

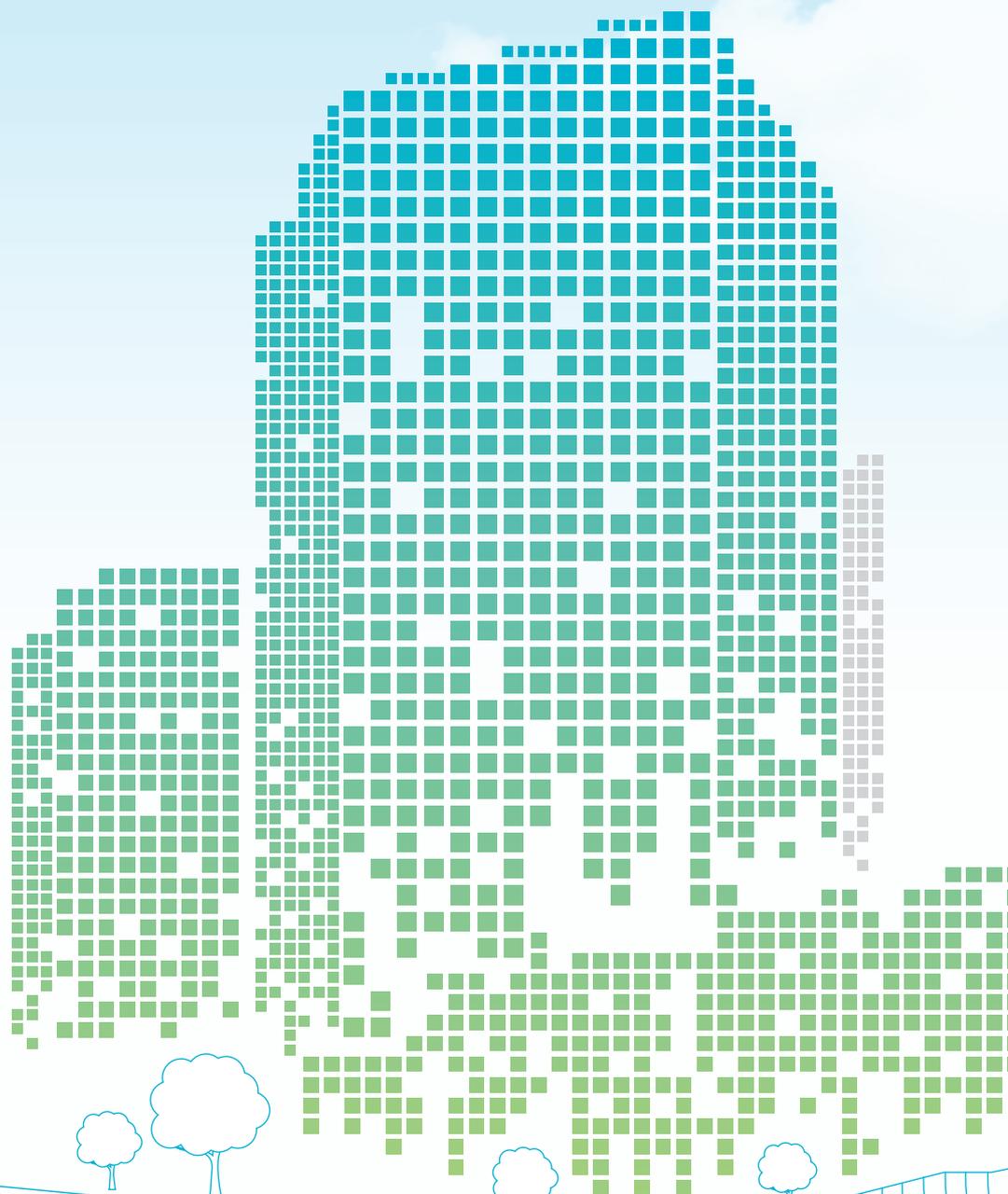
SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust
春泉產業信託

股份代號：01426

中期報告

2021



目錄

2	表現摘要
3	分派
5	管理層討論與分析
13	企業管治
20	關連人士交易
26	權益披露
32	中期財務資料審閱報告
33	簡明綜合收益表
34	簡明綜合全面收益表
35	綜合分派聲明
36	簡明綜合財務狀況表
37	簡明綜合單位持有人應佔資產淨值變動表
38	簡明綜合現金流量表
39	簡明綜合中期財務資料附註
63	績效表
64	公司資料

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及日期為二零二一年五月二十八日之首份修訂及重列契約修訂及補充,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首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

透過於華貿中心1座、2座寫字樓(及相關停車場部分)(「華貿物業」)之擁有權,春泉產業信託為投資者提供直接投資位於北京商務中心區(「CBD」)兩座優質寫字樓的戰略機遇。作為首家於英國進行收購的香港房地產投資信託,英國的84項獨立商業物業組合(「英國組合」)已按三重淨利基準出租,令春泉產業信託的核心物業組合錦上添花。

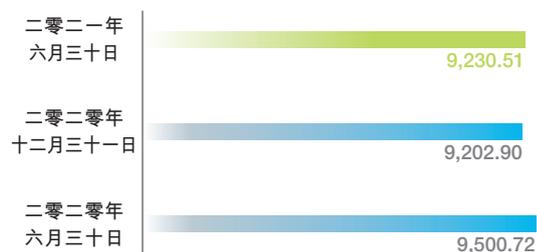
關於管理人

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。於二零二一年六月三十日,管理人由Mercuria Investment Co., Limited(「Mercuria Investment」)擁有80.4%股權。繼於二零二一年七月九日起生效的重組後,管理人由Mercuria Holdings Co., Ltd.(「Mercuria Holdings」)擁有80.4%股權,Mercuria Holdings為於東京證券交易所上市的投資控股公司(股份代號:7347)。其知名股東包括日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式會社及三井住友信託銀行株式會社。

表現摘要

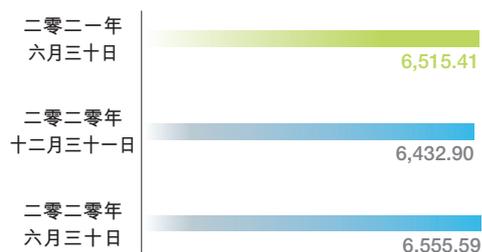
物業估值

(人民幣百萬元)



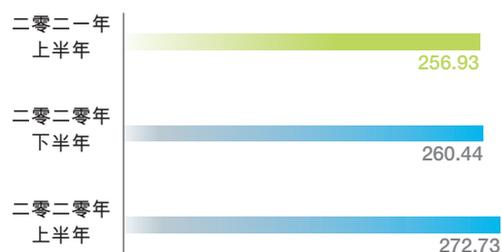
資產淨值

(人民幣百萬元)



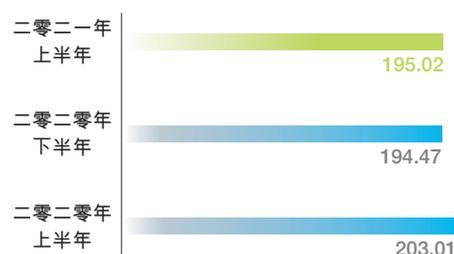
總收益

(人民幣百萬元)



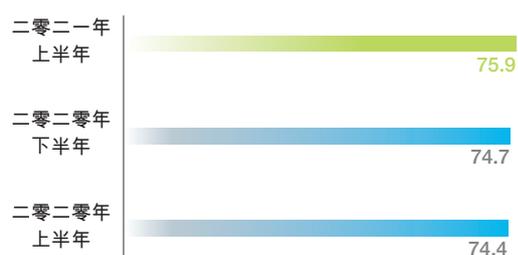
物業收入淨額

(人民幣百萬元)



淨物業收益率

(%)



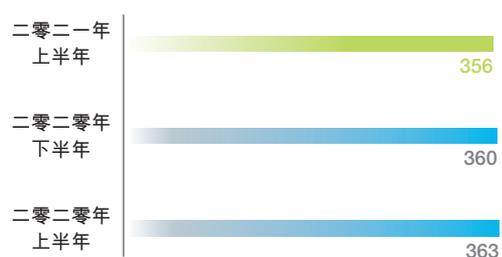
資本負債比率

(%)



平均淨舊貨月租

(人民幣/平方米/月)



平均租用率

(%)



附註：英國組合已按長期基準全部租予一名單一租戶。平均舊貨月租及平均租用率圖表僅指華貿物業

分派

管理人董事會(「**董事會**」)謹代表春泉產業信託議決，向於二零二一年九月九日(「**記錄日期**」)名列單位持有人登記名冊的春泉產業信託單位持有人(「**單位持有人**」)宣派二零二一年一月一日至二零二一年六月三十日期間(「**報告期間**」、「**二零二一年上半年**」或「**二零二一年中期分派期間**」)的中期分派每個基金單位10.8港仙(「**二零二一年中期分派**」)，環比(「**環比**」)增長2.9%及按年(「**同比**」)增加13.7%，且分派比率為90%(二零二零年財政年度：95%)。

基於二零二一年六月三十日的收市價每個基金單位2.86港元計算，報告期間每個基金單位分派(「**每個基金單位分派**」)的年度化分派收益率為7.6%。有關分派的詳情，請參閱財務資料「**綜合分派聲明**」一節。

春泉產業信託之呈列貨幣為人民幣(「**人民幣**」)且所有分派均將以港元(「**港元**」)派付。二零二一年中期分派所採納的匯率為1港元兌人民幣0.8333元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二一年中期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零二一年中期分派僅包括與單位持有人進行交易前的綜合除稅後溢利及二零二一年中期分派期間的非現金調整。

根據信託契約，管理人目前的政策為於各財政年度向單位持有人分派至少90%的可供分派收入總額(「**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，則管理人亦可酌情指示春泉產業信託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。

二零二一年中期分派的記錄日期為二零二一年九月九日。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零二一年九月八日至二零二一年九月九日(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。二零二一年中期分派將於二零二一年九月二十一日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。

為符合資格收取二零二一年中期分派，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二零二一年九月七日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，即卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)辦理登記手續。

春泉產業信託物業概覽

華貿物業

春泉產業信託目前為投資者持有位於CBD戰略位置的兩座超甲級寫字樓，即華貿中心1號及2號寫字樓，以及該兩幢辦公大樓地下樓層之停車設施。兩座寫字樓的總建築樓面面積為120,245平方米，停車場面積為25,127平方米，約有600個停車位。華貿物業位於北京傳統CBD東南面戰略位置，處於市中心東部朝陽區。

英國組合

英國組合包括分散於英國各地的84項獨立商業物業。該等物業出租予英國一家全國範圍內的汽車服務提供商Kwik Fit。Kwik Fit於一九七一年成立，於該國家擁有最大的快速維修中心網絡，擁有超過600個中心。



管理層討論與分析

管理人欣然提呈春泉產業信託截至二零二一年六月三十日止六個月之財務業績。二零二零年主要與新冠肺炎疫情、中美局勢持續緊張及北京租賃環境備受挑戰之外部極端事件延續至報告期間，對春泉產業信託經營所在之營商環境造成嚴重影響。因此，我們欣然報告，雖然春泉產業信託不可避免地受到該等事件影響，但其逆勢而上，可供分派收入及每個基金單位分派分別錄得同比增幅17.5%及13.7%，分別達人民幣147.07百萬元及10.8港仙。我們在挑戰重重的期間取得令人鼓舞的業績，乃歸功於我們物業組合的質素、有利外匯及利率變動及我們過往對加強資產負債表所作出之策略決策。

北京寫字樓市場概覽

CBD是集金融與保險、專業服務、互聯網及其他高新技術行業等眾多行業租戶的總部所在。於二零二一年六月三十日，其坐擁北京甲級寫字樓最大庫存量，為2.59百萬平方米，佔該市甲級寫字樓總庫存量10.37百萬平方米的25.0%。

二零二一年上半年，北京寫字樓市場逐步好轉，隨著租賃詢盤回暖及租賃需求回升，CBD分市場的租用率釋放出觸底反彈的訊號。與前幾個季度相比，新竣工樓宇的吸納量亦有所攀升。然而，市場租用情況復甦乃以犧牲租金水平為代價，原因為業主繼續採用積極的定價政策，以充分利用閒置空間。由於租戶擬藉助租金疲軟及空置率較高的環境升級其現有辦公場所，故搬遷仍為市場需求的重要來源。

國內公司繼續為租賃市場需求的主要推動力，以金融及科技、媒體及通訊行業的公司為首。然而，朝陽區相關部門最近頒佈關於擬在中國(北京)自由貿易試驗區(CBD區屬其中一部分)設立辦事處的跨國公司的支持政策的解讀。該等支持政策包括針對特定行業的補貼方案及便利措施，將對鼓勵外資公司的遷入及引進外資起著重要作用，從而進一步促進外資企業的租賃需求。

展望未來，CBD核心區的兩個新寫字樓項目將於二零二一年下半年竣工，為市場帶來新的辦公空間。然而，鑒於該兩個開發項目之大部分空間將由業主自用，預期對租賃市場的影響有限。需求有所回升有助於吸納部分空置面積，且預期將於近期內持續。隨著二零二一年之後進入市場的新供應有限，我們對未來季度北京寫字樓市場的前景仍持審慎樂觀態度。

管理層討論與分析(續)

二零二一年上半年北京寫字樓市場的空置率及租金

		租用率 ¹	環比變動	同比變動	平均租金 ¹ (人民幣/ 平方米/月)	環比變動 ²	同比變動 ²
CBD	甲級	84.7%	+3.3個百分點	+2.1個百分點	344	(4.0%)	(8.8%)
	超甲級	83.6%	+2.8個百分點	+4.5個百分點	389	(3.7%)	(9.2%)

¹ 數據乃截至二零二一年六月三十日止。

² 平均租金的同比變動及環比變動乃基於連鎖數據計算得出，以作出對等比較。

資料來源：仲量聯行研究

華貿物業經營表現

(人民幣百萬元)

截至以下日期止六個月	二零二一年 六月三十日	環比變動	二零二零年 十二月 三十一日	環比變動	二零二零年 六月三十日
收益					
— 租金收入	231.48	0.1%	231.25	(5.0%)	243.53
— 停車場收入	2.81	39.1%	2.02	(28.9%)	2.84
— 其他收入(附註i)	2.80	(61.8%)	7.33	9.9%	6.67
	237.09	(1.5%)	240.60	(4.9%)	253.04
物業經營開支					
— 物業管理費用	(5.17)	(4.6%)	(5.42)	1.5%	(5.34)
— 物業稅(附註ii)	(28.19)	(3.9%)	(29.33)	(4.0%)	(30.54)
— 預扣稅(附註iii)	(23.60)	(3.2%)	(24.39)	(4.1%)	(25.44)
— 其他稅項(附註iv)	(2.92)	(6.4%)	(3.12)	8.7%	(2.87)
— 租賃佣金	(1.26)	20.0%	(1.05)	23.5%	(0.85)
— 其他	(0.41)	(82.8%)	(2.38)	(45.5%)	(4.37)
	(61.55)	(6.3%)	(65.69)	(5.4%)	(69.41)
物業收入淨額	175.54	0.4%	174.91	(4.7%)	183.63

附註：

- 其他收入主要是租戶提早終止租約所支付的補償金及廣告牌收入。
- 物業稅指房產稅及土地使用稅。
- 中華人民共和國預扣稅乃按租金收益的10%計算。
- 其他稅項指城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。

管理層討論與分析(續)

於報告期間，華貿物業錄得總收益環比減少1.5%，而其租金收入保持相對穩定。扣除物業經營開支人民幣61.55百萬元後，物業收入淨額為人民幣175.54百萬元，環比增加0.4%及同比減少4.4%。

物業經營開支主要由稅項開支，即預扣稅、物業稅及其他稅項組成。稅項開支合共佔物業經營開支總額88.9%，而物業管理費用按總收益的2.0%支付，佔該等開支的8.4%。

租金收入

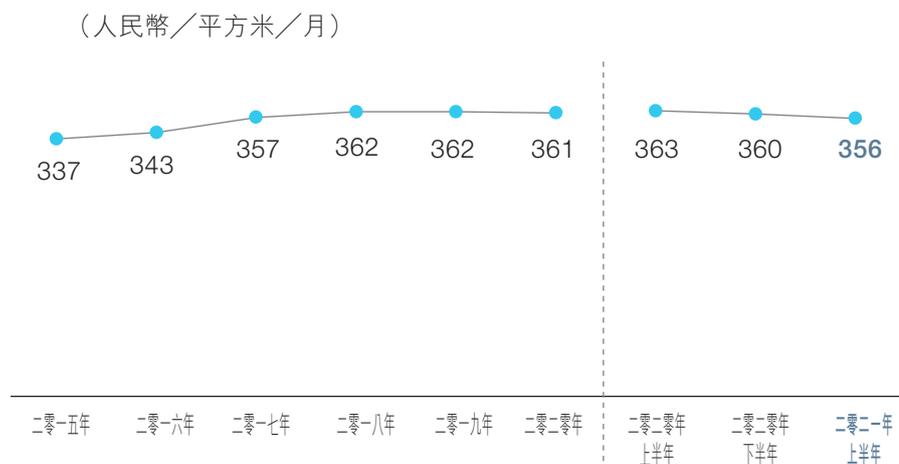
二零二零年下半年的續租及簽訂的新租約均於整體市場租金水平疲軟的情況下進行，因此，期內舊貨租金輕微下降1.1%，反映續租租金錄得5.5%負增長。然而，租用率有所上升在一定程度上減輕了對租金收入之影響。租用率由二零二零年十二月三十一日之90.2%回彈至二零二一年六月底之93.6%。儘管市場狀況不利，租用率仍錄得改善，再次彰顯我們北京租賃業務具韌性。期內的到期租約涉及之總面積為27,167平方米(佔可租賃辦公面積之22.6%)。於該等到期租約中，78.6%已續租。出租之總面積包括該等續約為31,305平方米(佔可出租辦公面積26.0%)，其中31.8%乃新租約。

經營表現概要

截至以下日期止六個月	二零二一年 六月三十日	變動	二零二零年 十二月 三十一日	變動	二零二零年 六月三十日
平均淨舊貨月租(人民幣/平方米)	356	(1.1%)	360	(0.8%)	363
平均租用率(%)	90.3%	+0.8個 百分點	89.5%	-3.9個 百分點	93.4%

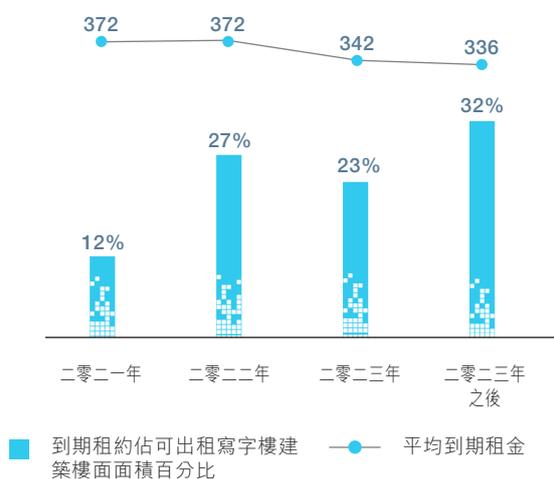
附註：淨舊貨租金經扣除增值稅後呈列。

舊貨租金



管理層討論與分析(續)

按建築樓面面積劃分的租約屆滿的分析



於二零二一年六月三十日，基於建築樓面面積計算的加權平均租約到期為790天。於二零二一年下半年及截至二零二二年十二月三十一日止年度到期租約分別佔可出租總建築樓面面積的12%及27%，而兩個期間該等到期租約的平均單位租金均為每平方米人民幣372元。

附註：

1. 平均舊貨月租經扣除商業稅及增值稅(如適用)後呈列，並按指定期間的月末平均數計算。
2. 租用率按指定期間的月末平均數計算。

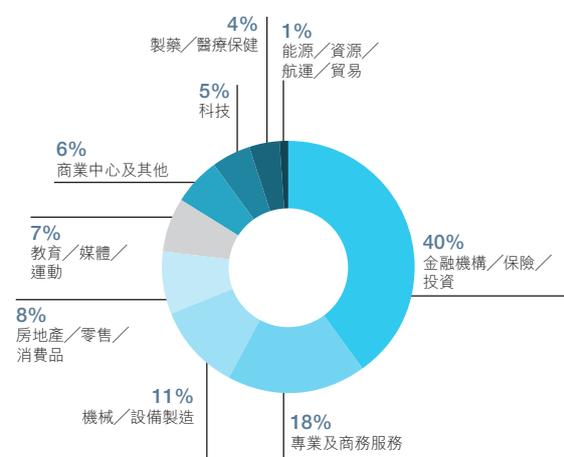
租戶基礎

於二零二一年六月三十日，華貿物業擁有合共182名租戶。五大租戶佔報告期間內總租金收益的21.9%及佔於二零二一年六月三十日已出租總建築樓面面積的22.9%。五大租戶(以建築樓面面積計)詳情如下表。

租戶	佔已出租總建築樓面面積百分比
愛普生	5.9%
中德證券	4.3%
德意志銀行	4.3%
鑫苑	4.2%
環球律師事務所	4.2%
總計	22.9%

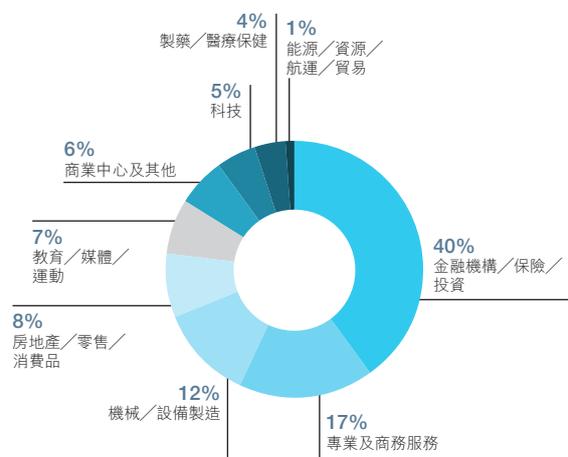
按行業劃分的租戶

佔已出租寫字樓建築樓面面積百分比
(於二零二一年六月三十日)



按行業劃分的租戶

佔每月收益百分比
(截至二零二一年六月止一個月)



管理層討論與分析(續)

英國組合業務回顧

英國組合84項物業均為與租戶(英國領先的汽車服務經營公司Kwik-Fit (GB) Limited(「**Kwik Fit**」))訂立的長期租約。除一份租約外，其餘租約均於二零二二年三月到期。目前，英國組合的租用率為100%，每年合約租金收入為約4.55百萬英鎊。春泉產業信託可獲得租金收入的大部分，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」)。

於二零二一年六月，春泉產業信託完成出售其中一個Kwik Fit場地毗鄰的一小塊未動用土地，出售收益為人民幣151,000元。

財務業績摘要

(除另有指明外，以人民幣百萬元列示)	二零二一年		二零二零年		二零二零年
截至以下日期止六個月	六月三十日	環比變動	十二月三十一日	環比變動	六月三十日
收益	256.93	(1.3%)	260.44	(4.5%)	272.73
物業經營開支	(61.90)	(6.2%)	(65.97)	(5.4%)	(69.72)
物業收入淨額	195.02	0.3%	194.47	(4.2%)	203.01
淨物業收益率	75.9%	+1.2個百分點	74.7%	+0.3個百分點	74.4%
一般及行政開支	(31.52)	(16.3%)	(37.67)	9.5%	(34.40)
現金利息開支	(31.22)	(24.2%)	(41.18)	(24.6%)	(54.60)
除稅後溢利	212.34	180.3%	75.76	(128.5%)	(265.68)
可供分派收入總額	147.07	2.5%	143.53	14.6%	125.19

基金單位資料	二零二一年		二零二零年		二零二零年
	上半年	環比變動	下半年	環比變動	上半年
每個基金單位分派(港仙)	10.8	2.9%	10.5	10.5%	9.5
分派比率	90%	-5.0個百分點	95% ¹	-5.0個百分點	100%
每個基金單位資產淨值(港元)	5.34	2.1%	5.23	5.9%	4.94
已發行基金單位數目	1,466,273,210	0.4%	1,460,872,865	0.4%	1,454,929,390

於以下日期	二零二一年		二零二零年		二零二零年
	六月三十日	環比變動	十二月三十一日	環比變動	六月三十日
組合估值	9,230.51	0.3%	9,202.90	(3.1%)	9,500.72
總資產	9,765.84	0.5%	9,712.87	(3.3%)	10,040.17
總借貸	3,006.47	(0.6%)	3,024.23	(6.0%)	3,218.11
資產淨值	6,515.41	1.3%	6,432.90	(1.9%)	6,555.59
資本負債比率	30.8	-0.3個百分點	31.1%	-1.0個百分點	32.1%

¹ 指全年分派比率95%。

管理層討論與分析(續)

財務表現

春泉產業信託於報告期間內之收益為人民幣256.93百萬元，環比減少1.3%及同比減少5.8%。扣除物業經營開支人民幣61.90百萬元後，物業收入淨額為人民幣195.02百萬元，環比增加0.3%而同比減少3.9%。於報告期間，淨物業收益率增至75.9%(二零二零年下半年：74.7%；二零二零年上半年：74.4%)。

一般及行政開支環比減少16.3%及同比減少8.4%至人民幣31.52百萬元(二零二零年下半年：人民幣37.67百萬元；二零二零年上半年：人民幣34.40百萬元)。計息借貸之融資成本總額錄得人民幣12.96百萬元，包括非現金匯兌收益。將美元銀行借貸換算成人民幣時確認匯兌收益人民幣27.71百萬元(二零二零年下半年：收益人民幣212.37百萬元；二零二零年上半年：虧損人民幣40.24百萬元)。現金利息開支為人民幣31.22百萬元，環比減少24.2%及同比減少42.8%。

經計及英國組合及華貿物業之公允價值分別增加人民幣15.36百萬元及人民幣10.40百萬元，報告期間的除稅後溢利為人民幣212.34百萬元(二零二零年下半年：除稅後溢利人民幣75.76百萬元；二零二零年上半年：除稅後虧損人民幣265.68百萬元)。

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為人民幣147.07百萬元，環比增加2.5%及同比增加17.5%。可供分派收入總額已經調整，不包括匯兌收益及投資物業公允價值增加(均為非現金性質)。

財務狀況

春泉產業信託之總估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「總估值師」)於二零二一年六月三十日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零二一年六月三十日之估值為人民幣8,566.00百萬元，較其於二零二零年十二月三十一日之估值增加0.2%。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交叉核查。估值增加乃主要由於計算時租用率上調所致。資本化比率／續租回報率維持穩定，為5.0%(二零二零年十二月三十一日：5.0%；二零二零年六月三十日：5.0%)。

英國組合於二零二一年六月三十日之估值為74.40百萬英鎊(相當於人民幣664.51百萬元)，較其於二零二零年十二月三十一日之估值增加2.1%(以英鎊計)。英國組合的估值乃經採用收入法得出。續租回報率介乎4.25%至8.50%(二零二零年十二月三十一日：4.60%至8.50%)。

於二零二一年六月三十日，春泉產業信託有抵押貸款融資合共約人民幣3,006.47百萬元，包括：

管理層討論與分析(續)

1. 有抵押定期貸款融資403.00百萬美元及無承諾未提取定期貸款融資80.00百萬美元，合共483.00百萬美元(「**華貿物業融資**」)，按三個月美元倫敦銀行同業拆息加1.55厘之年利率計息及將於二零二四年十二月到期。
2. Sumitomo Mitsui Banking Corporation於二零一八年一月二十六日授出50.00百萬英鎊之融資(「**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。

於二零二一年六月三十日，資本負債比率(即總借貸對資產總值)為30.8%，而於二零二零年十二月三十一日為31.1%。

於二零二零年，春泉產業信託訂立多份利率掉期合約(「**利率掉期合約**」)，加權平均掉期利率為每年0.52%，且於二零二四年十二月到期，與華貿物業融資之貸款融資到期日一致。該等利率掉期合約的名義金額合共為300百萬美元，佔春泉產業信託已提取之美元貸款的74.4%。

於二零二一年六月三十日，春泉產業信託的投資物業、應收租金、受限制銀行結餘、利率掉期合約、RCA01及Hawkeye Properties 501 Limited之普通股及Hawkeye Properties 501 Limited的全部資產已抵押作為定期貸款融資的擔保(如適用)。此外，RCA01及Hawkeye Properties 501 Limited之受限制銀行結餘已抵押予華貿物業融資或英國融資的抵押代理人或受其控制。於報告期間，春泉產業信託、RCA01、RUK01 Limited及Hawkeye Properties 501 Limited一直在各重大方面遵守相關融資與擔保文件的所有條款及條文。

春泉產業信託(連同其特殊目的機構，統稱「**本集團**」)於二零二一年六月三十日的不受限制現金為人民幣160.25百萬元，二零二零年十二月三十一日則為人民幣154.44百萬元。本集團亦有未提取的無承諾銀行貸款融資總額80.00百萬美元。憑藉該等財務資源，春泉產業信託有充足流動資產應付營運資金及營運需求。不受限制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。

於二零二一年六月三十日，本集團的資產總值為人民幣9,765.84百萬元，環比增加0.5%及同比減少2.7%。

單位持有人應佔資產淨值

於二零二一年六月三十日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣6,515.41百萬元。

於二零二一年六月三十日，每個基金單位資產淨值為5.34港元(二零二零年十二月三十一日：5.23港元；二零二零年六月三十日：4.94港元)，其較二零二一年六月三十日(報告期間的最後交易日)的基金單位收市價2.86港元有86.7%溢價。

管理層討論與分析(續)

資本承擔

於二零二一年六月三十日，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

全球經濟於二零二一年上半年仍受疫情不確定因素的影響，與之相反，中國經濟保持領先，呈現日趨穩定跡象。中央及地方政府有效防控中國疫情，最近報告的病例數量不多，表明新冠肺炎疫情在隧道盡頭已有曙光。北京租賃市場已趨穩定且預期未來租賃需求復甦將為其提供支撐。

隨著大量新寫字樓的供應已接近結束且CBD地區可供日後寫字樓開發的土地供應有限，北京市場氛圍有所緩和。在企業擬藉助具吸引力的租金水平對其辦公場地進行升級的推動下，租戶詢盤的數量有所增加。儘管中國政府收緊對科技公司的監管預期在短期內會暫時對租金水平產生下行壓力，但鑒於有關市場趨勢積極向好，管理人對北京寫字樓市場動態的持續改善仍持審慎樂觀態度。

對於春泉產業信託而言，於二零二一年下半年即將到期之大部分主要租約已成功續期。儘管報告期內續租租金下降，反映整體市場租金有所下跌，但由於租賃業務復甦，管理人對下半年租賃情況將繼續得以改善持樂觀態度。同時，管理人將繼續對春泉產業信託的租賃業務保持警惕。

展望二零二一年下半年，春泉產業信託於北京的核心華貿物業處於強而有力的定位。鑒於其優質品質及黃金地段，其可能為首批復甦的房產之一，且我們仍對其營運表現將於年內繼續提升持正面態度。同時，英國組合將繼續帶來額外的穩定回報。

我們與遠洋集團控股有限公司及Huamao Property Holdings Ltd.之間的戰略關係增強，亦為於未來獲得潛在優質投資機遇作充分準備。春泉產業信託將致力確保任何新收購達到現有資產的質素標準和可靠水平。管理人矢志帶領春泉產業信託安渡宏觀環境的重重挑戰，向單位持有人強調我們堅持實現長期可持續增長分派的決心。

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，並調整採納一切必需規則，猶如該等規則適用於香港房地產投資信託基金(「房地產投資信託基金」)。

管理人僅為管理春泉產業信託而設立，致力於維持良好的企業管治常規及程序。現行企業管治原則注重對所有利益相關者負責、解決權益糾紛、呈報透明化、遵守相關程序與指引。管理人就管理及經營春泉產業信託採納合規手冊(「合規手冊」)，訂明為遵守所有適用法例及規例而採用的主要流程、制度及措施與若干企業管治政策及程序。董事會在企業管治職責擔當重要的支持和監督角色。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，根據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，包括合規手冊附表5所載的企業管治政策、信託契約、房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)以及香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)與上市規則的適用條文。

於報告期間，春泉產業信託於二零二一年五月二十七日舉行週年大會(以呈報春泉產業信託截至二零二零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；重新委任春泉產業信託之獨立核數師；及批准購回授權)與單位持有人會面並解答彼等的提問(如有)。

誠如春泉產業信託日期為二零二一年五月二十八日之公告所披露，信託契約已作出修訂及重列，以反映證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)於二零二零年十二月四日刊憲及頒佈的最新房地產投資信託基金守則修訂(「房地產投資信託基金守則修訂」)，其中包括：(i)房地產投資信託基金守則就有關房地產投資信託基金投資於少數權益物業的規定；(ii)適用於相關投資的分散限額放寬及適用於春泉產業信託之非核心投資的規定；(iii)春泉產業信託的關連人士交易及須予公佈交易的範疇及規定與上市規則看齊；(iv)房地產投資信託基金守則下房地產投資信託基金的借款限額的變化；及(v)其他房地產投資信託基金守則修訂。

企業管治(續)

認可架構

春泉產業信託為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(管理人執行董事兼行政總裁)、鍾偉輝先生(管理人執行董事)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(「負責人員」)。管理人執行董事兼行政總裁梁國豪先生獲證監會根據證券及期貨條例第104(2)條及105(2)條批准為管理人的核准人士。

於報告期間，於二零二一年三月二十四日，Nobumasa Saeki先生辭任管理人執行董事、管理董事、負責人員及諮詢委員會成員，而鍾偉輝先生不再擔任Nobumasa Saeki先生的替任董事。鍾偉輝先生於二零二一年三月二十四日獲委任為管理人執行董事及諮詢委員會成員。

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

受託人及管理人的職責

受託人與管理人互相獨立。受託人負責根據信託契約代表單位持有人安全保管春泉產業信託的資產，並監督管理人之活動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乃純粹以單位持有人的利益進行管理。

受託人、管理人及單位持有人之間的關係載於可能不時修訂及增補之信託契約。

董事會

董事會現由七名成員組成，包括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(行政總裁)

Nobumasa Saeki(於二零二一年三月二十四日辭任執行董事)

鍾偉輝(於二零二一年三月二十四日獲委任為執行董事)

企業管治(續)

獨立非執行董事

馬世民
林耀堅
邱立平

替任董事

鍾偉輝(於二零二一年三月二十四日不再擔任Nobumasa Saeki先生的替任董事)

與Mercuria集團的利益衝突及業務競爭

Mercuria Investment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。根據Mercuria Investment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 Investment管理，於二零二一年六月三十日持有春泉產業信託基金單位的20.78%權益。Mercuria Investment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 Investment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(於二零二一年六月三十日，管理人已發行股份由Mercuria Investment持有80.4%權益，且管理人的部份非執行董事亦曾為並仍為Mercuria Investment的董事及／或高級管理人員)就提供資產管理服務予春泉產業信託，已收取及可繼續收取春泉產業信託的基金單位作為全部或部分管理費用。

Mercuria Investment於二零一六年十月在東京證券交易所上市(直至二零二一年六月三十日)，主要從事對日本、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 Investment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 Investment之間不會出現利益衝突。

Mercuria Investment原先為管理人之控股公司，後因集團重組令Mercuria Investment及管理人分別自二零二一年七月一日及二零二一年七月九日起成為新註冊成立之控股公司Mercuria Holdings(一家於東京證券交易所上市的公司)的附屬公司(統稱「Mercuria 集團」)而成為管理人之同系附屬公司。

董事會須按照管理人的組織章程細則、合規手冊以及就春泉產業信託所頒佈及其採納的其他相關政策及指引處理所有利益衝突。為處理潛在利益衝突，管理人已制訂多項程序，包括但不限於：

- (i) 除非經證監會批准，否則管理人不會管理春泉產業信託以外的任何其他房地產投資信託基金，亦不會管理春泉產業信託享有擁有權權益或投資的房地產資產以外的任何其他房地產資產；

企業管治(續)

- (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集團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) 所有涉及主要單位持有人或董事的利益衝突須現場舉行董事會會議而並非以書面決議案處理，且於有關事宜中並無持有重大權益的所有獨立非執行董事及其聯繫人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。

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 Investment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，春泉產業信託與物業管理人之間或會因北京華貿物業及其他有關物業相關的物業管理服務表現產生潛在利益衝突。

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物業顧問有限公司，負責保養、維修及打理公眾範圍、公共設施及公共結構物、操作樓宇服務系統及維持樓宇安保。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出現利益衝突之可能性並不重大。

企業管治(續)

新發行基金單位

於報告期間，合共發行6,666,345個新基金單位予管理人作為支付部分管理人費用。有關更多詳情，請參閱日期為二零二一年三月二十六日及二零二一年四月三十日的公告。

於報告期間，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所回購合共1,539,000個基金單位及合共1,266,000個基金單位於報告期末之前已註銷。有關詳情，請參閱「購買、出售或贖回基金單位」一節。

於二零二一年六月三十日已發行基金單位總數為1,466,273,210個基金單位。

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標準。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內幕消息的人員，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。

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(「**獨立非執行董事酬金公告**」)。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資料：

企業管治(續)

管理人的 獨立非執行 董事姓名	報告期間 之酬金 ⁽ⁱ⁾ (港元)	選擇報告期間 以基金單位支付 酬金的百分比	報告期間內 作為酬金支付 之基金單位數目 ⁽ⁱⁱ⁾
馬世民先生	207,000	100%	72,000
邱立平先生	207,000	100%	72,000
林耀堅先生	225,000	100%	78,000

附註：

- (i) 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內各自所持春泉產業信託基金單位實益權益的變動(如有)，請參閱本報告「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以及本報告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部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，管理人收到有關以下董事資料變動的通知：

董事	資料變動
鍾偉輝先生 執行董事	<ul style="list-style-type: none">獲委任為春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的管理人)之執行董事，自二零二一年三月二十四日起生效獲委任為RCA01(春泉產業信託之特殊目的機構，持有春泉產業信託於北京的物業)之董事，自二零二一年三月二十六日起生效獲委任為Hawkeye Properties 501 Limited(春泉產業信託之特殊目的機構，持有春泉產業信託於英國的物業)之董事，自二零二一年五月十一日起生效

除上文所披露者外，於本中期報告日期，管理人並無獲悉須載入本報告之任何董事資料的變動。

企業管治(續)

購買、出售或贖回基金單位

於報告期間，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所購回合共1,539,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為4.3百萬港元。進一步詳情載列如下：

月份	購回基金 單位數目	每個基金單位購買價 最高 港元	最低 港元	概約總代價 (不包括開支) 千港元
二零二一年				
一月	145,000	2.7275	2.6894	394
二月	-	-	-	-
三月	108,000	2.8100	2.7725	301
四月	36,000	2.8400	2.7882	102
五月	547,000	2.8200	2.6913	1,508
六月	703,000	2.9290	2.8416	2,040

管理人於報告期間之所有基金單位回購均根據單位持有人授出且於當時有效之回購基金單位之一般授權進行，符合春泉產業信託及單位持有人之整體利益。為提高每個基金單位的資產淨值及／或盈利，管理人進行購回。購回基金單位之平均成本(不包括開支)約為每個基金單位2.8163港元。於本報告日期，所有上述已購回基金單位均已註銷。

除上文所披露者外，於報告期間，管理人概無代表春泉產業信託或春泉產業信託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。有關春泉產業信託於報告期間發行新基金單位的詳情，亦請參閱本報告「管理層討論與分析—新發行基金單位」一節。

基金單位公眾持有量

基於公開資料及就董事所知，於二零二一年六月三十日，春泉產業信託保持公眾持有量不低於當時已發行在外基金單位的25%。

物業開發投資及相關投資

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

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(作為一方)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)(作為另一方)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) 春泉產業信託的受託人；
- (c) 主要持有人；

附註：

(1) 倘持有人於春泉產業信託或任何其附屬公司任何股東大會上有權行使或控制行使10%或以上之投票權，即屬於主要持有人。

- (d) (i)春泉產業信託的管理人；(ii)春泉產業信託的受託人；或(iii)春泉產業信託的任何附屬公司的董事或主要行政人員；

附註：

(1) 「主要行政人員」指一名單獨或聯同另外一人或多人獲董事會直接授權負責或將負責開展相關實體業務的人士。

(2) 春泉產業信託之管理人或任何附屬公司之「董事」亦包括過去12個月曾擔任春泉產業信託管理人或任何附屬公司董事之人士。

- (e) 上述(a)、(b)、(c)或(d)所指人士之聯繫人；
- (f) 上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則2.26條經適當修訂)所界定之「關連附屬公司」；及
- (g) 被證監會視作有關連的人士。

附註：

(1) 證監會有權將任何人士視作關連人士。

(2) 一般而言，上市規則第14A章(根據第2.26條經適當修訂)項下之「視作關連人士」應視作本段項下之關連人士。

據管理人所知，以下載列於報告期間有關春泉產業信託及／或其附屬公司(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(下文「與受託人關連人士之關連人士交易」一節項下披露的交易除外)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	於二零二一年 六月三十日 已收租賃按金 人民幣元
摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司	管理人之聯繫人及管理人董事之聯繫人 ¹	租賃	476,744	280,629
太盟投資管理諮詢(北京)有限公司	春泉產業信託之一名主要持有人之聯繫人 ²	租賃	1,266,991	742,757

附註：

1. 摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司(「Mercuria Beijing」)由持有管理人80.4%股權的Mercuria Holdings Co., Ltd.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Mercuria Beijing的董事。於二零一七年十二月十九日，本集團(透過物業管理人)(作為業主)與Mercuria Beijing(作為租戶)就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的若干辦公室訂立租賃協議，租期自二零一八年一月一日起計三年。租賃協議其後於二零二零年二月二十八日終止及由就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的其他辦公室訂立的租期為自二零二零年三月一日起計十個月的另一份租賃協議替代。於二零二零年十二月二十九日，該租賃協議由二零二一年一月一日起計重續三年。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零一七年十二月二十二日、二零二零年二月二十八日及二零二零年十二月二十九日的公告。
2. 太盟投資管理諮詢(北京)有限公司(「太盟北京」)為PAG Holdings Limited(春泉產業信託之一名主要單位持有人)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(f)段為春泉產業信託之關連人士。於二零一九年九月六日，本集團(透過其物業管理人)(作為業主)與太盟北京(作為租戶)就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的若干辦公室訂立租賃協議，租期自二零一九年十一月一日起計三年。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零一九年九月九日的公告。

於二零二零年十二月二十四日，於Huamao Property Holdings Limited(「Huamao Property」)增持基金單位而成為春泉產業信託之主要單位持有人後，Huamao Property之聯繫人北京國華置業有限公司(「北京國華」)成為春泉產業信託之關連人士。

本集團(作為出租人)與北京華貿物業管理有限公司(其為中國北京華貿中心(「該發展項目」)相關公用地方的樓宇管理人(「樓宇管理人」))的聯繫人北京華貿物業顧問有限公司第一分公司(「停車場營運商」)(作為承租人)訂立日期為二零一七年一月一日之停車場總租約，其後續約，最新續期日為二零二一年二月九日(「停車場總租約」)，據此，本集團於該發展項目之停車位按固定租金包租予停車場營運商，須根據停車場管理及溢利攤分協議(見下文所述)經年度付款調整。樓宇管理人及停車場營運商各自均為春泉產業信託之獨立第三方。

關連人士交易(續)

就停車場總租約而言，本集團(透過其物業管理人)及北京國華之附屬公司北京華貿資產管理有限公司(兩者均為其各自於該發展項目停車位之擁有人)已共同訂立日期為二零二零年十月二十二日的停車場管理及溢利分攤協議，經日期為二零二一年二月九日之補充協議補充，以(i)委任停車場營運商就相關停車位提供管理服務；及(ii)載有釐定停車位所產生淨收入金額(經扣除停車管理費)之基準及各擁有人之應佔金額(「停車場管理及溢利分攤協議」，連同停車場總租約，統稱為「停車場合約」)。

根據停車場總租約，自二零二一年一月一日起至二零二一年六月三十日期間之交易金額為人民幣3,059,172元。根據停車場管理及溢利分攤協議，(i)自二零二一年一月一日起至二零二一年六月三十日期間，本集團有權取得之淨收入(經扣除停車管理費)為人民幣2,777,942元；及(ii)自二零二一年一月一日起至二零二一年六月三十日期間，本集團分攤停車管理費人民幣839,040元。

關連人士交易－開支

下表載列本集團於報告期間從中產生開支之關連人士交易(下文「與受託人關連人士之關連人士交易」一節項下披露的交易除外)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	管理人之聯繫人及 管理人董事之聯繫人 ¹	物業管理	5,169,366

附註：

- 北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司由持有管理人80.4%股權(於二零二一年六月三十日)的Mercuria Investment持有40%股權。管理人主席兼非執行董事Toshihiro Toyoshima先生亦為物業管理人的董事。

於二零一一年八月三十日，本集團與物業管理人訂立物業管理協議(「物業管理協議」)，內容有關物業管理人就華貿物業提供若干物業管理、租賃管理及市場營銷服務。根據物業管理協議，本集團將每月向物業管理人支付相等於華貿物業每月總收入2%之物業管理費，作為獲提供服務之代價。於二零一九年九月一日，物業管理協議延長，為期兩年，於二零二一年八月三十一日到期。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零一九年七月十九日的公告。

於二零二一年七月二十六日，物業管理協議各訂約方書面確認按相同條款及條件將物業管理協議重續兩年，年期自二零二一年九月一日起計，並於二零二三年八月三十一日到期。有關交易之詳情載於春泉產業信託日期為二零二一年七月二十六日之公告。

本集團及北京國華(兩者均為該發展項目各自部分之擁有人)已共同訂立服務合約，並於二零一九年十二月三十一日重續，進一步續期24個月，以委任樓宇管理人對該發展項目內相關公用地方提供保養及管理服務(「公用地方服務合約」)。

本集團負責其應付樓宇管理人的管理費部分，該費用乃參考本集團物業面積釐定。根據公用地方服務合約，本集團應付樓宇管理人之管理費之支付方法為從本集團租戶直接應付樓宇管理人之樓宇管理費中扣除，而自二零二一年一月一日起至二零二一年六月三十日該筆管理費金額為人民幣1,642,462元。樓宇管理人為春泉產業信託之獨立第三方。

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(包括受託人、受託人之任何董事或主要行政人員及受託人之任何聯繫人)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 ¹	22,322,053 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	1,197,162 ²
德意志銀行	受託人關連人士	銀行收費	10,330 ³

附註：

- 於二零二一年六月三十日，本集團持有受託人關連人士的租賃按金人民幣6,704,791元。RCA01(春泉產業信託全資擁有並管控的特殊目的機構)於二零二一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。

二零一六年十一月一日，春泉產業信託(透過其物業管理人)(作為業主)與受託人關連人士德意志銀行(中國)有限公司(作為租戶)就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的若干辦公室訂立租賃協議，自二零一六年十二月一日起計為期五年。

於二零一六年三月一日，春泉產業信託(透過其物業管理人)(作為業主)與受託人關連人士中德證券有限公司(作為租戶)就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的若干辦公室訂立租賃協議，自二零一六年五月一日起計為期五年，且隨後自二零二一年五月一日起計續期五年。
- 其指從受託人關連人士就銀行存款已收／應收的利息收入。
- 其指受託人關連人士就若干銀行服務收取之銀行手續費。

關連人士交易(續)

與受託人關連人士之關連人士交易(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	10,430,137

管理人及受託人就與受託人關連人士的企業融資交易的確認

管理人及受託人均確認，於報告期間春泉產業信託並無與任何受託人關連人士訂立企業融資交易及／或其他關連人士交易(惟上文所披露者除外)。

豁免嚴格遵守

證監會已批准就春泉產業信託及／或其附屬公司與其關連人士之間的若干關連人士交易豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下的披露及單位持有人批准規定(「豁免」)。此豁免之授出附帶相關豁免條款及條件，其中包括交易須在春泉產業信託一般及日常業務過程中基於一般商業條款進行，並須經春泉產業信託外聘核數師、管理人獨立非執行董事及／或管理人審核委員會審閱，以及在進行若干類別交易時，交易金額不得超出規定年度上限，相關關連人士交易亦須按照房地產投資信託基金守則第8.14段所載要求在春泉產業信託半年度及年度報告中披露(「豁免條件」)。

於報告期間，春泉產業信託一直遵守必要豁免條件(如適用)。證監會於二零一五年五月二十日就本集團與管理人關連人士集團之間的若干新訂和若干現有持續關連人士交易及若干租賃交易和物業管理安排之新年度上限授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下之披露及單位持有人批准規定之延期(「二零一五年豁免延期」)，惟此等交易的上限值有年度限制、須接受外聘核數師於各相關財務期檢討、管理人的獨立非執行董事的年度審查及受其他條款和條件規限。

關連人士交易(續)

二零一五年豁免延期已於二零一七年十二月三十一日到期(「到期日」)。誠如管理人日期為二零一七年十二月二十二日之公告(「二零一七年公告」)所披露，鑒於僅有兩項相關持續關連人士交易將於到期日後存續，管理人之董事會決定不會於二零一五年豁免延期到期後申請延期。管理人於報告期間遵守且將繼續就任何(a)於到期日後存續；或(b)由春泉產業信託於到期日後訂立之相關持續關連人士交易遵守房地產投資信託基金守則第8章項下所有披露及單位持有人批准之規定。

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。

管理人及受託人所提供服務的條款及酬金

根據房地產投資信託基金守則，管理人及受託人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／或其附屬公司應付管理人費用總額為人民幣25.15百萬元。以基金單位形式支付之管理人費用為18.50百萬港元，以現金形式支付之管理人費用為11.65百萬港元。於二零二零年十二月四日，根據信託契約，就截至二零二一年十二月三十一日止年度春泉產業信託之任何房地產產生之費用，管理人選擇應付基本費用的20%以現金形式支付及80%以基金單位形式支付，而應付浮動費用則全數以現金形式支付。

於報告期間，根據信託契約向受託人應付之費用為人民幣0.72百萬元。

有關受託人及管理人提供的服務詳情分別載於春泉產業信託於報告期間的簡明綜合中期財務資料附註7及11。

權益披露

房地產投資信託基金守則規定，春泉產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)須披露所持基金單位權益。此外，根據信託契約的規定，證券及期貨條例第XV部亦視作適用於(其中包括)管理人的董事及主要行政人員，亦間接適用於若干在基金單位中擁有權益或淡倉的人士。

管理人、管理人的董事、高級行政人員及高級人員所持權益

於二零二一年六月三十日，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/姓名	身份/權益性質	於二零二一年六月三十日		於二零二零年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持有基金單位 數目(好倉)	權益概約百分比 ¹	所持有基金單位 數目(好倉)	權益概約百分比 ¹	
管理人						
春泉資產管理有限公司 ²	實益擁有人/實益權益	14,808,992	1.01%	8,364,647	0.57%	+0.44%
董事						
Toshihiro Toyoshima	實益擁有人/個人權益	1,100,000	0.08%	1,100,000	0.08%	0.00%
Hideya Ishino	實益擁有人/個人權益	115,000	0.01%	115,000	0.01%	0.00%
梁國豪	實益擁有人/個人權益	759,000	0.05%	759,000	0.05%	0.00%
馬世民 ³	實益擁有人/個人權益	802,000	0.05%	730,000	0.05%	0.00%
邱立平 ³	實益擁有人/個人權益	802,000	0.05%	730,000	0.05%	0.00%
林耀堅 ³	實益擁有人/個人權益	807,000	0.06%	729,000	0.05%	+0.01%
高級行政人員						
郁筱倫	實益擁有人/個人權益	170,000	0.01%	170,000	0.01%	0.00%
前執行董事						
Nobumasa Saeki ⁴	實益擁有人/個人權益	400,000	0.03%	400,000	0.03%	0.00%

權益披露(續)

附註：

1. 本文所列百分比以二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,466,273,210個及1,460,872,865個基金單位為基準。
2. 於報告期間已向管理人發行合共6,666,345個新基金單位作為部份管理人費用。管理人於二零二一年六月三十日實益擁有14,808,992個基金單位(二零二零年十二月三十一日：8,364,647個基金單位)。
3. 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、邱立平先生及林耀堅先生各自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」)(詳情見獨立非執行董事薪酬公告)。有關詳情，請參閱本中報第17頁「企業管治」一節「披露獨立非執行董事酬金安排」分節。於二零二一年六月三十日，各獨立非執行董事所作年度選擇概無變更。
4. Nobumasa Saeki先生於二零二一年三月二十四日辭任執行董事。上文「於二零二一年六月三十日」項下所列其於基金單位的權益指其於二零二一年三月二十四日(其辭任日期)的權益。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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政策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)。

權益披露(續)

主要單位持有人所持權益

於二零二一年六月三十日，按照管理人獲得的資料，以下人士均視作「主要單位持有人」，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載列如下：

名稱	身份/權益性質	於二零二一年六月三十日			於二零二零年十二月三十一日			權益變動百分比
		所持基金單位數目(好倉)	單位數目(好倉)	已發行基金單位概約百分比 ¹	所持基金單位數目(好倉)	單位數目(好倉)	已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	304,699,361	不適用	20.78%	363,654,000	不適用	24.89%	-4.11%
Sumitomo Mitsui Banking Corporation ²	於股份擁有抵押權益之人士/其他權益	334,720,159	不適用	22.83%	415,243,109	不適用	28.42%	-5.59%
Mercuria Investment ³	受控制法團權益/公司權益	351,529,151	不適用	23.97%	404,039,445	不適用	27.66%	-3.69%
PAG Holdings Limited ^{4, 5}	受控制法團權益/公司權益	233,562,089	不適用	15.93%	233,562,089	不適用	15.99%	-0.06%
Spirit Cayman Limited ⁶	實益擁有人/實益權益	169,552,089	不適用	11.56%	169,552,089	不適用	11.61%	-0.05%
Huamao Property ⁷	受控制法團權益及實益擁有人/公司權益及實益權益	185,249,742	不適用	12.63%	185,249,742	不適用	12.68%	-0.05%
房超 ⁷	受控制法團權益/公司權益	185,249,742	不適用	12.63%	185,249,742	不適用	12.68%	-0.05%
Lin Minghan ⁷	受控制法團權益/公司權益	185,249,742	不適用	12.63%	185,249,742	不適用	12.68%	-0.05%

權益披露(續)

名稱	身份/權益性質	於二零二一年六月三十日			於二零二零年十二月三十一日			權益變動百分比
		所持有基金單位數目(好倉)	單位數目(好倉)	已發行基金單位概約百分比 ¹	所持有基金單位數目(好倉)	單位數目(好倉)	已發行基金單位概約百分比 ¹	
Chia Seok Eng ⁷	受控制法團權益/公司權益	185,249,742	不適用	12.63%	185,249,742	不適用	12.68%	-0.05%
Shining Path Limited ⁸	受控制法團權益/公司權益	162,096,029	不適用	11.05%	162,096,029	不適用	11.10%	-0.05%
Skyland Union Holdings Limited ⁹	受控制法團權益/公司權益	162,096,029	不適用	11.05%	162,096,029	不適用	11.10%	-0.05%
遠洋集團 ¹⁰	受控制法團權益/公司權益	176,408,678	不適用	12.03%	176,408,678	不適用	12.08%	-0.05%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,466,273,210個及1,460,872,865個基金單位為基準。
2. RCA Fund實益擁有304,699,361個基金單位(包括於淡倉之302,699,361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。於淡倉之302,699,361個基金單位持有權益指RCA Fund使用上述春泉產業信託的基金單位作為抵押品向Sumitomo Mitsui Banking Corporation作出抵押，以取得貸款的借款。
3. 該等351,529,151個基金單位包括(i)100%受控制實體(SR Target, L.P.)直接持有的32,020,798個基金單位(包括於淡倉之32,020,798個基金單位)；(ii)80.40%控制實體(管理人，根據其於二零二一年六月二十四日提交的權益披露通告)直接持有的14,808,992個基金單位；及(iii)41.45%控制實體(RCA Fund)直接持有的304,699,361個基金單位(包括於淡倉之302,699,361個基金單位)。有關於RCA Fund權益之詳情，請參閱上文附註2。
4. 該等233,562,089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169,552,089個基金單位權益。根據PAG Holdings Limited所作出於二零二零年十二月二日提交的權益披露通告，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233,562,089個基金單位中擁有權益。
5. 根據於二零二零年十二月二日提交的權益披露通告：
 - (a) PARE (Cayman) Limited(作為SCREP V Management (Cayman), LLC 100%股權之控制實體)、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.之有限合夥人及擁有其70.87%股權)及Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.(作為BT Cayman Limited 100%股權之控制實體)被視作各自持有64,010,000個基金單位(為上文附註4(i)所述BT Cayman Limited直接持有的同一組基金單位)權益；

權益披露(續)

- (b) PARE (Cayman) Limited (為SCREP VI Management, LLC 100%股權之控制實體)、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.之有限合夥人及控制其75.33%股權)、SCREP VI, L.P. (為SCREP VI Holdings L.P. 100%股權之控制實體)及SCREP VI Holdings L.P. (為Spirit Cayman Limited 100%股權之控制實體)被視作各自持有169,552,089個基金單位(為上文附註4(ii)所述Spirit Cayman Limited直接持有的同一組基金單位)權益；
- (c) PAG Investment Advisors Pte. Ltd.持有233,562,089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169,552,089個基金單位；
- (d) PARE (Cayman) Limited持有233,562,089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169,552,089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233,562,089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233,562,089個基金單位權益。

上述各項權益亦於PAG Holdings Limited所作出於二零二零年十二月二日提交的權益披露通告中披露。

- 6. 該等169,552,089個基金單位由Spirit Cayman Limited實益擁有。請參閱上文附註5(b)。
- 7. 該等185,249,742個相關基金單位包括(i) Huamao Property Holdings Ltd. (「**Huamao Property**」)直接持有之56,500,742個基金單位之權益；及(ii)100%受控制實體(China Orient Stable Value Fund Limited)直接持有之128,749,000個基金單位之權益。下文所提交的權益披露通告與Huamao Property擁有權益及視作將擁有權益之同批基金單位相關：
 - (a) 根據於二零二零年十二月二十四日提交之通告，RCA02 (為Huamao Property 41.84%股權之控制實體)、Diligent Glory Investments Limited (為RCA02 100%股權之控制實體)、Risun Holdings Limited (為Diligent Glory Investments Limited 100%股權之控制實體)及房超(為控制Risun Holdings Limited 80%股權之控制人士)被視作持有185,249,742個基金單位(即Huamao Property直接及間接持有之同批基金單位)權益。
 - (b) 根據二零二一年一月七日提交之通告，Siberite Limited (為控制Huamao Property 40.48%股權之控制實體)及Lin Minghan (為控制Siberite Limited 50%股權之控制人士)被視作持有185,249,742個基金單位(即Huamao Property直接及間接持有之同批基金單位)權益。
 - (c) 根據二零二一年一月七日提交之通告，Siberite Limited (為控制Huamao Property 40.48%股權之控制實體)、Pebblebay Capital Corp (為控制Siberite Limited 50%股權之控制實體)及Chia Seok Eng (為Pebblebay Capital Corp 100%股權之控制人士)被視作持有185,249,742個基金單位(即Huamao Property直接及間接持有之同批基金單位)權益。
- 8. 根據Shining Path Limited於二零二零年十二月二十一日提交之通告，Shining Path Limited持有162,096,029個基金單位權益，當中包括(i)100%受控制實體(Alpha Great Global Limited)直接持有之160,626,029個基金單位之權益；及(ii)100%受控制實體(Pure Sage Investments Limited)直接持有之1,470,000個基金單位之權益。
- 9. 根據Skyland Union Holdings Limited於二零二零年二月十七日提交之通告，由於Skyland Union Holdings Limited持有Shining Path Limited 50%的控股權益，而如上文附註8(i)所述Shining Path Limited持有Alpha Great Global Limited 100%的控股權益，故Skyland Union Holdings Limited持有160,626,029個基金單位之權益。因此，Skyland Union Holdings Limited被視作於Alpha Great Global Limited持有之160,626,029個基金單位中擁有權益。

根據Shining Path Limited於二零二零年十二月二十一日提交之通告，於二零二一年六月三十日，管理人獲知Skyland Union Holdings Limited亦被視作於上文附註8(ii)所述Shining Path Limited透過其100%受控制實體(Pure Sage Investments Limited)間接持有之1,470,000個基金單位中擁有權益。

權益披露(續)

10. 根據遠洋集團控股有限公司(「遠洋集團」)於二零二零年十二月二十一日提交之通告，遠洋集團被視作持有176,408,678個基金單位權益，當中包括(i)如上文附註8所述，其間接持有50%股權的受控制實體Shining Path Limited透過100%受控制公司間接持有162,096,029個基金單位之權益；及(ii)其間接擁有49%股權的受控制實體Fortune Joy Ventures Limited透過一間受控制實體Jade Wave Global Limited間接持有14,312,649個基金單位之權益。

除上文所披露者外及按管理人所獲資料，於二零二一年六月三十日，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。

證券及期貨條例定義下主要單位持有人所持權益

於二零二一年六月三十日，擁有5%或以上但10%以下基金單位權益的任何人士(除上文所披露之房地產投資信託基金守則定義下管理人、其董事或高級行政人員及高級人員或春泉產業信託主要單位持有人以外)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/姓名	身份/權益性質	於二零二一年六月三十日		於二零二零年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持有基金單位 數目(好倉)	已發行基金單位 概約百分比 ¹	所持有基金單位 數目(好倉)	已發行基金單位 概約百分比 ¹	
Mamoru Taniya	實益擁有人/實益權益	102,604,639	7.00%	102,604,639	7.02%	-0.02%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,466,273,210個及1,460,872,865個基金單位為基準。

除上文所披露者外及按照管理人獲得的資料，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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或持有基金單位任何淡倉。

中期財務資料審閱報告

於二零二一年六月三十日

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33至62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」)於二零二一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簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、綜合分派聲明、簡明綜合單位持有人應佔資產淨值變動表及簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」。管理人董事須負責根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

根據審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二一年八月二十四日

簡明綜合收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
收益	6	256,928	272,726
物業經營開支	7	(61,904)	(69,721)
物業收入淨額		195,024	203,005
一般及行政開支	8	(31,520)	(34,400)
投資物業公允價值收益／(虧損)	14	25,764	(336,845)
使用權資產公允價值收益／(虧損)	15	224	(754)
其他收益·淨額	9	36,241	8,907
營運溢利／(虧損)		225,733	(160,087)
財務收入		1,198	1,724
融資成本	10	(12,961)	(106,218)
除稅及與單位持有人交易前的溢利／(虧損)		213,970	(264,581)
所得稅開支	11	(1,631)	(1,097)
期內溢利／(虧損)(與單位持有人交易前)		212,339	(265,678)
已付單位持有人的分派：			
— 二零一九年末期分派		—	(117,685)
— 二零二零年末期分派(附註i)		(128,170)	—
		84,169	(383,363)
指：			
單位持有人應佔資產淨值變動，不包括			
發行新基金單位及購回以供註銷的基金單位		70,753	(365,201)
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額		13,416	(18,162)
		84,169	(383,363)

附註：

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度的二零二零年末期分派人民幣128,170,000元於截至二零二一年六月三十日止六個月支付。截至二零二一年六月三十日止六個月的分派總額於綜合分派聲明內呈列。
- (ii) 每個基金單位盈利／(虧損)乃按與單位持有人交易前的期內溢利／(虧損)和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註13。

第39至62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

截至二零二一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) 人民幣千元	與單位持有人 交易(附註i) (未經審核) 人民幣千元	與單位持有人 交易後 (未經審核) 人民幣千元
截至二零二一年六月三十日止六個月				
期內溢利		212,339	(198,923)	13,416
其他全面收益：				
可能重新分類至簡明綜合收益表的項目 換算附屬公司財務報表的匯兌虧損		(82)	-	(82)
可能不會重新分類至簡明綜合收益表的 項目 換算春泉產業信託財務報表的匯兌虧損		(13,334)	-	(13,334)
期內全面收益總額	ii	198,923	(198,923)	-
截至二零二零年六月三十日止六個月				
期內虧損		(265,678)	247,516	(18,162)
其他全面收益：				
可能重新分類至簡明綜合收益表的項目 換算附屬公司財務報表的匯兌虧損		(2,396)	-	(2,396)
可能不會重新分類至簡明綜合收益表的 項目 換算春泉產業信託財務報表的匯兌收益		20,558	-	20,558
期內全面虧損總額	ii	(247,516)	247,516	-

附註：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付分派人民幣128,170,000元(二零二零年：人民幣117,685,000元)及單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位及購回以供註銷的基金單位)增加人民幣70,753,000元(二零二零年：減少人民幣365,201,000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90%。因此，基金單位含有春泉產業信託須作出現金分派的合約責任。故此，單位持有人的資金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益總額為零。

第39至62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。

綜合分派聲明

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利／(虧損)(與單位持有人交易前)	212,339	(265,678)
調整：		
— 投資物業的公允價值(收益)／虧損	(25,764)	336,845
— 使用權資產公允價值(收益)／虧損	(224)	754
— 轉換可轉換債券的收益	—	(56,699)
— 出售投資物業的收益	(151)	—
— 衍生金融工具的公允價值(收益)／虧損淨額	(25,058)	16,770
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	15,395	16,749
— 可轉換債券主要負債部分及銀行借貸的交易成本攤銷	9,279	5,187
— 未變現匯兌(收益)／虧損	(38,742)	71,259
期內可供分派收入(附註i)	147,074	125,187
期內分派總額(附註ii)	132,367	125,187
期內分派總額佔可供分派收入百分比	90%	100%
期內單位持有人每個基金單位所獲分派		
— 將付每個基金單位的中期分派(附註iii及iv)	10.8港仙	HK9.5 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／(虧損)，並已作出調整以抵銷期內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%。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) 於二零二一年七月二十六日，合共589,000個基金單位(包括於截至二零二一年六月三十日止六個月購回的273,000個基金單位及於二零二一年七月一日至二零二一年七月十九日期間購回的316,000個基金單位)隨後已註銷。於二零二一年八月十一日，合共發行3,269,154個基金單位作為支付部分管理人費用。因此，截至二零二一年六月三十日止六個月中期分派每個基金單位10.8港仙按該期間將支付予單位持有人中期分派人民幣132,367,000元及於二零二一年八月二十四日(即末期分派的宣派日期)已發行基金單位1,468,953,364個計算並約整至最接近0.1港仙。

截至二零二一年六月三十日止六個月單位持有人之分派指期內春泉產業信託的可供分派收入總額的分派比率為90%(二零二零年：100%)。截至二零二一年六月三十日止六個月的中期分派預期將於二零二一年九月二十一日支付予單位持有人。然而，二零二一年八月二十四日(即中期分派宣派日期)至二零二一年九月九日(「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39至62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

於二零二一年六月三十日

	附註	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產			
投資物業	14	9,230,513	9,202,902
使用權資產	15	15,319	15,073
衍生金融工具	16	8,648	-
受限制銀行結餘	18	316,472	313,924
貿易及其他應收款項	17	34,639	26,531
現金及現金等價物	18	160,251	154,435
總資產		9,765,842	9,712,865
負債，不包括單位持有人應佔資產淨值			
計息借貸	20	3,006,474	3,024,232
衍生金融工具	16	-	16,550
租賃負債	15	11,465	11,504
租賃按金	19	149,983	147,980
應付所得稅		2,983	2,669
貿易及其他應付款項	19	79,530	77,033
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		3,250,435	3,279,968
單位持有人應佔資產淨值		6,515,407	6,432,897
已發行基金單位(千個)	22	1,466,273	1,460,873
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
人民幣		4.44	4.40
港元		5.34	5.23

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

鍾偉輝
執行董事

第39至62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。

簡明綜合單位持有人應佔資產淨值變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	儲備 (附註) 人民幣千元	單位持有人 應佔資產淨值 人民幣千元
於二零二一年一月一日	-	6,432,897
與單位持有人交易前的期內溢利	-	212,339
換算財務報表的匯兌虧損	(13,416)	-
外匯儲備變動產生的款項	13,416	(13,416)
已付單位持有人的分派： - 二零二零年末期分派	-	(128,170)
截至二零二一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及購回以供註銷的基金單位	-	70,753
發行基金單位	-	15,349
購回以供註銷的基金單位(附註22)	-	(3,592)
於二零二一年六月三十日	-	6,515,407
於二零二零年一月一日	-	6,447,775
與單位持有人交易前的期內虧損	-	(265,678)
換算財務報表的匯兌收益	18,162	-
外匯儲備變動產生的款項	(18,162)	18,162
已付單位持有人的分派： - 二零一九年末期分派	-	(117,685)
截至二零二零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	-	(365,201)
發行基金單位	-	473,013
於二零二零年六月三十日	-	6,555,587

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39至62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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十一日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
來自經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	23	176,915	141,869
已收取利息		1,198	1,724
已付所得稅		(1,317)	(2,094)
經營活動產生的現金淨額		176,796	141,499
來自投資活動的現金流量			
添置投資物業		(2,914)	-
出售投資物業所得款項淨額		1,813	-
用於投資活動的現金		(1,101)	-
來自融資活動的現金流量			
已付利息		(31,222)	(55,596)
租賃負債付款		(527)	(576)
受限制銀行結餘的(增加)/減少		(4,343)	48,617
購回已發行基金單位		(3,592)	-
單位持有人之分派		(128,170)	(117,685)
用於融資活動的現金淨額		(167,854)	(125,240)
現金及現金等價物增加淨額		7,841	16,259
期初現金及現金等價物		154,435	124,992
現金及現金等價物之匯兌(虧損)/收益		(2,025)	2,756
期末現金及現金等價物		160,251	144,007

第39至62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，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(經日期為二零一五年五月二十二日之首份補充契約及日期為二零二一年五月二十八日之首份修訂及重列契約修訂及補充，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60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人民幣(「人民幣」)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

截至二零二一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」)所編製於二零二零年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

3 會計政策

除下文所述者外，集團所應用會計政策與截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納者貫徹一致，詳情載於該等年度財務報表。

集團採納的新訂準則、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自二零二一年一月一日開始的年度會計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(續)

3 會計政策(續)

集團採納的新訂準則、現有準則的修訂本、詮釋及改進(續)

於二零二一年生效的新訂準則、現有準則的修訂本、詮釋及改進：

國際財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎相關租金寬減
國際會計準則第39號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號 及國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段

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、現有準則的修訂本、改進及詮釋

已頒佈但尚未生效且集團並未提早採納的新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋如下。

		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16號 (修訂本)	二零二一年六月三十日之後的新冠肺炎 相關租金寬減	二零二一年四月一日
國際財務報告準則第3號、 國際會計準則第16號及 國際會計準則第37號 (修訂本)	小範圍修訂	二零二二年一月一日
國際會計準則第41號、 國際財務報告準則第1號、 國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第16號 之年度改進	二零一八年至二零二零年週期年度改進	二零二二年一月一日
國際會計準則第1號 (修訂本)	流動或非流動負債之分類	二零二三年一月一日
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則實務報 告第2號(修訂本)	會計政策披露	二零二三年一月一日
國際會計準則第8號 (修訂本)	會計估計之定義	二零二三年一月一日
國際會計準則第12號 (修訂本)	單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項	二零二三年一月一日
國際財務報告準則第17號 國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號 (二零一一年)(修訂本)	保險合約 投資者與其聯營公司或合營公司間出售資產 或注資	二零二三年一月一日 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(續)

4 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷基於過往經驗及其他因素持續評估作出，包括對特定情況下視為合理之未來事項之預期。

集團就未來作出估計及假設。所得會計估計顧名思義，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分別釐定。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值

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年度財務報表的所有財務風險管理資料及披露事項，並應與集團於二零二零年十二月三十一日的年度財務報表一併閱覽。

風險管理政策自年終以來概無任何變動。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 收益及分部資料

集團於中國及英國持有投資物業，主要從事物業投資。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。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，來自中國投資物業租戶的收益為人民幣237.1百萬元(二零二零年六月三十日：人民幣253.0百萬元)及來自英國投資物業租戶的收益為人民幣19.8百萬元(二零二零年六月三十日：人民幣19.7百萬元)。於二零二一年六月三十日，人民幣8,566百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣8,553百萬元)之投資物業位於中國，而人民幣665百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣650百萬元)之投資物業位於英國。人民幣15.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣15.1百萬元)之使用權資產位於英國。

集團收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
收益		
租金收入	253,574	265,463
停車場收入	2,807	2,844
其他收入(附註i)	547	4,419
	256,928	272,726

附註：

- (i) 其他收入主要指租戶提早終止租約所支付的補償金。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7 物業經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
物業管理費用	5,452	5,622
物業稅(附註i)	28,192	30,545
其他稅項(附註ii)	2,919	2,870
預扣稅(附註iii)	23,604	25,438
租賃佣金	1,256	853
其他	481	4,393
	61,904	69,721

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) 預扣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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
管理人費用(附註i)	25,153	26,889
信託費用	721	913
估值費用	423	461
核數師薪酬		
– 核數服務	101	247
– 其他鑒證服務	610	651
法律及其他專業服務費(附註ii)	3,720	4,731
其他	792	508
	31,520	34,400

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(續)

9 其他收益，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
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	25,058	(16,770)
匯兌收益／(虧損)	11,032	(31,022)
轉換可轉換債券的收益(附註21)	-	56,699
出售投資物業的收益	151	-
	36,241	8,907

10 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
銀行借貸利息開支(附註i)	36,934	55,854
可轉換債券利息開支	-	4,299
衍生金融工具利息開支	3,267	4,327
租賃負債利息開支	470	469
銀行借貸匯兌(收益)／虧損(附註ii)	(27,710)	40,237
其他	-	1,032
	12,961	106,218

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)／虧損因換算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(續)

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)。

於二零二零年四月六日之前，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。自二零二零年四月六日起，英國附屬公司須按19%的稅率繳納企業稅。

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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅	1,323	1,097
過往年度撥備不足	308	-
	1,631	1,097

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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
除所得稅及與單位持有人交易前的溢利/(虧損)	213,970	(264,581)
不包括中國業務營運產生的毋須繳納所得稅的 (溢利)/虧損(附註7(iii))	(211,347)	249,566
	2,623	(15,015)
按香港利得稅稅率16.5%(二零二零年：16.5%) 計算之稅項	433	(2,477)
不同稅率對海外業務的影響	729	(875)
毋須課稅收入	(4,618)	(12,448)
不可扣稅開支	4,779	16,897
過往年度撥備不足	308	-
	1,631	1,097

簡明綜合中期財務資料附註(續)

12 管理人費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
基本費用	19,293	20,799
浮動費用	5,860	6,090
	25,153	26,889

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)。

根據管理人於二零二零年十二月四日及二零一九年十二月十日作出的選擇，根據信託契約，就截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度春泉產業信託之任何房地產產生之費用，管理人選擇將支付予管理人的基本費用20%以現金形式及80%以基金單位形式支付(二零二零年：相同)，而將支付予管理人的浮動費用則全數以現金形式支付(二零二零年：相同)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 每個基金單位盈利／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
與單位持有人交易前的期內溢利／(虧損)	212,339	(265,678)
就具攤薄作用的可轉換債券所作調整	—	(52,372)
就計算每個基金單位攤薄盈利／(虧損)的期內溢利／(虧損)(與單位持有人交易前)	212,339	(318,050)
就計算每個基金單位基本盈利／(虧損)的期內基金單位加權平均數	1,463,501,297	1,412,628,282
就具攤薄作用的管理人費用的可發行基金單位的調整	3,269,154	—
就具攤薄作用的可轉換債券的調整	—	37,067,545
就計算每個基金單位攤薄盈利／(虧損)的期內基金單位加權平均數	1,466,770,451	1,449,695,827
以與單位持有人交易前溢利／(虧損)為基準的每個基金單位基本盈利／(虧損)	人民幣14.5分	(人民幣18.8分)
以與單位持有人交易前的溢利／(虧損)為基準的每個基金單位攤薄盈利／(虧損)	人民幣14.5分	(人民幣21.9分)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 投資物業

	截至二零二一年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
期／年初	9,202,902	9,873,265
添置	2,596	26,609
出售	(1,662)	-
於其他全面收益確認的匯兌差額	913	(24,294)
於綜合收益表確認的公允價值變動	25,764	(672,678)
期／年末	9,230,513	9,202,902

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、二號寫字樓及約600個停車位。RCA01已獲授該等物業的土地使用權，為期50年，於二零五三年十月二十八日屆滿。

於英國，投資物業包括分散於英國各地的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。

於二零二一年六月四日，集團完成出售一個位於英國之一部分物業。出售所得款項淨額為人民幣1,813,000元，而出售收益為人民幣151,000元。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，投資物業已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註20)。

估值流程

集團的投資物業由與集團並無關連的獨立合資格估值師估值，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進行的估值。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討論估值流程及相關結果，時間與集團中期及年度報告日期一致。於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已釐定該等投資物業的公允價值。

獨立估值師採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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 投資物業(續)

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

	公允計值計量採用		
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公允價值計量			
於二零二一年六月三十日	-	-	9,230,513
於二零二零年十二月三十一日	-	-	9,202,902

年/期內，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(續)

14 投資物業(續)

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。於二零二一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5.0%(二零二零年十二月三十一日：5.0%)。

(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。估值所使用寫字樓單位平均基本月租總額為每平方米人民幣384元(二零二零年十二月三十一日：人民幣387元)，不包括增值稅。

(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。於二零二一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4.25%至8.5%(二零二零年十二月三十一日：4.6%至8.5%)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4.50英鎊至22.50英鎊(二零二零年十二月三十一日：4.50英鎊至22.47英鎊)不等。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

15 租賃

該附註提供有關集團為承租人但非由集團佔用之租賃的資料。

	截至二零二一年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
使用權資產		
期／年初	15,073	16,304
於其他全面收益確認的匯兌差額	22	(567)
於綜合收益表確認的公允價值變動	224	(664)
期／年末	15,319	15,073
	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
租賃負債，預期將於以下期間結算：		
1年內	116	169
超過1年	11,349	11,335
	11,465	11,504

公允價值等級

	公允價值計量採用		
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公允價值計量			
於二零二一年六月三十日			
資產			
使用權資產	-	-	15,319
於二零二零年十二月三十一日			
資產			
使用權資產	-	-	15,073

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(續)

16 衍生金融工具

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產		
利率掉期之公允價值	8,648	-
負債		
利率掉期之公允價值	-	16,550

集團已訂立六項(二零二零年十二月三十一日：六項)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號列作會計對沖。普通利率掉期乃用於對沖債務工具浮動利息付款。

於二零二一年六月三十日之利率掉期的名義本金總額為人民幣1,937百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,958百萬元)，將於二零二四年十二月二十日到期。

截至二零二一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為人民幣25,058,000元(二零二零年六月三十日：公允價值虧損淨額人民幣16,770,000元)(附註9)，已於簡明綜合收益表內計入/(扣除)。

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。

利率掉期之賬面值預期將於以下期間收回/(結算)：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
超過1年	8,648	(16,550)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16 衍生金融工具(續) 公允價值等級

	公允價值計量採用		
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公允價值計量			
於二零二一年六月三十日			
資產			
利率掉期之公允價值	-	8,648	-
於二零二零年十二月三十一日			
負債			
利率掉期之公允價值	-	16,550	-

期/年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

17 貿易及其他應收款項

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收租金	359	1,643
遞延應收租金(附註iv)	27,394	22,373
預付款	4,910	2,332
其他應收款項	1,976	54
可收回增值稅	-	129
	34,639	26,531

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及遞延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19)。
- (iii) 於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，中國的應收租金及所有未來應收租金已抵押作為集團於中國的銀行借貸的擔保(附註20)。
- (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。
- (v) 貿易及其他應收款項的賬面值預期將於未來十二月內收回。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
受限制銀行結餘	316,472	313,924
現金及現金等價物	160,251	154,435
	476,723	468,359

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
美元	210,206	233,856
人民幣	201,714	197,949
港元	32,970	4,895
英鎊	31,833	31,659
	476,723	468,359

受限制銀行結餘與根據集團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20)。

受限制銀行結餘與現金及現金等價物的賬面值預期分別於一年後及未來十二月內收回。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
租賃按金(附註i)	149,983	147,980
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	47,635	43,302
其他稅項撥備(附註ii)	252	374
應付增值稅	2,532	1,969
應計費用及其他應付款項	29,111	31,388
	79,530	77,033

附註：

(i) 根據協議條款的賬齡分析如下及賬面值預期將於以下期間結算：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
1年內	56,880	49,315
超過1年	93,103	98,665
	149,983	147,980

(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。

貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若，且預期將於十二個月內結清。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 計息借貸

銀行借貸的賬面值預期將於以下期間結算：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行借貸		
1年內	445,624	-
超過1年	2,560,850	3,024,232
	3,006,474	3,024,232

銀行借貸乃以下列貨幣計值：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
美元(附註i)	2,560,850	2,580,135
英鎊(附註ii)	445,624	444,097
	3,006,474	3,024,232

集團借貸於報告期/年末的利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
6個月或以內	3,006,474	3,024,232

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。

附註：

- (i) 借貸按三個月美元倫敦銀行同業拆息另加1.55厘的年利率計息，並須於二零二四年十二月二十四日全數償還；及
- (ii) 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。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，集團之投資物業(附註14)、衍生金融工具(附註16)、應收租金(附註17)及所有未來應收租金(附註24)、受限制銀行結餘(附註18)、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(續)

21 可轉換債券

於二零一九年十一月二十七日，集團發行585百萬港元可轉換債券，年利率1.75厘及於二零二二年十一月二十七日到期。該等債券可由債券持有人選擇按初始轉換價每個基金單位3.642港元轉換為新基金單位。

	截至二零二一年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
主要負債部分		
期／年初	-	422,013
轉換可轉換債券	-	(428,014)
融資成本	-	3,307
於其他全面收益確認的匯兌差額	-	2,694
期／年末	-	-
衍生工具部分		
期／年初	-	83,226
轉換可轉換債券	-	(83,756)
於其他全面收益確認的匯兌差額	-	530
期／年末	-	-
期／年末	-	-

於二零二零年二月十二日，可轉換債券持有人已按初始轉換價每個基金單位3.642港元將所有債券予以轉換，及債券持有人已獲發行及配發160,626,029個新基金單位。轉換乃結算集團金融負債，並產生收益約人民幣56.7百萬元。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

22 已發行基金單位

	基金單位數目	
	截至二零二一年 六月三十日 止期間	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度
期／年初結餘	1,460,872,865	1,285,813,315
就管理人費用已發行的新基金單位	6,666,345	15,648,521
就轉換可轉換債券已發行的新基金單位(附註21)	–	160,626,029
購回已發行基金單位(附註ii)	(1,266,000)	(1,215,000)
期／年末結餘(附註i)	1,466,273,210	1,460,872,865

附註：

- (i) 於二零二一年六月三十日，基金單位的成交市值為每個基金單位2.86港元(二零二零年十二月三十一日：2.70港元)。按1,466,273,210個(二零二零年十二月三十一日：1,460,872,865個)基金單位計算，市場資本值為4,194百萬港元(約人民幣3,488百萬元)(二零二零年十二月三十一日：3,944百萬港元(約人民幣3,320百萬元))。
- (ii) 截至二零二一年六月三十日止期間，根據單位持有人授予管理人的一般授權，管理人(代表春泉產業信託)購回合共1,539,000個基金單位，總價約為人民幣3,592,000元。期內，購回的1,266,000個基金單位均已註銷。

23 簡明綜合現金流量表附註 經營活動產生的現金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
除稅及與單位持有人交易前的溢利／(虧損)	213,970	(264,581)
投資物業的公允價值(收益)／虧損	(25,764)	336,845
使用權資產公允價值(收益)／虧損	(224)	754
衍生金融工具的公允價值(收益)／虧損淨額	(25,058)	16,770
轉換可轉換債券的收益	–	(56,699)
出售投資物業的收益	(151)	–
以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	15,395	16,749
利息收入	(1,198)	(1,724)
計息借貸融資成本	12,961	106,218
匯兌(收益)／虧損	(11,032)	31,022
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(8,363)	23,817
租金按金增加／(減少)	2,003	(7,120)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	4,376	(60,182)
	176,915	141,869

重大非現金變動：

- (i) 管理人費用人民幣15,395,000元(二零二零年：人民幣16,749,000元)以發行新基金單位結算。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

24 應收未來最低租金

於二零二一年六月三十日，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：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	486,855	467,365
一至兩年	378,464	355,174
兩至三年	283,315	247,423
三至四年	176,563	158,233
四至五年	134,318	115,804
五年後	280,877	266,565
	1,740,392	1,610,564

附註：大部分經營租賃訂有固定租期，且租期為三年(二零二零年：三年)。

25 關連方交易及關聯方交易與結餘

於截至二零二一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／國際會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)名稱及於二零二一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」)*	春泉產業信託的一名主要單位持有人
太盟投資管理諮詢(北京)有限公司 (「太盟北京」)*	春泉產業信託的一名主要單位持有人之聯繫人
北京國華置業有限公司(「北京國華」)* (附註i、xi及xii)	春泉產業信託的一名主要單位持有人之聯繫人
摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司 (「MIBJ」)*	管理人之聯繫人及管理人董事之聯繫人

簡明綜合中期財務資料附註(續)

25 關連方交易及關聯方交易與結餘(續)

(a) 與關連方／關聯方關係的性質(續)

關連方／關聯方	與集團的關係
北京華瑞興實地產諮詢有限公司 (「華瑞」)*	管理人之聯繫人及管理人一名董事之聯繫人
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(附註ii)	總估值師
德意志銀行及其附屬公司(不包括受託人) (「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	
		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
MIBJ租金收入	(iii)	477	560
德意志銀行及中德證券租金收入	(iii)	22,322	22,609
太盟北京租金收入	(iii)	1,267	1,267
德意志銀行利息收入	(iv)	1,197	1,718

(c) 關連方／關聯方開支

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
華瑞物業管理費用	(v)	5,169	5,342
已付及應付受託人的受託費用	(vi)	721	913
付予春泉資產管理有限公司的管理人費用	(vii)	25,153	26,889
付予總估值師的估值費用	(viii)	-	461
付予總估值師的其他專業費用	(viii)	-	92
付予德意志銀行的銀行費用	(ix)	10	28

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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

	附註	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
MIBJ租賃按金	(x)	281	281
德意志銀行及中德證券租賃按金	(x)	6,705	6,840
太盟北京租賃按金	(x)	743	743

附註：

- (i) 於二零二零年十二月二十四日，於Huamao Property Holdings Limited(「Huamao Property」)增持基金單位而成為春泉產業信託之主要單位持有人後，Huamao Property之聯繫人北京國華成為春泉產業信託之關連人士。
- (ii) 房地產投資信託基金守則修訂本於二零二零年十二月四日生效，同日總估值師不再為集團之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (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。
- (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，而每年至少支付人民幣672,000元。
- (vii) 管理人費用乃按照信託契約收取。
- (viii) 估值費和其他專業費用乃基於訂約方共同協定之條款收取。
- (ix) 銀行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。
- (xi) 集團(作為出租人)與北京華貿物業管理有限公司(其為中國北京華貿中心(「該發展項目」)相關公用地方的樓宇管理人(「樓宇管理人」))的聯繫人北京華貿物業顧問有限公司第一分公司(「停車場營運商」)(作為承租人)訂立日期為二零一七年一月一日之停車場總租約，其後續約，最新續期日為二零二零年二月九日(「停車場總租約」)，據此，集團於該發展項目之停車位按固定租金包租予停車場營運商，須根據停車場管理及溢利攤分協議(見下文所述)經年度付款調整。樓宇管理人及停車場營運商各自均為春泉產業信託之獨立第三方。

就停車場總租約而言，集團(透過其物業管理人)及北京國華之附屬公司北京華貿資產管理有限公司(兩者均為其各自於該發展項目停車位之擁有人)已共同訂立日期為二零二零年十月二十二日的停車場管理及溢利攤分協議，經日期為二零二零年二月九日之補充協議補充，以(i)委任停車場營運商就相關停車位提供管理服務；及(ii)載有釐定停車位所產生淨收入金額(經扣除停車管理費)之基準及各擁有人之應佔金額(「停車場管理及溢利攤分協議」，連同停車場總租約，統稱為「停車場合約」)。根據停車場總租約，截至二零二零年六月三十日止六個月之交易金額為人民幣3,059,172元。

根據停車場管理及溢利攤分協議，(i)截至二零二零年六月三十日止六個月，集團有權取得之淨收入(經扣除停車管理費)為人民幣2,777,942元；及(ii)截至二零二零年六月三十日止六個月，集團分攤停車管理費人民幣839,040元。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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)

(xii) 集團及北京國華(兩者均為該發展項目各自部分之擁有人)已共同訂立服務合約，並於二零一九年十二月三十一日重續，進一步續期24個月，以委任樓宇管理人對該發展項目內相關公用地方提供保養及管理服務(「公用地方服務合約」)。

集團負責其應付樓宇管理人的管理費部分，該費用乃參考集團物業面積釐定。根據公用地方服務合約，集團應付樓宇管理人之管理費之支付方法為從集團租戶直接應付樓宇管理人之樓宇管理費中扣除，而截至二零二一年六月三十日止六個月，該筆管理費金額為人民幣1,642,462元。樓宇管理人為春泉產業信託之獨立第三方。

截至二零二一年六月三十日止期間，管理人董事(即主要管理人員)並無訂立任何交易(二零二零年：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	物業投資	1,000股每股面值1美元	100%
RUK01 Limited	澤西，有限責任	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	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二零二一年八月二十四日經管理人批准刊發。

績效表

於六月三十日	二零二一年	二零二零年
單位持有人應佔資產淨值	人民幣6,515.41百萬元	人民幣6,555.59百萬元
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值	5.34港元	4.94港元
總借貸佔總資產百分比	30.8%	32.1%
市場總值 ¹	人民幣3,489.44百萬元	人民幣3,329.07百萬元
已發行基金單位	1,466,273,210	1,454,929,390

截至六月三十日止六個月	二零二一年	二零二零年
最高單位成交價	2.95港元	3.29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	2.52港元	2.00港元
單位成交價相對每個基金單位資產淨值之最高折扣	52.8%	59.5%
每個基金單位分派 ²	10.8港仙	9.5港仙
每個基金單位淨收益率 ²	3.8%	3.8%
每個基金單位(年化)淨收益率 ²	7.6%	7.6%

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

梁國豪先生
鍾偉輝先生(於二零二一年三月二十四日獲委任)
Nobumasa Saeki先生
(於二零二一年三月二十四日辭任)

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

替任董事

鍾偉輝先生
(於二零二一年三月二十四日不再擔任Nobumasa Saeki先生的替任董事)

管理人的負責人員

梁國豪先生
鍾偉輝先生
郁筱倫女士
Nobumasa Saeki先生
(於二零二一年三月二十四日辭任)

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
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

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

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

基金單位登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心54樓

物業管理人

北京華瑞興實房地產諮詢有限公司
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