

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust
春泉產業信託

股份代號：01426



中期報告 2020

由春泉資產管理有限公司管理

目錄

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

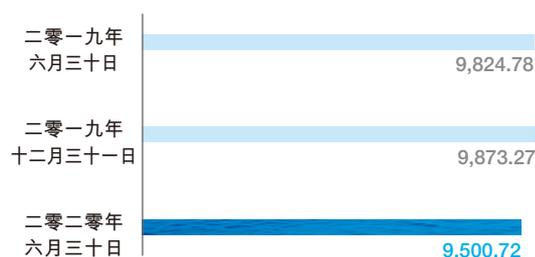
關於管理人

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。於二零二零年六月三十日,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。

表現摘要

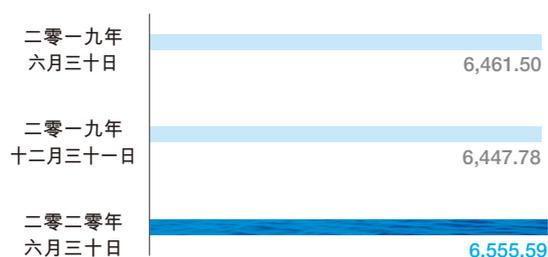
物業估值

(人民幣百萬元)



資產淨值

(人民幣百萬元)



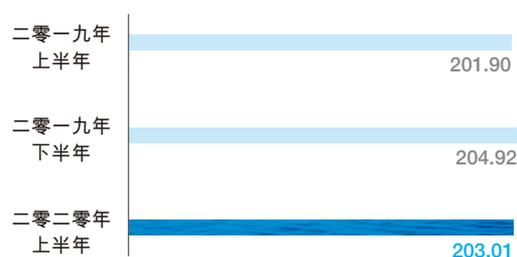
總收益

(人民幣百萬元)



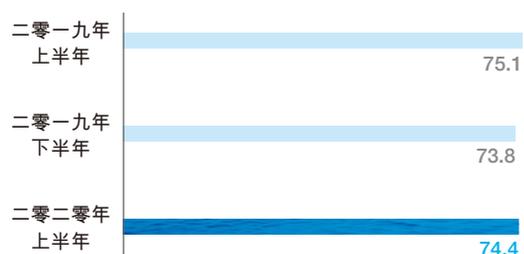
物業收入淨額

(人民幣百萬元)



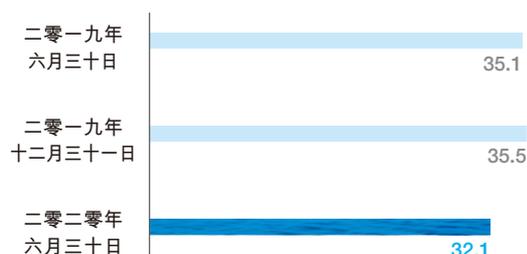
淨物業收益率

(%)



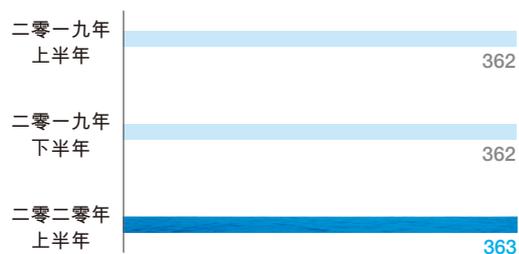
資本負債比率

(%)



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，向於二零二零年九月八日(「**記錄日期**」)名列單位持有人登記名冊的單位持有人宣派二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間(「**報告期間**」、「**二零二零年上半年**」或「**二零二零年中期分派期間**」)的中期分派每個基金單位9.5港仙(「**二零二零年中期分派**」)。二零二零年中期分派錄得環比(「**環比**」)增長6.7%及按年(「**同比**」)減少5.0%，且分派比率為100%(二零一九年財政年度：100%)。維持100%分派比率之決策乃經考慮組合表現之韌性及資產負債表之質素後作出。

二零二零年中期分派可於二零二零年七月一日至二零二零年九月八日期間發行新基金單位時予以調整。基於二零二零年六月三十日的收市價每個基金單位2.51港元計算，該分派的年度化分派收益率為7.6%。

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。二零二零年中期分派所採納的匯率為1港元兌人民幣0.9070元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二零年中期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零二零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二零二零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。

二零二零年中期分派的記錄日期為二零二零年九月八日。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零二零年九月七日至二零二零年九月八日(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。二零二零年中期分派預期於二零二零年九月十八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。

為符合資格收取二零二零年中期分派，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二零二零年九月四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，即香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)辦理登記手續。

春泉產業信託物業概覽

華貿物業

春泉產業信託目前為投資者持有位於北京商務中心區(「北京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。華貿中心位於北京傳統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 (GB) Limited。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

華貿物業經營回顧

北京CBD是眾多行業租戶的總部所在，其租戶來自金融與保險、專業服務、互聯網及其他高新技術行業。於二零二零年六月三十日，北京CBD坐擁北京甲級寫字樓最大庫存量，為2.47百萬平方米，佔北京市甲級寫字樓總量9.94百萬平方米的24.9%。兩個新甲級寫字樓項目於二零二零年上半年竣工，為市場帶來新增供應310,000平方米。

在需求方面，於二零二零年上半年爆發新冠肺炎疫情對北京寫字樓市場造成重大影響。隨著北京經濟活動於本年度第一季度全面停擺，寫字樓市場停滯不前，自整個市場的租用率及租金降低可見一斑。眾多公司選擇推遲其房地產決策，並在租賃策略方面採取較為保守的方法。由於疫情於第二季度逐漸緩和，若干經濟活動已恢復且北京部分公司回歸正常辦公軌道，有助於刺激租賃需求的頹勢。

然而，北京寫字樓市場亦面臨來自供應方面的巨大壓力。顯而易見，甲級寫字樓的新供應於過往數年一直囤積且消化新供應之步伐有所放緩。近年來，業主在租賃協商方面愈加靈活，優先考慮租用率而非租金。

在此情形下，由於政府在困難時期推出政策為企業提供財政支持，預期國內公司仍為需求的主要推動力，而外資公司的寫字樓需求因中美貿易的緊張形勢及收緊預算控制而受到抑制，當地政府有希望推出更多刺激政策鼓勵外資投資，或有助於穩定國外租戶之需求。

二零二零年上半年北京寫字樓市場租用率及租金

		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
北京CBD	甲級	82.6%	-1.0個百分點	-7.7個百分點	379	(5.7%)	(9.0%)
	超甲級	79.1%	+1.8個百分點	-8.5個百分點	428	(6.0%)	(8.3%)

1. 數據乃截至二零二零年六月三十日止。

2. 平均租金同比變動及環比變動乃按連鎖基準計算，以作出對等比較。

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

(人民幣百萬元)

截至以下日期止六個月	二零一九年 六月三十日	環比變動	二零一九年 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	239.27	2.3%	244.83	(0.5%)	243.53
—停車場及招牌收入	4.07	0.7%	4.10	24.1%	5.09
—其他收入(附註i)	7.26	(17.4%)	6.00	(26.3%)	4.42
	250.60	1.7%	254.93	(0.7%)	253.04
物業經營開支					
—物業管理費用	(5.43)	2.2%	(5.55)	(3.8%)	(5.34)
—物業稅(附註ii)	(28.82)	3.3%	(29.76)	2.6%	(30.54)
—預扣稅(附註iii)	(24.86)	2.5%	(25.47)	(0.1%)	(25.44)
—其他稅項(附註iv)	(3.21)	(8.1%)	(2.95)	(2.7%)	(2.87)
—租賃佣金	(0.49)	912.2%	(4.96)	(82.9%)	(0.85)
—其他	(3.94)	(7.1%)	(3.66)	19.4%	(4.37)
	(66.75)	8.4%	(72.35)	(4.1%)	(69.41)
物業收入淨額	183.85	(0.7%)	182.58	0.6%	183.63

附註：

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

於報告期間，在宏觀局勢相當不利的情況下，華貿物業的表現仍然相對穩定。租金收益環比輕微減少0.5%而同比增加1.8%。因此，收益環比減少0.7%而同比增加1.0%。扣除物業經營開支人民幣69.41百萬元後，物業收入淨額錄得人民幣183.63百萬元，環比增加0.6%及同比减少0.1%。

物業經營開支主要由稅項開支，即物業稅、預扣稅及其他稅項組成。稅項開支合共佔物業經營開支總額84.8%，而物業管理費用按總收益的2.0%支付，佔該等開支的7.7%。

於報告期間內，物業經營開支錄得環比減少4.1%，此乃主要由於租賃佣金減少，其反映市場環境低迷。為於疫情期間支持租戶，我們已制定一項計劃，包括向租戶派發現金券人民幣4.00百萬元，而其於其他物業經營開支中有所體現。

管理層討論與分析(續)

租金收入

儘管整體市場低迷，但華貿物業的表現繼續優於北京市場的大趨勢。二零二零年上半年的平均租用率達93.4%(二零一九年下半年：94.2%；二零一九年上半年：92.2%)。

於報告期間內的到期租約涉及之總面積為5,723平方米，其中76.9%已續租。該等續租的平均續租租金增長尚可，達致2.1%(二零一九年財政年度：2.1%)。於該等續租中，出租之總面積為9,629平方米(佔可出租辦公面積8.0%)，其中54.3%乃新租約，從而導致平均舊貨月租(扣除增值稅)輕微增加至每平方米人民幣363元。儘管市場狀況不利，但華貿物業的表現鼓舞了我們，相較眾多同行而言，華貿物業的表現再次展現其韌性。

截至二零二零年六月三十日，我們於華貿物業內的租戶和同事中並無確診新冠肺炎病例，對此，我們深表感激。雖然，北京的疫情似乎得到較好的控制，但我們仍繼續實行嚴格的措施以盡可能為我們的租戶、同事及物業訪客提供最安全及最衛生的工作場所。

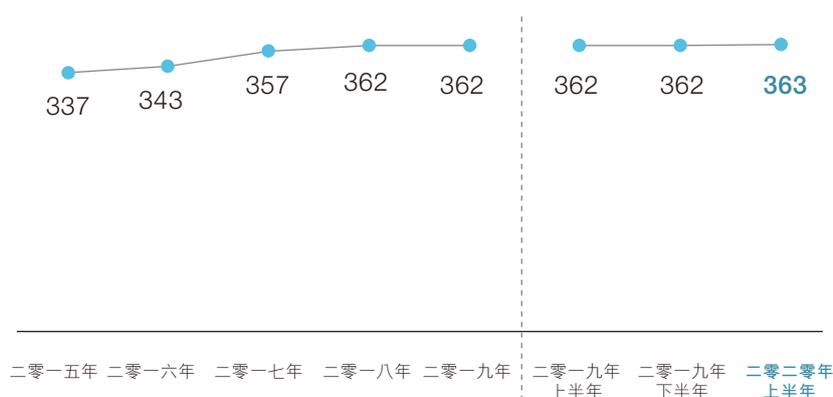
儘管如此，我們注意到，租金拖欠呈上升趨勢，截至二零二零年六月三十日未償還金額達人民幣1.72百萬元，佔六月份應收租金收入總額的4.3%(二零一九年十二月：人民幣0.16百萬元)。儘管截至六月底租金拖欠的62.1%已於30天內收回，我們仍將審慎監察未來情況。

經營表現概要

截至以下日期止六個月	二零一九年		二零一九年		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	環比變動
平均淨舊貨月租(人民幣/平方米) ¹	362	-	362	0.3%	363	
平均租用率(%) ²	92.2%	+2.0個百分點	94.2%	-0.8個百分點	93.4%	

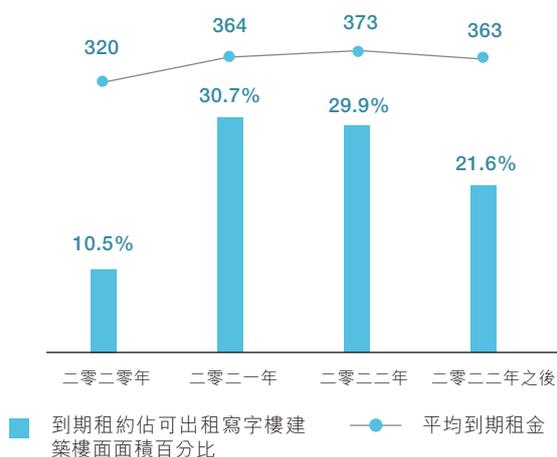
舊貨租金

(人民幣/平方米/月)



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



於二零二零年六月三十日，加權平均租約到期為631天(以建築樓面面積計)。於二零二零年下半年及截至二零二一年十二月三十一日止年度到期租約分別佔可出租寫字樓總建築樓面面積的10.5%及30.7%，而該等到期租約的平均單位租金分別為每平方米人民幣320元及每平方米人民幣364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，並按具體期間的月末平均數計算。
2. 租用率按具體期間的月末平均數計算。

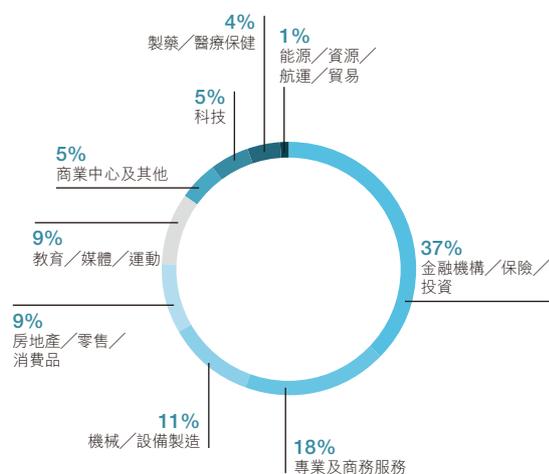
租戶基礎

於二零二零年六月三十日，華貿物業擁有合共183名租戶。五大租戶佔報告期間內總收益的20.8%及於二零二零年六月三十日佔已出租總建築樓面面積的23.2%。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	6.0%
康泰納仕	4.3%
中德證券	4.3%
德意志銀行	4.3%
鑫苑	4.3%
總計	23.2%

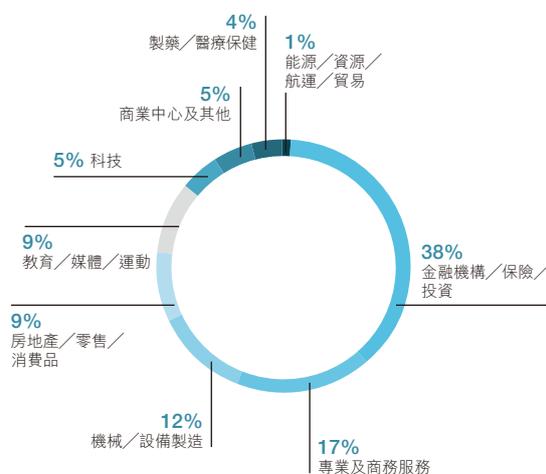
按行業劃分的租戶

佔已出租寫字樓建築樓面面積百分比
(於二零二零年六月三十日)



按行業劃分的租戶

佔每月收益百分比
(截至二零二零年六月止一個月)



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)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4.55百萬英鎊。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」)。

較之物業市場之其他分部，我們的英國組合營運在很大程度上仍未中斷，此乃得益於英國政府將汽車服務商舖分類為一項必要的服務，且獲允許於疫情期間繼續經營。其亦得助於我們的租戶已執行一系列措施確保為客戶提供一個安全及衛生的環境。

財務業績摘要

(除另有指明外，以人民幣百萬元列示)

截至以下日期止六個月	二零一九年		二零一九年		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	
收益	268.92	3.3%	277.67	(1.8%)	272.73	
物業經營開支	(67.02)	8.5%	(72.75)	(4.2%)	(69.72)	
物業收入淨額	201.90	1.5%	204.92	(0.9%)	203.01	
淨物業收益率	75.1%	-1.3個百分點	73.8%	0.6個百分點	74.4%	
一般及行政開支	(33.68)	(0.0%)	(33.67)	2.2%	(34.40)	
現金利息開支	(75.09)	2.3%	(76.84)	(28.9%)	(54.60)	
除稅後溢利	152.84	(54.1%)	70.22	(478.4%)	(265.68)	
可供分派收入總額	113.32	5.0%	118.97	5.2%	125.19	

基金單位資料	二零一九年		二零一九年		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)	10.0	(11.0%)	8.9 ¹	6.7%	9.5	
分派比率	97%	3.0個百分點	100% ²	-	100%	
每個基金單位資產淨值(港元)	5.74	(2.3%)	5.61	(11.9%)	4.94	
已發行基金單位數目	1,278,916,863	0.5%	1,285,813,315	13.2%	1,454,929,390	

於以下日期	二零一九年		二零一九年		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	9,824.78	0.5%	9,873.27	(3.8%)	9,500.72	
總資產	10,379.42	0.5%	10,429.37	(3.7%)	10,040.17	
總借貸	3,646.28	1.6%	3,704.84	(13.1%)	3,218.11	
資產淨值	6,461.50	(0.2%)	6,447.78	1.7%	6,555.59	
資產負債比率	35.1%	0.4個百分點	35.5%	-3.4個百分點	32.1%	

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度末期分派每個基金單位8.9港仙按將支付予單位持有人的末期分派人民幣115,534,000元及於二零二零年三月二十七日(即末期分派宣派日期)已發行基金單位1,446,439,344個計算。
- 指全年分派比率100%。

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272.73百萬元，環比減少1.8%而同比增加1.4%。扣除物業經營開支人民幣69.72百萬元後，物業收入淨額為人民幣203.01百萬元，環比減少0.9%及同比增加0.5%。於報告期間，淨物業收益率為74.4%(二零一九年下半年：73.8%；二零一九年上半年：75.1%)。

一般及行政開支維持穩定，為人民幣34.40百萬元(二零一九年下半年：人民幣33.67百萬元)。計息借貸之融資成本總額錄得人民幣106.22百萬元，包括非現金匯兌虧損。將美元銀行借貸換算成人民幣時確認匯兌虧損人民幣40.24百萬元(二零一九年下半年：虧損人民幣45.17百萬元；二零一九年上半年：收益人民幣5.49百萬元)。現金利息開支為人民幣54.60百萬元，環比減少28.9%及同比減少27.3%，此乃由於低利息環境，亦得益於報告期間轉換可轉換債券導致總借貸減少。

經計及華貿物業之公允價值減少人民幣312.00百萬元及英國組合之公允價值減少人民幣24.85百萬元，報告期間的除稅後溢利轉為虧損人民幣265.68百萬元(二零一九年下半年：溢利人民幣70.22百萬元；二零一九年上半年：溢利人民幣152.84百萬元)。

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為人民幣125.19百萬元，環比增加5.2%及同比增加10.5%。於其他調整中，可供分派收入總額不包括匯兌虧損及投資物業公允價值虧損(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」)於二零二零年六月三十日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業之估值為人民幣8,862.00百萬元，較其於二零一九年十二月三十一日之估值減少3.4%。估值乃經採用收入法得出，並以直接比較法進行複查。估值減少乃主要由於市場租金有所下降所致。資本化比率／續租回報率維持穩定，為5.0%(二零一九年十二月三十一日：5.0%；二零一九年六月三十日：5.0%)。

英國組合於二零二零年六月三十日之估值為72.90百萬英鎊(相當於人民幣638.72百萬元)，較於二零一九年十二月三十一日之估值減少2.80百萬英鎊或約3.7%(以英鎊計)(以人民幣計，減少8.7%)。英國組合的估值乃經採用收入法得出。續租回報率介乎4.6%至8.5%(二零一九年十二月三十一日：4.1%至8.0%)。

管理層討論與分析(續)

於二零二零年六月三十日，春泉產業信託有抵押貸款融資合共約人民幣3,218.11百萬元，包括：

1. 有抵押定期貸款融資475.00百萬美元(已提取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555.00百萬美元(「**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 (「**SMBC**」)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。

於報告期間內，於二零二零年二月十二日，於二零二二年十一月到期之585.00百萬港元1.75厘可轉換債券(「**可轉換債券**」)已由債券持有人悉數轉換，從而導致總借貸減少約人民幣511.77百萬元及按轉換價每個基金單位3.642港元發行160,626,029個新基金單位。

於二零二零年六月三十日，資本負債比率(即總借貸對資產總值)為32.1%，而於二零一九年十二月三十一日為35.5%。

於報告期間內，春泉產業信託訂立六份浮息轉定息利率掉期(「**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，到期日與華貿物業融資一致。該等利率掉期合約的名義金額合共為300.00百萬美元，佔春泉產業信託已提取之以美元計值貸款融資的74.4%。

於二零二零年六月三十日，春泉產業信託的投資物業、應收租金、受限制銀行結餘、RCA01之普通股及Hawkeye Properties 501 Limited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**」)於二零二零年六月三十日的不受限制現金為人民幣144.01百萬元，二零一九年十二月三十一日則為人民幣124.99百萬元。本集團亦有未提取的無承諾銀行貸款融資總額152.00百萬美元。憑藉該等財務資源，春泉產業信託有充足流動資產應付營運資金及營運需求。現金一般存置為短期存款，大部分以美元計值。本集團定期檢討其流動資金及融資需求。

於二零二零年六月三十日，本集團的資本總值為人民幣10,041.17百萬元，環比減少3.7%及同比減少3.3%。

管理層討論與分析(續)

已發行新基金單位

於二零二零年六月三十日，已發行基金單位總數為1,454,929,390個。於報告期間合共發行169,116,075個新基金單位。

日期	詳情	基金單位數目
二零一九年十二月三十一日	已發行基金單位總數的期初結餘。	1,285,813,315
二零二零年二月十二日	因轉換於二零二零年十一月到期之585.00百萬港元1.75厘可轉換債券而按3.642港元的價格發行及配發新基金單位。	160,626,029
二零二零年四月十七日	按每個基金單位2.431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，作為支付截至二零一九年十二月三十一日止三個月期間的100%管理人基本費用。	4,817,259
二零二零年四月二十九日	按每個基金單位2.512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，作為支付截至二零二零年三月三十一日止三個月期間的80%管理人基本費用。	3,672,787
二零二零年六月三十日	已發行基金單位總數的期終結餘。	1,454,929,390

單位持有人應佔資產淨值

於二零二零年六月三十日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣6,555.59百萬元。

於二零二零年六月三十日，每個基金單位資產淨值為4.94港元(二零一九年十二月三十一日：5.61港元；二零一九年六月三十日：5.74港元)。其較二零二零年六月三十日(報告期間的最後交易日)的基金單位收市價2.51港元有96.8%的溢價。

資本承擔

於二零二零年六月三十日，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。

管理層討論與分析(續)

展望

春泉產業信託的主要業務位於北京，且其表現易受當地的環境環境及市場動態影響。於過去兩年，供應過剩及需求疲軟導致寫字樓市場表現相對低迷。新增供應主要集中於北京CBD，而需求受中美貿易戰及新冠肺炎疫情爆發等宏觀因素的影響表現低迷，從而對所有細分市場的租用率及平均租金產生不利影響。具體而言，北京CBD的平均租用率自年初的90.3%下跌至二零二零年六月三十日的82.6%。我們認為該市場目前正處於一個關鍵節點，各方市場勢力正試圖達致均衡，此乃由於供過於求的格局即將告終，而租賃活動已緩慢復甦。北京寫字樓市場的長期基本面表現樂觀乃有因可循，原因在於因土地儲備有限及嚴苛的土地用途限制，二零二一年之後新的寫字樓供應削弱。與此同時，英國組合表現依然不會因英國經濟遭受重創而受到影響，提升了春泉產業信託的現金流量，錄得淨物業收益率98.4%。

我們對華貿物業於二零二零年上半年的表現深感欣慰。由於其戰略位置及優良品質，華貿物業仍韌性十足，表現優於市場表現，錄得可觀續租租金增長2.1%，且平均租用率維持在93.4%。然而，公司的租賃策略已更趨向於節省成本，且我們預期下半年市場並不會快速回暖。為了達到租用率與租金之間的最佳長期平衡，我們仍將採用靈活的租賃政策，以挽留現有的忠誠租戶及物色優質新租戶。我們亦將審慎監察及管控租金拖欠的情況，確保現金流量保持穩健水平。

就資本管理而言，春泉產業信託於報告期內訂立利率掉期合約，旨在穩定及控制其長期資金成本，同時利率為低。於二零二零年六月三十日，已提取之約74.4%以美元計值的貸款融資的利率成本已釐定。我們將繼續密切監察資本市場，亦不排除於適當時機訂立其他利率掉期合約。

於二零一九年底，管理人已成功運用銀團貸款及可換股債券相結合之方式為於二零二零年四月到期之貸款融資進行再融資。採取該等舉措之時機恰到好處，因為經濟及市場狀況急劇惡化，將令該等行為更為繁瑣或成本較高。近期於二零二零年五月，在股東週年大會上，我們的基金單位持有人批准有關我們將購回基金單位作為資金管理之額外工具之議案。該等舉措令春泉產業信託之資產負債表更為穩健，得以順利渡過短期逆境及為長期發展搭建一個強大的平台，對此，我們深表感激。

誠如前文所述，管理人仍將積極尋求潛在收購機會，但同時會審慎評估該等機會。我們將繼續優先考慮帶來穩固及穩定現金流的物業，且中國將仍為春泉產業信託的核心投資活動之區域重心。然而，於報告期間，此方面進展甚微，此乃由於新冠肺炎疫情之相關出行限制，令尋源及盡職調查工作相當困難。我們期待該等限制條件放寬之後恢復我們的收購舉措。

總而言之，春泉產業信託及其他物業擁有人於二零二零年上半年面臨重重挑戰。然而，我們仍堅信於春泉產業信託擁有優質物業之價值，且透過實施相輔相成的積極租賃政策及審慎資本管理策略，我們將能繼續為基金單位持有人帶來可持續回報。

企業管治

本著建立及保持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已制訂就緒，以促使春泉產業信託以透明方式運作，並輔以內部檢察及制衡。春泉產業信託的企業管治政策充分顧及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄14的規定，並採納一切必需變動，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。當前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，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，春泉產業信託於二零二零年五月二十一日舉行股東週年大會，以呈報春泉產業信託截至二零一九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；批准購回授權；及與單位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(管理人執行董事兼行政總裁)、Nobumasa Saeki先生(管理人執行董事)、鍾偉輝先生(管理人董事)及郁筱倫女士(管理人合規總監)根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段的規定，為管理人的負責人員(「**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。

企業管治(續)

德意志信託(香港)有限公司(「**受託人**」)根據受託人條例(香港法例第29章)第77條註冊為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，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(於二零二零年六月一日獲委任為管理人的行政總裁)

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。於二零二零年六月三十日，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，於二零二零年六月三十日持有春泉產業信託基金單位的24.99%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服務、樓宇管理服務及現金管理服務，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內幕消息，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	207,000	100%	87,000
邱立平先生	207,000	100%	87,000
林耀堅先生	225,000	100%	95,000

附註：

- (i) 有關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。

企業管治(續)

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
林耀堅先生	<ul style="list-style-type: none">獲委任為環球數碼創意控股有限公司(股份代號：8271)審核委員會主席，自二零二零年五月二十二日起生效。擔任上海復旦張江生物醫藥股份有限公司(股份代號：1349 - H股，於二零二零年六月十九日在上海證券交易所科創板成功上市，股份代號：688505 - A股)之獨立非執行董事。
馬世民先生	<ul style="list-style-type: none">辭任鐵江現貨有限公司(股份代號：1029)之獨立非執行董事，自二零二零年三月二十日起生效。

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。

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，亦請參閱上文「管理層討論與分析－已發行新基金單位」一節。

基金單位公眾持有量

基於公開資料及就董事所知，截至二零二零年六月三十日，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%。

物業開發投資及相關投資

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

海外賬戶稅收合規法案(「FATCA」)

春泉產業信託於二零一九歷年符合「定期於認可證券市場進行交易」之標準，因此根據FATCA的規定於二零二零歷年無需保留「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，春泉產業信託於二零二零歷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。

企業管治(續)

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(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	於二零二零年 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	管理人的聯營公司及管理人董事之聯繫人 ¹	租賃	559,568	289,426
太盟投資管理諮詢(北京)有限公司	春泉產業信託的一名重大單位持有人之附屬公司 ²	租賃	1,266,991	742,757

附註：

- 1 於二零二零年六月三十日，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租金

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。PAG租約預定於二零一九年十月三十一日到期，而於二零一九年九月六日，春泉產業信託與太盟投資訂立協議重續PAG租約，續期三年，自二零一九年十一月一日起生效。根據PAG Holdings於二零二零年二月十二日作出之權益披露通告，截至該日PAG Holdings持有或被視為已持有春泉產業信託已發行基金單位之16.15%，故為春泉產業信託之重大持有人。有關PAG租約的進一步詳情於春泉產業信託日期為二零一九年九月九日的公告內披露。

關連人士交易(續)

關連人士交易-開支

下表載列本集團於報告期間錄有開支之關連人士交易(根據下文「與受託人關連人士之關連人士交易」一節披露的交易除外)的資料：

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士交易性質	報告期間的開支 人民幣元
北京華瑞興實地產諮詢有限公司	管理人的聯營公司及管理人 董事之聯繫人 ¹	物業管理	5,342,377

附註：

- 於二零二零年六月三十日，北京華瑞興實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。管理人主席兼非執行董事Toshihiro Toyoshima先生亦為北京華瑞興實地產諮詢有限公司董事。

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	22,609,305 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	1,718,359
德意志銀行	受託人關連人士	銀行收費	28,303

附註：

- 於二零二零年六月三十日，本集團持有受託人關連人士的租賃按金人民幣6,839,825元。RCA01(春泉產業信託全資擁有並管控的特殊目的機構)於二零二零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。

關連人士交易(續)

與受託人關連人士之關連人士交易 – 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
德意志銀行及其附屬公司 (不包括受託人)	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	10,717,389

獨立非執行董事的確認

獨立非執行董事確認，彼等已審閱上述所有有關關連人士交易的條款，並信納該等交易乃：

- 於春泉產業信託的日常及一般業務過程中訂立；
- 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
- 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／或其附屬公司應付管理人費用總額為人民幣26.89百萬元。以基金單位形式支付之管理人費用為20.94百萬港元，以現金形式支付之管理人費用為9.99百萬港元。於二零一九年十二月十日，管理人已選擇以現金形式支付報告期間之基本費用之20%及以基金單位形式支付80%。

關連人士交易(續)

於報告期間，根據信託契約應付受託人之費用為人民幣0.91百萬元。

於報告期間，總估值師仲量聯行向春泉產業信託提供服務之合共約人民幣0.55百萬元經已支付，包括仲量聯行作為春泉產業信託總估值師提供服務產生的估值費用約人民幣0.46百萬元，餘額與提供其他服務(包括市場調研服務)而收取費用人民幣0.09百萬元有關。

有關受託人、管理人及總估值師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

於二零二零年六月三十日，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	於二零二零年六月三十日		於二零一九年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持基金單位 數目(好倉)	權益概約百分比 ¹	所持基金單位 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	16,824,884	1.16%	20,603,838	1.60%	-0.44%
董事						
Toshihiro Toyoshima	實益擁有人/個人權益	1,100,000	0.08%	900,000	0.07%	+0.01%
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	115,000	0.01%	49,000	0.00%	+0.01%
梁國豪先生	實益擁有人/個人權益	759,000	0.05%	0	0.00%	+0.05%
馬世民 ³	實益擁有人/個人權益	656,000	0.05%	569,000	0.04%	+0.01%
邱立平 ³	實益擁有人/個人權益	656,000	0.05%	569,000	0.04%	+0.01%
林耀堅 ³	實益擁有人/個人權益	648,000	0.04%	553,000	0.04%	0.00%
高級行政人員						
郁筱倫	實益擁有人/個人權益	170,000	0.01%	170,000	0.01%	0.00%

權益披露(續)

附註：

1. 本文所列百分比以二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,454,929,390個及1,285,813,315個基金單位為基準。
2. 於報告期間已向管理人發行合共8,490,046個新基金單位作為部份管理人費用。管理人於二零二零年六月三十日實益擁有16,824,884個基金單位(二零一九年十二月三十一日：20,603,838個基金單位)。除上文所披露者外，Mercuria於二零二零年六月三十日實益擁有55,571,086個基金單位(二零一九年十二月三十一日：35,597,477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18頁「企業管治」一節「披露獨立非執行董事酬金安排」分節。於二零二零年六月三十日，各獨立非執行董事所作年度選擇概無變更。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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)。

權益披露(續)

重大單位持有人所持權益

於二零二零年六月三十日，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	於二零二零年六月三十日 所持有相關基金			於二零一九年十二月三十一日 所持有相關基金			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	
RCAC ²	受控制法團權益/公司權益	363,654,000	不適用	24.99%	353,304,000	不適用	27.48%	-2.49%
Sumitomo Mitsui Banking Corporation ²	於股份擁有抵押權益之人士/ 其他權益	不適用	415,243,109	28.54%	不適用	415,243,109	32.29%	-3.75%
PAG Holdings Limited ^{3&4}	受控制法團權益/公司權益	233,562,089	不適用	16.05%	230,830,089	不適用	17.95%	-1.9%
Spirit Cayman Limited ⁵	實益擁有人/實益權益	169,552,089	不適用	11.65%	166,820,089	不適用	12.97%	-1.32%
Shining Path Limited ⁶	受控制法團權益/公司權益	160,626,029	不適用	11.04%	不適用	160,626,029	12.49%	-1.45%
Skyland Union Holdings Limited ⁷	受控制法團權益/公司權益	160,626,029	不適用	11.04%	不適用	160,626,029	12.49%	-1.45%
Sino-Ocean Group Holding Limited ⁸	受控制法團權益/公司權益	176,933,029	不適用	12.16%	不適用	160,626,029	12.49%	-0.33%

權益披露(續)

附註：

1. 本文所列百分比以二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,454,929,390個及1,285,813,315個基金單位為基準。
2. 根據於二零二零年二月十三日提交的權益披露通告，該等363,654,000個基金單位(包括於淡倉之361,654,000個基金單位)由RCA Fund實益擁有。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361,654,000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。

管理人獲告知，於二零二零年六月三十日，RCA Fund實益擁有合共371,304,000個基金單位。

3. 根據於二零二零年二月十七日提交的權益披露通告，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二月十七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。

4. 根據於二零二零年二月十七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.之有限合夥人及控制其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.之有限合夥人及控股75.33%)、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169,552,089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；
- (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二月十七日提交的權益披露通告中披露。

5. 根據於二零二零年二月十七日提交的權益披露通告，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4(b)。
6. 該等160,626,029個基金單位因於二零二零年二月十二日轉換可轉換債券而予以發行。根據於二零二零年二月十三日提交的權益披露通告，Shining Path Limited透過其100%受控制法團Alpha Great Global Limited間接持有該等160,626,029個基金單位。
7. 根據於二零二零年二月十七日提交的權益披露通告，Skyland Union Holdings Limited持有Shining Path Limited 50%的控股權益，而如上文附註6所述，Shining Path Limited持有Alpha Great Global Limited 100%的控股權益。因此，Skyland Union Holdings Limited被視作於該等160,626,029個相關基金單位中擁有權益。
8. 根據於二零二零年四月二十日提交的權益披露通告，遠洋集團控股有限公司(「遠洋」)被視作持有176,933,029個基金單位權益，包括以下各項的權益：(i) Shining Path Limited間接持有160,626,029個基金單位，而如上文附註6所述遠洋透過其100%受控制公司間接持有Shining Path Limited 50%的控股權益；及(ii)耀品創投有限公司直接持有16,307,000個基金單位，而遠洋透過若干100%受控制法團、49%受控制法團Fortune Joy Ventures Limited及70%受控制法團Oceanland Global Investment Limited間接持有耀品創投有限公司34.3%的實際權益。

管理人獲告知，於二零二零年六月三十日，遠洋被視作於合共177,994,029個基金單位中擁有權益。

權益披露(續)

除上文所披露者外及按管理人所獲資料，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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/姓名	身份/權益性質	於二零二零年六月三十日		於二零一九年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持基金單位 數目(好倉)	已發行基金單位 概約百分比 ¹	所持基金單位 數目(好倉)	已發行基金單位 概約百分比 ¹	
Zeng Yuyu ²	受控制法團權益/公司權益	125,609,000	8.63%	114,884,000	8.93%	-0.30%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,454,929,390個及1,285,813,315個基金單位為基準。
2. 該等125,609,000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，Long Hills Capital Ltd.、Long Hills Holdings International Ltd.及Zeng Yuyu被視作持有125,609,000個基金單位權益。

除上文所披露者外及按照管理人獲得的資料，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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)擁有(或被視作擁有)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「持有任何基金單位淡倉」。

中期財務資料審閱報告

於二零二零年六月三十日

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32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」)於二零二零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、分派聲明、簡明綜合單位持有人應佔資產淨值變動表、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，二零二零年八月十九日

簡明綜合收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
收益	6	272,726	268,917
物業經營開支	7	(69,721)	(67,023)
物業收入淨額		203,005	201,894
一般及行政開支	8	(34,400)	(33,682)
投資物業公允價值(虧損)/收益	14	(336,845)	61,934
使用權資產公允價值虧損	15	(754)	-
其他收益/(虧損)·淨額	9	8,907	(8,010)
營運(虧損)/溢利		(160,087)	222,136
財務收入		1,724	1,767
融資成本	10	(106,218)	(70,282)
除稅及與單位持有人交易前的(虧損)/溢利		(264,581)	153,621
所得稅開支	11	(1,097)	(777)
期內(虧損)/溢利(與單位持有人交易前)		(265,678)	152,844
已付單位持有人的分派：			
- 二零一八年末期分派		-	(78,635)
- 二零一九年末期分派(附註i)		(117,685)	-
		(383,363)	74,209
指：			
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)	74,478
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額		(18,162)	(269)
		(383,363)	74,209

附註：

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度的二零一九年末期分派人民幣117,685,000元於截至二零二零年六月三十日止六個月支付。截至二零二零年六月三十日止六個月的分派總額於分派聲明內呈列。
- (ii) 每個基金單位(虧損)/盈利乃按與單位持有人交易前的期內(虧損)/溢利和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註13。

第38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

截至二零二零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	—
截至二零一九年六月三十日止六個月				
期內溢利		152,844	(153,113)	(269)
其他全面收益：				
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		269	—	269
期內全面收益總額	ii	153,113	(153,113)	—

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117,685,000元(二零一九年：人民幣78,635,000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)減少人民幣365,201,000元(二零一九年：增加人民幣74,478,000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38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。

分派聲明

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
期內(虧損)/溢利(與單位持有人交易前)	(265,678)	152,844
調整：		
— 投資物業的公允價值虧損/(收益)	336,845	(61,934)
— 使用權資產公允價值虧損	754	—
— 轉換可轉換債券的收益	(56,699)	—
— 衍生金融工具的公允價值虧損淨額	16,770	5,373
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	16,749	20,132
— 可轉換債券主要負債部分及銀行借貸的交易成本攤銷	5,187	(236)
— 未變現匯兌虧損/(收益)	71,259	(2,855)
期內可供分派收入(附註i)	125,187	113,324
期內分派總額(附註ii)	125,187	110,441
期內分派總額佔可供分派收入百分比	100%	97%
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)	9.5港仙	10.0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(虧損)/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) 截至二零二零年六月三十日止六個月的中期分派每個基金單位9.5港仙按二零二零年上半年支付單位持有人的中期分派人民幣125,187,000元及二零二零年六月三十日的已發行基金單位1,454,929,390個計算，不計及宣派日期至二零二零年九月八日(「記錄日期」)可能產生的任何代價或基金單位拆細。截至二零二零年六月三十日止六個月，給予單位持有人的分派相當於該期間春泉產業信託可供分派收入總額的分派比率100%(二零一九年：97%)。截至二零二零年六月三十日止六個月的中期分派預期於二零二零年九月十八日支付。然而，二零二零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38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

於二零二零年六月三十日

	附註	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產			
投資物業	14	9,500,722	9,873,265
使用權資產	15	14,720	16,304
受限制銀行結餘	18	332,368	382,115
貿易及其他應收款項	17	48,353	32,693
現金及現金等價物	18	144,007	124,992
總資產		10,040,170	10,429,369
負債，不包括單位持有人應佔資產淨值			
計息借貸	20	3,218,113	3,199,602
可轉換債券	21	–	505,239
衍生金融工具	16	20,884	4,102
租賃負債	15	11,344	12,072
租賃按金	19	148,290	155,410
貿易及其他應付款項	19	84,878	102,998
應付所得稅		1,074	2,171
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		3,484,583	3,981,594
單位持有人應佔資產淨值		6,555,587	6,447,775
已發行基金單位(千個)	22	1,454,929	1,285,813
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
人民幣		4.51	5.01
港元		4.94	5.61

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

第38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

截至二零二零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
於二零一九年一月一日	-	6,366,978
與單位持有人交易前的期內溢利	-	152,844
換算財務報表的匯兌收益	269	-
外匯儲備變動產生的款項	(269)	269
已付單位持有人的分派： - 二零一八年末期分派	-	(78,635)
截至二零一九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	-	74,478
發行基金單位	-	20,045
於二零一九年六月三十日	-	6,461,501

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38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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (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	141,869	176,954
已收取利息		1,724	1,767
已付所得稅		(2,094)	(33)
經營活動產生的現金淨額		141,499	178,688
來自投資活動的現金流量			
添置投資物業		-	(2,684)
用於投資活動的現金		-	(2,684)
來自融資活動的現金流量			
已付利息		(55,596)	(75,093)
租賃負債付款		(576)	(501)
受限制銀行結餘的減少		48,617	705
單位持有人之分派		(117,685)	(78,635)
用於融資活動的現金淨額		(125,240)	(153,524)
現金及現金等價物增加淨額		16,259	22,480
期初現金及現金等價物		124,992	107,094
現金及現金等價物之匯兌收益		2,756	607
期末現金及現金等價物		144,007	130,181

第38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(經二零一五年五月二十二日訂立之首份補充契約修訂，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

截至二零二零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」)所編製於二零一九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二零一九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二零二零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)

於二零二零年生效的新訂準則、現有準則的修訂本、詮釋及改進：

國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號(修訂本)	重大之定義
國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號及 國際財務報告準則第9號(修訂本)	利率基準改革
國際財務報告準則第3號(修訂本) 二零一八年財務報告之概念框架	業務之定義 財務報告之經修訂概念框架

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)	COVID-19 相關租金減免	二零二零年六月一日
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併	二零二二年一月一日
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備	二零二二年一月一日
國際會計準則第37號(修訂本)	撥備、或然負債及或然資產	二零二二年一月一日
國際財務報告準則第1號、國際財務報告 準則第9號、國際會計準則第41號及國 際財務報告準則第16號之年度改進	國際財務報告準則二零一八年至 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
國際財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則 第28號(二零一一年)(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(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，並應與集團於二零一九年十二月三十一日的全年財務報表一併閱覽。

風險管理政策自年終以來概無任何變動。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 收益及分部資料

集團於中國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。

截至二零二零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253.0百萬元(二零一九年六月三十日：人民幣250.6百萬元)及來自英國投資物業租戶的收益為人民幣19.7百萬元(二零一九年六月三十日：人民幣18.3百萬元)。於二零二零年六月三十日，人民幣8,862.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣9,174.0百萬元)之投資物業位於中國，而人民幣638.7百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣699.3百萬元)之投資物業位於英國。人民幣14.7百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣16.3百萬元)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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
收益		
租金收入	265,463	259,844
停車場收入	2,844	1,818
其他收入(附註i)	4,419	7,255
	272,726	268,917

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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
物業管理費用	5,622	5,703
物業稅(附註i)	30,545	28,822
其他稅項(附註ii)	2,870	3,208
預扣稅(附註iii)	25,438	24,855
租賃佣金	853	492
其他	4,393	3,943
	69,721	67,023

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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
管理人費用(附註i)	26,889	26,408
信託費用	913	846
估值費用	461	643
核數師薪酬	898	624
法律及其他專業服務費(附註ii)	4,731	4,534
其他	508	627
	34,400	33,682

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／(虧損)，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (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虧損淨額	(16,770)	(5,373)
匯兌虧損	(31,022)	(2,637)
轉換可轉換債券的收益(附註21)	56,699	-
	8,907	(8,010)

10 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
銀行借貸利息開支(附註i)	55,854	75,773
可轉換債券利息開支	4,299	-
衍生金融工具利息開支／(收益)	4,327	(468)
租賃負債利息開支	469	469
銀行借貸匯兌虧損／(收益)(附註ii)	40,237	(5,492)
其他	1,032	-
	106,218	70,282

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)。

就業務營運位於英國的附屬公司而言，其須按19.5%(二零一九年：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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅	1,097	777

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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
除所得稅及與單位持有人交易前的(虧損)/溢利 不包括中國業務營運產生的毋須繳納所得稅的 (虧損)/溢利(附註7(iii))	(264,581)	153,621
	249,566	(176,243)
	(15,015)	(22,622)
按香港利得稅稅率16.5%(二零一九年：16.5%) 計算之稅項	(2,477)	(3,733)
不同稅率對海外業務的影響	(875)	350
毋須課稅收入	(12,448)	(1,039)
不可扣稅開支	16,897	5,199
	1,097	777

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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
基本費用	20,799	20,239
浮動費用	6,090	6,169
	26,889	26,408

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)。

根據管理人於二零一九年十二月十日作出的選擇，管理人已選擇以現金形式支付應付基本費用之20%及以基金單位形式支付80%，而應付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，並由春泉產業信託於截至二零二零年十二月三十一日止年度的任何房地產產生。

截至二零一九年十二月三十一日止年度作出的有關選擇為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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 每個基本單位(虧損)/盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
與單位持有人交易前的期內(虧損)/溢利	(265,678)	152,844
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(虧損)/盈利的期內 (虧損)/溢利(與單位持有人交易前)	(318,050)	152,844
就計算每個基金單位基本(虧損)/盈利的 期內基金單位加權平均數	1,412,628,282	1,275,202,128
就管理人費用的具攤薄作用的可發行基金的調整	-	3,380,323
就具攤薄作用的可換股債券的調整	37,067,545	-
就計算每個基金單位攤薄(虧損)/盈利的 期內基金單位加權平均數	1,449,695,827	1,278,582,451
以與單位持有人交易前(虧損)/溢利為基準的 每個基金單位基本(虧損)/盈利	(人民幣18.8分)	人民幣12.0分
以與單位持有人交易前的(虧損)/溢利為基準的 每個基金單位攤薄(虧損)/盈利	(人民幣21.9分)	人民幣12.0分

於二零一九年十一月二十七日發行的可轉換債券被認為屬潛在基金單位，並用以釐定每個基金單位攤薄(虧損)/盈利。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，就管理人費用的可發行基金單位被認為對每個基金單位基本虧損具反攤薄效應，故不用於計算每個基金單位攤薄虧損。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 投資物業

	截至二零二零年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
期／年初	9,873,265	9,764,060
添置	-	3,237
於其他全面收益確認的匯兌差額	(35,698)	35,201
於綜合收益表確認的公允價值變動	(336,845)	70,767
期／年末	9,500,722	9,873,265

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。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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開會一次討論估值流程及相關結果。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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			
於二零二零年六月三十日	-	-	9,500,722
於二零一九年十二月三十一日	-	-	9,873,265

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)

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。於二零二零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%(二零一九年十二月三十一日：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。估值所使用辦公單位平均基本月租總額為每平方米人民幣399元(二零一九年十二月三十一日：人民幣404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。於二零二零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4.6%至8.5%(二零一九年十二月三十一日：4.1%至8.0%)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、其他相關收費及補償款項。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22.47英鎊(二零一九年十二月三十一日：4.50英鎊至22.47英鎊)不等。

於二零二零年六月三十日，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／下降人民幣475百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣494百萬元)。

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。

	截至二零二零年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至二零一九年 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	16,304	-
採納國際財務報告準則第16號的調整	-	15,275
於其他全面收益確認的匯兌差額	(830)	891
於綜合收益表確認的公允價值變動	(754)	138
期／年末	14,720	16,304
	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 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	207	136
超過1年	11,137	11,936
	11,344	12,072

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			
於二零二零年六月三十日			
資產			
使用權資產	-	-	14,720
於二零一九年十二月三十一日			
資產			
使用權資產	-	-	16,304

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

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
負債		
利率掉期之公允價值	20,884	4,102

集團已訂立六項(二零一九年十二月三十一日：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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，集團錄得利率掉期公允價值虧損淨額人民幣16,770,000元(二零一九年六月三十日：人民幣5,373,000元)(附註9)，已於簡明綜合收益表內扣除。

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結算：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
1年內	-	4,102
超過1年	20,884	-
	20,884	4,102

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			
於二零二零年六月三十日			
負債			
利率掉期之公允價值	-	20,884	-
於二零一九年十二月三十一日			
負債			
利率掉期之公允價值	-	4,102	-

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

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收租金	1,582	156
遞延應收租金(附註iv)	23,976	28,187
預付款	10,558	4,323
其他應收款項	12,237	27
	48,353	32,693

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19)。
- (iii) 於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
受限制銀行結餘	332,368	382,115
現金及現金等價物	144,007	124,992
	476,375	507,107

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
美元	243,410	239,980
人民幣	210,175	228,543
港元	5,241	17,756
英鎊	17,549	20,828
	476,375	507,107

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

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
租賃按金(附註i)	148,290	155,410
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	39,498	46,850
其他稅項撥備(附註ii)	76	50
應付增值稅	1,948	2,176
應計費用及其他應付款項	43,356	53,922
	84,878	102,998

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：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
1年內	47,469	31,037
超過1年	100,821	124,373
	148,290	155,410

(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：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行借貸		
1年內	-	-
超過1年	3,218,113	3,199,602
	3,218,113	3,199,602

銀行借貸乃以下列貨幣計值：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
美元(附註i)	2,782,683	2,741,416
英鎊(附註ii)	435,430	458,186
	3,218,113	3,199,602

集團借貸於報告期末的利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
6個月或以內	3,218,113	3,199,602

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 計息借貸(續)

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) 借貸須於二零二四年十二月二十四日全數償還，並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；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。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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期到。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。

	截至二零二零年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至二零一九年 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	-
發行可轉換債券	-	421,320
轉換可轉換債券	(428,014)	-
融資成本	3,307	2,856
於其他全面收益確認的匯兌差額	2,694	(2,163)
期／年末	-	422,013
衍生工具部分		
期／年初	83,226	-
發行可轉換債券	-	89,153
轉換可轉換債券	(83,756)	-
公允價值變動	-	(5,500)
於其他全面收益確認的匯兌差額	530	(427)
期／年末	-	83,226
期／年末	-	505,239

於二零一九年十二月三十一日，可轉換債券(不包括衍生工具部分)的實際利率為3.36厘。

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。轉換表明結算集團金融負債，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	
	截至二零二零年 六月三十日 止期間	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度
於期／年初之結餘	1,285,813,315	1,272,356,925
就管理人費用已發行的新基金單位	8,490,046	13,456,390
就轉換可轉換債券已發行的新基金單位(附註21)	160,626,029	–
於期／年末之結餘(附註i)	1,454,929,390	1,285,813,315

附註：

- (i) 於二零二零年六月三十日，基金單位的成交市值為每個基金單位2.51港元(二零一九年十二月三十一日：3.22港元)。按1,454,929,390個(二零一九年十二月三十一日：1,285,813,315個)基金單位計算，市場資本值為3,652百萬港元(約人民幣3,329百萬元)(二零一九年十二月三十一日：4,140百萬港元(約人民幣3,700百萬元))。

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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
與單位持有人交易前的除稅前(虧損)／溢利	(264,581)	153,621
投資物業的公允價值虧損／(收益)	336,845	(61,934)
使用權資產的公允價值虧損	754	–
衍生金融工具的公允價值虧損淨額	16,770	5,373
轉換可轉換債券的收益	(56,699)	–
以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	16,749	20,132
利息收入	(1,724)	(1,767)
計息借貸融資成本	106,218	70,282
匯兌虧損	31,022	2,637
貿易及其他應收款項減少／(增加)	23,817	(1,850)
租賃按金(減少)／增加	(7,120)	4,098
貿易及其他應付款項減少	(60,182)	(13,638)
	141,869	176,954

重大非現金變動：

- (i) 管理人費用人民幣16,749,000元(二零一九年：人民幣20,132,000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

於二零二零年六月三十日，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：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	466,881	527,001
一年後，五年內	669,715	814,280
五年後	265,487	300,980
	1,402,083	1,642,261

附註：大部分經營租賃為固定期限且為期3年(二零一九年：3年)。

25 關連方交易及關聯方交易與結餘

截至二零二零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」)名稱及於二零二零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」)	春泉產業信託的一名重大單位持有人之附屬公司
Mercuria Investment Co., Limited (「Mercuria」)*	管理人的最終控股公司
摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司 (「MIBJ」)*	管理人的聯營公司及管理人董事之聯繫人
北京華瑞興實地產諮詢有限公司 (「華瑞」)*	管理人的聯營公司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
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	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	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
MIBJ租金收入	(i)	560	483
德意志銀行及中德證券租金收入	(i)	22,609	22,614
太盟北京租金收入	(i)	1,267	1,198
德意志銀行利息收入	(ii)	1,718	1,764

(c) 關連方／關聯方開支

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
華瑞物業管理費用	(iii)	5,342	5,428
已付及應付受託人的受託費用	(iv)	913	846
付予春泉資產管理有限公司的管理人費用	(v)	26,889	26,408
付予總估值師的估值費用	(vi)	461	643
付予總估值師的其他專業費用	(vi)	92	—
付予德意志銀行的銀行費用	(ii)	28	112

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	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
MIBJ租賃按金	(vii)	289	289
德意志銀行及中德證券租賃按金	(vii)	6,840	6,840
太盟北京租賃按金	(vii)	743	717

附註：

- (i) 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。
- (ii) 銀行存款所收利息收入及銀行費用乃根據與德意志銀行訂立的相關協議條款收取。
- (iii) 物業管理服務費乃按照訂約方協定的條款收取。
- (iv) 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。
- (v) 管理人費用乃按照信託契約收取。
- (vi) 估值費用乃基於訂約方協定之條款收取。
- (vii) 租賃按金乃按照相關租賃協議之條款收取。

截至二零二零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(二零一九年：無)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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%
Spring Treasury Limited	英屬處女群島，有限責任	融資	1股每股面值1美元	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二零二零年八月十九日經管理人批准刊發。

績效表

於六月三十日	二零二零年	二零一九年
單位持有人應佔資產淨值	人民幣 6,555.59百萬元	人民幣 6,461.50百萬元
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值	4.94港元	5.74港元
總借貸佔總資產百分比	32.1%	35.1%
市場總值 ¹	人民幣 3,329.07百萬元	人民幣 3,776.34百萬元
已發行基金單位	1,454,929,390	1,278,916,863

截至六月三十日止六個月	二零二零年	二零一九年
最高單位成交價	3.29港元	3.72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	2.00港元	3.33港元
單位成交價相對每個基金單位資產淨值之最高折扣	59.5%	42.0%
每個基金單位分派 ²	9.5港仙	10.0港仙
每個基金單位淨收益率 ²	3.8%	3.0%
每個基金單位(年化)淨收益率 ²	7.6%	6.0%

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
執行會計師
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

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