

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

2018 中期報告



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

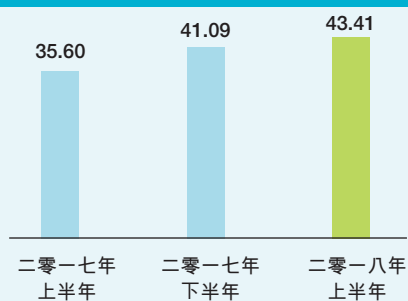
春泉產業信託由春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的管理人,「**管理人**」)所管理,為一家於香港註冊成立的公司,唯一目的是管理春泉產業信託。於二零一八年六月三十日,管理人由Mercuria Investment Co., Limited(「**Mercuria**」,前稱AD Capital Co., Ltd.,名稱於二零一六年一月一日變更)擁有90.2%股權,Mercuria為於東京證券交易所上市的私募股權投資公司(股份代號:7190),其知名股東包括日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式会社及三井住友信託銀行株式会社。

目錄

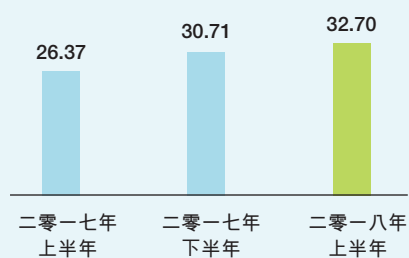
2	表現摘要
3	分派
5	管理層討論與分析
14	企業管治
20	關連人士交易
24	權益披露
28	中期財務資料審閱報告
29	簡明綜合收益表
30	簡明綜合全面收益表
31	分派聲明
32	簡明綜合財務狀況表
33	單位持有人應佔資產淨值簡明綜合變動表
34	簡明綜合現金流量表
35	簡明綜合中期財務資料附註
57	績效表
58	公司資料

表現摘要

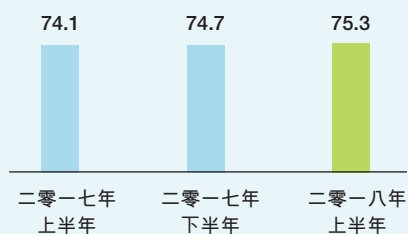
總收益 (百萬美元)



物業收入淨額 (百萬美元)



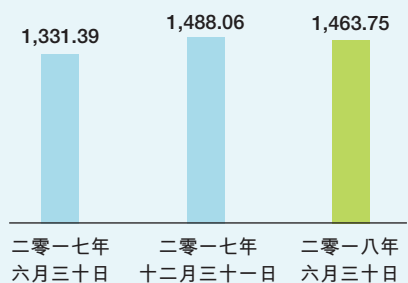
淨物業收益率 (%)



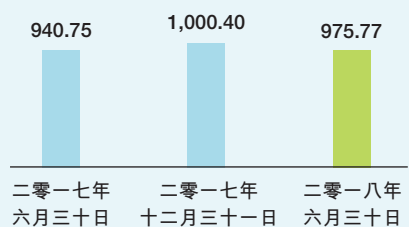
資本負債比率 (%)



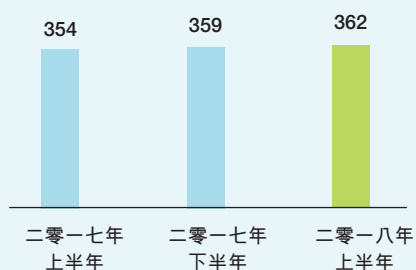
物業評估 (百萬美元)



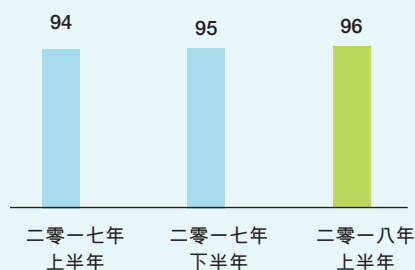
資產淨值 (百萬美元)



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 (%)



由於英國84項獨立物業組合(「英國組合」)已按長期基準全部租予一名單一租戶，故上文平均淨舊貨月租及平均租用率圖表並無計及英國組合。

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(「**二零一八年中期分派**」)，按年(「**同比**」)增加26.3%。該分派(分派比率為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。



春泉產業信託北京物業概覽

- ◆ 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(「華貿物業」)。
- ◆ 華貿中心為北京商務中心區(「**CBD**」)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。
- ◆ 於二零一八年六月三十日已評估價值為人民幣9,031.00百萬元(相當於1,363.99百萬美元)
- ◆ 截至二零一八年六月三十日止六個月平均租用率為96.1%

交通

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



管理層討論與分析

華貿物業經營回顧

北京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

管理層討論與分析(續)

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 人民幣百萬元	變動	二零一七年 十二月三十一日 人民幣百萬元	變動	二零一八年 六月三十日 人民幣百萬元
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%。

管理層討論與分析(續)

租金收入

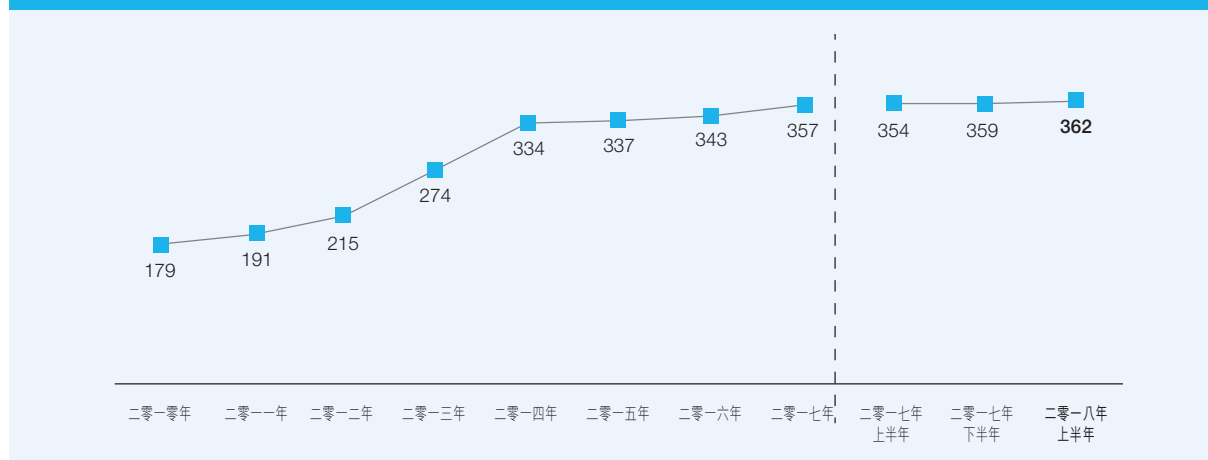
於報告期間，華貿物業租金收入錄得環比增長2.2%及同比增長5.3%至人民幣250.32百萬元。營運表現令人鼓舞，平均租用率為96.1%(二零一七年下半年：95.0%；二零一七年上半年：93.5%)。期內出租之總面積為15,352平方米(佔可出租辦公面積12.8%)，其中40.2%乃新租約，餘下皆為續租。平均舊貨月租(扣除增值稅)為每平方米人民幣362元，環比增長0.8%及同比增長2.3%，主要受惠於4.5%(二零一七年下半年：5.8%；二零一七年上半年：6.0%)的可觀平均續租租金增長。

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%

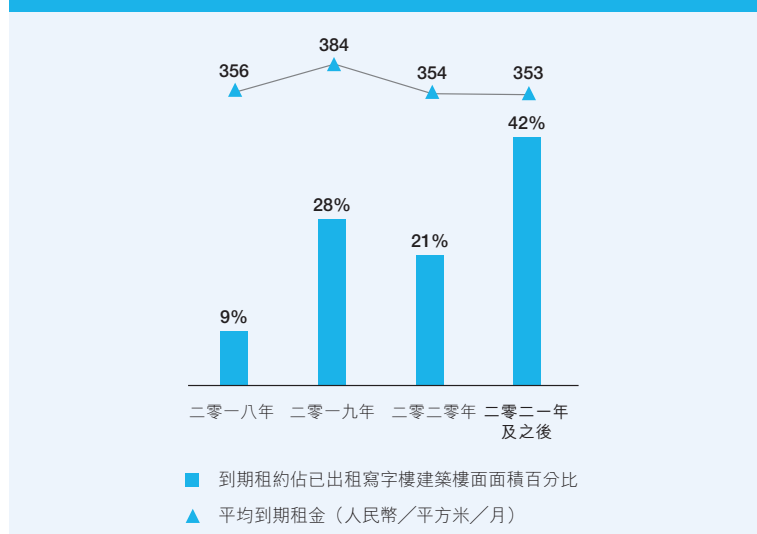
平均淨舊貨租金

(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。

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，加權平均的租約到期為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。

管理層討論與分析(續)

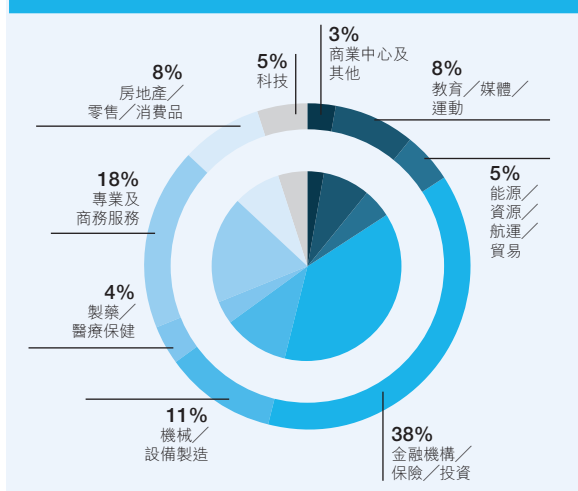
租戶基礎

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%

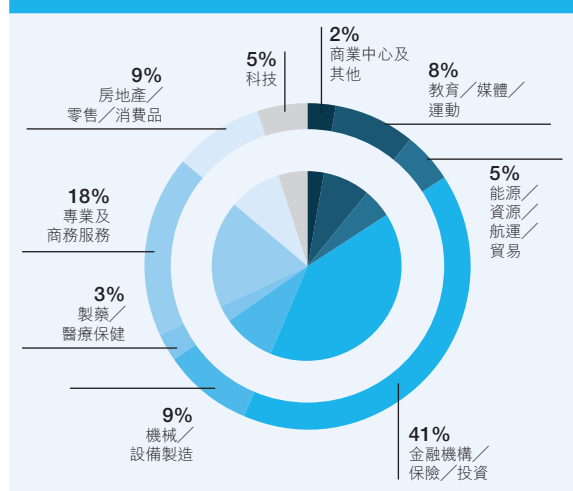
按行業劃分的租戶

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)



管理層討論與分析(續)

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 ¹ 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」)。

管理層討論與分析(續)

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的將分別同比增加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。

管理層討論與分析(續)

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、可長期投資的物業。

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. 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新銀行及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%。

於二零一七年度報告中，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%。

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

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空間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的分派。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規合規政策與程序，因應最新法律體系及國際最佳慣例批准更改管治政策，並審查企業管治披露資料。

於報告期間，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、企業管治政策、信託契約、房地產投資信託基金守則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。

於報告期間，春泉產業信託分別於二零一八年五月二十四日及二零一八年六月十一日舉行股東週年大會及股東週年大會續會，以呈報春泉產業信託截至二零一七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)。

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)、鍾偉輝先生(管理人投資者關係董事)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。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。

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，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。

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是否依照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。

董事會

董事會現由七名成員組成，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」))。報告期間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

Nobumasa Saeki

獨立非執行董事

馬世民

邱立平

林耀堅

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。於二零一八年六月三十日，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，於二零一八年六月三十日持有春泉產業信託基金單位的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，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，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。

企業管治(續)

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，管理人亦已制訂多項程序，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／行政人員的表現，並確保執行董事／行政人員以獨立於Mercuria的方式管理及經營春泉產業信託；
- (iv) 管理人已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) 如某項事宜為管理人董事會會議上所提呈決議案涉及的內容，則在該事宜上直接或間接擁有重大權益的董事應向董事會披露其權益，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，物業管理人獨家為北京華貿物業提供租賃管理、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北京華貿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北京華貿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北京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、維持樓宇服務系統的運作及樓宇保安。就物業管理服務而言，管理人預計春泉產業信託與物業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，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、負責人員及僱員(統稱「管理人員」)或因在管理人、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，彼等買賣基金單位前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。

企業管治(續)

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」)。按獨立非執行董事薪酬公告所述，管理人須於春泉產業信託的中期報告及年度報告中披露下列事宜：

管理人獨立非執行董事姓名	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 酬金百分比	報告期間 作為酬金支付之 基金單位數目 ⁽ⁱⁱ⁾
馬世民先生	180,000	100%	52,000
邱立平先生	180,000	100%	52,000
林耀堅先生	180,000	100%	52,000

附註：

- (i) 於報告期間，各獨立非執行董事的酬金維持不變。該董事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中期業績已由管理人的審核委員會及披露委員會根據相關職權範圍進行審閱。

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

管理人董事的資料變動

於報告期間及直至本中期報告日期，管理人並無收到有關董事資料變更的任何通知。

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%。

企業管治(續)

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；及(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」)

春泉產業信託於二零一七年符合「定期於認可證券市場進行交易」之標準，因此根據FATCA的規定於二零一八年無需保留「財務賬戶」，惟於春泉產業信託的賬冊內登記的該等單位持有人(即直接持有春泉產業信託實物股票的單位持有人)除外。因此，根據FATCA的規定，春泉產業信託於二零一八年無須為其大多數賬戶持有人(不屬於財務賬戶持有人的定義範圍)進行賬戶盡職調查、申報或預扣。

共同匯報標準／自動交換財務賬戶資料(「CRS/AEOI」)

於二零一六年六月三十日生效之二零一六年稅務(修訂)(第3號)條例(「該條例」)就在香港實施自動交換財務賬戶資料(「AEOI」)或在香港稱為共同匯報標準(「CRS」)訂立了法律框架。AEOI規定香港財務機構收回及審閱其賬戶持有人的相關資料，旨在確定賬戶持有人作為稅務居民之稅務管轄區。申報財務機構須向香港稅務局(「稅務局」)提供該條例規定的特定賬戶持有人資料，惟只限於賬戶持有人為已與香港訂立AEOI協議的稅務管轄區(「AEOI夥伴稅務管轄區」)的稅務居民。稅務局將進一步與AEOI夥伴稅務管轄區交換有關資料。

春泉產業信託作為證券及期貨條例認可的上市集體投資計劃，被視為持有依據AEOI定義之財務賬戶的申報財務機構，故須遵守該條例下AEOI的規定。因此，春泉產業信託須直接收集(即非透過若干香港結算公司)持有實物股票的單位持有人之有關資料，並須向稅務局提供若干可報告單位持有人相關資料(其中包括但不限於姓名、地址、居住管轄區、納稅人身份證號碼及出生日期等)及其賬戶資料，稅務局將會進一步與任何單位持有人作為稅務居民所在之AEOI夥伴稅務管轄區交換相關資料。春泉產業信託已委聘專業稅務顧問公司，就向單位持有人收集有關賬戶資料提供諮詢服務。相關自我證明表格已發送予單位持有人。

單位持有人應就AEOI及FATCA對其現時或預期於春泉產業信託的投資的行政及實質性影響諮詢其本身的專業顧問。

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。

根據房地產投資信託基金守則，倘一間公司擁有或控制另一間公司20%或以上的投票權，或倘兩者皆為另一間公司的聯營公司，則該公司被視為該另一間公司的聯營公司。

「控權實體」、「持有人」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。

盡管理人所知，以下載列於報告期間有關春泉產業信託及／或RCA01及／或RUK01 Limited(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	於二零一八年 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	483,476	289,426
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	1,198,416	717,368

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。

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－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	5,655,186

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則持有管理人90.2%股權。

關連人士交易(續)

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(包括(a)受託人之董事、高級行政人員或高級人員，(b)(a)所指人士之聯繫人，及(c)受託人之控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司)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	22,631,402 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	1,935,280
德意志銀行	受託人關連人士	銀行收費	(204,493)

附註：

- 於二零一八年六月三十日，本集團持有受託人關連人士的租賃按金人民幣6,776,780元。RCA01(春泉產業信託全資擁有並管控的特殊目的機構)於二零一八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。

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	報告期間之 租金收入 人民幣元
德意志銀行(中國)有限公司	受託人關連人士	租賃華貿中心1座第27及 28整層及招牌收入	11,891,916
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	10,739,486

關連人士交易^(續)

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。

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及／或RUK01 Limited應付管理人費用總額為4.57百萬美元。以基金單位形式支付之管理人費用為24.83百萬港元，以現金形式支付之管理人費用為9.46百萬港元。於二零一七年十二月十二日，管理人已選擇以基金單位形式支付報告期間之全部基本費用。

於報告期間，根據信託契約向受託人應付之費用為0.15百萬美元。

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0.03百萬美元，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，餘額與就提供其他服務而收取費用0.02百萬美元有關。

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簡明綜合中期財務資料附註8、12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持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

於二零一八年六月三十日，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	於二零一八年六月三十日		於二零一七年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持基金單位數目(好倉)	權益概約百分比 ⁵	所持基金單位數目(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	22,111,645	1.75%	23,296,732	1.85%	-0.10%
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	0.03%	0.00%
Hideya Ishino	實益擁有人/個人權益	49,000	0.00%	49,000	0.00%	0.00%
馬世民 ²	實益擁有人/個人權益	396,000	0.03%	344,000	0.03%	0.00%
邱立平 ³	實益擁有人/個人權益	396,000	0.03%	344,000	0.03%	0.00%
林耀堅 ⁴	實益擁有人/個人權益	369,000	0.03%	317,000	0.03%	0.00%
高級行政人員						
郁彼倫	實益擁有人/個人權益	170,000	0.01%	170,000	0.01%	0.00%

附註：

- 於報告期間已向管理人發行合共7,474,913個新基金單位作為部份管理人費用。管理人於二零一八年六月三十日實益擁有22,111,645個基金單位(二零一七年十二月三十一日：23,296,732個基金單位)。
- 根據自管理人本身資產撥付獨立非執行董事酬金安排，馬世民先生收取該等基金單位而非現金，根據有關安排，管理人的各獨立非執行董事可選擇以將自管理人轉撥的基金單位支付其薪酬的比例(「獨立非執行董事酬金安排」)(詳情見管理人於二零一四年十月二十四日發佈的公告)。於二零一四年第四季度，全體獨立非執行董事均選擇全部以基金單位收取其薪酬。於二零一八年六月三十日，(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安排，邱立平先生收取該等基金單位而非現金。於二零一八年六月三十日，(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安排，林耀堅先生收取該等基金單位而非現金。於二零一八年六月三十日，(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。
- 本文所列百分比以二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,265,180,645個及1,257,705,732個基金單位為基準。

權益披露(續)

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，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基金單位及相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

於二零一八年六月三十日，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	於二零一八年六月三十日		於二零一七年六月三十日		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	
RCAC ²	受控制法團權益/公司權益	345,204,000	27.28%	345,204,000	27.45%	-0.17%
PAG Holdings Limited ^{3,4}	受控制法團權益/公司權益	176,081,000	13.92%	164,375,000	13.07%	+0.85%

附註：

1. 本文所列百分比以二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,265,180,645個及1,257,705,732個基金單位為基準。
2. RCA Fund 實益擁有345,204,000個基金單位。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所持基金單位的權益。
3. 該等176,081,000個基金單位包括(i) BT Cayman Limited直接持有的64,010,000個基金單位權益；及(ii) Spirit Cayman Limited直接持有的112,071,000個基金單位權益。根據PAG Holdings Limited於二零一八年三月七日作出的權益披露通告，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176,081,000個基金單位中擁有權益。
4. 根據於二零一八年三月十二日提交的權益披露通告：
 - (a) PARE (Cayman) Limited(作為SCREP V Management (Cayman), LLC 100%股權之控制人士)、PAG Investment Advisors Pte. Ltd.(作為SCREP V Management (Cayman), LLC之管理人)、SCREP V Management (Cayman), LLC(為Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.及SCREP V Feeder B, L.P.之普通合夥人)、SCREP V Feeder B, L.P.(為Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.之有限合夥人)及Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.(作為BT Cayman Limited 100%股權之控制人士)被視作各自持有64,010,000個基金單位(為上文附註3(i)所述BT Cayman Limited直接持有的同一組基金單位)權益；
 - (b) PARE (Cayman) Limited(為SCREP VI Management, LLC 100%股權之控制人士)、PAG Investment Advisors Pte. Ltd.(作為SCREP VI Management, LLC之管理人)、SCREP VI Management, LLC(為SCREP VI, L.P.及SCREP VI Feeder A, L.P.之普通合夥人)、SCREP VI Feeder A, L.P.(為SCREP VI, L.P.之有限合夥人)、SCREP VI, L.P.(為SCREP VI Holdings L.P. 100%股權之控制人士)及SCREP VI Holdings L.P.(為Spirit Cayman Limited 100%股權之控制人士)被視作各自持有112,071,000個基金單位(為上文附註3(ii)所述Spirit Cayman Limited直接持有的同一組基金單位)權益；

權益披露(續)

- (c) PAG Investment Advisors Pte. Ltd.持有176,081,000個基金單位權益，當中包括其作為SCREP V Management (Cayman), LLC之管理人而被視作持有權益的64,010,000個基金單位及其作為SCREP VI Management, LLC之管理人而被視作持有權益的112,071,000個基金單位；
- (d) PARE (Cayman) Limited持有176,081,000個基金單位權益，當中包括其透過受控制法團SCREP V Management (Cayman), LLC而被視作持有權益的64,010,000個基金單位及其透過受控制法團SCREP VI Management, LLC而被視作持有權益的112,071,000個基金單位；
- (e) PAG Real Estate Limited透過其100%受控制法團PARE (Cayman) Limited及PAG Investment Advisors Pte. Ltd持有176,081,000個基金單位權益；及
- (f) PAG Holdings Limited透過其100%受控制法團PAG Real Estate Limited持有176,081,000個基金單位權益。

上述各項權益亦於PAG Holdings Limited所作出於二零一八年三月十二日提交的權益披露通告中披露。

此外，根據隨後的權益披露通告，Spirit Cayman Limited於二零一八年三月十九日購買768,000個基金單位(使百分比水平由8.99%提升至9.05%)並持有合共113,869,000個基金單位權益。因此，SCREP VI Management, LLC、SCREP VI Feeder A, L.P.、SCREP VI, L.P.及SCREP VI Holdings L.P.被視作擁有權益的113,869,000個基金單位與Spirit Cayman Limited所持有者屬同一組基金單位。基金單位數目的增加並無計入PAG Holdings Limited作出的上述權益披露通告。

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113,869,000個基金單位。

除上文所披露者外及按管理人所獲資料，於二零一八年六月三十日，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或相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

於二零一八年六月三十日，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	於二零一八年六月三十日		於二零一七年十二月三十一日		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	9.08%	114,884,000	9.13%	-0.05%
BT Cayman Limited ³	實益擁有人/實益權益	64,010,000	5.06%	64,010,000	5.09%	-0.03%
Spirit Cayman Limited ⁴	實益擁有人/實益權益	113,869,000	9.00%	100,634,000	8.00%	+1.00%

權益披露(續)

附註：

1. 本文所列百分比以二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,265,180,645個及1,257,705,732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。因此，China Orient Stable Value Fund Limited及Long Hills Capital Ltd.被視作持有114,884,000個基金單位權益。China Orient Stable Value Fund Limited、Long Hills Capital Ltd及Long Hills Holdings International Ltd.的權益亦披露於Zeng Yuyu所作出日期為二零一七年四月二十一日的權益披露通告。
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4(a)。
4. 該等113,869,000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4(b)。

除上文所披露者外及按照管理人獲得的資料，於二零一八年六月三十日，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%以下的基金單位或相關基金單位權益或持有任何基金單位淡倉。

春泉產業信託的其他關連人士所持權益

於二零一八年六月三十日，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或相關基金單位權益。

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

我們已審閱列載於第29至56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」)於二零一八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責或承擔任何責任。

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，二零一八年八月二十三日

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。

第35至56頁的附註屬該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

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	與單位 持有人交易前 (未經審核) 千美元	與單位 持有人交易 (附註i) (未經審核) 千美元	與單位 持有人交易後 (未經審核) 千美元
截至二零一八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		(15,646)	-	(15,646)
期內全面收益總額	ii	(9,157)	9,157	-
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		19,142	-	19,142
期內全面收益總額	ii	38,165	(38,165)	-

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。

第35至56頁的附註屬該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)	20,082	15,211
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。

第35至56頁的附註屬該等簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	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			
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		1,463,857	1,488,059
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		83,831	98,536
總資產		1,547,688	1,586,595
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		38,692	88,719
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		533,229	497,472
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		571,921	586,191
單位持有人應佔資產淨值		975,767	1,000,404
已發行基金單位(千個)	20	1,265,181	1,257,706
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

第35至56頁的附註屬該等簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

本身及代表
春泉資產管理有限公司(管理人)之董事會

梁國豪
執行董事

Nobumasa Saeki
執行董事

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。

第35至56頁的附註屬該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
來自經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	21	28,320	23,086
已收取利息		303	222
已付所得稅		(307)	-
經營活動產生的現金淨額		28,316	23,308
來自融資活動的現金流量			
發行新基金單位所得款項		-	48,001
借貸所得款項(扣除交易成本後)		82,838	-
償還借貸		(97,500)	(33,750)
已付利息		(8,429)	(8,774)
結算衍生金融工具		-	(5,412)
受限制銀行結餘的減少/(增加)		13,756	(1,281)
單位持有人之分派		(18,644)	(14,568)
用於融資活動的現金淨額		(27,979)	(15,784)
現金及現金等價物增加淨額		337	7,524
期初現金及現金等價物		21,310	28,825
現金及現金等價物之匯兌收益/(虧損)		194	(230)
期末現金及現金等價物		21,841	36,119

第35至56頁的附註屬該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。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)

集團採納新訂準則及現有準則的修訂本、詮釋及改進(續)

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。

簡明綜合中期財務資料附註

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。

簡明綜合中期財務資料附註

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
	43,407	35,604

附註：

- (i) 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

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
	10,712	9,234

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) 千美元	二零一七年 (未經審核) 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
	6,602	4,970

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。

簡明綜合中期財務資料附註

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) 千美元	二零一七年 (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 (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
	1,781	6,976

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
	20,026	(999)

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。

簡明綜合中期財務資料附註

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	81	—
	81	—

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))	(11,903)	(22,896)
	(5,333)	(3,873)
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	1,489	639
	81	—

簡明綜合中期財務資料附註

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	988	792
	4,565	3,429

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。

簡明綜合中期財務資料附註

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	6,489	19,023
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	3,791,887	3,104,388
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	0.5美仙	1.6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	0.5美仙	1.6美仙

14 投資物業

	截至	截至
	二零一八年 六月三十日 止期間 千美元	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	1,981	4,807
期／年末	1,463,754	1,488,059

簡明綜合中期財務資料附註

14 投資物業(續)

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。

簡明綜合中期財務資料附註

14 投資物業(續)

估值法(續)

(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)。

簡明綜合中期財務資料附註

14 投資物業(續)

釐定公允價值的重大不可觀察輸入值(續)

(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	103	-
非流動負債		
利率掉期之公允價值	63	-

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的名義本金總額為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。

簡明綜合中期財務資料附註

15 衍生金融工具(續) 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。

簡明綜合中期財務資料附註

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
	4,798	4,525

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。

簡明綜合中期財務資料附註

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	21,841	21,310
	79,033	94,011

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	4,332	2,636
	79,033	94,011

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)。

簡明綜合中期財務資料附註

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)	24,550	24,360
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	6,319	5,928
	13,901	13,878

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	17,215	19,199
	24,550	24,360

(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。

簡明綜合中期財務資料附註

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	-	50,005
非流動	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。借貸須於二零二零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，集團之投資物業(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之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。

簡明綜合中期財務資料附註

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	7,474,913
二零一八年六月三十日之結餘(附註i)	1,265,180,645

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 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	6,570	19,023
投資物業公允價值收益	(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	3,164	2,472
利息收入	(303)	(222)
計息借貸融資成本	20,026	(999)
匯兌虧損/(收益)	1,816	(1,108)
貿易及其他應收款項增加	(437)	(1,644)
租賃押金增加	631	1,521
貿易及其他應付款項減少	(1,126)	(661)
	28,320	23,086

重大非現金變動：

- (i) 管理人費用3,164,000美元(二零一七年：2,472,000美元)以發行新基金單位結算。

簡明綜合中期財務資料附註

22 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
	260,765	264,246

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)。

23 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	203	-
	203	-

24 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
	7,973	8,264

簡明綜合中期財務資料附註

25 關連方交易及關聯方交易與結餘

截至二零一八年六月三十日止期間，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」)名稱及於二零一八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
北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「華瑞」)	管理人的聯營公司
萊坊測計師行有限公司	總估值師
德意志銀行及其附屬公司(受託人除外) (「德意志銀行」)	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。

(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	
		二零一八年 (未經審核) 千美元	二零一七年 (未經審核) 千美元
伊藤忠商事租金收入	(ii)(iii)	-	396
MIBJ租金收入	(iii)	76	70
德意志銀行及中德證券租金收入	(iii)	3,554	3,745
太盟北京租金收入	(i)(iii)	188	153
德意志銀行利息收入	(iv)	303	222

簡明綜合中期財務資料附註

25 關連方交易及關聯方交易與結餘(續)

(c) 關連方／關聯方開支

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千美元	二零一七年 (未經審核) 千美元
華瑞管理費	(v)	888	784
已付及應付受託人的受託費	(vi)	151	121
付予春泉資產管理有限公司的管理人費用	(vii)	4,565	3,429
已付總估值師估值費	(viii)	31	227
付予德意志銀行的利息開支	(ix)	-	692
付予德意志銀行的銀行費用	(iv)	32	2
付予德意志銀行的提前還款收費	(ix)	-	11
與德意志銀行結算衍生金融工具	(iv)	-	2,169

(d) 關連方／關聯方結餘

	附註	於	於
		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千美元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
MIBJ租賃押金	(x)	44	44
德意志銀行及中德證券租賃押金	(x)	1,024	1,084
太盟北京租賃押金	(i)(x)	108	110

附註：

- (i) 於二零一七年三月九日，由於太盟北京之母公司PAG Holdings Limited所持之基金單位權益增加至10.02%，故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，由於伊藤忠商事不再持有Mercuria逾20%權益，故其不再為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、銀行費用及結算金融工具乃根據與德意志銀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。

簡明綜合中期財務資料附註

25 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)

附註：(續)

- (vi) 受託人有權於各財政期間收取不多於存置財產價值0.025%的持續收費，須每半年或每季於期後償付，而每年至少支付9,000美元。
- (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訂立的相關協議條款收取。
- (x) 租賃按金乃按照相關租賃協議之條款收取。

截至二零一八年六月三十日止期間，管理人董事(作為主要管理人員)並無訂立任何交易(二零一七年：無)。

26 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%

27 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。

績效表

於六月三十日	二零一八年	二零一七年
單位持有人應佔資產淨值	975.77百萬美元	940.75百萬美元
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值	6.05港元	5.87港元
總借貸佔總資產百分比	34.4%	31.4%
市場總值 ¹	536.93百萬美元	544.94百萬美元
已發行基金單位	1,265,180,645	1,251,315,163
截至六月三十日止六個月	二零一八年	二零一七年
最高單位成交價	3.50港元	3.43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	3.21港元	3.12港元
單位成交價相對每個基金單位資產淨值之最高折扣	47.0%	46.8%
每個基金單位分派 ²	12.0港仙	9.5港仙
每個基金單位淨收益率 ²	3.6%	2.8%
每個基金單位(年化)淨收益率 ²	7.2%	5.6%

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
郁筱倫女士

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
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

北京華瑞興實地產諮詢有限公司
Montagu Evans LLP

投資者關係

鍾偉輝先生
電郵：ir@springreit.com

股份代號

香港：1426

網址

www.springreit.com

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust

春泉產業信託

股份代號：01426

www.springreit.com

由春泉資產管理有限公司管理



本報告以環保紙張印刷