

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。



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

截至二零二五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、日期為二零二一年五月二十八日之首份修訂及重述契約及日期為二零二四年九月二十日之第二份修訂及重述契約修訂及補充，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。

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。於二零二五年六月三十日，管理人由Mercuria Holdings Co., Ltd. (「**Mercuria Holdings**」)擁有80.4%的股權，Mercuria Holdings為於東京證券交易所上市的投資控股公司(股份代號：7347)，其知名股東包括日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式會社及三井住友信託銀行株式會社。

分派

管理人董事會(「**董事會**」)謹代表春泉產業信託議決，向於二零二五年十月八日(「**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**」)宣派二零二五年一月一日至二零二五年六月三十日期間(「**報告期間**」、「**二零二五年上半年**」或「**二零二五年中期分派期間**」)的中期分派每個基金單位7.6港仙(「**二零二五年中期分派**」)，環比(「**環比**」)持平及同比(「**同比**」)減少15.6%，且分派比率為100%(二零二四年財政年度：100%；二零二四年上半年：100%)。

基於二零二五年六月三十日的收市價每個基金單位1.73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8.8%。有關分派的詳情，請參閱財務資料「簡明綜合分派聲明」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。二零二五年中期分派所採納的匯率為1港元兌人民幣0.9204元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二五年中期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零二五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二零二五年中期分派期間的非現金調整。

於本公告日期，春泉產業信託持有1,762,000個庫存基金單位，該等庫存基金單位已存入中央結算及交收系統(「CCASS」)，且無權收取二零二五年中期分派。於二零二五年中期分派的記錄日期前，上述1,762,000個庫存基金單位不會自CCASS中提取，或以春泉產業信託之名義重新登記或予以註銷。

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。

二零二五年中期分派的記錄日期為二零二五年十月八日。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零二五年十月六日至二零二五年十月八日(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。二零二五年中期分派將於二零二五年十月二十三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。

為符合資格收取二零二五年中期分派，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二零二五年十月三日下午四時三十分前遞交至春泉產業信託的香港基金單位登記處，即卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理登記手續。

管理層討論與分析

概覽

管理人欣然提呈春泉產業信託截至二零二五年六月三十日止六個月之財務業績。於報告期間內，中國經濟保持穩定態勢，惟增長仍受制於房地產行業持續承壓、內需疲弱以及投資者審慎態度。初步數據顯示，二零二五年上半年國內生產總值增長約5.3%，反映出部分內需市場板塊的韌性。

由於出售英國組合後收入減少，物業收入淨額同比下降13.9%及環比下降1.6%。除英國組合所帶來的影響外，期內物業收入淨額環比增加3.7%及同比下降10.4%。春泉產業信託中國物業組合的表現大體反映了市場走勢。惠州華貿天地零售業績強勁，對整體業績有所支撐，但部分成果被北京寫字樓市場面臨的持續挑戰所抵銷，對華貿物業造成影響。

為應對不斷變化的經營環境，管理人持續聚焦以出租率為核心的策略及優化租戶組合，尤其是針對華貿物業。透過靈活的租賃策略及定制化的優惠措施，該物業的租賃動能表現優於北京寫字樓市場的整體趨勢。同時，華貿天地的人流及銷售表現保持穩健，鞏固了春泉產業信託於大灣區零售市場的地位。

二零二五年上半年，美國聯邦儲備局仍保持審慎態度，政策利率大部分時間保持高位，並於通脹回落及經濟增長放緩背景下啟動溫和的減息週期。因此，美元融資成本相較近年仍處於相對高位，惟於報告期末出現下行壓力。

報告期間內，可分派收入總額為人民幣102.33百萬元。每個基金單位分派為7.6港仙，分派比率維持100%，較二零二四年同期下降15.6%及較二零二四年下半年不變。儘管經營環境充滿挑戰，管理人仍對春泉產業信託的韌性充滿信心，並相信通過審慎管理及積極的組合策略，其能夠持續為單位持有人創造長期價值。

北京寫字樓市場及物業表現

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。於二零二五年六月三十日，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 11.50 百萬平方米的 24.3%。

二零二五年上半年，北京甲級寫字樓市場較此前一段時間呈現更大穩定性，雖然租金水平持續疲弱，但出租率基本保持穩定。租金尚未見底，不過市場活躍度，特別是在 CBD 區域已略有回升，且出租率已開始趨於穩定。

整體而言，甲級市場的業主仍更傾向於留住現有租戶而非吸引新租戶，原因在於企業對於搬遷的成本與風險依然審慎。租戶大致可分為兩類：一是租約即將到期者，多選擇續租而非搬遷；二是尋求降低現有租賃成本者。雖然整體市場活動仍然低迷，但部分租戶利用當前市場環境，以更具競爭力的租金實現向更優質寫字樓的升級搬遷。成交量相對有限，但市場已呈現出穩定的跡象。

展望未來，北京寫字樓市場，尤其是中央商務區，短期內預計仍將因租賃需求溫和及租戶謹慎而繼續承壓。業主大概率將繼續以靈活的租賃策略和支持措施著重於租戶留存。雖然全面復甦仍需時日，但隨著經濟環境逐步改善，市場有望逐漸邁向穩定。挑戰依然存在，但部分區域已呈現復甦與活躍跡象，使我們得以抱持謹慎樂觀的態度及長期穩定的預期。

二零二五年上半年北京寫字樓市場的出租率及租金

				平均租金 ¹ (人民幣／ 平方米／ 月)		
	出租率 ¹	環比變動	同比變動	環比變動 ²	同比變動 ²	
CBD 甲級	87.9%	-0.1個 百分點	-3.3個 百分點	252	(8.6%)	(18.8%)
超甲級	87.8%	—	-4.1個 百分點	289	(8.6%)	(14.4%)

¹ 於二零二五年六月三十日之數據。

² 平均租金的同比及環比變動乃基於連鎖數據計算得出，以作出對等比較。

資料來源：仲量聯行研究

華貿物業財務回顧

華貿物業財務摘要

(人民幣百萬元)	二零二五年 上半年	環比變動	二零二四年 下半年	環比變動	二零二四年 上半年
收益					
— 租金收入	198.05	(2.6%)	203.42	(8.0%)	221.00
— 停車場收入	1.65	(20.0%)	2.06	(13.1%)	2.37
— 其他收入(附註i)	2.87	5.2%	2.73	52.5%	1.79
	202.57	(2.7%)	208.21	(7.5%)	225.16
物業經營開支					
— 物業管理費用	(4.45)	7.9%	(4.12)	(16.9%)	(4.96)
— 物業稅(附註ii)	(24.79)	3.1%	(24.05)	(12.6%)	(27.52)
— 營業稅(附註iii)	(20.14)	4.3%	(19.32)	(13.9%)	(22.43)
— 其他稅項(附註iv)	(0.19)	(12.2%)	(0.22)	(43.6%)	(0.39)
— 租賃佣金	(2.31)	(73.1%)	(8.59)	647.0%	(1.15)
— 其他開支	(1.57)	65.7%	(0.95)	(38.7%)	(1.55)
	(53.45)	(6.6%)	(57.52)	(1.3%)	(58.00)
物業收入淨額	149.12	(1.2%)	150.96	(9.7%)	167.16

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 中華人民共和國營業稅乃按租金收益的10%計算。
- iv 其他稅項主要指印花稅。

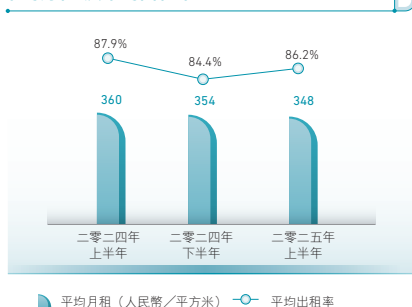
於報告期間，華貿物業錄得收益環比減少2.7%，其中寫字樓產生的租金收入環比下降2.6%，反映出自二零二四年十二月三十一日以來出租率輕微下降。物業經營開支環比下降6.6%，主要是由於期內的主要活動為續租，導致佣金開支減少所致。扣除物業經營開支後，物業收入淨額為人民幣149.12百萬元，環比下降1.2%，同比下降10.8%。

物業經營開支主要包括稅項開支，即物業稅、營業稅及其他稅項。稅項開支合共佔物業經營開支總額的84.4%。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8.3%。

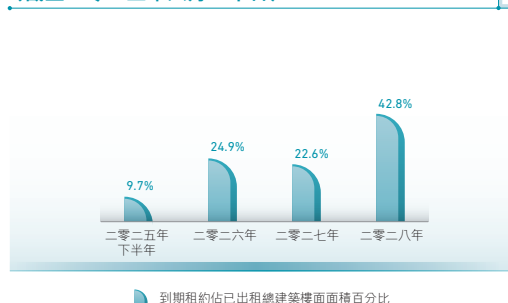
華貿物業經營回顧

於二零二五年上半年，華貿物業的平均出租率¹為86.2%。二零二五年上半年的平均月租²(扣除增值稅(「增值稅」))減少至每平方米人民幣348元，原因是在目前充滿挑戰的環境下出現租金負增長。在於二零二五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1.0百萬元。

平均月租²及平均出租率¹



到期租約佔已出租總建築樓面面積的分析
(截至二零二五年六月三十日)

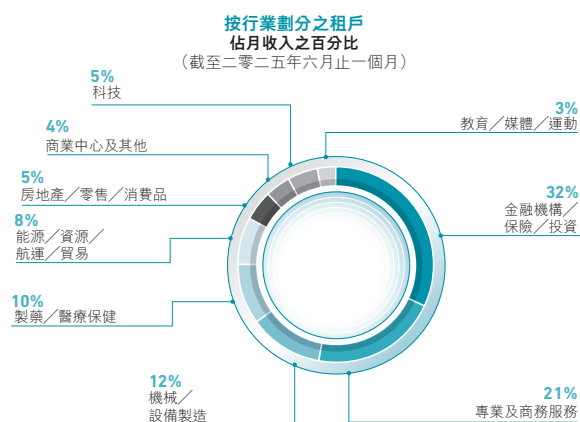
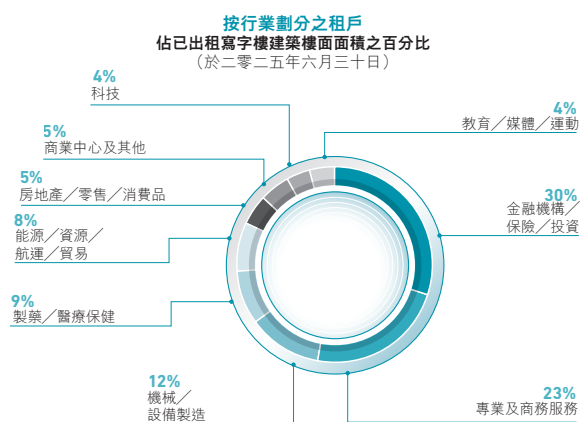


1. 出租率按指定期間的月末平均數計算。
2. 華貿物業平均月租已扣除增值稅，為合約租金(不包括管理費)。

於二零二五年下半年及截至二零二六年十二月三十一日止年度的到期租約分別佔可出租總建築樓面面積的9.7%及24.9%。

於二零二五年六月三十日，華貿物業擁有合共182名租戶，55.7%的建築樓面面積為外國公司租用。五大租戶(以建築樓面面積計)佔報告期間總收益的18.5%，佔於二零二五年六月三十日已出租總樓面面積的23.2%。該等租戶的詳情載列如下。

租戶	佔已出租總 建築樓面 面積百分比
愛普生	6.1%
中德證券	4.6%
環球律師事務所	4.6%
德事商務中心	4.4%
康泰納仕	3.5%
總計	23.2%



惠州零售市場及物業表現

惠州市概覽

作為廣東省粵港澳大灣區(「**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202億元增加至二零二四年的人民幣218億元。灼識諮詢預測，到二零三零年，惠州商場行業的總整體商品交易額達人民幣294億元，二零二五年至二零三零年的複合年增長率為5.6%，超過大灣區其他城市的商場行業增長。截至二零二五年六月三十日，惠州有35個購物商場，零售總建築樓面面積約為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%。

華貿天地財務回顧

華貿天地財務摘要

(人民幣百萬元)	二零二五年		二零二四年		二零二四年
	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)	108.9	0.3%	108.5	(3.0%)	111.8
－其他收入(附註ii)	1.7	(38.6%)	2.8	(14.5%)	3.3
	110.6	(0.7%)	111.3	(3.3%)	115.1
物業經營開支	(32.3)	(24.7%)	(42.9)	51.0%	(28.4)
物業收入淨額	78.3	14.4%	68.4	(21.1%)	86.7

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。

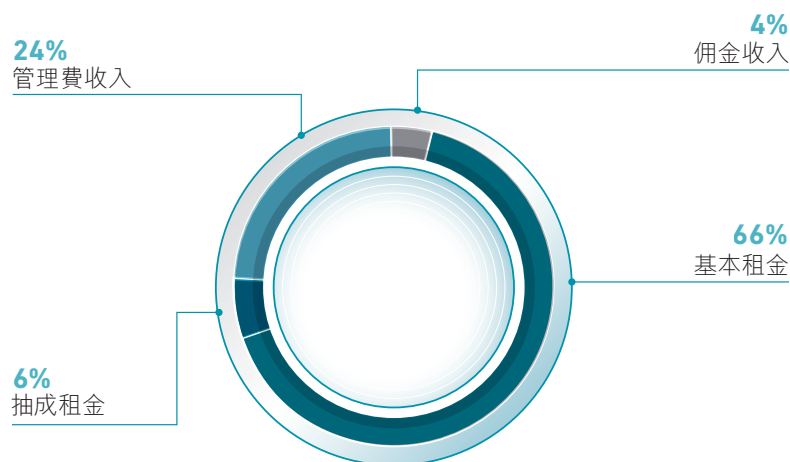
ii 其他收入主要是廣告收入及罰金收入。

於報告期間內，華貿天地的收益為人民幣110.6百萬元，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

(截至二零二五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34.2%。物業管理費用佔物業經營開支總額的49.5%。

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78.3百萬元。

華貿天地經營回顧

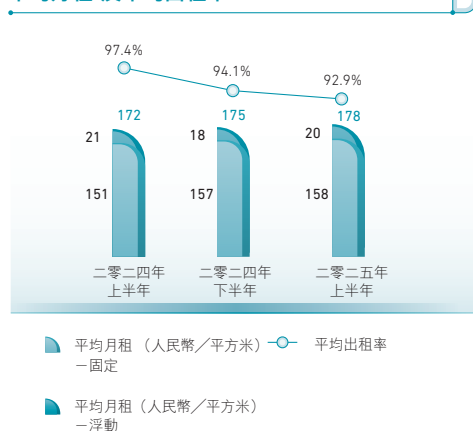
我們持續致力提升華貿天地作為首選高端購物生活地標的地位，並進一步鞏固其於市場中的獨特定位。商場引入多個知名品牌，不僅令其在競爭對手中脫穎而出，亦強化了其高端形象，其中若干品牌更選擇華貿天地作為其城市首店或旗艦店。值得一提的是品牌La Mer的入駐，顯著提升了商場對潮流消費者的吸引力。

持續重新規劃商場內部佈局是我們增長策略的重要一環，包括有計劃地逐步淘汰表現欠佳的租戶，引入與我們願景高度契合的新穎業態。餐飲業務仍然是推動商場人流的重要因素，業務組合包括本地知名餐飲及國際品牌。

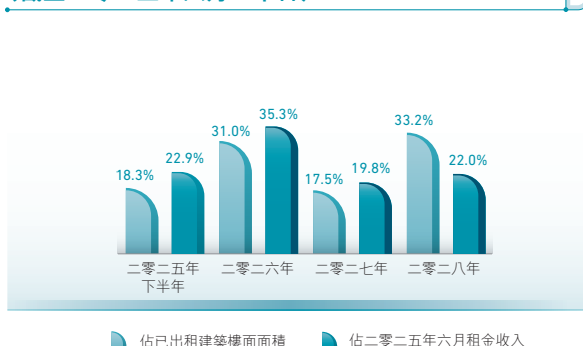
於報告期間，我們已成功與61名新商戶簽訂租約，並不斷翻新商場的面貌，以營造凝聚、舒適的氛圍。這些工作鞏固了華貿天地作為惠州首選購物地點的聲譽。

於報告期間，平均出租率為92.9%。商場的平均月租¹由二零二四年下半年的每平方米人民幣175元上升至報告期間的每平方米人民幣178元。

平均月租¹及平均出租率²



到期租約的分析
(截至二零二五年六月三十日)



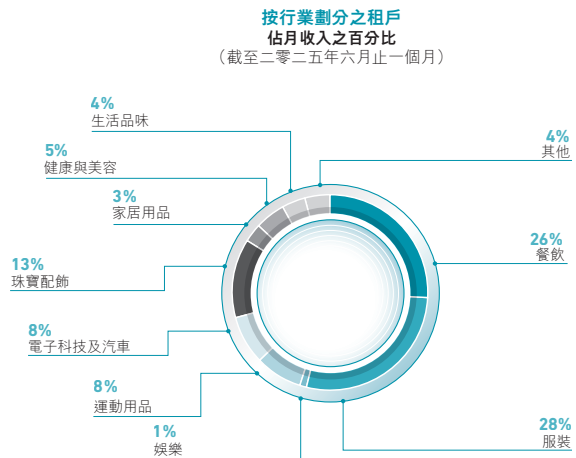
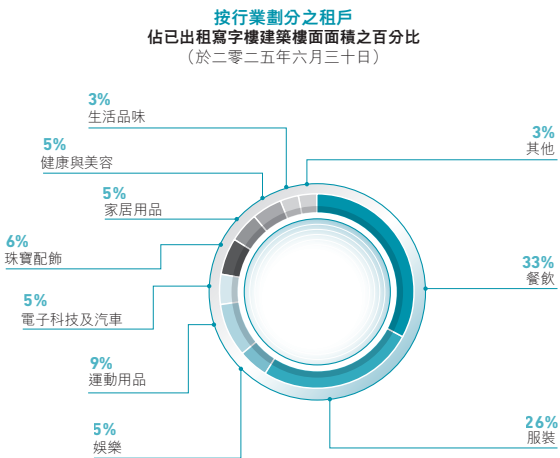
1. 平均月租已扣除增值稅，包括基本租金收入、抽成租金收入、佣金收入及服務費收入。
2. 出租率為整個特定期間的月末數字平均數。

於二零二五年六月三十日，於截至二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止年度的到期租約分別佔已出租總建築樓面面積的18.3%及31.0%，並分別佔六月租金收入的22.9%及35.3%。

華貿天地持續對其商舖組合進行策略性調整，以反映市場趨勢的變化。例如，五樓電影院空間正進行全面翻新，翻新後的場地將於今年年底或明年年初以嶄新的面貌亮相。該空間將引入現代化影城、娛樂體驗及精心設計的餐飲區，旨在迎合年輕一代的喜好與消費習慣。升級改造將進一步鞏固華貿天地作為具有前瞻性及文化影響力的城市購物中心的地位。同時，華貿天地仍是舉辦創意及高互動性活動的主要場地，進一步塑造其生活方式體驗的品牌形象，而不僅僅是一座購物商場。

於二零二五年六月三十日，華貿天地擁有合共 536 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 二零二五年 六月之	
		佔建築 樓面面積	租金收入
1	餐飲	4.5 %	0.8 %
2	電子科技及汽車	1.9 %	1.1 %
3	家居用品	1.9 %	0.4 %
4	家居用品	1.5 %	0.6 %
5	餐飲	1.5 %	0.8 %
總計		11.3 %	3.7 %



英國組合業務回顧

於二零二五年上半年，直至於二零二五年三月二十八日英國組合出售完成日期為止，春泉產業信託的英國組合由83項獨立商業物業組成。每項物業均以長期「全面維修及保險由租戶負擔」租約出租予Kwik-Fit (GB) Limited (「**Kwik Fit**」)，所有租約均於二零三二年三月到期。在持有期間，英國組合保持100%出租率，並錄得年化合約租金收入約4.64百萬英鎊(按於二零二五年三月二十八日物業出售完成日期的期間按比例計算)。根據三重淨利租賃結構，租戶支付協議規定之日常費用(租金及水電費)以及有關物業的所有物業稅、房屋保險及保養費。

於二零二五年二月十八日，春泉產業信託(通過其全資附屬公司)就出售整個英國組合與一名獨立第三方買家訂立買賣協議。交易已於二零二五年三月十日舉行的特別大會上獲99.99%獨立單位持有人支持，並於二零二五年三月二十八日完成，確認出售收益為0.3百萬英鎊。所得款項淨額將按照春泉產業信託的資本管理策略運用，有助提升其財務靈活性，並使其得以重新將重點聚焦於中國核心市場。

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	二零二五年 六月三十日	環比變動	二零二四年 十二月三十一日	環比變動	二零二四年 六月三十日
收益	322.56	(5.4%)	341.00	(5.7%)	361.47
物業經營開支	(85.91)	(14.5%)	(100.45)	15.8%	(86.73)
物業收入淨額	236.64	(1.6%)	240.55	(12.4%)	274.74
淨物業收益率	73.4%	+2.9 個百分點	70.5%	-5.5 個百分點	76.0%
一般及行政開支	(39.44)	(11.7%)	(44.67)	1.4%	(44.06)
現金利息開支	(85.04)	(10.4%)	(94.90)	(5.7%)	(100.66)
即期所得稅	(18.22)	16.3%	(15.67)	(14.9%)	(18.42)
單位持有人應佔除稅後 (虧損)/溢利	(35.70)	(59.9%)	(88.91)	(310.3%)	42.28
非控股權益應佔除稅後溢利	15.40	55.0%	9.94	(41.5%)	17.00
可供分派收入總額	102.33	0.4%	101.92	(14.6%)	119.33

基金單位資料	二零二五年 上半年	環比變動	二零二四年 下半年	環比變動	二零二四年 上半年
每個基金單位分派(港仙)	7.6	—	7.6	(15.6%)	9.0
每個基金單位分派 (等值人民幣分)	7.0	—	7.0	(14.6%)	8.2
分派比率	100%	—	100%	—	100%
每個基金單位資產淨值(港元)	4.30	(1.4%)	4.36	(5.0%)	4.59
基金單位數目 (不包括庫存基金單位)	1,469,039,643	0.8%	1,459,041,125	0.6%	1,450,217,368

於	二零二五年 六月三十日	環比變動	二零二四年 十二月三十一日	環比變動	二零二四年 六月三十日
物業估值	11,244.00	(5.5%)	11,901.92 ¹	(0.7%)	11,981.86
總資產	12,055.41	(4.6%)	12,638.24	(1.3%)	12,804.75
總借貸	4,751.85	(9.2%)	5,234.72 ²	0.8%	5,194.63
單位持有人應佔資產淨值	5,759.42	(2.2%)	5,887.41	(3.1%)	6,078.03
資本負債比率	39.4%	+1.4 個百分點	38.0% ³	-2.6 個百分點	40.6%

1. 包括英國組合之物業估值。
2. 包括英國組合之計息借貸。
3. 倘將銀行借貸(入賬分類為持作出售的負債，指英國組合)納入計算，則本集團於二零二四年十二月三十一日的資本負債比率為41.4%。

財務表現

春泉產業信託於報告期間內之收益為人民幣322.56百萬元，環比減少5.4%及同比減少10.8%。經計及物業經營開支人民幣85.91百萬元後，物業收入淨額為人民幣236.64百萬元，環比減少1.6%及同比減少13.9%。於報告期間，淨物業收益率增加至73.4%（二零二四年下半年：70.5%）。

一般及行政開支為人民幣39.44百萬元。同時，計息借貸之融資成本總額錄得人民幣47.72百萬元（二零二四年上半年：人民幣120.97百萬元），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收益人民幣62.62百萬元（二零二四年上半年：非現金匯兌虧損人民幣28.21百萬元）。現金利息開支為人民幣85.04百萬元，較二零二四年上半年的人民幣100.66百萬元減少15.5%。

經計及投資物業之公允價值下跌人民幣12.02百萬元（二零二四年上半年：人民幣76.68百萬元），報告期間的單位持有人應佔除稅後虧損為人民幣35.70百萬元（二零二四年上半年：單位持有人應佔除稅後溢利人民幣42.28百萬元）。

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為人民幣102.33百萬元，環比增加0.4%及同比減少14.2%。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）以及出售一間附屬公司之收益。

財務狀況

春泉產業信託之總估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「總估值師」）於二零二五年六月三十日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零二五年六月三十日之估值為人民幣8,380百萬元，較其於二零二四年十二月三十一日之估值減少0.2%。華貿物業的估值乃經採用收入資本化法得出，並以直接收入資本化法和直接比較法進行交叉核查。資本化比率／續租回報率為4.5%（二零二四年十二月三十一日：4.5%）。

華貿天地於二零二五年六月三十日的估值為人民幣2,864百萬元，較於二零二四年十二月三十一日的估值輕微增加0.4%。其估值乃經採用收入資本化法得出，並以直接收入資本化法和直接比較法進行交叉核查。資本化比率／續租回報率為6.5%（二零二四年十二月三十一日：6.0%）。

於二零二五年六月三十日，春泉產業信託債務融資合共約人民幣4,751.85百萬元，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664.22百萬元於報告期末尚未償還。

於二零二五年六月三十日，本集團的資本負債比率（即總借貸與資產總值之比率）為39.4%。

春泉產業信託的投資物業、應收租金、受限制銀行結餘、本集團若干附屬公司的普通股已抵押作為貸款融資的擔保（如適用）。在整個報告期間，春泉產業信託及本集團其他附屬公司在所有重大方面均已遵守融資及擔保文件的條款及規定。

於二零二五年六月三十日，非受限制現金為人民幣445.95百萬元，於二零二四年十二月三十一日則為人民幣253.82百萬元。本集團亦有未提取的銀行貸款融資總額人民幣402百萬元。憑藉這些財務資源，春泉產業信託擁有充足的流動資產以滿足其營運資金及營運需求。現金一般以短期存款存放。本集團定期檢討流動資金及融資需求。

資本管理

春泉產業信託已透過涉及訂立不同年期的浮息轉定息利率掉期(「利率掉期」)及港元－人民幣交叉貨幣掉期(「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。

於二零二五年六月三十日，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合約保障，而3,520百萬港元則按人民幣固定利率受港元－人民幣交叉貨幣掉期合約有效保障，合併加權平均掉期年利率為1.3%。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，並維持下降趨勢。

於二零二五年六月三十日，春泉產業信託約96%的借貸受利率對沖及交叉貨幣掉期保障，或按相對穩定的中國貸款市場報價利率計息(二零二四年十二月三十一日：97%)。此外，通過訂立交叉貨幣掉期合約，華貿物業融資78%的港元名義金額已轉換為人民幣(二零二四年十二月三十一日：78%)。連同以人民幣計值的貸款，於二零二五年六月三十日，81%的總借貸以與相關資產一致的貨幣計值(二零二四年十二月三十一日：83%)。

於報告期間，加權平均現金年利率(扣除息差後)約為3.3%(二零二四年上半年：3.9%)。

單位持有人應佔資產淨值

於二零二五年六月三十日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣5,759.72百萬元。於二零二五年六月三十日，每個基金單位資產淨值為4.30港元(二零二四年十二月三十一日：4.36港元)，其較二零二五年六月三十日(報告期間的最後交易日)的基金單位收市價1.73港元有148.6%溢價。

資本承擔

於二零二五年六月三十日，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

二零二五年上半年，北京寫字樓市場呈現初步穩定跡象，特別是在出租率方面。雖然市場仍面臨租金壓力，但當前趨勢表明租金水平已逐步築底，為未來寫字樓市場的均衡與韌性發展奠定了基礎。業主愈加重視優質空間及租戶留存，並應企業不斷變化的需求採取靈活的租賃策略。這些因競爭而作出的調整，正在推動建立一個更加健康、高效的市場環境。

春泉產業信託的華貿物業積極順應這一新形勢。其在報告期間內持續專注於提升出租率和租戶滿意度，而非單純追求租金水平，有效維持了經營穩定性，於二零二五年餘下時間，此策略仍將作為其核心舉措。該物業約有10%的租約將於下半年到期，資產管理團隊已主動與租戶展開溝通，透過以服務為導向的租賃方案及定制優惠措施，確保業務的持續性和靈活性。隨著市場逐步趨穩，這種以客戶為中心的策略預期將進一步鞏固租戶關係，並提升資產的整體韌性。

雖然北京寫字樓分部的表現與宏觀經濟緊密相關，但大灣區市場的情況則有所不同，增長機遇不斷涌現。春泉產業信託位於大灣區的零售旗艦項目惠州華貿天地於報告期間錄得理想表現。二零二五年上半年，華貿天地出租率維持良好，租金收入亦展現韌性。在此基礎上，管理層已著手展開多項優化工程，將部分利用率偏低的空間(包括原影院區域)改造為全新零售業態。雖然翻新期間會帶來短期影響，但相關改造預期將於二零二五年底或二零二六年初完成，屆時將大幅提升該物業的長期吸引力及收益潛力。該商場穩固的租戶基礎和領先的市場地位，預期將成為推動其不斷取得成就的重要支撐。

在資本管理方面，春泉產業信託於二零二五年上半年繼續採取審慎及前瞻性的策略。於二零二五年六月三十日，約有96%的借貸已進行對沖或與相對穩定的中國貸款市場報價利率掛鉤。於二零二二年至二零二三年的利率緊縮周期中，當時美元利率由接近零水平急升至5.5%，這種高比例的對沖策略充分展現了其有效性。

二零二五年五月，港元一個月香港銀行同業拆息大幅下降，由約4%下跌至六月底不足1%。目前短期利率處於低位，我們將持續關注市場情況，並適時評估優化對沖組合的機會。

二零二五年二月，春泉產業信託簽訂協議出售其英國組合，此舉標誌著業務發展中的一個重大策略性里程碑。此次出售有助於重新聚焦投資組合的地域分布，精簡運營架構，並增強財務靈活性，使信託得以加深在中國內地核心市場的佈局。

隨著英國組合的出售完成，春泉產業信託的資本結構進一步簡化。於二零二五年六月三十日，資本負債比率為39.4%，為未來發展保留了額外的空間。

展望未來，宏觀經濟前景依然多變。然而，隨著政府持續出台針對性扶持政策及新一輪提振國內商業活動的刺激措施，預期將推動寫字樓租賃需求回暖，並帶動北京等主要城市優質寫字樓的市場熱度回升。

對春泉產業信託而言，隨著北京寫字樓市場逐步穩定，以及華貿天地作為惠州首選零售及生活方式體驗地標的地位進一步鞏固，二零二五年的表現必將更加具有韌性。憑藉對營運靈活性、租戶互動及健全財務管理的持續關注，春泉產業信託有能力為單位持有人提供穩定分派，並把握核心市場未來的增長機遇。

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，春泉產業信託於二零二五年六月三日舉行週年大會(以呈報春泉產業信託截至二零二四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，春泉產業信託於二零二五年三月十日舉行特別大會(以就出售位於英國的83項商業物業及特別交易尋求獨立單位持有人批准)與單位持有人會面並解答彼等有關交易的提問(如有)。有關詳情載於日期為二零二五年二月十九日致單位持有人的通函內。

認可架構

春泉產業信託為證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)根據證券及期貨條例第104條認可的集體投資計劃，屬於單位信託，受證監會監管，須遵守證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則及上市規則適用條文。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條認可，從事受規管的資產管理活動。於本公告日期，梁國豪先生(管理人執行董事兼行政總裁)、鍾偉輝先生(管理人執行董事兼財務總監)、陳振東先生及王峻松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。

德意志信託(香港)有限公司根據證券及期貨條例第116(1)條，已獲發牌進行第13類受規管活動。因此，根據房地產投資信託基金守則，受託人符合資格根據證券及期貨條例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11,220,518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，請參閱日期為二零二五年三月二十五日及二零二五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)於購回合共1,222,000個基金單位及所有購回之基金單位均持有作庫存基金單位。有關詳情，請參閱「購買、出售或贖回基金單位」一節。

於二零二五年六月三十日已發行基金單位總數為1,470,261,643個基金單位(包括1,469,039,643基金單位及1,222,000庫存基金單位)。

購買、出售或贖回上市基金單位

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1,222,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為2.2百萬港元。所有購回之基金單位均持有作庫存基金單位，並擬根據適用規則及規例使用，包括但不限於出售套現、轉讓及註銷。於報告期間，並無庫存基金單位被出售、轉讓或註銷，因此，於二零二五年六月三十日，春泉產業信託以庫存方式持有1,222,000個基金單位。進一步詳情載列如下：

月份	購回基金	每個基金單位購買價		概約總代價
	單位(場內)	最高	最低	(不包括開支)
	數目	港元	港元	千港元
二零二五年				
三月	540,000	1.87	1.86	1,008
四月	380,000	1.87	1.77	695
六月	302,000	1.72	1.67	512

上述管理人代春泉產業信託於報告期間內於場內購回基金單位均根據單位持有人授出且於當時有效之購回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的整體利益。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及／或分派。

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1.81港元。

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或出售庫存基金單位。有關春泉產業信託於報告期間發行新基金單位的詳情，亦請參閱本公告「新發行基金單位」一節。

基金單位公眾持有量

基於公開資料及就董事所知，於二零二五年六月三十日，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(不包括庫存基金單位)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以及本公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。

刊發中期報告

春泉產業信託於報告期間的中期報告將分別於香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk 及春泉產業信託網站 www.springreit.com 登載，並將於二零二五年八月二十九日或之前寄發予已選擇收取印刷本的單位持有人。

承董事會命

春泉資產管理有限公司

(以春泉產業信託管理人身份)

管理人主席

Toshihiro Toyoshima 先生

香港，二零二五年八月二十一日

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

簡明綜合收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
		附註 人民幣千元	人民幣千元
收益	6	322,558	361,474
物業經營開支	7	(85,914)	(86,735)
物業收入淨額		236,644	274,739
一般及行政開支	8	(39,442)	(44,059)
投資物業公允價值虧損	14	(12,015)	(76,677)
使用權資產公允價值虧損	15	—	(30)
其他(虧損)/收益，淨額	9	(138,749)	48,858
營運溢利		46,438	202,831
出售一間附屬公司之收益	25	2,907	—
銀行利息收入		4,634	3,338
計息借貸之融資成本	10	(47,717)	(120,966)
除稅及與單位持有人交易前的溢利		6,262	85,203
所得稅開支	11	(26,554)	(25,929)
期內(虧損)/溢利(與單位持有人交易前)		(20,292)	59,274
已付單位持有人的分派：			
— 二零二三年末期分派		—	(120,332)
— 二零二四年末期分派(附註i)		(104,298)	—
		<u>(124,590)</u>	<u>(61,058)</u>

截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
(未經審核) (未經審核)
人民幣千元 人民幣千元

指：

單位持有人應佔資產淨值變動，不包括

發行新基金單位、購回以供註銷的

基金單位及庫存基金單位

(144,494) (70,439)

有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額

4,500 (7,618)

非控股權益

15,404 16,999

(124,590) (61,058)

以下各項應佔期內(虧損)/溢利

(與單位持有人交易前)：

— 單位持有人(附註ii)

(35,696) 42,275

— 非控股權益

15,404 16,999

(20,292) 59,274

附註：

(i) 截至二零二四年十二月三十一日止年度的二零二四年末期分派人民幣104,298,000元於截至二零二五年六月三十日止六個月支付。截至二零二五年六月三十日止六個月的分派總額於簡明綜合分派聲明內呈列。

(ii) 每個基金單位(虧損)/溢利乃按單位持有人應佔與單位持有人交易前的期內(虧損)/溢利和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註13。

第37至62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

截至二零二五年六月三十日止六個月

		與單位 與單位 持有人 交易前 (未經審核) 附註 人民幣千元	與單位 持有人 交易 (附註 i) (未經審核) 人民幣千元	與單位 持有人 交易後 (附註 ii) (未經審核) 人民幣千元	非控股權益 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
截至二零二五年						
六月三十日止六個月						
期內虧損		(35,696)	40,196	4,500	15,404	19,904
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		16,342	—	16,342	—	16,342
可能不會重新分類至 簡明綜合收益表的項目						
換算春泉產業信託 財務報表的匯兌虧損		(20,842)	—	(20,842)	—	(20,842)
期內全面收益總額	ii	<u>(40,196)</u>	<u>40,196</u>	<u>—</u>	<u>15,404</u>	<u>15,404</u>
截至二零二四年						
六月三十日止六個月						
期內溢利		42,275	(49,893)	(7,618)	16,999	9,381
其他全面收益：						
可能重新分類至 簡明綜合收益表的項目						
換算附屬公司財務報表的 匯兌收益		22,250	—	22,250	—	22,250
可能不會重新分類至 簡明綜合收益表的項目						
換算春泉產業信託 財務報表的匯兌虧損		(14,632)	—	(14,632)	—	(14,632)
期內全面收益總額	ii	<u>49,893</u>	<u>(49,893)</u>	<u>—</u>	<u>16,999</u>	<u>16,999</u>

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104,298,000元(二零二四年：人民幣120,332,000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、購回以供註銷的基金單位及庫存基金單位)減少人民幣144,494,000元(二零二四年：人民幣70,439,000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37至62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

截至二零二五年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
(未經審核) (未經審核)
人民幣千元 人民幣千元

單位持有人應佔與單位持有人交易前的

期內(虧損)/溢利	(35,696)	42,275
調整：		
— 單位持有人應佔投資物業的公允價值虧損	14,753	79,306
— 使用權資產公允價值虧損	—	30
— 衍生金融工具公允價值虧損/(收益)淨額	143,708	(26,773)
— 單位持有人應佔有關投資物業遞延稅項	5,667	5,105
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用	17,769	19,076
— 銀行借貸的主要負債部分的交易成本攤銷	26,485	(6,010)
— 出售一間附屬公司之收益	(2,907)	—
— 未變現匯兌(收益)/虧損	(67,453)	6,321
期內可供分派收入(附註ii)	<u>102,326</u>	<u>119,330</u>
期內分派總額(附註iii)	102,326	119,330
期內分派總額佔可供分派收入百分比	100%	100%
期內單位持有人每個基金單位所獲分派		
— 將付每個基金單位的中期分派(附註iv、v及vi)	<u>7.6 港仙</u>	<u>9.0 港仙</u>

附註：

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

單位持有人每個基金單位所獲分派

— 每個基金單位的中期分派

人民幣 7.0 分 人民幣 8.2 分

期內每個單位分派

人民幣 7.0 分 人民幣 8.2 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(虧損)／溢利，並已作出調整以抵銷期內簡明綜合收益表所載若干非現金交易的影響。
- (iii) 根據信託契約的條款，春泉產業信託須向單位持有人至少分派各財政年度可供分派收入總額的90%。在春泉產業信託滿足業務所需資金以外的資金盈餘並以此為限下，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) 截至二零二五年六月三十日止六個月，已購回1,222,000個基金單位作為庫存基金單位。於二零二五年三月二十五日及二零二五年四月三十日，分別合共發行5,467,525個基金單位及5,752,993個基金單位作為支付部分管理人費用。於二零二五年七月，已購回540,000個基金單位作為庫存基金單位。於二零二五年八月二十日，合共發行5,843,903個基金單位，作為支付部分管理人費用。

因此，截至二零二五年六月三十日止六個月中期分派每個基金單位7.6港仙按該期間將支付予單位持有人中期分派人民幣102,326,000元及於二零二五年八月二十一日(即中期分派的宣派日期)已發行基金單位(不包括庫存基金單位)1,474,343,541個計算並約整至最接近0.1港仙。

截至二零二五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%(二零二四年：100%)。截至二零二五年六月三十日止六個月的中期分派預期將於二零二五年十月二十三日支付予單位持有人。

- (v) 截至二零二四年六月三十日止六個月，1,087,000個購回的基金單位已註銷。於二零二四年三月二十五日及二零二四年四月三十日，分別合共發行5,227,842個基金單位及5,579,416個基金單位作為支付部分管理人費用。於二零二四年八月十六日，合共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。
- (vi) 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。

第37至62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
於二零二五年六月三十日

		於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
資產			
投資物業	14	11,244,000	11,252,000
使用權資產	15	—	—
衍生金融工具	16	1,189	95,443
受限制銀行結餘	18	300,593	276,413
貿易及其他應收款項	17	63,672	66,647
現金及現金等價物	18	445,952	253,820
		12,055,406	11,944,323
分類為持作出售的資產	24	—	693,916
總資產		12,055,406	12,638,239
負債，不包括單位持有人應佔資產淨值			
計息借貸	20	4,751,848	4,798,359
衍生金融工具	16	48,396	—
遞延稅項負債	21	131,306	122,972
租賃負債	15	—	—
租賃按金	19	189,682	195,487
貿易及其他應付款項	19	158,090	177,294
應付所得稅		35,665	31,572
		5,314,987	5,325,684
分類為持作出售的負債	24	—	459,856
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		5,314,987	5,785,540
非控股權益		980,695	965,291
單位持有人應佔資產淨值		5,759,724	5,887,408
已發行基金單位(不包括庫存基金單位) (千個)	22	1,469,040	1,459,041
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
人民幣		3.92	4.04
港元		4.30	4.36

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37至62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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	單位持有人			總計
	儲備	應佔資產淨值	非控股權益	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二五年一月一日	—	5,887,408	965,291	6,852,699
與單位持有人交易前的期內虧損	—	(35,696)	15,404	(20,292)
換算財務報表的匯兌虧損	(4,500)	—	—	(4,500)
外匯儲備變動產生的款項(附註)	4,500	(4,500)	—	—
已付單位持有人的分派：				
— 二零二四年末期分派	—	(104,298)	—	(104,298)
截至二零二五年六月三十日止 六個月單位持有人應佔 資產淨值變動，不包括發行 新基金單位及購回作為 庫存基金單位的基金單位	—	(144,494)	15,404	(129,090)
發行基金單位(附註22)	—	18,870	—	18,870
購回作為庫存基金單位的 基金單位(附註22)	—	(2,060)	—	(2,060)
於二零二五年六月三十日	—	5,759,724	980,695	6,740,419

	單位持有人			
	儲備	應佔資產淨值	非控股權益	總計
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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

附註：該金額指期內用以抵銷儲備變動的保留溢利。

第37至62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、日期為二零二一年五月二十八日之首份修訂及重述契約及日期為二零二四年九月二十日之第二份修訂及重述契約修訂及補充，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

截至二零二五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會計準則所編製於二零二四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二零二四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。

集團採納的現有準則的新修訂本

集團已採納國際會計準則理事會所頒佈自二零二五年一月一日或之後開始的年度會計期間強制生效的所有現有準則的新修訂本。

於二零二五年生效的現有準則的新修訂本：

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 號及 國際財務報告準則 第 1 號 (修訂本)	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
--	--------	-----------

採納該等現有準則的新修訂本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及改進

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及改進如下。

於下列日期或
之後開始的會計
期間生效

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	二零二六年一月一日
國際財務報告準則會計準則 年度改進—第 11 冊	國際財務報告準則第 1 號、國際財務 報告準則第 7 號、國際財務報告準則 第 9 號、國際財務報告準則第 10 號及 國際會計準則第 7 號的修訂本	二零二六年一月一日
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
國際財務報告準則第 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

集團將於上述新訂準則及現有準則的修訂本及改進生效時予以應用。集團已開始評估該等新訂準則及現有準則的修訂本及改進的影響，預計採納新訂準則及現有準則的修訂本及改進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計

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

集團為於中國境外成立的外資企業，集團於中國須繳納多項稅款。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，並應與集團於二零二四年十二月三十一日的年度財務報表一併閱覽。

風險管理政策自年終以來概無任何變動。

6 收益及分部資料

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

截至二零二五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313.2百萬元(二零二四年六月三十日：人民幣340.2百萬元)及來自英國投資物業租戶的收益為人民幣9.4百萬元(二零二四年六月三十日：人民幣21.3百萬元)。於二零二五年六月三十日，人民幣11,244百萬元之投資物業位於中國(二零二四年十二月三十一日：人民幣11,252百萬元之投資物業位於中國，而概無投資物業及使用權資產位於英國(二零二四年十二月三十一日：人民幣650百萬元之投資物業及人民幣16百萬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	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
收益		
租金收入	316,307	353,995
停車場收入	1,649	2,370
其他收入(附註i)	4,602	5,109
	<u>322,558</u>	<u>361,474</u>

附註：

(i) 其他收入主要指租戶提早終止租約所支付的補償金及向租戶收取的雜項收入。

7 物業經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理費用	20,564	18,871
物業稅(附註i)	34,357	37,441
其他稅項(附註ii)	1,663	2,083
營業稅(附註iii)	20,143	22,434
租賃佣金	2,311	1,152
廣告及推廣開支	5,057	3,000
復原成本	1,276	1,089
其他	543	665
	<u>85,914</u>	<u>86,735</u>

附註：

(i) 物業稅指位於中國的房產稅及土地使用稅。適用於集團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) 營業稅乃按北京物業租賃業務收益及境內利息收入的10%計算。

8 一般及行政開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
管理人費用(附註i)	28,237	30,991
信託費用	914	1,058
估值費用	331	521
核數師薪酬		
— 核數服務	221	113
— 其他鑒證服務	677	658
— 其他非鑒證服務	105	35
法律及其他專業服務費(附註ii)	5,903	7,830
其他	3,054	2,853
	<u>39,442</u>	<u>44,059</u>

附註：

- (i) 管理人費用明細載於附註12。
- (ii) 與出售英國投資組合有關的管理人費用人民幣1.3百萬元(附註12)、信託費用人民幣0.1百萬元及核數師薪酬人民幣0.5百萬元已計入出售一間附屬公司之收益內。

9 其他(虧損)／收益，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計入損益的衍生金融工具公允價值		
(虧損)／收益淨額	(143,708)	26,773
匯兌收益，淨額	4,836	21,893
其他收益	123	192
	<u>(138,749)</u>	<u>48,858</u>

10 計息借貸融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸利息開支(附註i)	(151,127)	(150,422)
衍生金融工具利息收入	40,793	58,126
租賃負債利息開支	—	(456)
銀行借貸匯兌收益／(虧損)(附註ii)	62,617	(28,214)
	<u>(47,717)</u>	<u>(120,966)</u>

附註：

(i) 銀行借貸利息開支包括合約貸款利息及攤銷貸款安排費用，均已採用實際利率法確認。

(ii) 銀行借貸匯兌收益／(虧損)因換算以外幣列值的銀行借貸而產生。

11 所得稅開支

就業務營運位於中國北京的附屬公司而言，其毋須繳納企業所得稅，但須繳納營業稅，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。

就業務營運位於英國的附屬公司而言，其須按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	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅	14,955	18,422
股息收入預扣稅	3,265	—
遞延稅項	8,334	7,507
	<u>26,554</u>	<u>25,929</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	
	二零二五年	二零二四年
	(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	6,262	85,203
不包括中國業務營運產生的毋須繳納所得稅的 (虧損)/溢利(附註7(iii))	<u>36,909</u>	<u>(23,736)</u>
	43,171	61,467
按香港利得稅稅率16.5%(二零二四年：16.5%)計算之稅項	7,123	10,142
海外業務不同稅率的影響	9,693	6,730
毋須課稅收入	(9,197)	(4,886)
不可扣稅開支	<u>18,935</u>	<u>13,943</u>
	<u>26,554</u>	<u>25,929</u>

12 管理人費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
基本費用(附註i)	21,889	23,604
浮動費用(附註ii)	6,348	7,387
出售費用(附註iii)	1,251	—
	<u>29,488</u>	<u>30,991</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)。
- (iii) 出售費用－按出售英國組合之代價0.5%收取(「出售費用」，定義見信託契約)。

根據管理人於二零二四年十二月四日及二零二三年十二月十三日作出的選擇，根據信託契約，就截至二零二五年及二零二四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(二零二四年：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(二零二四年：相同)。

13 每個基金單位(虧損)／盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
單位持有人應佔期內(虧損)／溢利(與單位持有人交易前)	(35,696)	42,275
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	1,463,493,230	1,444,154,859
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	1,463,493,230	1,449,372,750
單位持有人應佔以與單位持有人交易前(虧損)／溢利 為基準的每個基金單位基本(虧損)／盈利	<u>(人民幣 2.4 分)</u>	<u>人民幣 2.9 分</u>
單位持有人應佔以與單位持有人交易前(虧損)／溢利 為基準的每個基金單位攤薄(虧損)／盈利	<u>(人民幣 2.4 分)</u>	<u>人民幣 2.9 分</u>

就管理人費用可發行的基金單位被視為對截至二零二五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 二零二五年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
期／年初	11,252,000	12,039,343
添置	4,015	14,367
於其他全面收益確認的匯兌差額	—	6,628
於綜合收益表確認的公允價值變動	(12,015)	(158,421)
	11,244,000	11,901,917
轉移至分類為持作出售的資產	—	(649,917)
期／年末	11,244,000	11,252,000

附註：

- (i) 集團投資物業包括位於北京及惠州(二零二四年十二月三十一日：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83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。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，投資物業已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註20)。

於二零二四年十二月三十一日，英國投資物業已轉移至分類為持作出售的資產。於二零二五年二月十八日，本集團與一名獨立第三方買家訂立買賣協議以出售英國物業(附註24)。出售事項已於二零二五年三月十日獲單位持有人批准，並於二零二五年三月二十八日完成。

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。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及萊坊測量師行有限公司已分別於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日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收入資本化及直接比較法進行複查。

估值法

(i) 中國投資物業

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

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

(ii) 英國投資物業

收入資本化法考慮目前來自現有租約的現貨租金收入及日後潛在續租收入的市場水平，將估計租金收入資本化，以按公開市場基準估計該等物業的價值。按此估值方法，租金收入總額包括年期收入及續租收入。年期收入及續租收入均採用相同的資本化比率按永久基準（就永久業權的物業而言）或按物業剩餘土地年期（就租賃物業而言）基準撥充資本。

公允價值等級

	公允價值計量採用		
	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量			
於二零二五年六月三十日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,244,000</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,252,000</u>

期／年內，第一、第二及第三級之間並無轉撥（二零二四年十二月三十一日：無）。

釐定公允價值的重要不可觀察輸入值

(i) 北京華貿物業

(a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零二五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%（二零二四年十二月三十一日：4.5%）。

(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。估值所採納的平均每月市場租金介乎每平方米人民幣319元至人民幣370元（二零二四年十二月三十一日：人民幣370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。於二零二五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 6.5% (二零二四年十二月三十一日：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。所採納的平均每月市場租金介乎每平方米人民幣 131 元至人民幣 290 元 (二零二四年十二月三十一日：人民幣 184 元)，不包括增值稅。

(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。於二零二四年十二月三十一日進行估值時，就 83 項投資物業的收入資本化法所使用資本化比率介乎 4.25% 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。於二零二四年十二月三十一日，83 項投資物業之單位基本年租總額介乎每平方呎 4.75 英鎊至 25.75 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 二零二五年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二四年 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
於其他全面收益確認的匯兌差額	—	163
於綜合收益表確認的公允價值變動	—	(44)
	—	15,587
轉移至分類為持作出售的資產(附註24)	—	(15,587)
期／年末	—	—
	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 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	—	267
超過一年	—	10,769
	—	11,036
轉移至分類為持作出售的負債(附註24)	—	(11,036)
	—	—

於二零二四年十二月三十一日，英國使用權資產應用第三級公允價值計量。

16 衍生金融工具

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產		
衍生金融工具	<u>1,189</u>	<u>95,443</u>
負債		
衍生金融工具	<u>48,396</u>	<u>—</u>

於二零二五年六月三十日，集團已訂立兩項(二零二四年十二月三十一日：三項)利率掉期及六項(二零二四年十二月三十一日：六項)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。

於二零二五年六月三十日之利率掉期的名義本金總額為2,355百萬港元(約人民幣2,148百萬元)(二零二四年十二月三十一日：2,355百萬港元及47.8百萬英鎊(約人民幣2,617百萬元))，2,355百萬港元將於二零二五年九月二十三日到期(二零二四年十二月三十一日：2,355百萬港元於二零二五年九月二十三日到期，47.8百萬英鎊於二零二五年一月二十七日期)。

本集團訂立六項交叉貨幣掉期，以將人民幣交換為港元。截至二零二五年六月三十日的總名義本金額3,520百萬港元(約人民幣3,210百萬元)將於二零二五年九月二十三日到期(二零二四年十二月三十一日：3,520百萬港元(約人民幣3,260百萬元)將於二零二五年九月二十三日到期)。

截至二零二五年六月三十日止期間，集團錄得衍生金融工具公允價值虧損淨額為人民幣143,708,000元(二零二四年六月三十日：收益人民幣26,773,000元)(附註9)，已於綜合收益表內扣除。

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。

衍生工具之賬面值預期將於未來十二個月內收回／結算。

17 貿易及其他應收款項

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收租金(附註 vi)	2,925	6,315
遞延應收租金(附註 iv)	37,802	37,294
預付款	16,038	15,484
其他應收款項	3,963	4,610
已彌償可收回稅項(附註 v)	2,944	2,944
	63,672	66,647

附註：

- (i) 貿易及其他應收款項主要以人民幣(二零二四年十二月三十一日：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) 於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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作出，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：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至30天	951	3,154
31至90天	869	1,878
90天以上	1,105	1,283
	<u>2,925</u>	<u>6,315</u>

(vii) 貿易及其他應收款項的賬面值預期將於未來十二個月內收回。

18 受限制銀行結餘及現金及現金等價物

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
受限制銀行結餘	300,593	276,413
現金及現金等價物	445,952	253,820
	<u>746,545</u>	<u>530,233</u>

現金及現金等價物及受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
美元	232,852	2,932
人民幣	344,288	314,153
港元	164,785	213,122
英鎊	4,620	26
	<u>746,545</u>	<u>530,233</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：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及現金等價物		
一年內	<u>445,952</u>	<u>253,820</u>
受限制銀行結餘		
一年內	260,593	236,413
超過一年	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
	<u>300,593</u>	<u>276,413</u>

19 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
租賃按金(附註i)	<u>189,682</u>	<u>195,487</u>
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	49,429	53,953
其他稅項撥備(附註ii)	2,983	4,449
應計費用及其他應付款項	<u>105,678</u>	<u>118,892</u>
	<u>158,090</u>	<u>177,294</u>

附註：

(i) 賬面值預期將根據協議條款結算如下：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	55,781	58,819
超過一年	133,901	136,668
	189,682	195,487

(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(二零二四年十二月三十一日：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：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行借貸		
一年內	4,165,532	4,205,918
超過一年	586,316	592,441
	4,751,848	4,798,359
計入分類為持作出售的負債的銀行借貸(附註24)	—	436,362
	4,751,848	5,234,721

銀行借貸乃以下列貨幣計值：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
港元(附註i)	4,087,630	4,130,815
人民幣(附註ii)	664,218	667,544
	4,751,848	4,798,359

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：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
6個月或以內	4,751,848	4,798,359

由於借貸按浮動利率計息，該等銀行借貸之賬面值與其公允價值相若。

附註：

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

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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	加速折舊撥備	總計
於二零二五年六月三十日(未經審核)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初	102,500	20,472	122,972
綜合收益表中確認的遞延稅項開支	3,000	5,334	8,334
期末	105,500	25,806	131,306

	投資物業重估	加速折舊撥備	總計
於二零二四年十二月三十一日(經審核)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	100,250	9,900	110,150
綜合收益表中確認的遞延稅項開支	2,250	10,572	12,822
年末	102,500	20,472	122,972

22 已發行基金單位

	基金單位數目	
	截至	截至
	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	十二月三十一日
	止期間	止年度
期／年初結餘	1,459,041,125	1,440,497,110
就管理人費用已發行的新基金單位	11,220,518	21,521,015
購回以供註銷的已發行基金單位	—	(2,977,000)
購回作為庫存基金單位的基金單位(附註ii)	(1,222,000)	—
期／年末結餘(附註i)	1,469,039,643	1,459,041,125

附註：

- (i) 截至二零二五年六月三十日，基金單位的成交市值為每個基金單位1.73港元(二零二四年十二月三十一日：1.87港元)。按1,469,039,643個(二零二四年十二月三十一日：1,459,041,125個)已發行基金單位(不包括庫存基金單位)計算，市場資本值為2,541百萬港元(約人民幣2,318百萬元)(二零二四年十二月三十一日：2,728百萬港元(約人民幣2,527百萬元))。
- (ii) 截至二零二五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1,222,000個基金單位作為庫存基金單位，總代價約為人民幣2,059,000元。

23 應收未來最低租金

於二零二五年六月三十日，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：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	530,707	619,428
一至兩年	400,286	471,155
兩至三年	250,409	299,832
三至四年	164,837	198,995
四至五年	66,912	138,841
五年後	45,090	163,305
	<u>1,458,241</u>	<u>1,891,556</u>

附註：大部分經營租賃訂有固定租期，且租期介乎三年(二零二四年十二月三十一日：三年)。

24 分類為持作出售的資產／分類為與持作出售的資產相關的負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團決定透過出售本集團全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited(「**HP501**」)的全部已發行股本，出售位於英國的全部83項商業物業(「**英國物業**」)。

於二零二四年十二月三十一日，分類為持作出售的資產指透過HP501持有的投資物業及相關資產。分類為持作出售的資產的相關負債指HP501的相關負債。HP501分類為持作出售的資產及分類為持作出售的資產的相關負債詳情如下：

	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
分類為持作出售的資產	
投資物業(附註)	649,917
使用權資產	15,587
貿易及其他應收款項	7,152
受限制銀行結餘	3,106
現金及現金等價物	17,096
衍生金融工具	1,058
	693,916
分類為持作出售的負債	
貿易及其他應付款項	10,251
計息借貸	436,362
應付所得稅	2,207
租賃負債	11,036
	459,856

附註：透過持有的投資物業包括位於英國的83項商業物業。

25 出售一間附屬公司

於二零二五年三月二十八日，本公司向獨立第三方出售其附屬公司100%股權，代價為25,391,000英鎊。於出售當日附屬公司資產淨值如下：

已收代價：	人民幣千元
已收現金	<u>239,095</u>
對失去控制權之資產進行分析：	人民幣千元
出售之資產淨值	<u>227,968</u>
出售英國投資物業之收益：	人民幣千元
已收代價	239,095
出售之資產淨值	(227,968)
交易成本	(8,060)
出售後釋放匯兌儲備	<u>(160)</u>
出售投資物業之收益	<u>2,907</u>
出售事項所產生之現金流入淨值：	人民幣千元
現金代價	239,095
出售之現金及受限制銀行結餘	(8,776)
交易成本	<u>(8,060)</u>
	<u>222,259</u>

26 主要附屬公司

名稱	成立地點及 企業法人類型／	主要業務	已發行股本詳情	所持權益	
	經營地點			二零二五年	二零二四年
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%
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二零二五年八月二十一日經管理人批准刊發。