萬美元，受惠於將美元銀行借貸換算成人民幣時確認的匯兌收益11.05百萬美元(二零一六年下半年：虧損20.94百萬美元；二零一六年上半年：虧損11.22百萬美元)。收益被撥回按市值計之收益8.08百萬美元虧損及於報告期間到期的兩份貨幣遠期合約的現金結付部份抵銷。已付現金利息開支為8.77百萬美元，反映實際利率為3.7%，而二零一六年下半年為3.5%及二零一六年上半年為3.4%。

管理層討論與分析(續)

經計及華貿物業公允價值增加3.38百萬美元，報告期間的除稅後溢利為19.02百萬美元(二零一六年下半年：-9.76百萬美元；二零一六年上半年：101.05百萬美元)。

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為15.21百萬美元，相當於按年減少25.5%及環比減少1.6%。呈報金額已經調整，包括加回資本性質金額為9.02百萬美元的若干項目，即貨幣遠期的現金結付、以基金單位支付的管理人費用及貸款安排費用攤銷。

財務狀況

華貿物業於二零一七年六月三十日的估值由萊坊測計師行有限公司(「萊坊」或「總估值師」)進行，該物業的價值為人民幣9,028.00百萬元(相當於1,331.39百萬美元)，較截至二零一六年十二月三十一日的估值升值人民幣23.00百萬元或約0.3%(以人民幣計)。華貿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。估值增加乃主要由於市場租金增加所致。資本化率保持在5.8%(二零一六年十二月三十一日：5.8%；二零一六年六月三十日：5.8%)。

於二零一七年四月十三日，春泉產業信託按每個基金單位3.25港元的價格發行114,884,000個新基金單位。是次發行所得款項總額約為373.37百萬港元。管理人將所得款項總額用作：(i)提早償還部分貸款融資(定義見下文)款項；及(ii)春泉產業信託之一般營運資金需求。

於二零一七年六月三十日，春泉產業信託有抵押貸款融資為470.00百萬美元，包括悉數提取之定期貸款融資450.00百萬美元(於二零一七年五月部分償付後)及尚未提取之無承諾融資20.00百萬美元(「貸款融資」)。資產負債比率(即總借貸對資產總值)為31.4%，而二零一六年十二月三十一日及二零一六年六月三十日分別為34.8%及33.2%。

直至二零一七年六月二十六日，貸款融資項下的未償還借貸按期內三個月美元倫敦銀行同業拆息率另加年息差2.75厘計息。於二零一七年六月二十三日，春泉產業信託就貸款融資之日期為二零一五年二月十八日之融資協議及日期為二零一六年二月五日之修訂契約(「融資協議」)訂立修訂契約(「契約」)。契約修訂融資協議之若干條文，其中包括將定期貸款融資及無承諾融資的利息差均由2.75%下調110個基準點至1.65%，自二零一七年六月二十七日起生效。基於未償還貸款金額450.00百萬美元，利息差下調相當於每年節省利息約4.95百萬美元。

春泉產業信託的投資物業、應收租金、受限制銀行結餘、外匯遠期、RCA01(為春泉產業信託之特殊目的機構，春泉產業信託於中國北京物業之控股公司)普通股及所有日後貿易應收款項已抵押作為貸款融資的擔保。此外，RCA01的受限制銀行結餘質押予抵押代理人或受抵押代理人控制，作為定期貸款融資的擔保。於報告期間，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。

春泉產業信託(連同其特殊目的機構，統稱「本集團」)於二零一七年六月三十日的不受限制現金為36.12百萬美元，二零一六年十二月三十一日及二零一六年六月三十日則分別為28.83百萬美元及32.79百萬美元。本集團亦有未提取銀行貸款融資總額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。

管理層討論與分析(續)

於二零一七年六月三十日，本集團的資產總值為1,424.21百萬美元，按年略減1.4%及環比增加3.1%。

資本承擔及英國收購事項

茲提述日期為二零一六年十二月六日、二零一七年一月二十日、二零一七年三月十七日、二零一七年五月十七日及二零一七年五月二十五日的公告及日期為二零一七年三月二十一日的通函，均由春泉產業信託就收購Hawkeye Properties 501 Limited(「**Hawkeye 501**」)(持有英國(「**英國**」)84項獨立商業物業(「**英國組合**」))而作出。

於報告期間後，完成於二零一七年七月十四日股份購買協議項下的所有條件獲達成後作實。透過RUK01 Limited(春泉產業信託於澤西註冊的新成立特殊目的機構)(「**RUK01**」)及Hawkeye 501，春泉產業信託已成為英國組合的唯一擁有人。春泉產業信託向Hawkeye 501之賣方支付完成款項36.72百萬英鎊(相當於約46.64百萬美元)。該款項乃按自英國組合的協定價格73.50百萬英鎊(相當於約93.35百萬美元)加相關調整扣除的尚未償還貸款(於完成後將繼續由Hawkeye 501承擔)約36.09百萬英鎊(相當於約45.83百萬美元)計算。於完成時，36.72百萬英鎊(相當於約46.64百萬美元)的款項加2.70百萬美元的費用及開支總額以春泉產業信託內部資源及RUK01自37.00百萬英鎊新融資(每年按倫敦銀行同業拆息加2.15%之浮動利率計息)提取的37.00百萬英鎊共同償付。

已發行新基金單位

於二零一七年六月三十日，已發行基金單位總數為1,251,315,163個。於報告期間合共發行120,752,223個新基金單位。

日期	詳情	基金單位數目
二零一六年 十二月三十一日	已發行基金單位總數的期初結餘。	1,130,562,940
二零一七年 三月二十七日	按每個基金單位3.299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十二月三十一日止三個月的80%管理人基本費用。	+ 2,615,069
二零一七年 四月二十一日	根據認購協議按每個基金單位3.250港元的價格向China Orient Stable Value Fund Limited發行新基金單位。	+ 114,884,000
二零一七年 四月二十八日	按每個基金單位3.257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，作為支付截至二零一七年三月三十一日止三個月的100%管理人基本費用。	+ 3,253,154
二零一七年 六月三十日	已發行基金單位總數的期終結餘。	1,251,315,163

管理層討論與分析(續)

單位持有人應佔資產淨值

於二零一七年六月三十日，單位持有人應佔資產淨值為940.75百萬美元。

於二零一七年六月三十日，每個基金單位資產淨值為5.87港元(二零一六年十二月三十一日：5.95港元；二零一六年六月三十日：6.41港元)。於報告期間最後交易日，其較二零一七年六月三十日的基金單位收市價3.40港元有72.7%溢價。

僱員

報告期間內，春泉產業信託由管理人管理，並無直接僱用任何員工。

展望

倘北京寫字樓市場維持業務穩定，管理人相信，春泉產業信託的前景將會有所改善，原因是於報告期間採取的戰略性舉措(包括降低貸款保證金及收購英國組合)將開始奏效。

儘管陸續新增寫字樓供應，北京寫字樓市場至今保持穩健。北京商務中心區的租賃極有可能因國內金融及IT行業的潛在需求而持續受到可持續淨吸納量的穩固支持。華貿物業仍為最受國內外租戶青睞的商業場所之一，我們預期該物業的新租約及續租租金會輕微向上調整並保持穩定的租用率。在無不可預見的情況下，只要北京寫字樓市場保持穩健，華貿物業產生的貢獻(以人民幣計)勢必會於二零一七年財政年度錄得輕微增長。

管理人已於報告期間採取若干重要資產管理舉措，旨在減低資產負債錯配造成的不利影響。管理人已考慮對沖貨幣錯配，然而，在涉及人民幣等受限制貨幣時，可採用的經濟手段有限。因此，我們已決定透過以股本發行所得款項減少以美元計值的債務金額管理錯配。儘管此舉擬出於風險管理戰略考慮，其將亦加強春泉產業信託未來的財務狀況。

於報告期間，管理人亦成功與春泉產業信託的現有放款人磋商(其中包括)貸款融資的利率由2.75%降至1.65%，自二零一七年六月二十七日起生效。預期將於二零一七年財政年度下半年起因節省利息而獲益。

自二零一七年下半年起，春泉產業信託的財務業績將受收購英國組合完成進一步支持。由於交易由債務撥資，6.1%的總租金收益率將可即時貢獻增長。然而，我們認為，英國組合帶來的不只是收益的增長。儘管英國組合被管理人認為屬「非核心」資產，我們相信，由於租賃的長期性質、租金日後僅會上調，在可靠租戶作為交易方的支持下，春泉產業信託的現金流量將獲提升。

展望未來，我們繼續致力於多元化及增長，且相信此可透過持續收購實現。於評估目標時，來源、時機、價格、市況及經營效率均屬重要因素，而管理人的主要考慮因素仍在於提升現金增長潛力及現金流量質素。

企業管治

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香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**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。

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。現行企業管治原則注重對所有持份者負責、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法例及規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规合規政策與程序，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。

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的規定，包括合規手冊附表5所載的企業管治政策、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**」）與上市規則的適用條文。

於報告期間，春泉產業信託於二零一七年五月二十五日舉行股東週年大會，以呈報春泉產業信託截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表連同獨立核數師報告及重新委任春泉產業信託之獨立核數師，與單位基金持有人會面並解答彼等的提問（如有）。於同日舉行股東特別大會，以尋求單位持有人有關日期為二零一七年三月二十一日之通函「租約持續關連交易」一節所詳述的租約持續關連交易的持續關連人士交易的批准。

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，屬於單位信託，受證監會監管，須遵守證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則（「**房地產投資信託基金守則**」）及上市規則適用條文。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，梁國豪先生（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（「**負責人員**」）。管理人執行董事梁國豪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。

於報告期間，劉展天先生退任管理人的執行董事，並不再擔任管理人的負責人員，自二零一七年五月三十一日起生效。彼亦於二零一七年五月三十一日不再為管理人的核准人士。

企業管治(續)

德意志信託(香港)有限公司根據受託人條例(香港法例第29章)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

受託人與管理人互相獨立。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，並監督管理人之活動以根據及符合信託契約及適用於春泉產業信託的監管規定。

管理人的職責為純粹以單位持有人的利益為前提，按照信託契約管理春泉產業信託及其資產，並確保春泉產業信託資產在財務及經濟範疇內得到管理。

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增充之信託契約。

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，其中三名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。於報告期間，管理人的董事會組成載列如下：

非執行董事

Toshihiro Toyoshima(主席)

Hideya Ishino

執行董事

梁國豪(於二零一七年三月十日獲委任)

Nobumasa Saeki

劉展天(於二零一七年五月三十一日退任)

獨立非執行董事

馬世民

林耀堅

邱立平

誠如春泉產業信託分別於日期為二零一七年三月十日及二零一七年五月三十一日的公告所披露，劉展天先生退任其管理人的執行董事職務，自二零一七年五月三十一日起生效。

與Mercuria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。於二零一七年六月三十日，管理人已發行股份由Mercuria持有90.2%權益，且管理人的部份非執行董事亦曾為並仍為Mercuria的董事及／或高級管理人員。此外，根據Mercuria與RCA Fund(透過其普通合夥人RCAC行事)訂立的管理協議，RCA Fund由Mercuria管理，於二零一七年六月三十日持有春泉產業信託基金單位的

企業管治(續)

27.59%權益。Mercuria因而有能力就春泉產業信託事務(尤其是有關須待單位持有人表決通過方可作實的事項，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，影響RCA Fund及其作為單位持有人的行使權。另外，Mercuria直接或通過不同的附屬公司擁有春泉產業信託基金單位的權益，特別是管理人就提供資產管理服務予春泉產業信託，已收取及可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。

Mercuria於二零一六年十月在東京證券交易所上市，主要在日本、中國及其他亞洲國家及地區的公司及增長項目作出投資，並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在亞洲或全球市場爭取租戶而與Mercuria及／或其附屬公司或聯營公司出現直接競爭。概不保證日後春泉產業信託與Mercuria之間不會出現利益衝突。

董事會須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處理所有利益衝突。為處理潛在利益衝突，管理人已制訂多項程序，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) 管理人亦有委任獨立非執行董事及成立審核委員會獨立審查執行董事／高級人員的表現，並確保執行董事／高級人員以獨立於Mercuria的方式管理及經營春泉產業信託；
- (iv) 管理人已於合規手冊內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會議而並非以書面決議案處理，而其本人及彼等聯繫人並無持有有關事宜重大權益的所有獨立非執行董事應出席該董事會會議；及
- (vii) 如在為管理人董事會會議上所提呈決議案涉及的事宜，董事擁有重大利益，不論是直接或間接擁有，該董事預計會向董事會披露其利益，並須就有關決議案放棄投票。

企業管治(續)

與物業管理人的利益衝突及業務競爭

根據RCA01(春泉產業信託之特殊目的機構)與北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「物業管理人」)訂立的物業管理協議，物業管理人獨家為該物業提供租賃管理、樓宇管理及現金管理服務，惟受管理人整體管理及監管。物業管理人目前由Mercuria及第三方分別擁有40%及60%權益。倘物業管理人亦管理與該物業構成競爭的任何其他物業，春泉產業信託及物業管理人於提供該物業及其他有關物業的物業管理服務時或會產生潛在的利益衝突。

為消除日後任何潛在利益衝突的可能性，物業管理人擁有一支專門為華貿物業提供物業管理服務(包括租賃管理服務)的營運團隊。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

為監察及監督基金單位的任何交易，管理人已採納守則，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」)，其條款嚴格程度不遜於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所載的規定。根據交易守則，有意買賣基金單位的所有董事、管理人，以及管理人及管理人附屬公司或春泉產業信託特殊目的機構的高級行政人員、高級人員及僱員(統稱「管理人員」)及因在管理人、相關管理人附屬公司或相關春泉產業信託特殊目的機構擔任職務或任職而可能擁有與春泉產業信託證券有關的未公佈價格敏感資料，須首先考慮類似於證券及期貨條例第XIII及XIV部所載有關內幕交易及市場失當行為的規定，猶如該等規定適用於春泉產業信託的證券。此外，管理人員不得擅自向任何其他人士披露其在提供服務過程中取得的任何機密資料，或利用該等資料為自己或他人牟利。

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酬金安排

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酬金採納一項安排(「獨立非執行董事薪酬公告」)。按獨立非執行董事酬金公告所述，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：

企業管治(續)

獨立非執行董事	報告期間酬金 ⁽ⁱ⁾ (港元)	報告期間選擇以 基金單位形式支付 之費用百分比	報告期間作為酬金支付 之基金單位 ⁽ⁱⁱ⁾
馬世民先生	180,000	100%	53,000
邱立平先生	180,000	100%	53,000
林耀堅先生	180,000	100%	53,000

附註：

- (i) 於報告期間，各獨立非執行董事的酬金維持不變。該酬金乃參考市況和各獨立非執行董事的經驗及資歷，經各獨立非執行董事與管理人公平磋商後釐定。
- (ii) 有關各獨立非執行董事目前擁有春泉產業信託基金單位的實益權益及於報告期間各自所持有春泉產業信託基金單位的實益權益變動(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未經審核財務報表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未經審核財務報表經春泉產業信託的獨立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

管理人收到以下有關董事資料變動的通知：

董事	資料變動
馬世民先生	不再擔任聯交所上市公司長江實業地產有限公司(股份代號：1113)的董事，自二零一七年五月十一日起生效 於General Enterprise Management Services Limited的職銜由非執行主席變更為主席，自二零一七年五月一日起生效
梁國豪先生	獲委任為春泉資產管理有限公司的執行董事、春泉產業信託的管理人，自二零一七年三月十日起生效 獲委任為RCA01(為春泉產業信託之特殊目的機構，持有春泉產業信託於北京之物業)的董事，自二零一七年三月十三日起生效 獲委任為RUK01 Limited(為春泉產業信託之特殊目的機構，持有春泉產業信託於英國之物業)的董事，自二零一七年六月九日起生效

企業管治(續)

董事	資料變動
Nobumasa Saeki先生	獲委任為RUK01 Limited(為春泉產業信託之特殊目的機構，持有春泉產業信託於英國之物業)的董事，自二零一七年六月九日起生效
邱立平先生	不再擔任紐約證券交易所上市公司Trina Solar Ltd(紐約證交所：TSL)的董事，自二零一七年三月二十三日起生效
林耀堅先生	不再擔任聯交所上市公司民信金控有限公司(股份代號：273)的董事，自二零一七年五月二十四日起生效 獲委任為聯交所上市公司中信國際電訊集團有限公司(股份代號：1883)的董事，自二零一七年六月一日起生效

除上文所披露外，管理人概無獲悉任何須載入本報告的任何董事相關資料的變動。

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買、出售或贖回基金單位。

基金單位公眾持有量

基於公開資料及就董事所知，截至二零一七年六月三十日，春泉產業信託保持公眾持有量不低於當時已發行在外基金單位的25%。

發行新基金單位

除向管理人發行的合共5,868,223個新基金單位作為支付部分管理人費用及管理人與China Orient Stable Value Fund Limited於二零一七年四月十三日訂立的認購協議(其進一步詳情已披露於春泉產業信託日期為二零一七年四月十三日的公告)項下已發行的114,884,000個新基金單位外，於報告期間概無發行其他新基金單位。

物業開發投資及相關投資

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

海外賬戶稅收合規法案(「FATCA」)

春泉產業信託於二零一六年符合「定期於認可證券市場進行交易」之標準，因此根據FATCA的規定於二零一七年並無編製「財務賬目」，故無須根據FATCA於二零一七年為賬戶持有人進行賬戶盡職調查、申報或預扣。

關連人士交易

房地產投資信託基金守則所載關連人士交易規則規管春泉產業信託或本集團其他部分與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)之間的交易。該等交易將構成房地產投資信託基金守則所界定的關連人士交易。

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)包括：

- (a) 春泉產業信託的管理人；
- (b) 春泉產業信託的總估值師；
- (c) 春泉產業信託的受託人；
- (d) 重大持有人；

附註：

- (1) 持有人若持有已發行基金單位10%或以上，即屬於重大持有人。
- (2) 在下列情況下所持有的單位，將被視為持有人之持有量：
 - (i) 若屬個人持有人，其聯繫人之持有量；或
 - (ii) 若屬機構持有人，其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司之持有量。
- (e) 上述(a)、(b)、(c)或(d)所指任何實體之董事、高級行政人員或高級人員；
- (f) (d)或(e)所指人士之聯繫人；及
- (g) (a)至(d)所指任何實體之控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司。

「控權實體」、「持有人」、「聯營公司」及「聯繫人」具有與房地產投資信託基金守則所界定的相同涵義。

盡管理人審慎周詳查詢後所知，以下載列於報告期間有關春泉產業信託及／或RCA01(作為一方)與春泉產業信託關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)(作為另一方)所進行關連人士交易(該等交易受房地產投資信託基金守則第8章規管)的資料。

關連人士交易(續)

關連人士交易—收入

下表載列本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	於二零一七年 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
太盟投資管理諮詢(北京)有限公司	春泉產業信託之重大 持有人之附屬公司 ²	租賃	1,052,655	1,010,358
伊藤忠(中國)集團有限公司	管理人之聯營公司 ³	租賃	2,723,427 ³	不適用 ³

附註：

1. 摩丘利亞(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. 太盟投資管理諮詢(北京)有限公司為PAG Holdings Limited(春泉產業信託之重大持有人)之非全資附屬公司，因而自二零一七年三月九日起根據房地產投資信託基金守則第8.1(g)段為春泉產業信託之關連人士。進一步資料請參閱下文「PAG租約」一節。
3. 所呈列之收入包括伊藤忠(中國)集團有限公司於二零一七年一月一日至二零一七年五月一日根據租賃交易作出的租賃付款。於二零一七年五月二日之前，伊藤忠商事株式會社持有Mercuria全部已發行股本逾20%，而Mercuria持有管理人90.2%已發行股份。自二零一七年五月二日起，伊藤忠商事株式會社不再持有Mercuria逾20%股權，故不再為管理人的聯營公司及春泉產業信託的關連人士。因此，與伊藤忠(中國)集團有限公司的租賃交易自二零一七年五月二日起不再為關連人士交易，故報告期間二零一七年五月二日至二零一七年六月三十日產生的收入並不構成上文所披露的持續關連人士交易。有關詳情，請參閱春泉產業信託日期為二零一七年五月十七日有關租賃的建議持續關連人士交易的公告。

PAG租約

太盟投資管理諮詢(北京)有限公司(「太盟投資」)，作為租戶已就本集團擁有之位於中華人民共和國北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心的若干辦公室物業訂立固定期限租約，固定期限為自二零一六年十一月一日起計三年的租約(「PAG租約」)。根據PAG Holdings Limited(「PAG Holdings」，太盟投資之控股公司)所作出的權益披露通告，PAG Holdings於二零一七年三月九日所持之基金單位權益增加至10.02%。因此，太盟投資於二零一七年三月九日成為春泉產業信託之關連人士，而PAG租約項下之租賃交易成為春泉產業信託之持續關連人士交易。有關PAG租約的進一步詳情披露於春泉產業信託日期為二零一七年三月二十九日之公告。

關連人士交易^(續)

關連人士交易—開支

下表載列本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	5,387,019

附註：

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

與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列報告期間本集團與受託人關連人士(定義見日期為二零一三年十一月二十五日之發售通函)訂立的關連人士交易之資料：

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／(開支) 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	25,748,127 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	1,521,767
德意志銀行	受託人關連人士	貸款利息	(4,758,090) ²
德意志銀行	受託人關連人士	提前還款收費	(75,440)
德意志銀行	受託人關連人士	貨幣遠期合約平倉費用	(14,958,431) ³
德意志銀行	受託人關連人士	銀行收費	(11,003)

關連人士交易(續)

附註：

1. 於二零一七年六月三十日，本集團持有受託人關連人士的租賃按金人民幣7,051,988元。RCA01(春泉產業信託全資擁有並管控的特殊目的機構)於二零一七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. 於二零一五年四月三十日，RCA01與銀團簽訂500.00百萬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。於提前償還部分二零一七年上半年本金額為30.00百萬美元的該等融資後(有關提前還款收費0.15百萬美元已支付予放款人)，於二零一七年六月三十日的該等融資未償還本金結餘為450.00百萬美元。於二零一七年六月二十日，德意志銀行全部轉讓該等融資。於二零一七年六月三十日，德意志銀行不再為定期貸款融資的放款人。
3. 名義金額為120百萬美元的貨幣遠期合約於二零一七年三月十六日平倉，代價為向德意志銀行支付2.17百萬美元。

與受託人關連人士之關連人士交易一年租(每份租約計)逾1百萬港元之租賃

下表載列於報告期間與受託人關連人士之年租(每份租約計)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1座第27及28整層及招牌收入	15,030,738
中德證券	受託人關連人士	租賃華貿中心1座第22及23整層及招牌收入	10,717,389

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；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。

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組成文件所述向春泉產業信託提供之服務不應視為關連人士交易，但該等服務(價值不超過1百萬港元的服務交易除外)的詳情，例如條款及報酬須在將會發表的下一份半年度報告或年度報告內披露。

於報告期間，春泉產業信託及／或RCA01應付管理人費用總額為3.43百萬美元。以基金單位形式支付之管理人費用為19.22百萬港元，以現金形式支付之管理人費用(包括基本費用和浮動費用)為7.69百萬港元。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，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。於二零一六年十二月六日，管理人已選擇完全以基金單位形式支付截至二零一七年十二月三十一日止年度之基本費用。於報告期間，已向管理人支付浮動費用5.93百萬港元，並按管理人所選擇以現金形式全數支付。

於報告期間內，根據信託契約向受託人應付之費用為0.12百萬美元。

於報告期間，總估值師萊坊就向春泉產業信託提供服務獲得合共約0.23百萬美元，包括萊坊作為春泉產業信託總估值師提供服務產生的估值費用約0.01百萬美元，餘額與就春泉產業信託收購英國組合提供估值服務而收取費用0.22百萬美元有關，其中萊坊獲委聘為春泉產業信託的獨立物業估值師及總估值師，以評估英國組合(即收購事項目標公司所擁有的物業)的價值，詳情見春泉產業信託日期為二零一七年三月十七日的公告。

受託人、管理人及總估值師提供之服務詳情分別載於春泉產業信託於報告期間之綜合財務報表附註8、11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

於二零一七年六月三十日，下表所載人士為管理人、管理人的董事、高級行政人員或高級人員，故均屬於房地產投資信託基金守則項下春泉產業信託之關連人士。就管理人所知，彼等所持有或擁有春泉產業信託基金單位之權益如下：

名稱	身份／權益性質	於二零一七年六月三十日		於二零一六年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持有基金 單位數目（好倉）	權益 概約百分比 ⁵	所持有基金 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	17,059,163	1.36%	17,045,940	1.51%	-0.15%
董事						
Toshihiro Toyoshima	實益擁有人／個人權益	700,000	0.06%	700,000	0.06%	0.00%
Nobumasa Saeki	實益擁有人／個人權益	400,000	0.03%	400,000	0.04%	-0.01%
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	293,000	0.02%	240,000	0.02%	0.00%
邱立平 ³	實益擁有人／個人權益	293,000	0.02%	240,000	0.02%	0.00%
林耀堅 ⁴	實益擁有人／個人權益	266,000	0.02%	213,000	0.02%	0.00%
高級行政人員						
郁筱倫	實益擁有人／個人權益	170,000	0.01%	170,000	0.02%	-0.01%
前執行董事						
劉展天 ⁶	實益擁有人／個人權益	200,000	0.02%	200,000	0.02%	0.00%

附註：

- 於報告期間向管理人發行合共5,868,223個新基金單位作為部份管理人費用後，管理人於二零一七年六月三十日實益擁有17,059,163個基金單位（二零一六年十二月三十一日：17,045,940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（「獨立非執行董事酬金公告」），馬世民先生收取該等基金單位而非現金。於二零一七年六月三十日，(i)獨立非執行董事薪酬；及(ii)該獨立非執行董事所作年度選擇概無變更。
- 根據獨立非執行董事酬金公告，邱立平先生收取該等基金單位而非現金。於二零一七年六月三十日，(i)獨立非執行董事薪酬；及(ii)該獨立非執行董事所作年度選擇概無變更。
- 根據獨立非執行董事酬金公告，林耀堅先生收取該等基金單位而非現金。於二零一七年六月三十日，(i)獨立非執行董事薪酬；及(ii)該獨立非執行董事所作年度選擇概無變更。

權益披露(續)

5. 本文所列百分比以二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,251,315,163個及1,130,562,940個基金單位為基準。
6. 劉展天先生於二零一七年五月三十一日退任執行董事。上述其於「於二零一七年六月三十日」項下呈列的基金單位的權益僅為彼於二零一七年五月三十一日(其退任日期)的權益。

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，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分部須知會管理人及聯交所或根據合規手冊所載的交易守則僅須知會管理人的任何有關基金單位權益或持有任何基金單位淡倉(視乎情況而定)。

重大單位持有人所持權益

於二零一七年六月三十日，按照管理人獲得的資料，以下人士均視作「重大單位持有人」，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」。彼等所持持有根據證券及期貨條例第XV部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	於二零一七年六月三十日		於二零一六年十二月三十一日		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	27.59%	345,204,000	30.53%	-2.94%
RCAC ²	受控制法團權益／公司權益	345,204,000	27.59%	345,204,000	30.53%	-2.94%
PAG Holdings Limited ³	受控制法團權益／公司權益	138,762,000	11.09%	79,210,000	7.01%	+4.08%

附註：

1. 本文所列百分比以二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,251,315,163個及1,130,562,940個基金單位為基準。
2. 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。
3. 該等138,762,000個基金單位包括(i)BT Cayman Limited持有的64,010,000個基金單位權益；及(ii)Spirit Cayman Limited持有的74,752,000個基金單位權益。根據PAG Holdings Limited所作出日期為二零一七年五月十一日的權益披露通告，PAG Real Estate Limited、PARE (Cayman) Limited及PAG Investment Advisors Pte. Ltd.各自於PAG Holdings Limited擁有權益的同一組138,762,000個基金單位中擁有權益。

根據權益披露通告，(a) SCREP V Management (Cayman), LLC、SCREP V Feeder B L.P.及Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.各自持有64,010,000個基金單位(為上文(i)所述BT Cayman Limited持有的同一組基金單位)權益；及(b) SCREP VI Management, L.L.C.、SCREP VI Feeder A, L.P.及SCREP VI, L.P.各自持有74,752,000個基金單位(為上文(ii)所述Spirit Cayman Limited持有的同一組基金單位)權益。上述各項權益亦於PAG Holdings Limited所作出日期為二零一七年五月十一日的權益披露通告中披露。

此外，根據於二零一七年五月十一日作出的權益披露通告，Spirit Cayman Limited於二零一七年五月九日購買1,172,000個基金單位並持有合共75,924,000個基金單位權益。因此，SCREP VI Management, L.L.C.、SCREP VI Feeder A, L.P.及SCREP VI, L.P.持有之75,924,000個基金單位權益與Spirit Cayman Limited所持有屬同一組基金單位。有關額外1,172,000個基金單位並無計入PAG Holdings Limited於二零一七年五月十一日作出的權益披露通告(該通告記錄其二零一七年五月九日的權益)。

亦請參閱下文「根據證券及期貨條例主要單位持有人所持權益」一節所披露的持有5%或以上但10%以下的基金單位權益的人士之權益，當中包括屬同一組基金單位的64,010,000個基金單位及75,924,000個基金單位。

權益披露(續)

除上文所披露者外及按管理人所獲資料，於二零一七年六月三十日，概無其他重大單位持有人實益擁有（或被視作擁有）須根據證券及期貨條例第XV部第2、3及4分部知會管理人及聯交所的有關任何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

於二零一七年六月三十日，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單位持有人以外）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如下：

名稱	身份／權益性質	於二零一七年六月三十日		於二零一六年十二月三十一日		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	
Zeng Yuyu ²	受控制法團權益／公司權益	114,884,000	9.18%	0	0.00%	+9.18%
Asuka Asset Management Co., Ltd.	投資經理／其他權益	72,560,000	5.80%	77,861,000	6.89%	-1.09%
BT Cayman Limited ³	實益擁有人／實益權益	64,010,000	5.12%	64,010,000	5.66%	-0.54%
Spirit Cayman Limited ⁴	實益擁有人／實益權益	75,924,000	6.07%	15,200,000	1.34%	+4.73%

附註：

1. 本文所列百分比以二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,251,315,163個及1,130,562,940個基金單位為基準。
2. 該等114,884,000個基金單位由China Orient Stable Value Fund Limited實益擁有，而China Orient Stable Value Fund Limited由Long Hills Capital Ltd全資擁有。Long Hills Capital Ltd.由Long Hills Holdings International Ltd.全資擁有，而Long Hills Holdings International Ltd.由Zeng Yuyu全資擁有。China Orient Stable Value Fund Limited、Long Hills Capital Ltd及Long Hills Holdings International Ltd.的權益亦披露於日期為二零一七年四月二十五日的Zeng Yuyu的權益披露通告。
3. 該等64,010,000個基金單位由BT Cayman Limited實益擁有。請參閱上文「重大單位持有人所持權益」一節附註3。
4. 該等75,924,000個基金單位由Spirit Cayman Limited實益擁有。請參閱上文「重大單位持有人所持權益」一節附註3。

除上文所披露者外及按照管理人獲得的資料，於二零一七年六月三十日，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實益擁有（或被視作擁有）須根據證券及期貨條例第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。

其他關連人士所持權益

於二零一七年六月三十日，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）持有（或被視作持有）須根據房地產投資信託基金守則或根據信託契約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

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」)於二零一七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、簡明綜合現金流量表及分派表，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，二零一七年八月二十三日

簡明綜合收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千美元	二零一六年 (未經審核) 千美元
收益	6	35,604	39,376
物業經營開支	7	(9,234)	(8,900)
物業收入淨額		26,370	30,476
一般及行政開支	8	(4,970)	(4,493)
投資物業公允價值收益	13	3,378	101,601
其他虧損，淨額	9	(6,976)	(5,071)
營運溢利		17,802	122,513
財務收入		222	272
計息借貸的融資成本	10	999	(21,740)
與單位持有人交易前期內溢利		19,023	101,045
已付單位持有人的分派：			
— 二零一五年末期分派		—	(18,238)
— 二零一六年末期分派(附註i)		(14,568)	—
		4,455	82,807
指：			
單位持有人應佔資產淨值變動，不包括發行新基金單		23,597	63,410
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額		(19,142)	19,397
		4,455	82,807

附註：

- (i) 截至二零一六年十二月三十一日止年度的二零一六年末期分派14,568,000美元於截至二零一七年六月三十日止六個月支付。截至二零一七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

截至二零一七年六月三十日止六個月

		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
	附註			
截至二零一七年六月三十日止六個月				
期內溢利		19,023	(38,165)	(19,142)
其他全面虧損：				
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		19,142	—	19,142
期內全面收益總額	ii	38,165	(38,165)	—
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
其他全面虧損：				
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：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付的分派14,568,000美元(二零一六年：18,238,000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23,597,000美元(二零一六年：63,410,000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

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千美元	二零一六年 (未經審核) 千美元
與單位持有人交易前的期內溢利	19,023	101,045
調整：		
— 投資物業的公允價值收益	(3,378)	(101,601)
— 衍生金融工具的公允價值虧損淨額	8,082	4,862
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用	2,743	2,196
— 銀行借貸交易成本攤銷	896	2,492
— 未變現外匯(收益)/虧損	(12,155)	11,427
期內可供分派收入(附註i)	15,211	20,421
期內分派總額(附註ii)	15,211	18,828
期內分派總額佔可供分派收入的百分比	100%	92%
期內單位持有人每個基金單位所獲分派		
— 已付每個基金單位的中期分派(附註iii及iv)	9.5港仙	13.0港仙

附註：

- 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期內綜合收益表所載若干非現金交易的影響。
- 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%。按二零一三年十一月二十五日的發售通函所披露，管理人擬分派由上市日期至二零一四年十二月三十一日止期間春泉產業信託的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%。在春泉產業信託滿足業務所需資金以外的資金盈餘下，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。
- 截至二零一七年六月三十日止六個月的中期分派每個基金單位9.5港仙按二零一七年上半年支付單位持有人的中期分派15,211,000美元及二零一七年六月三十日的已發行基金單位1,251,315,163個計算，不計及宣派日期至●(「記錄日期」)可能產生的任何代價或基金單位拆細。截至二零一七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100%(二零一六年：92%)。截至二零一七年六月三十日止六個月的中期分派預期於二零一七年九月二十二日支付。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。
- 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

於二零一七年六月三十日

	附註	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
非流動資產			
投資物業	13	1,331,387	1,296,616
預付款	15	1,775	–
非流動資產總值		1,333,162	1,296,616
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	2,337	2,421
衍生金融工具	14	–	2,670
受限制銀行結餘	16	52,593	50,631
現金及現金等價物	16	36,119	28,825
流動資產總值		91,049	84,547
總資產		1,424,211	1,381,163
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	13,003	13,342
租賃押金	17	22,660	20,640
流動負債總額		35,663	33,982
非流動負債，不包括單位持有人應佔資產淨值			
計息借貸	18	447,795	480,499
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		483,458	514,481
單位持有人應佔資產淨值		940,753	866,682
已發行基金單位(千個)	19	1,251,315	1,130,563
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
美元		0.75	0.77
港元		5.87	5.95

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

梁國豪
執行董事

Nobumasa Saeki
執行董事

簡明綜合權益變動表及 單位持有人應佔資產淨值綜合變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	儲備 (附註) 千美元	單位持有人 應佔資產淨值 千美元
於二零一七年一月一日	—	866,682
與單位持有人交易前期內溢利	—	19,023
換算財務報表的匯兌收益	19,142	—
外匯儲備變動產生的款項	(19,142)	19,142
已付單位持有人的分派：		
— 二零一六年末期分派	—	(14,568)
截至二零一七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	—	23,597
發行基金單位	—	50,474
於二零一七年六月三十日	—	940,753
於二零一六年一月一日	—	864,224
與單位持有人交易前期內溢利	—	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

附註：儲備包括換算財務報表的外匯儲備及保留溢利，相當於用於抵銷外匯儲備變動的撥出金額。

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

截至二零一七年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
	附註	千美元	千美元
來自經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	20	23,086	25,101
已收取利息		222	272
經營活動產生的現金淨額		23,308	25,373
來自融資活動的現金流量			
發行新基金單位所得款項		48,001	—
償還借貸及其他附帶借貸成本		(33,750)	—
已付利息		(8,774)	(8,027)
結算衍生金融工具		(5,412)	—
受限制銀行結餘的(增加)／減少		(1,281)	2,686
付予單位持有人的分派		(14,568)	(18,238)
用於融資活動的現金淨額		(15,784)	(23,579)
現金及現金等價物增加淨額			
期初現金及現金等價物		28,825	30,857
現金及現金等價物的匯兌(虧損)／收益		(230)	143
期終現金及現金等價物		36,119	32,794

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(「**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條獲認可的香港集體投資計劃。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(「**香港聯交所**」)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(經二零一五年五月二十二日訂立的首份補充契約修訂，統稱「**信託契約**」)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(「**房地產投資信託基金守則**」)管治。管理人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。

春泉產業信託及其附屬公司(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(「**美元**」)列示。春泉產業信託的功能貨幣為港元(「**港元**」)。春泉產業信託的分派以港元計值及支付。

2 編製基準

截至二零一七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(「**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(「**國際財務報告準則**」)所編製於二零一六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二零一六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。

集團採納現有準則的修訂本

集團已採納國際會計準則理事會所頒佈與集團營運有關並自二零一七年一月一日開始的年度會計期間強制生效的所有現有準則的新訂準則、修訂本及改進。

與集團營運有關且於二零一七年生效的現有準則的修訂本：

國際會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
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
國際財務報告準則第12號(修訂本)	於其他實體的權益披露

採納該等現有準則的修訂本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)

尚未採納的新訂準則、現有準則的修訂本及改進

已頒佈但尚未生效且集團並未提早採納的新訂準則、現有準則的修訂本及改進如下。

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的 分類及計量	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第4號(修訂本)	與國際財務報告準則第4號保險合約 一併應用的國際財務報告準則 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)	投資者與其聯營公司或合營公司間 出售資產或注資	待定
年度改進項目	國際財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期年度改進	二零一八年一月一日 (國際財務報告準則第12號 (修訂本)除外，其自 二零一七年一月一日獲之後 開始的會計期間生效)

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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。

集團就未來作出估計及假設。所得會計估算顧名思義，極少與相關實際結果相符。下文論述引致下個財政年度內資產及負債賬面值出現重大影響之估計及假設。

(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採用估值技術釐定。有關判斷及假設詳情披露於附註13。

(b) 衍生金融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

集團為於中華人民共和國(「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

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，並應與集團於二零一六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。管理人已根據主要經營決策人所審閱用於作出策略性決定的報告劃定經營分部。鑑於管理人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	
	二零一七年 (未經審核) 千美元	二零一六年 (未經審核) 千美元
收益		
租金收入(附註i)	34,911	37,699
停車場收入	250	319
其他收入(附註ii)	443	1,358
	35,604	39,376

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7 物業經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
	千美元	千美元
物業管理費用	784	796
物業稅(附註i)	4,205	1,901
營業稅及其他稅項(附註ii)	506	1,822
預提所得稅(附註iii)	3,520	3,976
租賃佣金	159	339
其他	60	66
	9,234	8,900

附註：

- (i) 物業稅指房產稅及土地使用稅。自二零一六年七月一日起，適用於集團北京物業之房產稅之計算方法如下：(a)就租賃面積而言，按租金收入之12%計算；及(b)就閒置面積而言，按相關面積殘值之1.2%計算。於變動前，房產稅按物業殘值之1.2%之比率徵收。
- (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) 中國預提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	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
	千美元	千美元
管理人費用(附註i)	3,429	3,579
信託費用	120	119
估值費用	8	8
核數師薪酬	109	104
法律及其他專業服務費(附註ii)	960	659
其他	344	24
	4,970	4,493

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	
	二零一七年 (未經審核) 千美元	二零一六年 (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	8,082	4,862
匯兌(收益)/虧損	(1,108)	206
其他各項虧損	2	3
	6,976	5,071

10 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千美元	二零一六年 (未經審核) 千美元
銀行借貸利息開支(附註i)	9,898	10,519
銀行借貸匯兌(收益)/虧損(附註ii)	(11,047)	11,221
其他附帶借貸成本	150	—
	(999)	21,740

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(收益)/虧損將以外幣列值的銀行借貸兌換為人民幣(「人民幣」)而產生。截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月的銀行借貸匯兌(收益)/虧損主要因人民幣兌美元升值/貶值而產生。

簡明綜合中期財務資料附註^(續)

11 管理人費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千美元	二零一六年 (未經審核) 千美元
基本收費	2,637	2,747
浮動收費	792	832
	3,429	3,579

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(春泉產業信託的全部資產，定義見信託契約)價值0.4%收取(「基本費用」，定義見信託契約)。
- (ii) 浮動費用—每年按物業收入淨額(於扣除基本費用及浮動費用前)3.0%收取(「浮動費用」，定義見信託契約)。

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。

於二零一六年十二月六日，管理人告知書面受託人其選擇全數以信託單位形式支付將支付予管理人的基本費用，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二零一七年十二月三十一日止年度的任何房地產產生。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

12 每個基金單位盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千美元	二零一六年 (未經審核) 千美元
與單位持有人交易前的期內溢利	19,023	101,045
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	1,178,165,219	1,122,383,752
就管理人費用的可發行基金單位所作調整	3,104,388	2,427,696
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	1,181,269,607	1,124,811,448
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	1.6美仙	9.0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	1.6美仙	9.0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。

13 投資物業

	截至 二零一七年 六月三十日 止期間 千美元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千美元
期／年初	1,296,616	1,283,552
添置	—	1,124
於其他全面收益確認的匯兌差額	31,393	(88,537)
於綜合收益表確認的公允價值變動	3,378	100,477
期／年末	1,331,387	1,296,616

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 投資物業(續)

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。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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。二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，萊坊測計師行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。

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。在計算租金收入淨額時，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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 投資物業(續) 公允價值等級

	於二零一七年六月三十日的公允價值計量採用		
	第一級 千美元	第二級 千美元	第三級 千美元
經常性公允價值計量			
於二零一七年六月三十日	—	—	1,331,387
於二零一六年十二月三十一日	—	—	1,296,616

期內，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

(a) 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。於二零一七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5.8%(二零一六年十二月三十一日：5.8%)。

(b) 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。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407元(二零一六年十二月三十一日：人民幣405元)，不包括增值稅。

於二零一七年六月三十日，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66.6百萬美元(二零一六年十二月三十一日：64.8百萬美元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 衍生金融工具

	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
流動		
遠期合約之公允價值	—	2,670

附註：

集團已訂立貨幣期權及遠期合約以管理財務風險，但並無根據國際會計準則第39號列作會計對沖。衍生金融工具的公允價值收益或虧損已於綜合收益表扣除(附註9)。普通貨幣期權及遠期合約乃用於對沖相關匯率風險。

貨幣期權的名義本金總額為480百萬美元並已於二零一六年十二月十六日屆滿。遠期合約的名義本金總額為240百萬美元並已於二零一七年三月清償。

於報告日期，集團並無任何未履行的衍生金融工具。

15 貿易及其他應收款項

	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
應收租金	441	178
遞延應收租金	1,643	1,871
預付款	2,028	372
	4,112	2,421
減：非流動預付款	(1,775)	—
計入流動資產之流動部分	2,337	2,421

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。

租戶概無獲授特定信貸期。

租戶須按租約以預繳方式支付每月租金，而停車場收入則於其後向停車場營辦商收取。

(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) 於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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)。

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 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
受限制銀行結餘	52,593	50,631
現金及現金等價物	36,119	28,825
	88,712	79,456

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
美元	38,212	49,873
人民幣	31,621	28,103
港元	18,879	1,480
	88,712	79,456

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(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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
租賃按金(附註i)	22,660	20,640
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	7,530	7,676
其他稅項撥備(附註ii)	16	15
應付增值稅	71	21
應計費用及其他應付款項	5,386	5,630
	13,003	13,342

附註：

- (i) 租賃按金分類為流動負債，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 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
1年內	4,900	5,204
超過1年	17,760	15,436
	22,660	20,640

- (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。

租賃按金與貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若，並主要以人民幣列賬。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 計息借貸

	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
非流動		
銀行借貸	447,795	480,499

集團借貸於報告期間末的利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
六個月或以內	447,795	480,499

由於借貸按浮動利率計息，該銀行借貸之賬面值與公允價值相若。

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。於二零一七年五月十二日，集團提早償還部份定期貸款為數30百萬美元，令尚未償還本金額降至450百萬美元。於二零一七年六月二十七日，定期貸款融資之利率降低110個基點，從3個月美元倫敦銀行同業拆息加2.75%至3個月美元倫敦銀行同業拆息加1.65%。集團亦訂立20百萬美元未提取無承諾循環融資。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) 於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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)及集團的RCA01股份已抵押作為集團定期貸款融資的擔保。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 已發行基金單位

	基金單位數目
二零一六年十二月三十一日之結餘	1,130,562,940
就管理人費用已發行的新基金單位	5,868,223
配售基金單位(附註i)	114,884,000
二零一七年六月三十日之結餘(附註ii)	1,251,315,163

附註：

- (i) 於二零一七年四月二十一日，合共114,884,000個新基金單位以每個基金單位3.25港元之價格配售予China Orient Stable Value Fund Limited，認購所得款項淨額372.99百萬港元擬用作提早償還部份銀行貸款及一般營運資金用途。
- (ii) 於二零一七年六月三十日，每個基金單位的成交市值為3.40港元。按已發行1,251,315,163個基金單位計算，市場資本值為544.94百萬美元。

20 現金流量表附註 經營活動所得現金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
	千美元	千美元
與單位持有人交易前的期內溢利	19,023	101,045
投資物業公允價值收益	(3,378)	(101,601)
衍生金融工具的公允價值虧損淨額	8,082	4,862
以基金單位取代現金結算的管理人費用	2,472	2,205
利息收入	(222)	(272)
計息借貸融資成本	(999)	21,740
匯兌(收益)/虧損	(1,108)	206
貿易及其他應收款項及預付款增加	(1,644)	(2,151)
租賃押金增加/(減少)	1,521	(592)
貿易及其他應付款項(減少)/增加	(661)	(341)
	23,086	25,101

重大非現金變動：

- (i) 管理人費用2,472,000美元(二零一六年：2,205,000美元)以發行新基金單位結算。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

21 應收未來最低租金

於二零一七年六月三十日，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 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
一年內	67,111	67,519
一年後，五年內	117,456	120,201
五年後	1,454	3,901
	186,021	191,621

附註：大部分經營租賃為固定期限且為期三年(二零一六年：三年)。

22 關連方交易及關聯方交易與結餘

截至二零一七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」)名稱及於二零一七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單位持有人
太盟投資管理諮詢(北京)有限公司 (「太盟北京」)(附註i)	春泉產業信託的重大單位持有人
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」) (附註ii)	管理人的聯營公司
MIBJ Consulting (Beijing) Co., Ltd. (「MIBJ」)*	管理人的聯營公司及管理人董事之聯繫人
北京華瑞興實地產諮詢有限公司(「華瑞」)	管理人的聯營公司
萊坊測計師行有限公司	總估值師
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
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(「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。

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)

(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	
		二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
		千美元	千美元
伊藤忠商事租金收入	(i)(iii)	396	634
MIBJ租金收入	(iii)	70	74
德意志銀行中國及中德證券租金收入	(iii)	3,745	3,500
太盟北京租金收入	(iii)	153	—
德意志銀行香港分行利息收入	(iv)	222	272

(c) 關連方／關聯方開支

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
		千美元	千美元
華瑞管理費	(v)	784	796
已付及應付受託人的受託費	(vi)	121	119
付予春泉資產管理有限公司的管理人費用	(vii)	3,429	3,579
已付總估值師估值費	(viii)	227	8
付予德意志銀行英國的利息開支	(ix)	692	767
付予德意志銀行香港分行的銀行費用	(iv)	2	1
付予德意志銀行英國的提前還款收費	(ix)	11	—
與德意志銀行香港分行結算衍生金融工具	(iv)	2,169	—

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)

(d) 關連方／關聯方結餘

	附註	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
伊藤忠商事租賃押金	(ii)(x)	—	362
MIBJ租賃押金	(x)	42	41
德意志銀行中國及中德證券租賃押金	(x)	1,040	976
太盟北京租賃押金	(i)(x)	149	—
德意志銀行香港分行衍生金融工具	(xi)	—	1,462

附註：

- (i) 於二零一七年三月九日，太盟北京成為春泉產業信託之關連人士。
- (ii) 於二零一七年五月二日，伊藤忠商事成為春泉產業信託之獨立第三方，故並非春泉產業信託之關連人士。
- (iii) 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。
- (iv) 銀行存款所收利息收入、銀行費用及結算衍生金融工具乃根據與德意志銀行香港分行訂立的相關協議條款收取。
- (v) 物業管理服務費乃按照訂約方協定的條款收取。
- (vi) 受託人有權於各財政年度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。
- (vii) 管理人費乃按照信託契約收取。
- (viii) 估值費乃基於訂約方協定之條款收取。
- (ix) 利息開支及提前還款收費乃根據與德意志銀行英國訂立的相關協議條款收取。
- (x) 租賃押金乃按照相關租賃協議之條款收取。
- (xi) 衍生金融工具之公允價值乃根據德意志銀行香港分行之銀行報價確認(附註13)。

截至二零一七年六月三十日止期間，概無與管理人董事(作為主要管理人員)訂立任何交易(二零一六年：無)。

23 報告期後事項

於二零一七年三月十七日，德意志信託(作為春泉產業信託的受託人)訂立股份購買協議，據此，春泉產業信託同意購買英國84項商業物業。是項收購於二零一七年七月十四日完成。同日，完成款項36.7百萬英鎊已支付且付款已經由債務提供資金支付。

24 審批簡明綜合中期財務資料

簡明綜合中期財務資料於二零一七年八月二十三日經管理人批准刊發。

績效表

於六月三十日	二零一七年	二零一六年
單位持有人應佔資產淨值	940.75百萬美元	929.84百萬美元
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值	5.87港元	6.41港元
總借貸佔總資產百分比(「資本負債比率」)	31.4%	33.2%
總負債佔總資產百分比	34.0%	35.6%
市場總值 ¹	544.94百萬美元	488.78百萬美元
已發行基金單位	1,251,315,163	1,125,370,516

截至六月三十日止六個月	二零一七年	二零一六年
最高單位成交價	3.43港元	3.42港元
單位成交價相對每個基金單位資產淨值之最高溢價	不適用	不適用
最低單位成交價	3.12港元	2.65港元
單位成交價相對每個基金單位資產淨值之最高折扣	46.8%	58.7%
每個基金單位分派 ²	9.5港仙	13.0港仙
每個基金單位淨收益率 ²	2.8%	3.9%
每個基金單位(年化)淨收益率 ²	5.6%	7.8%

附註：

1 市場總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各期間每個基金單位分派除以各期末的收市價計算。

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

Nobumasa Saeki先生
梁國豪先生

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

Nobumasa Saeki先生
梁國豪先生
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

內部稽核師

香港立信德豪財務顧問有限公司

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

貝克•麥堅時律師事務所
高偉紳律師行
DLA Piper Hong Kong

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

北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司

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



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



本報告以環保紙印刷