

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

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust

春泉產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：01426)

由春泉資產管理有限公司管理

截至二零二一年六月三十日止六個月的

中期業績公告

及

暫停辦理單位持有人登記

關於春泉產業信託

春泉產業信託(「春泉產業信託」)乃於二零一三年十一月十四日由春泉資產管理有限公司與德意志信託(香港)有限公司(春泉產業信託的受託人,「受託人」)訂立的信託契約(經日期為二零一五年五月二十二日之首份補充契約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。

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。

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。

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		二零二零年		二零二零年 六月三十日
	六月三十日	環比變動	十二月 三十一日	環比變動	
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：

- i. 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。
- 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，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

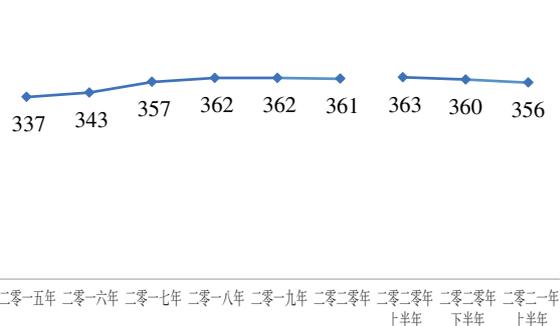
二零二零年下半年的續租及簽訂的新租約均於整體市場租金水平疲軟的情況下進行，因此，期內舊貨租金輕微下降1.1%，反映續租租金錄得5.5%負增長。然而，租用率有所上升在一定程度上減輕了對租金收入之影響。租用率由二零二零年十二月三十一日之90.2%回彈至二零二一年六月底之93.6%。儘管市場狀況不利，租用率仍錄得改善，再次彰顯我們北京租賃業務具韌性。期內的到期租約涉及之總面積為27,167平方米(佔可租賃辦公面積之22.6%)。於該等到期租約中，78.6%已續租。出租之總面積包括該等續約為31,305平方米(佔可出租辦公面積26.0%)，其中31.8%乃新租約。

經營表現概要					
截至以下日期止六個月	二零二零年		二零二零年		二零二零年 六月三十日
	二零二一年 六月三十日	變動	十二月 三十一日	變動	
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%

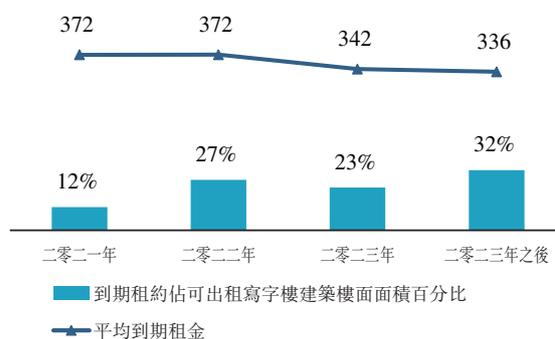
附註：淨舊貨租金經扣除增值稅後呈列。

舊貨租金

(人民幣/平方米/月)



按建築樓面面積劃分的租約屆滿的分析



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。

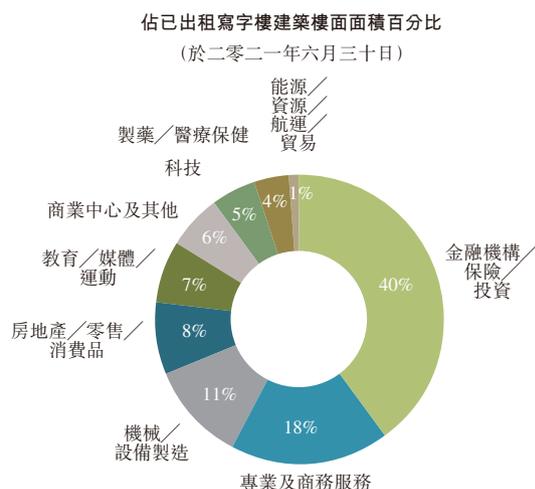
於二零二一年六月三十日，基於建築樓面面積計算的加權平均租約到期為790天。於二零二一年下半年及截至二零二二年十二月三十一日止年度到期租約分別佔可出租總建築樓面面積的12%及27%，而兩個期間該等到期租約的平均單位租金均為每平方米人民幣372元。

租戶基礎

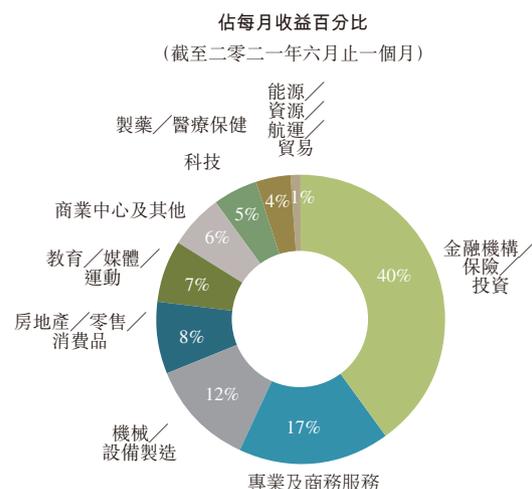
於二零二一年六月三十日，華貿物業擁有合共182名租戶。五大租戶佔報告期間內總租金收益的21.9%及佔於二零二一年六月三十日已出租總建築樓面面積的22.9%。五大租戶(以建築樓面面積計)詳情如下表。

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



按行業劃分的租戶



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」)。

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)

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	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 上半年	環比變動	二零二零年 下半年	環比變動	二零二零年 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 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
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%。

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：

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。

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。

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，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。

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。

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。於本公告日期，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。

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。

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。

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		概約總代價 (不包括開支) 千港元
		最高 港元	最低 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。於本公告日期，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，亦請參閱上文「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)。

審閱中期業績

春泉產業信託於報告期間的綜合中期業績已由管理人的審核委員會及披露委員會根據相關職權範圍審閱。

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。

刊發中期報告

春泉產業信託於報告期間的中期報告將分別於香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk 及春泉產業信託網站 www.springreit.com 登載，並將於二零二一年八月三十一日或之前寄發予單位持有人。

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

香港，二零二一年八月二十四日

於本公告日期，管理人董事為 *Toshihiro Toyoshima* (主席兼非執行董事)；梁國豪(行政總裁兼執行董事)及鍾偉輝(執行董事)；*Hideya Ishino* (非執行董事)；及馬世民、林耀堅及邱立平(均為獨立非執行董事)。

簡明綜合收益表

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	二零二零年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	6	256,928	272,726
物業經營開支	7	<u>(61,904)</u>	<u>(69,721)</u>
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	<u>36,241</u>	<u>8,907</u>
營運溢利／(虧損)		225,733	(160,087)
財務收入		1,198	1,724
融資成本	10	<u>(12,961)</u>	<u>(106,218)</u>
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	<u>(1,631)</u>	<u>(1,097)</u>
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)		<u>(128,170)</u>	<u>—</u>
		<u>84,169</u>	<u>(383,363)</u>

截至六月三十日止六個月
二零二一年 二零二零年
(未經審核) (未經審核)
人民幣千元 人民幣千元

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

有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額

70,753 (365,201)

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25至45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	<u>198,923</u>	<u>(198,923)</u>	<u>-</u>
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	<u>(247,516)</u>	<u>247,516</u>	<u>-</u>

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25至45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 二零二零年
(未經審核) (未經審核)
人民幣千元 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
	<u>147,074</u>	<u>125,187</u>
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	9.5港仙

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可供分派收入指與單位持有人交易前的期內溢利／(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25至45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

		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
	附註		
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
		<u>9,765,842</u>	<u>9,712,865</u>
總資產		<u>9,765,842</u>	<u>9,712,865</u>
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
		<u>3,250,435</u>	<u>3,279,968</u>
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		<u>3,250,435</u>	<u>3,279,968</u>

		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
單位持有人應佔資產淨值		<u>6,515,407</u>	<u>6,432,897</u>
已發行基金單位(千個)	22	<u>1,466,273</u>	<u>1,460,873</u>
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		<u>5.34</u>	<u>5.23</u>
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25至45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

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25至45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。

簡明綜合中期財務報表附註

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。

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	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。

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。

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
	<u>256,928</u>	<u>272,726</u>

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。

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
	<u>61,904</u>	<u>69,721</u>

附註：

- (i) 物業稅指位於中國的房產稅及土地使用稅。適用於集團北京物業之房產稅之計算方法如下：(a)就租賃面積而言，按租金收入之12%計算；及(b)就閒置面積而言，按相關面積殘值之1.2%計算。
- (ii) 其他稅項指中國的城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。
- (iii) 預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
	<u>31,520</u>	<u>34,400</u>

附註：

- (i) 管理人費用明細載於附註12。
- (ii) 法律及其他專業服務費主要包括諮詢費及其他專業服務費。

9 其他收益，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	-
	<u>36,241</u>	<u>8,907</u>

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
	<u>12,961</u>	<u>106,218</u>

附註：

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

11 所得稅開支

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

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	—
	<u>1,631</u>	<u>1,097</u>

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (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))	<u>(211,347)</u>	<u>249,566</u>
	<u>2,623</u>	<u>(15,015)</u>
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	—
	<u>1,631</u>	<u>1,097</u>

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	<u>5,860</u>	<u>6,090</u>
	<u>25,153</u>	<u>26,889</u>

根據信託契約，管理人有權就擔任春泉產業信託管理人獲取薪酬，即以下各項總和：

- (i) 基本費用—每年按存置財產價值0.4%收取(「基本費用」，定義見信託契約)。
- (ii) 浮動費用—每年按物業收入淨額(於扣除基本費用及浮動費用前)3.0%收取(「浮動費用」，定義見信託契約)。

根據管理人於二零二零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)。

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)	<u>212,339</u>	<u>(265,678)</u>
就具攤薄作用的可轉換債券所作調整	<u>-</u>	<u>(52,372)</u>
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)	<u>212,339</u>	<u>(318,050)</u>
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	<u>-</u>	<u>37,067,545</u>
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)	<u>人民幣 14.5 分</u>	<u>(人民幣 18.8 分)</u>
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)	<u>人民幣 14.5 分</u>	<u>(人民幣 21.9 分)</u>

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	<u>9,230,513</u>	<u>9,202,902</u>

附註：

- (i) 集團投資物業包括位於中國和英國的物業。

於中國，投資物業包括位於中國北京市建國路79號及81號的一、二號寫字樓及約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。

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。

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逾低。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逾低。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。

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	<u>15,319</u>	<u>15,073</u>
	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
	<u>11,465</u>	<u>11,504</u>

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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,319</u>
於二零二零年十二月三十一日			
資產			
使用權資產	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,073</u>

期／年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

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	<u>8,648</u>	<u>-</u>
負債		
利率掉期之公允價值	<u>-</u>	<u>16,550</u>

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	<u>8,648</u>	<u>(16,550)</u>

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。

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
	<u>476,723</u>	<u>468,359</u>

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於二零二一年 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
	<u>476,723</u>	<u>468,359</u>

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。

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)	<u>149,983</u>	<u>147,980</u>
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	<u>29,111</u>	<u>31,388</u>
	<u>79,530</u>	<u>77,033</u>

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	<u>93,103</u>	<u>98,665</u>
	<u>149,983</u>	<u>147,980</u>

(ii) 其他稅項撥備指城市維護建設稅、教育附加費及印花稅撥備。

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。

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
	<u>3,006,474</u>	<u>3,024,232</u>

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
	<u>3,006,474</u>	<u>3,024,232</u>

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23)、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。

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
	<u>-</u>	<u>2,694</u>
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
	<u>-</u>	<u>530</u>
期／年末	-	-
期／年末	<u>-</u>	<u>-</u>

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。

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)	<u>(1,266,000)</u>	<u>(1,215,000)</u>
期／年末結餘(附註i)	<u>1,466,273,210</u>	<u>1,460,872,865</u>

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 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)。

24 附屬公司

名稱	成立地點及企業法人 類型／經營地點	主要業務	已發行股本詳情	所持權益
直接持有：				
RCA01	開曼群島，有限責任	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%

25 簡明綜合中期財務資料審批

簡明綜合中期財務資料於二零二一年八月二十四日經管理人批准刊發。