

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

截至二零二四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。

春泉產業信託透過於華貿中心1座、2座寫字樓(及相關停車場部分)(「**華貿物業**」)的擁有權，為投資者提供直接投資位於北京商務中心區(「**北京CBD**」)優質寫字樓，以及提供位於大灣區惠州的地標性購物商場「華貿天地」(一幢七層高的購物商場及750個停車位，「**華貿天地**」)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。於二零二四年六月三十日，管理人由Mercuria Holdings Co., Ltd. (「**Mercuria Holdings**」)擁有80.4%的股權，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，向於二零二四年十月七日(「**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**」)宣派二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日期間(「**報告期間**」、「**二零二四年上半年**」或「**二零二四年中期分派期間**」)的中期分派每個基金單位9.0港仙(「**二零二四年中期分派**」)，環比(「**環比**」)持平及按年(「**同比**」)減少10.0%，且分派比率為100% (二零二三年財政年度：97.5%；二零二三年上半年：97%)。

基於二零二四年六月二十八日的收市價每個基金單位2.01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9.0%。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。二零二四年中期分派所採納的匯率為1港元兌人民幣0.9088元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二四年中期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零二四年中期分派僅包括與單位持有人進行交易前的單位持有人應佔綜合除稅後溢利及二零二四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。

二零二四年中期分派的記錄日期為二零二四年十月七日。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零二四年十月四日至二零二四年十月七日(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。二零二四年中期分派將於二零二四年十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。

為符合資格收取二零二四年中期分派，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二零二四年十月三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。

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二零二四年六月三十日止六個月之財務業績。於報告期間，中國經濟呈現穩定跡象，但在實現強勁增長方面面臨挑戰。儘管二零二四年上半年國內生產總值實現5.0%增速，但中國經濟須面對地方政府債務、房地產行業風險、全球經濟增長放緩影響出口等問題。這種充滿挑戰的宏觀經濟環境無可避免地影響到我們物業組合的表現。物業收入淨額同比輕微增長0.3%，惠州華貿天地的扎實業績被北京華貿物業的業績放緩所抵銷。

管理人深明在不明朗環境中保持經濟韌性的重要性，因此著力維持華貿物業的高出租率，方法是透過靈活的租金政策及增加對新租戶的獎勵。事實證明，這一策略行之有效，令華貿物業的表現優於整個寫字樓租賃市場。與此同時，我們的惠州物業繼續為春泉產業信託在大灣區零售行業提供寶貴的投資機會，得以從當地消費者的消費韌力中受益。

在整個報告期間，利率居高不下。我們全面的利率管理方法結合了有效的對沖計劃及策略性使用按穩定的貸款市場報價利率計息的人民幣貸款，為我們96.6%的貸款提供了保障。儘管有這種保障，在較高掉期利率下續訂利率掉期合約導致期內現金利息開支溫和增加。為了進一步緩解外匯風險，在人民幣借貸成本下降的情況下，我們擴大了貨幣對沖計劃。通過訂立交叉貨幣掉期（「交叉貨幣掉期」）合約，我們於期間內將華貿物業融資的港元－人民幣交叉貨幣掉期保障率提高至78.3%。於二零二四年六月三十日，連同以英鎊計值的貸款及以人民幣計值的貸款，82.7%的總借貸貨幣風險與相關資產一致。

報告期間的可供分派收入總額為人民幣119.33百萬元。每個基金單位分派為9.0港仙，分派比率為100%，較二零二三年同期減少10%。

華貿物業經營回顧

北京寫字樓市場概覽

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。於二零二四年六月三十日，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11.21百萬平方米的25.0%。

於二零二四年上半年，北京甲級寫字樓市場繼續面對嚴峻考驗。儘管市場有若干交投，尤以CBD區域為然，惟租金及出租水平仍有待改善。

從整體看，業主主要著重於留住租戶，而非吸引新的租戶，反映出企業對搬遷成本以及由此可能造成的人才流失仍持謹慎態度。租戶一般分為兩類：一類是租約即將到期的租戶，彼等通常選擇續租而非搬遷；另一類是尋求降低現有空間的租用成本的租戶。在整體租賃業務低迷的情況下，一些租戶採取「擇優而租」的策略，利用租金下調的勢頭搬往較優質的寫字樓。整體成交量依然低迷，反映出業主與租戶均採取謹慎的態度。

展望未來，北京寫字樓市場，尤其於CBD，預計於短期內仍將保持疲軟態勢。業主可能會繼續傾重於留住租戶及採取靈活的租賃策略。我們期待隨著經濟形勢趨於穩定，租賃市場將逐步改善，惟租賃需求可能仍需待一段時間方會顯著恢復。儘管挑戰依然存在，但市場復甦的跡象及若干活動，特別是CBD，使我們有理由對未來抱持謹慎樂觀的態度。

二零二四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)					
		出租率 ¹	環比變動	同比變動	環比變動 ²	同比變動 ²	
CBD	甲級	91.1%	+0.6個 百分點	+1.1個 百分點	304	(6.9%)	(11.5%)
	超甲級	91.9%	+0.4個 百分點	+0.1個 百分點	332	(8.3%)	(14.6%)

¹ 於二零二四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

財務摘要

(人民幣百萬元)					
截至以下日期止六個月	二零二四年		二零二三年		二零二三年
	六月三十日	環比變動	十二月三十一日	環比變動	六月三十日
收益					
– 租金收入	221.00	(4.6%)	231.54	0.9%	229.52
– 停車場收入	2.37	15.0%	2.06	37.3%	1.50
– 其他收入(附註i)	1.79	(15.2%)	2.11	(39.0%)	3.46
	<u>225.16</u>	<u>(4.5%)</u>	<u>235.71</u>	<u>0.5%</u>	<u>234.48</u>
物業經營開支					
– 物業管理費用	(4.96)	(4.2%)	(5.18)	—	(5.18)
– 物業稅(附註ii)	(27.52)	(5.1%)	(29.00)	1.4%	(28.61)
– 預扣稅(附註iii)	(22.43)	(7.7%)	(24.30)	1.7%	(23.89)
– 其他稅項(附註iv)	(0.39)	85.7%	(0.21)	(8.7%)	(0.23)
– 租賃佣金	(1.15)	(62.0%)	(3.03)	240.4%	(0.89)
– 其他開支(附註v)	(1.55)	269.0%	(0.42)	—	(0.42)
	<u>(58.00)</u>	<u>(6.7%)</u>	<u>(62.14)</u>	<u>4.9%</u>	<u>(59.22)</u>
物業收入淨額	<u>167.16</u>	<u>(3.7%)</u>	<u>173.57</u>	<u>(1.0%)</u>	<u>175.26</u>

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 其他稅項主要指印花稅。
- v 其他開支主要指復原成本。

於報告期間，華貿物業錄得收益環比減少4.5%，其中寫字樓產生的租金收入環比下降4.6%，反映出自二零二三年十二月三十一日以來出租率輕微下降。物業經營開支環比下降6.7%，主要是由於期內的主要活動為續租，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167.16百萬元，環比下降3.7%，同比下降4.6%。

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86.8%。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

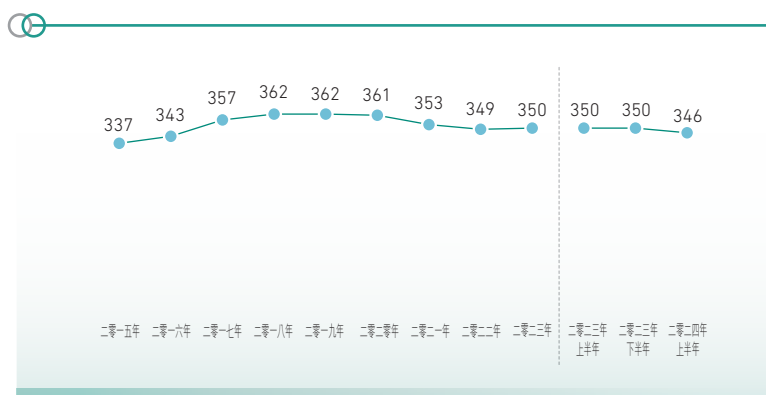
華貿物業的平均出租率於二零二四年上半年達87.9%。二零二四年上半年的平均舊貨租金(扣除增值稅(「增值稅」))略為減至每平方米人民幣346元，反映續租租金¹錄得4.8%負增長。報告期間的到期租約涉及之總面積為32,685平方米(佔可租賃辦公面積之27.2%)。該等到期租約的續租率²為62%(或20,204平方米)。包括新租約的期內出租的總面積為17,771平方米(佔可出租辦公面積之14.8%)，其中26.0%乃新租約。

於截至二零二四年六月三十日的租金拖欠情況中，撰文之時的未償還欠款為人民幣2.3百萬元。

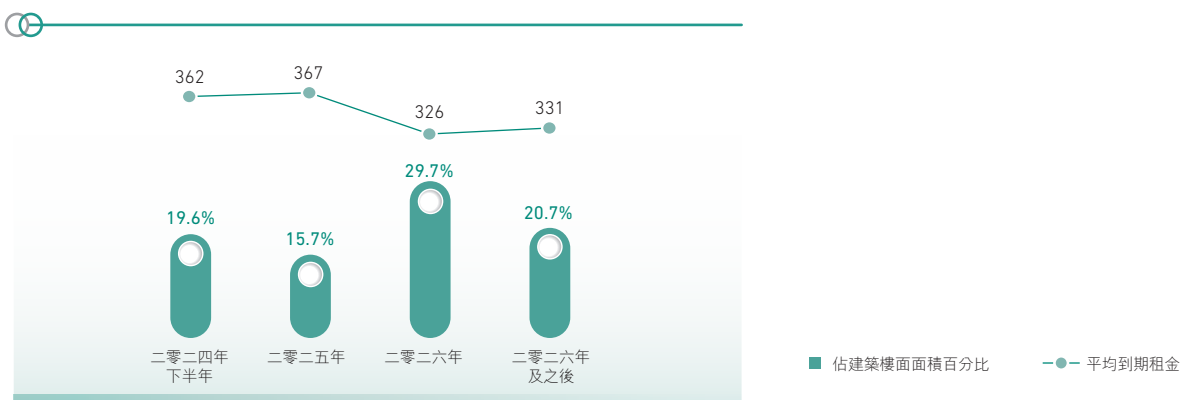
截至以下日期止六個月	二零二四年		二零二三年		二零二三年
	六月三十日	變動	十二月三十一日	變動	六月三十日
平均舊貨月租 (人民幣/平方米) ³	346	-1.1%	350	0.0%	350
平均出租率 ⁴	<u>87.9%</u>	<u>-3.2個百分點</u>	<u>91.1%</u>	<u>+0.5個百分點</u>	<u>90.6%</u>

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。
2. 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。
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. 出租率按指定期間的月末平均數計算。

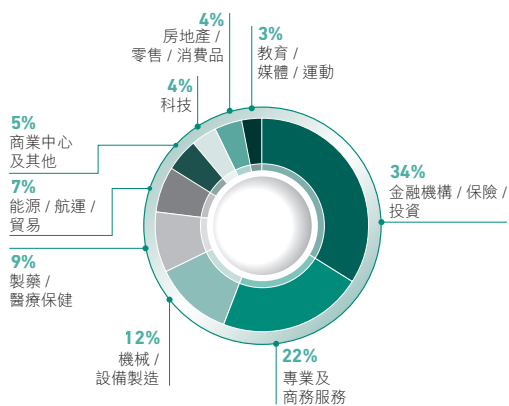
於二零二四年六月三十日，華貿物業的加權平均的租約到期為596天(以建築樓面面積計)。於二零二四年下半年及截至二零二五年十二月三十一日止年度到期租約分別佔可出租總建築樓面面積的19.6%及15.7%，而該等到期租約的平均單位租金分別為每平方米人民幣362元及每平方米人民幣367元。

租戶基礎

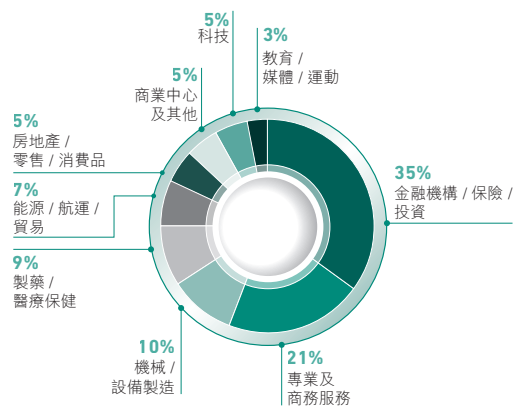
於二零二四年六月三十日，華貿物業擁有合共 183 名租戶。五大租戶 (以建築樓面面積計) 佔報告期間總收益的 21.5%，於二零二四年六月三十日佔已出租總樓面面積的 23.5%。該等租戶的詳情載列如下。

租戶	佔已出租總建築樓面面積百分比
愛普生	6.5%
中德證券	4.6%
環球律師事務所	4.6%
德事商務中心	4.4%
康泰納仕	3.4%
總計	23.5%

按行業劃分的租戶
佔已出租寫字樓建築樓面面積百分比
(於二零二四年六月三十日)



按行業劃分的租戶
佔每月收益百分比
(截至二零二四年六月止一個月)



國際及國內租戶比例
佔已出租寫字樓建築樓面面積百分比
(於二零二四年六月三十日)



國際及國內租戶比例
佔每月收益百分比
(截至二零二四年六月止一個月)



華貿天地經營回顧

惠州市概覽

作為廣東省大灣區9+2個城市之一，惠州總面積約為11,000平方公里，擁有豐富的天然資源、能源及旅遊資源，居住人口有6.2百萬人，該城為廣東省東部與北部之間必不可少的門戶及聯繫。惠州亦為最接近香港的內地城市之一，在區內具有重要的戰略意義。由於地理位置優越及資源豐富，惠州引來眾多優質企業，其亦受益於深圳、東莞等附近城市的工業溢出流轉，激勵城市人口增長並推動經濟發展。

惠州零售市場回顧

在經濟增長潛力巨大、持續城市化、消費升級、基礎設施網絡擴張及政府持續支持的推動下，惠州商場行業增長強勁。根據研究機構灼識諮詢的資料，惠州商場的整體商品交易額（「**整體商品交易額**」）由二零二零年的人民幣202億元增加至二零二三年的人民幣213億元。灼識諮詢預測，到二零二九年，惠州商場行業的總整體商品交易額達人民幣345億元，二零二四年至二零二九年的複合年增長率為8.8%，超過大灣區其他城市的商場行業增長。截至二零二四年六月三十日，惠州有35個購物商場，總零售建築樓面面積約為2.5百萬平方米，由約29家營運商管理。惠州的商場行業並非高度集中，按零售建築樓面面積計，五大購物商場管理服務供應商佔市場的36.8%。截至二零二四年六月三十日，華貿天地在惠州商場行業的總建築樓面面積及整體商品交易額份額分別為5.7%及8.7%。

華貿天地經營表現

於報告期間，隨著多個國際化妝品品牌、著名電動車品牌及其他高端電子產品進駐商場地面層，華貿天地的零售定位獲得進一步提升。這一戰略舉措有助於為商場營造出獨特及奢華感，鞏固其高端聲譽。我們還增加了商場在抖音及小紅書等社交媒體平台上的曝光率，我們相信，此舉有助我們的商場在市內競爭對手中脫穎而出，並提升其作為優選購物熱點的地位。

華貿天地不斷舉辦各種活動計劃，亦使其成為許多惠州市民周末購物的熱點。每個周末，華貿天地都會舉辦各種引人入勝的活動，包括歌唱比賽、電子競技活動、舞蹈表演及運動比賽。這些活動成功地增加了人流，並提升顧客的整體購物體驗。

我們的本地物業管理團隊一直努力不懈地優化商場內的商戶組合，為購物商場增添價值，以進一步改善顧客的購物體驗。我們已進行了空間重置計劃，確保租戶組合保持吸引力，以較受歡迎的品牌取代低價值租戶，作為華貿天地的重要主力租戶。這一戰略舉措亦旨在提高人流和銷售額。

於報告期間，我們已成功與78名新商戶簽訂租約，並不斷翻新商場的面貌，以營造凝聚、舒適的氛圍。這些工作鞏固了華貿天地作為惠州首選購物地點的聲譽。

財務摘要

(人民幣百萬元)

	二零二四年		二零二三年		二零二三年
	上半年	環比變動	下半年	環比變動	上半年
收益					
– 租金收入總額(附註i)	111.8	3.7%	107.8	1.1%	106.6
– 其他收入(附註ii)	3.3	73.7%	1.9	(45.7%)	3.5
	115.1	4.9%	109.7	(0.4%)	110.1
物業經營開支	(28.4)	(23.7%)	(37.2)	24.0%	(30.0)
物業收入淨額	86.7	19.6%	72.5	(9.5%)	80.1

附註：

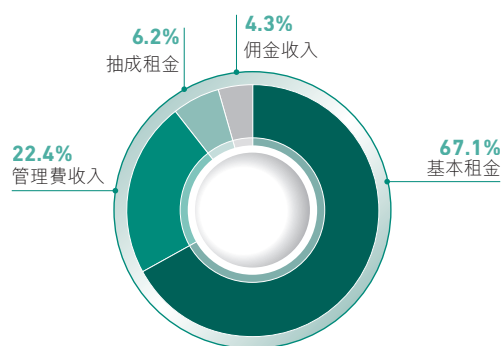
i 租金收入總額主要指基本租金收入、抽成租金收入、佣金收入及服務費收入。

ii 其他收入主要是廣告收入。

於報告期間，華貿天地的收益為人民幣111.8百萬元，包括基本租金、管理費收入、抽成租金及佣金收入。基本租金為租賃協議訂明的固定租金，而管理費收入則指由當地物業管理團隊就提供的服務，如推廣及活動自租戶獲得的額外收入。抽成租金以其銷售收入百分比的形式向若干租戶收取。佣金收入指寄售產品的銷售收入的一部分。

惠州華貿天地租金收入組合

(截至二零二四年六月三十日止六個月期間)



物業經營開支主要包括物業管理費用及稅項開支，即物業稅及其他稅項。稅項開支合共佔物業經營開支總額的41%。物業管理費用按總收益的3%加華貿天地物業管理人的實際人力資源成本計算，佔物業經營開支總額的48%。

於報告期間，惠州華貿天地以物業收入淨額計的貢獻為人民幣86.7百萬元。

租金收入

於報告期間，平均出租率為97.4%。同時，商場的平均月租由二零二三年下半年的每平方米人民幣170元上升至報告期間的每平方米人民幣172元。租用成本(定義為租金收入總額佔購物商場的整體商品交易額的百分比)於報告期間為11.5%。

	二零二四年		二零二三年		二零二三年
	上半年	變動	下半年	變動	上半年
平均月租(人民幣/平方米) ¹	172	1.2%	170	3.0%	165
— 固定租金	151	3.4%	146	6.6%	137
— 浮動租金	21	(12.5%)	24	(14.3%)	28
平均出租率 ²	<u>97.4%</u>	<u>—</u>	<u>97.4%</u>	<u>1.5個百分點</u>	<u>95.9%</u>

1. 平均月租經扣除商業稅及增值稅(如適用)，包括基本租金收入、抽成租金收入、佣金收入及服務費收入。
2. 出租率為整個特定期間的月末數字平均數。

按建築樓面面積劃分的租約屆滿的分析

	按建築	
	樓面面積	按六月租金
截至二零二四年十二月三十一日止年度	19.3%	22.1%
截至二零二五年十二月三十一日止年度	23.5%	35.3%
截至二零二六年十二月三十一日止年度	29.8%	22.8%
截至二零二七年十二月三十一日止年度及之後	<u>27.4%</u>	<u>19.8%</u>
總計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

於二零二四年六月三十日，於截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度到期的租約分別佔已出租總建築樓面面積的19.3%及23.5%，並分別佔六月租金收入的22.1%及35.3%。

租戶基礎

惠州華貿天地對其商舖組合進行策略性調整，以反映新的市場趨勢。通過減少服裝商店在商場中所佔份額，騰出空間引入更多美容及高端化妝品的門店，以迎合具韌力的奢侈品市場。分配給醫療保健相關產品的面積亦有所減少。為滿足日益增長的需求，一樓現在採取策略的佈局，引入特斯拉及蔚來等電動汽車品牌，以及華為、大疆等大型電子產品零售商和一些蘋果授權經銷商的商店。與此同時，華貿天地的眾多優質餐飲店(包括本地品牌和國際品牌)亦持續為商場帶來人流，提升華貿天地的吸引力。這些策略性調整為了保持華貿天地作為惠州首選高端零售點的地位，以滿足消費者不斷變化的喜好。

於二零二四年六月三十日，華貿天地擁有合共519名租戶。五大租戶(以建築樓面面積計)詳情如下表。

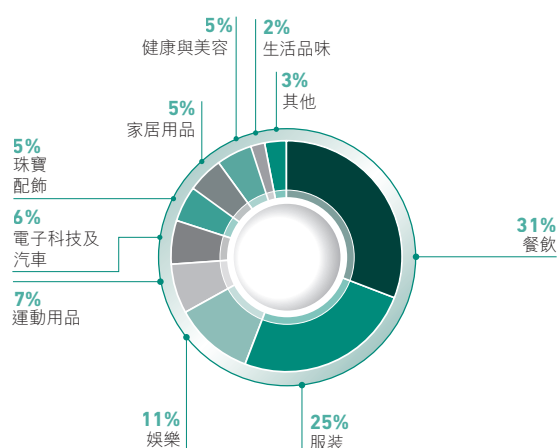
編號	租戶貿易領域	佔建築樓面面積
1	娛樂	7.1%
2	餐飲	4.2%
3	電子科技及汽車	1.8%
4	家居用品	1.8%
5	家居用品	1.5%
	總計	<u>16.4%</u>

租戶類型

	佔已租建築	
	樓面面積	佔六月租金
固定租金或抽成租金(以較高者為準)	83.6%	88.2%
抽成租金	5.7%	2.7%
固定租金	10.7%	9.1%
總計	100.0%	100.0%

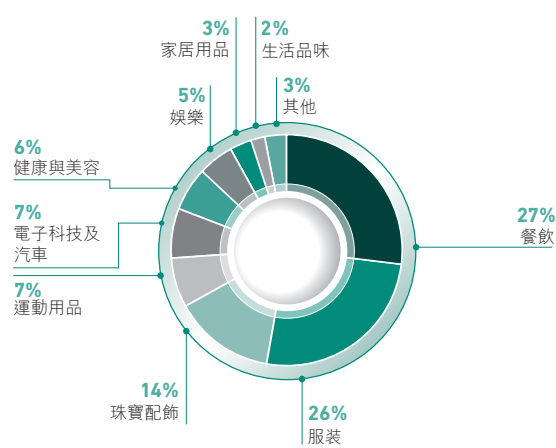
租戶組合佔已租建築樓面面積

(於二零二四年六月三十日)



租戶組合佔租金

(截至二零二四年六月止一個月)



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¹。目前，英國組合的出租率為100%，每年合約租金收入為約4.76百萬英鎊。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」)。

1. 位於 Islington 的物業的土地租約及商業租約將於二零二四年九月到期。

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	二零二四年		二零二三年		二零二三年
	六月三十日	環比變動	十二月三十一日	環比變動	六月三十日
收益	361.47	(2.0%)	369.03	1.5%	363.42
物業經營開支	(86.73)	(13.0%)	(99.67)	11.3%	(89.52)
物業收入淨額	274.74	2.0%	269.37	(1.7%)	273.89
淨物業收益率	76.0%	+3.0個百分點	73.0%	-2.4個百分點	75.4%
一般及行政開支	(44.06)	(9.0%)	(48.40)	19.2%	(40.61)
現金利息開支	(100.66)	13.3%	(88.81)	(3.9%)	(92.38)
即期所得稅	(18.42)	20.2%	(15.33)	(9.0%)	(16.84)
單位持有人應佔除稅後					
溢利／(虧損)	42.28	174.9%	15.38	不適用	(92.92)
非控股權益應佔除稅後溢利	17.00	29.2%	13.16	21.6%	10.82
可供分派收入總額	<u>119.33</u>	<u>(1.0%)</u>	<u>120.48</u>	<u>(8.5%)</u>	<u>131.66</u>

基金單位資料	二零二四年		二零二三年		二零二三年
	上半年	環比變動	下半年	環比變動	上半年
每個基金單位分派(港仙)	9.0	—	9.0	(10.0%)	10.0
每個基金單位分派 (等值人民幣分)	8.2	—	8.2	(7.9%)	8.9
分派比率	100%	+2.5個百分點	97.5% ¹	+0.5個百分點	97%
每個基金單位資產淨值(港元)	4.59	(2.3%)	4.70	1.5%	4.63
已發行基金單位數目	<u>1,450,217,368</u>	<u>0.7%</u>	<u>1,440,497,110</u>	<u>(3.6%)</u>	<u>1,493,567,431</u>

於	二零二四年		二零二三年		二零二三年
	六月三十日	環比變動	十二月三十一日	環比變動	六月三十日
物業估值	11,981.86	(0.5%)	12,039.34	(0.2%)	12,066.23
總資產	12,804.75	0.2%	12,785.53	(1.7%)	13,009.14
總借貸	5,194.63	2.8%	5,054.49	(1.5%)	5,131.00
單位持有人應佔資產淨值	6,078.03	(0.9%)	6,130.66	(3.8%)	6,370.88
資本負債比率	<u>40.6%</u>	<u>+1.1個百分點</u>	<u>39.5%</u>	<u>+0.1個百分點</u>	<u>39.4%</u>

1. 指全年分派比率97.5%。

財務表現

春泉產業信託於報告期間內之收益為人民幣361.47百萬元，環比減少2.0%及同比減少0.5%。經計及物業經營開支人民幣86.73百萬元後，物業收入淨額為人民幣274.74百萬元，環比增加2.0%及同比增加0.3%。於報告期間，淨物業收益率增加至76.0%（二零二三年下半年：73.0%；二零二三年上半年：75.4%）。

一般及行政開支為人民幣44.06百萬元。同時，計息借貸之融資成本總額錄得人民幣120.97百萬元（二零二三年上半年：人民幣219.61百萬元），包括將港元銀行借貸在財務報表兌換成人民幣時的非現金匯兌虧損人民幣28.21百萬元（二零二三年上半年：人民幣118.37百萬元）。現金利息開支為人民幣100.66百萬元，較二零二三年上半年的人民幣92.38百萬元增加9.0%。

經計及投資物業之公允價值下跌人民幣76.68百萬元（二零二三年上半年：人民幣98.41百萬元），報告期間的單位持有人應佔除稅後溢利為人民幣49.01百萬元（二零二三年下半年：單位持有人應佔除稅後溢利人民幣15.38百萬元；二零二三年上半年：單位持有人應佔除稅後虧損人民幣92.92百萬元）。

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為人民幣119.33百萬元，環比減少1.0%及同比減少9.4%。呈報金額已經調整，不包括匯兌虧損以及投資物業公允價值減少（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量師行有限公司(「萊坊」或「總估值師」)於二零二四年六月三十日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零二四年六月三十日之估值為人民幣8,480百萬元，較其於二零二三年十二月三十一日之估值減少0.9%。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。資本化比率／續租回報率為4.5%(二零二三年十二月三十一日：5.0%；二零二三年六月三十日：5.0%)。

華貿天地於二零二四年六月三十日的估值為人民幣2,852百萬元，較於二零二三年十二月三十一日的估值輕微增加0.3%。其估值乃經採用收入法得出，並以直接比較法進行交叉核查。資本化比率／續租回報率為6.0%(二零二三年十二月三十一日：6.0%；二零二三年六月三十日：6.0%)。

英國組合於二零二四年六月三十日之估值為71.00百萬英鎊(相當於人民幣649.86百萬元)，較於二零二三年十二月三十一日之估值升值0.9%(以英鎊計)及升值2.5%(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4.30%至9.05%(二零二三年十二月三十一日：4.35%至9.05%)。

於二零二四年六月三十日，春泉產業信託債務融資合共約人民幣5,194.63百萬元，包括：

1. 融資4,875百萬港元包括承諾融資3,705百萬港元及無承諾融資1,170百萬港元(「華貿物業融資」)，按一個月香港銀行同業拆息加年利率1.65%計息，並將於二零二五年九月到期。於報告期末，華貿物業融資中4,495百萬港元尚未償還。
2. 融資51百萬英鎊(「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。在英國融資中，於報告期末，47.8百萬英鎊尚未償還。

3. 融資人民幣900百萬元，按五年或以上中國貸款市場報價利率上浮60個基點計息及將於二零三二年三月到期，其中人民幣700.92百萬元於報告期末尚未償還。

於二零二四年六月三十日，本集團的資本負債比率(即總借貸對資產總值)為40.6%，而於二零二三年十二月三十一日為39.5%。

資本管理

春泉產業信託已透過訂立不同年期的浮息轉定息利率掉期(「利率掉期」)及交叉貨幣掉期合約實施對沖計劃，以減輕其利率及匯率風險。

於二零二四年六月三十日，華貿物業融資方面，名義金額785百萬港元受浮息轉定息利率掉期保障，而3,520百萬港元則受人民幣固定利率港元－人民幣交叉貨幣掉期有效保障，合併加權平均掉期年利率為1.5%。英國融資方面，利率掉期合約的名義金額為47.8百萬英鎊，掉期年利率為3.8%。因此，整體加權平均掉期年利率(未計息差及信貸調整息差)約為1.7%。同時，人民幣計值的貸款以中國貸款市場報價利率計息，該利率在報告期間內相對穩定，並呈下降趨勢。

於二零二四年六月三十日，春泉產業信託約96.6%的借貸受利率對沖保障或按相對穩定的中國貸款市場報價利率計息(二零二三年十二月三十一日：99.5%；二零二三年六月三十日：74.5%)，大幅降低利率波動對春泉產業信託的影響。此外，通過訂立交叉貨幣掉期合約，華貿物業融資78.3%的港元名義金額已轉換為人民幣(二零二三年十二月三十一日：45.0%；二零二三年六月三十日：22.1%)。連同以英鎊計值的英國融資及以人民幣計值的貸款，截至二零二四年六月三十日，82.7%的總借貸貨幣風險與相關資產一致(二零二三年十二月三十一日：56.7%；二零二三年六月三十日：40.1%)。

於報告期間，加權平均現金年利率(扣除息差後)上升至約3.9% (二零二三年下半年：3.5%；二零二三年上半年：3.7%)。有關上升主要歸因於以較高的加權平均掉期利率續訂利率掉期合約。

基準利率



單位持有人應佔資產淨值

於二零二四年六月三十日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣6,078.03百萬元。於二零二四年六月三十日，每個基金單位資產淨值為4.59港元(二零二三年十二月三十一日：4.70港元；二零二三年六月三十日：4.63港元)，其較二零二四年六月二十八日(報告期間的最後交易日)的基金單位收市價2.01港元有128.4%溢價。

資本承擔

於二零二四年六月三十日，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

臨近二零二四年中旬，春泉產業信託繼續面對複雜經濟形勢的影響，尤其是在中國經濟正在去槓桿的情況下。中國房地產、科技及金融等主要行業持續減債及出現結構性轉變繼續重塑業務環境。令人鼓舞的是，最近資料顯示消費者支出及工業產出略有上升，惟房地產行業仍面臨挑戰。

在中國境外，全球(尤其是美國)金融市場仍然關注利率前景。美國聯儲局在過去兩年大幅加息合共超過五個百分點以上，大幅增加借貸成本，抑制債務投資活動。雖然美國利率週期於二零二三年達到峰值，但對二零二四年降息的預期有所回落。

在北京，寫字樓市場依然低迷，新出租量有限，業主重心為在續租磋商中提供優惠及減租。CBD內注重成本的租戶仍選擇搬遷或縮減規模，導致優質核心區域的優質租戶競爭加劇。我們預期二零二四年全年北京寫字樓市場的租金及出租率將持續受壓，包括甲級寫字樓。由於業主旨在吸引日益減少的租賃需求，競爭或會激烈。然而，隨著政府措施日開始見效，北京CBD市場基於寫字樓供應有限，或會於今年後期在一定程度上回復穩定。就我們的華貿物業而言，我們於今年餘下時間將繼續優先考慮出租率而非租金。由於19.6%的物業租約於二零二四年下半年到期，我們的策略將繼續堅定地以服務為主，旨在為租戶提供最大的靈活性並充分滿足他們的商業需求。

北京寫字樓市場與全球及中國經濟狀況密切相關，但惠州華貿天地的業績與大灣區的國內消費趨勢更為相關。大灣區已被指定為對中國未來發展具有戰略重要性的區域。由於持續城市化及經濟增長、消費升級及政府持續支持，預期大灣區人口(包括惠州市人口)未來數年會更加富裕。作為惠州首屈一指的購物商場，華貿天地處於有利地位，可從這個繁榮區域的長期增長中獲利。

於二零二四年，儘管經濟環境充滿挑戰，惠州當地管理團隊作出一系列努力，使華貿天地的人流取得令人鼓舞的增長。商場的日均客流量超過37,500人次，月均整體商品交易額約為人民幣163百萬元。商場當前的租戶組合以電動車、高科技產品、餐飲及化妝品零售商為特色，切合現代消費者的偏好。我們已制定計劃投放更多資源以進一步提升商場的社交媒體曝光率，並推廣華貿天地作為節日活動及慶祝活動的首選場所。華貿天地約19.3%的租約將於二零二四年下半年到期。在二零二四年首六個月的平均出租率約達97.4%，並建立強勁租戶組合下，春泉產業信託具備優勢，繼續受惠於該商場作為惠州領先高端購物商場的地位。

從資本管理的角度而言，春泉產業信託早期決定對其幾乎所有貸款風險實施鎖定利率，有效緩解我們於二零二四年的利率風險。於二零二四年六月三十日，97%的春泉產業信託借貸受利率對沖計劃保障或按相對穩定的中國貸款市場報價利率計息。此外，春泉產業信託已採取積極的貨幣風險管理方法。通過密切監控人民幣兌美元及港元的匯率變動，並利用人民幣借貸成本下降的優勢，管理人已訂立港元－人民幣交叉貨幣掉期，使更大部分（即82.7%）的春泉產業信託總借貸與相關資產的貨幣相符，從而進一步緩解外匯風險。

我們的資產負債表仍然穩健，春泉產業信託資本負債比率約為40.6%，為我們應對宏觀經濟波動提供緩衝，並為未來潛在增長提供空間。儘管利率水平上升仍對債務成本的影響揮之不去，但該等影響亦為緩和全球通脹趨勢帶來一線曙光。我們將在監察市場狀況的變化上保持警惕，並將調整我們的資本管理工作，以應對不斷變化的宏觀經濟環境。

鑑於中國目前的經濟調整，我們的重點仍然是為我們的單位持有人提供穩定分派及尋求長期增長。我們採取謹慎而積極的態度，旨在有效地應對當前動盪的宏觀經濟形勢，同時為春泉產業信託迎接未來機會做好準備。

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C1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文化、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及若干內部政策（包括企業管治政策（「企業管治政策」）），訂明為遵守所有適用法例及規例而採用的主要流程、制度及措施與有關政策。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。全體董事以誠信行事，以身作則，宏揚理想的文化，並持續強化行事合乎法律、道德及責任的企業價值。

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、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」）的規定，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，春泉產業信託於二零二四年五月二十九日舉行週年大會(以呈報春泉產業信託截至二零二三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；及批准回購授權以及林耀堅先生持續擔任管理人獨立非執行董事)與單位持有人會面並解答彼等的提問(如有)。

此外，春泉產業信託於二零二四年八月九日舉行特別大會，以就發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免尋求獨立單位持有人批准。有關詳情載於日期為二零二四年七月二十三日致單位持有人的通函內。

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(管理人執行董事兼行政總裁)、鍾偉輝先生(管理人執行董事兼財務總監)及陳振東先生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。陳振東先生自二零二四年四月十日起獲委任為負責人員，而白雅男女士自二零二四年六月二十八日起不再出任負責人員。

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

新發行基金單位

於報告期間，合共發行10,807,258份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，請參閱日期為二零二四年三月二十五日及二零二四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)回購合共684,000個基金單位及所有回購的基金單位於報告期間末之前已註銷。有關詳情，請參閱「購買、出售或贖回基金單位」一節。

於二零二四年六月三十日已發行基金單位總數為1,450,217,368個基金單位。

發行標的二零二四年管理人費用基金單位及申請清洗豁免

茲提述春泉產業信託日期為二零二四年七月二十三日就發行標的二零二四年管理人費用單位及清洗豁免所發佈的通函(「**通函**」)。除另有界定者外，本節所用詞彙與通函所賦予者具有相同涵義。

誠如通函所披露，管理人預計發行二零二四年管理人費用基金單位的進一步批次之一(即標的二零二四年管理人費用批次)將導致管理人一致行動集團達到收購守則規定26規定的強制要約收購門檻，將引致本公司提出強制性全面要約的責任，除非特別大會決議案獲正式通過及證監會授出清洗豁免。

管理人已向證監會申請而證監會已授出清洗豁免，豁免管理人就管理人一致行動集團因管理人收取標的二零二四年管理人費用批次而須就尚未擁有或同意收購春泉產業信託的所有已發行基金單位及其他證券(如有)提出全面要約。特別大會決議案於二零二四年八月九日透過點票方式獲正式通過。

發行標的二零二四年管理人費用基金單位已於二零二四年八月十六日完成(「完成」)。誠如春泉產業信託日期為二零二四年八月十六日的公告所披露，已向管理人發行5,447,302個基金單位，以支付由二零二四年四月一日至二零二四年六月三十日期間的部分管理人費用，令管理人一致行動集團於春泉產業信託的基金單位持有量首次超過30%。

發行標的二零二四年管理人費用基金單位、清洗豁免及完成的詳情載於春泉產業信託日期分別為二零二四年七月二十二日、二零二四年八月九日及二零二四年八月十六日的公告及通函。

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)於聯交所場內購回合共684,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為1.5百萬港元。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位 回購(場內) 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	
二零二四年				
一月	684,000	2.2824	2.2140	1,543

上述管理人於報告期間內於場內進行之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，並符合春泉產業信託及單位持有人之整體利益。管理人進行購回的目的是為提高每個基金單位的資產淨值及／或每個基金單位盈利。

於場內購回之基金單位之平均成本(不包括開支)約為每個基金單位2.26港元。上述所有購回的基金單位已於報告期間註銷。

除上文所披露者外，於報告期間，管理人代春泉產業信託或春泉產業信託擁有及控制的任何特殊目的機構概無購買、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，亦請參閱本公告「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，於二零二四年六月三十日，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，並將於二零二四年八月三十一日或之前寄發予已選擇收取印刷本的單位持有人。

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，二零二四年八月二十二日

於本公告日期，管理人之董事為 *Toshihiro Toyoshima* (主席兼非執行董事)；梁國豪 (執行董事兼行政總裁) 及鍾偉輝 (執行董事兼財務總監)；*Hideya Ishino* (非執行董事)；及馬世民、邱立平、林耀堅及童書盟 (均為獨立非執行董事)。

簡明綜合收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	6	361,474	363,415
物業經營開支	7	<u>(86,735)</u>	<u>(89,521)</u>
物業收入淨額		274,739	273,894
一般及行政開支	8	(44,059)	(40,605)
投資物業公允價值虧損	14	(76,677)	(98,412)
使用權資產公允價值虧損	15	(30)	(107)
其他收益，淨額	9	<u>48,858</u>	<u>19,593</u>
營運溢利		202,831	154,363
銀行利息收入		3,338	2,736
計息借貸之融資成本	10	<u>(120,966)</u>	<u>(219,610)</u>
除稅及與單位持有人交易前的溢利／(虧損)		85,203	(62,511)
所得稅開支	11	<u>(25,929)</u>	<u>(19,582)</u>
期內溢利／(虧損)(與單位持有人交易前)		59,274	(82,093)
已付單位持有人的分派：			
— 二零二二年末期分派		—	(135,192)
— 二零二三年末期分派(附註i)		<u>(120,332)</u>	<u>—</u>
		<u><u>(61,058)</u></u>	<u><u>(217,285)</u></u>

截至六月三十日止六個月
二零二四年 二零二三年
(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	(70,439)	(206,529)
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額	(7,618)	(21,580)
非控股權益	16,999	10,824
	<u>(61,058)</u>	<u>(217,285)</u>

以下各項應佔期內溢利／(虧損)

(與單位持有人交易前)：

— 單位持有人(附註 ii)	42,275	(92,917)
— 非控股權益	16,999	10,824
	<u>59,274</u>	<u>(82,093)</u>

附註：

- (i) 截至二零二三年十二月三十一日止年度的二零二三年末期分派人民幣120,332,000元於截至二零二四年六月三十日止六個月支付。截至二零二四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)乃按單位持有人應佔與單位持有人交易前的期內(盈利)／虧損和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註13。

第41至64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

截至二零二四年六月三十日止六個月

		與單位 持有人 交易 交易前 (未經審核)	與單位 持有人 交易 (附註i) (未經審核)	與單位 持有人 交易後 (附註ii) (未經審核)	非控股權益 (未經審核)	總計 (未經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二四年						
六月三十日止六個月						
期內溢利		42,275	(49,893)	(7,618)	16,999	9,381
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 報表的匯兌收益		22,250	—	22,250	—	22,250
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		(14,632)	—	(14,632)	—	(14,632)
期內全面收益總額	ii	<u>49,893</u>	<u>(49,893)</u>	<u>—</u>	<u>16,999</u>	<u>16,999</u>
截至二零二三年						
六月三十日止六個月						
期內虧損		(92,917)	71,337	(21,580)	10,824	(10,756)
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		(28,365)	—	(28,365)	—	(28,365)
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		49,945	—	49,945	—	49,945
期內全面收益總額	ii	<u>(71,337)</u>	<u>71,337</u>	<u>—</u>	<u>10,824</u>	<u>10,824</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120,332,000元(二零二三年：人民幣135,192,000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70,439,000元(二零二三年：減少人民幣206,529,000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及購回以供註銷的基金單位)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41至64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。

簡明綜合分派聲明

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
單位持有人應佔與單位持有人交易前的期內溢利／(虧損)	42,275	(92,917)
調整：		
— 單位持有人應佔投資物業的公允價值虧損	79,306	95,196
— 使用權資產公允價值虧損	30	107
— 衍生金融工具公允價值(收益)／虧損淨額	(26,773)	9,803
— 單位持有人應佔遞延稅項	5,105	1,867
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用	19,076	19,479
— 銀行借貸的主要負債部分的交易成本攤銷	(6,010)	8,999
— 未變現匯兌虧損	6,321	89,126
期內可供分派收入(附註 ii)	<u>119,330</u>	<u>131,660</u>
期內分派總額(附註 iii)	119,330	127,710
期內分派總額佔可供分派收入百分比	100%	97%
期內單位持有人每個基金單位所獲分派		
— 將付每個基金單位的中期分派(附註 iv、v 及 vi)	<u>9.0 港仙</u>	<u>10.0 港仙</u>

附註：

- (i) 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。供單位持有人參考，單位持有人每個基金單位所獲分派以人民幣列示如下：

單位持有人每個基金單位所獲分派

— 每個基金單位的中期分派

人民幣 8.2 分 人民幣 8.9 分

期內每個單位分派

人民幣 8.2 分 人民幣 8.9 分

- (ii) 根據信託契約的條款，可供分派收入指單位持有人應佔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。
- (iii) 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並以此為限下，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。
- (iv) 於截至二零二四年六月三十日止六個月，1,087,000個購回的基金單位已註銷。於二零二四年三月二十五日及二零二四年四月三十日，分別合共發行5,227,842個基金單位及5,579,416個基金單位作為支付部分管理人費用。於二零二四年八月十六日，合共發行5,447,302個基金單位個基金單位作為支付部分管理人費用。

因此，截至二零二四年六月三十日止六個月中期分派每個基金單位9.0港仙按該期間將支付予單位持有人中期分派人民幣119,330,000元及於二零二四年八月二十二日(即中期分派的宣派日期)已發行基金單位1,455,664,670個計算並約整至最接近0.1港仙。

截至二零二四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100%(二零二三年：97%)。截至二零二四年六月三十日止六個月的中期分派預期將於二零二四年十月二十二日支付予單位持有人。然而，二零二四年八月二十二日(即中期分派宣派日期)至二零二四年十月七日(「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。

- (v) 於二零二三年四月二十日，於截至二零二三年六月三十日止六個月購回的合共259,000個基金單位隨後已註銷。於二零二三年三月二十四日及二零二三年五月二日，分別合共發行4,411,081個基金單位及4,484,163個基金單位作為支付部分管理人費用。截至二零二三年六月三十日止六個月後，於二零二三年七月十八日，於二零二三年七月七日購回的合共63,235,000個基金單位已註銷。於二零二三年八月十八日，合共發行5,001,961個基金單位作為支付部分管理人費用。因此，截至二零二三年六月三十日止六個月中期分派每個基金單位10.0港仙按該期間將支付予單位持有人中期分派人民幣127,710,000元及於二零二三年八月二十二日(即中期分派的宣派日期)已發行基金單位1,435,334,392個計算並約整至最接近0.1港仙。
- (vi) 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。

第41至64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

於二零二四年六月三十日

		截至二零二四年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
	附註		
資產			
投資物業	14	11,981,863	12,039,343
使用權資產	15	15,697	15,468
衍生金融工具	16	102,463	93,186
受限制銀行結餘	18	308,684	326,532
貿易及其他應收款項	17	75,976	88,103
定期存款	18	88,224	—
現金及現金等價物	18	231,844	222,893
總資產		12,804,751	12,785,525
負債，不包括單位持有人應佔資產淨值			
計息借貸	20	5,194,625	5,054,490
衍生金融工具	16	2,294	41,376
遞延稅項負債	21	117,657	110,150
租賃負債	15	11,232	11,163
租賃按金	19	204,224	211,544
貿易及其他應付款項	19	173,397	215,122
應付所得稅		38,339	39,866
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		5,741,768	5,683,711
非控股權益		984,949	971,150
單位持有人應佔資產淨值		6,078,034	6,130,664
已發行基金單位(千個)	22	1,450,217	1,440,497
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
人民幣		4.19	4.26
港元		4.59	4.70

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41至64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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	單位持有人			總計 人民幣千元
	儲備 人民幣千元	應佔資產淨值 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零二四年一月一日	—	6,130,664	971,150	7,101,814
與單位持有人交易前的期內溢利	—	42,275	16,999	59,274
換算財務報表的匯兌收益	7,618	—	—	7,618
外匯儲備變動產生的款項	(7,618)	7,618	—	—
已付單位持有人的分派：				
— 二零二三年末期分派	—	(120,332)	—	(120,332)
— 已付股息予少數股東權益	—	—	(3,200)	(3,200)
截至二零二四年 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	—	(70,439)	13,799	(56,640)
發行基金單位(附註22)	—	19,231	—	19,231
購回以供註銷的基金單位(附註22)	—	(1,422)	—	(1,422)
於二零二四年六月三十日	—	6,078,034	984,949	7,062,983

	單位持有人			總計 人民幣千元
	儲備 人民幣千元	應佔資產淨值 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零二三年一月一日	—	6,558,843	947,165	7,506,008
與單位持有人交易前的期內虧損	—	(92,917)	10,824	(82,093)
換算財務報表的匯兌收益	21,580	—	—	21,580
外匯儲備變動產生的款項	(21,580)	21,580	—	—
已付單位持有人的分派：				
— 二零二二年末期分派	—	(135,192)	—	(135,192)
截至二零二三年 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	—	(206,529)	10,824	(195,705)
發行基金單位(附註22)	—	19,120	—	19,120
購回以供註銷的基金單位(附註22)	—	(551)	—	(551)
於二零二三年六月三十日	—	6,370,883	957,989	7,328,872

附註：該金額指期內用以抵銷儲備變動的保留溢利。

第41至64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中環皇后大道中31號陸海通大廈26樓2602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

截至二零二四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」)所編製於二零二三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二零二三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二零二四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。

於二零二四年生效的新訂準則及現有準則的修訂本、改進及詮釋：

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	二零二四年一月一日
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
國際會計準則第7號及國際財務 報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排	二零二四年一月一日
國際財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日

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21號 (修訂本)	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具分類及計量的修訂	二零二六年一月一日
國際財務報告準則10號及 國際會計準則第28號 (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
國際財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露	二零二七年一月一日
國際財務報告準則第19號	無公共責任的附屬公司：披露事項	二零二七年一月一日

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應用。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，並應與集團於二零二三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，主要從事物業投資及提供相關服務。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。

截至二零二四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340.2百萬元(二零二三年六月三十日：人民幣344.6百萬元)及來自英國投資物業租戶的收益為人民幣21.3百萬元(二零二三年六月三十日：人民幣18.8百萬元)。於二零二四年六月三十日，人民幣11,332百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣11,403百萬元)之投資物業位於中國，而人民幣650百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣636百萬元)之投資物業位於英國。人民幣16百萬元(二零二三年十二月三十一日：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	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
收益		
租金收入	353,995	346,974
停車場收入	2,370	1,497
其他收入(附註i)	5,109	14,944
	<u>361,474</u>	<u>363,415</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及向租戶收取的雜項收入。

7 物業經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
物業管理費用	18,871	16,717
物業稅(附註i)	37,441	38,613
其他稅項(附註ii)	2,083	2,269
企業所得稅(附註iii)	22,434	23,892
租賃佣金	1,152	889
廣告及推廣開支	3,000	6,586
復原成本	1,089	—
其他	665	555
	86,735	89,521

附註：

- (i) 物業稅指位於中國的房產稅及土地使用稅。適用於集團中國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) 其他稅項主要指中國的城市維護建設稅、教育附加費、消費稅及印花稅。
- (iii) 企業所得稅乃按北京物業租賃業務收益的10%計算。

8 一般及行政開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
管理人費用(附註i)	30,991	31,512
信託費用	1,058	1,359
估值費用	521	266
核數師薪酬		
— 核數服務	113	105
— 其他鑒證服務	658	732
— 其他非鑒證服務	35	169
法律及其他專業服務費(附註ii)	7,830	5,271
其他	2,853	1,191
	<u>44,059</u>	<u>40,605</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	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	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	26,773	(9,803)
匯兌收益，淨額	21,893	29,248
其他收益	192	148
	<u>48,858</u>	<u>19,593</u>

10 計息借貸融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸利息開支(附註i)	(150,422)	(135,049)
衍生金融工具利息收入	58,126	34,249
租賃負債利息開支	(456)	(436)
銀行借貸匯兌虧損(附註ii)	(28,214)	(118,374)
	<u>(120,966)</u>	<u>(219,610)</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北京的附屬公司而言，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)。

就業務營運位於中國惠州的附屬公司而言，其須按25%的稅率繳納企業所得稅。

於二零二三年三月三十一日前，就業務營運位於英國的附屬公司而言，其須按19%的稅率繳納企業所得稅。自二零二三年三月三十一日起，英國附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

由於集團在香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

於簡明綜合收益表扣除的所得稅開支款項指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
即期稅項		
即期所得稅	18,422	16,836
遞延稅項	7,507	2,746
	<u>25,929</u>	<u>19,582</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	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (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)	85,203	(62,511)
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))	(23,736)	79,405
	<u>61,467</u>	<u>16,894</u>
按香港利得稅稅率16.5%(二零二三年：16.5%)計算之稅項	10,142	2,788
不同稅率對海外業務的影響	6,730	2,476
毋須課稅收入	(4,886)	(8,646)
不可扣稅開支	13,943	22,964
	<u>25,929</u>	<u>19,582</u>

12 管理人費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
基本費用	23,604	23,953
浮動費用	7,387	7,559
	<u>30,991</u>	<u>31,512</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)。

根據管理人於二零二三年十二月十三日及二零二二年十二月二日作出的選擇，根據信託契約，就截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月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(二零二三年：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(二零二三年：相同)。

13 每個基金單位盈利／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
單位持有人應佔期內溢利／(虧損)(與單位持有人交易前)	42,275	(92,917)
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	1,444,154,859	1,488,702,672
就管理人費用具攤薄作用的可發行基金單位的調整	5,217,891	—
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	1,449,372,750	1,488,702,672
單位持有人應佔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 2.9 分</u>	<u>(人民幣 6.2 分)</u>
單位持有人應佔以與單位持有人交易前溢利／(虧損) 為基準的每個基金單位攤薄盈利／(虧損)	<u>人民幣 2.9 分</u>	<u>(人民幣 6.2 分)</u>

就管理人費用可發行的基金單位被視為對截至二零二三年六月三十日止期間的每個基金單位基本虧損具有反攤薄影響，因此未計入每個基金單位攤薄虧損的計算中。

14 投資物業

	截至	截至
	二零二四年	二零二三年
	六月三十日	十二月三十一日
	止期間	止年度
	(未經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期／年初	12,039,343	12,082,952
添置	8,534	37,636
於其他全面收益確認的匯兌差額	10,663	50,588
於綜合收益表確認的公允價值變動	(76,677)	(131,833)
期／年末	<u>11,981,863</u>	<u>12,039,343</u>

附註：

(i) 集團投資物業包括位於北京、惠州及英國的物業。

於北京，投資物業包括位於北京市建國路79號及81號的一、二號寫字樓及約608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。

於惠州，投資物業包括位於中國廣東省惠州市惠城區文昌一路9號的一個七層商場、700個地下停車位及50個地面停車位。惠州潤鑫已獲授該物業的土地使用權，為期40年，於二零四八年二月一日屆滿。

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。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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。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，時間與集團中期及年度報告日期一致。於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，萊坊測量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，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。

(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	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量			
於二零二四年六月三十日	—	—	11,981,863
於二零二三年十二月三十一日	—	—	12,039,343

期／年內，第一、第二及第三級之間並無轉撥（二零二三年十二月三十一日：無）。

釐定公允價值的重要不可觀察輸入值

(i) 北京華貿物業

(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。於二零二四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4.5% (二零二三年十二月三十一日：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374元(二零二三年十二月三十一日：人民幣399元)，不包括增值稅。

(ii) 惠州華貿天地

(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。於二零二四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6.0% (二零二三年十二月三十一日：6.0%)。

(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。估值所使用零售單位基本月租總額為每平方米人民幣181元(二零二三年十二月三十一日：人民幣179元)。

(iii) 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。於二零二四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4.30%至9.05%（二零二三年十二月三十一日：4.35%至9.05%）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27.96英鎊（二零二三年十二月三十一日：4.50英鎊至27.96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 二零二四年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二三年 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	15,468	14,460
於其他全面收益確認的匯兌差額	259	1,195
於綜合收益表確認的公允價值變動	(30)	(187)
期／年末	<u>15,697</u>	<u>15,468</u>
	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二三年 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：		
一年內	299	344
超過一年	10,933	10,819
	<u>11,232</u>	<u>11,163</u>

公允價值等級

下表列示與按公允價值計量的投資物業有關的使用權資產。

	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			
於二零二四年六月三十日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,697</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,468</u>

期／年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥(二零二三年十二月三十一日：無)。

16 衍生金融工具

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產		
衍生金融工具	<u>102,463</u>	<u>93,186</u>
負債		
衍生金融工具	<u>2,294</u>	<u>41,376</u>

於二零二四年六月三十日，集團已訂立利率掉期及交叉貨幣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。交叉貨幣掉期乃用以對沖債務工具的浮動利息付款及外匯風險。

集團訂立利率掉期，以將浮息轉換為定息。以英鎊計值的借款的利率掉期將於二零二五年一月二十七日到期，以港元計值的借款的利率掉期將於二零二五年九月二十三日到期。利率掉期的總名義金額約為人民幣2,589百萬元(二零二三年十二月三十一日：合計約人民幣2,566百萬元)。

集團訂立交叉貨幣掉期，以將以港元計值的借款轉換為人民幣。交叉貨幣掉期將於二零二五年九月二十三日到期。交叉貨幣掉期的總名義金額約為人民幣3,213百萬元(二零二三年十二月三十一日：合計約人民幣1,767百萬元)。

截至二零二四年六月三十日止六個月，集團錄得衍生金融工具公允價值收益淨額人民幣26,773,000元(二零二三年六月三十日：虧損人民幣9,803,000元)(附註9)，已於簡明綜合收益表內扣除。

於報告日期面對之最高信貸風險為衍生金融工具的賬面值。

利率掉期之賬面值預期將於十二個月後收回／結算。

17 貿易及其他應收款項

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收租金(附註 vi)	8,617	10,223
遞延應收租金(附註 iv)	37,907	35,080
預付款	9,566	9,026
其他應收款項	6,007	8,960
已彌償可收回稅項(附註 v)	13,879	24,814
	<u>75,976</u>	<u>88,103</u>

附註：

- (i) 貿易及其他應收款項主要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固定每月租金，而抽成租金及每日總收入其後向租戶收取，停車場收入於其後向停車場營辦商收取。

- (ii) 集團所面對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) 於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，集團的中國物業應收租金及所有未來應收租金已抵押作為集團的計息借貸的擔保(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) 結餘為賣方就收購惠州物業的稅項彌償，為項目公司收購前的任何稅務責任，結餘為無抵押及不計息、按要求償還及以人民幣計值。

(vi) 按到期日列示的應收租金賬齡如下：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至30天	3,009	4,207
31至90天	2,752	1,967
90天以上	2,856	4,049
	<u>8,617</u>	<u>10,223</u>

(vii) 貿易及其他應收款項的賬面值預期將於未來十二個月內收回。

18 受限制銀行結餘、定期存款及現金及現金等價物

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
受限制銀行結餘	308,684	326,532
定期存款	88,224	—
現金及現金等價物	231,844	222,893
	<u>628,752</u>	<u>549,425</u>

現金及現金等價物、定期存款及受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
美元	3,695	19,290
人民幣	332,020	352,093
港元	275,906	166,241
英鎊	17,131	11,801
	<u>628,752</u>	<u>549,425</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)。

現金及現金等價物、定期存款與受限制銀行結餘的賬面值預期於以下期間收回：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及現金等價物		
一年內	<u>231,844</u>	<u>222,893</u>
定期存款		
一年內	<u>88,224</u>	<u>—</u>
受限制銀行結餘		
超過一年	<u>308,684</u>	<u>326,532</u>

19 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
租賃按金(附註i)	<u>204,224</u>	<u>211,544</u>
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	60,772	59,677
其他稅項撥備(附註ii)	9,356	15,003
應計費用及其他應付款項	<u>103,269</u>	<u>140,442</u>
	<u>173,397</u>	<u>215,122</u>

附註：

(i) 賬面值預期將根據協議條款結算如下：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	59,690	71,815
超過一年	144,534	139,729
	<u>204,224</u>	<u>211,544</u>

(ii) 其他稅項撥備指增值稅、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，主要以人民幣及英鎊計值，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：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行借貸		
一年內	503,969	67,765
超過一年	4,690,656	4,986,725
	<u>5,194,625</u>	<u>5,054,490</u>

銀行借貸乃以下列貨幣計值：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
港元(附註 i)	4,056,489	3,890,949
人民幣(附註 ii)	700,921	735,309
英鎊(附註 iii)	437,215	428,232
	<u>5,194,625</u>	<u>5,054,490</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：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
6個月或以內	<u>5,194,625</u>	<u>5,054,490</u>

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) 借貸按一個月港元香港銀行同業拆息另加1.65厘的年利率計息，須於二零二五年九月二十三日全數償還；
- (ii) 借款按全國銀行間同業拆借中心公佈的期限五年以上貸款市場報價利率上浮60個基點計息，須定期償還，將於二零三二年三月到期；及
- (iii) 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。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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 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 人民幣千元	加速折舊撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年六月三十日			
期初	100,250	9,900	110,150
綜合收益表中確認的遞延稅項開支	2,250	5,257	7,507
期末	<u>102,500</u>	<u>15,157</u>	<u>117,657</u>
於二零二三年十二月三十一日			
年初	95,250	2,063	97,313
綜合收益表中確認的遞延稅項開支	5,000	7,837	12,837
年末	<u>100,250</u>	<u>9,900</u>	<u>110,150</u>

22 已發行基金單位

	基金單位數目	
	截至 二零二四年 六月三十日 止期間	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度
期／年初結餘	1,440,497,110	1,484,931,187
就管理人費用已發行的新基金單位	10,807,258	19,510,923
購回已發行基金單位(附註ii)	(1,087,000)	(63,945,000)
期／年末結餘(附註i)	<u>1,450,217,368</u>	<u>1,440,497,110</u>

附註：

- (i) 截至二零二四年六月三十日，基金單位的成交市值為每個基金單位2.01港元(二零二三年十二月三十一日：2.28港元)。按1,450,217,368個(二零二三年十二月三十一日：1,440,497,110個)基金單位計算，市場資本值為2,915百萬港元(約人民幣2,660百萬元)(二零二三年十二月三十一日：3,284百萬港元(約人民幣2,976百萬元))。
- (ii) 截至二零二四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684,000個基金單位，總代價約為人民幣1,442,000元。連同截至二零二三年十二月三十一日已購回但尚未註銷的403,000個基金單位，期內已註銷合共1,087,000個基金單位。

23 應收未來最低租金

於二零二四年六月三十日，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：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	586,303	616,502
一至兩年	470,957	461,364
兩至三年	301,070	286,603
三至四年	183,594	146,101
四至五年	143,325	106,042
五年後	177,938	204,626
	<u>1,863,187</u>	<u>1,821,238</u>

附註：大部分經營租賃訂有固定租期，且租期介乎三年(二零二三年十二月三十一日：三年)。

24 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	
					二零二四年	二零二三年
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%	100%
RUK01 Limited	澤西，有限責任		投資控股	1 股 每股面值 1 英鎊	100%	100%
RHZ01 Limited	英屬處女群島， 有限責任		投資控股	1 股 每股面值 1 美元	100%	100%
間接持有：						
Huamao Capital Focus 03 Limited	英屬處女群島， 有限責任		投資控股	1 股 每股面值 1 美元	100%	100%
Hawkeye Properties 501 Limited	澤西，有限責任		物業投資	2 股 每股面值 1 英鎊	100%	100%
惠州市潤鑫商城 發展有限公司	中國，有限責任		物業投資	人民幣 400,000,000 元	68%	68%

以上列表僅包含主要影響集團業績或資產及負債的附屬公司詳情。

25 簡明綜合中期財務資料審批

簡明綜合中期財務資料於二零二四年八月二十二日經管理人批准刊發。