

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust
春泉產業信託

股份代號：01426

由春泉資產管理有限公司管理



中期報告
2024



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二零一二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。



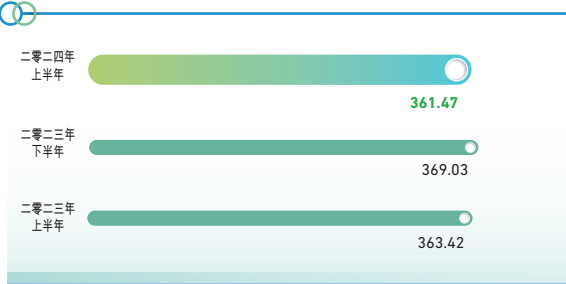
目 錄

- 2 表現摘要
- 3 分派
- 4 春泉產業信託物業概覽
- 7 管理層討論與分析
- 22 企業管治
- 30 關連人士交易
- 38 權益披露
- 43 中期財務資料審閱報告
- 44 簡明綜合收益表
- 45 簡明綜合全面收益表
- 46 簡明綜合分派聲明
- 48 簡明綜合財務狀況表
- 49 簡明綜合權益及單位持有人應佔資產淨值變動表
- 50 簡明綜合現金流量表
- 51 簡明綜合中期財務資料附註
- 75 績效表
- 76 公司資料

表現摘要

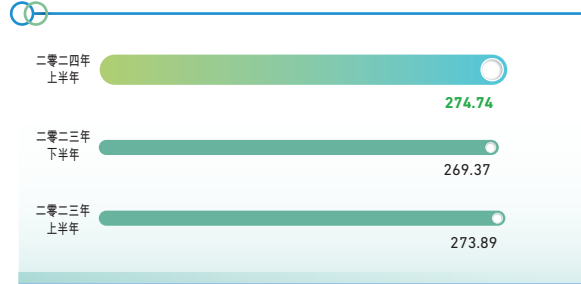
總收益

(人民幣百萬元)



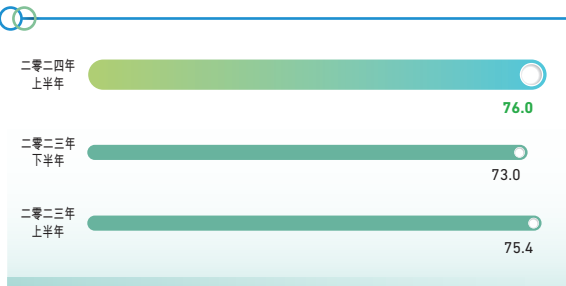
物業收入淨額

(人民幣百萬元)



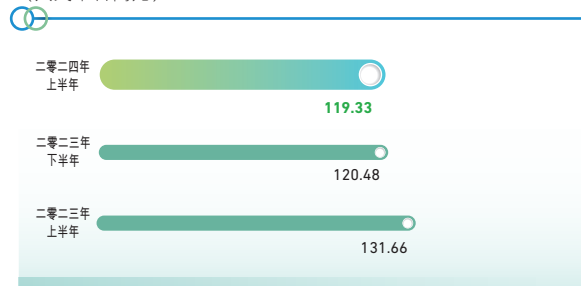
淨物業收益率

(%)



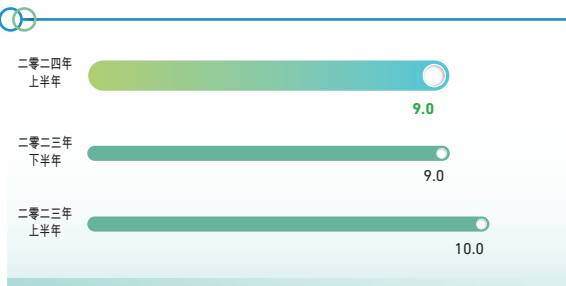
可分派收入總額

(人民幣百萬元)



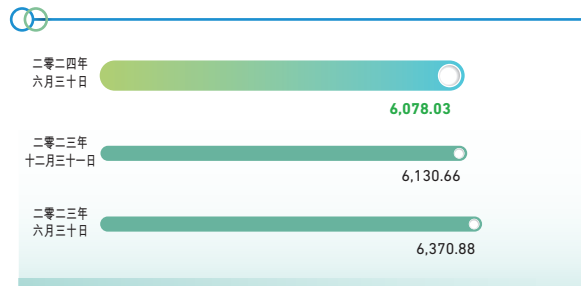
每基金單位分派

(港仙)



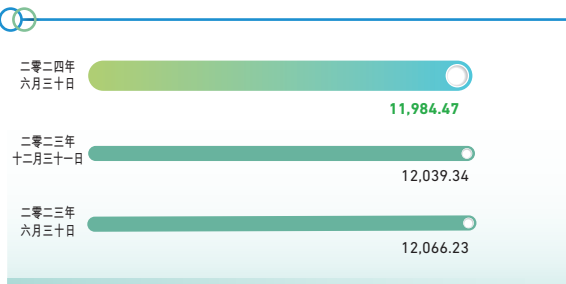
基金單位持有人應佔資產淨值

(人民幣百萬元)



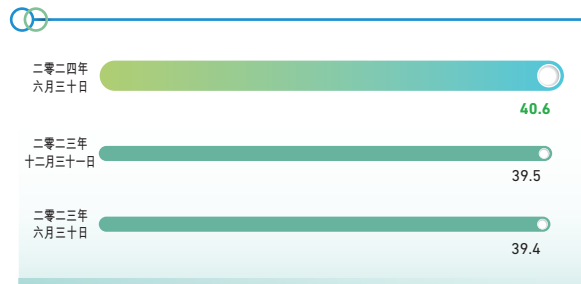
物業估值

(人民幣百萬元)



資本負債比率

(%)





分派

管理人董事會(「**董事會**」)謹代表春泉產業信託議決，向於二零二四年十月七日(「**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。

春泉產業信託物業概覽

華貿物業

北京華貿中心 1座及2座寫字樓

春泉產業信託目前為投資者持有位於北京CBD的兩座超甲級寫字樓，即華貿中心1座及2座寫字樓，以及位於地下樓層之合共約600個停車位。兩座寫字樓的總建築樓面面積為120,245平方米，包括停車場面積25,127平方米。華貿物業位於北京傳統CBD東南面戰略位置，處於市中心東部朝陽區。



華貿天地

大灣區惠州市的 七層高購物商場

春泉產業信託通過華貿天地，讓投資者得以接觸大灣區的零售行業。該項物業的總建築樓面面積為144,925.07平方米，包括：(a)一整棟七層高購物商場(包括兩層地庫)；及(b)700個地下停車位及50個地面停車位。該物業為名為「惠州華貿中心」的大型綜合發展項目的零售部分，四周環繞有多條主要道路、其他公共設施及景點，如惠州西湖、惠州博物館、惠州科技館及大雲寺。華貿天地可通過高速公路及城際線往大灣區的其他地方，是惠州心臟地帶的地標商場。基於大灣區經濟增長強健，對中國的戰略重要性日益提高，投資者憑藉華貿天地而處於優越地位，得以把握大灣區的發展潛力。



英國組合

84項商業物業

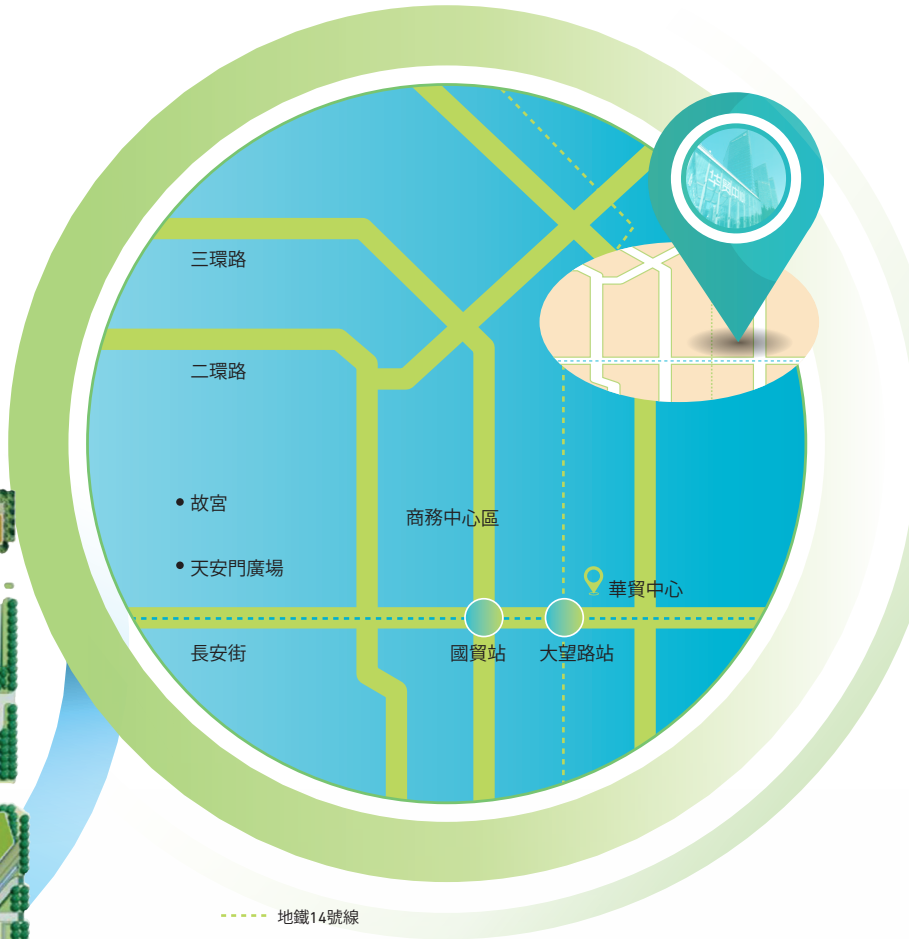
分散於英國各地的84項獨立商業物業。該等物業出租予英國一家全國範圍內的汽車服務提供商Kwik-Fit (GB) Limited。Kwik-Fit於一九七一年成立，於英國擁有最大的快速維修中心網絡，並營運超過600個中心。





華貿中心概覽

華貿中心為北京CBD的優質多用途綜合大樓，駐有知名品牌酒店及購物商場。



寫字樓

超甲級寫字樓

- 獲選為中國二十大寫字樓之一
- 地庫與北京地鐵直接相連



購物

北京SKP及其他購物區

- 北京SKP—以營業額計算為中國最大百貨公司之一



住宅

住宅區

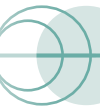
- 設有會所的住宅式及服務式公寓



酒店

五星級豪華酒店

- 北京麗思卡爾頓酒店
- 北京JW萬豪酒店



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

		出租率 ¹	環比變動	同比變動	平均租金 ¹	環比變動 ²	同比變動 ²
					(人民幣/平方米/月)		
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

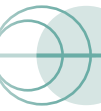
財務摘要

(人民幣百萬元)

截至以下日期止六個月	二零二四年 六月三十日	環比變動	二零二三年 十二月 三十一日	環比變動	二零二三年 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
	225.16	(4.5%)	235.71	0.5%	234.48
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)
	(58.00)	(6.7%)	(62.14)	4.9%	(59.22)
物業收入淨額	167.16	(3.7%)	173.57	(1.0%)	175.26

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。



管理層討論與分析 (續)

於報告期間，華貿物業錄得收益環比減少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

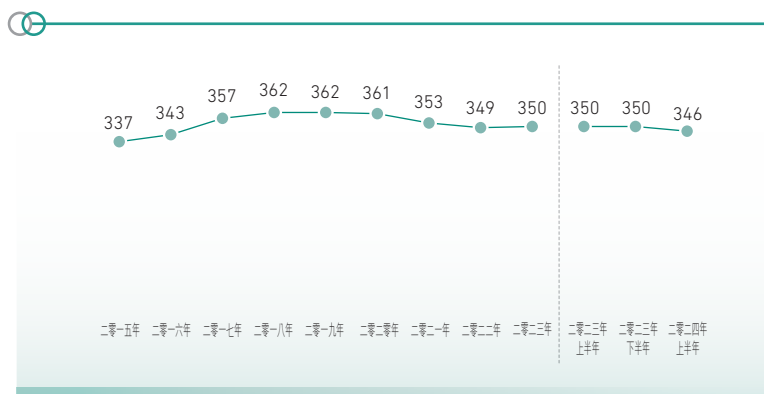
華貿物業的平均出租率於二零二四年上半年達87.9%。二零二四年上半年的平均舊貨租金(扣除增值稅(「增值稅」))略為減至每平方米人民幣346元，反映續租租金¹錄得4.8%負增長。報告期間的到期租約涉及之總面積為32,685平方米(佔可租賃辦公面積之27.2%)。該等到期租約的續租率²為62%(或20,204平方米)。包括新租約的期內出租的總面積為17,771平方米(佔可出租辦公面積之14.8%)，其中26.0%乃新租約。

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。

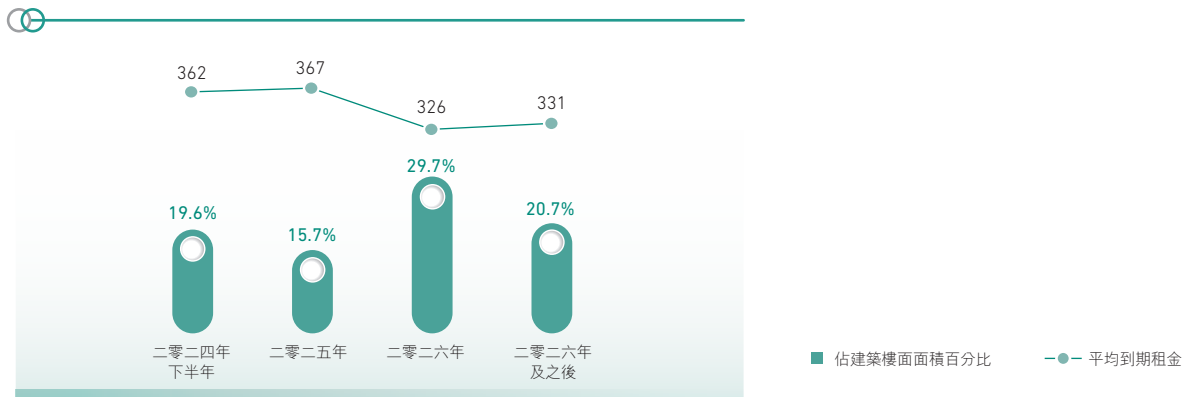
截至以下日期止六個月	二零二四年 六月三十日		二零二三年 十二月 三十一日		
		變動		變動	二零二三年 六月三十日
平均舊貨月租(人民幣/平方米) ³	346	-1.1%	350	0.0%	350
平均出租率 ⁴	87.9%	-3.2個 百分點	91.1%	+0.5個 百分點	90.6%

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



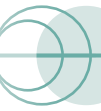
1. 續租租金變化的計算基礎為，僅在相關期間在相同面積的相同空間續租的現有租戶的實際租金差異。
2. 續租率指在所有租約屆滿的總面積中，在相關期間由訂立新租約的相同租戶佔用的比例。
3. 平均舊貨月租經扣除商業稅及增值稅(如適用)後呈列，並按指定期間的月末平均數計算。
4. 出租率按指定期間的月末平均數計算。

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。

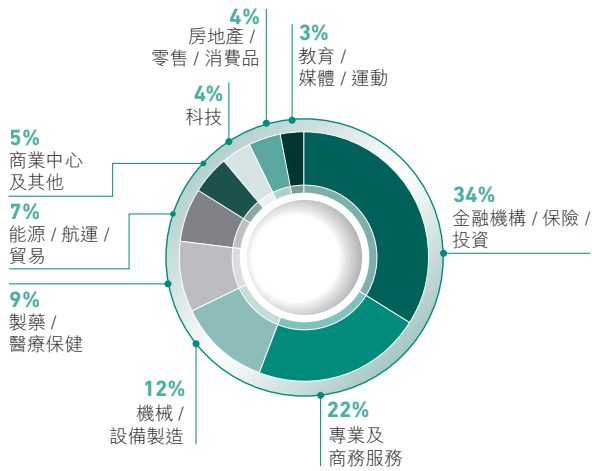
租戶	佔已出租總建築樓面面積百分比
愛普生	6.5%
中德證券	4.6%
環球律師事務所	4.6%
德事商務中心	4.4%
康泰納仕	3.4%
總計	23.5%



管理層討論與分析 (續)

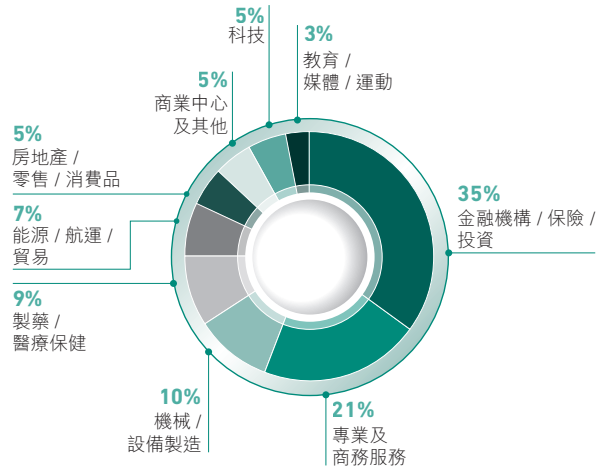
按行業劃分的租戶

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

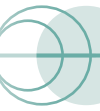
在經濟增長潛力巨大、持續城市化、消費升級、基礎設施網絡擴張及政府持續支持的推動下，惠州商場行業增長強勁。根據研究機構灼識諮詢的資料，惠州商場的整體商品交易額(「**整體商品交易額**」)由二零二零年的人民幣202億元增加至二零二三年的人民幣213億元。灼識諮詢預測，到二零二九年，惠州商場行業的總整體商品交易額達人民幣345億元，二零二四年至二零二九年的複合年增長率為8.8%，超過大灣區其他城市的商場行業增長。截至二零二四年六月三十日，惠州有35個購物商場，總零售建築樓面面積約為2.5百萬平方米，由約29家營運商管理。惠州的商場行業並非高度集中，按零售建築樓面面積計，五大購物商場管理服務供應商佔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



管理層討論與分析 (續)

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
物業經營開支	115.1	4.9%	109.7	(0.4%)	110.1
	(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

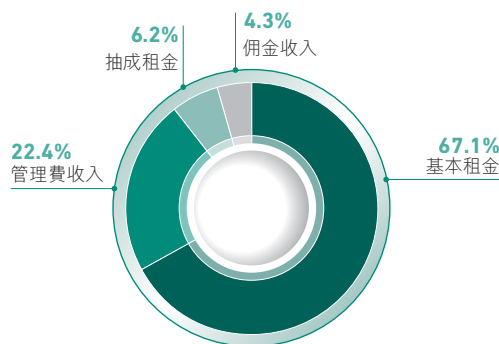
附註：

- 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%。

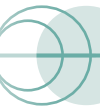
於報告期間，惠州華貿天地以物業收入淨額計的貢獻為人民幣86.7百萬元。

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	97.4%	—	97.4%	1.5個百分點	95.9%

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	27.4%	19.8%
總計	100.0%	100.0%

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。

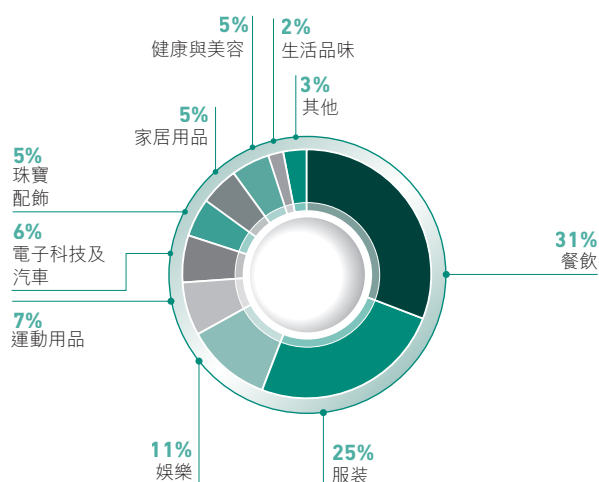
編號	租戶貿易領域	佔建築 樓面面積
1	娛樂	7.1%
2	餐飲	4.2%
3	電子科技及汽車	1.8%
4	家居用品	1.8%
5	家居用品	1.5%
	總計	16.4%

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%

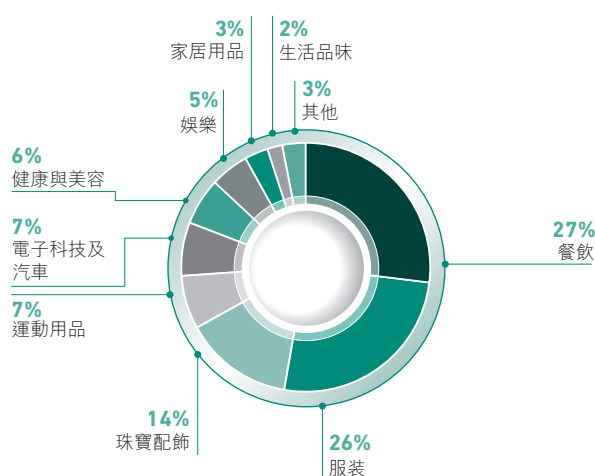
租戶組合佔已租建築樓面面積

(於二零二四年六月三十日)



租戶組合佔租金

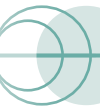
(截至二零二四年六月止一個月)



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。



管理層討論與分析 (續)

財務業績摘要

(除另有指明外，以人民幣百萬元列示) 截至以下日期止六個月	二零二四年		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	119.33	(1.0%)	120.48	(8.5%)	131.66

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	1,450,217,368	0.7%	1,440,497,110	(3.6%)	1,493,567,431

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	40.6%	+1.1 個百分點	39.5%	+0.1 個百分點	39.4%

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%)。

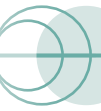
華貿天地於二零二四年六月三十日的估值為人民幣2,852百萬元，較於二零二三年十二月三十一日的估值輕微增加0.3%。其估值乃經採用收入法得出，並以直接比較法進行交叉核查。資本化比率／續租回報率為6.0%(二零二三年十二月三十一日：6.0%；二零二三年六月三十日：6.0%)。

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。

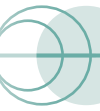
展望

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商業環境。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，競爭或會非常激烈。然而，隨著政府措施開始見效，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。



管理層討論與分析 (續)

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

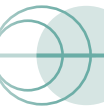
本著建立及保持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已制訂就緒，以促使春泉產業信託以透明方式運作，並輔以內部檢察及制衡。春泉產業信託的企業管治政策充分顧及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1的規定，並調整採納一切必需規則，猶如該等規則適用於香港房地產投資信託基金。

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。於本報告日期，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。

受託人及管理人的職責

受託人與管理人互相獨立。受託人負責根據信託契約代表單位持有人安全保管春泉產業信託的資產，並監督管理人之活動是否依照及符合信託契約及適用於春泉產業信託的監管規定。

管理人的職責為按照信託契約管理春泉產業信託及其資產，並確保春泉產業信託資產乃純粹以單位持有人的利益進行管理。

受託人、管理人及單位持有人之間的關係載於可能不時修訂及增充之信託契約。

董事會

董事會現由八名成員組成，包括兩名執行董事及六名非執行董事(其中四名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))。報告期間及直至本中期報告日期董事會組成載列如下：

非執行董事

Toshihiro Toyoshima (主席)

Hideya Ishino

執行董事

梁國豪 (行政總裁)

鍾偉輝 (財務總監)

獨立非執行董事

馬世民

童書盟

林耀堅

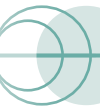
邱立平

與 MERCURIA 集團的利益衝突及業務競爭

Mercuria Holdings 可透過控制 Mercuria Investment Co., Ltd. (「**Mercuria Investment**」) 及 RCA Fund 01, L.P. (「**RCA Fund**」) 影響春泉產業信託的事務。根據 Mercuria Investment 與 RCA Fund (透過其普通合夥人 RCAC 行事) 訂立的管理協議，RCA Fund 由 Mercuria Investment 管理，於二零二四年六月三十日持有春泉產業信託基金單位的 23.22% 權益。Mercuria Investment 因而有能力就春泉產業信託事務(尤其是有關須待單位持有人表決通過方可作實，而 RCA Fund 無須放棄表決權的事項)，包括批准收購及出售等重大公司交易，影響 RCA Fund 及其作為單位持有人的行使權。截至二零二四年六月三十日，連同其附屬公司持有的單位，Mercuria Holdings 持有春泉產業信託基金單位的 27.69% 權益。

於二零二一年七月在東京證券交易所上市，主要從事對日本、中國及其他亞洲國家及地區的公司及增長項目作出投資，並已於物業市場作出選擇性投資。春泉產業信託或會因收購或出售物業以及在亞洲或全球市場爭取租戶而與 Mercuria Holdings 及／或其附屬公司或聯營公司出現直接競爭。概不保證日後春泉產業信託與 Mercuria Holdings 之間不會出現利益衝突。

Mercuria Investment 為管理人之同系附屬公司，兩間公司均為 Mercuria Holdings 的附屬公司(統稱「**Mercuria 集團**」)。



企業管治 (續)

因此，Mercuria Holdings 亦可通過其全資附屬公司 Mercuria Investment 及非全資附屬公司管理人(於二零二四年六月三十日，管理人已發行股份由 Mercuria Holdings 持有 80.4% 權益，且管理人的部份非執行董事亦曾為並仍為 Mercuria Holdings 的董事及／或高級管理人員)影響春泉產業信託的事務，其就提供資產管理服務予春泉產業信託，已收取及可繼續收取春泉產業信託的現金作為全部或部分管理費用。

董事會須按照管理人的組織章程細則、合規手冊、企業管治政策以及就春泉產業信託所頒佈及其採納的其他相關政策及指引處理所有利益衝突。為處理潛在利益衝突，管理人已制訂多項程式，包括但不限於：

- (i) 除非經證監會批准，否則管理人不會管理春泉產業信託以外的任何其他房地產投資信託基金，亦不會管理春泉產業信託享有擁有權權益或投資的房地產資產以外的任何其他房地產資產；
- (ii) 管理人確保將能獨立於股東運作，且所有行政人員全職受聘於管理人並專責於春泉產業信託的業務運作；
- (iii) 管理人亦有委任獨立非執行董事及成立審核委員會獨立審查執行董事／行政人員的表現，並確保執行董事／行政人員以獨立於 Mercuria 集團的方式管理及經營春泉產業信託；
- (iv) 管理人已於利益衝突政策內制定處理利益衝突的程式；
- (v) 管理人設有內部監控系統，確保春泉產業信託與其關連人士之間的關連人士交易的監察與進行符合房地產投資信託基金守則的程式及／或條款(或符合證監會的豁免條件(如適用))，同時其他可能出現的潛在利益衝突亦受監察；
- (vi) 所有涉及主要單位持有人或董事的利益衝突須現場舉行董事會會議而並非以書面決議案處理，而其本人及彼等聯繫人並無持有有關事宜重大權益的所有獨立非執行董事應出席該董事會會議；及
- (vii) 如某項事宜為管理人董事會會議上所提呈決議案涉及的內容，則在該事宜上直接或間接擁有重大權益的董事應向董事會披露其權益，並須就有關決議案放棄投票。

與物業管理人的利益衝突及業務競爭

根據RCA01(春泉產業信託之特殊目的機構)與北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「北京物業管理人」)訂立的物業管理協議，物業管理人獨家為北京華貿物業提供租賃管理、樓宇管理及現金管理服務，惟受管理人整體管理及監管。北京物業管理人目前由Mercuria Investment及第三方分別擁有40%及60%權益。倘北京物業管理人亦管理與北京華貿物業構成競爭的任何其他物業，春泉產業信託與北京物業管理人之間或會因北京華貿物業及其他有關物業相關的物業管理服務表現產生潛在利益衝突。

為消除日後任何潛在利益衝突的可能性，北京物業管理人擁有一支專門為北京華貿物業提供物業管理服務(包括租賃管理服務)的營運團隊。此外，北京物業管理人已委聘北京華貿物業顧問有限公司，負責保養、維修及打理公眾範圍、公共設施及公共結構物、操作樓宇服務系統及維持樓宇安保。就物業管理服務而言，管理人預計春泉產業信託與北京物業管理人之間出現利益衝突之可能性並不重大。

新發行基金單位

於報告期間，合共發行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)於回購合共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。

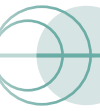
於二零二四年六月三十日已發行基金單位總數為1,450,217,368個基金單位。

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。



企業管治 (續)

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。

遵守交易政策

為監察及監督基金單位的任何交易，管理人已採納一套政策，當中包括董事及管理人買賣春泉產業信託證券的規則(「交易政策」)，其條款嚴格程度不遜於上市規則附錄 C3 所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則所載的規定標準。根據交易政策，所有董事、管理人、管理人僱員、管理人附屬公司或春泉產業信託特定用途公司的董事及僱員(統稱「管理人員」)或因在管理人、相關管理人附屬公司或相關春泉產業信託特定用途公司擔任職務或任職而可能擁有與春泉產業信託證券有關的未公佈內幕消息，彼等買賣基金單位前須首先考慮類似於證券及期貨條例第 XIII 及 XIV 部所載有關內幕交易及市場失當行為的規定，猶如該等規定適用於春泉產業信託的證券。此外，管理人員不得擅自向任何其他人士披露其在提供服務過程中取得的任何機密資料，或利用該等資料為自己或他人牟利。

經向管理人員作出具體查詢後，彼等均確認已於報告期內遵守交易政策所載規定標準。

披露獨立非執行董事酬金安排

根據管理人日期為二零一四年十月二十四日的公告(「獨立非執行董事酬金公告」)，管理人就獨立非執行董事酬金採納一項安排。按獨立非執行董事酬金公告所述，管理人須於春泉產業信託的中期報告及年度報告中披露下列資料：

管理人的獨立非執行董事姓名	報告期間之酬金 ⁽ⁱ⁾ (港元)	報告期間內選擇	報告期間內
		以基金單位 支付酬金的 百分比	作為酬金支付之 基金單位數目 ⁽ⁱⁱ⁾
馬世民先生	217,350	100%	109,000
邱立平先生	217,350	100%	109,000
林耀堅先生	236,250	100%	119,000
童書盟女士	217,350	0%	0

附註：

- (i) 酬金乃參考市況和各獨立非執行董事的經驗及資歷，經各獨立非執行董事與管理人公平磋商釐定。
- (ii) 有關各獨立非執行董事目前擁有春泉產業信託基金單位的實益權益及於報告期間內各自所持春泉產業信託基金單位實益權益的變動(如有)，請參閱本報告「權益披露」一節。

審閱中期業績

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

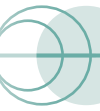
春泉產業信託於報告期間的綜合中期業績亦已經春泉產業信託的外部核數師根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審閱委聘準則第 2410 號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。

管理人董事的資料變動

於報告期間及直至本報告日期，管理人收到以下有關董事資料變更的通知：

董事	資料變動
梁國豪 執行董事兼行政總裁	<ul style="list-style-type: none">- 獲委任為摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司的董事，自二零二四年八月二日起生效- 獲委任為北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司的董事，自二零二四年八月二日起生效
邱立平 獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none">- 辭任北京庫客音樂股份有限公司的董事，自二零二四年六月十七日起生效

除上文所披露者外，管理人截至本報告日期概無獲悉須載入本報告的任何董事資料的變動。



企業管治 (續)

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定用途公司概無購買、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，亦請參閱本報告「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)。



關連人士交易

房地產投資信託基金守則所載關連人士交易規則規管春泉產業信託或本集團其他部分與春泉產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)之間的交易。該等交易將構成房地產投資信託基金守則所界定的關連人士交易。

春泉產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)包括：

- (a) 春泉產業信託的管理人；
- (b) 春泉產業信託的受託人；
- (c) 主要持有人；

附註：

(1) 倘持有人於春泉產業信託或任何其附屬公司任何股東大會上有權行使或控制行使10%或以上之投票權，即屬於主要持有人。

- (d) (i) 春泉產業信託的管理人；(ii) 春泉產業信託的受託人；或(iii) 春泉產業信託的任何附屬公司的董事或主要行政人員；

附註：

(1) 「主要行政人員」指一名單獨或聯同另外一人或多人獲董事會直接授權負責或將負責開展相關實體業務的人士。

(2) 春泉產業信託之管理人或任何附屬公司之「董事」亦包括過去12個月曾擔任春泉產業信託管理人或任何附屬公司董事之人士。

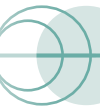
- (e) 上述(a)、(b)、(c)或(d)所指人士之聯繫人；
- (f) 上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26條經適當修訂)所界定之「關連附屬公司」；及
- (g) 被證監會視作有關連的人士。

附註：

(1) 證監會有權將任何人士視作關連人士。

(2) 一般而言，上市規則第14A章(根據第2.26條經適當修訂)項下之「視作關連人士」應視作本段項下之關連人士。

據管理人所知，以下載列於報告期間有關春泉產業信託及／或其附屬公司(作為一方)與春泉產業信託關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)(作為另一方)所進行關連人士交易(該等交易受房地產投資信託基金守則第8章規管)的資料。



關連人士交易 (續)

關連人士交易 – 收入

下表載列本集團於報告期間從中賺取收入之關連人士交易(下文「與受託人關連人士之關連人士交易」一節項下披露的交易除外)的資料：

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士 交易性質	報告期間 的收入 人民幣元	於二零二四年 六月三十日 已收租賃按金 人民幣元
摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司	管理人之聯繫人及 管理人董事之聯繫人 ¹	租賃	480,677	295,073
太盟投資管理諮詢(北京)有限公司	春泉產業信託之一名 主要持有人之聯繫人 ²	租賃	1,253,566	770,350
惠州華貿商業管理有限公司	春泉產業信託之一名 主要單位持有人之聯繫人 ³	租賃	1,393,438	240,000

附註：

1. 摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司(「Mercuria Beijing」)由持有管理人80.4%股權的Mercuria Holdings Co., Ltd.全資擁有。管理人主席兼非執行董事Toshihiro Toyoshima先生及管理人非執行董事Hideya Ishino先生亦為Mercuria Beijing的董事。管理人之行政總裁兼執行董事梁國豪先生亦於二零二四年八月二日獲委任為Mercuria Beijing的董事。

於二零二二年九月十九日，本集團(透過北京物業管理人)(作為業主)與Mercuria Beijing(作為租戶)就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的若干辦公室訂立租賃協議，租期自二零二二年十月一日起計三年。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二二年九月十九日的公告。

2. 太盟投資管理諮詢(北京)有限公司(「太盟北京」)為PAG Holdings Limited(春泉產業信託之一名主要持有人)之非全資附屬公司，因而根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段為春泉產業信託之關連人士。

於二零二二年五月二十七日，本集團(透過北京物業管理人)(作為業主)與太盟北京(作為租戶)就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的若干辦公室訂立租賃協議，租期自二零二二年十一月一日起計三年。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二二年五月二十七日的公告。

關連人士交易 (續)

3. 惠州華貿商業管理有限公司為Huamao Property Holdings Limited(「**Huamao Property**」)(春泉產業信託之一名主要單位持有人)之聯繫人，因而根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段為春泉產業信託之關連人士。

於二零二二年九月二十五日，惠州市潤鑫商城發展有限公司(作為業主)與惠州華貿商業管理有限公司(「**惠州物業管理人**」)訂立租賃框架協議(「**直營租賃框架協議**」)，以規管直營協議。於二零二四年六月三十日，已根據直營租賃框架協議訂立十四份租賃協議。

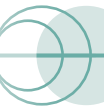
於二零二二年九月二十八日，惠州市潤鑫商城發展有限公司(作為業主)與惠州物業管理人就春泉產業信託擁有之位於華貿天地的若干物業訂立租賃協議，租期自二零二二年九月二十八日起至二零二四年十二月三十一日止，為期約27個月。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二二年五月三日的通函。

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

本集團(作為出租人)與北京華貿物業顧問有限公司第一分公司(「**停車場營運商**」)(作為承租人)訂立日期為二零一七年一月一日之停車場總租約，其後續約，最新續期日為二零二三年十二月十五日(「**停車場總租約**」)，據此，本集團於該發展項目之停車位按固定租金包租予停車場營運商，須根據停車場管理及溢利攤分協議(見下文所述)經年度付款調整。停車場營運商為春泉產業信託之獨立第三方。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二一年十二月二十一日及二零二三年十二月十五日的公告。

就停車場總租約而言，本集團(透過其北京物業管理人)及北京國華之全資附屬公司(兩者均為其各自於該發展項目停車位之擁有人)已共同訂立日期為二零二零年十月二十二日的停車場管理及溢利攤分協議，其後續約，最新續約日期為二零二三年十二月十五日，以(i)委任停車場營運商就相關停車位提供管理服務；及(ii)載有釐定停車位所產生淨收入金額(經扣除停車管理費)之基準及各擁有人之應佔金額(「**停車場管理及溢利攤分協議**」)，連同停車場總租約，統稱為「**停車場合約**」。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二一年十二月二十一日及二零二三年十二月十五日的公告。

根據停車場總租約，自二零二四年一月一日起至二零二四年六月三十日期間之交易金額為人民幣2,588,285元。根據停車場管理及溢利攤分協議，(i)自二零二四年一月一日起至二零二四年六月三十日期間，本集團有權取得之淨收入(經扣除停車管理費)為人民幣2,113,640元；及(ii)自二零二四年一月一日起至二零二四年六月三十日期間，本集團分攤停車管理費人民幣839,040元。



關連人士交易 (續)

關連人士交易 – 開支

下表載列本集團於報告期間從中產生開支之關連人士交易(下文「與受託人關連人士之關連人士交易」一節項下披露的交易除外)的資料：

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士交易性質	報告期間的開支 人民幣元
北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司	管理人之聯繫人及 管理人董事之聯繫人 ¹	物業管理	4,955,779
惠州華貿商業管理有限公司	春泉產業信託之一名 主要單位持有人之聯繫人 ²	物業管理	13,628,043

附註：

- 北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(北京物業管理人)由管理人的同系附屬公司Mercuria Investment持有40%股權。管理人主席兼非執行董事Toshihiro Toyoshima先生亦為北京物業管理人的董事。管理人之行政總裁兼執行董事梁國豪先生亦於二零二四年八月二日獲委任為北京物業管理人的董事。

於二零一一年八月三十日，本集團與北京物業管理人訂立物業管理協議(「北京物業管理協議」)，內容有關北京物業管理人就華貿物業提供若干物業管理、租賃管理及市場營銷服務。根據北京物業管理協議，將每月向北京物業管理人支付相等於華貿物業每月總收入2%之物業管理費，作為獲提供服務之代價。於二零二三年八月二十五日，物業管理協議按相同條款及條件續期28個月，期限自二零二三年九月一日起至二零二五年十二月三十一日止。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二三年八月二十五日的公告。

- 於二零二二年九月二十五日，本集團與惠州物業管理人訂立物業管理協議(「惠州物業管理協議」)，內容有關惠州物業管理人提供之若干物業管理服務，期限自二零二二年九月二十八日起至二零二四年十二月三十一日止。根據惠州物業管理協議，惠州物業管理人將有權相等於惠州物業收入3%之費用，以及相等於惠州物業管理人人力資源成本及相關增值稅之費用。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二二年五月三日的通函。

於二零二三年十二月十五日，本集團及北京國華(兩者均為該發展項目各自部分之擁有人)已共同訂立自二零二四年一月一日起為期24個月的服務合約，以委任公用地方管理人(「公用地方管理人」)北京華貿物業顧問有限公司對該發展項目內相關公用地方提供保養及管理服務(「公用地方服務合約」)。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二三年十二月十五日的公告。

本集團負責其應付公用地方管理人的管理費部分，該費用乃參考本集團物業面積比例釐定。根據公用地方服務合約，本集團應付樓宇管理人之管理費之支付方法為從本集團租戶直接支付予公用地方管理人之樓宇管理費中扣除，而報告期間該筆管理費金額為人民幣1,642,424元。公用地方管理人為春泉產業信託之獨立第三方。

關連人士交易 (續)

於二零二一年十二月二十一日，北京華貿物業顧問有限公司(「樓宇管理人」)(作為RCA01的受委人)與北京華貿商業管理有限公司(「數字華貿服務供應商」)訂立一份協議，據此，數字華貿服務供應商同意為春泉產業信託華貿物業及租戶提供若干物業數字系統服務(「數字華貿系統服務合約」)。根據數字華貿系統服務合約，報告期間之服務費為零。

與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列報告期間本集團與受託人關連人士(包括受託人、受託人之任何董事或主要行政人員及受託人之任何聯繫人)訂立的關連人士交易之資料：

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士交易性質	報告期間的收入／(開支) 人民幣元
租賃交易			
德意志銀行及其聯營公司	受託人的聯繫人	租賃	16,912,209 ¹
一般銀行及金融服務			
德意志銀行	受託人的聯繫人	銀行存款已收／ 應收利息收入	1,051,775 ²
德意志銀行	受託人的聯繫人	銀行收費	(9,150) ³

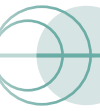
附註：

1. 於二零二四年六月三十日，本集團持有受託人關連人士的租賃按金人民幣6,313,821元。於二零二四年六月三十日由RCA01(春泉產業信託全資擁有並管控的特定用途公司)以由德意志銀行(中國)有限公司提供的銀行擔保的方式持有人民幣5,345,837元。

於二零一六年十一月一日，春泉產業信託(透過其北京物業管理人)(作為業主)與受託人關連人士德意志銀行(中國)有限公司(作為租戶)就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的若干辦公室訂立租賃協議，自二零一六年十二月一日起計為期五年。於二零二一年十月及二零二一年十一月，租賃協議下的若干辦公室續租五年，自二零二一年十二月一日起生效。

於二零一六年三月一日，春泉產業信託(透過其北京物業管理人)(作為業主)與受託人關連人士中德證券有限公司(作為租戶)就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的若干辦公室訂立租賃協議，自二零一六年五月一日起計為期五年。於二零二一年四月，租賃協議再續簽五年，自二零二一年五月一日起生效。

2. 其指從受託人關連人士就銀行存款已收／應收的利息收入。
3. 其指受託人關連人士就若干銀行服務收取的銀行手續費。



關連人士交易 (續)

與受託人關連人士之關連人士交易－年租(每份租約計)逾1百萬港元之租賃

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

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士交易性質	報告期間 租金收入 人民幣元
德意志銀行(中國)有限公司	受託人的聯繫人	租賃華貿中心1座第27及 28樓若干辦公室及招牌收入	7,056,578
中德證券	受託人的聯繫人	租賃華貿中心1座第22及 23樓整層及招牌收入	9,855,631

管理人及受託人就與受託人關連人士的企業融資交易的確認

管理人及受託人均確認，於報告期間春泉產業信託並無與任何受託人關連人士訂立企業融資交易及／或其他關連人士交易(惟上文所披露者除外)。

豁免嚴格遵守

證監會已批准就春泉產業信託及／或其附屬公司與其關連人士之間的若干關連人士交易豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下的披露及單位持有人批准規定(「豁免」)。此豁免之授出附帶相關豁免條款及條件，其中包括交易須在春泉產業信託日常業務過程中基於一般商業條款進行，並須經春泉產業信託外聘核數師、管理人獨立非執行董事及／或管理人審核委員會審閱，以及在進行若干類別交易時，交易金額不得超出規定年度上限，相關關連人士交易亦須按照房地產投資信託基金守則第8.14段所載要求在春泉產業信託半年度及年度報告中披露(「豁免條件」)。

於報告期間，春泉產業信託一直遵守必要豁免條件(如適用)。

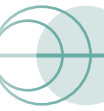
證監會於二零一五年五月二十日就本集團與管理人關連人士集團之間的若干新訂和若干現有持續關連人士交易及若干租賃交易和物業管理安排之新年度上限授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下之披露及單位持有人批准規定之延期(「二零一五年豁免延期」)，惟此等交易的上限值有年度限制、須接受外聘核數師於各相關財務期檢討、管理人的獨立非執行董事的年度審查及受其他條款和條件規限。

二零一五年豁免延期已於二零一七年十二月三十一日(「到期日」)到期。誠如管理人日期為二零一七年十二月二十二日之公告(「二零一七年公告」)所披露，鑒於僅有兩項相關持續關連人士交易將於到期日後存續，管理人之董事會決定不會於二零一五年豁免延期到期後申請延期。管理人於報告期間遵守且將繼續就任何(a)於到期日後存續；或(b)由春泉產業信託於到期日後訂立之相關持續關連人士交易遵守房地產投資信託基金守則第8章項下所有披露及單位持有人批准之規定。

獨立非執行董事的確認

獨立非執行董事確認，彼等已審閱上述所有有關關連人士交易的條款，並信納該等交易乃：

- (a) 於春泉產業信託的日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有可資比較交易)或(如無足夠可資比較交易以判斷其是否按正常商業條款進行)對春泉產業信託而言不遜於獨立第三方所提供或享有(如適用)的條款進行；及
- (c) 遵照有關協議及管理人規管有關交易的內部程序(如有)，按公平合理及符合單位持有人整體利益的條款訂立。



關連人士交易 (續)

管理人及受託人所提供服務的條款及酬金

根據房地產投資信託基金守則，管理人及受託人按組成文件所述向春泉產業信託提供之服務不應視為關連人士交易，但該等服務(價值不超過1百萬港元的服務交易除外)的詳情(例如條款及報酬)須在將會發表的半年度報告或年度報告內披露。

於報告期間，春泉產業信託及／或其附屬公司應付管理人費用總額為人民幣30.99百萬元。以基金單位形式支付之管理人費用為20.68百萬港元，以現金形式支付之管理人費用為13.33百萬港元。於二零二三年十二月十三日，根據信託契據，就截至二零二四年十二月三十一日止年度春泉產業信託之任何房地產產生之費用，管理人選擇以現金形式支付20%之應付基本費用及以基金單位形式支付80%之應付基本費用，並選擇以現金形式支付全部浮動費用。

於報告期間，根據信託契約向受託人應付之費用為人民幣1.06百萬元。

有關受託人及管理人提供的服務詳情分別載於春泉產業信託於報告期間的簡明綜合中期財務資料附註8及12。

收購惠州物業

截至二零二四年六月三十日，拖欠Huamao Property聯營公司Huamao Focus Limited(「境外賣方」)的稅款為人民幣1.2百萬元，將在境外賣方履行中國間接轉讓規則規定的若干義務並支付中國間接轉讓規則規定的相應稅款後結清。

權益披露

房地產投資信託基金守則規定，春泉產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)須披露所持基金單位權益。此外，根據信託契約的規定，證券及期貨條例第XV部亦視作適用於(其中包括)管理人的董事及主要行政人員，亦間接適用於若干在基金單位中擁有權益或淡倉的人士。

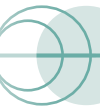
管理人、管理人的董事或主要行政人員所持權益

於二零二四年六月三十日，下表所載人士為管理人、管理人的董事或主要行政人員，故均屬於房地產投資信託基金守則項下春泉產業信託之關連人士。就管理人所知，彼等所持有或擁有春泉產業信託基金單位之權益如下：

名稱/姓名	身份/權益性質	於二零二四年六月三十日		於二零二三年十二月三十一日		
		所持有 基金單位 數目(好倉)	權益概約 百分比 ¹	所持有 基金單位 數目 (好倉)	權益概約 百分比 ¹	權益變動 百分比
管理人						
春泉資產管理有限公司 ²	實益擁有人/ 實益權益	64,825,150	4.47%	54,354,892	3.77%	+0.70%
董事						
Toshihiro Toyoshima	實益擁有人/ 個人權益	1,652,000	0.11%	1,652,000	0.11%	0.00%
Hideya Ishino	實益擁有人/ 個人權益	115,000	0.01%	115,000	0.01%	0.00%
梁國豪	實益擁有人/ 個人權益	759,000	0.05%	759,000	0.05%	0.00%
馬世民 ³	實益擁有人/ 個人權益	1,344,000	0.09%	1,235,000	0.09%	0.00%
邱立平 ³	實益擁有人/ 個人權益	1,344,000	0.09%	1,235,000	0.09%	0.00%
林耀堅 ³	實益擁有人/ 個人權益	1,399,000	0.10%	1,280,000	0.09%	+0.01%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,450,217,368個及1,440,497,110個基金單位為基準。
2. 於報告期間已向管理人發行合共10,807,258個新基金單位作為部份管理人費用。管理人於二零二四年六月三十日實益擁有64,825,150個基金單位(二零二三年十二月三十一日：54,354,892個基金單位)。



權益披露 (續)

3. 根據自管理人本身資產撥付獨立非執行董事酬金安排，馬世民先生、邱立平先生及林耀堅先生各自收取該等基金單位而非現金。根據有關安排，管理人的各獨立非執行董事可選擇以將自管理人轉撥的基金單位支付其薪酬的比例(「獨立非執行董事酬金安排」)(詳情見獨立非執行董事酬金公告)。有關詳情，請參閱本報告第27頁「企業管治」一節「披露獨立非執行董事酬金安排」分節。於二零二四年六月三十日，以上各獨立非執行董事所作年度選擇概無變更，而童書盟女士選擇100%現金薪酬。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無管理人、管理人的董事或高級行政人員實益擁有(或被視作擁有)根據證券及期貨條例第XV部須知會管理人及聯交所或根據個人戶口交易守則僅須知會管理人的任何基金單位及相關基金單位權益或持有任何基金單位淡倉(視乎情況而定)。

房地產投資信託基金守則項下之重大單位持有人所持權益

於二零二四年六月三十日，按照管理人獲得的資料，以下人士均視作「主要單位持有人」，因此就房地產投資信託基金守則而言，屬於房地產投資信託基金守則項下之春泉產業信託的「關連人士」。彼等所持有根據證券及期貨條例第XV部須向管理人及聯交所披露的基金單位權益或淡倉如下：

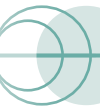
名稱	身份/權益性質	於二零二四年六月三十日		於二零二三年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持有 基金單位 數目(好倉)	已發行基金 單位概約 百分比 ¹	所持有 基金單位 數目(好倉)	所持有 相關基金單位 數目(好倉) ¹	
RCA Fund ²	實益擁有人/實益權益	336,720,159	23.22%	336,720,159	23.38%	-0.16%
RCAC ²	受控制法團權益/公司權益	336,720,159	23.22%	336,720,159	23.38%	-0.16%
Sumitomo Mitsui Banking Corporation ²	於股份擁有抵押權益/ 其他權益之人	334,720,159	23.08%	334,720,159	23.24%	-0.16%
Mercuria Investment ³	受控制法團權益/公司權益	336,720,159	23.22%	336,720,159	23.38%	-0.16%
Mercuria Holdings ⁴	受控制法團權益/公司權益	401,545,309	27.69%	391,075,051	27.15%	+0.54%
Spirit Cayman Ltd. ⁵	實益擁有人/實益權益	169,552,089	11.69%	169,552,089	11.77%	-0.08%

權益披露 (續)

名稱	身份/權益性質	於二零二四年六月三十日		於二零二三年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持有 基金單位 數目(好倉)	已發行基金 單位概約 百分比 ¹	所持有 基金單位 數目(好倉)	所持有 相關基金單位 數目(好倉) ¹	
PAG ⁵ 及 ⁶	受控制法團權益/公司權益	169,552,089	11.69%	169,552,089	11.77%	-0.08%
Shan Weijian ⁷	受控制法團權益/公司權益	169,552,089	11.69%	169,552,089	11.77%	-0.08%
Huamao Property ⁸	受控制法團權益及實益擁有人/ 公司權益及實益權益	360,188,420	24.84%	360,188,420	25.00%	-0.16%
房超 ⁸	受控制法團權益/公司權益	360,188,420	24.84%	360,188,420	25.00%	-0.16%
Lin Minghan ⁸	受控制法團權益/公司權益	360,188,420	24.84%	360,188,420	25.00%	-0.16%
Chia Seok Eng ⁸	受控制法團權益/公司權益	360,188,420	24.84%	360,188,420	25.00%	-0.16%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,450,217,368個及1,440,497,110個基金單位為基準。
2. RCA Fund實益擁有336,720,159個基金單位(包括於淡倉之334,720,159個基金單位)。按照管理人獲得的資料，RCAC是RCA Fund的普通合夥人。RCAC對RCA Fund的管理、控制及營運擁有獨家權利，因此視為擁有RCA Fund所持基金單位的權益。於淡倉之334,720,159個基金單位持有權益指RCA Fund使用上述春泉產業信託的基金單位作為抵押品向Sumitomo Mitsui Banking Corporation作出抵押，以取得貸款的借款。
3. 該等336,720,159個基金單位(包括於淡倉之334,720,159個基金單位)為由Mercuria Investment管理的RCA Fund直接持有。有關於RCA Fund權益之詳情，請參閱上文附註2。
4. 根據於二零二三年十一月二十四日提交的權益披露通告，Mercuria Holdings通過100%或非100%受控制實體(包括管理人)持有391,245,051個基金單位的權益(包括淡倉的334,720,159個基金單位)。根據於二零二四年三月二十七日及二零二四年五月二日提交的權益披露通告，管理人收取總數10,807,258個基金單位作為管理人費用。根據於二零二四年三月二十七日及二零二四年六月二十四日分別提交的權益披露通告，管理人通過轉讓總數337,000個基金單位向其獨立非執行董事支付報酬。此後，Mercuria Holdings擁有401,545,309個基金單位的權益。該等401,545,309個基金單位包括(i)47.19%受控制實體(RCA Fund)直接持有的336,720,159個基金單位(包括淡倉之334,720,159個基金單位)；及(ii)由80.40%的受控制實體(管理人)直接持有的64,825,150個基金單位。RCA Fund之權益請參閱上文附註2。



權益披露 (續)

5. 該等 169,552,089 個基金單位由 Spirit Cayman Ltd. 實益擁有。根據 PAG 所作出於二零二三年七月十一日提交的權益披露通告，PAG Real Estate Limited、PARE (Cayman) Limited 及 PAG Investment Advisors Pte. Ltd. 各自於 PAG 視作擁有權益的同一組 169,552,089 個基金單位中擁有權益。請參閱下文附註 6。
6. 根據於二零二三年七月十一日提交的權益披露通告：
 - (a) PARE (Cayman) Limited (為 SCREP VI Management, LLC 100% 股權之控制實體)、PAG Investment Advisors Pte. Ltd. (作為 SCREP VI Management, LLC 之管理人)、SCREP VI Management, LLC (為 SCREP VI, L.P. 及 SCREP VI Feeder A, L.P. 之普通合夥人)、SCREP VI Feeder A, L.P. (為 SCREP VI, L.P. 之有限合夥人及控制其 75.33% 股權)、SCREP VI, L.P. (為 SCREP VI Holdings L.P. 100% 股權之控制實體) 及 SCREP VI Holdings L.P. (為 Spirit Cayman Ltd. 100% 股權之控制實體) 被視作各自持 169,552,089 個基金單位 (為上文附註 5 所述 Spirit Cayman Ltd. 直接持有的同一組基金單位) 權益；
 - (b) PAG Real Estate Limited 透過其 100% 受控制實體 PARE (Cayman) Limited 及 PAG Investment Advisors Pte. Ltd. 持有 169,552,089 個基金單位權益；及
 - (c) PAG 透過其 100% 受控制實體 PAG Real Estate Limited 持有 169,552,089 個基金單位權益。

上述各項權益亦於 PAG 所作出於二零二三年七月十一日提交的權益披露通告中披露。

7. 根據於二零二三年七月十一日提交之通告，Shan Weijian 被視為根據上文附註 5 及 6，通過 PAG (為持有 PAG 34.67% 權益的控制人士) 而於 169,552,089 個基金單位中擁有權益。
8. 該等 360,188,420 個基金單位包括 (i) Huamao Property 直接持有之 56,500,742 個基金單位之權益；(ii) 100% 受控制實體 (China Orient Stable Value Fund Limited) 直接持有之 128,749,000 個基金單位之權益；(iii) 100% 受控制實體 (Alpha Great Global Limited) 直接持有之 160,626,029 個基金單位之權益；及 (iv) 100% 受控制實體 (Jade Wave Global Limited) 直接持有之 14,312,649 個基金單位之權益。下文所提交的權益披露通告與 Huamao Property 擁有權益及視作將擁有權益之同批基金單位相關：
 - (a) 根據於二零二三年九月二十一日提交之通告，RCA02 (為 Huamao Property 41.84% 股權之控制實體)、Diligent Glory Investments Limited (為 RCA02 100% 股權之控制實體)、Risun Holdings Limited (為 Diligent Glory Investments Limited 100% 股權之控制實體及 Huamao Property 17.68% 股權之控制實體) 及房超 (為控制 Risun Holdings Limited 80% 股權之控制人士) 被視作持有 360,188,420 個基金單位 (即 Huamao Property 直接及間接持有之同批基金單位) 權益。
 - (b) 根據二零二三年九月二十一日提交之通告，Siberite Limited (為控制 Huamao Property 40.48% 股權之控制實體) 及 Li Minghan (為控制 Siberite Limited 50% 股權之控制人士) 被視作持有 360,188,420 個基金單位 (即 Huamao Property 直接及間接持有之同批基金單位) 權益。
 - (c) 根據二零二三年九月二十一日提交之通告，Siberite Limited (為控制 Huamao Property 40.48% 股權之控制實體)、Pebblebay Capital Corp (為控制 Siberite Limited 50% 股權之控制人士) 及 Chia Seok Eng (為 Pebblebay Capital Corp 100% 股權之控制人士) 被視作持有 360,188,420 個基金單位 (即 Huamao Property 直接及間接持有之同批基金單位) 權益。

除上文所披露者外及按管理人所獲資料，於二零二四年六月三十日，根據房地產投資信託基金守則，概無其他重大春泉產業信託單位持有人實益擁有 (或被視作擁有) 須根據證券及期貨條例第 XV 部知會管理人及聯交所的有關任何基金單位或相關基金單位權益或持有任何基金單位淡倉。

證券及期貨條例項下之主要單位持有人所持權益

於二零二四年六月三十日，擁有5%或以上但10%以下基金單位權益的任何人士(除管理人、其董事或高級行政人員或根據上文披露之房地產投資信託基金守則項下之春泉產業信託重大單位持有人以外)須根據證券及期貨條例第XV部向管理人及聯交所披露的基金單位權益及淡倉如下：

名稱/姓名	身份/權益性質	於二零二四年六月三十日		於二零二三年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持有 基金單位 數目(好倉)	已發行 基金單位 概約百分比 ¹	所持有 基金單位 數目(好倉)	已發行 基金單位 概約百分比 ¹	
Mamoru Taniya	實益擁有人/ 實益權益	102,604,639	7.08%	102,604,639	7.12%	-0.04%
China Orient Stable Value Fund Limited ²	實益擁有人/ 實益權益	128,749,000	8.88%	128,749,000	8.94%	-0.06%

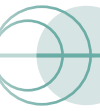
附註：

1. 本文所列百分比以二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,450,217,368個及1,440,497,110個基金單位為基準。
2. Huamao Property透過其100%受控實體China Orient Stable Value Fund Limited持有128,749,000個基金單位權益。Huamao Property之基金單位權益亦載於上文「房地產投資信託基金守則項下之重大單位持有人所持權益」一節。

除上文所披露者外及按照管理人獲得的資料，於二零二四年六月三十日，管理人並不知悉根據證券及期貨條例定義春泉產業信託有任何其他主要單位持有人實益擁有(或被視作擁有)須根據證券及期貨條例第XV部知會管理人及聯交所有關5%或以上但10%以下的基金單位或相關基金單位權益或持有任何基金單位淡倉。

春泉產業信託的其他關連人士所持權益

於二零二四年六月三十日，除上文所披露者外及按照管理人獲得的資料，管理人並不知悉有任何春泉產業信託的其他關連人士(包括受託人)持有(或被視作持有)須根據房地產投資信託基金守則或根據信託契約知會管理人及聯交所有關任何基金單位或相關基金單位權益或任何基金單位之淡倉。



中期財務資料審閱報告

致春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的「管理人」)董事會的中期財務資料審閱報告

引言

我們已審閱列載於第 44 至 74 頁的中期財務資料，此中期財務資料包括春泉產業信託(「春泉產業信託」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於二零二四年六月三十日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合收益表、中期簡明綜合全面收益表、中期綜合分派聲明、中期簡明綜合權益及單位持有人應佔資產淨值變動表及中期簡明綜合現金流量表，以及解釋性附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及國際會計準則第 34 號「中期財務報告」。管理人董事須負責根據國際會計準則第 34 號「中期財務報告」編製及列報此中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對此中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據國際審閱委聘準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

根據審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的中期財務資料在各重大方面未有根據國際會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二四年八月二十二日

簡明綜合收益表

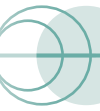
截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
收益	6	361,474	363,415
物業經營開支	7	(86,735)	(89,521)
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	48,858	19,593
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	(120,966)	(219,610)
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	(25,929)	(19,582)
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)		(120,332)	—
		(61,058)	(217,285)
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
		(61,058)	(217,285)
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
		59,274	(82,093)

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51至74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

附註	與單位 持有人 交易前 (未經審核) 人民幣千元	與單位 持有人 交易 (附註 i) (未經審核) 人民幣千元	與單位 持有人 交易後 (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 可能不會重新分類至簡明 綜合收益表的項目	22,250	—	22,250	—	22,250
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	49,893	(49,893)	—	16,999
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 可能不會重新分類至簡明 綜合收益表的項目	(28,365)	—	(28,365)	—	(28,365)
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	(71,337)	71,337	—	10,824

附註：

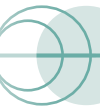
- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付分派人民幣 120,332,000 元(二零二三年：人民幣 135,192,000 元)及單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位及購回以供註銷的基金單位)減少人民幣 70,439,000 元(二零二三年：減少人民幣 206,529,000 元)。
- (ii) 根據信託契約，春泉產業信託須每個財政年度向單位持有人分派不少於可供分派收入總額 90%。因此，基金單位含有春泉產業信託須作出現金分派的合約責任。故此，單位持有人的資金根據國際會計準則第 32 號：「金融工具：呈列」歸類為金融負債而非權益。由於單位持有人的資金歸類為金融負債，給予單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 51 至 74 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 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (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)	119,330	131,660
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)	9.0 港仙	10.0 港仙



簡明綜合分派聲明 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

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) 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，5,447,302個基金單位被發行，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51至74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

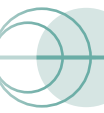
		截至二零二四年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
	附註		
資產			
投資物業	14	11,981,863	12,039,343
使用權資產	15	15,697	15,468
衍生金融工具	16	102,463	93,186
受限制銀行結餘	18	308,684	326,532
貿易及其他應收款項	17	75,976	88,103
定期存款	18	88,224	—
現金及現金等價物	18	231,844	222,893
總資產		12,804,751	12,785,525
負債，不包括單位持有人應佔資產淨值			
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 51 至 74 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			
	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	總計 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
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。

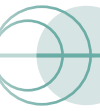
第 51 至 74 頁的附註屬該等簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
來自經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	23	207,769	243,335
已收取利息		3,338	2,736
已付所得稅		(12,879)	(14,076)
經營活動產生的現金淨額		198,228	231,995
來自投資活動的現金流量			
添置投資物業		(8,534)	(16,406)
定期存款增加		(86,271)	—
用於投資活動的現金淨額		(94,805)	(16,406)
來自融資活動的現金流量			
已付利息		(100,658)	(92,382)
租賃負債付款		(573)	(591)
借貸所得款項		145,144	160,747
償還借貸		(34,388)	(55,729)
受限制銀行結餘減少		18,220	34,383
購回已發行基金單位		(1,422)	(551)
單位持有人之分派		(123,532)	(135,192)
用於融資活動的現金淨額		(97,209)	(89,315)
現金及現金等價物增加淨額		6,214	126,274
期初現金及現金等價物		222,893	202,434
現金及現金等價物之匯兌收益		2,737	11,168
期末現金及現金等價物		231,844	339,876

第 51 至 74 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。

3 會計政策(續)

集團採納的新訂準則及現有準則的修訂本、改進及詮釋(續)

於二零二四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

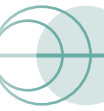
採納該等新訂準則及現有準則的修訂本、改進及詮釋不會對集團的會計政策或業績及財務狀況及／或該等簡明綜合財務資料載列之披露造成重大影響。

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。鑑於管理層按會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：

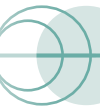
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
收益		
租金收入	353,995	346,974
停車場收入	2,370	1,497
其他收入(附註i)	5,109	14,944
	361,474	363,415

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



7 物業經營開支(續)

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 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 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
	44,059	40,605

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 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
按公允價值計入損益的衍生金融工具公允價值收益/(虧損)淨額	26,773	(9,803)
匯兌收益，淨額	21,893	29,248
其他收益	192	148
	48,858	19,593

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 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 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)
	(120,966)	(219,610)

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)。

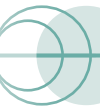
就業務營運位於中國惠州的附屬公司而言，其須按 25% 的稅率繳納企業所得稅。

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
	25,929	19,582



11 所得稅開支(續)

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
	61,467	16,894
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
	25,929	19,582

12 管理人費用

	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
基本費用	23,604	23,953
浮動費用	7,387	7,559
	30,991	31,512

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)。

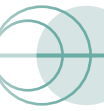
13 每個基金單位盈利／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 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)	人民幣 2.9 分	(人民幣 6.2 分)
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)	人民幣 2.9 分	(人民幣 6.2 分)

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 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
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	11,981,863	12,039,343



14 投資物業(續)

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。

14 投資物業(續)

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。

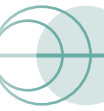
(ii) 英國投資物業

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 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	—	—	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)。



14 投資物業(續)

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	15,697	15,468

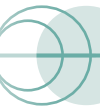
	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
租賃負債，預期將於以下期間結算：		
一年內	299	344
超過一年	10,933	10,819
	11,232	11,163

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	—	—	15,697
於二零二三年十二月三十一日	—	—	15,468

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	102,463	93,186
負債		
衍生金融工具	2,294	41,376

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
	75,976	88,103

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)。

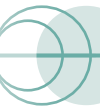
(iv) 遞延應收租金指實際租金收益與實際租金款項的累計差額。

(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
	8,617	10,223

(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
	628,752	549,425

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
	628,752	549,425

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	231,844	222,893
定期存款		
一年內	88,224	—
受限制銀行結餘		
超過一年	308,684	326,532

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)	204,224	211,544
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	103,269	140,442
	173,397	215,122

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
	204,224	211,544

(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
	5,194,625	5,054,490

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
	5,194,625	5,054,490

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	5,194,625	5,054,490

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。

20 計息借貸(續)

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24)、受限制銀行結餘(附註18)、於集團若干附屬公司權益及集團附屬公司之若干資產已抵押作為集團貸款借貸的擔保。此外，受託人(以其作為春泉產業信託之受託人身份)已就所有貸款融資提供擔保。

21 遞延稅項負債

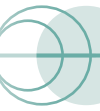
遞延稅項根據負債法按暫時差額全額計算。

遞延稅項負債預計將於超過一年後清償。

遞延稅項負債於期／年內之變動如下：

於二零二四年六月三十日	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
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	102,500	15,157	117,657

於二零二三年十二月三十一日	投資物業重估 人民幣千元	加速折舊備 人民幣千元	總計 人民幣千元
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	100,250	9,900	110,150



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)	1,450,217,368	1,440,497,110

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 簡明綜合現金流量表附註

經營活動產生的現金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
除稅及與單位持有人交易前的溢利／(虧損)	85,203	(62,511)
投資物業的公允價值虧損	76,677	98,412
使用權資產公允價值虧損	30	107
衍生金融工具的公允價值(收益)／虧損淨額	(26,773)	9,803
以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	19,076	19,479
銀行利息收入	(3,338)	(2,736)
計息借貸之融資成本	120,966	219,610
匯兌收益	(21,893)	(29,248)
營運資金變動前的營運溢利	249,948	252,916
貿易及其他應收款項減少	4,947	7,459
租金按金(減少)／增加	(7,320)	1,450
貿易及其他應付款項減少	(39,806)	(18,490)
	207,769	243,335

23 簡明綜合現金流量表附註(續)

重大非現金變動：

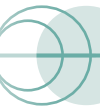
- (i) 管理人費用人民幣 19,076,000 元(二零二三年：人民幣 19,479,000 元)以發行新基金單位結算。

24 應收未來最低租金

於二零二四年六月三十日，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
	1,863,187	1,821,238

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)。



25 關連方交易及關聯方交易與結餘

於截至二零二四年六月三十日止期間，集團於日常業務過程中與關聯方按雙方協定條款訂立以下交易。

(a) 關連方／關聯方關係的性質

下表概述關連方／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／國際會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)名稱及於二零二四年六月三十日集團與彼等關係的性質：

關連方／關聯方	與集團的關係
德意志信託(香港)有限公司*	春泉產業信託的受託人
春泉資產管理有限公司*	春泉產業信託的管理人
RCA Fund 01, L.P. (「RCA Fund」)*	春泉產業信託的一名主要單位持有人
太盟投資管理諮詢(北京)有限公司 (「太盟北京」)* #	春泉產業信託的一名主要單位持有人的聯繫人
北京國華置業有限公司(「北京國華」)*# (附註ix及x)	春泉產業信託的一名主要單位持有人的聯繫人
摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司(「MIBJ」)*	管理人之聯繫人及管理人一名董事之聯繫人
北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「華瑞」)*	管理人之聯繫人及管理人一名董事之聯繫人
北京華貿商業管理有限公司 (「北京華貿商業管理」)* (附註xi)	春泉產業信託的一名主要單位持有人的聯繫人
惠州華貿商業管理有限公司 (「惠州華貿商業管理」)*	春泉產業信託的一名主要單位持有人的聯繫人
Huamao Focus Limited (「Huamao Focus」)*	春泉產業信託的一名主要單位持有人的聯繫人
惠州市華貿興業房地產開發有限公司	春泉產業信託的一名主要單位持有人的聯繫人及 非控股權益
德意志銀行及其附屬公司(不包括受託人) (「德意志銀行」)*	受託人關連人士
中德證券(「中德證券」)*	受託人關連人士

* 該等關連方亦視作集團的關聯方。

25 關連方交易及關聯方交易與結餘(續)

(b) 來自關連方／關聯方的收入

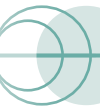
	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
MIBJ 租金收入	(i)	481	481
德意志銀行及中德證券租金收入	(i)	16,912	17,169
太盟北京租金收入	(i)	1,254	1,254
惠州華貿商業管理租金收入	(i)	1,393	876
德意志銀行利息收入	(ii)	1,052	115

(c) 關連方／關聯方開支

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
華瑞物業管理費用	(iii)	4,956	5,180
惠州華貿商業管理的物業管理費用	(iii)	13,628	11,313
已付及應付受託人的受託費用	(iv)	1,058	1,359
付予春泉資產管理有限公司的管理人費用	(v)	30,991	31,512
付予德意志銀行的銀行費用	(vi)	9	11

(d) 關連方／關聯方結餘

	附註	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
		MIBJ 租賃按金	(vii)
德意志銀行及中德證券租賃按金	(vii)	6,314	6,314
太盟北京租賃按金	(vii)	770	770
惠州華貿商業管理租賃按金	(vii)	431	431
應付 Huamao Focus 的代價	(viii)	1,201	1,201



25 關連方交易及關聯方交易與結餘(續)

(d) 關連方／關聯方結餘(續)

附註：

- (i) 租金收入乃根據與關連方／關聯方訂立的相關協議條款收取。
- (ii) 銀行存款所收利息收入、銀行費用及結算金融工具乃根據與德意志銀行訂立的相關協議條款收取。
- (iv) 物業管理服務費乃按照訂約方協定的條款收取。
- (v) 受託人有權於各財政期間收取不多於存置財產價值0.025%的持續收費，須每半年或每季於期後償付，而每年至少支付人民幣672,000元。
- (v) 管理人費用乃按照信託契約收取。
- (vi) 銀行收費乃根據與德意志銀行訂立的相關協議條款收取。
- (vii) 租賃按金乃按照相關租賃協議之條款收取。
- (viii) 該金額為根據相關收購協議條款扣繳稅款的餘額。
- (ix) 根據停車場總租約，截至二零二四年六月三十日止六個月之交易金額為人民幣2,588,285元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣1,497,303元)。根據停車場管理及溢利攤分協議，(i)截至二零二四年六月三十日止六個月，集團有權取得之淨收入(經扣除停車管理費)為人民幣2,113,640元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣2,511,555元)；及(ii)截至二零二四年六月三十日止六個月，集團分攤停車管理費人民幣839,040元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣839,040元)。
- (x) 根據公用地方服務合約，集團應付公共地方管理人之管理費之支付方法為從集團租戶直接應付樓宇管理人之樓宇管理費中扣除，而截至二零二四年六月三十日止六個月，該筆管理費金額為人民幣1,642,464元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣1,642,464元)。公共地方管理人為春泉產業信託之獨立第三方。
- (xi) 於二零二一年十二月二十一日，北京華貿物業顧問有限公司(「北京樓宇管理人」)(作為RCA01的代表)與北京華貿商業管理有限公司(「數字華貿服務供應商」)訂立一份協議，據此，數字華貿服務供應商同意為春泉產業信託華貿物業及租戶提供若干物業數字系統服務(「數字華貿系統服務合約」)。根據數字華貿系統服務合約，截至二零二四年六月三十日止六個月之服務費為無(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣：無)。

截至二零二四年六月三十日止期間，管理人董事(即主要管理人員)並無訂立任何交易(二零二三年：無)。

26 主要附屬公司

名稱	成立地點及 企業法人類型/ 經營地點	主要業務	已發行股本詳情	所持權益	
				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。

27 簡明綜合中期財務資料審批

簡明綜合中期財務資料於二零二四年八月二十二日經管理人批准刊發。



績效表

於六月三十日	二零二四年	二零二三年	二零二二年
單位持有人應佔資產淨值	人民幣 6,078.03 百萬元	人民幣 6,370.9 百萬元	人民幣 6,685.3 百萬元
單位持有人應佔每個基金單位 資產淨值	4.59 港元	4.63 港元	5.29 港元
總借貸佔總資產百分比	40.6%	39.4%	30.8%
市場總值 ¹	人民幣 2,660.5 百萬元	人民幣 3,051.7 百萬元	人民幣 3,352.5 百萬元
已發行基金單位	1,450,217,368	1,493,567,431	1,479,302,559

截至六月三十日止六個月	二零二四年	二零二三年	二零二二年
最高單位成交價	2.29 港元	2.60 港元	2.93 港元
單位成交價相對每個基金單位 資產淨值之最高溢價	不適用	不適用	不適用
最低單位成交價	1.77 港元	2.16 港元	2.50 港元
單位成交價相對每個基金單位 資產淨值之最高折扣	61.4%	53.3%	52.7%
每個基金單位分派 ²	9.0 港仙	10.0 港仙	11.2 港仙
每個基金單位淨收益率 ²	4.5%	4.5%	4.2%
每個基金單位(年化)淨收益率 ²	9.0%	9.0%	8.5%

附註：

- 1 市場總值按期間基金單位收市價乘以期末已發行基金單位數目計算。
- 2 每個基金單位淨收益率按各期間每個基金單位分派除以各期末的收市價計算。

公司資料

管理人

春泉資產管理有限公司
香港中環
皇后大道中 31 號
陸海通大廈 26 樓 2602 室
電話：+852 3100 0300
傳真：+852 3100 0320

管理人董事會

主席兼非執行董事

Toshihiro Toyoshima 先生

執行董事

梁國豪先生
鍾偉輝先生

非執行董事

Hideya Ishino 先生

獨立非執行董事

馬世民先生
童書盟女士(於二零二四年一月一日獲委任)
邱立平先生
林耀堅先生

管理人的負責人員

梁國豪先生
鍾偉輝先生
陳振東先生(自二零二四年四月十日起生效)
白雅男女士(於二零二四年六月二十八日不再擔任該職務)

管理人的公司秘書

富榮秘書服務有限公司

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

內部稽核師

香港立信德豪財務顧問有限公司

受託人

德意志信託(香港)有限公司

總估值師

萊坊測量師行有限公司

法律顧問

貝克 • 麥堅時律師事務所

基金單位登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道 16 號
遠東金融中心 17 樓

投資者關係

電郵：ir@springreit.com

股份代號

香港：1426

網址

www.springreit.com

The logo for SpringREIT, with "Spring" in blue and "REIT" in green. A large green circle is partially visible behind the text.

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust
春泉產業信託

股份代號：01426

www.springreit.com

由春泉資產管理有限公司管理



本報告以環保紙張印刷