

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

截至二零二三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。於二零二三年六月三十日，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，向於二零二三年九月八日(「**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**」)宣派二零二三年一月一日至二零二三年六月三十日期間(「**報告期間**」、「**二零二三年上半年**」或「**二零二三年中期分派期間**」)的中期分派每個基金單位10.0港仙(「**二零二三年中期分派**」)，環比(「**環比**」)持平及按年(「**同比**」)減少10.7%，且分派比率為97% (二零二二年財政年度：92.5%；二零二二年上半年：90%)。

基於二零二三年六月三十日的收市價每個基金單位2.22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。二零二三年中期分派所採納的匯率為1港元兌人民幣0.8886元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二三年中期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零二三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二零二三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。

二零二三年中期分派的記錄日期為二零二三年九月八日。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零二三年九月七日至二零二三年九月八日(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。二零二三年中期分派將於二零二三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。

為符合資格收取二零二三年中期分派，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二零二三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。

## 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二零二三年六月三十日止六個月之財務業績。在整個報告期間內，中國經歷數年嚴格的「清零」政策後重新開放，經濟努力重拾增長軌跡。全球經濟增長放緩對中國出口造成打擊，與房地產行業相關的風險亦影響到人們的信心，而地方政府的債務又對經濟活動造成壓力，故商業物業市場的復甦有限。

儘管宏觀經濟環境充滿挑戰，但我們的房地產投資組合表現令人鼓舞。物業收入淨額錄得同比增幅35.2%，主要得益於北京華貿物業及新增的惠州華貿天地的穩健表現。管理人深明在動盪環境下保持經濟韌性的重要性，因此著力維持北京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，成功令北京華貿物業免受大市場疲弱的影響。同時，惠州物業證明是一個適時的補充，為我們在粵港澳大灣區的零售業提供一個新的投資機會，使春泉產業信託得以把握中國於二零二三年第一季度重新開放後消費者恢復消費的機遇。

在整個報告期間內，利率持續飆升，加上資本負債比率提升，儘管當中60%已經對沖，惟期內現金利息開支仍有所增加。期內，可供分派收入總額為人民幣131.66百萬元。期內每個基金單位分派為10.0港仙，分派比率為97%，較二零二二年同期的每個基金單位分派減少10.7%。

## 華貿物業經營回顧

### 北京寫字樓市場概覽

北京華貿物業是集金融與保險、專業服務與製造行業等眾多行業租戶的總部所在。於二零二三年六月三十日，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10.97百萬平方米的25.5%。

儘管在二零二三年初中國重新開放後，市場情緒暫時改善，但在整個報告期間內，由於潛在租戶仍持觀望態度，故寫字樓市場維持低迷。儘管資訊科技及金融行業有一些搬遷及擴張需求，但新的需求及新市場參與者依然有限。由於跨國公司的表現維持淡靜，國內租戶所佔比例佔甲級出租量總額超過78%。以積極的一面看，遲繳租金、要求減租及提前終止租約的數量趨於穩定。這或許顯示經過三年嚴格的「清零」政策後，國內營商環境正逐步改善，惟不少行業持續經歷結構調整，也使CBD租戶的財務壓力倍增。

儘管環境充滿挑戰，但北京物業市場依然保持良好發展勢頭。由於缺乏新的寫字樓落成，這有助維持大市場的出租率。過去數年推出市場的新寫字樓亦已大部分租出，緩解了租金及出租率的壓力。在撰寫本報告時，預期在二零二五年之前，CBD不會有新寫字樓供應。這些因素加強了CBD寫字樓市場在面對經濟逆境時的韌性。

## 二零二三年上半年北京寫字樓市場的空置率及租金

					平均租金 <sup>1</sup> (人民幣/ 平方米/ 月)	
		租用率 <sup>1</sup>	環比變動	同比變動	環比變動 <sup>2</sup>	同比變動 <sup>2</sup>
CBD	甲級	89.9%	+0.3個 百分點	+0.5個 百分點	344	(2.9%) (3.8%)
	超甲級	91.8%	-0.9個 百分點	+1.3個 百分點	489	(2.5%) (3.1%)

1 於二零二三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	二零二三年		二零二二年		二零二二年
	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	229.52	(1.4%)	232.78	(4.4%)	243.48
– 停車場收入	1.50	(27.2%)	2.06	(24.3%)	2.72
– 其他收入(附註i)	3.46	(52.5%)	7.29	184.8%	2.56
	<u>234.48</u>	<u>(3.2%)</u>	<u>242.13</u>	<u>(2.7%)</u>	<u>248.76</u>
物業經營開支					
– 物業管理費用	(5.18)	(2.3%)	(5.30)	(3.6%)	(5.50)
– 物業稅(附註ii)	(28.61)	(1.0%)	(28.91)	(4.8%)	(30.38)
– 預扣稅(附註iii)	(23.89)	(2.0%)	(24.37)	(4.4%)	(25.50)
– 其他稅項(附註iv)	(0.23)	(14.8%)	(0.27)	80.0%	(0.15)
– 租賃佣金	(0.89)	(51.9%)	(1.85)	96.8%	(0.94)
– 其他開支(附註v)	(0.42)	5.0%	(0.40)	(79.6%)	(1.96)
	<u>(59.22)</u>	<u>(3.1%)</u>	<u>(61.10)</u>	<u>(5.2%)</u>	<u>(64.43)</u>
物業收入淨額	<u>175.26</u>	<u>(3.2%)</u>	<u>181.03</u>	<u>(1.8%)</u>	<u>184.33</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3.2%，其中寫字樓產生的租金收入環比下降1.4%。於報告期間，租金收入環比下降乃由於自二零二二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3.1%，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175.26百萬元，環比下降3.2%，同比下降4.9%。

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89.0%。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8.7%。

## 租金收入

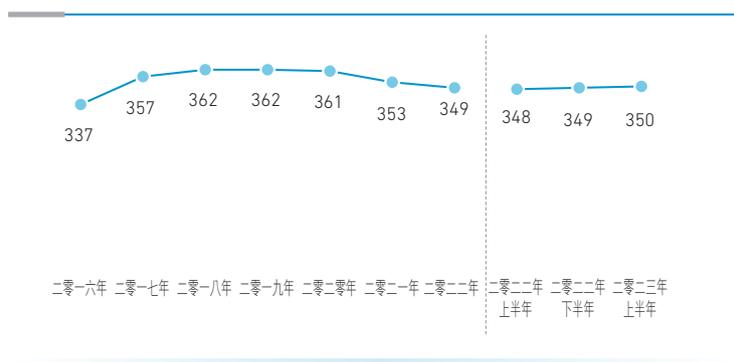
華貿物業的平均出租率於二零二三年上半年達90.6%。二零二三年上半年的平均舊貨租金(扣除增值稅(「增值稅」))略為增至每平方米人民幣350元，反映續租租金<sup>2</sup>錄得1.8%正增長。期內的到期租約涉及之總面積為13,814平方米(佔可租賃辦公面積之11.5%)。該等到期租約的續租率<sup>1</sup>為65%(或8,983平方米)。期內出租的總面積包括新租約為10,697平方米(佔可出租辦公面積之8.9%)，其中28.6%乃新租約。

截至二零二三年六月三十日，租金拖欠金額為人民幣0.95百萬元，佔二零二三年六月應收租金收入總額的2.5%。截至二零二三年六月三十日的未償還拖欠租金的42%已於七月底收回。鑒於營商環境動盪，我們將會繼續審慎監察情況。

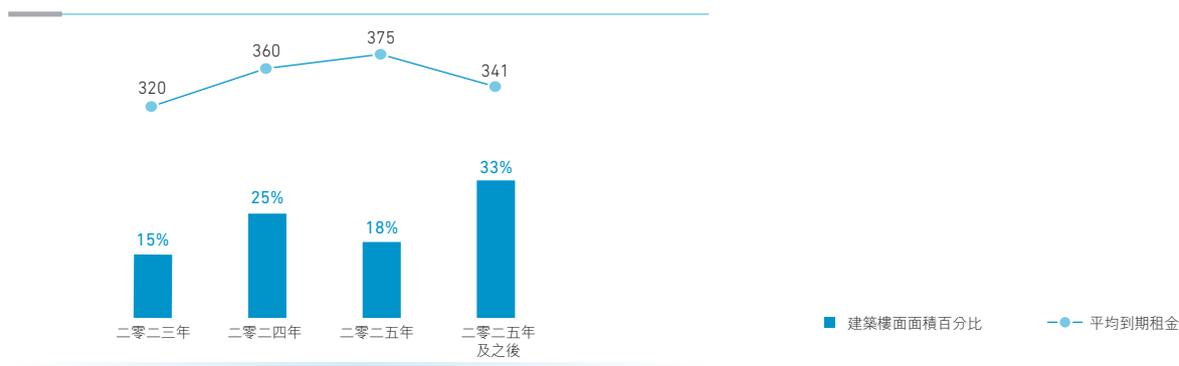
截至以下日期止六個月	二零二三年		二零二二年		二零二二年	
	六月三十日	變動	十二月三十一日	變動	六月三十日	
平均舊貨月租(人民幣/平方米) <sup>3</sup>	350	0.3%	349	0.3%	348	
平均租用率 <sup>4</sup>	<u>90.6%</u>	<u>-2.4個百分點</u>	<u>93.0%</u>	<u>-3.3個百分點</u>	<u>96.3%</u>	

## 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



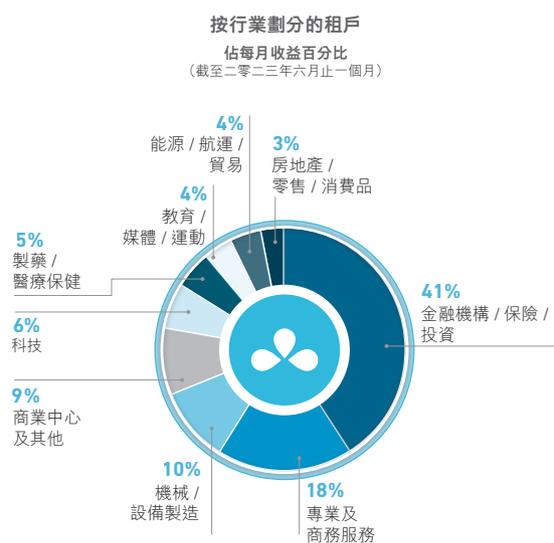
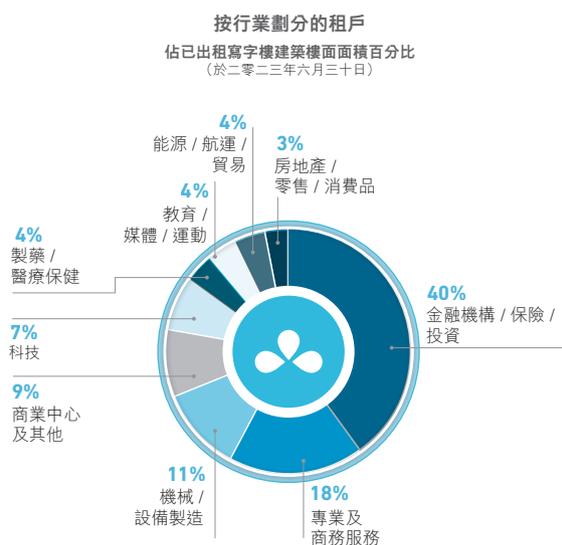
1. 續租率指在所有租約屆滿的總面積中，在相關期間由訂立新租約的相同租戶佔用的比例。
2. 續租租金變化的計算基礎為，僅在相關期間在相同面積的相同空間續租的現有租戶的實際租金差異。
3. 平均舊貨月租經扣除商業稅及增值稅(如適用)後呈列，並按指定期間的月末平均數計算。
4. 出租率按指定期間的月末平均數計算。

於二零二三年六月三十日，華貿物業的加權平均的租約到期為639天(以建築樓面面積計)。於二零二三年下半年及截至二零二四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14.6%及25.4%，而該等到期租約的平均單位租金分別為每平方米人民幣320元及每平方米人民幣360元。

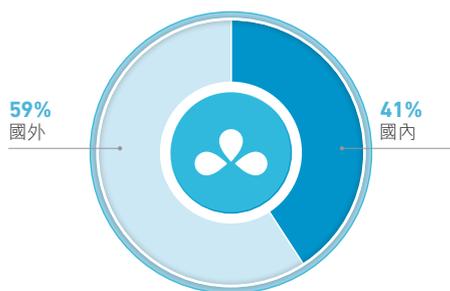
## 租戶基礎

於二零二三年六月三十日，華貿物業擁有合共 189 名租戶。五大租戶（以建築樓面面積計）佔報告期間總收益的 19.7%，於二零二三年六月三十日佔已出租總樓面面積的 22.1%。該等租戶的詳情載列如下。

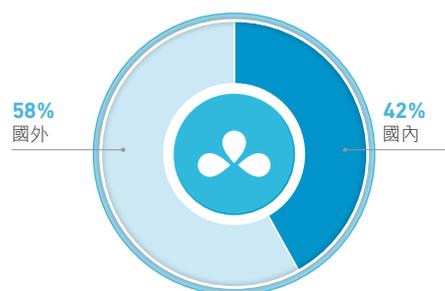
租戶	佔已出租 總建築樓面 面積百分比
愛普生	6.1%
中德證券	4.4%
環球律師事務所	4.3%
德事商務中心	4.1%
康泰納仕	3.2%
<b>總計</b>	<b>22.1%</b>



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  
(於二零二三年六月三十日)



國際及國內租戶比例  
佔每月收益百分比  
(截至二零二三年六月止一個月)



## 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由二零一七年的人民幣146億元增加至二零二二年的人民幣204億元，複合年增長率為6.9%。然而，二零二零年至二零二二年的增長因新冠肺炎疫情而中斷。經濟復甦，預期惠州的商場行業將重拾動力。灼識諮詢預測，到二零二七年，惠州商場行業的商品交易額為人民幣388億元，二零二二年至二零二七年的複合年增長率為13.8%，超過大灣區其他城市的增長。截至二零二三年六月三十日，惠州有39個購物商場，總零售建築樓面面積約為2.6百萬平方米，由約34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32.2%。截至二零二三年六月三十日，華貿天地在惠州商場行業的總建築樓面面積及商品交易額份額分別為5.5%及8.9%。

## 華貿天地經營表現

春泉產業信託於二零二二年九月二十八日收購惠州華貿天地。自二零二二年底放寬新冠肺炎疫情政策以來，購物中心的消費信心有所恢復，人流量也有所增加。除夕夜，人流流量明顯出現回升跡象，購物中心的客流量估計為63,000名人次，與二零二一年相比增長了15.8%。二零二三年上半年的日均客流量為32,295人次。

## 日均客流量



報告期內，我們通過為購物商場引入一系列國際化妝品品牌而進一步提升華貿天地的定位。該等品牌中許多目前僅在惠州華貿天地設店，營造出商場獨家及奢華感，鞏固其高端名聲。我們相信，此策略有助我們的購物商場在市內競爭對手中的購物商場脫穎而出，並提高其作為購物人士首選之地的地位。此外，我們的本地物業管理團隊亦一直努力不懈地優化商場內的商戶組合，以進一步提升顧客的購物體驗。比如，一樓經過重新佈置，展示特斯拉及蔚來等知名電動汽車品牌，並包括大疆及蘋果授權經銷商最新電子產品商店。於二零二三年上半年，我們已成功與63名新商戶簽訂租約。此等優化使得華貿天地於二零二三年消費需求預計復甦中佔據有利地位。

## 財務摘要

(人民幣百萬元)

截至以下日期止六個月	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
收益		
— 租金收入總額(附註 i)	<b>109.3</b>	49.3
— 其他收入(附註 ii)	<b>0.8</b>	0.7
	<b>110.1</b>	50.0
物業經營開支	<b>(30.0)</b>	(11.0)
物業收入淨額	<b>80.1</b>	39.0

\* 收購惠州的華貿天地 68% 的權益已於二零二二年九月二十八日完成。

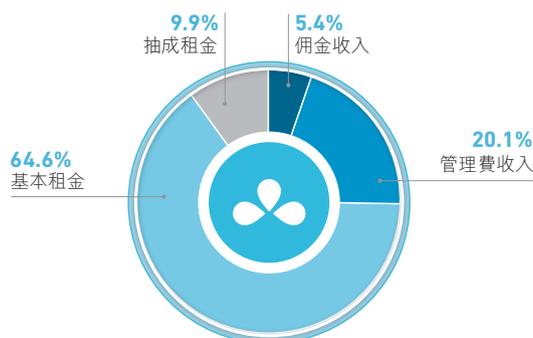
附註：

- 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。

截至二零二三年六月三十日止六個月，華貿天地報告的收益為人民幣110.1百萬元，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。

### 華貿天地租金收入組合

(截至二零二三年六月三十日止六個月期間)



截至二零二三年六月三十日止六個月期間，惠州華貿天地以物業收入淨額計的貢獻為人民幣80.1百萬元。

## 租金收入

於二零二三年上半年，平均出租率由二零二二年第四季度的約92.2%回升至報告期間的95.9%。同時，若干空間重新出租亦使商場的平均月租由二零二二年第四季度的每平方米人民幣148元上升至報告期間的每平方米人民幣165元。租用成本(定義為租金收入總額佔購物商場的商品交易總額的百分比)於報告期間為10.5%。

	二零二三年 上半年	二零二二年 第四季度
平均月租(人民幣/平方米) <sup>1</sup>	165	148
— 固定租金	137	—
— 浮動租金	28	—
平均出租率 <sup>2</sup>	<u>95.9%</u>	<u>92.2%</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
截至二零二三年十二月三十一日止年度	16%	21%
截至二零二四年十二月三十一日止年度	23%	30%
截至二零二五年十二月三十一日止年度	19%	27%
截至二零二六年十二月三十一日止年度及之後	<u>42%</u>	<u>22%</u>
總計	<u>100%</u>	<u>100%</u>

於二零二三年六月三十日，截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度到期的租約分別佔可出租總建築樓面面積的16%及23%，及分別佔六月租金收入的21%及30%。

## 租戶基礎

作為惠州的旗艦商場，華貿天地的貿易組合側重於高端及生活時尚項目。餐飲店舖主要為享負盛名的本地及國際品牌，對達到於穩定高客流量至關重要。服裝為目前華貿天地最大的貿易領域，吸引廣泛的目標客戶，但其在商場的貿易組合份額正逐漸減少，而高端化妝品等美容及個人護理產品的份額則增加。目前，重點是增加雲集一樓的電動汽車及數碼產品的曝光率。先前由超市承租人佔用的區域現重新推出，新的商舖提供優質新鮮農產品及其他食品。

於二零二三年六月三十日，華貿天地擁有合共500名租戶。十大租戶(以建築樓面面積計)詳情如下表。

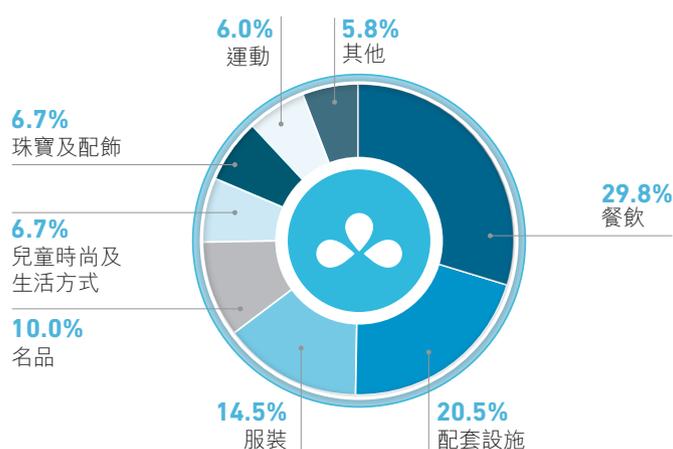
編號	租戶貿易領域	到期日	佔建築樓面面積	佔租金收入
1	娛樂	二零二六年六月	7.0%	2.6%
2	餐飲	二零二六年四月	4.2%	0.8%
3	服裝	二零二六年六月	3.3%	0.6%
4	其他	二零二六年三月	1.7%	0.4%
5	服裝	二零二八年六月	1.5%	0.0%
6	服裝	二零三一年六月	1.5%	0.5%
7	餐飲	二零二六年九月	1.4%	0.6%
8	餐飲	二零三一年三月	1.2%	0.9%
9	餐飲	二零二九年六月	1.1%	0.4%
10	娛樂	二零二五年四月	1.1%	1.0%
	總計		24.0%	7.8%

## 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)	75%	81%
抽成租金	13%	8%
固定租金	12%	11%
總計	100%	100%

## 按建築樓面面積劃分的華貿天地租戶組合

(截至二零二三年六月止一個月)



## 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。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」)。

## 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	二零二三年		二零二二年		二零二二年
	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	363.42	17.0%	310.54	16.2%	267.31
物業經營開支	(89.52)	23.2%	(72.69)	12.3%	(64.73)
物業收入淨額	273.89	15.2%	237.85	17.4%	202.58
淨物業收益率	75.4%	-1.2個百分點	76.6%	+0.8個百分點	75.8%
一般及行政開支	(40.61)	(2.7%)	(41.74)	26.8%	(32.91)
現金利息開支	(92.38)	18.7%	(77.84)	140.7%	(32.34)
單位持有人應佔除稅後(虧損)/ 溢利	(92.92)	42.0%	(65.42)	不適用	93.77
可供分派收入總額	<u>131.66</u>	<u>(5.9%)</u>	<u>139.96</u>	<u>(8.3%)</u>	<u>152.65</u>

基金單位資料	二零二三年		二零二二年		二零二二年
	上半年	環比變動	下半年	環比變動	上半年
每個基金單位分派(港仙)	10.0	—	10.0	(10.7%)	11.2
每個基金單位分派(等值人民幣分)	8.9	(1.1%)	9.0	(3.2%)	9.3
分派比率	97%	+4.5個百分點	92.5%*	+2.5個百分點	90%
每個基金單位資產淨值(港元)	4.63	(6.5%)	4.95	6.4%	5.29
已發行基金單位數目	<u>1,493,567,431</u>	<u>0.6%</u>	<u>1,484,931,187</u>	<u>0.4%</u>	<u>1,479,302,559</u>

於	二零二三年		二零二二年		二零二二年
	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	12,066.23	(0.1%)	12,082.95	29.5%	9,331.82
總資產	13,009.14	0.6%	12,930.99	28.9%	10,033.78
總借貸	5,131.00	5.6%	4,857.35	57.2%	3,089.40
資產淨值	6,370.88	(2.9%)	6,558.84	(1.9%)	6,685.28
資本負債比率	<u>39.4%</u>	<u>+1.8個百分點</u>	<u>37.6%</u>	<u>+6.8個百分點</u>	<u>30.8%</u>

\* 指全年分派比率92.5%。

## 財務表現

春泉產業信託於報告期間內之收益為人民幣363.42百萬元，環比增加17.0%及同比增加36.0%。經計及物業經營開支人民幣89.52百萬元後，物業收入淨額為人民幣273.89百萬元，環比增加15.2%及同比增加35.2%。於報告期間，淨物業收益率輕微下降至75.4%（二零二二年下半年：76.6%；二零二二年上半年：75.8%）。

一般及行政開支為人民幣40.61百萬元。同時，計息借貸之融資成本總額錄得人民幣219.61百萬元（二零二二年上半年：人民幣187.62百萬元），包括將美元及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118.37百萬元（二零二二年上半年：人民幣137.29百萬元）。現金利息開支為人民幣92.38百萬元，較二零二二年上半年的人民幣32.34百萬元增加185.7%。

經計及華貿物業、華貿天地及英國組合之公允價值下跌人民幣98.41百萬元（二零二二年上半年：公允價值增加人民幣59.06百萬元），報告期間的單位持有人應佔除稅後虧損為人民幣92.92百萬元（二零二二年下半年：單位持有人應佔除稅後虧損人民幣65.42百萬元；二零二二年上半年：單位持有人應佔除稅後溢利人民幣93.77百萬元）。

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為人民幣131.66百萬元，環比減少5.9%及同比減少13.8%。呈報金額已經調整，不包括匯兌虧損以及華貿物業、華貿天地及英國組合公允價值減少（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」)於二零二三年六月三十日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零二三年六月三十日之估值為人民幣8,600百萬元，較其於二零二二年十二月三十一日之估值減少0.5%。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。估值減少乃主要由於出租率下降所致。資本化比率／續租回報率為5.0% (二零二二年十二月三十一日：5.0%)。

華貿天地於二零二三年六月三十日的估值為人民幣2,823百萬元，較於二零二二年十二月三十一日的估值維持穩定。華貿天地的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% (二零二二年十二月三十一日：6.0%)。

英國組合於二零二三年六月三十日之估值為69.8百萬英鎊(相當於人民幣643.23百萬元)，較於二零二二年十二月三十一日之估值減值6.1% (以英鎊計)及升值3.8% (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4.45%至9.15% (二零二二年十二月三十一日：3.70%至8.15%)。

於二零二三年六月三十日，春泉產業信託債務融資合共約人民幣5,131.00百萬元，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」)，按一個月港元香港銀行同業拆息加年利率1.60%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4,305百萬港元尚未償還。
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，於二零二三年四月提前償還部分款項2.7百萬英鎊後，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753.83百萬元於報告期末尚未償還。

於二零二三年六月三十日，本集團的資本負債比率(即總借貸對資產總值)為39.4%，而於二零二二年十二月三十一日為37.6%。

## 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利率掉期合約(「利率掉期合約」)及跨貨幣掉期(「跨貨幣掉期」)合約實施對沖計劃，以減輕其利率及匯率風險。

於二零二三年六月三十日，就有關華貿物業融資而言，該等利率掉期合約的名義金額合共為3,355百萬港元，佔春泉產業信託港元貸款的77.9%，加權平均掉期年利率為1.21%。

於二零二三年六月三十日，春泉產業信託的借貸比例(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)約為75%(二零二二年下半年：77%；二零二二年上半年：65%)。

於報告期間，加權平均現金年利率(扣除息差後)約為3.6%(二零二二年下半年：3.8%；二零二二年上半年：2.1%)。

於二零二三年七月，春泉產業信託就其華貿物業融資訂立名義金額為950百萬港元的額外浮息轉定息利率港元－人民幣跨貨幣掉期合約，以及就其英國融資訂立名義金額為47.8百萬英鎊的浮息轉定息利率利率掉期合約。

因此，華貿物業融資及英國融資的所有貸款金額均按固定利率計息，而加權平均掉期年利率(未計息差及任何信貸調整息差)約為1.72%。同時，我們的人民幣貸款乃基於中國貸款市場報價利率，該利率於報告期間相對穩定且呈下降趨勢。

通過上述舉措，我們的100%貸款均由利率對沖計劃涵蓋或按相對穩定的中國貸款市場報價利率計息，大幅降低利率波動對春泉產業信託的影響。

## 單位持有人應佔資產淨值

於二零二三年六月三十日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣6,370.88百萬元。

於二零二三年六月三十日，每個基金單位資產淨值為4.63港元(二零二二年十二月三十一日：4.95港元；二零二二年六月三十日：5.29港元)，其較二零二三年六月三十日(報告期間的最後交易日)的基金單位收市價2.22港元有108.6%溢價。

## 資本承擔

於二零二三年六月三十日，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

於嚴格的「新冠肺炎清零」措施實施數年後，中國經濟重啟大門，因而於二零二三年初展現旺盛活力。然而，中國經濟自此勉力維持其增長趨勢，報告期間的經濟增長不盡人意。此反映公有及私有部門減債，以及包括房地產行業在內的多個行業為遵守國家政策所進行的結構性調整。儘管經濟暫時陷入逆境，我們相信，政策刺激及國內消費復蘇將使增長勢頭於二零二四年回升。

北京商用物業市場的表現反映了整個市場的謹慎取態。隨著租戶重返辦公室，不再需要在家辦公，對甲級寫字樓的需求趨於穩定，我們注意到拖欠租金及未付租金的情況明顯好轉。然而，由於幾乎沒有新寫字樓租戶進入市場，租金依然疲軟。同時，面對不確定的經濟前景，許多現有租戶推遲了搬遷或擴張的決定。這導致業主之間為留住現有租戶或吸引新租戶而展開激烈競爭。然而，從長遠來看，管理人對北京寫字樓市場的前景仍持謹慎樂觀態度。考慮到近期內CBD缺乏進一步的甲級寫字樓供應，我們預計市場仍將保持彈性。春泉產業信託的華貿物業共有14.6%的租約將於二零二三年下半年到期，其中超過65%的租約已獲得續約。與此同時，我們對於報告期末將出租率維持在91%感到高興。

北京寫字樓市場與全球及中國經濟狀況密切相關。但我們新收購的惠州華貿天地更加反映大灣區的國內消費。大灣區已被指定為對國家未來發展具有戰略重要性的區域。由於經濟增長、持續城市化、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，華貿天地可從這個特別區域的長期興旺中獲利。報告期內，我們從其運營中收穫了全期收益。二零二二年充滿挑戰，零售業(包括華貿天地)受到新冠肺炎疫情及相關社交限制打擊。惠州當地管理團隊的不懈努力使得華貿天地在中國重新開放後在客流及商品交易總額上呈現令人鼓舞的反彈。當前租戶組合(強調電動汽車及高科技產品、食品及飲料、以及化妝產品)已經過設計以利用後疫情時代消費者偏好的轉變。報告期內，華貿天地的出租率約為96%，二零二三年下半年，春泉產業信託將繼續受益於其防禦能力。

短期內，我們預期利率及貨幣的波動將持續。幸運的是，春泉產業信託提早對其所有港元及英鎊貸款風險實施浮動對固定利率對沖，此舉在一定程度上緩解我們二零二三年的利率風險。與此同時，我們密切關注人民幣兌美元及港元的變動。從風險管理角度而言，我們並未排除增加以人民幣計值貸款對港元借貸的比例的可能性。我們對於通過審慎資產管理策略創造價值的努力表示樂觀，這將轉而增加單位持有人的分派。

於二零二三年五月二十五日，春泉產業信託宣佈擬購回其已發行基金單位約4.23%。此舉構成場外交易，允許春泉產業信託以每個基金單位2.3810港元的價格購回其單位，從而使得春泉產業信託的每個基金單位分派及每個基金單位資產淨值增值。我們欣然宣佈於二零二三年六月二十三日的特別大會上獲得99.99%單位持有人的支持。交易已於二零二三年七月完成，而回購單位已於其後註銷。我們又一次證明了春泉產業信託致力於尋求僅使每個基金單位分派增值的機會。

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。

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用一份手冊，訂明為遵守所有適用法例及規例而採用的主要流程、制度及措施與若干企業管治政策及程序。董事會在企業管治職責擔當重要的支持和監督角色。董事會定期檢討合規手冊及其他企業管治和法律法規合規政策與程序，因應最新法律體系及國際最佳慣例批准更改管治政策，並審查企業管治披露資料。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，春泉產業信託於二零二三年六月十三日舉行週年大會(以呈報春泉產業信託截至二零二二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馬世民先生及邱立平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，春泉產業信託於二零二三年六月二十三日舉行特別大會，以就涉及場外基金單位回購之關連交易尋求單位持有人批准。有關詳情載於日期為二零二三年五月二十七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)及白雅男女士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。羅孔欣女士已於二零二三年六月四日不再出任負責人員。

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8,895,244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，請參閱日期為二零二三年三月二十四日及二零二三年五月二日的公告。

於報告期間，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所回購合共259,000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。

於二零二三年六月三十日已發行基金單位總數為1,493,567,431個基金單位。

## 購買、出售或贖回基金單位

於報告期間，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所回購合共259,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為0.6百萬港元。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位 回購數目	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	
<b>二零二三年</b>				
三月	79,000	2.3947	2.3597	187
四月	180,000	2.4410	2.4313	439

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2.42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。

誠如管理人於二零二三年五月二十五日公佈，管理人與BT Cayman Ltd.（「**BT Cayman**」）訂立回購協議，據此，管理人（為及代表春泉產業信託並以其管理人身份行事）有條件同意購買及BT Cayman有條件同意出售63,235,000個由BT Cayman持有的基金單位，佔於二零二三年六月三十日已發行基金單位總數的約4.23%（「**場外基金單位回購**」）。場外基金單位回購的價格定為2.3810港元。場外基金單位回購已於春泉產業信託於二零二三年六月二十三日舉行之特別大會獲獨立單位持有人批准。場外基金單位回購已於二零二三年七月七日完成。場外基金單位回購的詳情，分別載於春泉產業信託日期為二零二三年五月二十五日、二零二三年五月二十八日、二零二三年五月三十日、二零二三年六月二十三日及二零二三年七月七日的公告，以及春泉產業信託日期為二零二三年五月二十七日的通函。

### 基金單位公眾持有量

基於公開資料及就董事所知，於二零二三年六月三十日，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](http://www.hkexnews.hk) 及春泉產業信託網站 [www.springreit.com](http://www.springreit.com) 登載，並將於二零二三年八月三十一日或之前寄發予單位持有人。

承董事會命

**春泉資產管理有限公司**

(以春泉產業信託管理人身份)

管理人主席

**Toshihiro Toyoshima 先生**

香港，二零二三年八月二十二日

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* 及 *林耀堅* (均為獨立非執行董事)。

## 簡明綜合收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	6	363,415	267,307
物業經營開支	7	<u>(89,521)</u>	<u>(64,732)</u>
物業收入淨額		273,894	202,575
一般及行政開支	8	(40,605)	(32,908)
投資物業公允價值(虧損)/收益	14	(98,412)	59,057
使用權資產公允價值虧損	15	(107)	(253)
其他收益，淨額	9	<u>19,593</u>	<u>53,735</u>
營運溢利		154,363	282,206
銀行利息收入		2,736	1,825
計息借貸之融資成本	10	<u>(219,610)</u>	<u>(187,615)</u>
除稅及與單位持有人交易前的(虧損)/溢利		(62,511)	96,416
所得稅開支	11	<u>(19,582)</u>	<u>(2,643)</u>
期內(虧損)/溢利(與單位持有人交易前)		(82,093)	93,773
已付單位持有人的分派：			
— 二零二一年末期分派		—	(139,224)
— 二零二二年末期分派(附註i)		<u>(135,192)</u>	<u>—</u>
		<u>(217,285)</u>	<u>(45,451)</u>

截至六月三十日止六個月  
二零二三年 二零二二年  
(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	(206,529)	(485)
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額	(21,580)	(44,966)
非控股權益	10,824	—
	<u>(217,285)</u>	<u>(45,451)</u>

以下各項應佔期內(虧損)/溢利

(與單位持有人交易前)：

— 單位持有人(附註 ii)	(92,917)	93,773
— 非控股權益	10,824	—
	<u>(82,093)</u>	<u>93,773</u>

附註：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止年度的二零二二年末期分派人民幣135,192,000元於截至二零二三年六月三十日止六個月支付。截至二零二三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(虧損)/溢利乃按單位持有人應佔與單位持有人交易前的期內(虧損)/溢利和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註13。

第41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

截至二零二三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) 附註 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 (附註ii) (未經審核) 人民幣千元	非控股權益 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
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>
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)	—	(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)	—	(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	—	50,131
期內全面收益總額	ii	<u>138,739</u>	<u>(138,739)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付分派人民幣135,192,000元(二零二二年：人民幣139,224,000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206,529,000元(二零二二年：減少人民幣485,000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。

## 簡明綜合分派聲明

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日 止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
單位持有人應佔與單位持有人交易前的期內 (虧損)／溢利	(92,917)	93,773
調整：		
— 單位持有人應佔投資物業的公允價值虧損／(收益)	95,196	(59,057)
— 使用權資產公允價值虧損	107	253
— 衍生金融工具公允價值虧損／(收益)淨額	9,803	(92,790)
— 單位持有人應佔遞延稅項	1,867	1,341
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用	19,479	15,987
— 銀行借貸的主要負債部分的交易成本攤銷	8,999	16,797
— 未變現匯兌虧損	89,126	176,347
期內可供分派收入(附註 ii)	131,660	152,651
期內分派總額(附註 iii)	127,710	137,386
期內分派總額佔可供分派收入百分比	97%	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 iv、v 及 vi)	<u>10.0 港仙</u>	<u>11.2 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
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	<u>人民幣 8.9 分</u>	<u>人民幣 9.3 分</u>
期內每個單位分派	<u>人民幣 8.9 分</u>	<u>人民幣 9.3 分</u>

- (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(虧損)／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。
- (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。

截至二零二三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97%(二零二二年：90%)。截至二零二三年六月三十日止六個月的中期分派預期將於二零二三年九月二十二日支付予單位持有人。然而，二零二三年八月二十二日(即中期分派宣派日期)至二零二三年九月八日(「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。

- (v) 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。
- (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

於二零二三年六月三十日

		於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
投資物業	14	12,066,230	12,082,952
使用權資產	15	15,841	14,460
衍生金融工具	16	154,276	159,994
受限制銀行結餘	18	338,700	366,840
貿易及其他應收款項	17	94,212	104,313
現金及現金等價物	18	339,876	202,434
<b>總資產</b>		<b>13,009,135</b>	12,930,993
<b>負債，不包括單位持有人應佔資產淨值</b>			
計息借貸	20	5,130,999	4,857,346
遞延稅項負債	21	100,059	97,313
租賃負債	15	11,531	10,601
租賃按金	19	206,017	204,566
貿易及其他應付款項	19	190,844	217,279
應付所得稅		40,813	37,880
<b>總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>5,680,263</b>	5,424,985
<b>非控股權益</b>		<b>957,989</b>	947,165
<b>單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>6,370,883</b>	6,558,843
已發行基金單位(千個)	22	1,493,567	1,484,931
<b>單位持有人應佔每個基金單位資產淨值</b>			
人民幣		4.27	4.42
港元		4.63	4.95

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

截至二零二三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

	單位持有人	
	儲備	應佔資產淨值
	人民幣千元	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)
	<hr/>	<hr/>
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)
	<hr/>	<hr/>
發行基金單位(附註22)	—	15,956
購回以供註銷的基金單位(附註22)	—	(1,846)
	<hr/>	<hr/>
於二零二二年六月三十日	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：該金額指期內用以抵銷儲備變動的保留溢利。

第41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

截至二零二三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」)所編製於二零二二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二零二二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二零二三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。

於二零二三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號及國際 財務報告準則實務報告第2號	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

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)	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
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(修訂)	二零二四年一月一日
國際財務報告準則10號及 國際會計準則第28號 (二零一一年)(修訂本)	售後租回的租賃負債	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，並應與集團於二零二二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。

截至二零二三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344.6百萬元(二零二二年六月三十日：人民幣248.8百萬元)及來自英國投資物業租戶的收益為人民幣18.8百萬元(二零二二年六月三十日：人民幣18.4百萬元)。於二零二三年六月三十日，人民幣11,423百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣11,463百萬元)之投資物業位於中國，而人民幣643百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣620百萬元)之投資物業位於英國。人民幣16百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣14百萬元)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	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
收益		
租金收入	346,974	262,028
停車場收入	1,497	2,720
其他收入(附註i)	14,944	2,559
	<u>363,415</u>	<u>267,307</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	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
物業管理費用	16,717	5,767
物業稅(附註i)	38,613	30,385
其他稅項(附註ii)	2,269	146
預扣稅(附註iii)	23,892	25,499
租賃佣金	889	942
廣告及推廣開支	6,586	—
復原成本	—	1,551
其他	555	442
	<b>89,521</b>	<b>64,732</b>

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) 其他稅項指中國的城市維護建設稅、教育附加費、消費稅及印花稅。
- (ii) 預扣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	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
管理人費用(附註i)	31,512	25,704
信託費用	1,359	880
估值費用	266	761
核數師薪酬		
— 核數服務	105	102
— 其他鑒證服務	732	612
— 其他非鑒證服務	169	13
法律及其他專業服務費(附註ii)	5,271	4,389
其他	1,191	447
	<b>40,605</b>	<b>32,908</b>

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	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
按公允價值計入損益的衍生金融工具公允價值		
(虧損)／收益淨額	(9,803)	92,790
匯兌收益／(虧損)，淨額	29,248	(39,055)
其他收益	148	—
	<b>19,593</b>	<b>53,735</b>

## 10 計息借貸融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
銀行借貸利息開支(附註i)	(135,049)	(50,695)
衍生金融工具利息收入	34,249	808
租賃負債利息開支	(436)	(436)
銀行借貸匯兌虧損(附註ii)	(118,374)	(137,292)
	<u>(219,610)</u>	<u>(187,615)</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	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
即期所得稅	<u>16,836</u>	<u>1,302</u>
	16,836	1,302
遞延稅項	<u>2,746</u>	<u>1,341</u>
	19,582	2,643

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	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
	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(虧損)/溢利	(62,511)	96,416
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))	<u>79,405</u>	<u>(121,485)</u>
	16,894	(25,069)
按香港利得稅稅率16.5%(二零二二年：16.5%)計算之稅項	2,788	(4,136)
不同稅率對海外業務的影響	2,476	(48)
毋須課稅收入	(8,646)	(169)
不可扣稅開支	<u>22,964</u>	<u>6,996</u>
	19,582	2,643

## 12 管理人費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
基本費用	23,953	19,628
浮動費用	7,559	6,076
	<u>31,512</u>	<u>25,704</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)。

根據管理人於二零二二年十二月二日及二零二一年十二月三日作出的選擇，根據信託契約，就截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間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(二零二二年：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(二零二二年：相同)。

### 13 每個基金單位(虧損)/盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
單位持有人應佔期內(虧損)/溢利(與單位持有人交易前)	(92,917)	93,773
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	1,488,702,672	1,475,393,909
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
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	1,488,702,672	1,478,883,926
單位持有人應佔以與單位持有人交易前(虧損)/溢利 為基準的每個基金單位基本(虧損)/盈利	<u>(人民幣 6.2分)</u>	<u>人民幣 6.4分</u>
單位持有人應佔以與單位持有人交易前(虧損)/溢利 為基準的每個基金單位攤薄(虧損)/盈利	<u>(人民幣 6.2分)</u>	<u>人民幣 6.3分</u>

### 14 投資物業

	截至	截至
	二零二三年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
期/年初	12,082,952	9,307,096
收購附屬公司(附註24)	—	2,442,000
收購附屬公司交易成本	—	51,024
添置	20,454	—
於其他全面收益確認的匯兌差額	61,236	(19,629)
於綜合收益表確認的公允價值變動	(98,412)	268,730
期/年末	<u>12,066,230</u>	<u>12,082,952</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。

於二零二二年九月二十八日，集團透過收購附屬公司完成收購惠州華貿天地68%的權益(附註24)。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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。於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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	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			
於二零二三年六月三十日	—	—	<b>12,066,230</b>
於二零二二年十二月三十一日	—	—	<b>12,082,952</b>

期／年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥（二零二二年十二月三十一日：無）。

## 釐定公允價值的重大不可觀察輸入值

### (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。於二零二三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%（二零二二年十二月三十一日：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（二零二二年十二月三十一日：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。於二零二三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%（二零二二年十二月三十一日：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177元（二零二二年十二月三十一日：人民幣176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。於二零二三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4.45%至9.15%（二零二二年十二月三十一日：3.70%至8.15%）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4.00英鎊至27.50英鎊（二零二二年十二月三十一日：4.52英鎊至23.57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 二零二三年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
期／年初	14,460	15,217
於其他全面收益確認的匯兌差額	1,488	(445)
於綜合收益表確認的公允價值變動	(107)	(312)
期／年末	<u>15,841</u>	<u>14,460</u>
	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>租賃負債，預期將於以下期間結算：</b>		
1年內	254	96
超過1年	11,277	10,505
	<u>11,531</u>	<u>10,601</u>

### 公允價值等級

	公允價值計量採用		
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公允價值計量			
於二零二三年六月三十日	—	—	<u>15,841</u>
於二零二二年十二月三十一日	—	—	<u>14,460</u>

期／年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥(二零二二年十二月三十一日：無)。

## 16 衍生金融工具

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>資產</b>		
利率掉期之公允價值	<u>154,276</u>	<u>159,994</u>

於二零二三年六月三十日，集團已訂立三項(二零二二年十二月三十一日：三項)利率掉期以管理財務風險，但並無根據國際財務報告準則第9號列作會計對沖。普通利率掉期乃用於對沖債務工具浮動利息付款。

於二零二三年六月三十日之利率掉期的名義本金總額為3,355百萬港元(約人民幣3,093百萬元)(二零二二年十二月三十一日：3,355百萬港元(約人民幣2,967百萬元))，1,000百萬港元將於二零二三年十二月二十九日到期，2,355百萬港元將於二零二五年九月二十三日(二零二二年十二月三十一日：相同)到期。

截至二零二三年六月三十日止六個月，集團錄得利率掉期公允價值虧損淨額人民幣9,803,000元(二零二二年六月三十日：收益人民幣92,790,000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。

## 17 貿易及其他應收款項

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收租金	7,140	7,266
遞延應收租金(附註iv)	40,602	41,135
預付款	9,995	10,884
其他應收款項	3,473	2,151
可收回增值稅	215	117
已彌償可收回稅項(附註v)	32,787	42,760
	<u>94,212</u>	<u>104,313</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) 於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至30天	2,160	4,939
31至90天	1,435	661
90天以上	3,545	1,666
	<u>7,140</u>	<u>7,266</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 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
受限制銀行結餘	338,700	366,840
現金及現金等價物	339,876	202,434
	<u>678,576</u>	<u>569,274</u>

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
美元	23,349	25,206
人民幣	320,698	305,290
港元	316,493	210,584
英鎊	18,036	28,194
	<u>678,576</u>	<u>569,274</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：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二二年 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	<u>339,876</u>	<u>202,434</u>
受限制銀行結餘		
超過1年	<u>338,700</u>	<u>366,840</u>

#### 19 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
租賃按金(附註i)	<u>206,017</u>	<u>204,566</u>
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	58,653	52,380
其他稅項撥備(附註ii)	11,561	16,377
應計費用及其他應付款項	<u>120,630</u>	<u>148,522</u>
	<u>190,844</u>	<u>217,279</u>

附註：

(i) 賬面值預期將根據協議條款結算如下：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
1年內	85,674	64,764
超過1年	<u>120,343</u>	<u>139,802</u>
	<u><b>206,017</b></u>	<u><b>204,566</b></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：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行借貸		
1年內	66,310	64,000
超過1年	<u>5,064,689</u>	<u>4,793,346</u>
	<u><b>5,130,999</b></u>	<u><b>4,857,346</b></u>

銀行借貸乃以下列貨幣計值：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
港元(附註 i)	3,942,684	3,674,729
人民幣(附註 ii)	753,834	768,000
英鎊(附註 iii)	434,481	414,617
	<b>5,130,999</b>	<b>4,857,346</b>

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：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
6個月或以內	<b>5,130,999</b>	<b>4,857,346</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。

附註：

- (i) 借貸按一個月港元香港銀行同業拆息另加 1.60 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) 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。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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 (未經審核) 人民幣千元	加速折舊撥備 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
於二零二三年六月三十日			
期初	95,250	2,063	97,313
綜合收益表中確認的遞延稅項開支	—	2,746	2,746
期末	<u>95,250</u>	<u>4,809</u>	<u>100,059</u>
	投資物業重估 (經審核) 人民幣千元	加速折舊撥備 (經審核) 人民幣千元	總計 (經審核) 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日			
年初	2,760	—	2,760
其他全面收益中確認的匯兌差額	(86)	—	(86)
綜合收益表中確認的遞延稅項開支	92,576	2,063	94,639
年末	<u>95,250</u>	<u>2,063</u>	<u>97,313</u>

## 22 已發行基金單位

	基金單位數目	
	截至 二零二三年 六月三十日 止期間	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度
期／年初結餘	<b>1,484,931,187</b>	1,472,383,580
就管理人費用已發行的新基金單位	<b>8,895,244</b>	14,674,607
購回已發行基金單位(附註 ii)	<b>(259,000)</b>	(2,127,000)
期／年末結餘(附註 i)	<b><u>1,493,567,431</u></b>	<b><u>1,484,931,187</u></b>

附註：

- (i) 截至二零二三年六月三十日，基金單位的成交市值為每個基金單位2.22港元(二零二二年十二月三十一日：2.40港元)。按1,493,567,431個(二零二二年十二月三十一日：1,484,931,187個)基金單位計算，市場資本值為3,316百萬港元(約人民幣3,057百萬元)(二零二二年十二月三十一日：3,564百萬港元(約人民幣3,205百萬元))。
- (ii) 截至二零二三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259,000個基金單位(二零二二年：808,000個基金單位)，總代價約為人民幣551,000元(二零二二年：人民幣1,846,000元)。期內，購回的所有基金單位已註銷。

## 23 應收未來最低租金

於二零二三年六月三十日，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：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	643,832	633,346
一至兩年	459,038	493,517
兩至三年	308,468	327,607
三至四年	139,381	162,046
四至五年	89,746	74,057
五年後	218,197	204,317
	<u>1,858,662</u>	<u>1,894,890</u>

附註：大部分經營租賃訂有固定租期，且租期為一至三年(二零二二年十二月三十一日：一至三年)。

## 24 收購附屬公司

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，彼等將自一名主要單位持有人的聯繫人收購惠州潤鑫及其投資控股公司合共68%權益，惠州潤鑫擁有中國惠州市一座七層商場及若干停車位。收購事項於二零二二年九月二十八日完成，收購代價為人民幣1,641.5百萬元，相關交易成本為人民幣51.0百萬元，其中人民幣890.0百萬元以賣方的更替應付款項支付，餘額以現金支付。由於所收購總資產的絕大部分公允價值集中於單一可識別資產惠州華貿天地，故集團根據國際財務報告準則第3號「業務合併」將收購事項入賬列作收購資產。

收購產生的資產及負債如下：

	人民幣千元
投資物業	2,442,000
受限制銀行結餘	40,000
貿易及其他應收款項(包括應收賣方款項)	1,132,320
現金及現金等價物	55,011
計息借貸	(800,000)
租賃按金	(53,051)
貿易及其他應付款項	(102,111)
應付稅項	(35,778)
其他負債淨額	(179,776)
	<u>2,498,615</u>
已收購資產淨值	2,498,615
非控股權益	(857,085)
	<u>1,641,530</u>
收購事項的收購代價	1,641,530
以更替應付款項(非現金交易)支付的代價	(890,000)
已收購現金及現金等價物	(55,011)
	<u>696,519</u>
交易成本(附註)	51,024
上一年已付交易成本	(7,813)
	<u>739,730</u>
現金流出淨額－投資活動	739,730

附註： 與收購有關的交易成本人民幣51百萬元已於投資物業資本化。

## 25 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	
				二零二二年	二零二一年
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%	—
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%	—
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%	—

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。

## 26 報告期後事項

二零二三年五月二十五日，管理人與BT Cayman Ltd. (「**BT Cayman**」)訂立回購協議，據此，管理人(為及代表春泉產業信託並以其管理人身份行事)有條件同意購買及BT Cayman有條件同意出售63,235,000個由BT Cayman持有的基金單位，佔於二零二三年六月三十日已發行基金單位總數的約4.23% (「**場外基金單位回購**」)。場外基金單位回購的價格定為2.3810港元，總代價約為151百萬港元。場外基金單位回購已於春泉產業信託於二零二三年六月二十三日舉行之特別大會獲獨立單位持有人批准。場外基金單位回購已於二零二三年七月七日完成，而所有回購基金單位其後於二零二三年七月十八日註銷。

## 27 簡明綜合中期財務資料審批

簡明綜合中期財務資料於二零二三年八月二十二日經管理人批准刊發。