

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

截至二零一五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

春泉產業信託

春泉產業信託(「春泉產業信託」)乃於二零一三年十一月十四日由春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的管理人,「管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(春泉產業信託的受託人,「受託人」)訂立的信託契約(經二零一五年五月二十二日訂立之首份補充契約所補充,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(「上市日期」)首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

春泉資產管理有限公司

春泉產業信託的管理人春泉資產管理有限公司為一家於香港註冊成立的公司,唯一目的是管理春泉產業信託。於二零一五年六月三十日,管理人由AD Capital Co., Ltd. (「AD Capital」,為日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式會社、Asuka Holdings Co, Ltd.及若干少數管理層股東分別持有的私募股權投資公司)持有90.2%股權。

管理人董事會(「董事會」)欣然呈報春泉產業信託及其特殊目的機構(統稱「集團」)截至二零一五年六月三十日止六個月(「報告期間」)的未經審核綜合中期業績及分派摘要。

業績摘要

	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月	變動
總收益(百萬美元)	40.84	39.79	+2.6%
物業收入淨額(百萬美元)	31.41	30.38	+3.4%
淨物業收益率	76.9%	76.4%	+0.5百分點
可供分派收入總額(百萬美元)	20.97	19.75	+6.2%
每個基金單位分派(港仙)	14.0	13.9	+0.7%
	於二零一五年 六月三十日	於二零一四年 十二月三十一日	變動
總資產(百萬美元)	1,411.41	1,392.40	+1.4%
已評估物業價值(百萬美元)	1,317.21	1,306.58	+0.8%
已評估物業價值(人民幣百萬元)	8,168.00	8,108.00	+0.7%
每個基金單位資產淨值(港元)	6.27	6.25	+0.3%
總借貸(百萬美元)	473.26	460.68	+2.7%
總借貸對資產總值	33.5%	33.1%	+0.4百分點
已發行基金單位數目	1,114,886,108	1,109,468,088	+0.5%

分派摘要

	每個基金 單位分派	分派 收益率 ³	年度化分派 收益率 ³
二零一五中期分派 ¹	14.0港仙	4.1%	8.2%
二零一四年末期分派	12.5港仙	7.2%	7.2%
二零一四年中期分派	13.9港仙		
二零一三年末期分派 ²	1.6港仙	0.5%	6.8%
二零一三年特別分派	7.0港仙	2.2%	不適用

附註：

1. 二零一五中期分派的記錄日期為二零一五年九月八日(「記錄日期」)，支付日期為二零一五年九月十七日。
2. 二零一三年十二月五日至二零一三年十二月三十一日止期間的分派僅涉及27個營運日，於二零一四年九月三十日已支付。
3. 分派收益率及年度化分派收益率以各期間末基金單位收市價計算。

可供分派收入總額

可供分派收入總額(「可供分派收入總額」)為與春泉產業信託單位持有人(「單位持有人」)進行交易前的綜合除稅後經審核或經審閱溢利，並作出調整以對銷若干非現金項目的影響。有關調整的詳情，請參閱簡明綜合財務報表「分派聲明」一節。於報告期間向單位持有人派付的可供分派收入總額約為20.97百萬美元。(二零一四年：19.75百萬美元)

分派

董事會議決向單位持有人就報告期間宣派每個基金單位14.0港仙的中期分派(「二零一五年中期分派」)。此乃春泉產業信託就報告期間的96%可供分派總金額。然而，二零一五年中期分派或會因二零一五年七月一日至二零一五年九月八日(「記錄日期」)期間發行新基金單位時予以調整(如有)。有關分派的詳情，請參閱簡明綜合財務報表「分派聲明」一節。

所有分派將以港元派付。有關二零一五年中期分派，管理人將美元換算為港元所採納的匯率為香港銀行公會於緊接二零一五年六月三十日前五(5)個營業日所宣佈的港元／美元開市參考牌價中間匯率的平均值。

管理人確認二零一五年中期分派僅包括報告期間綜合除稅後溢利但未計及與單位持有人交易及非現金調整項目。

分派收益率

根據二零一五年六月三十日已發行的基金單位數目1,114,886,108計算，報告期間每個基金單位分派(「每個基金單位分派」)為14.0港仙(二零一四年：13.9港仙)。根據二零一五年六月三十日的收市價每個基金單位3.44港元計算，報告期間每個基金單位分派的年度化分派收益率約為8.2%。

分派政策

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

暫停辦理單位持有人登記

二零一五年中期分派的記錄日期為二零一五年九月八日(星期二)。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零一五年九月七日(星期一)至二零一五年九月八日(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。二零一五年中期分派預期於二零一五年九月十七日(星期四)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。

為符合資格收取二零一五年中期分派，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二零一五年九月四日(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17樓1712-1716號舖)辦理登記手續。

主席報告

本人謹代表董事會欣然提呈集團於報告期間的未經審核綜合中期業績。

穩健財務業績

集團於截至二零一五年六月三十日止六個月表現穩健。與上個財政年度同期相比，總收益增長2.6%至40.84百萬美元，而物業收入淨額則增加3.4%至31.41百萬美元。

於二零一五年上半年，已簽訂及生效的新訂及重續租約佔於二零一五年六月三十日已出租建築樓面面積(「**建築樓面面積**」) 13.9%。平均舊貨月租為每平方米(「**平方米**」)人民幣356元，較截至二零一四年六月三十日止六個月每平方米人民幣345元上升3.2%。平均現貨月租為每平方米人民幣345元，較截至二零一四年六月三十日止六個月的每平方米人民幣377元下降8.5%。下降是由於報告期間訂立的若干租約。

二零一五年中期分派

董事會已議決宣派截至二零一五年六月三十日止六個月的二零一五年中期分派每個基金單位14.0港仙。二零一五年中期分派預期於二零一五年九月十七日(星期四)支付予於二零一五年九月八日(星期二)名列單位持有人登記名冊的單位持有人。根據二零一五年六月三十日基金單位的收市價3.44港元計算，二零一五年中期分派的分派收益率為4.1%，或年度化分派收益率為8.2%。

完成再融資

憑藉強大而穩定的日常租金收入、處於核心地段的優質物業及專業的管理，春泉產業信託透過其全資擁有的特殊目的機構RCA01成功獲得480.00百萬美元的五年定期貸款。該定期貸款獲16間國際及本地銀行超額認購，約為發行額的3.06倍。該定期貸款於二零一五年四月提取，其所得款項用於提前償還即將於二零一六年一月到期的定期貸款。

擴大投資授權

自春泉產業信託於二零一三年十二月在聯交所上市以來，我們致力透過物業續租租金的調升去實現自然高增長。由於目前舊貨租金已經接近市場租金，管理人正發掘其他領域以提升單位持有人的回報。因此，管理人於二零一五年五月舉行之股東特別大會提呈擴大春泉產業信託投資範疇的4項決議案，全部獲絕大多數單位持有人贊成通過。

根據於二零一四年八月生效的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)修訂，春泉產業信託目前可將資產總值的最多10%用於投資物業發展，及有限地用於投資上市證券及海外物業基金等金融工具。春泉產業信託亦可更靈活地調整投資地域範圍及投資於工業樓宇、貨倉、購物商場、酒店及服務式公寓等其他類型物業。雖然拓寬投資範疇有助提升春泉產業信託的長期增長潛力，但目前管理人尚無即時計劃讓春泉產業信託利用新的靈活度把握投資機會。

與伊藤忠商事株式會社建立更緊密的合作關係

於報告期間，管理人母公司AD Capital引薦伊藤忠商事株式會社(「伊藤忠商事」)成為擁有AD Capital 28.3%股權的股東。伊藤忠商事是日本領先的綜合企業及全球500強企業之一。伊藤忠商事業務遍佈全球65個國家及地區，其房地產分部服務範圍主要為日本及亞洲其他地區，涵蓋房地產的開發及建設以至銷售、營運、租賃、中介及財務管理。

通過伊藤忠商事參與AD Capital之持股而與伊藤忠商事建立更緊密的業務關係，有助於AD Capital利用伊藤忠商事之經驗及資源，促進日後有關房地產區域之業務機遇的合作，包括發掘並向春泉產業信託提供潛在的房地產投資機遇，從而加強春泉產業信託的長期發展前景。

展望

受政府追求更平衡及可持續增長模式的改革措施所推動，中國經濟持續溫和增長。中國首季及第二季國內生產總值(「國內生產總值」)較去年同期上升7.0%，較二零一四年第四季的7.3%放緩，但符合國家年度國內生產總值約7%的目標。

貨幣政策方面，由於通貨膨脹較低，中國人民銀行繼續實施寬鬆的政策。自二零一四年十一月以來，中國人民銀行於二零一五年六月第四次降息，一年期貸款基準利率下調至歷史新低的4.85%。

另外，中國繼續致力通過人民幣國際化及逐步放寬資本賬戶等各項改革措施提升經濟的長遠可持續增長。國內方面，全國已全面實施以增值稅(「增值稅」)取代營業稅，促進經濟結構調整及企業轉型。目前，房地產業實施增值稅的消息尚未公佈。

中國境外方面，美國聯儲局加息的時間是值得關注的重要經濟發展點，市場廣泛預期未來兩季度將會加息。

隨著全球及中國經濟變化，管理人將繼續密切監察經營環境，克盡所能積極管理春泉產業信託，務求提高其長遠價值及可分派收入。

於二零一五年下半年，預計春泉產業信託約9%的現有辦公樓租約(按建築樓面面積計)將會到期。北京CBD新供應的甲級寫字樓有限，預期本年度餘下期間供求緊張的狀況仍會持續。於目前經濟環境下，北京CBD的寫字樓出租率仍會高企。管理人繼續專注維持高租用率、增強租戶組合並管理成本。另外，於本年度四月順利完成再融資後，因息差較低而節省的利息成本將有利於春泉產業信託未來數年的財務表現。

致謝

本人藉此機會衷心感謝所有單位持有人對春泉產業信託的信心及支持，亦向管理人團隊及各專業人士的不懈努力及貢獻致以謝意。

Toshihiro Toyoshima

主席兼非執行董事

春泉資產管理有限公司

(以春泉產業信託管理人身份)

二零一五年八月十九日

管理層討論與分析

物業及市場概覽

該物業

春泉產業信託主要資產為位於中國北京市的華貿中心兩幢總建築樓面面積為120,245平方米的超甲級寫字樓及約600個停車位(「該物業」)。該物業位於北京中心商業區(「北京CBD」)戰略地段，位處建國路與西大望路交匯處以及三環路及四環路之間。

物業估值

根據高力國際物業顧問(香港)有限公司(「總估值師」)對春泉產業信託物業所作估值，其於二零一五年六月三十日的估值為人民幣8,168.00百萬元(相當於1,317.21百萬美元)，較於二零一四年十二月三十一日的估值，升值人民幣60.00百萬元即約0.7%(以人民幣計值)。估值略微上升是由於採用較低的資本化率6.50%(二零一四年十二月：6.75%)所致。

北京CBD寫字樓市場

北京CBD是北京的主要商業區，位於市中心東部朝陽區，過往涵蓋建國路與三環路東交界，現時已向東延伸至四環路東地段。北京CBD通過北京市東西方向的交通大動脈長安街／建國路，向西連接紫禁城，向東連接市政管理機構計劃搬遷落戶的通州區。於二零一五年六月三十日，北京CBD甲級寫字樓市場的庫存總量為1.83百萬平方米，佔該市甲級寫字樓總量約6.71百萬平方米的27.3%¹。

根據仲量聯行所作市場調研，由於新竣工樓宇位處金融街、中關村及非核心寫字樓區望京，故於報告期間北京CBD並無新增甲級寫字樓供應。預期二零一八年前CBD區的新供應保持輕量，而中服地段項目竣工後CBD區會有更多的新供應。受惠於專業服務、科技、工業公司及國內金融企業對優質寫字樓的穩定需求，北京CBD的平均租用率維持在較高的94.7%¹。

¹ 仲量聯行研究，二零一五年六月

經營及財務回顧

租賃表現

該物業於截至二零一五年六月三十日止六個月錄得平均約95%的高租用率。以總建築樓面面積計，於二零一五年六月三十日的租約中有13.9%為於截至二零一五年六月三十日止六個月內訂立。

截至二零一五年六月三十日止六個月，平均舊貨月租為每平方米人民幣356元，較截至二零一四年六月三十日止六個月每平方米人民幣345元上升3.2%。平均現貨月租為每平方米人民幣345元，較截至二零一四年六月三十日止六個月的每平方米人民幣377元下降8.5%。下降是由於報告期間訂立的若干租約。該等租約涵蓋較次選的單位，因而租金較低。除去該等租約，平均現貨月租為每平方米人民幣398元，較截至二零一四年六月三十日止六個月每平方米人民幣377元上升5.6%。

由於中國經濟不斷轉型，管理人更加注重調整租戶組合，以維持該物業的品牌價值及長期競爭力。管理人將繼續青睞業務基礎穩固的租戶及致力開拓新興產業的租戶。

業務表現

集團於報告期間表現穩定。集團的總收益按年增長2.6%至40.84百萬美元(二零一四年：39.79百萬美元)。增長溫和是由於報告期間新訂及續訂租約較少及續租租金的溫和調升所致。

物業經營開支於報告期間按年上升僅0.2%至9.43百萬美元(二零一四年：9.41百萬美元)。物業經營開支主要包括預提所得稅、營業稅及其他稅項，物業稅合共佔總額的89.2%，而物業管理費(按總收益的2.0%計收)則佔物業經營開支的8.6%。

報告期間物業收入淨額增加3.4%至31.41百萬美元(二零一四年：30.38百萬美元)，略高於總收益的相應增長。淨物業收益率於報告期間增加0.5個百分點至76.9%，截至二零一四年六月三十日止六個月則為76.4%，反映良好成本管理及其正面經營槓桿效應。

與二零一四年十二月三十一日的估值比較，報告期間的投資物業以人民幣計公允價值收益溫和增長至9.67百萬美元(二零一四年：24.88百萬美元)，公允價值升幅為0.7%。顧及物業價值的溫和增長，每個基金單位資產淨值為6.27港元，而二零一四年年底則為每個基金單位6.25港元。

融資成本

於報告期間，總融資成本為13.44百萬美元，而截至二零一四年六月三十日止六個月則錄得19.27百萬美元。於報告期間，扣除外匯換算產生之損益以及一次過終止確認未攤銷貸款安排費用，利息開支為11.42百萬美元，較截至二零一四年六月三十日止六個月的11.61百萬美元減少1.6%。利息開支輕微減少是由於以較低的息差再融資所致。

外匯波動產生的非現金財務影響

於報告期間，由於人民幣兌美元升值約0.1%，故集團錄得外匯盈利124,000美元，主要源自美元計值定期貸款融資的外匯換算。該外匯項目尚未變現，故屬非現金性質，對春泉產業信託可供分派收入總額並無影響。集團目前並無任何貨幣對沖安排。管理人將密切監察及評估外匯市場的發展。

債項狀況

春泉產業信託於二零一五年二月十八日透過RCA01就新五年期浮息有抵押定期貸款融資480.00百萬美元及新未提取循環融資20.00百萬美元(「二零一五年定期貸款融資」)與16間國際及本地銀行訂立融資協議。新貸款融資按倫敦銀行同業拆息另加年息差2.75厘計息。

於二零一五年四月三十日，已提取定期貸款融資用於提早償還將於二零一六年一月二十七日到期的現有定期貸款融資465.00百萬美元(「二零一三年定期貸款融資」)。二零一三年定期貸款融資按倫敦銀行同業拆息另加年息差3.50厘計息。

於二零一五年六月三十日，春泉產業信託的貸款融資總額為500.00百萬美元，包括已悉數提取的定期貸款融資480.00百萬美元及尚未提取的循環信貸融資20.00百萬美元。

定期貸款融資480.00百萬美元已於二零一五年六月三十日的財務報表內確認為473.26百萬美元，該銀行借貸根據國際財務報告準則按攤銷成本列賬。銀行借貸之初始值按公允價值並扣除所產生的交易成本後列賬；有關借貸其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值的任何差額於借貸期間以實際利息法於收益表確認。

於二零一五年六月三十日，資產負債比率(總借貸對資產總值)為33.5%，而二零一四年十二月三十一日則為33.1%。

抵押資產

於二零一五年六月三十日，春泉產業信託的投資物業、應收租金、受限制銀行結餘及RCA01普通股已抵押作為二零一五年定期貸款融資的擔保。

於報告期間，春泉產業信託及RCA01一直在所有重大方面遵守貸款融資所有條款及條件。

現金及資產狀況

於二零一五年六月三十日，集團的不受限制現金為35.65百萬美元，二零一四年十二月三十一日則為24.29百萬美元。現金一般存置為短期存款，大部分以美元計值。集團定期檢討其流動資金及融資需求。

於二零一五年六月三十日，集團的資產總值為1,411.41百萬美元，較二零一四年十二月三十一日的1,392.40百萬美元增加1.4%。

單位持有人應佔資產淨值

於二零一五年六月三十日，單位持有人應佔資產淨值為902.35百萬美元或每個基金單位6.27港元。

每個基金單位資產淨值6.27港元較二零一五年六月三十日的基金單位收市價3.44港元高出82.3%。

已發行新基金單位

於二零一五年六月三十日，已發行基金單位總數為1,114,886,108。與二零一四年十二月三十一日的總數比較，於報告期間合共發行5,418,020個新基金單位。

日期	詳情	基金單位數目
二零一四年 十二月三十一日	已發行基金單位總數的期初總數。	1,109,468,088
二零一五年 三月二十三日	按每個基金單位3.807港元(即信託契約所界定市價)的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一四年十二月三十一日止三個月的80%管理人費用。	+ 3,079,589
二零一五年 五月八日	按每個基金單位3.642港元(即信託契約所界定市價)的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一五年三月三十一日止三個月期間的80%管理人基本收費。	+ 2,338,431
二零一五年 六月三十日	已發行基金單位總數的期終總數。	1,114,886,108

資本承擔

於二零一五年六月三十日，集團並無重大資本承擔。

僱員

於二零一五年六月三十日，春泉產業信託由管理人管理，故並無直接僱用任何員工。

企業管治

本著為建立及保持高水準的企業管治的目標，若干政策及程序已制訂就緒，以促使春泉產業信託以透明方式運作，並輔以內部檢察及制衡。春泉產業信託的企業管治政策充分顧及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14的規定，並調整採納一切必需變動，猶如該等規則適用於香港房地產投資信託基金。

管理人僅為管理春泉產業信託而設立，致力於維持良好的企業管治常規及程序。企業管治原則注重對所有單位持有人負責、解決權益糾紛、呈報透明化、遵守相關程序與指引。管理人就管理及經營春泉產業信託採納合規手冊(「**合規手冊**」)，訂明為遵守所有適用規例及法例而採用的主要流程、制度及措施與若干企業管治政策及程序。

於報告期間，管理人與春泉產業信託在重大條款上均已遵守信託契約、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**」)與上市規則的相關條文。

於報告期間，管理人與春泉產業信託在重大條款上亦已遵守合規手冊及企業管治政策的條文。於報告期間由於有新的法規及監管機制而對合規手冊的修改，載於中期報告內。

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條所認可的集體投資計劃，受若干法律、法規及文件(包括房地產投資信託基金守則條文)所規管。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條認可，從事受規管的資產管理活動。於本公告日期，劉展天先生(管理人執行董事)、Nobumasa SAEKI先生(管理人執行董事)及鍾偉輝先生(管理人高級副總裁)根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4章的規定，為管理人的負責人員。執行董事劉展天先生獲證監會根據證券及期貨條例第104(2)條及105(2)條批准為管理人的核准人士。

德意志信託(香港)有限公司為春泉產業信託的受託人，根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人具備資格擔任根據證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃的受託人。

購回、出售或贖回基金單位

於報告期間，管理人概無代表春泉產業信託或其所擁有及控制的任何特殊目的機構購回、出售或贖回基金單位。

基金單位之公眾持股量

根據公開信息及就管理人所知，於二零一五年六月三十日，春泉產業信託已維持不少於25%的已發行及發行在外基金單位由公眾人士持有。

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由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

春泉產業信託截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告將分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及春泉產業信託網站(www.springreit.com)登載，並將於二零一五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)
管理人主席
Toshihiro Toyoshima 先生

香港，二零一五年八月十九日

於本公告日期，管理人的董事為 *Toshihiro Toyoshima* (主席兼非執行董事)；*劉展天* (執行董事) 及 *Nobumasa Saeki* (執行董事)；*Hideya Ishino* (非執行董事)；及馬世民、邱立平及林耀堅 (均為獨立非執行董事)。

財務資料

簡明綜合收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 千美元	二零一四年 (未經審核) 千美元
	附註		
收益	6	40,840	39,793
物業經營開支	7	(9,426)	(9,410)
物業收入淨額		31,414	30,383
一般及行政開支	8	(4,793)	(4,566)
投資物業公允價值收益		9,669	24,875
其他虧損，淨額	9	(318)	(994)
營運溢利		35,972	49,698
財務收入		282	222
計息借貸之融資成本	10	(13,438)	(19,270)
與單位持有人交易前期內溢利(附註i)		22,816	30,650
已付單位持有人的分派：			
— 二零一三年特別分派(附註ii)		—	(9,912)
— 二零一四年末期分派(附註iii)		(17,931)	—
		4,885	20,738
指：			
單位持有人應佔資產淨值變動， 不包括發行新基金單位		5,588	6,785
有關換算財務報表的匯兌儲備變動 金額／與單位持有人交易後期內溢利		(703)	13,953
		4,885	20,738

附註：

- (i) 每個基金單位盈利乃按期內與單位持有人交易前的溢利和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註12。
- (ii) 指於截至二零一四年六月三十日止六個月支付的二零一三年特別分派9,912,000美元。
- (iii) 截至二零一四年十二月三十一日止年度的二零一四年末期分派17,931,000美元(二零一三年：2,248,000美元)於截至二零一五年六月三十日止六個月支付。截至二零一五年六月三十日止六個月的分派總額於分派聲明呈列。

簡明綜合全面收益表

截至二零一五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
截至二零一五年六月三十日止六個月				
期內溢利/單位持有人應佔資產淨值 及支付予單位持有人之分派變動		22,816	(23,519)	(703)
其他全面收益：				
可能重新分類至簡明綜合收益表的項目				
換算財務報表的匯兌收益		703	-	703
期內全面收益總額	(ii)	23,519	(23,519)	-
截至二零一四年六月三十日止六個月				
期內溢利/單位持有人應佔資產淨值 及支付予單位持有人之分派變動		30,650	(16,697)	13,953
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		(13,953)	-	(13,953)
期內全面收益總額		16,697	(16,697)	-

附註：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付的分派17,931,000美元(二零一四年：9,912,000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)5,588,000美元(二零一四年：6,785,000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

二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日止期間(「該期間」)

	二零一五年 (未經審核) 千美元	二零一四年 (未經審核) 千美元
與單位持有人交易前該期間溢利	22,816	30,650
調整：		
— 投資物業的公允價值收益	(9,669)	(24,875)
— 衍生金融工具的公允價值虧損	85	580
— 以基金單位取代現金應付管理人費用	2,212	2,974
— 銀行借貸交易成本攤銷	3,296	2,352
— 提早償還過往銀行借貸後終止確認 貸款安排費用	10 2,358	—
— 未變現外匯(收益)/虧損	(124)	8,067
該期間可供分派收入(附註i)	20,974	19,748
酌情分派	—	20
可供分派金額	<u>20,974</u>	<u>19,768</u>
該期間分派總額(附註ii)	<u>20,135</u>	<u>19,768</u>
佔可供分派金額的百分比	96%	100%
該期間每個基金單位的分派		
— 每個基金單位的中期分派 (附註iii及iv)	<u>14.0港仙</u>	<u>13.9港仙</u>

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可供分派收入指與單位持有人交易前的期內溢利，並已作出調整以抵銷該期間簡明綜合收益表所載若干非現金交易的影響。
- (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%。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二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度春泉產業信託的100%可供分派收入總額，其後於各財政期間至少分派可供分派收入總額的90%。在春泉產業信託滿足業務所需資金以外的資金盈餘下及以此為限，管理人亦可酌情在春泉產業信託至少90%可供分派收入總額以外作出分派。
- (iii) 截至二零一五年六月三十日止六個月的中期分派每個基金單位14.0港仙按二零一五年上半年支付單位持有人的中期分派20,135,000美元及二零一五年六月三十日的已發行基金單位1,114,886,108個計算，不計及宣派日期至二零一五年九月八日（「記錄日期」）可能產生的任何代價或基金單位拆細。截至二零一五年六月三十日止六個月的中期分派預期於二零一五年九月十七日支付。二零一五年七月一日至二零一五年九月八日發行新基金單位（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
於二零一五年六月三十日

	附註	於 二零一五年 六月 三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一四年 十二月 三十一日 (經審核) 千美元
非流動資產			
投資物業	13	1,317,207	1,306,583
衍生金融工具	14	-	85
非流動資產總值		<u>1,317,207</u>	<u>1,306,668</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	1,035	784
受限制銀行結餘	16	57,514	60,657
現金及現金等價物	16	35,649	24,286
流動資產總值		<u>94,198</u>	<u>85,727</u>
總資產		<u>1,411,405</u>	<u>1,392,395</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	12,416	13,970
租賃押金	17	23,375	23,588
流動負債總額		35,791	37,558
流動資產淨值		58,407	48,169
非流動負債，不包括單位持有人應佔 資產淨值			
計息借貸	18	473,262	460,683
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		<u>509,053</u>	<u>498,241</u>
單位持有人應佔資產淨值		<u>902,352</u>	<u>894,154</u>
總資產減流動負債		<u>1,375,614</u>	<u>1,354,837</u>
已發行基金單位(千個)	19	<u>1,114,886</u>	<u>1,109,468</u>
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
美元		0.81	0.81
港元		6.27	6.25

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

春泉產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。春泉產業信託於二零一三年十一月二十五日成立，於二零一三年十二月五日在香港聯合交易所有限公司主板上市。春泉產業信託受春泉資產管理有限公司(「管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於二零一三年十一月十四日訂立的信託契約(統稱「信託契約」)，經二零一五年五月二十二日訂立之首份補充信託契約修訂及補充與香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則管治。春泉產業信託管理人的註冊辦事處地址為香港德輔道中68號萬宜大廈28樓2801室，而受託人德意志信託(香港)有限公司的註冊辦事處地址則為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場52樓。

春泉產業信託及其全資附屬公司RCA01(統稱「集團」)的主要業務是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

截至二零一五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所編製於二零一四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二零一四年十二月三十一日止年度的全年財務報表所採納者貫徹一致，詳情載於該等年度財務報表。

集團已採納的新訂及經修訂準則

集團已首次採納國際會計準則委員會所頒佈與集團營運有關並自二零一五年一月一日開始的會計年度期間強制生效的以下經修訂準則及修訂本。

與集團營運有關且於二零一五年生效的準則及修訂本：

國際會計準則第19號 (修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
年度改進項目	國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期年度改進
年度改進項目	國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期年度改進

採納此等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。

尚未生效的新訂或經修訂準則及修訂本

已頒佈但尚未生效且集團並未提早採納的新訂準則、準則修訂本及改進如下：

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際會計準則第1號(修訂本)	披露計劃	二零一六年一月一日
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號(修訂本)	釐清可接受的折舊及攤銷方法	二零一六年一月一日
國際會計準則第16號及 國際會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物	二零一六年一月一日
國際會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法	二零一六年一月一日
國際會計準則第28號及國際財務報告 準則第10號(修訂本)	投資者與聯營公司或合營公司 間出售資產或注資	二零一六年一月一日
國際會計準則第28號、國際財務報告 準則第10號及國際財務報告準則 第12號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的 例外	二零一六年一月一日
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11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計法	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第15號	與客戶訂立合約的收益	二零一八年一月一日
二零一四年度改進項目	國際財務報告準則二零一二年 至二零一四年週期年度改進	二零一六年一月一日

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、現有準則的修訂本及改進不會對集團的經營業績或財務狀況造成重大影響。

4 估計

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

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

(a) 投資物業公允價值估計

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

(b) 稅項

集團為於中國境外成立的外資企業，集團於中國須繳納多項稅款。釐定稅項(包括遞延稅項)撥備時必須作出重要判斷。在日常業務過程中，若干交易及釐定最終稅項之計算方法存在不確定因素。集團根據估計會否需要繳納額外稅項或作出撥回，從而就預期稅務事宜確認或撥回負債。倘該等事宜的最終稅務結果與初始記錄的金額不同，該等差額將影響稅項及遞延稅項。

5 財務風險及資本風險管理

5.1 財務風險因素

集團之業務須承受多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動性風險。

簡明綜合中期財務資料並無包括須載入全年財務報表的所有財務風險管理資料及披露事項，並應與集團於二零一四年十二月三十一日的全年財務報表一併閱覽。

風險管理部或任何風險管理政策自年終以來概無任何變動。

6 收益及分部資料

集團於中國持有投資物業，主要從事物業投資。收益主要包括來自租戶的租金收入。管理層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。鑑於管理層按合計方式審閱集團經營業績，故並無呈列分部資料。

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

集團收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
	千美元	千美元
租金收入	39,463	38,728
停車場收入	341	432
其他收入(附註)	1,036	633
	<u>40,840</u>	<u>39,793</u>

附註：其他收入主要指租戶提早終止租約所支付補償金。

7 物業經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千美元	二零一四年 (未經審核) 千美元
物業管理費用	(813)	(799)
物業稅(附註i)	(1,997)	(1,956)
營業稅及其他稅項(附註ii)	(2,317)	(2,267)
預提所得稅(附註iii)	(4,092)	(4,011)
租賃佣金	(141)	(310)
其他	(66)	(67)
	<u>(9,426)</u>	<u>(9,410)</u>

附註：

- (i) 物業稅指房產稅及土地使用稅。
- (ii) 營業稅及其他稅項指營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。
- (iii) 中國預扣所得稅乃按租賃業務收益的10%計算。

8 一般及行政開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千美元	二零一四年 (未經審核) 千美元
管理人費用(附註i)	(3,777)	(3,717)
信託費用	(124)	(119)
估值費用	(18)	(20)
法律及其他專業服務費(附註ii)	(848)	(685)
其他	(26)	(25)
	<u>(4,793)</u>	<u>(4,566)</u>

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。

9 其他虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千美元	二零一四年 (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	(85)	(580)
匯兌虧損	(217)	(411)
其他各項虧損	(16)	(3)
	<u>(318)</u>	<u>(994)</u>

10 計息借貸的融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千美元	二零一四年 (未經審核) 千美元
銀行借貸利息開支(附註i)	(11,421)	(11,614)
銀行借貸匯兌收益／(虧損)(附註ii)	341	(7,656)
其他附帶借貸成本(附註iii)	(2,358)	-
	<u>(13,438)</u>	<u>(19,270)</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) 銀行借貸匯兌收益／(虧損)因將以外幣列值的銀行借貸兌換為人民幣而產生。截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月的銀行借貸匯兌收益及虧損主要因人民幣兌美元升值及貶值而產生。
- (iii) 其他附帶借貸成本指終止確認未攤銷貸款安排費用。集團於二零一五年四月提早償還一項銀行借貸，令截至二零一五年六月三十日止六個月產生提早償還銀行借貸後終止確認貸款安排費用2,358,000美元。

11 管理人費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千美元	二零一四年 (未經審核) 千美元
基本收費	2,834	2,807
浮動收費	943	910
	<u>3,777</u>	<u>3,717</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(定義見信託契約)價值0.4%收取。
- (ii) 浮動費用每年按物業收入淨額(定義見信託契約)(於扣除基本費用及浮動費用前)3.0%收取。

12 每個基金單位盈利

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千美元
與單位持有人交易前的期內溢利	<u>22,816</u>	<u>30,650</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	1,111,867,172	1,099,425,644
就管理人費用的可發行基金單位所作調整	<u>2,415,054</u>	<u>3,430,494</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	1,114,282,226	1,102,822,984
以與單位持有人交易前溢利為基準的每個基金單位基本盈利	<u>2.1美仙</u>	<u>2.8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>2.1美仙</u>	<u>2.8美仙</u>

13 投資物業

投資物業的變動詳情如下：

	截至 二零一五年 六月三十日 止期間 (未經審核) 千美元	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千美元
期／年初	1,306,583	1,272,778
於其他全面收益確認的匯兌差額	955	(22,243)
於綜合收益表確認的公允價值變動	<u>9,669</u>	<u>56,048</u>
期／年末	<u>1,317,207</u>	<u>1,306,583</u>

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，於二零一五年十月二十八日屆滿。

於二零一五年六月三十日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任(二零一四年：無)。

於二零一五年六月三十日，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。二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，高力國際物業顧問(香港)有限公司已釐定該等投資物業的公允價值。獨立合資格估值師使用貼現現金流量法及收入資本化法進行估值。

於各報告日期，檢討第二級和第三級公允價值的變動。小組討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

估值法

按國際估值準則的定義，物業估值的貼現現金流量法為以一項物業日後所產生現金流量的明確假設為基準的財務模型技術。此分析涉及經營物業的一連串定期現金流量預測。此一連串現金流量預測乃應用適當貼現率以釐定關於物業收入來源的現值指標。就經營房地產物業而言，定期現金流量一般指收入總額減空置、經營開支及其他支銷的估計金額。該一連串定期經營收入淨額，連同預測期末預計的終值估計金額，其後按貼現率貼現至現值，該貼現率乃資本成本或用以轉換日後應付或應收貨幣金額的回報率。

收入資本化法考慮目前來自現有租約的現貨租金收入及日後潛在續租收入的市場水平，按全部租出基準將租金收入淨額資本化，以按公開市場基準估計該等物業的價值。在計算租金收入淨額時，集團並無從現貨租金收入淨額(不包括物業管理費用)作出扣除。按此估值方法，租金收入總額分為於目前現有租期內的現貨租金收入(年期收入)及餘下土地使用期內的日後潛在續租租金收入(續租收入)。年期價值涉及按現有租期將現貨租金收入撥充資本。於租期屆滿後，續租價值於剩下土地使用權租期內被視作目前市場租金收入，並按全部租出基準資本化，然後貼現至估值日。按此方法，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。

公允價值等級

描述	於二零一五年六月三十日的 公允價值計量採用		
	相同資產在 活躍市場的 報價 (第一級) 千美元	其他重大 可觀察參數 (第二級) 千美元	重大不可 觀察參數 (第三級) 千美元
經常性公允價值計量投資物業	-	-	<u>1,317,207</u>
	於二零一四年十二月三十一日的 公允價值計量採用		
描述	相同資產在 活躍市場的 報價 (第一級) 千美元	其他重大 可觀察參數 (第二級) 千美元	重大不可 觀察參數 (第三級) 千美元
經常性公允價值計量投資物業	-	-	<u>1,306,583</u>

截至二零一五年六月三十日止六個月，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：

(i) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零一五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6.50% (二零一四年十二月三十一日：6.75%)；貼現現金流量法所使用終端淨資本化率則為5.50% (二零一四年十二月三十一日：5.75%)。

(ii) 貼現率

貼現率乃根據用以將日後應付或應收貨幣金額轉換為現值的回報率的資本成本估計。所使用貼現率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零一五年六月三十日進行估值時，貼現現金流量法所使用貼現率為8.75% (二零一四年十二月三十一日：8.75%)。

(iii) 基本租金

基本租金乃根據可資比較市場租約估計。所使用基本租金愈高，投資物業的公允價值愈高。截至二零一五年六月三十日止期間，估值所使用辦公單位平均基本月租總額為每平方米人民幣420元 (二零一四年十二月三十一日：人民幣425元)。

於二零一五年六月三十日，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65,860,000美元 (二零一四年十二月三十一日：65,329,000美元)。

14 衍生金融工具

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一四年 十二月 三十一日 (經審核) 千美元
非流動資產		
利率上限	—	85
	<u>—</u>	<u>85</u>

集團已根據財務風險管理訂立若干利率上限，但並無根據國際會計準則第39號列作會計對沖。普通利率上限乃用於對沖浮動債務工具及相關浮動利率風險的利息付款。

於二零一五年六月三十日，未結算普通利率上限的名義總本金額為515百萬美元(二零一四年十二月三十一日：515百萬美元)。

截至二零一五年六月三十日止六個月，集團就衍生金融工具錄得公允價值虧損85,000美元(二零一四年六月三十日：580,000美元)(附註9)，該公允價值虧損已於簡明綜合收益表扣除。

於報告日期，集團所面對最大信貸風險為衍生金融工具的賬面值。

15 貿易及其他應收款項

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一四年 十二月 三十一日 (經審核) 千美元
應收租金	139	—
遞延應收租金	705	729
預付款	191	55
	<u>1,035</u>	<u>784</u>

附註：

(i) 貿易及其他應收款項以人民幣列賬，而該等應收款項的賬面值與其公允價值相若。

租戶須按租約以預繳方式支付每月租金，而停車場每日總收入則於其後向停車場營辦商收取。應收租金的賬齡為一至三個月(二零一四年：無)。

(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) 於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，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)。

16 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一四年 十二月 三十一日 (經審核) 千美元
受限制銀行結餘	57,514	60,657
現金及現金等價物	35,649	24,286
	<u>93,163</u>	<u>84,943</u>

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一四年 十二月 三十一日 (經審核) 千美元
人民幣	32,951	34,195
美元	58,679	50,113
港元	1,533	635
	<u>93,163</u>	<u>84,943</u>

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。未受限制銀行結餘包括截至二零一五年六月三十日止六個月以人民幣計值的金額1,000美元(二零一四年十二月三十一日：635,000美元)。受限制銀行結餘包括截至二零一五年六月三十日止六個月以人民幣計值的金額32,950,000美元(二零一四年十二月三十一日：33,560,000美元)。

17 租賃押金與貿易及其他應付款項

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一四年 十二月 三十一日 (經審核) 千美元
租賃押金(附註i)	<u>23,375</u>	<u>23,588</u>
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	6,332	6,448
預提所得稅撥備	704	1,375
其他稅項撥備(附註ii)	388	411
應計費用及其他應付款項	<u>4,992</u>	<u>5,736</u>
	<u>12,416</u>	<u>13,970</u>

附註：

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

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一四年 十二月 三十一日 (經審核) 千美元
1年內	8,312	4,645
超過1年	<u>15,063</u>	<u>18,943</u>
	<u>23,375</u>	<u>23,588</u>

- (ii) 其他稅項撥備指營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅撥備。

租賃押金與貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

18 計息借貸

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
非流動 銀行借貸	<u>473,262</u>	<u>460,683</u>

集團借貸於報告期末就利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
6個月或以內	<u>473,262</u>	<u>460,683</u>

由於銀行銀貸按浮動利率計息，該借貸的賬面值與其公允價值相若。

集團銀行借貸以美元計值。

附註：

- (i) 本金為480百萬美元的新定期貸款融資已於二零一五年四月三十日提取，用於償還原先的465百萬美元定期貸款融資。有關金額須於二零二零年四月二十九日全數償還。借貸按三個月倫敦銀行同業拆息加2.75厘計息。集團亦訂立20百萬美元無承諾循環融資，將用於滿足集團日後的一般營運資金需求。新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) 於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，集團的投資物業(附註13)、應收租金及所有未來應收租金(附註15)及受限制銀行賬款(附註16)已抵押作為集團定期貸款融資的擔保。於二零一四年十二月三十一日，集團的衍生工具(附註14)已抵押作為集團定期貸款融資的擔保。

19 已發行基金單位

	基金單位數目
二零一四年十二月三十一日之結餘	1,109,468,088
就管理人費用已發行的新基金單位	<u>5,418,020</u>
二零一五年六月三十日之結餘	<u>1,114,886,108</u>

於二零一五年六月三十日，每個基金單位的成交市值為3.44港元。按已發行1,114,886,108個基金單位計算，市場資本值為494.76百萬美元。

20 應收未來最低租金

於二零一五年六月三十日，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：

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
一年內	70,063	75,745
一年後，五年內	<u>63,567</u>	<u>64,801</u>
	<u>133,630</u>	<u>140,546</u>

附註：大部分經營租賃為固定期限且為期三年(二零一四年：三年)。