

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告並不構成且不擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。

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)

由春泉資產管理有限公司管理

截至二零一八年六月三十日止六個月的

中期業績公告

及

暫停辦理單位持有人登記

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(「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。於二零一八年六月三十日，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。

分派

管理人董事會(「**董事會**」)謹代表春泉產業信託議決，向單位持有人宣派二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日期間(「**報告期間**」或「**二零一八年上半年**」)的中期分派每個基金單位12.0港仙(「**二零一八年中中期分派**」)，按年(「**同比**」)增加26.3%。該分派(分派比率約為96%)或會於二零一八年七月一日至二零一八年九月十八日(「**記錄日期**」)期間發行新基金單位時予以調整。基於二零一八年六月三十日的收市價每個基金單位3.33港元計算，該分派的年度化分派收益率為7.2%。

該分派將以港元(「**港元**」)派付。二零一八年中中期分派所採納的港元兌美元(「**美元**」)匯率為香港銀行公會於緊接二零一八年六月三十日前五(5)個營業日所宣佈的開市參考牌價中間匯率的平均值7.8480。

根據信託契約，管理人目前的政策為於各財政年度向春泉產業信託單位持有人(「**單位持有人**」)分派至少90%的可供分派收入總額(「**可供分派收入總額**」)。倘若管理人認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逾及高於至少90%的可供分派收入總額。

為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零一八年九月十七日(星期一)至二零一八年九月十八日(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。二零一八年中中期分派預期於二零一八年九月二十八日(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。

為符合資格收取二零一八年中中期分派，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二零一八年九月十四日(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。

管理層討論與分析

華貿物業經營回顧

北京商務中心區(「**CBD**」)是眾多行業租戶的總部所在，包括金融與保險、專業服務、互聯網及其他高新技術行業的代表企業。於二零一八年上半年末，其坐擁北京甲級寫字樓最大庫存量，為1.82百萬平方米，佔該市甲級寫字樓總量8.26百萬平方米的22.0%，較二零一七年底很大程度上保持不變。市場供應維持穩健，原因為於報告期間並無重大新辦公樓竣工。就租賃活動而言，北京**CBD**維持穩健增長。與上一個半年度相比空置率下降及平均租金上漲，國內企業(尤其是金融企業)成為主要推動因素。過往影響**CBD**需求的趨勢(即租戶遷往非中心位置，如望京及其他租金較低地區)不再構成威脅，原因為該等租金較低地區的較大空間已大部分被佔用。受益於韌性市場，於報告期間內華貿中心1號及2號寫字樓及其約600個停車位(「**華貿物業**」)仍維持穩定表現。

二零一八年上半年北京 **CBD** 寫字樓市場的空置率及租金

	空置率	環比變動	同比變動	平均租金 人民幣	環比變動	同比變動
甲級	3.2%	-1.7 個百分點	-2.4 個百分點	398	3.6%	4.2%
超甲級	1.9%	-3.1 個百分點	-4.3 個百分點	446	4.9%	7.3%

資料來源：仲量聯行研究

華貿物業經營表現

截至以下日期止六個月	二零一七年 六月三十日		二零一七年 十二月三十一日		二零一八年 六月三十日	
	人民幣百萬元	變動	人民幣百萬元	變動	人民幣百萬元	變動
收益						
– 租金收入	237.81	3.0%	244.99	2.2%	250.32	
– 停車場收入	1.72	0.6%	1.73	–	1.73	
– 其他收入 (附註 ii)	5.29	47.8%	7.82	(26.1%)	5.78	
	244.82	4.0%	254.54	1.3%	257.83	
物業經營開支						
– 物業管理費用	(5.39)	2.8%	(5.54)	2.2%	(5.66)	
– 物業稅 (附註 iii)	(28.92)	2.8%	(29.72)	1.3%	(30.11)	
– 其他稅項 (附註 iv)	(3.48)	(0.6%)	(3.46)	2.9%	(3.56)	
– 預扣稅 (附註 v)	(24.20)	3.1%	(24.94)	6.0%	(26.44)	
– 租賃佣金	(1.09)	275.2%	(4.09)	(70.9%)	(1.19)	
– 其他	(0.41)	–	(0.41)	48.8%	(0.61)	
	(63.49)	7.4%	(68.16)	(0.9%)	(67.57)	
物業收入淨額	181.33	2.8%	186.38	2.1%	190.26	

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. 其他稅項指城市維護建設稅、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。

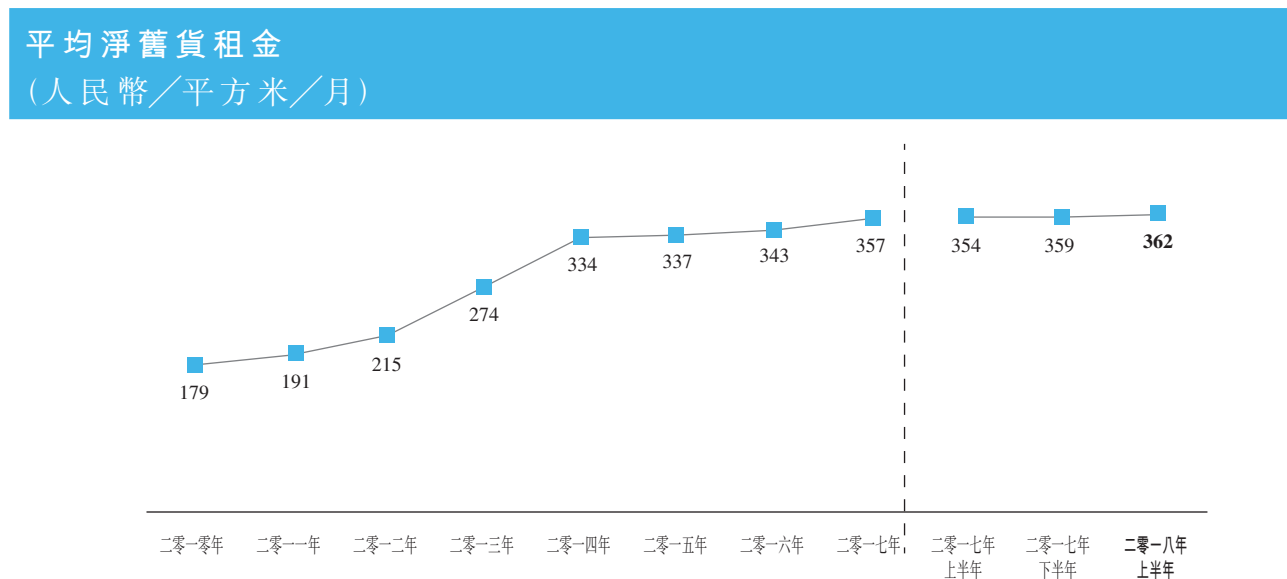
於報告期間內，華貿物業的表現維持向好態勢，收益環比(「環比」)增長1.3%及同比增長5.3%。扣除物業經營費用人民幣67.57百萬元後，報告期間之物業收入淨額為人民幣190.26百萬元，環比及同比分別增長2.1%及4.9%。

租金收入

於報告期間，華貿物業租金收入錄得環比增長2.2%及同比增長5.3%至人民幣250.32百萬元。營運表現令人鼓舞，平均租用率為96.1%（二零一七年下半年：95.0%；二零一七年上半年：93.5%）。期內出租之總面積為15,352平方米（佔可出租辦公面積12.8%），其中40.2%乃新租約，餘下皆為續租。平均舊貨月租（扣除增值稅）為每平方米人民幣362元，環比增長0.8%及同比增長2.3%，主要受惠於4.5%（二零一七年下半年：5.8%；二零一七年上半年：6.0%）的可觀平均續租租金增長。

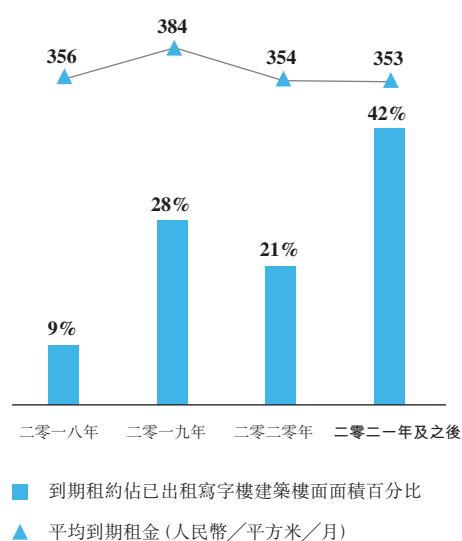
經營表現概要					
截至以下日期止六個月	二零一七年 六月三十日	變動	二零一七年 十二月三十一日	變動	二零一八年 六月三十日
平均淨舊貨月租 (人民幣/平方米)	354	1.4%	359	0.8%	362
平均租用率 (%)	94%	+1 個百分點	95%	+1 個百分點	96%

附註：淨舊貨租金經扣除增值稅後呈列。



附註：淨舊貨租金經扣除營業稅及增值稅(如適用)後呈列。

按建築樓面面積劃分的租約屆滿的分析



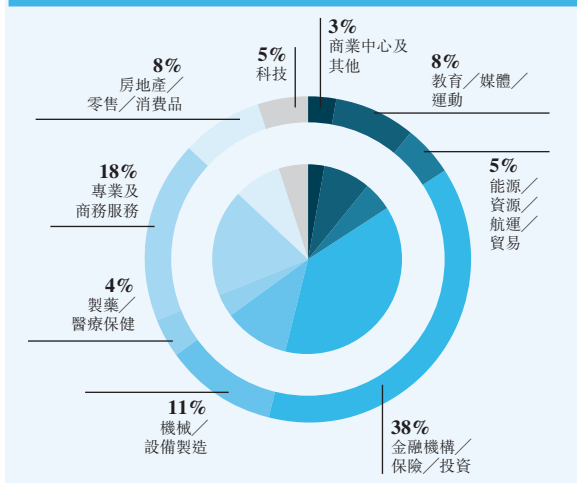
於二零一八年六月三十日，平均的租約到期為771天(以建築樓面面積計)。於二零一八年下半年及截至二零一九年十二月三十一日止年度的到期租約分別佔已出租總建築樓面面積9%及28%，而該等到期租約的平均單位租金分別為每平方米人民幣356元及每平方米人民幣384元。

租戶基礎

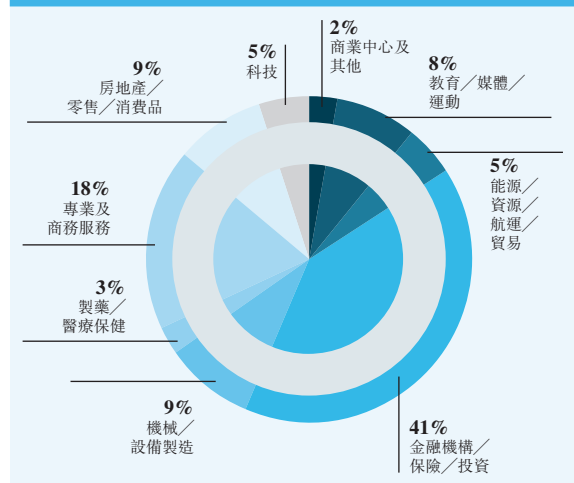
於二零一八年六月三十日，春泉產業信託之物業擁有合共192名租戶。五大租戶佔報告期間內華貿物業租金收入總額的21.8%及於二零一八年六月三十日佔總建築樓面面積的22.8%。

租戶	佔已出租總建築樓面面積百分比
愛普生	5.7%
戴爾斯克	4.8%
康泰納仕	4.1%
中德證券	4.1%
德意志銀行	4.1%
總計	22.8%

按行業劃分的租戶
佔已出租寫字樓建築樓面面積百分比
(於二零一八年六月三十日)



按行業劃分的租戶
佔每月收益百分比
(截至二零一八年六月三十日止一個月)



成本

物業經營開支主要包括稅項開支，即預扣稅、營業稅及其他稅項(不包括印花稅)和物業稅。稅項開支合共佔物業經營開支總額89.0%，而物業管理費按總收益的2.0%支付，佔該等開支的8.4%。

物業經營開支於報告期間內錄得環比減少0.9%。此乃主要由於儘管報告期間內稅項開支及物業管理費增加，而租賃佣金環比減少70.9%，從而使經營開支降低。

英國組合業務回顧

於下列期間	二零一七年 七月十四日至 二零一七年 十二月三十一日 英鎊(「英鎊」)	二零一八年 一月一日至 二零一八年 六月三十日 英鎊
收入		
— 租金收入	2,058,626	2,193,404
開支		
— 租賃物業的主租租金	(53,135)	(43,845)
— 物業管理費用	(32,400)	(31,500)
	(85,535)	(75,345)
物業收入淨額	1,973,091	2,118,059

1. 春泉產業信託完成收購英國84項獨立物業(「英國組合」)的日期。

春泉產業信託於二零一七年七月完成收購英國組合。84項物業均為與租戶(英國領先汽車服務經營公司Kwik-Fit (GB) Limited)訂立的長期租約。除一份租約外，其餘租約均於二零三二年三月到期。目前，英國組合的租用率為100%，每年合約租金收入為約4.51百萬英鎊。春泉產業信託可獲得大部分租金收入的轉付，原因是租約屬「全面維修及保險由租戶負擔」性質。此意味著，租戶同意支付協議規定之任何日常費用(租金、水電費等)以及有關物業的所有房產稅、房屋保險及保養費(三重「淨利」)。

財務業績摘要

(除另指明外，以百萬美元列示)

截至六月三十日止六個月	二零一七年	二零一八年	變動
收益	35.60	43.41	21.9%
物業經營開支	(9.23)	(10.71)	16.0%
物業收入淨額	26.37	32.70	24.0%
淨物業收益率	74.1%	75.3%	+1.2個百分點
一般及行政開支	(4.97)	(6.60)	32.8%
現金利息開支	(8.77)	(8.43)	(3.9%)
除稅後溢利	19.02	6.49	(65.9%)
可供分派收入總額	15.21	20.08	32.0%

基金單位資料	二零一七年 上半年	二零一八年 上半年	變動
每個基金單位分派(港仙)	9.5	12.0	26.3%
分派比率	100%	96%	-4個百分點
每個基金單位資產淨值(港元)	5.87	6.05	3.1%
已發行基金單位數目	1,251,315,163	1,265,180,645	1.1%

於以下日期	二零一七年 十二月 三十一日	二零一八年 六月 三十日	變動
物業估值	1,488.06	1,463.75	(1.6%)
總資產	1,586.60	1,547.69	(2.5%)
總負債	586.20	571.92	(2.4%)
資產淨值	1,000.40	975.77	(2.5%)
資本負債比率	34.5%	34.4%	-0.1個百分點

財務表現

春泉產業信託於報告期間內之收益為43.41百萬美元，同比增加21.9%。有關增加歸因於華貿物業的租金穩定上漲及英國組合作出的貢獻的合併結果，以及二零一八年上半年所採用強勁的人民幣兌美元月均匯率6.3680(二零一七年上半年：6.8749)的影響。扣除物業經營開支10.71百萬美元後，物業收入淨額為32.70百萬美元，同比增加24.0%。於報告期間，淨物業收益率提高至75.3%(二零一七年上半年：74.1%)。扣除英國組合的貢獻後，收益及物業收入淨額仍將分別同比增加13.7%及13.3%。

由於投資組合價值增加而產生的管理人費用增加以及法律及專業服務費增加，專業服務費及行政開支增加32.8%至6.60百萬美元(二零一七年上半年：4.97百萬美元)。總融資成本為20.03百萬美元，乃由於將美元銀行借貸兌換成人民幣時錄得更多匯兌虧損8.97百萬美元所致。此外，由於報告期間內所採用的月均匯率高估了兌換貨幣時的實際利率，故錄得換算虧損1.82百萬美元。現金利息開支為8.43百萬美元，而二零一七年上半年為8.77百萬美元，此受益於，儘管浮息基準利率增加及貸款金額更大，惟利差減少。

經計及英國組合之公允價值增加1.82百萬美元及華貿物業之公允價值增加0.15百萬美元，報告期間內的除稅後溢利為6.49百萬美元(二零一七年上半年：19.02百萬美元)。

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為20.08百萬美元，同比增加32.0%。呈報金額已經調整，不包括匯兌虧損及投資物業公允價值增加(均為非現金性質)。

財務狀況

於二零一八年六月三十日，春泉產業信託之總估值師萊坊測計師行有限公司(「萊坊」或「總估值師」)對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零一八年六月三十日之估值為人民幣9,031.00百萬元(相當於1,363.99百萬美元)，較二零一七年十二月三十一日之估值增加0.01%(以人民幣計)及減少1.7%(以美元計)。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。資本化比率維持穩定，為5.8%(二零一七年十二月三十一日：5.8%；二零一七年六月三十日：5.8%)。

英國組合於二零一八年六月三十日之估值為75.53百萬英鎊(相當於99.76百萬美元)，較二零一七年十二月三十一日之估值增加1.38百萬英鎊或約1.9%(以英鎊計)(減少0.5%，以美元計)。英國組合的估值乃經採用收入資本化法得出。估值增加主要由於資本化比率(介乎4.35%至9.35%不等)(二零一七年十二月三十一日：4.45%至9.45%)小幅下降所致，此乃由於自去年十二月起英國商業物業投資市場的市場情緒有所改善，而持續缺少優質、可長期投資的股票。

於二零一八年六月三十日，春泉產業信託有抵押貸款融資合共約535.17百萬美元，包括：

1. 悉數提取之定期貸款融資450.00百萬美元及無承諾融資20.00百萬美元(已提取18.00百萬美元)(「華貿物業融資」)，按三個月美元倫敦銀行同業拆息加1.65厘之年利率計息及將於二零二零年四月到期；及
2. Sumitomo Mitsui Banking Corporation(「SMBC」)於二零一八年一月二十六日授出50.00百萬英鎊(相當於約66.05百萬美元)之融資(「英國融資」)。英國融資按三個月英鎊倫敦銀行同業拆息加2.20厘之年利率計息及將於二零二二年一月到期。

於二零一七年十二月三十一日，春泉產業信託分別獲澳洲及紐西蘭銀行及Banco Santander授出兩筆英鎊融資。於二零一八年一月，該兩筆融資已透過從英國融資提取50.00百萬英鎊、華貿物業融資之18.00百萬美元及內部現金17.00百萬美元而獲悉數償還。

於二零一八年六月三十日，資本負債比率(即總借貸對資產總值)為34.4%，而於二零一七年十二月三十一日為34.5%。

於二零一七年年報中，管理人強調，在利率上升及貨幣政策收緊的情況下，其專注於管理利率風險。於報告期間內，春泉產業信託訂立三份美元浮動至固定利率掉期(「利率掉期」)合約，加權平均掉期利率為每年2.68%，各份合約於二零二零年四月二十九日到期。該等利率掉期合約的名義金額合共為150百萬美元，佔春泉產業信託的美元貸款的32.1%。

於二零一八年六月三十日，春泉產業信託的投資物業、應收租金、受限制銀行結餘、利率掉期以及RCA01及Hawkeye Properties 501 Limited之普通股已抵押作為定期貸款融資的擔保(如適用)。於報告期間，春泉產業信託、RCA01、RUK01 Limited及Hawkeye Properties 501 Limited一直在所有重大方面遵守相關融資與擔保文件的條款及條文。

春泉產業信託(連同其特殊目的機構，統稱「本集團」)於二零一八年六月三十日的不受限制現金為21.84百萬美元，二零一七年十二月三十一日則為21.31百萬美元。本集團亦有未提取無承諾銀行貸款融資總額2.00百萬美元。憑藉該等財務資源，春泉產業信託有充足流動資產應付其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。

於二零一八年六月三十日，本集團的資產總值為1,547.69百萬美元，同比增加8.7%及環比減少2.5%。

已發行新基金單位

於二零一八年六月三十日，已發行基金單位總數為1,265,180,645個。於報告期間合共發行7,474,913個新基金單位。

日期	詳情	基金單位數目
二零一七年十二月三十一日	已發行基金單位總數的期初結餘。	1,257,705,732
二零一八年三月二十六日	按每個基金單位 3.386 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十二月三十一日止三個月期間的 100% 管理人基本費用。	+ 3,706,231
二零一八年四月二十七日	按每個基金單位 3.258 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，作為支付截至二零一八年三月三十一日止三個月期間的 100% 管理人基本費用。	+ 3,768,682
二零一八年六月三十日	已發行基金單位總數的期終結餘。	1,265,180,645

單位持有人應佔資產淨值

於二零一八年六月三十日，單位持有人應佔資產淨值為975.77百萬美元。

於二零一八年六月三十日，每個基金單位資產淨值為6.05港元(二零一七年十二月三十一日：6.22港元；二零一七年六月三十日：5.87港元)。其較二零一八年六月三十日的基金單位收市價3.33港元有81.7%溢價。

資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團並無重大資本承擔。

僱員

於報告期間內，春泉產業信託由管理人管理，並無直接僱用任何員工。

展望

對春泉產業信託而言，二零一八年上半年屬在多方面均令人鼓舞的半年。北京寫字樓市場的穩健活動及對優質寫字樓的持續需求反映於租用率及舊貨租金顯著上升。因此，華貿物業持續錄得穩健的有機增長及4.5%的可觀續租租金增長。與此同時，一如所料，英國組合提升了春泉產業信託的現金流量，收益轉付96.6%。

基於此堅固基礎，管理人對今年下半年的前景持審慎樂觀態度。儘管存在潛在中美貿易戰，北京的經濟活動保持旺盛態勢，二零一八年上半年GDP增幅同比增長6.8%可見一斑。此外，我們對華貿物業的基本面仍抱持信心，尤其是我們留意到CBD區域內若干項目計劃將於二零一九年竣工有所延誤。於二零一八年下半年屆滿的租約佔已出租總建築樓面面積的9%，平均單位租金為每平方米人民幣356元。另一項顯著的數據為，於二零一八年六月三十日，華貿物業192名租戶中的98名自我們於二零一三年上市起一直與我們一起，該等租戶佔可出租建築樓面面積57.5%。如此高的續租率表示彼等對華貿管理層充滿信心，及對大樓及其設施的質素深感滿意。此預示著春泉產業信託的任何未來投資舉措將獲得支持。

於去年年末，有見於各主要中央銀行的立場及經濟狀況，我們洞悉管理利率風險的重要性，故此我們簽訂三份利率掉期合約以減低潛在未來利率上調的影響。

直至報告期間末，人民幣波動加大且自二零一八年六月中旬起出現大幅貶值。在此之前，人民幣匯率一直跟隨廣義美元走勢，且人民幣在四月中至六月中美元回升的情況下維持穩定。人民幣匯率的下行趨勢或會對華貿物業的表現(以美元計)產生負面影響，以致二零一八年下半年的分派可能低於二零一八年中期中分派。潛在貿易戰結果難料，故管理人將繼續密切監察貨幣市場，尤其是留意其對春泉產業信託的資本負債比率以及未來分派的影響。

誠如過往所述，管理人將繼續積極尋求潛在收購，但同時會謹慎評估該等機會。通過採取積極租賃及物業管理策略以及維持穩健、穩定的資本架構，管理人致力向單位持有人提供穩定分派，同時在潛在收購機會出現時把握機會。

總括而言，管理人相信，春泉產業信託具備良好優勢立足於二零一八年上半年的堅實基礎，取得將可進一步回饋其忠實單位持有人的業績。

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聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14的規定，並採納一切必需變動，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、呈報透明化及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。

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**」)與上市規則的適用條文。

有關管治架構的重要內容及報告期間的企業管治報告將載於即將刊發的中期報告內。

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，受若干法例、規例及文件(包括房地產投資信託基金守則的條文)監管。管理人獲證監會根據證券及期貨條例第116條發牌，從事受規管的資產管理活動。於本公告日期，梁國豪先生(管理人執行董事)、Nobumasa SAEKI先生(管理人執行董事)、鍾偉輝先生(管理人董事)及郁筱倫女士(管理人合規總監)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)條委任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，其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。

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。

基金單位公眾持有量

基於公開資料及就管理人所知，截至二零一八年六月三十日，春泉產業信託保持公眾持有量不低於已發行在外基金單位的25%。

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根據彼等各自的職權範圍審閱。

春泉產業信託於報告期間的綜合中期業績已經春泉產業信託的核數師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「實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

刊發中期報告

春泉產業信託截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及春泉產業信託網站 www.springreit.com 登載，並將於二零一八年八月三十一日或之前寄發予單位持有人。

承董事會命
春泉資產管理有限公司
(以春泉產業信託管理人身份)
Toshihiro Toyoshima 先生
管理人主席

香港，二零一八年八月二十三日

於本公告日期，管理人之董事為 *Toshihiro Toyoshima* (主席兼非執行董事)；*Nobumasa Saeki* 及 *梁國豪* (均為執行董事)；*Hideya Ishino* (非執行董事)；及馬世民、林耀堅及邱立平 (均為獨立非執行董事)。

財務資料

簡明綜合收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 千美元	二零一七年 (未經審核) 千美元
收益	6	43,407	35,604
物業經營開支	7	(10,712)	(9,234)
物業收入淨額		32,695	26,370
一般及行政開支	8	(6,602)	(4,970)
投資物業公允價值收益	14	1,981	3,378
其他虧損，淨額	9	(1,781)	(6,976)
營運溢利		26,293	17,802
財務收入		303	222
計息借貸的融資成本	10	(20,026)	999
除稅及與單位持有人交易前的溢利		6,570	19,023
所得稅開支	11	(81)	—
期內溢利(與單位持有人交易前)		6,489	19,023
已付單位持有人的分派：			
—二零一六年末期分派		—	(14,568)
—二零一七年末期分派(附註i)		(18,644)	—
		(12,155)	4,455
指：			
單位持有人應佔資產淨值變動，不包括發行新 基金單位		(27,801)	23,597
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額		15,646	(19,142)
		(12,155)	4,455

附註：

- (i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度的二零一七年末期分派18,644,000美元於截至二零一八年六月三十日止六個月支付。截至二零一八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13。

簡明綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

		與單位 持有人交易 (附註 <i>i</i>) (未經審核) 千美元	與單位 持有人交易 (未經審核) (未經審核) 千美元	與單位 持有人交易後 (未經審核) 千美元
截至二零一八年				
六月三十日止六個月				
期內溢利		6,489	9,157	15,646
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		<u>(15,646)</u>	<u>—</u>	<u>(15,646)</u>
期內全面收益總額	<i>ii</i>	<u>(9,157)</u>	<u>9,157</u>	<u>—</u>
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		<u>19,142</u>	<u>—</u>	<u>19,142</u>
期內全面收益總額	<i>ii</i>	<u>38,165</u>	<u>(38,165)</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付的分派18,644,000美元(二零一七年：14,568,000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)減少27,801,000美元(二零一七年：增加23,597,000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。

分派聲明

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千美元	二零一七年 (未經審核) 千美元
與單位持有人交易前的期內溢利	6,489	19,023
調整：		
— 投資物業的公允價值收益	(1,981)	(3,378)
— 衍生金融工具的公允價值(收益)/虧損淨額	(40)	8,082
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用	3,151	2,743
— 銀行借貸交易成本攤銷	1,680	896
— 未變現外匯虧損/(收益)	10,783	(12,155)
期內可供分派收入(附註i)	<u>20,082</u>	<u>15,211</u>
期內分派總額(附註ii)	19,339	15,211
期內分派總額佔可供分派收入的百分比	96%	100%
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)	12.0港仙	9.5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期內綜合收益表所載若干非現金交易的影響。
- (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，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) 截至二零一八年六月三十日止六個月的中期分派每個基金單位12.0港仙按二零一八年上半年支付單位持有人的中期分派19,339,000美元及二零一八年六月三十日的已發行基金單位1,265,180,645個計算，不計及宣派日期至二零一八年九月十八日(「記錄日期」)可能產生的任何代價或基金單位拆細。截至二零一八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96%(二零一七年：100%)。截至二零一八年六月三十日止六個月的中期分派預期於二零一八年九月二十八日支付。二零一八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。

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

		於 二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
	附註		
非流動資產			
投資物業	14	1,463,754	1,488,059
衍生金融工具	15	103	—
非流動資產總值		<u>1,463,857</u>	<u>1,488,059</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	16	4,798	4,525
受限制銀行結餘	17	57,192	72,701
現金及現金等價物	17	21,841	21,310
流動資產總值		<u>83,831</u>	<u>98,536</u>
總資產		<u>1,547,688</u>	<u>1,586,595</u>
流動負債			
計息借貸	19	—	50,005
貿易及其他應付款項	18	13,901	13,878
租賃押金	18	24,550	24,360
應付所得稅		241	476
流動負債總額		<u>38,692</u>	<u>88,719</u>
非流動負債，不包括單位持有人 應佔資產淨值			
計息借貸	19	533,166	497,472
衍生金融工具	15	63	—
非流動負債總額		<u>533,229</u>	<u>497,472</u>
總負債，不包括單位持有人 應佔資產淨值		<u>571,921</u>	<u>586,191</u>
單位持有人應佔資產淨值		<u>975,767</u>	<u>1,000,404</u>
已發行基金單位(千個)	20	<u>1,265,181</u>	<u>1,257,706</u>
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
美元		0.77	0.80
港元		6.05	6.22

單位持有人應佔資產淨值簡明綜合變動表
截至二零一八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
於二零一八年一月一日	-	1,000,404
與單位持有人交易前期內溢利	-	6,489
換算財務報表的匯兌虧損	(15,646)	-
外匯儲備變動產生的款項	15,646	(15,646)
已付單位持有人的分派：		
-二零一七年末期分派	-	(18,644)
截至二零一八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	-	(27,801)
發行基金單位	-	3,164
於二零一八年六月三十日	-	975,767
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

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。

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

截至二零一八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(「國際財務報告準則」)所編製於二零一七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二零一七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。

集團採納新訂準則及現有準則的修訂本、詮釋及改進

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二零一八年一月一日開始的會計年度期間強制生效的所有新訂準則。

與集團營運有關且於二零一八年生效的新訂準則及現有準則的修訂本、詮釋及改進：

國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
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
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
國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	與客戶訂立合約的收益
國際財務報告準則第15號(修訂本)	國際財務報告準則第15號之澄清
國際財務報告準則第1號及 國際會計準則第28號年度改進項目	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
國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

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。

尚未採納的新訂準則及現有準則的修訂本及詮釋

已頒佈但尚未生效且集團並未提早採納的新訂準則及現有準則的修訂本及詮釋如下。

		於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
國際財務報告準則第9號 (修訂本)	提早還款特性及負補償	二零一九年 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
國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年 一月一日
國際財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年 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

集團將於上述新訂準則及現有準則的修訂本及詮釋生效時予以採納。集團已開始評估該等新訂準則及現有準則的修訂本及詮釋的影響，預計採納新訂準則及現有準則的修訂本及詮釋將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

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14。

(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期間所提供的估值，並參考市場數據而得出。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

集團為於中國境外及英國成立的外資企業，集團於中國及英國須繳納多項稅款。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，並應與集團於二零一七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。

6 收益及分部資料

集團於中國及英國持有投資物業，主要從事物業投資。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。

截至二零一八年六月三十日止六個月，來自中國投資物業的租戶應佔收益為40.5百萬美元(二零一七年六月三十日：35.6百萬美元)，而來自英國投資物業的租戶應佔收益為2.9百萬美元(二零一七年六月三十日：無)。於二零一八年六月三十日，1,364百萬美元(二零一七年十二月三十一日：1,388百萬美元)的非流動資產位於中國，而100百萬美元(二零一七年十二月三十一日：100百萬美元)的非流動資產位於英國。

集團收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千美元	二零一七年 (未經審核) 千美元
收益		
租金收入	42,578	34,911
停車場收入	271	250
其他收入(附註i)	558	443
	<u>43,407</u>	<u>35,604</u>

附註：

- (i) 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	
	二零一八年 (未經審核) 千美元	二零一七年 (未經審核) 千美元
物業管理費用	930	784
物業稅(附註i)	4,729	4,205
其他稅項(附註ii)	558	506
預提所得稅(附註iii)	4,151	3,520
租賃佣金	189	159
其他	155	60
	<u>10,712</u>	<u>9,234</u>

附註：

- (i) 物業稅指位於中國的房產稅及土地使用稅。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。
- (ii) 其他稅項指中國的城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。
- (iii) 預提所得稅乃按中國租賃業務收益的10%計算。

8 一般及行政開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
	千美元	千美元
管理人費用(附註i)	4,565	3,429
信託費用	151	120
估值費用	31	8
核數師薪酬	109	109
法律及其他專業服務費(附註ii)	1,611	960
其他	135	344
	<u>6,602</u>	<u>4,970</u>

附註：

- (i) 管理人費用明細載於附註12。
- (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。

9 其他虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
	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(收益)/虧損淨額	(40)	8,082
匯兌虧損/(收益)	1,816	(1,108)
其他各項虧損	5	2
	<u>1,781</u>	<u>6,976</u>

10 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千美元	二零一七年 (未經審核) 千美元
銀行借貸利息開支(附註i)	10,530	9,898
衍生金融工具利息開支	127	-
銀行借貸匯兌虧損/(收益)(附註ii)	8,967	(11,047)
其他附帶借貸成本	402	150
	<u>20,026</u>	<u>(999)</u>

附註：

- (i) 銀行借貸利息開支包括合約貸款利息及攤銷貸款安排費用，均已採用實際利率法確認。
- (ii) 銀行借貸匯兌虧損/(收益)因兌換以外幣列值的銀行借貸而產生。

11 所得稅開支

就業務營運位於中國的附屬公司而言，其毋須繳納企業所得稅，但須繳納預扣稅，詳情披露於附註7(iii)。

就業務營運位於英國的附屬公司而言，其須按20%的稅率繳納非居民業主所得稅。

由於集團在香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

於簡明綜合收益表扣除的所得稅開支款項指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千美元	二零一七年 (未經審核) 千美元
即期所得稅	<u>81</u>	<u>-</u>
	<u>81</u>	<u>-</u>

集團預期稅項支出(按有關國家之當地適用稅率計算)與集團於期內之稅項支出之差額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千美元	二零一七年 (未經審核) 千美元
除所得稅及與單位持有人交易前的溢利	6,570	19,023
不包括中國業務營運產生的毋須繳納 所得稅的溢利(附註7(iii))	<u>(11,903)</u>	<u>(22,896)</u>
	<u>(5,333)</u>	<u>(3,873)</u>
按有關國家溢利之當地適用稅率計算之稅項	(875)	(639)
毋須課稅收入	(533)	-
不可扣稅開支	<u>1,489</u>	<u>639</u>
	<u>81</u>	<u>-</u>

12 管理人費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千美元	二零一七年 (未經審核) 千美元
基本費用	3,577	2,637
浮動費用	<u>988</u>	<u>792</u>
	<u>4,565</u>	<u>3,429</u>

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)。

根據管理人於二零一七年十二月四日及二零一六年十二月六日作出的選擇，其中管理人選擇將支付予管理人的基本費用全數以基金單位形式支付，而將支付予管理人的浮動費用則全數以現金形式支付。有關費用乃根據信託契約收取，並由春泉產業信託分別於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的任何房地產產生。

13 每個基金單位盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千美元	二零一七年 (未經審核) 千美元
與單位持有人交易前的期內溢利	<u>6,489</u>	<u>19,023</u>
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	1,261,045,338	1,178,165,219
就管理人費用的可發行基金單位所作調整	<u>3,791,887</u>	<u>3,104,388</u>
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	1,264,837,225	1,181,269,607
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	<u>0.5美仙</u>	<u>1.6美仙</u>
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	<u>0.5美仙</u>	<u>1.6美仙</u>

14 投資物業

	截至 二零一八年 六月三十日 止期間 千美元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千美元
期／年初	1,488,059	1,296,616
添置	-	419
收購(附註ii)	-	95,654
於其他全面收益確認的匯兌差額	(26,286)	90,563
於綜合收益表確認的公允價值變動	<u>1,981</u>	<u>4,807</u>
期／年末	<u>1,463,754</u>	<u>1,488,059</u>

附註：

- (i) 集團投資物業包括位於中國和英國的物業。

於中國，投資物業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。RCA01已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於二零五三年十月二十八日屆滿。

於英國，投資物業包括遍佈英國各地的84項獨立物業。該等投資物業乃根據永久業權或租賃權益持有。

- (ii) 該款項包括英國投資物業的收購代價73.5百萬英鎊、相關交易成本及資產淨值調整。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，投資物業已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註19)。

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。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，萊坊測計師行有限公司已釐定該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，並在適當的情況下以直接比較法進行複查。

估值法

- (i) 中國投資物業

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，按全部租出基準將估計租金收入資本化，以按公開市場基準估計該等物業的價值。按此估值方法，租金收入總額包括於目前餘下租期內的現貨租金收入(「年期收入」)及續租時的潛在市場租金收入(「續租收入」)。年期價值涉及按現有剩餘租期將現貨租金收入撥充資本。續租價值乃按全部租出基準將目前市場租金收入資本化進行估計，然後貼現至估值日。按此估值方法，獨立合資格估值師已考慮年期及續租回報率，以分別將現貨租金收入及市場租金收入資本化。

直接比較法乃基於將標的物業與當地市場類似物業的其他可資比較銷售憑證進行比較。

(ii) 英國投資物業

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，按全部租出基準將估計租金收入資本化，以按公開市場基準估計該等物業的價值。按此估值方法，租金收入總額包括年期收入及續租收入。年期收入及續租收入均採用相同的資本化比率按永久基準(就永久業權的物業而言)或按物業剩餘土地年期(就租賃物業而言)基準撥充資本。

公允價值等級

	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			
於二零一八年六月三十日	—	—	1,463,603
於二零一七年十二月三十一日	—	—	1,488,059

期／年內，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輸入值

(i) 中國投資物業

(a) 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。於二零一八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5.8%(二零一七年十二月三十一日：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。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。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412元(二零一七年十二月三十一日：人民幣409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457元(二零一七年十二月三十一日：人民幣454元)。

(ii) 英國投資物業

(a) 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。於二零一八年六月三十日進行估值時，就84項投資物業的收入資本化法所使用資本化比率介乎4.35%至9.35%(二零一七年十二月三十一日：4.45%至9.45%)不等。

(b) 基本租金

基本租金指根據租約應付的標準租金，不包括稅項、其他收費及補償款項。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。84項投資物業之單位基本年租總額介乎每平方呎4.52英鎊至21.96英鎊(二零一七年十二月三十一日：介乎每平方呎4.52英鎊至20.11英鎊)不等。

於二零一八年六月三十日，倘投資物業的市價上升／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73.2百萬美元(二零一七年十二月三十一日：74.4百萬美元)。

15 衍生金融工具

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
非流動資產		
利率掉期之公允價值	<u>103</u>	<u>-</u>
非流動負債		
利率掉期之公允價值	<u>63</u>	<u>-</u>

集團已訂立三項利率掉期以管理財務風險，但並無根據國際財務報告準則第9號作會計對沖。普通利率掉期乃用於對沖債務工具浮動利息付款。

於二零一八年六月三十日之利率掉期名義本金總額為150百萬美元(二零一七年十二月三十一日：無)並須於二零二零年四月二十九日結算。

截至二零一八年六月三十日止六個月，集團錄得利率掉期公允價值收益淨額40,000美元(二零一七年：無)(附註9)已計入簡明綜合收益表。

於報告日期面對之最高信貸風險為衍生金融工具的賬面值。

公允價值等級

	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			
於二零一八年六月三十日			
非流動資產			
利率掉期公允價值	—	103	—
非流動負債			
利率掉期公允價值	—	63	—
於二零一七年十二月三十一日			
非流動資產			
利率掉期公允價值	—	—	—
非流動負債			
利率掉期公允價值	—	—	—

期／年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

16 貿易及其他應收款項

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
應收租金	277	8
遞延應收租金(附註iv)	3,875	4,133
預付款	608	365
其他應收款項	38	19
	<u>4,798</u>	<u>4,525</u>

附註：

- (i) 貿易及其他應收款項以人民幣及英鎊計值，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，而停車場每日總收入則於其後向停車場營辦商收取。

- (ii) 集團所面對來自中國尚未收訖應收租金的風險一般由相關租戶的租賃按金所全面保障(附註18)。
- (iii) 於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，集團於中國的應收租金及所有未來應收租金已抵押作為集團的銀行借貸擔保(附註19)。
- (iv) 遞延應收租金指實際租金收益與實際租金款項的累計差額。

17 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
受限制銀行結餘	57,192	72,701
現金及現金等價物	<u>21,841</u>	<u>21,310</u>
	<u>79,033</u>	<u>94,011</u>

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
美元	39,003	56,146
人民幣	34,627	33,354
港元	1,071	1,875
英鎊	<u>4,332</u>	<u>2,636</u>
	<u>79,033</u>	<u>94,011</u>

受限制銀行結餘與根據銀行借貸的銀行借貸融資協議受限制的銀行賬目有關(附註19)。

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。於二零一八年六月三十日，未受限制銀行結餘包括以人民幣計值的款項7,000美元(二零一七年十二月三十一日：6,000美元)。

18 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
租賃按金(附註i)	<u>24,550</u>	<u>24,360</u>
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	7,315	7,566
其他稅項撥備(附註ii)	6	4
應付增值稅	261	380
應計費用及其他應付款項	<u>6,319</u>	<u>5,928</u>
	<u>13,901</u>	<u>13,878</u>

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：

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
1年內	7,335	5,161
超過1年	<u>17,215</u>	<u>19,199</u>
	<u>24,550</u>	<u>24,360</u>

- (ii) 其他稅項撥備指城市維護建設稅、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。

19 計息借貸

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
流動(附註i)	-	50,005
非流動(附註ii)	533,166	497,472
	533,166	547,477

集團非流動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：

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
六個月或以內	533,166	477,802

由於借貸按浮動利率計息，該等銀行借貸之賬面值與其公允價值相若。

於二零一七年七月十四日完成收購英國投資物業後，集團：

- (i) 將抵押貸款融資36.1百萬英鎊(約48.8百萬美元)作為收購代價之一部分。借貸須於二零二零年八月十八日全數償還。借貸的54%按三個月英鎊倫敦銀行同業拆息另加1.90厘的年利率計息，而借貸的餘下部分按固定利率1.66厘另加1.90厘的年利率計息。集團隨後於二零一八年一月償還借貸；及
- (ii) 取得無抵押貸款融資37.0百萬英鎊(約50.0百萬美元)，以為收購英國投資物業提供資金。借貸按三個月英鎊倫敦銀行同業拆息另加2.15厘的年利率計息，並隨後於二零一八年一月三十一日全數償還。

就為現有貸款再融資而言，於二零一八年一月，集團：

- (iii) 進行50百萬英鎊(約66.1百萬美元)有抵押定期貸款融資。借貸須於二零二二年一月二十六日全數償還，並按三個月英鎊倫敦銀行同業拆息另加2.20厘的年利率計息；及
- (iv) 動用現有美元有抵押貸款融資項下的18.0百萬美元循環貸款。連同先前從相同有抵押貸款融資中提取的450.0百萬美元定期貸款，全部美元借貸468.0百萬美元於二零二零年四月二十九日全數償還。定期貸款融資按三個月美元倫敦銀行同業拆息另加1.65厘的年利率計息。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，集團的投資物業(附註14)、衍生金融工具(附註15)、應收租金及所有未來應收租金(附註16)、受限制銀行結餘(附註17)、於集團若干附屬公司權益及集團附屬公司若干資產已抵押作為集團貸款借貸的擔保。此外，受託人(以其作為春泉產業信託之受託人之身份)已就所有貸款融資提供擔保。

20 已發行基金單位

	基金單位數目
二零一七年十二月三十一日之結餘	1,257,705,732
就管理人費用已發行的新基金單位	<u>7,474,913</u>
二零一八年六月三十日之結餘(附註i)	<u>1,265,180,645</u>

附註：

- (i) 於二零一八年六月三十日，基金單位的成交市值為每個基金單位3.33港元。按1,265,180,645個基金單位計算，市場資本值為536.93百萬美元。

21 應收未來最低租金

於二零一八年六月三十日，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：

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
一年內	80,599	74,935
一年後，五年內	130,612	138,364
五年後	49,554	50,947
	<u>260,765</u>	<u>264,246</u>

附註： 大部分經營租賃為固定期限且為期三年(二零一七年：三年)。

22 資本承擔

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
就投資物業的資本承擔 已訂約但尚未撥備	<u>203</u>	<u>-</u>
	<u>203</u>	<u>-</u>

23 租賃承擔

根據有關若干英國投資物業之租賃土地之不可撤銷經營租賃於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
一年內	143	146
一年後，五年內	572	583
五年後	7,258	7,535
	<u>7,973</u>	<u>8,264</u>

24 附屬公司

名稱	成立地點及 企業法人類型	經營地點	主要業務	已發行 股本詳情	所持權益
直接持有：					
RCA01	開曼群島， 有限責任	中國	物業投資	1,000股每股面值 1美元	100%
RUK01 Limited	澤西，有限責任	澤西	投資控股	1股每股面值 1英鎊	100%
間接持有：					
Hawkeye Properties 501 Limited	澤西，有限責任	英國	物業投資	2股每股面值 1英鎊	100%

25 簡明綜合中期財務資料審批

簡明綜合中期財務資料於二零一八年八月二十三日經管理人批准刊發。