

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

截至二零二二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。

透過於華貿中心1座、2座寫字樓(及相關停車場部分)(「**華貿物業**」)之擁有權，春泉產業信託為投資者提供直接投資位於北京商務中心區(「**CBD**」)兩座優質寫字樓的戰略機遇。作為首家於英國進行收購的香港房地產投資信託，英國的84項獨立商業物業組合(「**英國組合**」)已按三重淨利基準出租，令春泉產業信託的核心物業組合錦上添花。

## 關於管理人

春泉產業信託由春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的管理人，「**管理人**」)所管理，為一家於香港註冊成立的公司，唯一目的是管理春泉產業信託。於二零二二年六月三十日，管理人由Mercuria Holdings Co., Ltd.(「**Mercuria Holdings**」)擁有80.4%股權，Mercuria Holdings為於東京證券交易所上市的投資控股公司(股份代號：7347)。其知名股東包括日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式會社及三井住友信託銀行株式會社。

## 分派

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

基於二零二二年六月三十日的收市價每個基金單位2.65港元計算，報告期間每個基金單位分派(「**每個基金單位分派**」)的年度化分派收益率為8.5%。有關分派的詳情，請參閱財務資料「**綜合分派聲明**」一節。

春泉產業信託之呈列貨幣為人民幣(「人民幣」)且所有分派均將以港元(「港元」)派付。二零二二年中期分派所採納的匯率為1港元兌人民幣0.8310元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二二年中期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零二二年中期分派僅包括與單位持有人進行交易前的綜合除稅後溢利及二零二二年中期分派期間的非現金調整。

根據信託契約，管理人目前的政策為於各財政年度向單位持有人分派至少90%的可供分派收入總額(「可供分派收入總額」)。倘若管理人認為春泉產業信託擁有超出應付其業務所需的資金盈餘並以此為限，則管理人亦可酌情指示春泉產業信託於任何財政年度分派超逾及高於至少90%的可供分派收入總額。

二零二二年中期分派的記錄日期為二零二二年九月八日。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零二二年九月七日至二零二二年九月八日(包括首尾兩天)暫停辦理登記，在此期間不會辦理任何基金單位轉讓手續。二零二二年中期分派將於二零二二年九月二十二日支付予於記錄日期名列單位持有人登記名冊的單位持有人。

為符合資格收取二零二二年中期分派，所有已填妥的基金單位轉讓表格連同相關基金單位證書須於二零二二年九月六日下午四時三十分前遞交至春泉產業信託的香港基金單位登記處，即卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理登記手續。

## 管理層討論與分析

### 概覽

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

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

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

### 北京寫字樓市場概覽

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

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

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

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

## 二零二二年上半年北京寫字樓市場的空置率及租金

					平均租金 <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	89.4%	+2.3個 百分點	+4.7個 百分點	357	1.9%
	超甲級	90.5%	+2.3個 百分點	+6.8個 百分點	401	1.9%

<sup>1</sup> 於二零二二年六月三十日之數據。

<sup>2</sup> 平均租金的同比及環比變動乃基於連鎖數據計算得出，以作出對等比較。

資料來源：仲量聯行研究

## 華貿物業經營表現

(人民幣百萬元)					
截至以下日期止六個月	二零二二年	環比變動	二零二一年	環比變動	二零二一年
	六月三十日		十二月三十一日		六月三十日
收益					
— 租金收入	243.48	(0.7%)	245.07	4.9%	233.73
— 停車場收入	2.72	32.0%	2.06	(26.7%)	2.81
— 其他收入(附註i)	2.56	(41.4%)	4.78	769.1%	0.55
	<b>248.76</b>	<b>(1.3%)</b>	<b>251.91</b>	<b>6.3%</b>	<b>237.09</b>
物業經營開支					
— 物業管理費用	(5.50)	6.4%	(5.17)	—	(5.17)
— 物業稅(附註ii)	(30.38)	5.1%	(28.90)	2.5%	(28.19)
— 預扣稅(附註iii)	(25.50)	5.0%	(24.28)	2.9%	(23.60)
— 其他稅項(附註iv)	(0.15)	(86.5%)	(1.11)	(62.0%)	(2.92)
— 租賃佣金	(0.94)	(90.0%)	(9.37)	643.7%	(1.26)
— 其他開支(附註v)	(1.96)	86.7%	(1.05)	156.1%	(0.41)
	<b>(64.43)</b>	<b>(7.8%)</b>	<b>(69.88)</b>	<b>13.5%</b>	<b>(61.55)</b>
物業收入淨額	<b>184.33</b>	<b>1.3%</b>	<b>182.03</b>	<b>3.7%</b>	<b>175.54</b>

附註：

- i 其他收入主要是租戶提早終止租約所支付的補償金。
- ii 物業稅指房產稅及土地使用稅。
- iii 中華人民共和國預扣稅乃按租金收益的10%計算。
- iv 其他稅項指印花稅。
- v 其他開支主要指恢復裝修成本。

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

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

## 租金收入

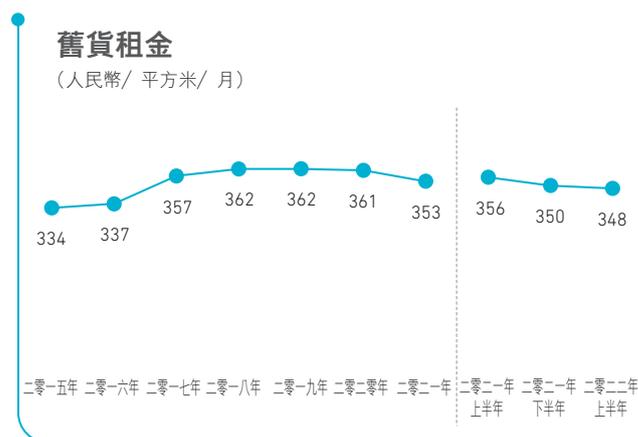
華貿物業的平均出租率於二零二二年上半年達96.3%。二零二二年上半年的平均舊貨租金(扣除增值稅(「增值稅」))略為下降至每平方米人民幣348元，反映續租租金<sup>2</sup>錄得0.9%負增長。期內的到期租約涉及之總面積為25,301平方米(佔可租賃辦公面積之21.0%)。該等到期租約的續租率<sup>1</sup>為74.9%(或18,943平方米)。期內出租的總面積包括新租約為21,210平方米(佔可出租辦公面積之17.6%)，其中10.7%乃新租約。

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

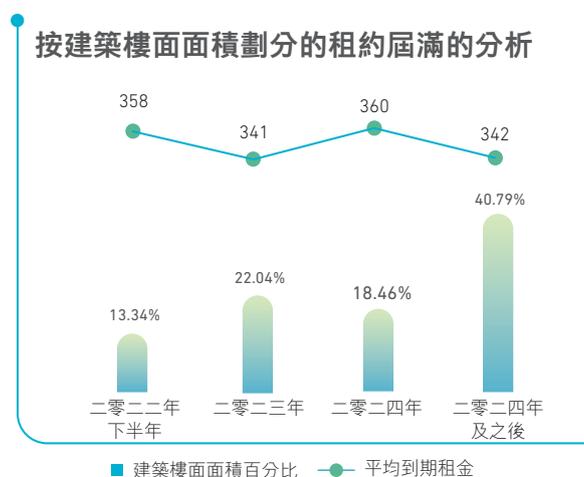
截至以下日期止六個月	二零二二年		二零二一年		二零二一年	
	六月三十日	變動	十二月三十一日	變動	六月三十日	
平均舊貨月租(人民幣/平方米) <sup>3</sup>	348	(0.6%)	350	(1.7%)	356	
平均租用率 <sup>4</sup>	<u>96.3%</u>	—	<u>96.3%</u>	<u>+6.0個百分點</u>	<u>90.3%</u>	

## 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



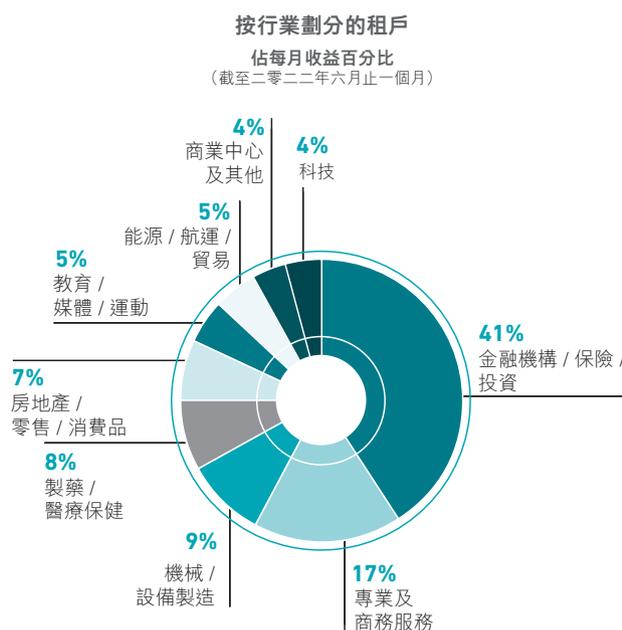
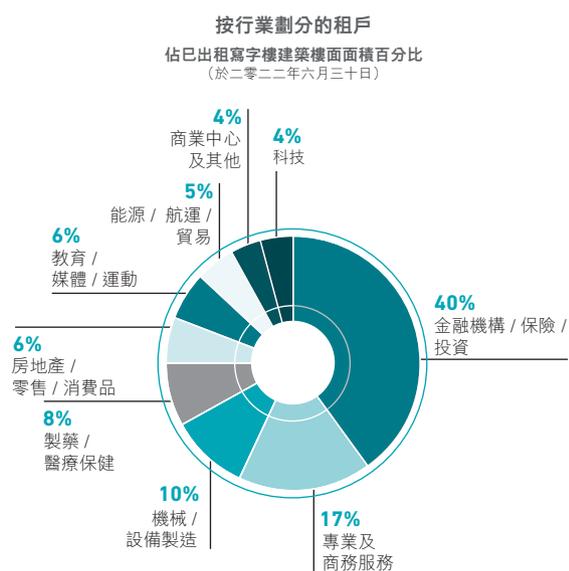
1. 續租率指在所有租約屆滿的總面積中，在相關期間由訂立新租約的相同租戶佔用的比例。
2. 續租租金變化的計算基礎為，僅在相關期間在相同面積的相同空間續租的現有租戶的實際租金差異。
3. 平均舊貨月租經扣除商業稅及增值稅(如適用)後呈列，並按指定期間的月末平均數計算。
4. 租用率按指定期間的月末平均數計算。

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

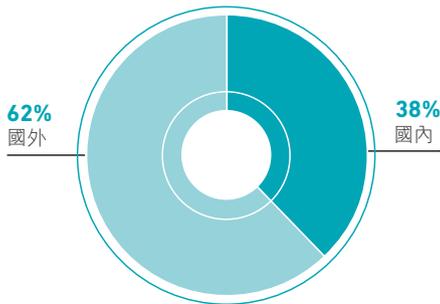
## 租戶基礎

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

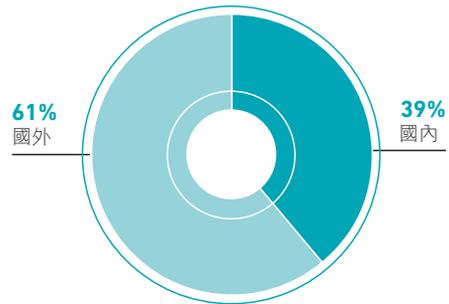
租戶	佔已出租 總建築樓面 面積百分比
愛普生	5.9%
中德證券	4.2%
鑫苑	4.2%
環球律師事務所	4.1%
德事商務中心	4.0%
總計	22.4%



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  
(於二零二二年六月三十日)



國際及國內租戶比例  
佔每月收益百分比  
(截至二零二二年六月止一個月)



### 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(一項物業將於二零二四年九月到期的租約及原始租賃除外)。目前，英國組合的租用率為100%，每年合約租金收入為約4.55百萬英鎊。春泉產業信託可獲得租金收入的大部分，原因是租約屬「全面維修及保險由租戶負擔」性質，根據該等租約，租戶支付協議規定之任何日常費用(租金、水電費等)以及有關物業的所有房產稅、房屋保險及保養費(三重「淨利」)。

## 財務業績摘要

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

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

於	二零二二年		二零二一年		二零二一年
	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	<b>9,331.82</b>	0.3%	9,307.10	0.8%	9,230.51
總資產	<b>10,033.78</b>	1.5%	9,884.00	1.2%	9,765.84
總借貸	<b>3,089.40</b>	4.3%	2,960.83	(1.5%)	3,006.47
資產淨值	<b>6,685.28</b>	0.2%	6,671.65	2.4%	6,515.41
資本負債比率	<b>30.8</b>	0.8個百分點	30.0	-0.8個百分點	30.8

## 財務表現

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

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

經計及華貿物業及英國組合之公允價值分別上升人民幣52.00百萬元及人民幣7.06百萬元，報告期間的除稅後溢利為人民幣93.77百萬元（二零二一年下半年：除稅後溢利人民幣297.61百萬元；二零二一年上半年：除稅後溢利人民幣212.34百萬元）。

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為人民幣152.65百萬元，環比增加1.3%及同比增加3.8%。呈報金額已經調整，不包括匯兌收益、衍生金融工具公允價值收益淨值以及華貿物業及英國組合公允價值增加（均為非現金性質）。

## 財務狀況

春泉產業信託之總估值師萊坊測計師行有限公司(「萊坊」或「總估值師」)於二零二二年六月三十日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零二二年六月三十日之估值為人民幣8,690百萬元，較其於二零二一年十二月三十一日之估值增加0.6%。華貿物業的估值乃經採用收入資本化法得出，並以直接比較法進行交叉核查。估值增加乃主要由於基本租金有所上升所致。資本化比率／續租回報率為5.0% (二零二一年十二月三十一日：5.0%；二零二一年六月三十日：5.0%)。

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

於二零二二年六月三十日，春泉產業信託債務融資合共約人民幣3,089.40百萬元，包括：

1. 有抵押定期貸款融資403.00百萬美元及無承諾未提取定期貸款融資80.00百萬美元，合共483.00百萬美元(「華貿物業融資」)，按三個月美元倫敦銀行同業拆息加1.55厘之年利率計息及於二零二四年十二月到期。
2. Sumitomo Mitsui Banking Corporation (「SMBC」)於二零二二年一月授出51.00百萬英鎊(相當於約人民幣416.11百萬元)之融資(「英國融資」)，其中50.50百萬英鎊(相當於約人民幣412.03百萬元)已被提取。英國融資按2.20厘年率加英鎊隔夜平均指數(「SONIA」)加信貸調整差價(「CAS」)的利率計息及將於二零二五年一月到期。

## 收購於惠州的零售物業

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

## 單位持有人應佔資產淨值

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

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

## 資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團並無重大資本承擔。

## 僱員

於報告期間內，春泉產業信託由管理人管理，並無直接僱用任何員工。

## 展望

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

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

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

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

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

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

展望未來，管理人仍矢志帶領春泉產業信託安渡宏觀經濟環境中的重重挑戰，同時向單位持有人保證我們堅持不懈，致力實現長期可持續增長分派的決心。

## 企業管治

本著建立及保持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已制訂就緒，以促使春泉產業信託以透明方式運作，並輔以內部檢察及制衡。春泉產業信託的企業管治政策充分顧及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14的規定，並調整採納一切必需規則，猶如該等規則適用於香港房地產投資信託基金(「房地產投資信託基金」)。

管理人僅為管理春泉產業信託而設立，致力於維持良好的企業管治常規及程序。現行企業管治原則注重對所有利益相關者負責、解決權益糾紛、呈報透明化、遵守相關程序與指引。管理人就管理及經營春泉產業信託採納合規手冊(「**合規手冊**」)，訂明為遵守所有適用法例及規例而採用的主要流程、制度及措施與若干企業管治政策及程序。董事會在企業管治職責擔當重要的支持和監督角色。董事會定期檢討合規手冊及其他企業管治和法律法規合規政策與程序，根據最新法律體系及國際最佳慣例批准更改管治政策，並審查企業管治披露資料。

於報告期間，管理人及春泉產業信託在重大條款上均已遵守合規手冊的規定，包括合規手冊附表5所載的企業管治政策、信託契約、房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)以及香港法例第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)與上市規則的適用條文。

於報告期間，春泉產業信託於二零二二年五月二十六日舉行週年大會(以呈報春泉產業信託截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表連同獨立核數師報告；重新委任春泉產業信託之獨立核數師；及批准購回授權)與單位持有人會面並解答彼等的提問(如有)。

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

## 認可架構

春泉產業信託為證監會根據證券及期貨條例第104條認可的集體投資計劃，屬於單位信託，受證監會監管，須遵守證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則及上市規則適用條文。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條認可，從事受規管的資產管理活動。於本報告日期，梁國豪先生(管理人執行董事兼行政總裁)及鍾偉輝先生(管理人執行董事)根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段的規定，為管理人的負責人員(「負責人員」)。管理人執行董事兼行政總裁梁國豪先生獲證監會根據證券及期貨條例第104(2)條及105(2)條批准為管理人的核准人士。郁筱倫女士於二零二二年八月十一日不再擔任負責人員及管理人合規主管。

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

## 新發行基金單位

於報告期間，合共發行7,147,979個新基金單位予管理人作為支付部分管理人費用。有關更多詳情，請參閱日期為二零二二年三月二十五日及二零二二年四月二十九日的公告。

於報告期間，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所回購合共808,000個基金單位及合共229,000個基金單位於報告期末之前已註銷。有關詳情，請參閱「購買、出售或贖回基金單位」一節。

於二零二二年六月三十日已發行基金單位總數為1,479,302,559個基金單位。

## 購買、出售或贖回基金單位

於報告期間，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所購回合共808,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為2.2百萬港元。進一步詳情載列如下：

月份	購回基金 單位數目	每個基金單位購買價		概約總代價 (不包括開支) 千港元
		最高 港元	最低 港元	
<b>二零二二年</b>				
五月	306,000	2.7180	2.6612	826
六月	502,000	2.7063	2.6373	1,340

管理人於報告期間之所有基金單位回購均根據單位持有人授出且於當時有效之回購基金單位之一般授權進行，符合春泉產業信託及單位持有人之整體利益。為提高每個基金單位的資產淨值及／或盈利，管理人進行購回。購回基金單位之平均成本(不包括開支)約為每個基金單位2.68港元。合共229,000個基金單位於報告期間內註銷，而餘下已購回基金單位則於本報告日期註銷。

除上文所披露者外，於報告期間，管理人概無代表春泉產業信託或春泉產業信託所擁有及控制的任何特殊目的機構購買、出售或贖回基金單位。有關春泉產業信託於報告期間發行新基金單位的詳情，亦請參閱本報告「管理層討論與分析－新發行基金單位」一節。

## 基金單位公眾持有量

基於公開資料及就董事所知，於二零二二年六月三十日，春泉產業信託保持公眾持有量不低於當時已發行在外基金單位的25%。

## 物業開發投資及相關投資

於報告期間，春泉產業信託並無進行任何(i)物業開發及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則第2.16A段)的投資；或(ii)相關投資(定義見房地產投資信託基金守則第7.2B段)。

## 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，並將於二零二二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，二零二二年八月二十三日

於本公告日期，管理人董事為 *Toshihiro Toyoshima* (主席兼非執行董事)；梁國豪(行政總裁兼執行董事)及鍾偉輝(執行董事)；*Hideya Ishino* (非執行董事)；及馬世民、林耀堅及邱立平(均為獨立非執行董事)。

## 簡明綜合收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

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

截至六月三十日止六個月  
二零二二年 二零二一年  
(未經審核) (未經審核)  
附註 人民幣千元 人民幣千元

指：

單位持有人應佔資產淨值變動，不包括發行

新基金單位及購回以供註銷的基金單位	(485)	70,753
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額	<u>(44,966)</u>	<u>13,416</u>
	<u><u>(45,451)</u></u>	<u><u>84,169</u></u>

附註：

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

第32至54頁的附註屬該等簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	與單位持有人 交易前 (未經審核) 人民幣千元	與單位持有人 交易(附註i) (未經審核) 人民幣千元	與單位持有人 交易後 (未經審核) 人民幣千元
截至二零二二年六月三十日止六個月				
期內溢利		93,773	(138,739)	(44,966)
其他全面收益：				
<i>可能重新分類至簡明綜合收益表的項目</i>				
換算附屬公司財務報表的匯兌虧損		(5,165)	—	(5,165)
<i>可能不會重新分類至</i>				
<i>簡明綜合收益表的項目</i>				
換算春泉產業信託財務報表的匯兌收益		50,131	—	50,131
期內全面收益總額	ii	<u>138,739</u>	<u>(138,739)</u>	<u>—</u>
截至二零二一年六月三十日止六個月				
期內溢利		212,339	(198,923)	13,416
其他全面收益：				
<i>可能重新分類至簡明綜合收益表的項目</i>				
換算附屬公司財務報表的匯兌虧損		(82)	—	(82)
<i>可能不會重新分類至</i>				
<i>簡明綜合收益表的項目</i>				
換算春泉產業信託財務報表的匯兌虧損		(13,334)	—	(13,334)
期內全面收益總額	ii	<u>198,923</u>	<u>(198,923)</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139,224,000元(二零二一年：人民幣128,170,000元)及單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位及購回以供註銷的基金單位)減少人民幣485,000元(二零二一年：增加人民幣70,753,000元)。
- (ii) 根據信託契約，春泉產業信託須每個財政年度向單位持有人分派不少於可供分派收入總額90%。因此，基金單位含有春泉產業信託須作出現金分派的合約責任。故此，單位持有人的資金根據國際會計準則第32號：「金融工具：呈列」歸類為金融負債而非權益。由於單位持有人的資金歸類為金融負債，給予單位持有人的分派及單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位)歸類為簡明綜合收益表內確認的融資成本一部分。因此，與單位持有人交易後全面收益總額為零。

第32至54頁的附註屬該等簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

## 綜合分派聲明

截至二零二二年六月三十日止六個月

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

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可供分派收入指與單位持有人交易前的期內溢利，並已作出調整以抵銷期內簡明綜合收益表所載若干非現金交易的影響。
- (ii) 根據信託契約的條款，春泉產業信託須向單位持有人至少分派各財政年度可供分派收入總額的90%。在春泉產業信託滿足業務所需資金以外的資金盈餘下，管理人亦可酌情在春泉產業信託至少90%可供分派收入總額以外作出分派。
- (iii) 於二零二二年七月二十五日，合共770,000個基金單位(包括於截至二零二二年六月三十日止六個月購回的579,000個基金單位及於二零二二年七月一日至二零二二年七月十八日期間購回的191,000個基金單位)隨後已註銷。於二零二二年八月十一日，合共發行3,490,017個基金單位作為支付部分管理人費用。因此，截至二零二二年六月三十日止六個月中期分派每個基金單位11.2港仙按該期間將支付予單位持有人中期分派人民幣137,386,000元及於二零二二年八月二十三日(即末期分派的宣派日期)已發行基金單位1,482,022,576個計算並約整至最接近0.1港仙。

截至二零二二年六月三十日止六個月單位持有人之分派指期內春泉產業信託的可供分派收入總額的分派比率為90%(二零二一年：90%)。截至二零二二年六月三十日止六個月的中期分派預期將於二零二二年九月二十二日支付予單位持有人。然而，二零二二年八月二十三日(即中期分派宣派日期)至二零二二年九月八日(「記錄日期」)發行新基金單位(如有)後，以上每個基金單位的中期分派或會調整。

- (iv) 於二零二一年七月二十六日，合共589,000個基金單位(包括於截至二零二一年六月三十日止六個月購回的273,000個基金單位及於二零二一年七月一日至二零二一年七月十九日期間購回的316,000個基金單位)隨後已註銷。於二零二一年八月十一日，合共發行3,269,154個基金單位作為支付部分管理人費用。因此，截至二零二一年六月三十日止六個月中期分派每個基金單位10.8港仙按該期間將支付予單位持有人中期分派人民幣132,367,000元及於二零二一年八月二十四日(即末期分派的宣派日期)已發行基金單位1,468,953,364個計算並約整至最接近0.1港仙。
- (v) 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。

第32至54頁的附註屬該等簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

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

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32至54頁的附註屬該等簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

## 簡明綜合權益及單位持有人應佔資產淨值變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	儲備 (附註) 人民幣千元	單位持有人 應佔資產淨值 人民幣千元
於二零二二年一月一日	—	6,671,653
與單位持有人交易前的期內溢利	—	93,773
換算財務報表的匯兌收益	44,966	—
外匯儲備變動產生的款項	(44,966)	44,966
已付單位持有人的分派：		
— 二零二一年末期分派	—	(139,224)
	<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	—	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/>

	儲備 (附註) 人民幣千元	單位持有人 應佔資產淨值 人民幣千元
於二零二一年一月一日	—	6,432,897
與單位持有人交易前的期內溢利	—	212,339
換算財務報表的匯兌虧損	(13,416)	—
外匯儲備變動產生的款項	13,416	(13,416)
已付單位持有人的分派：		
— 二零二零年末期分派	—	(128,170)
截至二零二一年六月三十日止六個月單位持有人 應佔資產淨值變動，不包括發行新基金單位及 購回以供註銷的基金單位	—	70,753
發行基金單位	—	15,349
購回以供註銷的基金單位(附註22)	—	(3,592)
於二零二一年六月三十日	—	6,515,407

附註：儲備包括換算財務報表的外匯儲備及保留溢利，相當於用於抵銷外匯儲備變動的撥出金額。

第32至54頁的附註屬該等簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 1 一般資料

春泉產業信託(「春泉產業信託」)是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。春泉產業信託於二零一三年十一月二十五日成立，其基金單位於二零一三年十二月五日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。春泉產業信託受春泉資產管理有限公司(「管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於二零一三年十一月十四日訂立的信託契約(經日期為二零一五年五月二十二日之首份補充契約及日期為二零二一年五月二十八日之首份修訂及重列契約修訂及補充，統稱「信託契約」)與香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)管治。管理人的註冊辦事處地址為香港德輔道中68號萬宜大廈28樓2801室，而受託人的註冊辦事處地址則為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。

春泉產業信託及其附屬公司(統稱「集團」)的主要業務是擁有及投資可提供收入的房地產資產。

簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)列示。春泉產業信託的功能貨幣為港元(「港元」)。春泉產業信託的分派以港元計值及支付。

### 2 編製基準

截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃根據國際會計準則理事會所頒佈國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。簡明綜合中期財務資料應與集團根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)所編製於二零二一年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

### 3 會計政策

除下文所述者外，集團所應用會計政策與截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納者貫徹一致，詳情載於該等年度財務報表。

## 集團採納的新訂準則及現有準則的修訂本、改進及詮釋

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

於二零二二年生效的新訂準則及現有準則的修訂本、改進及詮釋：

國際財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日之後的新冠肺炎 相關租金寬減
國際財務報告準則第3號、國際會計 準則第16號及國際會計準則第37號 (修訂本)	小範圍修訂
國際會計準則第41號、國際財務報告準則 第1號、國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第16號之年度改進	二零一八年至二零二零年週期年度改進

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

## 尚未採納的新訂準則及現有準則的修訂本、改進及詮釋

已頒佈但尚未生效且集團並未提早採納的新訂準則及現有準則的修訂本、改進及詮釋如下。

	於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
國際會計準則第1號(修訂本) 負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則實務 報告第2號(修訂本)	會計政策披露 二零二三年一月一日
國際會計準則第8號(修訂本) 會計估計的定義	二零二三年一月一日
國際會計準則第12號 (修訂本)	與單一交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項 二零二三年一月一日
國際財務報告準則第4號 (修訂本)	延長暫時豁免應用國際財務報告 準則第9號及國際財務報告準則 第4號之期限 二零二三年一月一日
國際財務報告準則第17號及 國際財務報告準則第17號 (修訂本)	保險合約 二零二三年一月一日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號 (二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間 出售資產或注資 待定

集團將於上述新訂準則及現有準則的修訂本、改進及詮釋生效時予以採納。集團已開始評估該等新訂準則及現有準則的修訂本、改進及詮釋的影響，預計採納新訂準則及現有準則的修訂本、改進及詮釋將不會對集團的經營業績或財務狀況造成重大影響。

## 4 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷基於過往經驗及其他因素持續評估作出，包括對特定情況下視為合理之未來事項之預期。

集團就未來作出估計及假設。所得會計估計顧名思義，極少與相關實際結果相符。下文論述引致下個財政年度內資產及負債賬面值出現重大影響之估計及假設。

### (a) 投資物業公允價值之估計

每項投資物業之公允價值於每個報告日期由獨立估值師採用估值技術分別釐定。有關判斷及假設詳情披露於附註 14。

### (b) 衍生金融工具公允價值之估值

衍生金融工具之公允價值乃使用對手銀行於各報告期間所提供的估值，並參考市場數據而得出。倘假設及估值技術的選擇發生變動，則實際結果或有所出入。

### (c) 稅項

集團為於中國境外及英國成立的外資企業，集團於中國及英國須繳納多項稅款。釐定稅項（包括遞延稅項）撥備時必須作出重要判斷。在日常業務過程中，若干交易及釐定最終稅項之計算方法存在不確定因素。集團根據估計會否需要繳納額外稅項或作出撥回，從而就預期稅務事宜確認或撥回負債。倘該等事宜的最終稅務結果與初始記錄的金額不同，該等差額將影響稅項及遞延稅項。

## 5 財務風險

集團之業務須承受多種財務風險：市場風險（包括外匯風險及利率風險）、信貸風險及流動性風險。

簡明綜合中期財務資料並無包括須載入年度財務報表的所有財務風險管理資料及披露事項，並應與集團於二零二一年十二月三十一日的年度財務報表一併閱覽。

風險管理政策自年終以來概無任何變動。

## 6 收益及分部資料

集團於中國及英國持有投資物業，主要從事物業投資。管理層已根據主要經營決策人所審閱用於作出策略性決定的報告劃定經營分部。鑑於管理層按合計方式審閱集團經營業績，故並無呈列分部資料。

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，來自中國投資物業租戶的收益為人民幣248.9百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣237.1百萬元)及來自英國投資物業租戶的收益為人民幣18.4百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣19.8百萬元)。於二零二二年六月三十日，人民幣8,690百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣8,638百萬元)之投資物業位於中國，而人民幣642百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣669百萬元)之投資物業位於英國。人民幣14百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣15百萬元)之使用權資產位於英國。

集團收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
收益		
租金收入	262,028	253,574
停車場收入	2,720	2,807
其他收入(附註i)	2,559	547
	<u>267,307</u>	<u>256,928</u>

附註：

(i) 其他收入主要指因提早終止租約而沒收租戶所支付的按金。

## 7 物業經營開支

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

附註：

- (i) 物業稅指位於中國的房產稅及土地使用稅。適用於集團北京物業之房產稅之計算方法如下：(a)就租賃面積而言，按租金收入之12%計算；及(b)就閒置面積而言，按相關面積殘值之1.2%計算。
- (ii) 其他稅項指中國的城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。
- (iii) 預扣稅乃按中國租賃業務收益的10%計算。

## 8 一般及行政開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
管理人費用(附註i)	25,704	25,153
信託費用	880	721
估值費用	761	423
核數師薪酬		
— 核數服務	102	101
— 其他鑒證服務	612	610
— 其他非鑒證服務	13	—
法律及其他專業服務費(附註ii)	4,389	3,720
其他	447	792
	<b>32,908</b>	<b>31,520</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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
按公允價值計入損益的衍生金融工具公允價值收益淨額	92,790	25,058
匯兌(虧損)/收益，淨額	(39,055)	11,032
出售投資物業的收益	—	151
	<b>53,735</b>	<b>36,241</b>

## 10 計息借貸融資成本

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

## 11 所得稅開支

就業務營運位於中國的附屬公司而言，其毋須繳納企業所得稅，但須繳納預扣稅，詳情披露於附註7(iii)。

就業務營運位於英國的附屬公司而言，其須繳納非居民業主所得稅，並須按19%的稅率就投資物業重估的資本利得稅繳納遞延稅項。

由於集團在香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

於簡明綜合收益表扣除的所得稅開支款項指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
即期所得稅	1,302	1,323
過往年度撥備不足	—	308
	<u>1,302</u>	<u>1,631</u>
<b>遞延稅項</b>	<u>1,341</u>	—
	<u><b>2,643</b></u>	<u>1,631</u>

集團預期稅項支出(按有關國家之當地適用稅率計算)與集團於期內之稅項支出之差額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(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溢利	96,416	213,970
不包括中國業務營運產生的毋須繳納所得稅的溢利(附註7(iii))	(121,485)	(211,347)
	<u>(25,069)</u>	<u>2,623</u>
按香港利得稅稅率16.5%(二零二一年：16.5%)計算之稅項	(4,136)	433
不同稅率對海外業務的影響	(48)	729
毋須課稅收入	(169)	(4,618)
不可扣稅開支	6,996	4,779
過往年度撥備不足	—	308
	<u>2,643</u>	<u>1,631</u>

## 12 管理人費用

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

根據管理人於二零二一年十二月三日及二零二零年十二月四日作出的選擇，根據信託契約，就截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度春泉產業信託之任何房地產產生之費用，管理人選擇將支付予管理人的基本費用20%以現金形式及80%以基金單位形式支付(二零二一年：相同)，而將支付予管理人的浮動費用則全數以現金形式支付(二零二一年：相同)。

### 13 每個基金單位盈利

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

### 14 投資物業

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

附註：

集團投資物業包括位於中國和英國的物業。

於中國，投資物業包括位於中國北京市建國路79號及81號的一、二號寫字樓及約600個停車位。RCA01已獲授該等物業的土地使用權，為期50年，於二零五三年十月二十八日屆滿。

於英國，投資物業包括分散於英國各地的84項獨立物業。該等投資物業乃根據永久業權或租賃權益持有。

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

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，投資物業已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註20)。

### 估值流程

集團的投資物業由與集團並無關連的獨立合資格估值師估值，該估值師持有經認可的相關專業資格，具有所估值投資物業地點和領域的近期經驗。

管理人就財務報告檢討獨立估值師進行的估值。為配合集團的中期及年度報告日期，管理人與獨立估值師最少每六個月討論估值流程及相關結果，時間與集團中期及年度報告日期一致。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，萊坊測量師行有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已分別釐定該等投資物業的公允價值。

獨立估值師採用收入資本化法進行估值，並在適當的情況下以直接比較法進行複查。

## 估值法

### (i) 中國投資物業

收入資本化法考慮目前來自現有租約的現貨租金收入及日後潛在續租收入的市場水平，將估計租金收入資本化，以按公開市場基準估計該等物業的價值。按此估值方法，租金收入總額包括於目前餘下租期內的現貨租金收入（「年期收入」）及續租時的潛在市場租金收入（「續租收入」）。年期價值涉及按現有剩餘租期將現貨租金收入撥充資本。續租價值乃將目前市場租金收入資本化進行估計，然後貼現至估值日。按此估值方法，獨立合資格估值師已考慮年期及續租回報率，以分別將現貨租金收入及市場租金收入資本化。

直接比較法乃基於將標的物業與當地市場類似物業的其他可資比較銷售憑證進行比較。

### (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			
於二零二二年六月三十日	—	—	<b>9,331,817</b>
於二零二一年十二月三十一日	—	—	9,307,096

期／年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

## 釐定公允價值的重大不可觀察輸入值

### (i) 中國投資物業

#### (a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值逾低。於二零二二年六月三十日進行估值時，收入資本化法所使用資本化比率為5.0% (二零二一年十二月三十一日：5.0%)。

#### (b) 基本租金

基本租金指根據租約應付的標準租金，不包括任何其他收費及補償款項。基本租金乃根據可資比較市場租約估計。所使用基本租金愈高，投資物業的公允價值愈高。估值所使用寫字樓單位平均基本月租總額為每平方米人民幣398元(二零二一年十二月三十一日：人民幣392元)，不包括增值稅。

### (ii) 英國投資物業

#### (a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值逾低。於二零二二年六月三十日進行估值時，就84項投資物業的收入資本化法所使用資本化比率介乎3.70%至7.90% (二零二一年十二月三十一日：4.00%至8.25%)不等。

#### (b) 基本租金

基本租金指根據租約應付的標準租金，不包括稅項、其他收費及補償款項。基本租金乃根據可資比較市場租約估計。所使用基本租金愈高，投資物業的公允價值愈高。84項投資物業之單位基本年租總額介乎每平方呎4.52英鎊至23.57英鎊(二零二一年十二月三十一日：4.50英鎊至22.50英鎊)不等。

## 15 租賃

該附註提供有關集團為承租人但非由集團佔用之租賃的資料。

	截至 二零二二年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
期／年初	15,217	15,073
於其他全面收益確認的匯兌差額	(767)	(566)
於綜合收益表確認的公允價值變動	(253)	710
	<u>14,197</u>	<u>15,217</u>
期／年末	<u>14,197</u>	<u>15,217</u>
	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>租賃負債，預期將於以下期間結算：</b>		
1年內	57	88
超過1年	10,363	10,921
	<u>10,420</u>	<u>11,009</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			
於二零二二年六月三十日			
<b>資產</b>			
使用權資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,197</u>
於二零二一年十二月三十一日			
<b>資產</b>			
使用權資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,217</u>

期／年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

## 16 衍生金融工具

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>資產</b>		
利率掉期之公允價值	<u>132,524</u>	<u>33,414</u>

集團已訂立六項(二零二一年十二月三十一日：六項)利率掉期以管理財務風險，但並無根據國際財務報告準則第9號列作會計對沖。普通利率掉期乃用於對沖債務工具浮動利息付款。

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

截至二零二二年六月三十日止六個月，集團錄得利率掉期公允價值收益淨額為人民幣92,790,000元(二零二一年六月三十日：人民幣25,058,000元)(附註9)，已於簡明綜合收益表內計入。

於報告日期面對之最高信貸風險為衍生金融工具的賬面值。

利率掉期之賬面值預期將於十二個月後收回。

## 17 貿易及其他應收款項

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

附註：

(i) 貿易及其他應收款項以人民幣及英鎊計值，而該等應收款項的賬面值與其公允價值相若。

租戶概無獲授特定信貸期。

租戶須按租約以預繳方式支付每月租金，而停車場每日總收入則於其後向停車場營辦商收取。

(ii) 集團所面對來自中國尚未收訖應收租金及遞延應收租金的風險一般由相關租戶的租賃按金所全面保障(附註19)。

(iii) 於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，集團的應收租金及所有未來應收租金已抵押作為集團於中國的銀行借貸的擔保(附註20)。

(iv) 遞延應收租金指實際租金收益與實際租金款項的累計差額。

(v) 預付款主要包括預付顧問費、專業費及裝修費。

(vi) 貿易及其他應收款項的賬面值預期將於未來十二月內收回。

## 18 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

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

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

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

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

#### 19 租賃按金與貿易及其他應付款項

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

附註：

(i) 根據協議條款的賬齡分析如下及賬面值預期將於以下期間結算：

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

(ii) 其他稅項撥備指城市維護建設稅、教育附加費及印花稅撥備。

貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若，且預期將於十二個月內結清。

## 20 計息借貸

銀行借貸的賬面值預期將於以下期間結算：

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

銀行借貸乃以下列貨幣計值：

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

集團借貸於報告期／年末的利率變動風險及合約重新定價日期如下：

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

由於借貸按浮動利率計息，該等銀行借貸之賬面值與其公允價值相若。

附註：

- (i) 借貸按三個月美元倫敦銀行同業拆息另加1.55厘的年利率計息，並須於二零二四年十二月二十四日全數償還；及
- (ii) 於二零二一年十二月，集團修訂及延長有抵押定期貸款融資。新有抵押定期貸款融資以英鎊計值，金額最多達51百萬英鎊。於二零二二年一月，修訂及重述協議生效，集團將該借款再融資。新借款須於二零二五年一月二十六日全數償還，並按2.20厘加英鎊隔夜平均指數加信貸調整差價的利率計息。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，集團之投資物業(附註14)、衍生金融工具(附註16)、應收租金(附註17)及所有未來應收租金(附註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	
	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
期／年初	2,760	—
其他全面收益中確認的匯兌差額	(182)	(89)
綜合收益表中確認的遞延稅項開支	1,341	2,849
期／年末	<u>3,919</u>	<u>2,760</u>

## 22 已發行基金單位

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

附註：

- (i) 截至二零二二年六月三十日，基金單位的成交市值為每個基金單位2.65港元(二零二一年十二月三十一日：2.58港元)。按1,479,302,559個(二零二一年十二月三十一日：1,472,383,580個)基金單位計算，市場資本值為3,920百萬港元(約人民幣3,353百萬元)(二零二一年十二月三十一日：3,799百萬港元(約人民幣3,097百萬元))。
- (ii) 截至二零二二年六月三十日止期間，根據單位持有人授予管理人的一般授權，管理人(代表春泉產業信託)購回合共808,000個基金單位(二零二一年：1,539,000個基金單位)，總代價約為人民幣1,846,000元(二零二一年：人民幣3,592,000元)。期內，購回的229,000個基金單位(二零二一年：1,266,000個基金單位)已註銷。

## 23 應收未來最低租金

於二零二二年六月三十日，集團根據不可撤銷租賃應收未來最低租金總額的分析如下：

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

附註： 大部分經營租賃訂有固定租期，且租期為三年(二零二一年：三年)。

## 24 主要附屬公司

名稱	成立地點及企業		已發行股本詳情	所持權益
	法人類型／經營地點	主要業務		
直接持有：				
RCA01	開曼群島，有限責任	物業投資	1,000股每股面值1美元	100%
RUK01 Limited	澤西，有限責任	投資控股	1股每股面值1英鎊	100%
間接持有：				
Hawkeye Properties 501 Limited	澤西，有限責任	物業投資	2股每股面值1英鎊	100%

上列僅包含主要影響集團業績或資產及負債的附屬公司詳情。

## 25 報告期後事項

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

## 26 簡明綜合中期財務資料審批

簡明綜合中期財務資料於二零二二年八月二十三日經管理人批准刊發。