

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

本公告並不構成且不擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。

# SpringREIT

## Spring Real Estate Investment Trust

### 春泉產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：01426)

由春泉資產管理有限公司管理

截至二零一九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(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。於二零一九年六月三十日，管理人由Mercuria Investment Co., Limited(「Mercuria」)擁有90.2%股權，Mercuria為於東京證券交易所上市的投資管理公司(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，宣派二零一九年一月一日至二零一九年六月三十日期間(「**報告期間**」、「**二零一九年上半年**」或「**二零一九年中期分派期間**」)的中期分派每個基金單位10.0港仙(「**二零一九年中期分派**」)，環比(「**環比**」)增加38.9%及按年(「**同比**」)減少16.7%。該分派或會於二零一九年七月一日至二零一九年九月十日(「**記錄日期**」)期間發行新基金單位時予以調整。基於二零一九年六月二十八日的收市價每個基金單位3.36港元計算，該分派的年度化分派收益率為6.0%，分派比率為97%。

所有分派均將以港元(「**港元**」)派付。二零一九年中期分派所採納的港元兌人民幣(「**人民幣**」)匯率為0.8636，即中國人民銀行所宣佈的於二零一九年中期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零一九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報告期間的非現金調整。

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，則管理人可酌情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。

二零一九年中期分派的記錄日期為二零一九年九月十日。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零一九年九月九日至二零一九年九月十日(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。二零一九年中期分派預期於二零一九年九月二十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。

為符合資格收取二零一九年中期分派，所有已填妥的基金單位轉讓表格連同相關基金單位證書須於二零一九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。

## 管理層討論與分析

春泉產業信託已將其呈列貨幣由美元(「美元」)變更為人民幣，以編製其自二零一九年六月三十日止六個月期間起的財務報表。由於春泉產業信託之大部分交易以人民幣計值及結算，董事會作出此決定。此外，董事會相信呈列貨幣由美元變更為人民幣將減少任何匯率波動(其與春泉產業信託資產的經營表現無關且超出管理人對呈列春泉產業信託綜合財務報表的控制範圍)的影響。呈列貨幣變動亦已獲追溯應用。有關更多詳情，請參閱春泉產業信託於二零一九年七月十九日刊發之公告。

## 華貿物業經營回顧

根據仲量聯行進行的市場調研，北京中央商務區(「**CBD**」)是眾多行業租戶的總部所在，包括金融與保險、專業服務、互聯網及其他高新技術行業。於二零一九年六月三十日，其坐擁北京甲級寫字樓最大庫存量，為1.92百萬平方米，佔北京市甲級寫字樓總量8.82百萬平方米的21.8%。兩個主要項目於二零一九年上半年竣工，**CBD**的整體寫字樓庫存量增加143,000平方米。其中一個位於東長安街的已竣工項目國際俱樂部中心(the International Club Centre)於投入市場時90%已獲承租，而另一個項目中國人壽金融中心因電力供應問題僅可接納主要租戶。就整體活動而言，市場表現平平，租用率有所下降，來自小規模公司的需求減弱，而來自規模較大、較為穩定的公司的需求仍保持韌性。本國公司仍為需求的主要推動力。

近期內，大部分新甲級寫字樓的供應來源將為鄰近國貿地鐵站的中央商務區核心區域(「**CBD**核心區域」)。隨著新竣工的項目不斷推出，市場可能會持續低迷。就需求方面而言，由於外資企業在其搬遷或擴張計劃方面日趨謹慎，預期本國公司(尤其是金融公司)將仍為需求的主要推動力。

## 華貿物業經營表現

截至以下日期止六個月	二零一八年 六月三十日 人民幣百萬元	環比變動	二零一八年 十二月三十一日 人民幣百萬元	環比變動	二零一九年 六月三十日 人民幣百萬元
收益					
– 租金收入	250.32	(0.6%)	248.81	(3.8%)	<b>239.27</b>
– 停車場收入	1.73	–	1.73	5.2%	<b>1.82</b>
– 其他收入(附註i)	5.78	106.1%	11.91	(20.2%)	<b>9.51</b>
	<b>257.83</b>	<b>1.8%</b>	<b>262.45</b>	<b>(4.5%)</b>	<b>250.60</b>
物業經營開支					
– 物業管理費用	(5.66)	1.8%	(5.76)	(5.7%)	<b>(5.43)</b>
– 物業稅(附註ii)	(30.11)	2.3%	(30.81)	(6.5%)	<b>(28.82)</b>
– 預扣稅(附註iii)	(26.44)	0.6%	(26.61)	(6.6%)	<b>(24.86)</b>
– 其他稅項(附註iv)	(3.56)	(3.9%)	(3.42)	(6.1%)	<b>(3.21)</b>
– 租賃佣金	(1.19)	108.4%	(2.48)	(80.2%)	<b>(0.49)</b>
– 其他	(0.61)	(11.5%)	(0.54)	629.6%	<b>(3.94)</b>
	<b>(67.57)</b>	<b>3.1%</b>	<b>(69.62)</b>	<b>(4.1%)</b>	<b>(66.75)</b>
物業收入淨額	<b>190.26</b>	<b>1.4%</b>	<b>192.83</b>	<b>(4.7%)</b>	<b>183.85</b>

### 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，華貿中心1座、2座寫字樓連同其約600個停車位(「華貿物業」)的表現受到因第一季度一名主要租戶未能即時被替換而導致租用率暫時下降的影響。因此，收益環比減少4.5%及同比減少2.8%。扣除物業經營開支人民幣66.75百萬元後，物業收入淨額錄得人民幣183.85百萬元，環比下降4.7%及同比下降3.4%。

物業經營開支主要由稅項開支(即預扣稅、營業稅及其他稅項(不包括印花稅))和物業稅組成。稅項開支合共佔物業經營開支總額85.2%，而物業管理費用按總收益的2.0%支付，佔該等開支的8.1%。

於報告期間內，物業經營開支錄得環比減少4.1%，此乃由於所有稅項開支及物業管理費用錄得減少所致，其減少幅度與收益減少幅度成比例。

## 租金收入

儘管於第一季度經歷短暫失利，但華貿物業的經營表現優於北京寫字樓市場的大趨勢(甲級寫字樓的平均租用率為91.1%，根據仲量聯行進行的市場調研)，華貿物業期內平均租用率達92.2%(二零一八年下半年：95.4%；二零一八年上半年：96.1%)。截至二零一九年六月三十日，儘管額外籌備物色優質的替代租戶導致空租期延長，但租用率已恢復至94.6%。

期內出租之總面積為26,051平方米(佔可出租辦公面積21.7%)，其中53.1%乃新租約，餘下皆為續租。平均舊貨月租(扣除增值稅)為每平方米人民幣362元，主要受惠於1.8%(二零一八年財政年度：4.7%)的可觀平均續租租金增長。

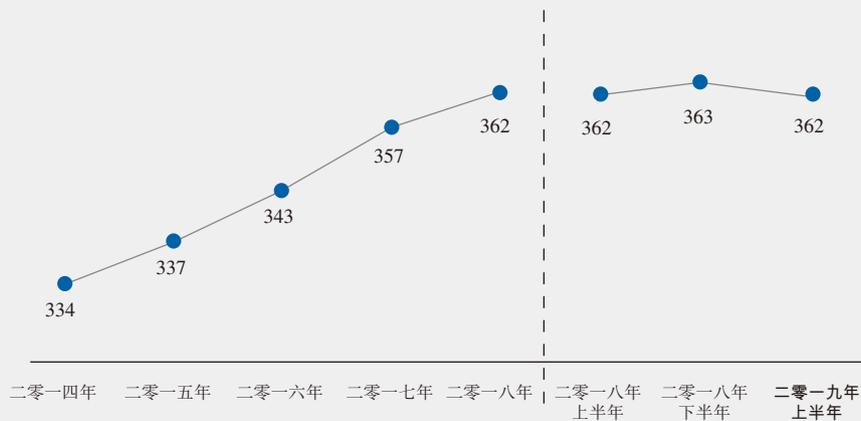
## 經營表現概要

截至以下日期止六個月	二零一八年 六月三十日	環比變動	二零一八年 十二月三十一日	環比變動	二零一九年 六月三十日
平均淨舊貨月租 (人民幣/平方米)	362	0.3%	363	(0.3%)	362
平均租用率(%)	96.1%	-0.7個百分點	95.4%	-3.2個百分點	92.2%

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



於二零一九年六月三十日，加權平均租約到期為787天(以建築樓面面積計)。於二零一九年下半年及截至二零二零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9%及17%，而該等到期租約的平均單位租金分別為每平方米人民幣378元及每平方米人民幣345元。

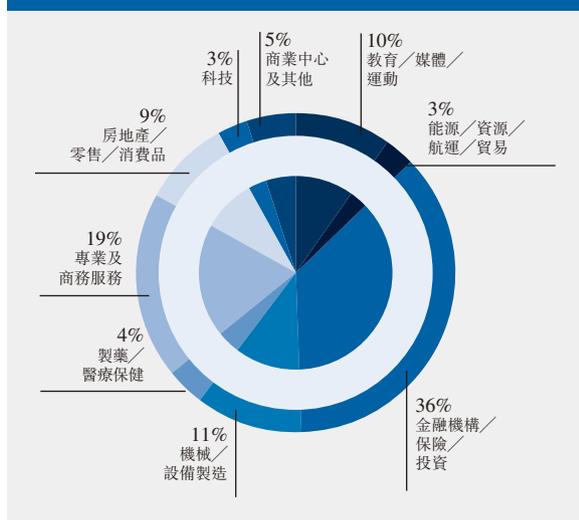
## 租戶基礎

於二零一九年六月三十日，華貿物業擁有合共188名租戶。五大租戶佔報告期間內總收益的21.0%及於二零一九年六月三十日佔已出租總建築樓面面積的22.7%。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%
康泰納仕	4.2%
中德證券	4.2%
德意志銀行	4.2%
鑫苑	4.2%
<b>總計</b>	<b>22.7%</b>

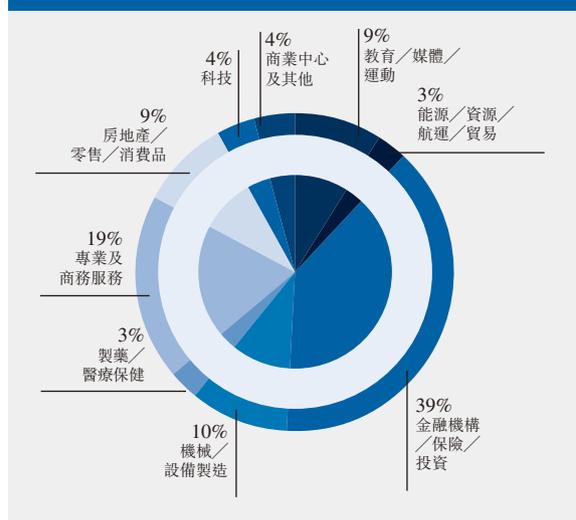
### 按行業劃分的租戶

佔已出租寫字樓建築樓面面積百分比  
(於二零一九年六月三十日)



### 按行業劃分的租戶

佔每月收益百分比  
截至二零一九年六月止一個月



## 英國組合業務回顧

春泉產業信託於二零一七年七月完成收購英國組合。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4.51百萬英鎊。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」)。

## 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	二零一八年 六月三十日	環比變動	二零一八年 十二月三十一日	環比變動	二零一九年 六月三十日
收益	276.67	2.0%	282.16	(4.7%)	<b>268.92</b>
物業經營開支	(68.22)	3.2%	(70.42)	(4.8%)	<b>(67.02)</b>
物業收入淨額	208.45	1.6%	211.74	(4.6%)	<b>201.90</b>
淨物業收益率	75.3%	-0.3 個百分點	75.0%	+0.1 個百分點	<b>75.1%</b>
一般及行政開支	(42.06)	81.4%	(76.31)	(55.9%)	<b>(33.68)</b>
現金利息開支	(55.16)	31.9%	(72.74)	3.2%	<b>(75.09)</b>
除稅後溢利	40.98	(126.8%)	(10.99)	(1,490.7%)	<b>152.84</b>
可供分派收入總額	127.90	(36.1%)	81.78	38.6%	<b>113.32</b>

基金單位資料	二零一八年 上半年		二零一八年 下半年		二零一九年 上半年
每個基金單位分派(港仙)	12.0	(40.0%)	7.2	38.9%	<b>10.0</b>
分派比率	96%	+4.0 個百分點	100% <sup>1</sup>	-3.0 個百分點	<b>97%</b>
每個基金單位資產淨值(港元)	6.05	(6.0%)	5.69	0.9%	<b>5.74</b>
已發行基金單位數目	1,265,180,645	0.6%	1,272,356,925	0.5%	<b>1,278,916,863</b>

於以下日期	二零一八年 六月三十日		二零一八年 十二月三十一日		二零一九年 六月三十日
組合估值	9,691.50	0.7%	9,764.06	0.6%	<b>9,824.78</b>
總資產	10,247.23	0.4%	10,283.94	0.9%	<b>10,379.42</b>
總負債	3,786.68	3.5%	3,920.50	(0.1%)	<b>3,917.92</b>
資產淨值	6,460.55	(1.5%)	6,363.44	1.5%	<b>6,461.50</b>
資本負債比率	34.4%	+1.1 個百分點	35.5%	-0.4 個百分點	<b>35.1%</b>

<sup>1</sup>附註：由全年分派比率98%所得

## 財務表現

春泉產業信託於報告期間內之收益為人民幣268.92百萬元，環比減少4.7%及同比減少2.8%。扣除物業經營開支人民幣67.02百萬元後，物業收入淨額為人民幣201.90百萬元，環比減少4.6%及同比減少3.1%。於報告期間，淨物業收益率增加至75.1%（二零一八年下半年：75.0%；二零一八年上半年：75.3%）。

一般及行政開支減少至人民幣33.68百萬元(二零一八年下半年：人民幣76.31百萬元)，乃主要由於二零一八年下半年特殊事件產生大額一次性開支所致。計息借貸之融資成本總額錄得人民幣70.28百萬元，包括將美元銀行借貸在財務報表換算成人民幣時確認之非現金匯兌收益／(虧損)人民幣5.49百萬元(二零一八年下半年：人民幣(120.51)百萬元；二零一八年上半年：人民幣(57.52)百萬元)。現金利息開支為人民幣75.09百萬元，環比增加3.2%及同比增加36.1%，乃由於我們的利息開支主要以美元計值，而美元及英鎊倫敦銀行同業拆息率有所上升，其影響進一步由人民幣兌美元貶值所誇大。

經計及英國組合之公允價值增加人民幣1.62百萬元及華貿物業之公允價值增加人民幣63.00百萬元，報告期間的除稅後溢利／(虧損)為人民幣152.84百萬元(二零一八年下半年：人民幣(10.99)百萬元；二零一八年上半年：人民幣40.98百萬元)。

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為人民幣113.32百萬元，環比增加38.6%而同比減少11.4%。呈報金額已經調整，不包括匯兌虧損及投資物業公允價值增加(均為非現金性質)。

## 財務狀況

根據房地產投資信託基金守則的規定，萊坊測計師行有限公司於連續服務三年後退任春泉產業信託之總估值師，而仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」或「總估值師」)獲委任為總估值師。仲量聯行於二零一九年六月三十日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零一九年六月三十日之估值為人民幣9,159.00百萬元，較其於二零一八年十二月三十一日之估值增加0.7%。華貿物業的估值乃經採用收入法得出，並以直接比較法進行複查。估值增加乃主要由於資本化比率／續租回報率有所下降所致。資本化比率／續租回報率為5.0%(二零一八年十二月三十一日：5.8%；二零一八年六月三十日：5.8%)。

英國組合於二零一九年六月三十日之估值為76.32百萬英鎊(相當於人民幣665.78萬元，較於二零一八年十二月三十一日之估值增值0.18百萬英鎊或約0.2%(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4.1%至8.0%(二零一八年十二月三十一日：4.3%至9.3%)。

於二零一九年六月三十日，春泉產業信託有抵押貸款融資合共約人民幣3,646.28百萬元，包括：

1. 悉數提取之定期貸款融資450.00百萬美元及無承諾融資20.00百萬美元(已提取18.00百萬美元)(「**華貿物業融資**」)，將於二零二零年四月到期；及
2. **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**」)。英國融資將於二零二二年一月到期。

於二零一九年六月三十日，資本負債比率(即總借貸對資產總值)為35.1%，而於二零一八年十二月三十一日為35.5%。

於二零一九年六月三十日，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、RCA01及Hawkeye Properties 501 Limited之普通股以及Hawkeye Properties 501 Limited之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的受限制銀行結餘質押予華貿物業融資或英國融資的抵押代理人或受其限制。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**」)於二零一九年六月三十日的不受限制現金為人民幣130.18百萬元，二零一八年十二月三十一日則為人民幣107.09百萬元。本集團亦有未提取的無承諾銀行貸款融資總額2.00百萬美元。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。

於二零一九年六月三十日，本集團的資產總值為人民幣10,379.42百萬元，環比增加0.9%。

## 已發行新基金單位

於二零一九年六月三十日，已發行基金單位總數為1,278,916,863個。於報告期間合共發行6,559,938個新基金單位。

日期	詳情	基金單位數目
二零一八年 十二月三十一日	已發行基金單位總數的期初結餘。	1,272,356,925
二零一九年 三月二十八日	按每個基金單位3.606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，作為支付截至二零一八年十二月三十一日止三個月期間的100%管理人基本費用。	+ 3,280,773
二零一九年 四月三十日	按每個基金單位3.527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三月三十一日止三個月期間的100%管理人基本費用。	+ 3,279,165
二零一九年 六月三十日	已發行基金單位總數的期終結餘。	1,278,916,863

## 單位持有人應佔資產淨值

於二零一九年六月三十日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣6,461.50百萬元。

於二零一九年六月三十日，每個基金單位資產淨值為5.74港元(二零一八年十二月三十一日：5.69港元；二零一八年六月三十日：6.05港元)。其較二零一九年六月二十八日(報告期間的最後交易日)的基金單位收市價3.36港元有70.8%的溢價。

## 資本承擔

於二零一九年六月三十日，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

二零一九年上半年，春泉產業信託面臨多個不同方面的挑戰。北京寫字樓市場低迷，寫字樓空間需求疲弱，從租用率銳減及整體市場租金水平放緩中可見一斑。由於其戰略位置及優良品質，我們的華貿物業仍韌性十足，表現優於市場表現，錄得正向續租租金增長1.8%，且平均租用率維持在92.2%。與此同時，英國組合一如預期，依然不受英國經濟波動的影響，提升了春泉產業信託的現金流量，錄得淨物業收益率95.9%。

在經濟疲弱的背景下，管理人仍對本年度下半年的前景持審慎態度。由於貿易戰營造不利的環境，北京的經濟活動放緩，自二零一九年上半年北京GDP同比增長6.3%低於往年可見一斑。此外，CBD核心區域的寫字樓供應有望於二零一九年底前進一步投放市場，對寫字樓的租用率及租金造成不利影響。近期，我們的重心將為管理於二零一九年下半年到期的華貿物業租約，該等租約佔可出租總建築樓面面積的9%，錄得平均單位租金為每平方米人民幣378元。於二零一九年上半年，總面積26,051平方米(佔可出租寫字樓面積的21.7%)已租出，其中53.1%為新租約，餘下皆為續租，錄得續租率為68.4%。如此可觀的續租率說明彼等對華貿管理滿懷信心，並對大樓及其設施的質素深感滿意，由此預示春泉產業信託與管理人的任何未來投資舉措均會大獲支持。

鑒於當前的經濟形勢，我們認識到管理利率風險及貨幣風險極為重要。我們擁有三份美元浮息轉定息掉期合約(涵蓋我們約32.1%的美元貸款本金額)，以減輕利率波動對利息開支的影響。由於中美貿易戰加劇，人民幣波動較大且大幅貶值。我們將繼續密切關注局勢。遺憾的是，人民幣匯率下行趨勢足以抵銷我們所取得的任何成就。對沖人民幣成本仍過高，因此我們的港元分派未必可充分體現我們相關業務的韌性。我們將保持警惕，繼續密切關注貨幣市場動向，尤其關注其對我們資產負債率及未來分派的影響。

誠如前文所述，管理人將繼續尋求潛在收購機會，但同時審慎評估該等機會。我們將繼續優先考慮帶來穩固及穩定現金流的物業，且中國仍為春泉產業信託的核心投資活動重心。透過採納積極租賃及物業管理策略及維持穩定及健康的資本架構，管理人致力於為單位持有人提供穩定分派，同時充分把握所出現的潛在收購機會。

## 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。

有關管治架構的重要內容及截至二零一九年六月三十日止六個月的企業管治報告將載於即將刊發的中期報告內。

## 認可架構

春泉產業信託為證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)根據證券及期貨條例第104條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)、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」)。負責人員於報告年度已完成證券及期貨條例規定的持續專業培訓。管理人執行董事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，其具備資格擔任根據證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃的受託人。

## 購買、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其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。

## 物業開發投資及相關投資

於二零一九年六月三十日，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」)

春泉產業信託於二零一八年符合「定期於認可證券市場進行交易」之標準，因此根據FATCA的規定於二零一九年無需保留「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，春泉產業信託於二零一九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。

## 基金單位公眾持有量

基於公開資料及就董事所知，於二零一九年六月三十日，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%。

## 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彼等各自的職權範圍審閱。

春泉產業信託於報告期間的綜合中期業績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「實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

## 刊發中期報告

春泉產業信託截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告將分別於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及春泉產業信託網站[www.springreit.com](http://www.springreit.com)登載，並將於二零一九年八月三十一日或之前寄發予單位持有人。

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

香港，二零一九年八月二十二日

於本公告日期，管理人董事為 *Toshihiro Toyoshima* (主席兼非執行董事)；*Nobumasa Saeki* 及 *梁國豪* (均為執行董事)；*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

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
收益	6	268,917	276,672
物業經營開支	7	<u>(67,023)</u>	<u>(68,220)</u>
物業收入淨額		201,894	208,452
一般及行政開支	8	(33,682)	(42,064)
投資物業公允價值收益	14	61,934	12,817
其他虧損，淨額	9	<u>(8,010)</u>	<u>(11,483)</u>
營運溢利		222,136	167,722
財務收入		1,767	1,941
融資成本	10	<u>(70,282)</u>	<u>(128,160)</u>
除稅及與單位持有人交易前的溢利		153,621	41,503
所得稅開支	11	<u>(777)</u>	<u>(527)</u>
期內溢利(與單位持有人交易前)		152,844	40,976
已付單位持有人的分派：			
—二零一七年末期分派		—	(117,425)
—二零一八年末期分派(附註i)		<u>(78,635)</u>	<u>—</u>
		<u>74,209</u>	<u>(76,449)</u>

截至六月三十日止六個月

二零一九年  
(未經審核)

二零一八年  
(未經審核)  
(經重列)

附註

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

**74,478** (84,072)

有關換算財務報表的匯兌儲備

變動金額

**(269)** 7,623

**74,209** (76,449)

附註：

- (i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度的二零一八年末期分派人民幣78,635,000元於截至二零一九年六月三十日止六個月支付。截至二零一九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26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

截至二零一九年六月三十日止六個月

		與單位 持有人交易 (附註i)	與單位持有 人交易後	
	與單位 持有人交易前 (未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
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：			
	可能重新分類至簡明綜合收益表的項目			
	換算財務報表的匯兌收益	269	-	269
	期內全面收益總額	ii 153,113	(153,113)	-
截至二零一八年六月三十日止六個月(經重列)				
	期內溢利	40,976	(33,353)	7,623
	其他全面虧損：			
	可能重新分類至簡明綜合收益表的項目			
	換算財務報表的匯兌虧損	(7,623)	-	(7,623)
	期內全面收益總額	ii 33,353	(33,353)	-

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78,635,000元(二零一八年：人民幣117,425,000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)增加人民幣74,478,000元(二零一八年：減少人民幣84,072,000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26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。

## 分派聲明

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
與單位持有人交易前的期內溢利	152,844	40,976
調整：		
— 投資物業的公允價值收益	(61,934)	(12,817)
— 衍生金融工具的公允價值虧損／ (收益)淨額	5,373	(247)
— 以基金單位取代現金結算的管理人 費用開支	20,132	20,028
— 銀行借貸交易成本攤銷	(236)	10,738
— 未變現匯兌(收益)／虧損	(2,855)	69,223
	<hr/>	<hr/>
期內可供分派收入(附註i)	113,324	127,901
	<hr/>	<hr/>
期內分派總額(附註ii)	110,441	122,785
期內分派總額佔可供分派收入的百分比	97%	96%
期內單位持有人每個基金單位所獲分派		
— 已付每個基金單位的中期分派 (附註iii及iv)	10.0港仙	12.0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) 截至二零一九年六月三十日止六個月的中期分派每個基金單位10港仙按二零一九年上半年支付單位持有人的中期分派人民幣110,441,000元及於二零一九年六月三十日的已發行基金單位1,278,916,863個計算，不計及宣派日期至二零一九年九月十日（「記錄日期」）可能產生的任何代價或基金單位拆細。截至二零一九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97%（二零一八年：96%）。截至二零一九年六月三十日止六個月的中期分派預期於二零一九年九月二十日支付。二零一九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26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

於二零一九年六月三十日

		於二零一九年 六月三十日 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) (經重列)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	9,824,783	9,764,060
使用權資產	3	15,266	–
衍生金融工具	15	–	438
非流動資產總值		<u>9,840,049</u>	<u>9,764,498</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	16	28,688	28,527
受限制銀行結餘	17	380,502	383,811
現金及現金等價物	17	130,181	107,094
流動資產總值		<u>539,371</u>	<u>519,432</u>
<b>總資產</b>		<u>10,379,420</u>	<u>10,283,930</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	18	94,524	110,127
租賃按金	18	158,631	154,533
計息借貸	19	3,214,420	–
衍生金融工具	15	5,666	–
應付所得稅		1,337	598
租賃負債	3	72	–
流動負債總額		<u>3,474,650</u>	<u>265,258</u>

		於二零一九年 六月三十日 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) (經重列)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債，不包括單位持有人</b>			
<b>應佔資產淨值</b>			
計息借貸	19	431,859	3,654,535
衍生金融工具	15	-	702
租賃負債	3	11,410	-
		<u>443,269</u>	<u>3,655,237</u>
<b>非流動負債總額</b>			
		<u>443,269</u>	<u>3,655,237</u>
<b>總負債，不包括單位持有人</b>			
<b>應佔資產淨值</b>			
		<u>3,917,919</u>	<u>3,920,495</u>
<b>單位持有人應佔資產淨值</b>			
		<u>6,461,501</u>	<u>6,363,435</u>
已發行基金單位(千個)	20	<u>1,278,917</u>	<u>1,272,357</u>
<b>單位持有人應佔每個基金</b>			
<b>單位資產淨值</b>			
人民幣		5.05	5.00
港元		5.74	5.69

第26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。

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

## 簡明綜合單位持有人應佔資產淨值變動表

截至二零一九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
於二零一九年一月一日(經重列)	–	6,363,435
採納國際財務報告準則第16號的調整	–	3,543
於二零一九年一月一日單位持有人 應佔資產淨值(經重列)	–	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
	(經重列)	(經重列)
於二零一八年一月一日	–	6,509,429
與單位持有人交易前的期內溢利	–	40,976
換算財務報表的匯兌虧損	(7,623)	–
外匯儲備變動產生的款項	7,623	(7,623)
已付單位持有人的分派：		
–二零一七年末期分派	–	(117,425)
截至二零一八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	–	(84,072)
發行基金單位	–	19,940
於二零一八年六月三十日	–	6,445,297

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26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

截至二零一九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」)所編製於二零一八年十二月三十一日的全年財務報表一併閱覽。

集團已將其呈報貨幣由美元(「美元」)變更為人民幣，以編製其截至二零一九年六月三十日止六個月之財務報表。

經計及集團主要業務多數於中華人民共和國(「中國」)開展，且於中國的附屬公司之功能貨幣乃以人民幣列值，管理人董事認為，經採用該項變動將可於財務報表內更為妥當地呈報集團的交易。

呈報貨幣的變更已追溯應用。因此，於該等簡明綜合中期財務資料之比較數字由美元換算為人民幣，方式為採用接近實際匯率的適用平均匯率重列中期簡明綜合損益表及中期簡明綜合全面收益表之項目及按適用收市匯率重列中期簡明綜合財務狀況報表之項目。

集團於二零一九年六月三十日錄得流動負債淨額為人民幣2,935,279,000元，鑒於現有美元銀行借款將於一年內到期，故自非流動負債重新分類為流動負債。於期末後，集團已與現有借貸人簽立授權函，以為現有美元銀行借貸再融資，且集團預期將於未來十二個月再融資銀行借貸。經計及已予以再融資的可用銀行融資及預期來自經營活動的現金流，合理預期集團將擁有充足資源於到期時履行其負債及承擔，並於可預見未來持續經營。因此，集團於編製中期財務資料時繼續採納持續經營基準。

### 3 會計政策

除下文所述者外，集團所應用會計政策與截至二零一八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二零一九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。

於二零一九年生效的新訂準則、現有準則的修訂本、詮釋及改進：

國際會計準則第19號(修訂本)	僱員福利	二零一九年一月一日
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益	二零一九年一月一日
國際財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償	二零一九年一月一日
國際財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、國際會計準則第12號及國際會計準則第23號之年度改進項目	國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進	二零一九年一月一日
國際財務報告詮釋委員會—詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日

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，惟國際財務報告準則第16號除外。

#### 國際財務報告準則第16號「租賃」—採納影響

集團已自二零一九年一月一日追溯性採納國際財務報告準則第16號，但如該準則特定過渡條文項下所允許，並無重列二零一八年報告期間的比較資料。故新租賃規則所產生的重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初資產負債表中確認。

於採納國際財務報告準則第16號時，集團已就先前根據國際會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債乃按剩餘租賃付款的現值計量，並採用承租人截至二零一九年一月一日的增量借貸利率進行貼現。於二零一九年一月一日應用於租賃負債的加權平均承租人增量借貸利率為8.29%。

二零一九年  
(未經審核)  
人民幣千元

於二零一九年一月一日披露之經營租賃承擔(經重列)  
使用增量借貸利率貼現

**53,542**  
**(42,027)**

---

於二零一九年一月一日確認之租賃負債

**11,515**

---

相關使用權資產按相等於租賃負債的金額計量，並按二零一八年十二月三十一日之簡明綜合財務狀況表所確認之租賃相關的任何預付或應計租賃付款作出調整。並無任何須對初始應用日期的使用權資產作出調整的虧損合約。

於二零一九年一月一日，所確認的與英國土地有關的使用權資產為1.8百萬英鎊(約人民幣15.3百萬元)。

在首次應用國際財務報告準則第16號時，集團已使用以下該準則所允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率；
- 依賴之前關於租賃是否虧損的評估；
- 對於二零一九年一月一日剩餘租期少於12個月的經營租賃入賬列為短期租賃；
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 當合約包含延長或終止租賃的選擇權時，則於事後釐定租期。

集團亦已選擇不重新評估在首次應用日期合約是否為或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，集團依據其採用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確定安排是否包含租賃所作之評估。

集團為英國土地的承租人。租賃合約的固定期限一般為5至999年。租期均獨立協商，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不附帶任何契諾，但租賃資產不可用作借貸的抵押品。

直至二零一八年十二月三十一日財政年度，土地租賃被分類為經營租賃。在經營租賃下支付的款項(扣除出租人提供的任何優惠)在租期內按照直線法於簡明綜合全面收益表入賬。

於二零一九年一月一日起，租賃於租賃資產可供集團使用當日確認為使用權資產及相關負債。各租賃付款獲分配至負債及融資成本。融資成本於租賃期內於簡明綜合全面收益表入賬，以得出各期間負債餘下結餘之定期固定利率。與投資物業有關的使用權資產按公允價值計量。

租賃產生之資產及負債初始以現值基準計量。租賃負債包括下列租賃付款之現值淨額：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租約優惠；
- 基於指數或利率之可變租賃付款；
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付之款項；
- 購股權之行使價(倘承租人合理確定將行使該購股權)；及
- 終止租賃之罰款(倘租期反映承租人行使該購股權)。

租賃付款採用租賃隱含的利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在相似的經濟環境中以類似條款及條件借入獲得類似價值資產所需資金所需支付的利率。

與投資物業有關的使用權資產按公允價值計量。

## 尚未採納的新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋

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號及國際會計 準則第8號(修訂本)	重大之定義	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	二零二零年一月一日
二零一八年財務報告之概念框架	財務報告之經修訂概念框架	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
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，並應與集團於二零一八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。

## 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。

截至二零一九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250.6百萬元(二零一八年六月三十日：人民幣257.8百萬元)及來自英國投資物業租戶的收益為人民幣18.3百萬元(二零一八年六月三十日：人民幣18.9百萬元)。於二零一九年六月三十日，人民幣9,159百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣9,096百萬元)之非流動資產位於中國，而人民幣681百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣668百萬元)之非流動資產位於英國。

集團收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
收益		
租金收入	259,844	271,420
停車場收入	1,818	1,727
其他收入(附註i)	7,255	3,525
	<u>268,917</u>	<u>276,672</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	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理費用	5,703	5,926
物業稅(附註i)	28,822	30,113
其他稅項(附註ii)	3,208	3,556
預扣稅(附註iii)	24,855	26,438
租賃佣金	492	1,194
其他	3,943	993
	<u>67,023</u>	<u>68,220</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	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
管理人費用(附註i)	26,408	29,051
信託費用	846	965
估值費用	643	199
核數師薪酬	624	690
法律及其他專業服務費(附註ii)	4,534	10,298
其他	627	861
	<u>33,682</u>	<u>42,064</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 其他虧損，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) (經重列) 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/(收益)淨額	5,373	(247)
匯兌虧損	2,637	11,699
其他各項虧損	-	31
	<u>8,010</u>	<u>11,483</u>

## 10 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸利息開支(附註i)	75,773	67,222
衍生金融工具利息(收入)/開支	(468)	815
租賃負債利息開支	469	-
銀行借貸匯兌(收益)/虧損(附註ii)	(5,492)	57,524
其他附帶借貸成本	-	2,599
	<u>70,282</u>	<u>128,160</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(7iii)。

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。

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	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
—海外稅項	<u>777</u>	<u>527</u>
	<u>777</u>	<u>527</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	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅及與單位持有人交易前的溢利	153,621	41,503
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))	(176,243)	(75,334)
	<u>(22,622)</u>	<u>(33,831)</u>
按香港利得稅稅率16.5%(二零一八年：16.5%)計算之稅項	(3,733)	(5,582)
不同稅率對海外業務的影響	350	32
毋須課稅收入	(1,039)	(3,448)
不可扣稅開支	5,199	9,525
	<u>777</u>	<u>527</u>

附註：不可扣稅開支主要包括於香港產生的開支，由於集團於香港並無應課稅溢利，故其不可扣減香港利得稅。

## 12 管理人費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
基本費用	20,239	22,758
浮動費用	6,169	6,293
	<u>26,408</u>	<u>29,051</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)。

根據管理人於二零一八年十二月十九日及二零一七年十二月四日作出的選擇，其中管理人選擇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。有關費用乃根據信託契約收取，並由春泉產業信託分別於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的任何房地產產生。

### 13 每個基金單位盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
與單位持有人交易前的期內溢利	<u>152,844</u>	<u>40,976</u>
就計算每個基金單位基本盈利的期內基金單位加權平均數	1,275,202,128	1,261,045,338
就管理人費用的可發行基金單位所作調整	<u>3,380,323</u>	<u>3,791,887</u>
就計算每個基金單位攤薄盈利的期內基金單位加權平均數	1,278,582,451	1,264,837,225
以與單位持有人交易前溢利為基準的每個基金單位基本盈利	<u>人民幣12.0分</u>	<u>人民幣3.2分</u>
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	<u>人民幣12.0分</u>	<u>人民幣3.2分</u>

### 14 投資物業

	截至	截至
	二零一九年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (經重列) 人民幣千元
期／年初	9,764,060	9,682,514
添置	2,684	483
於其他全面收益確認的匯兌差額	(3,895)	(1,760)
於綜合收益表確認的公允價值變動	<u>61,934</u>	<u>82,823</u>
期／年末	<u>9,824,783</u>	<u>9,764,060</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。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，投資物業已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註19)。

## 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。於二零一九年六月三十日，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(二零一八年十二月三十一日：萊坊測計師行有限公司)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			
於二零一九年六月三十日	—	—	<b>9,824,783</b>
於二零一八年十二月三十一日	—	—	9,764,060

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。於二零一九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% (二零一八年十二月三十一日：5.8%)。

(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401元(二零一八年十二月三十一日：人民幣418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。於二零一九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4.12%至8.00% (二零一八年十二月三十一日：4.30%至9.30%) 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(二零一八年十二月三十一日：每平方呎4.52英鎊至22.42英鎊) 不等。

於二零一九年六月三十日，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491百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣488百萬元)。

## 15 衍生金融工具

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>		
利率掉期之公允價值	<u>5,666</u>	<u>-</u>
<b>非流動資產</b>		
利率掉期之公允價值	<u>-</u>	<u>438</u>
<b>非流動負債</b>		
利率掉期之公允價值	<u>-</u>	<u>702</u>

集團已訂立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。

於二零一九年六月三十日之利率掉期的名義本金總額為人民幣1,032百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,032百萬元)，將於二零二零年四月二十九日結算。

集團錄得截至二零一九年六月三十日止六個月之利率掉期公允價值虧損淨額人民幣5,373,000元及截至二零一八年六月三十日止六個月之公允價值收益淨額人民幣247,000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。

### 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			
於二零一九年六月三十日			
<b>流動負債</b>			
利率掉期之公允價值	-	5,666	-
於二零一八年十二月三十一日			
<b>非流動資產</b>			
利率掉期之公允價值	-	438	-
<b>非流動負債</b>			
利率掉期之公允價值	-	702	-

期/年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

## 16 貿易及其他應收款項

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) (經重列) 人民幣千元
應收租金	753	424
遞延應收租金(附註iv)	24,353	24,104
預付款	3,419	3,598
其他應收款項	163	401
	<u>28,688</u>	<u>28,527</u>

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18)。
- (iii) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，集團的應收租金及所有未來應收租金已抵押作為集團的銀行借貸的擔保(附註19)。
- (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。

## 17 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) (經重列) 人民幣千元
受限制銀行結餘	380,502	383,811
現金及現金等價物	130,181	107,094
	<u>510,683</u>	<u>490,905</u>

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) (經重列) 人民幣千元
美元	241,832	210,863
人民幣	226,481	225,548
港元	25,036	37,825
英鎊	17,334	16,669
	<u>510,683</u>	<u>490,905</u>

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19)。

## 18 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) (經重列) 人民幣千元
租賃按金(附註i)	<u>158,631</u>	<u>154,533</u>
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	44,664	45,363
其他稅項撥備(附註ii)	52	20
應付增值稅	1,788	1,678
應計費用及其他應付款項	<u>48,020</u>	<u>63,066</u>
	<u>94,524</u>	<u>110,127</u>

附註：

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

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) (經重列) 人民幣千元
1年內	28,206	51,263
超過1年	130,425	103,270
	<b>158,631</b>	<b>154,533</b>

- (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。

租賃按金與貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

## 19 計息借貸

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) (經重列) 人民幣千元
流動(附註)	3,214,420	—
非流動	431,859	3,654,535
	<b>3,646,279</b>	<b>3,654,535</b>

附註：於期末後，集團已與現有借貸人簽立授權函，以為現有美元銀行借貸再融資，且集團預期將於未來十二個月再融資銀行借貸。

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：

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) (經重列) 人民幣千元
6個月或以內	<b>3,646,279</b>	<b>3,654,535</b>

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。

於二零一七年七月十四日完成收購英國投資物業後，集團：

- (i) 將抵押貸款融資36.1百萬英鎊(約人民幣317.6百萬元)作為收購代價之一部分。借貸須於二零二零年八月十八日全數償還。借貸的54%按三個月英鎊倫敦銀行拆息另加1.90厘的年利率計息，而借貸的餘下部分按固定利率1.66厘另加1.90厘的年利率計息。集團隨後於二零一八年一月償還借貸；及
- (ii) 取得無抵押貸款融資37.0百萬英鎊(約人民幣325.5百萬元)，以為收購英國投資物業提供資金。借貸按三個月英鎊倫敦銀行同業拆息另加2.15厘的年利率計息，並隨後於二零一八年一月三十一日全數償還。

就為現有貸款再融資而言，於二零一八年一月，集團：

- (iii) 進行50.0百萬英鎊(約人民幣446.3百萬元)有抵押定期貸款融資。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；及
- (iv) 動用現有美元有抵押貸款融資項下的18.0百萬美元(約人民幣123.8百萬元)循環貸款。連同先前從相同有抵押貸款融資中提取的450.0百萬美元(約人民幣3,095.3百萬元)定期貸款，全部美元借貸468.0百萬美元(約人民幣3,214.4百萬元)於二零二零年四月二十九日全數償還。定期貸款融資按三個月美元倫敦銀行同業拆息另加1.65厘的年利率計息。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，集團之投資物業(附註14)、衍生金融工具(附註15)、應收租金及所有未來應收租金(附註16)、受限制銀行結餘(附註17)、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。

## 20 已發行基金單位

	基金單位數目
於二零一八年十二月三十一日之結餘	1,272,356,925
就管理人費用已發行的新基金單位	<u>6,559,938</u>
於二零一九年六月三十日之結餘(附註i)	<u>1,278,916,863</u>

附註：

- (i) 於二零一九年六月三十日，基金單位的成交市值為每個基金單位3.36港元。按1,278,916,863個基金單位計算，市場資本值為4,297.2百萬港元(約人民幣3,776.3百萬元)。

## 21 應收未來最低租金

於二零一九年六月三十日，集團根據不可撤銷租賃應收未來最低租金總額的分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) (經重列) 人民幣千元
一年內	512,687	480,960
一年後，五年內	864,076	797,986
五年後	309,532	321,638
	<u>1,686,295</u>	<u>1,600,584</u>

附註：大部分經營租賃為固定期限且為期三年(二零一八年：三年)。

## 22 附屬公司

名稱	成立地點及 企業法人類型	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%
RHZ01	開曼群島，有限責任	投資控股	1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%

## 23 簡明綜合中期財務資料審批

簡明綜合中期財務資料於二零一九年八月二十二日經管理人批准刊發。