

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust

春泉產業信託

股份代號：01426

由春泉資產管理有限公司管理

中期報告

2022





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。於二零二二年六月三十日,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。



目錄

2	表現摘要	38	綜合分派聲明
3	分派	39	簡明綜合財務狀況表
6	管理層討論與分析	40	簡明綜合權益及單位持有人 應佔資產淨值變動表
15	企業管治	41	簡明綜合現金流量表
23	關連人士交易	42	簡明綜合中期財務資料附註
29	權益披露	67	績效表
35	中期財務資料審閱報告	68	公司資料
36	簡明綜合收益表		
37	簡明綜合全面收益表		

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

(%)





分派

管理人董事會(「**董事會**」)謹代表春泉產業信託議決，向於二零二二年九月八日(「**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**」)宣派二零二二年一月一日至二零二二年六月三十日期間(「**報告期間**」、「**二零二二年上半年**」或「**二零二二年中期分派期間**」)的中期分派每個基金單位11.2港仙(「**二零二二年中期分派**」)，環比(「**環比**」)持平及按年(「**同比**」)增加3.7%，且分派比率為90%(二零二一年財政年度：90%)。

基於二零二二年六月三十日的收市價每個基金單位2.65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8.5%。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。二零二二年中期分派所採納的匯率為1港元兌人民幣0.8310元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二二年中期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零二二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二零二二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。

二零二二年中期分派的記錄日期為二零二二年九月八日。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零二二年九月七日至二零二二年九月八日(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。二零二二年中期分派將於二零二二年九月二十二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。

為符合資格收取二零二二年中期分派，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二零二二年九月六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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理登記手續。

春泉產業信託物業概覽



華貿物業

北京華貿中心

1座及2座寫字樓

春泉產業信託目前為投資者持有位於北京CBD的兩座超甲級寫字樓，即華貿中心1座及2座寫字樓，以及位於地下樓層之合共約600個停車位。兩座寫字樓的總建築樓面面積為120,245平方米，包括停車場面積25,127平方米。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

84項商業物業

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，於英國擁有最大的快速維修中心網絡，並於該國家營運超過600個中心。



華貿中心概覽

華貿中心為北京CBD的優質多用途綜合大樓，駐有知名品牌酒店及購物商場。



寫字樓

超甲級寫字樓

- 獲選為中國二十大寫字樓之一
- 地庫與北京地鐵直接相連



購物

北京SKP及其他購物區

- 北京SKP — 以營業額計算為中國最大百貨公司之一



住宅

住宅區

- 設有會所的住宅式及服務式公寓



酒店

五星級豪華酒店

- 北京麗思卡爾頓酒店
- 北京JW萬豪酒店



--- 地鐵14號線
--- 地鐵1號線

管理層討論與分析

概覽

管理人欣然提呈春泉產業信託截至二零二二年六月三十日止六個月之財務業績。於報告期間，宏觀經濟環境的波動主要與新冠肺炎疫情再度爆發及全球滯脹前景有關，兩者同時為北京租賃環境帶來了重重挑戰。

儘管如此，我們物業組合的物業收入淨額於期內錄得同比增幅3.9%，表現尤其令人鼓舞。管理人深明在動盪環境下保持韌性的重要性，因此著力維持華貿物業的出租率及採用靈活租金政策。事實證明，此策略行之有效，成功令華貿物業免受二零二二年第二季北京實施新冠肺炎防疫措施帶來的負面經濟影響牽連。

在第二季後期開始加息，期內現金利息開支輕微上升。期內，可供分派收入總額增長3.8%至人民幣152.65百萬元，而期內每個基金單位分派為11.2港仙，分派比率為90%，較二零二一年同期上升3.7%。期內人民幣兌港元貶值抵銷了部分可供分派收入總額的增長。

華貿物業經營回顧

北京寫字樓市場概覽

北京第一季經濟反彈令人鼓舞，惟被當地第二季爆發的Omicron疫情及上海封城的連鎖影響所抵銷，導致北京首六個月的地區生產總值增長同比下降至僅0.7%。第三產業或服務行業仍然是為北京經濟帶來最大貢獻的行業，而資訊科技及金融服務則為主要的增長動力，分別錄得同比增幅9.4%及6.6%。

北京CBD是集金融與保險、專業服務與製造行業等眾多行業租戶的總部所在。於二零二二年六月三十日，其坐擁北京甲級寫字樓最大庫存量，為2.80百萬平方米，佔該市甲級寫字樓總量10.85百萬平方米的25.8%。

二零二二年年初強勢開局，整體租金及出租率見溫和增長，惟北京市場氛圍因二零二二年第二季爆發Omicron疫情而受到不利影響。儘管資訊科技及金融行業出現若干搬遷及擴租需求，但租賃查詢及新租約有限。跨國活動仍然受壓，國內租戶佔整體活動量超過80%。上海及國內不少其他城市持續封城，更是令許多業務遍佈全國各地的CBD租戶的財務壓力倍增。第二季遲繳租金、要求租金寬免及提前終止租約的CBD寫字樓租戶數目急升，華貿物業亦未能倖免。我們預期有關影響在二零二二年下半年將更為明顯。

儘管經濟環境充滿挑戰，但北京房地產市場的基本面已趨穩定。Omicron疫情爆發前，由於缺乏新寫字樓落成，二零二二年第一季的出租率有所改善。過去數年累積的新寫字樓亦已大致租出，紓緩了租金及出租率方面的壓力。此亦有助CBD寫字樓市場在第二季爆發Omicron疫情的壓力下展現其韌性。截至撰稿日，預期CBD地區於二零二六年前將不會出現新的寫字樓供應。



管理層討論與分析(續)

二零二二年上半年北京寫字樓市場的空置率及租金

		平均租金 ¹ (人民幣/平方米/月)					
		租用率 ¹	環比變動	同比變動	環比變動 ²	同比變動 ²	
CBD	甲級	89.4%	+2.3個百分點	+4.7個百分點	357	1.9%	3.8%
	超甲級	90.5%	+2.3個百分點	+6.8個百分點	401	1.9%	3.2%

¹ 於二零二二年六月三十日之數據。

² 平均租金的同比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	二零二二年 六月三十日	環比變動	二零二一年 十二月三十一日	環比變動	二零二一年 六月三十日
收益					
— 租金收入	243.48	(0.7%)	245.07	4.9%	233.73
— 停車場收入	2.72	32.0%	2.06	(26.7%)	2.81
— 其他收入(附註i)	2.56	(41.4%)	4.78	769.1%	0.55
	248.76	(1.3%)	251.91	6.3%	237.09
物業經營開支					
— 物業管理費用	(5.50)	6.4%	(5.17)	—	(5.17)
— 物業稅(附註ii)	(30.38)	5.1%	(28.90)	2.5%	(28.19)
— 預扣稅(附註iii)	(25.50)	5.0%	(24.28)	2.9%	(23.60)
— 其他稅項(附註iv)	(0.15)	(86.5%)	(1.11)	(62.0%)	(2.92)
— 租賃佣金	(0.94)	(90.0%)	(9.37)	643.7%	(1.26)
— 其他開支(附註v)	(1.96)	86.7%	(1.05)	156.1%	(0.41)
	(64.43)	(7.8%)	(69.88)	13.5%	(61.55)
物業收入淨額	184.33	1.3%	182.03	3.7%	175.54

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。
- 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 其他稅項指印花稅。
- v 其他開支主要指恢復裝修成本。

管理層討論與分析(續)

於報告期間，華貿物業錄得收益環比減少1.3%，其中寫字樓產生的租金收入環比下降0.7%。於報告期間，租金收入環比下降乃由於二零二二年上半年的舊貨租金輕微下降，反映北京寫字樓市場疲弱所致。物業經營開支環比下降7.8%，主要是由於期內的主要租賃活動為續租，導致佣金開支減少所致。扣除物業經營開支後，物業收入淨額為人民幣184.33百萬元，環比增長1.3%，同比增長5.0%。

物業經營開支主要包括稅項開支，即物業稅、預扣稅及其他稅項。稅項開支合共佔物業經營開支總額的87.0%。物業管理費用按總收益的2.0%計算，佔物業經營開支總額的8.5%。

租金收入

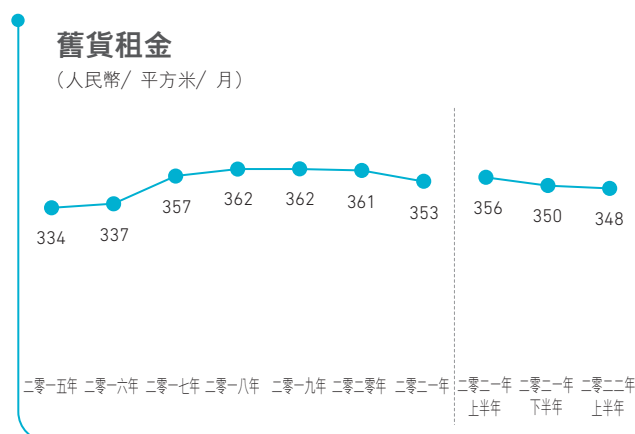
華貿物業的平均出租率於二零二二年上半年達96.3%。二零二二年上半年的平均舊貨租金(扣除增值稅(「增值稅」))略為下降至每平方米人民幣348元，反映續租租金²錄得0.9%負增長。期內的到期租約涉及之總面積為25,301平方米(佔可租賃辦公面積之21.0%)。該等到期租約的續租率¹為74.9%(或18,943平方米)。期內出租的總面積包括新租約為21,210平方米(佔可出租辦公面積之17.6%)，其中10.7%乃新租約。

由於爆發Omicron疫情及中國包括北京在內的部分城市於三月至五月期間持續封城，報告期間的營運環境極具挑戰。截至二零二二年六月三十日，租金拖欠金額為人民幣2.82百萬元，佔二零二二年六月應收租金收入總額的7.1%。截至二零二二年六月三十日的未償還拖欠租金的78%已於七月收回。鑒於營商環境動盪，我們將會繼續審慎監察情況。

截至以下日期止六個月	二零二二年 六月三十日		二零二一年 十二月三十一日		二零二一年 六月三十日
		變動		變動	
平均舊貨月租(人民幣/平方米) ³	348	(0.6%)	350	(1.7%)	356
平均租用率 ⁴	96.3%	—	96.3%	+6.0個百分點	90.3%

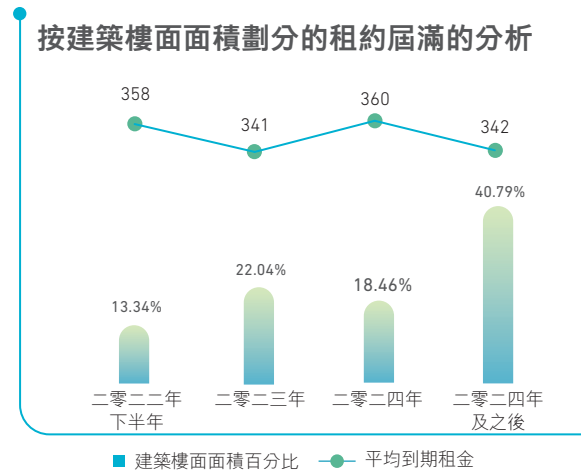
舊貨租金

(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. 續租率指在所有租約屆滿的總面積中，在相關期間由訂立新租約的相同租戶佔用的比例。
2. 續租租金變化的計算基礎為，僅在相關期間在相同面積的相同空間續租的現有租戶的實際租金差異。
3. 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。
4. 租用率按指定期間的月末平均數計算。

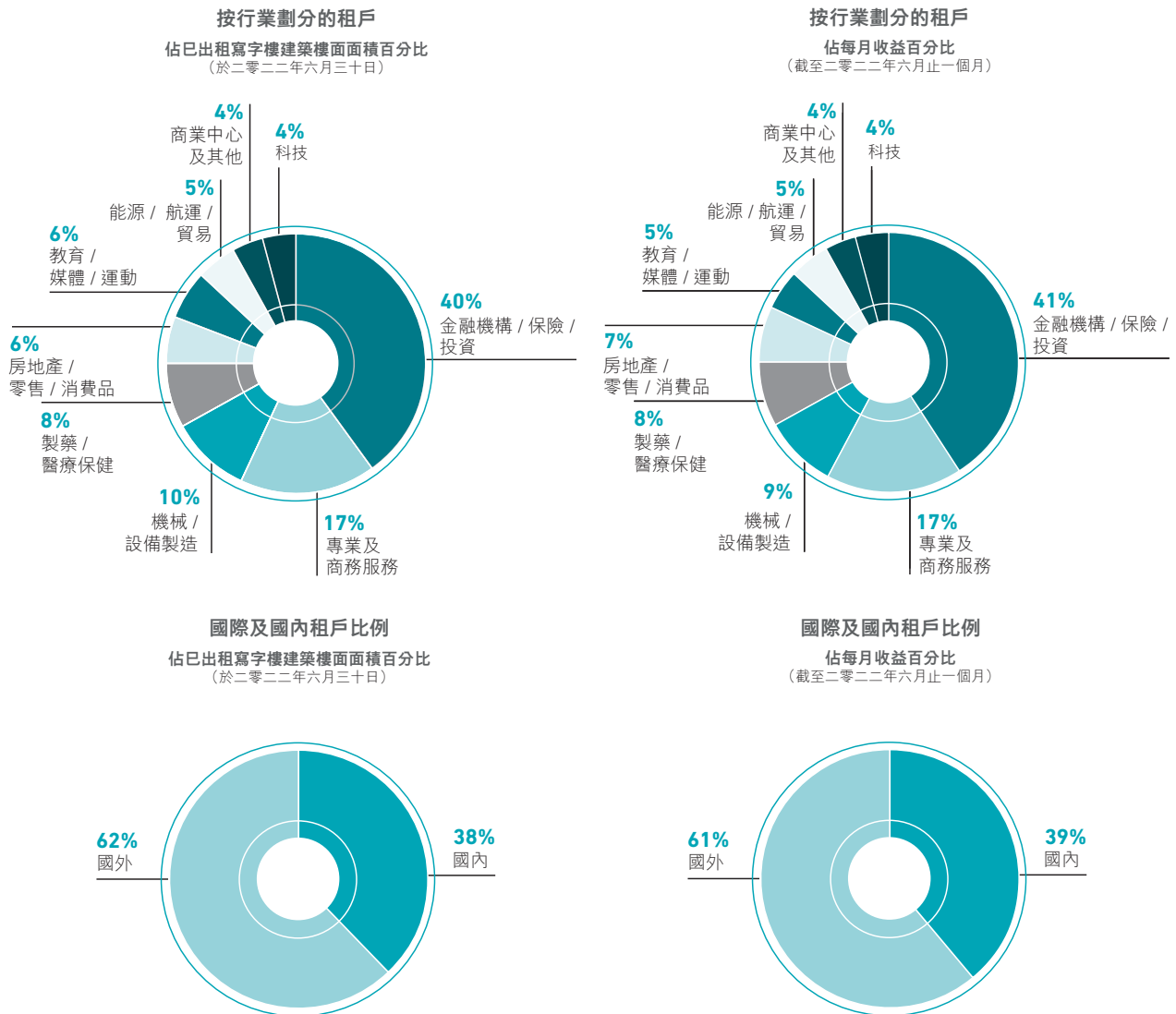
於二零二二年六月三十日，華貿物業的加權平均的租約到期為775天(以建築樓面面積計)。於二零二二年下半年及截至二零二三年十二月三十一日止年度到期租約分別佔可出租總建築樓面面積的13.3%及22.0%，而該等到期租約的平均單位租金分別為每平方米人民幣358元及每平方米人民幣341元。

租戶基礎

於二零二二年六月三十日，華貿物業擁有合共188名租戶。五大租戶(以建築樓面面積計)佔報告期間總收益的21.3%，於二零二二年六月三十日佔已出租總樓面面積的22.4%。該等租戶的詳情載列如下。

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	4.2%
鑫苑	4.2%
環球律師事務所	4.1%
德事商務中心	4.0%
總計	22.4%

管理層討論與分析(續)



英國組合業務回顧

英國組合的84項物業均為與租戶Kwik-Fit (GB) Limited (「Kwik Fit」，一間英國領先的汽車服務經營公司)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(一項物業將於二零二四年九月到期的租約及原始租賃除外)。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，根據該等租約，租戶支付協議規定之任何日常費用(租金、水電費等)以及有關物業的所有房產稅、房屋保險及保養費(三重「淨利」)。



管理層討論與分析(續)

財務業績摘要

(除另有指明外，以人民幣百萬元列示) 截至以下日期止六個月	二零二二年 六月三十日		二零二一年 十二月三十一日		二零二一年 六月三十日
		環比變動		環比變動	
收益	267.31	(1.5%)	271.51	5.7%	256.93
物業經營開支	(64.73)	(7.8%)	(70.17)	13.4%	(61.90)
物業收入淨額	202.58	0.6%	201.35	3.2%	195.02
淨物業收益率	75.8%	1.6個百分點	74.2%	-1.7個百分點	75.9%
一般及行政開支	(32.91)	(2.5%)	(33.75)	7.1%	(31.52)
現金利息開支	(32.34)	4.5%	(30.96)	(0.8%)	(31.22)
除稅後溢利	93.77	(68.5%)	297.61	40.2%	212.34
可供分派收入總額	152.65	1.3%	150.62	2.4%	147.07

基金單位資料	二零二二年 上半年		二零二一年 下半年		二零二一年 上半年
		環比變動		環比變動	
每個基金單位分派(港仙)	11.2	—	11.2	3.7%	10.8
分派比率	90%	—	90%	—	90%
每個基金單位資產淨值(港元)	5.29	(4.9%)	5.56	4.1%	5.34
已發行基金單位數目	1,479,302,559	0.5%	1,472,383,580	0.4%	1,466,273,210

於	二零二二年 六月三十日		二零二一年 十二月三十一日		二零二一年 六月三十日
		環比變動		環比變動	
物業估值	9,331.82	0.3%	9,307.10	0.8%	9,230.51
總資產	10,033.78	1.5%	9,884.00	1.2%	9,765.84
總借貸	3,089.40	4.3%	2,960.83	(1.5%)	3,006.47
資產淨值	6,685.28	0.2%	6,671.65	2.4%	6,515.41
資本負債比率	30.8	0.8個百分點	30.0	-0.8個百分點	30.8

財務表現

春泉產業信託於報告期間內之收益為人民幣267.31百萬元，環比減少1.5%及同比增加4.0%。經計及物業經營開支人民幣64.73百萬元後，物業收入淨額為人民幣202.58百萬元，環比增加0.6%及同比增加3.9%。於報告期間，淨物業收益率增至75.8%(二零二一年下半年：74.2%；二零二一年上半年：75.9%)。

一般及行政開支為人民幣32.91百萬元。同時，計息借貸之融資成本總額錄得人民幣187.62百萬元(二零二一年上半年：計息借貸之融資成本人民幣12.96百萬元)，包括將美元銀行借貸在財務報表兌換成人民幣時確認的非現金匯兌虧損人民幣137.29百萬元(二零二一年上半年：非現金匯兌收益人民幣27.71百萬元)。現金利息開支為人民幣32.34百萬元，較二零二一年上半年的人民幣31.22百萬元同比增加3.6%。

管理層討論與分析(續)

經計及華貿物業及英國組合之公允價值分別上升人民幣 52.00 百萬元及人民幣 7.06 百萬元，報告期間的除稅後溢利為人民幣 93.77 百萬元(二零二一年下半年：人民幣 297.61 百萬元；二零二一年上半年：除稅後溢利人民幣 212.34 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 152.65 百萬元，環比增加 1.3% 及同比增加 3.8%。呈報金額已經調整，不包括匯兌收益、衍生金融工具公允價值收益淨值以及華貿物業及英國組合公允價值增加(均為非現金性質)。

財務狀況

春泉產業信託之總估值師萊坊測計師行有限公司(「萊坊」或「總估值師」)於二零二二年六月三十日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零二二年六月三十日之估值為人民幣 8,690 百萬元，較其於二零二一年十二月三十一日之估值增加 0.6%。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基本租金有所上升所致。資本化比率／續租回報率為 5.0%(二零二一年十二月三十一日：5.0%；二零二一年六月三十日：5.0%)。

英國組合於二零二二年六月三十日之估值為 78.66 百萬英鎊(相當於人民幣 641.82 百萬元)，較於二零二一年十二月三十一日之估值增值 1.2%(以英鎊計)及貶值 4.1%(以人民幣計)。英國組合的估值乃經採用收入法得出。續租回報率介乎 3.70% 至 7.90%(二零二一年十二月三十一日：4.00% 至 8.25%)。

於二零二二年六月三十日，春泉產業信託債務融資合共約人民幣 3,089.40 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 厘之年利率計息及於二零二四年十二月到期。
2. Sumitomo Mitsui Banking Corporation(「SMBC」)於二零二二年一月授出 51.00 百萬英鎊(相當於約人民幣 416.11 百萬元)之融資(「英國融資」)，其中 50.50 百萬英鎊(相當於約人民幣 412.03 百萬元)已被提取。英國融資按 2.20 厘年率加英鎊隔夜平均指數(「SONIA」)加信貸調整差價(「CAS」)的利率計息及將於二零二五年一月到期。

收購於惠州的零售物業

於二零二二年四月二十九日，春泉產業信託宣佈收購位於中國廣東省惠州名為「華貿天地」的零售物業的 68% 權益。預期收購將於下半年落實完成，其將擴大春泉產業信託的現有物業組合，並於完成後貢獻定期的租金收入。



管理層討論與分析(續)

單位持有人應佔資產淨值

於二零二二年六月三十日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣 6,685.28 百萬元。

於二零二二年六月三十日，每個基金單位資產淨值為 5.29 港元(二零二一年十二月三十一日：5.56 港元；二零二一年六月三十日：5.34 港元)，其較二零二二年六月三十日(報告期間的最後交易日)的基金單位收市價 2.65 港元有 99.6% 溢價。

資本承擔

於二零二二年六月三十日，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

二零二二年初中國經濟開局良好，惟其後爆發過去兩年以來最大規模的新冠肺炎疫情，擾亂全國增長軌跡。於報告期間，經濟增長停滯不前，既反映了爆發 Omicron 疫情造成的影響，亦顯現了包括房地產行業在內的多個行業為遵守國家政策所作出的結構性調整。儘管經濟暫時陷入逆境，我們相信在潛在政策刺激措施及國內放寬新冠肺炎防疫限制的驅動下，中國經濟將於二零二二年底恢復增長。

於二零二二年第二季，北京市場氛圍受長期實施封城措施影響。由於這個時期大部分租戶選擇在家工作，華貿物業的每日平均人流量跌至平日 5% 的低位。爆發 Omicron 疫情的影響預期在短期內會暫時對租金水平及出租率構成下行壓力，而管理人在此期間將盡力配合租戶的需要。長遠而言，管理人對北京寫字樓市場的前景仍持審慎樂觀態度。鑒於二零二二年下半年經濟有望復甦及未來將無進一步的 CBD 甲級寫字樓供應，我們預計市場將維持穩健。

由於我們不少租戶均面臨艱困的經營環境，故我們預計將有更多租戶要求租金寬減及提前終止租約。續租租金表現可能會繼續反映整體市場租金疲軟的情況，而出租率則可能受企業縮小營運規模及提前終止租約影響。鑒於拖欠租金的情況或會增加，我們將保持警惕並特別注重為業務受經濟不利因素嚴重影響的租戶提供支援。同時，我們英國組合的租約採用「三重淨利」架構，加上租戶 Kwik Fit 的業務屬避險型業務，因此我們預計英國組合將繼續帶來穩定的額外回報。

管理層討論與分析(續)

隨著全球通脹壓力持續升溫，我們預期將踏入利率與貨幣齊波動的時期。美國聯儲局自二零二二年三月起以上調基準利率作為對抗通脹壓力的積極措施。幸而，春泉產業信託早前對覆蓋約75%的美元貸款風險實施的浮息轉定息利率對沖的舉措，在一定程度上減輕了其利率風險。於二零二二年六月，春泉產業信託簽訂了修訂契據以上調現有華貿物業融資。於所有先決條件達成後，於美元倫敦銀行同業拆息正式被擔保隔夜融資利率（「擔保隔夜融資利率」）取代前，春泉產業信託將上調華貿物業融資並將貸款及利率掉期貨幣由美元轉換為港元。鑒於香港金融管理局並無計劃在可見的未來終止香港銀行同業拆息，上述行動表明管理人有決心在資本管理工作方面致力減低過渡期所帶來的不確定性。

春泉產業信託於二零二二年四月二十九日訂立協議，按約人民幣1,637百萬元收購華貿天地的68%權益。華貿天地為位於中國惠州市江北區的地標性資產。該項收購將悉數以債務方式融資，預期該收購將使春泉產業信託物業組合的價值按綜合基準增加約27%，同時亦標誌著春泉產業信託在中國零售物業資產方面的首項投資以及於大灣區的首項投資。管理人榮幸能於二零二二年五月二十六日的特別大會上獲得單位持有人對該項收購99.99%的支持。該交易預期將於二零二二年下半年落實完成。隨著美國利率上調預期將導致資金流向美國，包括人民幣在內的其他貨幣則可能會面臨貶值壓力。該貶值壓力與該項收購息息相關，收購架構中已預計春泉產業信託亦將承擔以人民幣計值的債務。春泉產業信託將其營運貨幣與以債務計值的貨幣保持一致，藉此減輕貨幣波動造成的影響。

收購華貿天地足證管理人能夠藉着我們與兩個內地合作夥伴Huamao Property Holdings Limited及遠洋集團控股有限公司之間的戰略關係為單位持有人增值。我們有信心在未來幾年，此戰略關係將繼續開拓與春泉產業信託現有頂級資產相匹配的潛在投資機遇。

展望未來，管理人仍矢志帶領春泉產業信託安渡宏觀經濟環境中的重重挑戰，同時向單位持有人保證我們堅持不懈，致力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，春泉產業信託於二零二二年五月二十六日舉行週年大會(以呈報春泉產業信託截至二零二一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)。

此外，春泉產業信託於同日舉行特別大會，以就重大及關連交易：中國惠州一項商用物業之收購及合營公司；以及相關的持續關連交易尋求單位持有人批准。有關詳情載於日期為二零二二年五月三日致單位持有人的通函內。

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)及鍾偉輝先生(管理人執行董事)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。郁筱倫女士於二零二二年八月十一日不再擔任負責人員及管理人合規主管。

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。



企業管治(續)

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)

鍾偉輝

獨立非執行董事

馬世民

林耀堅

邱立平

與 Mercuria 集團的利益衝突及業務競爭

Mercuria Holdings Co., Ltd. (「**Mercuria Holdings**」) 可透過控制 Mercuria Investment Co., Ltd. (「Mercuria Investment」) 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，於二零二二年六月三十日持有春泉產業信託基金單位的 20.60% 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。連同其全資附屬公司持有的基金單位，於二零二二年六月三十日，Mercuria Holdings 合共持有春泉產業信託基金單位的 24.67% 權益。

Mercuria Holdings 於二零二一年七月在東京證券交易所上市，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 Holdings 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 為管理人同系附屬公司，兩間公司均為 Mercuria Holdings 的附屬公司(統稱「**Mercuria 集團**」)。

因此，Mercuria Holdings 亦可通過其全資附屬公司 Mercuria Investment 及非全資附屬公司管理人(於二零二二年六月三十日，管理人已發行股份由 Mercuria Holdings 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 Holdings 的董事及／或高級管理人員)影響春泉產業信託的事務，其就提供資產管理服務予春泉產業信託，已收取及將繼續收取春泉產業信託的現金作為全部或部分管理費用。

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；
- (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内容，則在該事宜上直接或間接擁有重大權益的董事應向董事會披露其權益，並須就有關決議案放棄投票。



企業管治(續)

與物業管理人的利益衝突及業務競爭

根據RCA01(春泉產業信託之特殊目的機構)與北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「物業管理人」)訂立的物業管理協議，物業管理人獨家為北京華貿物業提供租賃管理、樓宇管理及現金管理服務，惟受管理人整體管理及監管。物業管理人目前由Mercuria 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。

新發行基金單位

於報告期間，合共發行7,147,979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，請參閱日期為二零二二年三月二十五日及二零二二年四月二十九日的公告。

於報告期間，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所回購合共808,000個基金單位及合共229,000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。

於二零二二年六月三十日已發行基金單位總數為1,479,302,559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(「獨立非執行董事酬金公告」)，管理人就獨立非執行董事酬金採納一項安排。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：

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%	76,000
邱立平先生	207,000	100%	76,000
林耀堅先生	225,000	100%	84,000

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。



企業管治(續)

管理人董事的資料變動

於報告期間及直至本報告日期，管理人收到有關以下董事資料變動的通知：

董事	資料變動
梁國豪 行政總裁兼執行董事	— 獲委任為春泉企業管理(惠州)有限公司(管理人於惠州的附屬公司)的授權代表，自二零二二年七月五日起生效。
林耀堅 獨立非執行董事	— 退任縱橫遊控股有限公司(股份代號：8069)的獨立非執行董事，自二零二二年八月二日起生效

除上文所披露者外，於本報告日期，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(代表春泉產業信託)於聯交所購回合共808,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為2.2百萬港元。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	
二零二二年				
五月	306,000	2.7180	2.6612	826
六月	502,000	2.7063	2.6373	1,340



企業管治(續)

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 2.68 港元。合共 229,000 個基金單位於報告期間內註銷，而餘下已購回基金單位則於本報告日期註銷。

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，於二零二二年六月三十日，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第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	於二零二二年 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 主要持有人的聯繫人 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。於二零二二年五月二十七日，該租賃協議由二零二二年十一月一日起計重續三年。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零一九年九月九日及二零二二年五月二十七日的公告。

北京國華置業有限公司(「北京國華」)為Huamao Property Holdings Limited(「Huamao Property」)(春泉產業信託的主要持有人)之聯繫人，因此根據房地產投資信託基金守則8.1(f)段，北京國華為春泉產業信託的關連人士。

本集團(作為出租人)與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十二月二十一日(「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。停車場營運商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)及北京國華之全資附屬公司(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(「停車場管理及溢利攤分協議」，連同停車場總租約，統稱為「停車場合約」)。停車場管理及溢利攤分協議從二零二二年一月一日起再續簽兩年。

根據停車場總租約，自二零二二年一月一日起至二零二二年六月三十日期間之交易金額為人民幣2,964,377元。根據停車場管理及溢利攤分協議，(i)自二零二二年一月一日起至二零二二年六月三十日期間，本集團有權取得之淨收入(經扣除停車管理費)為人民幣2,285,995元；及(ii)自二零二二年一月一日起至二零二二年六月三十日期間，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	物業管理	5,502,047

附註：

- 北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司由管理人的同系附屬公司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，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。於二零一一年七月二十六日，物業管理協議按相同條款及條件續期兩年，自二零一一年九月一日起，並於二零一三年八月三十一日止。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零一一年七月二十六日的公告。

於二零一九年十二月三十一日，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)已共同訂立為期24個月的服務合約，以委任公用地方管理人(「公用地方管理人」)北京華貿物業管理有限公司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」)。於二零二一年十二月二十一日，公用地方服務合約自二零二二年一月一日起按相同條款及條件續期兩年。

關連人士交易(續)

本集團負責其應付公用地方管理人的管理費部分，該費用乃參考本集團物業面積比例釐定。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支付予樓宇管理人之樓宇管理費中扣除，而自二零二二年一月一日起至二零二二年六月三十日該筆管理費金額為人民幣1,642,424元。公用地方管理人為春泉產業信託之獨立第三方。

於二零二一年十二月二十一日，北京華貿物業顧問有限公司(「樓宇管理人」)(作為RCA01的受委人)與北京華貿商業管理有限公司(「數字華貿服務供應商」)訂立一份協議，據此，數字華貿服務供應商同意為春泉產業信託華貿物業及租戶提供若干物業數字系統服務(「數字華貿系統服務合約」)。根據數字華貿系統服務合約，截至二零二二年六月三十日止六個月之服務費為人民幣3,673,454元。

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	20,262,387 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	314,036 ²
德意志銀行	受託人關連人士	銀行收費	(10,737) ³

附註：

- 於二零二二年六月三十日，本集團持有受託人關連人士的租賃按金人民幣6,829,822元，當中人民幣6,704,791元由RCA01(春泉產業信託全資擁有並管控的特殊目的機構)於二零二二年六月三十日由德意志銀行(中國)有限公司提供銀行擔保持有。

於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。於二零二一年十月及二零二一年十一月，租賃協議下的若干辦公室續租五年，自二零二一年十二月一日起生效。

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。於二零二一年四月，租賃協議再續簽五年，自二零二一年五月一日起生效。

- 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的銀行手續費。



關連人士交易(續)

與受託人關連人士之關連人士交易一年租(每份租約計)逾1百萬港元之租賃

下表載列於報告期間與受託人關連人士之年租(每份租約計)逾1百萬港元之租賃交易的資料。

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士交易性質	報告期間 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樓若干辦公室及招牌收入	10,406,756
中德證券	受託人關連人士	租賃華貿中心1座第22及 23樓整層及招牌收入	9,855,631

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25.70百萬元。以基金單位形式支付之管理人費用為19.12百萬港元，以現金形式支付之管理人費用為11.93百萬港元。於二零二一年十二月三日，根據信託契據，就截至二零二二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，管理人選擇以現金形式支付20%之應付基本費用及以基金單位形式支付80%之應付基本費用，並選擇以現金形式支付全部浮動費用。

於報告期間，根據信託契約向受託人應付之費用為人民幣0.88百萬元。

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8及12。



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

於二零二二年六月三十日，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	於二零二二年六月三十日		於二零二一年十二月三十一日		
		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	權益變動 百分比
管理人						
春泉資產管理有限公司 ²	實益擁有人／實益權益	28,194,341	1.91%	21,282,362	1.45%	+0.46%
董事						
Toshihiro Toyoshima	實益擁有人／個人權益	1,100,000	0.07%	1,100,000	0.07%	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	951,000	0.06%	875,000	0.06%	0.00%
邱立平 ³	實益擁有人／個人權益	951,000	0.06%	875,000	0.06%	0.00%
林耀堅 ³	實益擁有人／個人權益	971,000	0.07%	887,000	0.06%	+0.01%
高級行政人員						
郁筱倫 ⁴	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. 本文所列百分比以二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別 1,479,302,559 個及 1,472,383,580 個基金單位為基準。
2. 於報告期間已向管理人發行合共 7,147,979 個新基金單位作為部份管理人費用。管理人於二零二二年六月三十日實益擁有 28,194,341 個基金單位(二零二一年十二月三十一日：21,282,362 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，請參閱本報告第 20 頁「企業管治」一節「披露獨立非執行董事酬金安排」分節。於二零二二年六月三十日，各獨立非執行董事所作年度選擇概無變更。
4. 郁彼倫女士於二零二二年八月十一日不再擔任負責人員及管理人合規主管。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，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)

房地產投資信託基金守則項下之主要單位持有人所持權益

於二零二二年六月三十日，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	於二零二二年六月三十日			於二零二一年十二月三十一日			權益變動百分比
		所持有基金單位數目(好倉)	所持有相關基金單位數目(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)	所持有相關基金單位數目(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	20.60%	304,699,361	不適用	20.69%	-0.09%
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	22.63%	334,720,159	不適用	22.73%	-0.10%
Mercuria Investment ³	受控制法團權益／公司權益	336,720,159	不適用	22.76%	336,720,159	不適用	22.87%	-0.11%
Mercuria Holdings ⁴	受控制法團權益／公司權益	364,914,500	不適用	24.67%	358,002,521	不適用	24.31%	+0.36%
PAG Holdings Limited ^{5,6}	受控制法團權益／公司權益	233,562,089	不適用	15.79%	233,562,089	不適用	15.86%	-0.07%
Spirit Cayman Limited ⁷	實益擁有人／實益權益	169,552,089	不適用	11.46%	169,552,089	不適用	11.52%	-0.06%
Huamao Property ⁸	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	12.52%	185,249,742	不適用	12.58%	-0.06%
房超 ⁹	受控制法團權益／公司權益	185,249,742	不適用	12.52%	185,249,742	不適用	12.58%	-0.06%

權益披露(續)

名稱	身份/權益性質	於二零二二年六月三十日			於二零二一年十二月三十一日			權益變動 百分比
		所持有 基金單位 數目(好倉)	所持有 相關基金單位 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)	所持有 相關基金單位 數目(好倉)	已發行 基金單位 概約百分比 ¹	
Lin Minghan ⁸	受控制法團權益/公司權益	185,249,742	不適用	12.52%	185,249,742	不適用	12.58%	-0.06%
Chia Seok Eng ⁸	受控制法團權益/公司權益	185,249,742	不適用	12.52%	185,249,742	不適用	12.58%	-0.06%
Shining Path Limited ⁹	受控制法團權益/公司權益	162,096,029	不適用	10.96%	162,096,029	不適用	11.01%	-0.05%
Skyland Union Holdings Limited ¹⁰	受控制法團權益/公司權益	162,096,029	不適用	10.96%	162,096,029	不適用	11.01%	-0.05%
遠洋集團 ¹¹	受控制法團權益/公司權益	176,408,678	不適用	11.92%	176,408,678	不適用	11.98%	-0.06%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,479,302,559個及1,472,383,580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336,720,159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)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364,914,500個基金單位包括(i)100%受控制實體(Mercuria Investment)間接持有的336,720,159個基金單位(包括於淡倉之334,720,159個基金單位)；及(ii)80.40%控制實體(管理人)直接持有的28,194,341個基金單位。有關於Mercuria Investment權益之詳情，請參閱上文附註3。
5. 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視作擁有權益的同一組233,562,089個基金單位中擁有權益。



權益披露(續)

6. 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 5(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 5(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。

7. 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 6(b)。

8. 該等 185,249,742 個相關基金單位包括 (i) 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 Li 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% 股權之控制人士) 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。

9. 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 擁有 162,096,029 個基金單位，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。

權益披露(續)

10. 根據Skyland Union Holdings Limited於二零二零年二月十七日提交之通告，Skyland Union Holdings Limited擁有160,626,029個基金單位，Skyland Union Holdings Limited持有Shining Path Limited 50%的控股權益，而如上文附註9(i)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，管理人獲知Skyland Union Holdings Limited被視作於上文附註9(ii)所述Shining Path Limited於二零二零年六月三十日間透過其100%受控制實體(Pure Sage Investments Limited)被視作於間接持有的160,626,029個基金單位中擁有權益。

11. 根據遠洋集團於二零二一年十一月二日提交之通告，遠洋集團被視作持有176,408,678個基金單位權益，包括以下各項的權益：(i)162,096,029個基金單位之權益，如上文附註9所述乃透過其100%受控制公司間接持有Shining Path Limited 50%的控股權益而擁有；及(ii)14,312,649個基金單位之權益，該等基金單位乃透過若干100%受控制法團及70%受控制法團(Oceanland Global Investment Limited)間接持有49%受控制法團Fortune Joy Ventures Limited而間接擁有。

除上文所披露者外及按管理人所獲資料，於二零二二年六月三十日，根據房地產投資信託基金守則，概無其他主要春泉產業信託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。

證券及期貨條例項下之主要單位持有人所持權益

於二零二二年六月三十日，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根據上文披露之房地產投資信託基金守則項下之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	於二零二二年六月三十日		於二零二一年十二月三十一日		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	6.94%	102,604,639	6.97%	-0.03%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,479,302,559個及1,472,383,580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，於二零二二年六月三十日，管理人並不知悉根據證券及期貨條例定義春泉產業信託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

於二零二二年六月三十日，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)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任何基金單位之淡倉。



中期財務資料審閱報告

致春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的「管理人」)董事會

引言

我們已審閱列載於第36至66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」)於二零二二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、簡明綜合權益及單位持有人應佔資產淨值變動表及簡明綜合現金流量表，以及附註(包括主要會計政策和其他解釋信息)。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 貴集團的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」公平呈報。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二二年八月二十三日

簡明綜合收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
收益	6	267,307	256,928
物業經營開支	7	(64,732)	(61,904)
物業收入淨額		202,575	195,024
一般及行政開支	8	(32,908)	(31,520)
投資物業公允價值收益	14	59,057	25,764
使用權資產公允價值(虧損)/收益	15	(253)	224
其他收益·淨額	9	53,735	36,241
營運溢利		282,206	225,733
銀行利息收入		1,825	1,198
計息借貸之融資成本	10	(187,615)	(12,961)
除稅及與單位持有人交易前的溢利		96,416	213,970
所得稅開支	11	(2,643)	(1,631)
期內溢利(與單位持有人交易前)		93,773	212,339
已付單位持有人的分派：			
— 二零二零年末期分派		—	(128,170)
— 二零二一年末期分派(附註i)		(139,224)	—
		(45,451)	84,169
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		(485)	70,753
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額		(44,966)	13,416
		(45,451)	84,169

附註：

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度的二零二一年末期分派人民幣139,224,000元於截至二零二二年六月三十日止六個月支付。截至二零二二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) 每個基金單位盈利乃按與單位持有人交易前的期內溢利和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註13。

第42至66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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	與單位		
		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
截至二零二二年六月三十日止六個月				
期內溢利		93,773	(138,739)	(44,966)
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		(5,165)	—	(5,165)
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		50,131	—	50,131
期內全面收益總額	ii	138,739	(138,739)	—
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)	—

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139,224,000元(二零二一年：人民幣128,170,000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)減少人民幣485,000元(二零二一年：增加人民幣70,753,000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。由於單位持有人之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42至66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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利(與單位持有人交易前)	93,773	212,339
調整：		
— 投資物業的公允價值收益	(59,057)	(25,764)
— 使用權資產公允價值虧損/(收益)	253	(224)
— 出售投資物業的收益	—	(151)
— 衍生金融工具公允價值收益淨額	(92,790)	(25,058)
— 投資物業公允價值變動的遞延稅項	1,341	—
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	15,987	15,395
— 銀行借貸的主要負債部分的交易成本攤銷	16,797	9,279
— 未變現匯兌虧損/(收益)	176,347	(38,742)
期內可供分派收入(附註 i)	152,651	147,074
期內分派總額(附註 ii)	137,386	132,367
期內分派總額佔可供分派收入百分比	90%	90%
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、iv 及 v)	11.2 港仙	10.8 港仙

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可供分派收入指與單位持有人交易前的期內溢利，並已作出調整以抵銷期內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) 於二零二二年七月二十五日，合共770,000個基金單位(包括於截至二零二二年六月三十日止六個月購回的579,000個基金單位及於二零二二年七月一日至二零二二年七月十八日期間購回的191,000個基金單位)隨後已註銷。於二零二二年八月十一日，合共發行3,490,017個基金單位作為支付部分管理人費用。因此，截至二零二二年六月三十日止六個月中期分派每個基金單位11.2港仙按該期間將支付予單位持有人中期分派人民幣137,386,000元及於二零二二年八月二十三日(即末期分派的宣派日期)已發行基金單位1,482,022,576個計算並約整至最接近0.1港仙。
- 截至二零二二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%(二零二一年：90%)。截至二零二二年六月三十日止六個月的中期分派預期將於二零二二年九月二十二日支付予單位持有人。然而，二零二二年八月二十三日(即中期分派宣派日期)至二零二二年九月八日(「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) 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。
- (v) 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。

第42至66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

於二零二二年六月三十日

	附註	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產			
投資物業	14	9,331,817	9,307,096
使用權資產	15	14,197	15,217
衍生金融工具	16	132,524	33,414
受限制銀行結餘	18	338,493	320,223
貿易及其他應收款項	17	62,397	52,006
現金及現金等價物	18	154,347	156,047
總資產		10,033,775	9,884,003
負債，不包括單位持有人應佔資產淨值			
計息借貸	20	3,089,395	2,960,830
遞延稅項負債	21	3,919	2,760
租賃負債	15	10,420	11,009
租賃按金	19	151,676	150,639
應付所得稅		4,001	2,887
貿易及其他應付款項	19	89,086	84,225
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		3,348,497	3,212,350
單位持有人應佔資產淨值		6,685,278	6,671,653
已發行基金單位(千個)	22	1,479,303	1,472,384
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
人民幣		4.52	4.53
港元		5.29	5.56

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 42 至 66 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。

簡明綜合權益及單位持有人應佔資產淨值變動表

截至二零二二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
於二零二二年一月一日	—	6,671,653
與單位持有人交易前的期內溢利	—	93,773
換算財務報表的匯兌收益	44,966	—
外匯儲備變動產生的款項	(44,966)	44,966
已付單位持有人的分派： — 二零二一年末期分派	—	(139,224)
截至二零二二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	—	(485)
發行基金單位	—	15,956
購回以供註銷的基金單位(附註22)	—	(1,846)
於二零二二年六月三十日	—	6,685,278
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

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42至66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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (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	179,120	176,915
已收取利息		1,825	1,198
已付所得稅		—	(1,317)
經營活動產生的現金淨額		180,945	176,796
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
受限制銀行結餘的增加		(13,516)	—
用於投資活動的現金淨額		(13,516)	(1,101)
來自融資活動的現金流量			
已付利息		(32,343)	(31,222)
租賃負債付款		(466)	(527)
借貸所得款項		5,223	—
支付交易成本		(9,009)	—
受限制銀行結餘的增加		—	(4,343)
購回已發行基金單位		(1,846)	(3,592)
單位持有人之分派		(139,224)	(128,170)
用於融資活動的現金淨額		(177,665)	(167,854)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(10,236)	7,841
期初現金及現金等價物		156,047	154,435
現金及現金等價物之匯兌收益/(虧損)		8,536	(2,025)
期末現金及現金等價物		154,347	160,251

第 42 至 66 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

截至二零二二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」)所編製於二零二一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二零二一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及現有準則的修訂本、改進及詮釋

集團已採納國際會計準則理事會所頒佈自二零二二年一月一日或之後開始的年度會計期間強制生效的所有新訂準則、準則的修訂本、改進及詮釋。



3 會計政策(續)

集團採納的新訂準則及現有準則的修訂本、改進及詮釋(續)

於二零二二年生效的新訂準則及現有準則的修訂本、改進及詮釋：

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
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
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

採納該等新訂準則及現有準則的修訂本、改進及詮釋不會對集團的會計政策或業績及財務狀況及／或該等簡明綜合財務資料載列之披露造成重大影響。

尚未採納的新訂準則及現有準則的修訂本、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及現有準則的修訂本、改進及詮釋如下。

		於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
國際會計準則第 1 號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	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)	會計估計的定義	二零二三年一月一日
國際會計準則第 12 號(修訂本)	與單一交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項	二零二三年一月一日
國際財務報告準則第 4 號(修訂本)	延長暫時豁免應用國際財務報告準則第 9 號 及國際財務報告準則第 4 號之期限	二零二三年一月一日
國際財務報告準則第 17 號及 國際財務報告準則第 17 號 (修訂本)	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、改進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、改進及詮釋的影響，預計採納新訂準則及現有準則的修訂本、改進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，並應與集團於二零二一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。

截至二零二二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 248.8 百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣 237.1 百萬元)及來自英國投資物業租戶的收益為人民幣 18.4 百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣 19.8 百萬元)。於二零二二年六月三十日，人民幣 8,690 百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣 8,638 百萬元)之投資物業位於中國，而人民幣 642 百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣 669 百萬元)之投資物業位於英國。人民幣 14 百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣 15 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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
收益		
租金收入	262,028	253,574
停車場收入	2,720	2,807
其他收入(附註 i)	2,559	547
	267,307	256,928

附註：

- (i) 其他收入主要指因提早終止租約而沒收租戶所支付的按金。

7 物業經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
物業管理費用	5,767	5,452
物業稅(附註 i)	30,385	28,192
其他稅項(附註 ii)	146	2,919
預扣稅(附註 iii)	25,499	23,604
租賃佣金	942	1,256
恢復裝修成本	1,551	—
其他	442	481
	64,732	61,904

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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
管理人費用(附註 i)	25,704	25,153
信託費用	880	721
估值費用	761	423
核數師薪酬		
— 核數服務	102	101
— 其他鑒證服務	612	610
— 其他非鑒證服務	13	—
法律及其他專業服務費(附註 ii)	4,389	3,720
其他	447	792
	32,908	31,520

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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (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淨額	92,790	25,058
匯兌(虧損)/收益，淨額	(39,055)	11,032
出售投資物業的收益	—	151
	53,735	36,241

10 計息借貸融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
銀行借貸利息開支(附註i)	50,695	36,934
衍生金融工具利息(收入)/開支	(808)	3,267
租賃負債利息開支	436	470
銀行借貸匯兌虧損/(收益)(附註ii)	137,292	(27,710)
	187,615	12,961

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。

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，其須繳納非居民業主所得稅，並須按19%的稅率就投資物業重估的資本利得稅繳納遞延稅項。

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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
即期稅項		
即期所得稅	1,302	1,323
過往年度撥備不足	—	308
	1,302	1,631
遞延稅項	1,341	—
	2,643	1,631

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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (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	96,416	213,970
不包括中國業務營運產生的毋須繳納所得稅的溢利(附註7(iii))	(121,485)	(211,347)
	(25,069)	2,623
按香港利得稅稅率16.5%(二零二一年：16.5%)計算之稅項	(4,136)	433
不同稅率對海外業務的影響	(48)	729
毋須課稅收入	(169)	(4,618)
不可扣稅開支	6,996	4,779
過往年度撥備不足	—	308
	2,643	1,631



12 管理人費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
基本費用	19,628	19,293
浮動費用	6,076	5,860
	25,704	25,153

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)。

根據管理人於二零二一年十二月三日及二零二零年十二月四日作出的選擇，根據信託契約，就截至二零二二年及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(二零二一年：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(二零二一年：相同)。

13 每個基金單位盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
與單位持有人交易前的期內溢利	93,773	212,339
就計算每個基金單位基本盈利的期內基金單位加權平均數	1,475,393,909	1,463,501,297
就管理人費用具攤薄作用的可發行基金單位的調整	3,490,017	3,269,154
就計算每個基金單位攤薄盈利的期內基金單位加權平均數	1,478,883,926	1,466,770,451
以與單位持有人交易前溢利為基準的每個基金單位基本盈利	人民幣 6.4 分	人民幣 14.5 分
以與單位持有人交易前的溢利為基準的每個基金單位攤薄盈利	人民幣 6.3 分	人民幣 14.5 分

14 投資物業

	截至 二零二二年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
期／年初	9,307,096	9,202,902
添置	—	2,596
出售	—	(1,642)
於其他全面收益確認的匯兌差額	(34,336)	(24,775)
於綜合收益表確認的公允價值變動	59,057	128,015
期／年末	9,331,817	9,307,096

附註：

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。



14 投資物業(續)

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，萊坊測量師行有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已分別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，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。

14 投資物業(續)

估值法(續)

(ii) 英國投資物業

收入資本化法考慮目前來自現有租約的現貨租金收入及日後潛在續租收入的市場水平，將估計租金資本化，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			
於二零二二年六月三十日	—	—	9,331,817
於二零二一年十二月三十一日	—	—	9,307,096

期/年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

釐定公允價值的重大不可觀察輸入值

(i) 中國投資物業

(a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零二二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%(二零二一年十二月三十一日：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398元(二零二一年十二月三十一日：人民幣392元)，不包括增值稅。



14 投資物業(續)

釐定公允價值的重大不可觀察輸入值(續)

(ii) 英國投資物業

(a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零二二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3.70%至7.90%(二零二一年十二月三十一日：4.00%至8.25%)不等。

(b) 基本租金

基本租金指根據租約應付的標準租金，不包括稅項、其他收費及補償款項。基本租金乃根據可資比較市場租約估計。所使用基本租金愈高，投資物業的公允價值愈高。84項投資物業之單位基本年租總額介乎每平方呎4.52英鎊至23.57英鎊(二零二一年十二月三十一日：4.50英鎊至22.50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 二零二二年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二一年 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	15,217	15,073
於其他全面收益確認的匯兌差額	(767)	(566)
於綜合收益表確認的公允價值變動	(253)	710
期／年末	14,197	15,217

15 租賃(續)

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 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	57	88
超過1年	10,363	10,921
	10,420	11,009

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			
於二零二二年六月三十日			
資產			
使用權資產	—	—	14,197
於二零二一年十二月三十一日			
資產			
使用權資產	—	—	15,217

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

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 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	132,524	33,414

集團已訂立六項(二零二一年十二月三十一日：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。

於二零二二年六月三十日之利率掉期的名義本金總額為300百萬美元(約人民幣2,010百萬元)(二零二一年十二月三十一日：300百萬美元(約人民幣1,907百萬元))，將於二零二四年十二月二十日到期。

截至二零二二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92,790,000元(二零二一年六月三十日：人民幣25,058,000元)(附註9)，已於簡明綜合收益表內計入。

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十二個月後收回。

17 貿易及其他應收款項

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收租金	2,816	3,225
遞延應收租金(附註iv)	29,765	34,486
預付款(附註v)	25,625	13,193
其他應收款項	3,764	1,095
可收回增值稅	427	7
	62,397	52,006

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) 於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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) 預付款主要包括預付顧問費、專業費及裝修費。
- (vi) 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

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
受限制銀行結餘	338,493	320,223
現金及現金等價物	154,347	156,047
	492,840	476,270



18 受限制銀行結餘與現金及現金等價物(續)

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
美元	226,150	215,317
人民幣	227,277	203,103
港元	9,554	28,246
英鎊	29,859	29,604
	492,840	476,270

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)。

現金及現金等價物與受限制銀行結餘的賬面值預期於以下期間收回：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及現金等價物		
1年內	154,347	156,047
受限制銀行結餘		
1年內	—	2,923
超過1年	338,493	317,300
	338,493	320,223

19 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
租賃按金(附註i)	151,676	150,639
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	42,573	44,064
其他稅項撥備(附註ii)	474	227
應付增值稅	1,813	1,926
應計費用及其他應付款項	44,226	38,008
	89,086	84,225

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：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
1年內	37,289	50,429
超過1年	114,387	100,210
	151,676	150,639

(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：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行借貸		
1年內	—	427,684
超過1年	3,089,395	2,533,146
	3,089,395	2,960,830

銀行借貸乃以下列貨幣計值：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
美元(附註i)	2,685,700	2,533,146
英鎊(附註ii)	403,695	427,684
	3,089,395	2,960,830

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：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
6個月或以內	3,089,395	2,533,146

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) 於二零二一年十二月，集團修訂及延長有抵押定期貸款融資。新有抵押定期貸款融資以英鎊計值，金額最多達 51 百萬英鎊。於二零二二年一月，修訂及重述協議生效，集團將該借款再融資。新借款須於二零二五年一月二十六日全數償還，並按 2.20 厘加英鎊隔夜平均指數加信貸調整差價的利率計息。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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。

21 遞延稅項負債

遞延稅項根據負債法按暫時差額全額計算。

遞延稅項負債預計將於超過一年後清償。

遞延稅項負債於期／年內之變動如下：

	投資物業重估	
	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
期／年初	2,760	—
其他全面收益中確認的匯兌差額	(182)	(89)
綜合收益表中確認的遞延稅項開支	1,341	2,849
期／年末	3,919	2,760



22 已發行基金單位

	基金單位數目	
	截至 二零二二年 六月三十日 止期間	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度
期／年初結餘	1,472,383,580	1,460,872,865
就管理人費用已發行的新基金單位	7,147,979	13,365,715
購回已發行基金單位(附註ii)	(229,000)	(1,855,000)
期／年末結餘(附註i)	1,479,302,559	1,472,383,580

附註：

- (i) 截至二零二二年六月三十日，基金單位的成交市值為每個基金單位 2.65 港元(二零二一年十二月三十一日：2.58 港元)。按 1,479,302,559 個(二零二一年十二月三十一日：1,472,383,580 個)基金單位計算，市場資本值為 3,920 百萬港元(約人民幣 3,353 百萬元)(二零二一年十二月三十一日：3,799 百萬港元(約人民幣 3,097 百萬元))。
- (ii) 截至二零二二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 808,000 個基金單位(二零二一年：1,539,000 個基金單位)，總代價約為人民幣 1,846,000 元(二零二一年：人民幣 3,592,000 元)。期內，購回的 229,000 個基金單位(二零二一年：1,266,000 個基金單位)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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
除稅及與單位持有人交易前的溢利	96,416	213,970
投資物業的公允價值收益	(59,057)	(25,764)
使用權資產公允價值虧損／(收益)	253	(224)
衍生金融工具的公允價值收益淨額	(92,790)	(25,058)
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	15,987	15,395
銀行利息收入	(1,825)	(1,198)
計息借貸之融資成本	187,615	12,961
匯兌虧損／(收益)	39,055	(11,032)
營運資金變動前的營運溢利	185,654	178,899
貿易及其他應收款項增加	(3,716)	(8,363)
租金按金增加	1,037	2,003
貿易及其他應付款項(減少)／增加	(3,855)	4,376
	179,120	176,915

重大非現金變動：

- (i) 管理人費用人民幣 15,987,000 元(二零二一年：人民幣 15,395,000 元)以發行新基金單位結算。

24 應收未來最低租金

於二零二二年六月三十日，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：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	486,049	492,552
一至兩年	393,051	400,862
兩至三年	250,637	289,478
三至四年	148,930	185,437
四至五年	62,318	100,196
五年後	211,347	246,783
	1,552,332	1,715,308

附註：大部分經營租賃訂有固定租期，且租期為三年(二零二一年：三年)。



25 關連方交易及關聯方交易與結餘

於截至二零二二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」)名稱及於二零二二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 viii 及 ix)	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
北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司 (「華瑞」)	管理人之聯繫人及管理人一名董事之聯繫人
北京華貿商業管理有限公司(附註 x)	春泉產業信託的一名主要單位持有人之聯繫人
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。

25 關連方交易及關聯方交易與結餘(續)

(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	
		二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
MIBJ租金收入	(i)	477	477
德意志銀行及中德證券租金收入	(i)	20,262	22,322
太盟北京租金收入	(i)	1,267	1,267
德意志銀行利息收入	(ii)	314	1,197

(c) 關連方／關聯方開支

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
華瑞物業管理費用	(iii)	5,502	5,169
已付及應付受託人的受託人費用	(iv)	880	721
付予春泉資產管理有限公司的管理人費用	(v)	25,704	25,153
付予德意志銀行的銀行費用	(vi)	11	10

(d) 關連方／關聯方結餘

	附註	於二零二二年	於二零二一年
		六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
MIBJ租賃按金	(vii)	281	281
德意志銀行及中德證券租賃按金	(vii)	6,829	6,767
太盟北京租賃按金	(vii)	743	743

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、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。
- (iii) 物業管理服務費乃按照訂約方協定的條款收取。



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)

- (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) 銀行收費乃根據與德意志銀行訂立的相關協議條款收取。
- (vii) 租賃按金乃按照相關租賃協議之條款收取。
- (viii) 根據停車場總租約，截至二零二二年六月三十日止六個月之交易金額為人民幣2,964,377元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣3,059,172元)。根據停車場管理及溢利攤分協議，(i)集團於截至二零二二年六月三十日止六個月有權取得之淨收入(經扣除停車管理費)為人民幣2,285,995元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣2,777,942元)；及(ii)集團於截至二零二二年六月三十日止六個月分攤停車管理費人民幣839,040元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣839,040元)。
- (ix) 根據公用地方服務合約，集團應付公共地方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，而截至二零二二年六月三十日止六個月，該筆管理費金額為人民幣1,642,464元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣1,642,464元)。公共地方管理人為春泉產業信託之獨立第三方。
- (x) 於二零二一年十二月二十一日，北京華貿物業顧問有限公司(「樓宇管理人」)(作為RCA01的代表)與北京華貿商業管理有限公司(「數字華貿服務供應商」)訂立一份協議，據此，數字華貿服務供應商同意為春泉產業信託華貿物業及租戶提供若干物業數字系統服務(「數字華貿系統服務合約」)。根據數字華貿系統服務合約，截至二零二二年六月三十日止六個月之服務費為人民幣3,673,454元。

截至二零二二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(二零二一年：無)。

26 主要附屬公司

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%

上列僅包含主要影響集團業績或資產及負債的附屬公司詳情。

27 報告期後事項

於二零二二年四月二十九日，集團訂立有條件收購協議，據此，其將收購惠州市潤鑫商城發展有限公司合共 68% 權益，該公司在中國惠州市擁有一棟七層高購物商場及若干停車位。該收購之估計收購代價為人民幣 1,637.2 百萬元。該交易其後於二零二二年五月二十六日獲單位持有人批准，而由於若干先決條件於本報告日期仍有待達成，故該交易尚未完成。

28 簡明綜合中期財務資料審批

簡明綜合中期財務資料於二零二二年八月二十三日經管理人批准刊發。



績效表

於六月三十日	二零二二年	二零二一年	二零二零年
單位持有人應佔資產淨值	人民幣 6,685.28 百萬元	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	5.29 港元	5.34 港元	4.94 港元
總借貸佔總資產百分比	30.0%	30.8%	32.1%
市場總值 ¹	人民幣 3,352.5 百萬元	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	1,479,302,559	1,466,273,210	1,454,929,390

截至六月三十日止六個月	二零二二年	二零二一年	二零二零年
最高單位成交價	2.93 港元	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	不適用
最低單位成交價	2.50 港元	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	47.3%	52.8%	59.5%
每個基金單位分派 ²	11.2 港仙	10.8 港仙	9.5 港仙
每個基金單位淨收益率 ²	4.2%	3.8%	3.8%
每個基金單位(年化)淨收益率 ²	8.5%	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

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

梁國豪先生
鍾偉輝先生
郁筱倫女士
(於二零二二年八月十一日不再擔任該職務)

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

萊坊測量師行有限公司

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
夏慤道 16 號
遠東金融中心 17 樓

物業管理人

北京華瑞興貿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