

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度的
年度業績公告

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。

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(「**北京CBD**」)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。於二零二一年十二月三十一日，管理人由Mercuria Holdings Co., Ltd. (「**Mercuria Holdings**」)擁有80.4%的股權，其為於東京證券交易所上市的投资控股公司(股份代號：7347)。其知名股東包括日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式会社及三井住友信託銀行株式会社。

分派

管理人董事會(「**董事會**」)謹代表春泉產業信託議決，向於二零二二年四月十九日(「**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**」)宣派二零二一年七月一日至二零二一年十二月三十一日期間(「**報告期間**」、「**二零二一年下半年**」或「**二零二一年末期分派期間**」)的末期分派每個基金單位11.2港仙(「**二零二一年末期分派**」)。然而，二零二一年末期分派或會就於二零二二年三月二十二日至二零二二年四月十九日期間發行的新基金單位及購回及註銷的基金單位予以調整。於該調整前及連同每個基金單位10.8港仙的中期分派，截至二零二一年十二月三十一日止年度(「**二零二一年財政年度**」、「**報告年度**」)的總分派為每個基金單位合共22.0港仙(二零二零年財政年度：每個基金單位20.0港仙)，分派比率為90%(二零二零年財政年度：95%)。

基於二零二一年十二月三十一日的收市價每個基金單位2.58港元計算，報告年度每個基金單位分派(「**每個基金單位分派**」)的分派收益率為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。二零二一年末期分派所採納的匯率為1港元兌人民幣0.8254元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二一年末期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零二一年末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二零二一年末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。

二零二一年末期分派的記錄日期將為二零二二年四月十九日。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四月十四日至二零二二年四月十九日(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。二零二一年末期分派預期於二零二二年四月二十九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。

為符合資格收取二零二一年末期分派，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四月十三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(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)辦理登記手續。

主席報告

各位單位持有人：

本人謹代表管理人的董事會欣然提呈春泉產業信託截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的財務業績。一年前，我以影響全球及中國環境的三大負面壓力為開首展開我的報告。彼等為新冠肺炎、國際地緣政治緊張局勢及全球經濟不穩定的影響。一年過去，同樣的問題依然存在。變種新冠肺炎病毒導致防疫措施延展至二零二一年全年，國際緊張局勢繼續升溫。在中國，政府出台的政策變化亦為部分經濟界帶來了短期的經濟挑戰。科技及房地產行業都必須努力應對新行業指引，旨在促進更健康、更負責任的增長。

在持續波動的情況下，春泉產業信託今年的表現令人鼓舞，可供分派收入及每個基金單位分派分別錄得增幅10.8%及10.0%，分別達人民幣297.69百萬元及22.0港仙。春泉產業信託成功在過去連續兩年實現每個基金單位分派增長見證了管理人努力瞭解、預測及響應市場的努力，並在艱難的環境中保持頂尖質量及服務的聲譽。從資本管理的角度來看，管理人欣然指出，其採取的保守策略以及年內有利的人民幣匯率為產業信託提供了健康的財務基礎，以應對經濟不確定性。

績效回顧

儘管全年宏觀狀況波動，春泉產業信託的北京房地產仍保持穩定表現。二零二一年大部分時間，中國經濟在全球面對疫情時仍能逆勢而上，並保持穩定增長。然而，隨著政府為加強社會穩定及遏制若干關鍵經濟界別的被視為過份行為而出台的新政策開始生效，該情況在下半年有所緩和。科技及房地產行業首當其衝受政府收緊政策影響，短期內導致了一些不確定性。

在北京寫字樓環境的更本地層面方面，面對全市整體需求疲軟，華貿物業顯示出其優勢。經歷二零二零年充滿挑戰的一年後，北京寫字樓市場在二零二一年繼續走軟，空置率上升，租金下降。市場活動非常有限，寫字樓市場直到下半年才開始獲得支持，市場活動僅於二零二一年年底才開始再次回升，主要受科技行業推動。於春泉產業信託物業所在的北京 CBD，金融公司仍是主要租戶，但科技行業的強勁增長導致從北京其他地區搬遷的科技公司需求外溢。

北京新增寫字樓供應源源不斷，近年來對出租率及租金造成下行壓力，但預計將在短期內結束。於下半年落成的兩座北京 CBD 新寫字樓，是近年建成的最後的大型寫字樓項目，而預期新增供應有限。隨著空置率減少，尤其是在經濟企穩的情況下，這有望轉化為近期的支持。

在北京寫字樓環境疲弱的情況下，春泉產業信託的北京物業全年表現保持強勁。管理人早期便意識到保持出租率同時為靈活租金作準備的重要性。因此，在二零二一年下半年，出租率由 90% 上升至超過 96%，而平均舊貨租金因續租租金負增長 2.6% 而下降。最終二零二一年下半年收益增長 6.3%。

春泉產業信託於年內繼續發展及拓展其環境、社會及管治(「ESG」)實踐及政策，我們在可持續發展道路上穩步前進。作為優質地段的頂級物業，我們意識到北京物業亦必須成為未來可持續發展的典範。去年，取得『鉑金』級LEED認證為我們建立了一個良好開端，這是一項對能源效率、空氣質素、用水和廢物處理等一系列建築功能的卓越環境標準的全球認可。隨著許多高質量的租戶都要求他們租用的寫字樓的環境質量標準與彼等公司內部對可持續發展的高水平承諾相匹配，這些方面的確對租戶而言很重要。

春泉產業信託按計劃於二零二一年開始制定一系列可行的ESG目標應用於各項運營單位，包括與春泉產業信託相關的物業及管理公司。我們亦設立了內部架構及委員會，負責ESG的實施及問責。這些為我們未來堅實的可持續發展基礎的重要第一步，並為我們未來的房地產投資舉措提供了將要考慮的基準。

春泉產業信託一直保持華貿物業的競爭力，非常重視旨在為租戶提供卓越體驗的資產增值舉措。年內，由高度重視ESG所驅動，我們持續投資及升級我們的冷氣系統，注重在北京惡劣的氣候下提高能源效益及租戶的舒適度。我們亦對兩棟建築的洗手間進行了極高標準的重大改造。建築物的景觀亦得到充分考慮，我們與附近的相鄰建築物合作進行了景觀美化項目，旨在改善租戶寫字樓的景觀。

年內，春泉產業信託亦為其租戶推出了一個新的電子物業技術平台。該平台附帶移動應用程式，共同為租戶提供多種功能；例如，彼等可用於預留大樓內的停車位並為員工及訪客獲得保安許可，或提出維護、支付租金、預訂餐廳等要求。該平台亦提供資訊使我們能夠加強我們的物業管理服務，提供可用數據使我們能夠應對整棟大樓內租戶的需求。

簡而言之，春泉產業信託在艱難的宏觀環境中仍能實現增長的能力不僅源於其擁有位置極其理想的優質物業，亦因為我們一直非常積極地將華貿物業提升至最佳標準。此外，租賃團隊在管理現有租戶及尋找潛在新租戶方面一直堅持不懈及勇於創新，進一步支持了該物業的表現。

春泉產業信託在英國的84處物業組合繼續按預期和計劃穩步表現。該等多處物業與汽車服務公司Kwik Fit (GB) Limited (「**Kwik Fit**」)的長期租賃為我們該部分的物業投資提供了相當大的穩定性和確定性，以及穩定的收入來源。年內，已完成出售位於蘇格蘭斯特林，臨近其中一個Kwik Fit場所的一小幅土地。

管理人繼續維持審慎的資本管理結構，以應對未來全球加息，同時尋求確保春泉產業信託在年內應對不確定性的能力。與此同時，春泉產業信託的英國貸款於二零二二年一月到期，並於今年最後一季進行再融資。貸款到期的時間恰逢逐步取消英鎊倫敦銀行同業拆息作為全球大多數貨幣環境的利率基準，因此英國貸款的再融資安排使用了英鎊隔夜平均指數(「**SONIA**」)基準，其為一個更穩健的無風險利率。根據新的再融資安排，春泉產業信託持有50.5百萬英鎊的3年期貸款，利息為年利率2.2%加SONIA加信貸調整差價(「**CAS**」)。該安排確保了從倫敦銀行同業拆息過渡至SONIA的影響最小。儘管利息部分略有不同，但總利息金額預計與當前貸款的金額相似。

春泉產業信託受惠於與戰略投資者遠洋集團控股有限公司(「**遠洋集團**」)自二零二零年二月起及與Huamao Property Holdings Limited (「**Huamao Property**」)自二零二零年底起的緊密合作夥伴關係。儘管過去一年的挑戰及當前中國房地產市場的不確定性影響了我們在二零二一年尋求機會的能力，但遠洋集團在中國的房地產投資意欲仍是未來尋找優質投資機會的良好途徑。Huamao Property對春泉產業信託的投資意義重大，因為其附屬公司北京國華置業有限公司擁有春泉產業信託華貿物業所處的多用途發展項目華貿中心的大部分。其加強了華貿中心地區的社區協同效應，我們預計其將為華貿物業帶來長遠利益。

展望

鑑於全球經濟復甦步伐緩慢，且中國經濟需要時間適應政府促進科技及房地產等戰略性行業平衡健康增長的政策，我們預計北京寫字樓市場將持續波動。儘管如此，隨著北京 CBD 新寫字樓供應已接近結束，尤其該地區可供日後寫字樓開發的土地供應有限，北京市場氛圍有所緩和。在企業擬藉助具吸引力的租金水平對其辦公場地進行升級的推動下，租戶詢盤的數量有所增加。為填補現有空置率的市場競爭激烈預期在短期內會暫時對租金水平產生下行壓力。然而，管理人仍保持謹慎樂觀態度，相信隨著市場與日益有利的供需平衡接軌，北京寫字樓市場的動態將逐步改善。

春泉產業信託北京物業於二零二二年上半年即將到期之大部分主要租賃已成功續期。於報告期間，續租租金輕微下跌，反映整體市場租金疲軟，但從積極的一面來看，管理人樂見出租率於年底回升至 98%。長遠而言，管理人將尋求進一步提高其租戶基礎的質量，同時在其租賃及營運策略中更注重可持續發展。

展望二零二二年財政年度，管理人對產業信託的表現保持樂觀。鑑於該物業優質品質及黃金地段，北京的華貿物業可望受惠於市場租金回升。隨著管理人繼續升級物業的硬件並使用最新技術提高其能源效益，資產增值舉措將進一步鞏固物業質量。與此同時，英國組合將繼續提供穩定的現金流，並應能發揮緩衝作用應對更多變化的北京寫字樓房地產市場中的任何波動。

在資本管理方面，管理人正密切關注兩個特定領域。首先，管理人預計全球利率會上升以對抗通脹加劇，繼而整體影響借貸成本。然而，對於春泉產業信託而言，我們早前就覆蓋約 75% 的美元貸款金額實施的浮息轉定息利率對沖的舉措大大減輕了產業信託的利率風險。憑藉此穩固的基礎，管理人將繼續探索優化借貸組合的方法，以維持相對穩定的成本前景。

管理人一直關注的另一個領域是管理全球由銀行同業拆息過渡至對應的無風險利率的風險和成本影響。就我們以倫敦銀行同業拆息為基準的英鎊貸款以言，鑑於二零二一年底後不再公佈基準利率，管理人已使用 SONIA 成功為相關貸款再融資，該指數為英鎊倫敦銀行同業拆息的正式替代品。

然而，美元貸款佔產業信託的大部分借款。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，作為我們積極資本管理工作的一部分，管理人一直在探索各種方案以確保平穩過渡，包括將春泉產業信託的美元債務敞口轉換為港元的可能性。香港銀行同業拆息已實施多年，被公認為可信可靠的基準；同樣重要的是，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。除了以良好的市場流動性與美元穩定掛鉤外，由於港元亦是春泉產業信託用於支付其分派的貨幣，因此亦成為自然而然的選擇。

宏觀環境對春泉產業信託去年的擴張造成困難，尤其是中國房地產行業的調整及新冠肺炎相關的旅遊限制拖慢了我們擴張春泉產業信託組合的進度。管理人矢志帶領春泉產業信託安渡環境的重重挑戰，向單位持有人強調我們堅持實現長期可持續增長分派的決心。我們與遠洋集團及 Huamao Property 之間的戰略關係增強，對於我們為於未來尋找潛在優質投資機遇仍然至關重要，我們將確保任何新收購達到現有資產的質素標準和可靠水平。

管理層討論與分析

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。於二零二一年末，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%。

在經歷了二零二零年財政年度的挑戰之後，我們樂見在報告年度內飽受打擊的寫字樓市場恢復穩定。國內公司，特別是來自科技、媒體及通信行業者，對租賃活動作出重大貢獻，而金融及專業服務行業則主導市場交易。穩定的市場情緒促使整體出租率在年底達到 87.2%，恢復至新冠肺炎疫情前水平。在供應方面，二零二一年有七個新竣工項目進入市場，其中四個在下半年竣工。在該等新竣工項目中，有兩個位於 CBD 區域。由於該兩個新項目的大部分空間乃屬自用，對 CBD 市場的影響有限。

北京的整體租金在二零二一年財政年度已趨穩定，CBD 下屬市場亦有見底跡象。租金初見轉機，優質物業亦帶領上漲。同時，由於業主開始採取更可持續的租賃政策，並按質素挑選租戶，較具實力租戶透過磋商可獲有利租賃條款。

二零二一年北京寫字樓市場的空置率及租金

		租用率 ¹	同比變動	平均租金 ² (人民幣/ 平方米/月)	同比變動
CBD	甲級	87.2%	5.8個百分點	351	(2.2%)
	超甲級	88.2%	7.4個百分點	394	(2.5%)

1. 數據乃截至二零二一年十二月三十一日止。
2. 平均租金的同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

於整個年度，我們致力於保留優質租戶，並建立一個在競爭激烈的市場中可持續發展的租戶組合。因此，我們欣然報告，儘管今年下半年的續租租金稍微出現2.6%的負增長，惟我們仍在年底喜獲98%出租率，全年平均續租率為81.3%。

邁進二零二二年，隨著空置率持續下降，我們預計甲級寫字樓在與新租戶的磋商中將處於更有利的地位。CBD近期籌劃中的新供應亦將結束，隨著該地區近期的項目開始竣工，市場動態有望進一步改善。

華貿物業經營表現

(人民幣百萬元)

截至十二月三十一日止年度	二零二一年	二零二零年	變動
收益			
— 租金收入	478.80	479.28	(0.1%)
— 停車場收入	4.87	4.86	0.2%
— 其他收入(附註 i)	5.33	9.50	(43.9%)
	489.00	493.64	(0.9%)
物業經營開支			
— 物業管理費用	(10.34)	(10.76)	(3.9%)
— 物業稅(附註 ii)	(57.09)	(59.87)	(4.6%)
— 預扣稅(附註 iii)	(47.88)	(49.83)	(3.9%)
— 其他稅項(附註 iv)	(4.03)	(5.99)	(32.7%)
— 租賃佣金	(10.63)	(1.90)	459.5%
— 其他開支(附註 v)	(1.46)	(6.75)	(78.4%)
	(131.43)	(135.10)	(2.7%)
物業收入淨額	357.57	358.54	(0.3%)

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 其他稅項指城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。
- v 其他開支主要指復原成本。

於二零二一年全年，華貿物業收益同比減少0.9%，同時寫字樓租金收入同比減少0.1%。

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82.9%。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7.9%。

物業經營開支錄得同比減少2.7%，與收益稍微下降一致。因此，物業收入淨額維持穩定水平。

租金收入

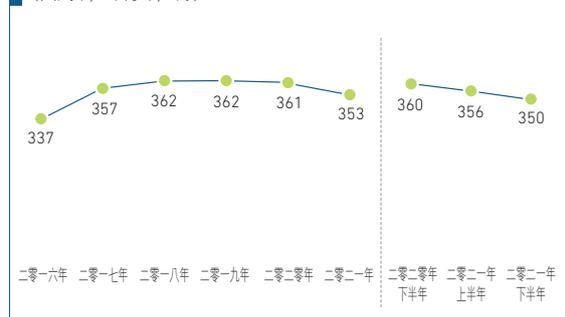
於二零二一年下半年，在市場恢復穩定的背景下，華貿物業已顯著復甦。華貿物業的平均出租率於二零二一年下半年達96.3%，新出租及續租的總面積於報告年度達50,691平方米。全年的續租率¹為81.3%。租出總面積中，33.9%乃新租約，餘下皆為續租。二零二一年下半年的平均舊貨租金(扣除增值稅(「增值稅」))略為下降至每平方米人民幣350元，反映續租租金²錄得2.6%負增長，全年續租負增長4.5%(二零二零年財政年度：0.7%)。

我們密切關注租金拖欠情況，截至二零二一年十二月三十一日，未償還金額為人民幣0.57百萬元，佔二零二一年十二月應收租金收入總額的1.4%。當中截至十二月底租金拖欠的35%已於30天內收回，我們仍將審慎監察未來情況。

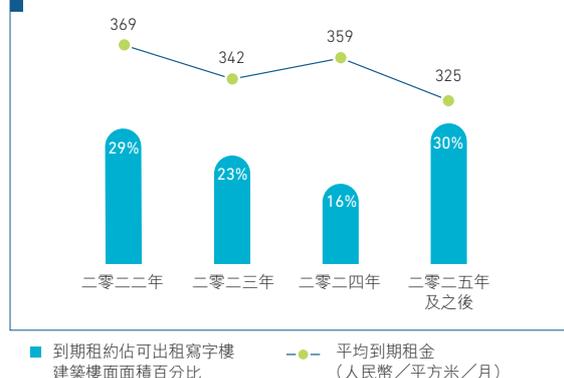
截至以下日期止六個月	二零二一年		二零二一年		二零二零年	
	十二月 三十一日	變動	六月三十日	變動	十二月 三十一日	變動
平均舊貨月租 (人民幣/平方米) ³	350	(1.7%)	356	(1.1%)	360	
平均租用率 ⁴	96.3%	+6.0個百分點	90.3%	+0.8個百分點	89.5%	

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。

於二零二一年十二月三十一日，華貿物業的加權平均的租約到期為813天(以建築樓面面積計)。於截至二零二二年十二月三十一日及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29.0%及22.9%，而該等到期租約的平均單位租金分別為每平方米人民幣369元及每平方米人民幣342元。

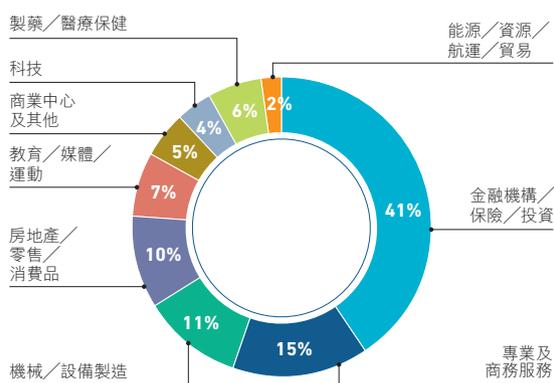
租戶基礎

於二零二一年十二月三十一日，華貿物業擁有合共191名租戶。五大租戶(以建築樓面面積計)佔報告年度內總收益的18.3%及於二零二一年十二月三十一日佔已出租總樓面面積的22.1%。五大租戶(以建築樓面面積計)詳情如下表。

租戶	佔已出租 總建築樓面 面積百分比
愛普生	5.6%
康泰納仕	4.3%
中德證券	4.1%
德意志銀行	4.1%
鑫苑	4.0%
總計	<u>22.1%</u>

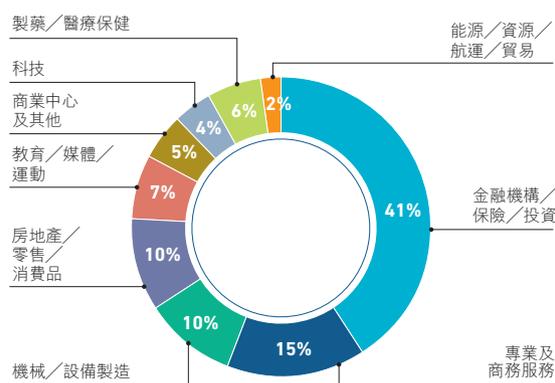
按行業劃分的租戶

佔已出租寫字樓建築樓面面積百分比
(於二零二一年十二月三十一日)



按行業劃分的租戶

佔每月收益百分比
(截至二零二一年十二月止一個月)



報告年度內五大房地產代理及承包商

房地產代理及承包商	服務性質	合約價值／	
		已付佣金 人民幣元	相關百分比
北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司 ¹	物業管理	10,337,231	49.4%
北京世邦魏理仕物業管理服務有限公司	租賃代理	2,663,888	12.7%
世達志不動產投資顧問有限公司	租賃代理	1,552,299	7.4%
第一太平戴維斯物業顧問(北京) 有限公司	租賃代理	1,255,231	6.0%
北京戴德梁行諮詢有限公司	租賃代理	862,485	4.1%
總計		<u>16,671,133</u>	<u>79.6%</u>

1 北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司由 Mercuria Investment Co., Ltd. 擁有 40% 股權，為管理人之聯繫人。

英國組合業務回顧

英國組合的 84 項物業均為與租戶(一個英國領先的汽車服務經營公司 Kwik Fit) 訂立的長期租約。除一份租約外，其餘租約均於二零三二年三月到期。目前，英國組合的租用率為 100%，每年合約租金收入為約 4.55 百萬英鎊。春泉產業信託可獲得租金收入的大部分，原因是租約屬「全面維修及保險由租戶負擔」性質，根據該等租約，租戶支付協議規定之任何日常費用(租金、水電費等)以及有關物業的所有房產稅、房屋保險及保養費(三重「淨利」)。

於二零二一年六月，春泉產業信託完成出售臨近其中一個 Kwik Fit 場所的一小幅未動用土地，帶來出售收益人民幣 149,000 元。

財務業績摘要

截至十二月三十一日止年度	二零二一年	二零二零年	變動
(除另有指明外，以人民幣百萬元列示)			
收益	528.44	533.17	(0.9%)
物業經營開支	(132.07)	(135.69)	(2.7%)
物業收入淨額	396.37	397.48	(0.3%)
淨物業收益率	75.0%	74.6%	+0.4個百分點
一般及行政開支	(65.27)	(72.07)	(9.4%)
現金利息開支	(62.18)	(95.78)	(35.1%)
除稅後溢利／(虧損)	509.95	(189.92)	368.5%
可供分派收入總額	<u>297.69</u>	<u>268.72</u>	<u>10.8%</u>
基金單位資料	二零二一年	二零二零年	變動
每個基金單位分派(港仙)	22.0	20.0	10.0%
分派比率	90%	95%	-5.0個百分點
每個基金單位資產淨值(港元)	5.56	5.23	6.3%
已發行基金單位數目	<u>1,472,383,580</u>	<u>1,460,872,865</u>	<u>0.8%</u>
於十二月三十一日	二零二一年	二零二零年	變動
物業估值	9,307.10	9,202.90	1.1%
總資產	9,884.00	9,712.87	1.8%
總借貸	2,960.83	3,024.23	(2.1%)
資產淨值	6,671.65	6,432.90	3.7%
資本負債比率	<u>30.0%</u>	<u>31.1%</u>	<u>-1.1個百分點</u>

財務表現

春泉產業信託於報告年度內之收益為人民幣528.44百萬元，較二零二零年減少0.9%。經計及物業經營開支，物業收入淨額為人民幣396.37百萬元，同比減少0.3%，而淨物業收益率為75.0%（二零二零年財政年度：74.6%）。

一般及行政開支為人民幣65.27百萬元。同時，計息借貸之融資成本錄得人民幣17.93百萬元（二零二零年財政年度：計息借貸之財務收入人民幣66.77百萬元），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收益人民幣67.88百萬元（二零二零年財政年度：人民幣172.13百萬元）。現金利息開支為人民幣62.18百萬元，較二零二零年的人民幣95.78百萬元減少35.1%，此乃由於美元及英鎊倫敦銀行同業拆息率下降，又因人民幣升值而進一步放大。

經計及華貿物業及英國組合之公允價值增加人民幣128.02百萬元（二零二零年財政年度：公允價值減少人民幣672.68百萬元），報告年度內的除稅後溢利為人民幣509.95百萬元（二零二零年財政年度：除稅後虧損人民幣189.92百萬元）。

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為人民幣297.69百萬元，同比增加10.8%。呈報金額已經調整，不包括匯兌收益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」）於二零二一年十二月三十一日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零二一年十二月三十一日之估值為人民幣8,638百萬元，較其於二零二零年十二月三十一日之估值增加1.0%。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%（二零二一年六月三十日：5.0%；二零二零年十二月三十一日：5.0%）。

英國組合於二零二一年十二月三十一日之估值為77.8百萬英鎊(相當於人民幣669.10百萬元)，較於二零二零年十二月三十一日之估值增值6.7%(以英鎊計)或增值3.0%(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4.0%至8.25%(二零二零年十二月三十一日：4.6%至8.5%)。

於二零二一年十二月三十一日，春泉產業信託債務融資合共約人民幣2,960.83百萬元，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厘之年利率計息及將於二零二四年十二月到期。
2. Sumitomo Mitsui Banking Corporation (「SMBC」)於二零一八年一月二十六日授出49.88百萬英鎊(相當於約人民幣427.68百萬元)之融資(「英國融資」)。英國融資按三個月英鎊倫敦銀行同業拆息加2.20厘之年利率計息及將於二零二二年一月到期。

於二零二二年一月，管理人以50.5百萬英鎊融資將英國融資再融資，按2.20厘加SONIA加CAS的利率計息及將於二零二五年一月到期。

於二零二一年十二月三十一日，資本負債比率(即總借貸對資產總值)為30.0%，而於二零二零年十二月三十一日為31.1%。

於二零二零年，春泉產業信託訂立多份利率掉期合約(「利率掉期合約」)，加權平均掉期利率為每年0.52%，且於二零二四年十二月到期，與華貿物業融資之貸款融資到期日一致。該等利率掉期合約的名義金額合共為300百萬美元，佔春泉產業信託美元貸款的74.4%。

春泉產業信託的投資物業、應收租金、受限制銀行結餘、RCA01之普通股及Hawkeye Properties 501 Limited已抵押作為貸款融資的擔保(如適用)。於報告年度，春泉產業信託、RCA01、RUK01 Limited及Hawkeye Properties 501 Limited一直在各重大方面遵守相關融資與擔保文件的所有條款及條文。

春泉產業信託(連同其特殊目的機構，統稱「本集團」)於二零二一年十二月三十一日的不受限制現金為人民幣156.05百萬元，二零二零年十二月三十一日則為人民幣154.44百萬元。本集團亦有未提取銀行貸款融資總額80.00百萬美元。憑藉該等財務資源，春泉產業信託有充足流動資產應付營運資金及營運需求。現金一般存置為短期存款，大部分以美元計值。本集團定期檢討其流動資金及融資需求。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的資產總值為人民幣9,884.00百萬元，同比增加1.8%。

單位持有人應佔資產淨值

於二零二一年十二月三十一日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣6,671.65百萬元。

於二零二一年十二月三十一日，每個基金單位資產淨值為5.56港元(二零二一年六月三十日：5.34港元；二零二零年十二月三十一日：5.23港元)，其較二零二一年十二月三十一日(報告年度的最後交易日)的基金單位收市價2.58港元有115.5%溢價。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

僱員

報告年度內，春泉產業信託由管理人管理，並無直接僱用任何員工。

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香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄14的規定，並調整採納一切必需規則，猶如該等規則適用於香港房地產投資信託基金。

管理人僅為管理春泉產業信託而設立，致力於維持良好的企業管治常規及程序。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，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。

於報告年度，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。

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)及郁筱倫女士(管理人合規總監)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」)。負責人員已完成證券及期貨條例所要求報告年度的持續專業培訓。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。

於報告年度內，Nobumasa Saeki先生辭任執行董事、董事總經理、負責人員及管理人諮詢委員會成員職務，鍾偉輝先生於二零二一年三月二十四日起停任Nobumasa Saeki先生的替任董事。鍾偉輝先生於二零二一年三月二十四日獲委任為執行董事及管理人諮詢委員會成員。

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

新發行基金單位

於報告年度，合共發行13,365,715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，請參閱日期為二零二一年三月二十六日、二零二一年四月三十日、二零二一年八月十一日及二零二一年十月二十九日的公告。

於報告年度，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所回購合共1,855,000個基金單位及回購的所有基金單位於財政年度末之前已註銷。有關詳情，請參閱「購買、出售或贖回基金單位」一節。

於二零二一年十二月三十一日已發行基金單位總數為1,472,383,580個基金單位。

購買、出售或贖回基金單位

於報告年度，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所購回合共1,855,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為5.3百萬港元。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位 回購數目	每個基金單位之購買價		概約總代價 (不包括開支) 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二一年				
一月	145,000	2.7275	2.6894	393
三月	108,000	2.8100	2.7725	300
四月	36,000	2.8400	2.7882	102
五月	547,000	2.8200	2.6913	1,504
六月	703,000	2.9290	2.8416	2,035
七月	316,000	2.9397	2.8978	920

所有購回的基金單位於財政年度結束前已註銷。管理人於報告年度內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／或每股盈利。購回基金單位之平均成本(不包括開支)約為每個基金單位2.83港元。

除上文所披露者外，於報告年度，管理人代春泉產業信託或春泉產業信託擁有及控制的任何特殊目的機構概無購買、出售或贖回基金單位。

基金單位公眾持有量

基於公開資料及就董事所知，於二零二一年十二月三十一日，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%。

審閱年度業績

春泉產業信託於報告年度的綜合年度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。

核數師之工作範疇

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本公告所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績之數字與本集團本年度綜合財務報表初稿所載之金額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港／國際核數準則、香港／國際審閱聘用準則或香港／國際鑒證業務準則而進行之鑒證業務，因此，羅兵咸永道會計師事務所並不對本公告發出任何鑒證。

刊發年報

春泉產業信託截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報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，並將於二零二二年四月三十日或之前寄發予單位持有人。

週年大會

春泉產業信託二零二二年週年大會將於二零二二年五月二十六日或前後舉行，週年大會通知將於適時刊登並寄發予單位持有人。

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，二零二二年三月二十二日

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)。

綜合收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日 止年度	
		二零二一年	二零二零年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	5	528,446	533,171
物業經營開支	6	(132,073)	(135,691)
物業收入淨額		396,373	397,480
一般及行政開支	7	(65,266)	(72,073)
投資物業公允價值收益／(虧損)	13	128,015	(672,678)
使用權資產公允價值收益／(虧損)	14	710	(664)
其他收益，淨額	8	72,108	90,729
營運溢利／(虧損)		531,940	(257,206)
銀行利息收入		2,392	3,168
計息借貸之(融資成本)／財務收入	9	(17,926)	66,774
除稅及與單位持有人交易前的溢利／(虧損)		516,406	(187,264)
所得稅開支	10	(6,456)	(2,660)
年內溢利／(虧損)			
(與單位持有人交易前)(附註i)		509,950	(189,924)
已付單位持有人的分派：			
—二零一九年末期分派		—	(117,685)
—二零二零年中期分派		—	(121,415)
—二零二零年末期分派(附註ii)		(128,170)	—
—二零二一年中期分派(附註ii)		(131,314)	—
		250,466	(429,024)

截至十二月三十一日
止年度
二零二一年 二零二零年
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

有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額

	212,195	(500,920)
	38,271	71,896
	<u>250,466</u>	<u>(429,024)</u>

附註：

- (i) 每個基金單位盈利／(虧損)乃按與單位持有人交易前的年內溢利／(虧損)和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註12。
- (ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度已分別支付二零二一年中期分派人民幣131,314,000元及二零二零年末期分派人民幣128,170,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度的分派總額於綜合分派聲明內呈列。

第36至68頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	與單位持有人 交易前 人民幣千元	與單位持有人 交易(附註i) 人民幣千元	與單位持有人 交易後 人民幣千元
截至二零二一年十二月三十一日止年度				
年內溢利		509,950	(471,679)	38,271
其他全面收益：				
<i>可能重新分類至綜合收益表的項目</i>				
換算附屬公司財務報表的匯兌虧損		(3,614)	—	(3,614)
<i>可能不會重新分類至綜合收益表的項目</i>				
換算春泉產業信託財務報表的匯兌虧損		(34,657)	—	(34,657)
年內全面收益總額	ii	<u>471,679</u>	<u>(471,679)</u>	<u>—</u>
截至二零二零年十二月三十一日止年度				
年內虧損		(189,924)	261,820	71,896
其他全面收益：				
<i>可能重新分類至綜合收益表的項目</i>				
換算附屬公司財務報表的匯兌虧損		(1,842)	—	(1,842)
<i>可能不會重新分類至綜合收益表的項目</i>				
換算春泉產業信託財務報表的匯兌虧損		(70,054)	—	(70,054)
年內全面收益總額	ii	<u>(261,820)</u>	<u>261,820</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259,484,000元(二零二零年：人民幣239,100,000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)增加人民幣212,195,000元(二零二零年：減少人民幣500,920,000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36至68頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

綜合分派聲明

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內溢利／(虧損)(與單位持有人交易前)	509,950	(189,924)
調整：		
— 投資物業的公允價值(收益)／虧損	(128,015)	672,678
— 使用權資產公允價值(收益)／虧損	(710)	664
— 出售投資物業的收益	(149)	—
— 轉換可轉換債券的收益	—	(56,699)
— 衍生金融工具的公允價值(收益)／虧損淨額	(50,125)	13,993
— 投資物業公允價值變動的遞延稅項	2,849	—
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	31,006	32,302
— 銀行借貸的主要負債部分的交易成本攤銷 (二零二零年財政年度：可轉換債券及 銀行借貸)	22,594	15,864
— 未變現匯兌收益	(89,713)	(220,154)
年內可供分派收入(附註 i)	297,687	268,724
年內分派總額(附註 ii)	267,918	255,288
指：		
已付中期分派(附註 iii)	131,314	121,415
將付末期分派(附註 iv)	136,604	133,873
年內分派總額(附註 ii)	267,918	255,288
年內分派總額佔可供分派收入百分比	90%	95%
單位持有人每個基金單位所獲分派		
— 已付每個基金單位的中期分派(附註 iii)	10.8 港仙	9.5 港仙
— 將付每個基金單位的末期分派(附註 iv)	11.2 港仙	10.5 港仙
年內每個基本單位分派(附註 v)	22.0 港仙	20.0 港仙

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年內溢利／(虧損)，並已作出調整以抵銷年內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) 截至二零二一年六月三十日止六個月的每個基金單位中期分派10.8港仙按期內中期分派人民幣131,314,000元及截至二零二一年九月九日(即二零二一年中期分派的記錄日期)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。中期分派已於二零二一年九月二十一日支付予單位持有人。
- (iv) 截至二零二一年十二月三十一日止年度末期分派每個基金單位11.2港仙按財政年度下半年將支付予單位持有人末期分派人民幣136,604,000元及於二零二二年三月二十二日(即末期分派的宣派日期)已發行基金單位1,472,383,580個計算並約整至最接近0.1港仙。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期分派預期於二零二二年四月二十九日支付予單位持有人。然而，以上每個基金單位的末期分派或會就於二零二二年三月二十二日(即末期分派宣派日期)至二零二二年四月十九日(「記錄日期」)發行的新基金單位及購回及註銷的基金單位，(如有)予以調整。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期分派每個基金單位10.5港仙按財政年度下半年支付予單位持有人的末期分派人民幣133,873,000元及二零二一年四月十九日(即二零二零年末期分派記錄日期)的已發行基金單位1,463,905,546個計算並約整至最接近0.1港仙。截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期分派已於二零二一年四月二十九日支付予單位持有人。

- (v) 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。

第36至68頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
		二零二一年	二零二零年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
投資物業	13	9,307,096	9,202,902
使用權資產	14	15,217	15,073
衍生金融工具	15	33,414	—
受限制銀行結餘	17	320,223	313,924
貿易及其他應收款項	16	52,006	26,531
現金及現金等價物	17	156,047	154,435
總資產		9,884,003	9,712,865
負債，不包括單位持有人應佔資產淨值			
計息借貸	19	2,960,830	3,024,232
衍生金融工具	15	—	16,550
遞延稅項負債	21	2,760	—
租賃負債	14	11,009	11,504
租賃按金	18	150,639	147,980
貿易及其他應付款項	18	84,225	77,033
應付所得稅		2,887	2,669
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		3,212,350	3,279,968
單位持有人應佔資產淨值		6,671,653	6,432,897
已發行基金單位(千個)	22	1,472,384	1,460,873
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
人民幣		4.53	4.40
港元		5.56	5.23

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36至68頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

綜合單位持有人應佔權益及資產淨值變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	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年內溢利	—	509,950
換算財務報表的匯兌虧損	(38,271)	—
外匯儲備變動產生的款項	38,271	(38,271)
已付單位持有人的分派：		
— 二零二零年末期分派	—	(128,170)
— 二零二一年中期分派	—	(131,314)
截至二零二一年十二月三十一日止年度單位 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	—	212,195
發行基金單位(附註22)	—	30,918
購回以供註銷的基金單位(附註22)	—	(4,357)
	—	26,561
於二零二一年十二月三十一日	—	6,671,653

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36至68頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

	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
於二零二零年一月一日	—	6,447,775
與單位持有人交易前的年內虧損	—	(189,924)
換算財務報表的匯兌虧損	(71,896)	—
外匯儲備變動產生的款項	71,896	(71,896)
已付單位持有人的分派：		
— 二零一九年末期分派	—	(117,685)
— 二零二零年中期分派	—	(121,415)
截至二零二零年十二月三十一日止年度單位 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	—	(500,920)
發行基金單位(附註22)	—	488,877
購回以供註銷的基金單位(附註22)	—	(2,835)
	—	486,042
於二零二零年十二月三十一日	—	6,432,897

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36至68頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

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。

綜合財務報表以人民幣(「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 重要會計政策概要

編製該等綜合財務報表所用主要會計政策載列如下。該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

(a) 編製基準

綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)所頒佈國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及詮釋、信託契約規定及香港證券及期貨事務監察委員會發佈的房地產投資信託基金守則附錄C所載相關披露規定編製。

集團於呈列綜合財務狀況表時已採納流動資金基準，此乃由於根據市況，基於資產及負債的進一步變現或結算時間被視為對讀者更為相關及有意義。

綜合財務報表按歷史成本慣例編製，並通過重新評估按公允價值入賬的投資物業、使用權資產及衍生金融工具的價值而修訂。

根據國際財務報告準則編製財務報表時，須採用若干主要會計估計，並要求管理層在應用集團會計政策時有所判斷。該等涉及高度的判斷或高度複雜或涉及對綜合財務報表屬重大假設及估算的範疇披露於附註4。

集團採納的新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋

集團已採納國際會計準則委員會所頒佈與集團營運有關並自二零二一年一月一日開始的年度會計期間強制生效的所有新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋。

於二零二一年生效的新訂準則、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)	新冠肺炎相關租金寬減	二零二零年六月一日
國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則 第16號(修訂本)	利率基準改革－第二階段	二零二一年一月一日

採納該等新訂準則、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／或該等綜合財務報表載列之披露造成重大影響。

尚未採納的新訂準則、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、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	二零二一年四月一日
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	二零二二年一月一日
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	二零二二年一月一日
國際會計準則第1號 (修訂本)	負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
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及詮釋的影響，預計採納新訂準則及現有準則的修訂本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。

(b) 綜合賬目

綜合財務報表包含春泉產業信託及其附屬公司於二零二一年十二月三十一日的資產及負債和截至該日期止年度的業績。

附屬公司指集團可控制的實體(包括結構實體)。集團通過干涉實體而接受或享有可變回報並可通過對實體的權力而影響該等回報時，集團控制該實體。附屬公司自控制權轉予集團日期起綜合入賬，自控制權終止日期起不再綜合入賬。

公司間交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益於綜合入賬時全數抵銷。除非交易提供所轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦抵銷。

(c) 收益確認

收益按集團於日常業務過程中的租金收入有關的已收或應收代價的公允價值計量。披露為收益之金額已扣除退貨及代第三方收取之金額。收益於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認。

(i) 租金及停車場收入

投資物業的經營租賃租金收入於租賃協議年期按直線法於綜合收益表確認。所提供的租約優惠(如免租期)按直線法攤銷，並於各租期確認為租金收入之減項。

(ii) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

(d) 物業經營開支

物業經營開支(包括物業相關支出及其他開支)按累計基準予以確認。

(e) 投資物業

投資物業乃持作賺取長期租金收益或資本增值或兩者兼備而非由集團佔用的物業，主要包括永久業權土地、租賃土地及樓宇，亦包括正在建設或開發以便未來用作投資物業的物業。投資物業初步按成本計量，包括相關的交易成本及(如適用)借貸成本。

首次確認後，投資物業按公允價值(即外聘估值師於各報告日期釐定的公開市值)列值。公允價值基於活躍市價釐定，必要時就特定資產的性質、位置或狀況差異而調整。倘無法取得資料，集團則使用另外的估值方法(例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測)釐定。公允價值的變動於綜合收益表入賬列為估值收益或虧損的一部分。

(f) 衍生金融工具

衍生工具按訂立衍生工具合約當日的公允價值首次確認，其後按每個報告年末的公允價值重新計量。公允價值的變動於綜合收益表確認。

(g) 貿易及其他應收款項

倘貿易應收款項按公允價值確認，則首次按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資部分。集團以收取合約現金流量為目的持有貿易應收款項，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。撥備金額於綜合收益表確認。

倘於訂立經營租賃時給予租賃優惠(包括免租期)，該優惠確認為遞延應收租金。優惠利益總額將按直線法確認為租金收入之減項。

(h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、原定期限為三個月或以下的銀行活期存款。

(i) 計息借貸

借貸首次按公允價值扣除所產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額使用實際利率法於借貸期間在綜合收益表確認。

倘貸款融資很有可能部份或全部被提取，則就設立貸款融資時支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示該貸款很有可能部份或全部提取，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款，並於有關融資期間攤銷。

(j) 借貸成本

借貸成本於產生期間在綜合收益表確認。

(k) 應付款項及撥備

(i) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指日常業務過程中向供應商購買貨品或服務而付款的責任。

貿易及其他應付款項首次按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

(ii) 撥備

當因過往事件承擔現有法律或推定責任，而解除責任很有可能導致資源流出，且金額能夠可靠估計時，即會確認撥備。倘預計撥備可獲補償時，則補償款項僅會於可實際確定時作一項獨立資產確認。

撥備按預期清償責任所需開支之現值計量，現值反映市場當前對貨幣時間價值之評估及責任的特定風險。

(l) 稅項

期內所得稅開支或抵免指根據各司法權區的適用所得稅率按即期應課稅收入支付的稅項，而有關所得稅率經暫時差額及未動用稅項虧損所致的遞延稅項資產及負債變動調整。

即期所得稅

即期所得稅開支基於報告期末集團附屬公司經營業務而產生應課稅收入所在的國家已頒佈或實質已頒佈之稅法計算。管理層就適用稅務法例以詮釋為準的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構繳納的稅款確定撥備。

遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值之間之暫時差異作全面撥備。遞延稅項採用於報告日期已頒布或實質上已頒布並預期會在相關遞延稅項資產實現或遞延稅項負債清償時適用之稅率(及法例)釐定。

遞延稅項資產於很可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

投資物業所產生之遞延稅項根據假設投資物業的賬面值將可透過出售或透過使用並應用相應之適用稅率收回而釐定。

(m) 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

集團各實體財務報表所包括之項目均採用實體營運所在的主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。春泉產業信託的功能貨幣為港元，及綜合財務報表乃以人民幣呈列。

集團功能貨幣與呈報貨幣不同，而業績及財務狀況按下列情況換算為呈報貨幣：

- (i) 各財務狀況表呈列的資產及負債按綜合財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表呈列的收入及開支按平均匯率換算(除非該平均匯率未能合理地反映交易日之當時匯率所帶來之累積影響，則按照交易日之匯率換算收入及開支)；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日當時匯率或項目重新計量時之估值換算為功能貨幣。因結算交易及按年終匯率換算以外幣列值貨幣資產和負債產生的匯兌收益及虧損於綜合收益表確認。

與借貸有關之外匯收益及虧損於綜合收益表之「融資成本」內呈列。所有其他匯兌收益及虧損於綜合收益表之其他收益或虧損內呈列。

以外幣按公允價值計量之非貨幣項目採用釐定公允價值之日的匯率進行換算。以公允價值列賬之資產及負債的換算差額呈報為公允價值收益或虧損之一部分。舉例而言，以公允價值計入損益持有之權益等非貨幣資產及負債之換算差額於綜合收益表確認為公允價值收益或虧損之一部分，而分類為以公允價值計入其他全面收益之權益等非貨幣資產之換算差額則於其他全面收益內確認。

(n) 租賃

(i) 於初始確認時

集團(作為承租人)對租期超過12個月的所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟低價值相關資產除外。

使用權資產按成本計量，其成本包括初步計量租賃負債之金額、於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租約優惠、集團產生之任何初始直接成本以及承租人於拆卸及遷移相關資產、恢復其所在地點或恢復相關資產至租賃條款及條件規定之狀況將產生之估計成本，惟該等成本乃為生產存貨而產生則除外。

租賃負債初步按租期內應付租賃付款的現值計量，倘其可輕易確定，按租賃隱含的利率貼現。倘無法輕易確定該利率，則集團採用就租賃時長而作出調整的增量借貸利率。

租賃負債包括下列租賃付款之現值淨額：

- 固定租賃付款(包括實質固定付款)減任何租賃優惠；
- 基於指數或利率之可變租賃付款，使用於開始日期的指數或利率初步計量；
- 購買權之行使價(倘集團合理確定將行使該購買權)；

- 購買權之行使價(倘集團合理確定將行使該購買權)，或行使終止選擇權應付的罰金(惟集團合理確定不會行使該購買權)；及
- 根據剩餘價值擔保預期應付之款項。

根據可合理確定延期選擇權而作出之租賃付款亦計入負債之計量中。集團的若干物業租賃包含延期及終止選擇權，此乃於集團租賃業務中用於管理投資物業上，大大提高營運的靈活性。所持有的大部分延期及終止選擇權僅可由集團而非出租人行使。

倘可輕易確定利率，則租賃付款使用租賃隱含之利率貼現。倘無法輕易確定該利率，則集團使用承租人之增量借貸利率，即個別承租人為於類似經濟環境下以類似條款、擔保物及條件取得具類似使用權資產價值之資產借入所需資金而須支付的利率。

(ii) 其後計量

集團使用其投資物業適用的公允價值模式計量符合投資物業定義之使用權資產。

租賃負債按下列方式計量：

- 增加賬面值以反映租賃負債之利息；
- 減少賬面值以反映作出之租賃付款；及
- 重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修訂或反映已修訂實質固定租賃付款。

倘集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款，則其在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款分配至本金及融資成本。融資成本在租賃期間於損益入賬，以得出各期間負債餘下結餘之定期固定利率。

(o) 列作金融負債之單位持有人資金

根據信託契約，春泉產業信託須向單位持有人分派集團於各財政年度之可供分派收入總額不少於90%。因此，基金單位包含向單位持有人支付現金分派的信託合約責任，則根據國際會計準則第32號：金融工具：呈列，單位持有人資金分類為金融負債而非權益。該負債於綜合財務狀況表呈列為單位持有人應佔資產淨值。

3. 財務風險及資本風險管理

3.1 財務風險因素

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。集團之整體風險管理項目針對金融市場的難以預測性，設法盡量降低對集團之財務表現造成之潛在不利影響。

風險管理乃由高級管理層執行。管理層管理並監察該等風險，確保及時有效採取適當措施。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

集團的附屬公司於中華人民共和國(「中國」)及英國(「英國」)經營業務，分別以人民幣(「人民幣」)及英鎊(「英鎊」)作為功能貨幣，因而承受商業交易及以非功能貨幣的貨幣計值之已確認資產及負債產生之外匯風險。此主要與美元相關。

於二零二一年十二月三十一日，倘美元兌人民幣升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內溢利將分別減少／增加人民幣158,324,000元(二零二零年：年內虧損將增加／減少人民幣163,575,000元)，主要由於換算在中國以非功能貨幣項目美元計值的貨幣資產及負債(如現金及銀行結餘、其他應付款項及借貸)之匯兌差額所致。

於二零二一年十二月三十一日，倘英鎊兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內溢利將分別增加／減少人民幣7,941,000元(二零二零年：年內虧損將減少／增加人民幣9,167,000元)，主要由於換算在英國以非功能貨幣項目美元計值的貨幣資產和負債之匯兌差額所致。

(ii) 利率風險

集團之利率風險主要來自長期借貸。按浮動利率發行之借貸令集團承受現金流量利率風險，惟部份被按浮動利率所持之銀行存款抵銷。根據集團之利率管理政策，集團一般按浮動利率籌集借貸並可能利用普通利率掉期以管理集團於可預見的未來預測利率大幅上漲之風險。

於二零二一年十二月三十一日，集團持有六項每項名義金額為50百萬美元(約人民幣1,907百萬元)的普通利率掉期，以對沖浮動利率銀行借貸產生的利率風險。於二零二四年十二月二十日之前，集團按介乎0.450%至0.565%之固定年利率支付利息，並按三個月美元倫敦銀行同業拆息率之利率收取利息。

於二零二一年十二月三十一日，倘利率上調／下調50個基準點而所有其他變量維持不變，年內溢利將分別減少／增加人民幣3,036,000元(二零二零年：年內虧損將分別增加／減少人民幣3,249,000元)，主要由於經考慮利率掉期浮息借貸之利息開支增加／減少所致。

(b) 信貸風險

信貸風險來自於集團之對手方未能履行彼等於財務合約所訂責任的潛在可能。集團承擔其於財務機構的存款、衍生金融工具以及貿易及其他應收款項的信貸風險。

財務機構存款方面，由於集團嚴格選擇具良好信貸評級的財務機構及信譽卓著的銀行，因此信貸風險有限。

因租戶而面對之信貸風險方面，集團透過與大量對手方交易並於與租戶訂立租約前對準租戶進行信貸評估，盡量降低信貸風險。租戶須按租約以預繳方式支付每月租金。集團亦設有政策以確保租戶於租賃前必須繳交租賃擔保押金，集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。此外，集團定期審閱個別貿易應收款項之可收回金額以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。

(c) 流動性風險

現金流量預測乃集團財務部(「集團財務部」)作出。集團財務部監察集團流動資金需求之滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其借貸融資(附註19)隨時有充足餘額，使集團絕無違反借貸限額或任何借貸融資契諾(如適用)。該等預測乃經考慮集團債務融資計劃、契諾遵從、符合內部財務狀況比率目標，及(如適用)外部的監管或法例要求。

流動性風險管理包括維持充裕的現金，為營運現金流量提供資金及尋求穩定融資活動的能力。集團將繼續關注市場環境，並評估以更優惠利率安排較長期再融資和延長其債務到期日的可能性。考慮到集團的流動資金狀況、契約及監管合規(包括負債比率)，管理層預計集團有足夠的資源履行到期的負債和承諾，並在可預見的未來繼續運營存在。

下表分析集團於報告日期至合約到期日餘下期間按相關到期組別分類之金融資產。

	一年內 人民幣千元	一年後 至兩年內 人民幣千元	兩年後 至五年內 人民幣千元	超過五年 人民幣千元
於二零二一年 十二月三十一日				
受限制銀行結餘	2,923	—	317,300	—
貿易及其他應收款項	3,225	—	—	—
現金及現金等價物	<u>156,047</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零二零年 十二月三十一日				
受限制銀行結餘	—	—	313,924	—
貿易及其他應收款項	1,643	—	—	—
現金及現金等價物	<u>154,435</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

下表分析集團於報告日期至合約到期日餘下期間按相關到期組別分類之金融負債。表中所披露之金額為未折現之合約現金流量，包括利息及本金現金流量。

	一年內 人民幣千元	一年後 至兩年內 人民幣千元	兩年後 至五年內 人民幣千元	超過五年 人民幣千元
於二零二一年 十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	26,236	—	—	—
租賃按金	50,429	31,070	65,398	3,742
應付借貸利息	63,763	74,178	80,948	—
衍生金融工具	1,392	—	—	—
計息借貸	428,838	—	2,561,508	—
租賃負債	<u>1,003</u>	<u>1,003</u>	<u>3,006</u>	<u>48,846</u>
於二零二零年 十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	20,459	—	—	—
租賃按金	49,315	49,925	46,991	1,749
應付借貸利息	66,337	47,517	105,306	—
衍生金融工具	7,412	6,265	3,744	—
計息借貸	—	445,933	2,565,190	—
租賃負債	<u>1,037</u>	<u>1,037</u>	<u>3,110</u>	<u>63,237</u>

3.2 資本風險管理

集團的資金管理目標是保障集團持續經營的能力，為單位持有人提供回報。

集團根據資本負債比率監察資金。資本負債比率乃按總借貸除以總資產計算。

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
總借貸(附註19)	2,960,830	3,024,232
總資產	<u>9,884,003</u>	<u>9,712,865</u>
資本負債比率	<u>30.0%</u>	<u>31.1%</u>

3.3 公允價值估值

下表載列按計量公允價值所用估值技術輸入值等級分析集團於二零二一年十二月三十一日以公允價值列賬的金融工具。輸入值按以下三個公允價值層級分類：

- 相同資產或負債在活躍市場中的報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級之報價外，可直接(即如價格)或間接(即由價格衍生)觀察的資產或負債的輸入值(第二級)。
- 資產或負債的輸入值並非依據可觀察的市場數據(即不可觀察輸入值)(第三級)。

下表列出了按公允價值計量的金融工具。

	第一級	第二級	第三級	總計
於二零二一年十二月三十一日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
衍生金融工具	<u>—</u>	<u>33,414</u>	<u>—</u>	<u>33,414</u>
於二零二零年十二月三十一日				
負債				
衍生金融工具	<u>—</u>	<u>16,550</u>	<u>—</u>	<u>16,550</u>

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

用以取得衍生工具公允價值之估值技術如下：

於二零二一年十二月三十一日，第二級衍生金融工具指並無於活躍市場交易的六項(二零二零年：六項)普通利率掉期。該等衍生金融工具之公允價值基於財務機構於報告期末的報價計算。

年內估值技術並無任何變動。

按公允價值計量的投資物業及使用權資產披露於附註13及附註14。

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 13。

(b) 衍生金融工具公允價值之估值

公允價值乃使用對手銀行／估值師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 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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自中國投資物業租戶的收益為人民幣 489 百萬元（二零二零年：人民幣 493 百萬元）及來自英國投資物業租戶的收益為人民幣 39 百萬元（二零二零年：人民幣 40 百萬元）。於二零二一年十二月三十一日，人民幣 8,638 百萬元（二零二零年：人民幣 8,553 百萬元）之投資物業位於中國，而人民幣 669 百萬元（二零二零年：人民幣 650 百萬元）之投資物業位於英國。人民幣 15 百萬元（二零二零年：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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益		
租金收入	518,245	518,810
停車場收入	4,871	4,862
其他收入(附註i)	5,330	9,499
	<u>528,446</u>	<u>533,171</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。

6 物業經營開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業管理費用	10,896	11,314
物業稅(附註i)	57,090	59,866
其他稅項(附註ii)	4,034	5,992
預扣稅(附註iii)	47,883	49,830
租賃佣金	10,629	1,899
復工成本	636	2,171
其他	905	4,619
	<u>132,073</u>	<u>135,691</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。

7 一般及行政開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
管理人費用(附註i)	51,437	50,763
信託費用	1,730	1,763
估值費用	635	829
核數師薪酬		
— 核數服務	1,588	1,788
— 其他鑒證服務	599	2,238
— 其他非鑒證服務	295	681
法律及其他專業服務費	7,793	13,036
其他	1,189	975
	<u>65,266</u>	<u>72,073</u>

附註：

(i) 管理人費用明細載於附註11。

8 其他收益，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	50,125	(13,993)
轉換可轉換債券的收益(附註20)	—	56,699
匯兌收益，淨額	21,834	48,023
出售投資物業的收益	149	—
	<u>72,108</u>	<u>90,729</u>

9 計息借貸(融資成本)/財務收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行借貸利息開支(附註i)	(77,849)	(94,172)
可轉換債券利息開支	—	(4,299)
衍生金融工具利息開支	(7,029)	(3,969)
租賃負債利息開支	(927)	(938)
銀行借貸匯兌收益(附註ii)	67,879	172,131
其他借貸成本	—	(1,979)
	<u>(17,926)</u>	<u>66,774</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) 銀行借貸匯兌收益因換算以外幣列值的銀行借貸而產生。

10 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6(iii)。

於二零二零年四月六日之前，就業務營運位於英國的附屬公司而言，其須按20%的稅率繳納非居民業主所得稅。自二零二零年四月六日起，英國附屬公司須按19%的稅率繳納企業稅。

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。

於綜合收益表扣除的所得稅開支款項指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項		
即期所得稅	3,017	2,690
過往年度撥備不足/(超額撥備)	590	(30)
	<u>3,607</u>	<u>2,660</u>
遞延稅項	2,849	—
	<u>6,456</u>	<u>2,660</u>

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除所得稅及與單位持有人交易前的溢利／(虧損)	516,406	(187,264)
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6(iii))	(501,516)	170,025
	14,890	(17,239)
按香港利得稅稅率16.5%(二零二零年：16.5%)計算之稅項	2,457	(2,844)
不同稅率對海外業務的影響	1,693	236
毋須課稅收入	(2,857)	(11,897)
不可扣稅開支	10,078	17,195
過往未確認的暫時差異的影響	(5,505)	—
過往年度撥備不足／(超額撥備)	590	(30)
	<u>6,456</u>	<u>2,660</u>

11 管理人費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
基本費用	39,536	38,839
浮動費用	11,901	11,924
	<u>51,437</u>	<u>50,763</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)。

根據管理人於二零二零年十二月四日及二零一九年十二月十日作出的選擇，其中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(二零二零年：相同)支付，而將支付予管理人的浮動費用則全數以現金形式(二零二零年：相同)支付。有關費用乃根據信託契約收取，並由春泉產業信託於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的任何房地產產生。

12 每個基金單位盈利／(虧損)

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內溢利／(虧損)(與單位持有人交易前)	509,950	(189,924)
就具攤薄作用的可轉換債券所作調整	—	(52,372)
就計算每個基金單位攤薄盈利／(虧損) 的年內溢利／(虧損)(與單位持有人交易前)	509,950	(242,296)
就計算每個基金單位基本盈利／(虧損) 的年內基金單位加權平均數	1,466,529,351	1,435,823,789
就管理人費用具攤薄作用的可發行基金單位所作調整	3,472,203	—
就具攤薄作用的可轉換債券所作調整	—	18,432,495
就計算每個基金單位攤薄盈利／(虧損) 的年內基金單位加權平均數	1,470,001,554	1,454,256,284
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盈利／(虧損)	人民幣 34.8 分	(人民幣 13.2 分)
以與單位持有人交易前的溢利／(虧損)為基準 的每個基金單位攤薄盈利／(虧損)	人民幣 34.7 分	(人民幣 16.7 分)

就管理人費用的可發行基金單位被認為對截至二零二零年十二月三十一日止年度之每個基金單位基本虧損具反攤薄作用，故並無用以計算每個基金單位攤薄虧損。

13 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年初	9,202,902	9,873,265
添置	2,596	26,609
出售	(1,642)	—
於其他全面收益確認的匯兌差額	(24,775)	(24,294)
於綜合收益表確認的公允價值變動	128,015	(672,678)
年末	9,307,096	9,202,902

附註：

(i) 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。

於二零二一年六月四日，集團完成出售一個位於英國之一部分物業。出售所得款項淨額為人民幣1,791,000元，而出售收益為人民幣149,000元。

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，投資物業已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註19)。

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。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已釐定該等投資物業的公允價值。獨立估值師採用收入資本化法進行估值，並在適當的情況下以直接比較法進行複查。

估值法

(i) 中國投資物業

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

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

(ii) 英國投資物業

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

公允價值等級

	公允計值計量採用		
	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			
於二零二一年十二月三十一日	—	—	9,307,096
於二零二零年十二月三十一日	—	—	9,202,902

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

(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。於二零二一年十二月三十一日進行估值時，收入資本化法所使用資本化比率為5.0%（二零二零年：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392元（二零二零年：人民幣387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愈低。於二零二一年十二月三十一日進行估值時，就84項投資物業的收入資本化法所使用資本化比率介乎4.00%至8.25%（二零二零年：4.60%至8.50%）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4.50英鎊至22.50英鎊（二零二零年：4.50英鎊至22.47英鎊）不等。

15 衍生金融工具

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產		
利率掉期之公允價值	<u>33,414</u>	<u>—</u>
負債		
利率掉期之公允價值	<u>—</u>	<u>16,550</u>

附註：

集團已訂立六項(二零二零年：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。

於二零二一年十二月三十一日之利率掉期的名義本金總額為300百萬美元(約人民幣1,907百萬元)(二零二零年十二月三十一日：300百萬美元(約人民幣1,958百萬元))，將於二零二四年十二月二十日到期。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，集團錄得利率掉期公允價值收益淨額為人民幣50,125,000元(二零二零年：虧損人民幣13,993,000元)(附註8)，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。

利率掉期之賬面值預期將於十二個月後收回/ 結算。

16 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
應收租金	3,225	1,643
遞延應收租金(附註iv)	34,486	22,373
預付款	13,193	2,332
其他應收款項	1,095	54
可收回增值稅	7	129
	<u>52,006</u>	<u>26,531</u>

附註：

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

租戶概無獲授特定信貸期。

租戶須按租約以預繳方式支付每月租金，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18)。

- (iii) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，中國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19)。

- (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) 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。

17 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
受限制銀行結餘	320,223	313,924
現金及現金等價物	156,047	154,435
	<u>476,270</u>	<u>468,359</u>

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
美元	215,317	233,856
人民幣	203,103	197,949
港元	28,246	4,895
英鎊	29,604	31,659
	<u>476,270</u>	<u>468,359</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19)。

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：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
現金及現金等價物		
1年內	<u>156,047</u>	<u>154,435</u>
受限制銀行結餘		
1年內	2,923	—
超過1年	<u>317,300</u>	<u>313,924</u>
	<u>320,223</u>	<u>313,924</u>

18 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
租賃按金(附註i)	<u>150,639</u>	<u>147,980</u>
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	44,064	43,302
其他稅項撥備(附註ii)	227	374
應付增值稅	1,926	1,969
應計費用及其他應付款項	<u>38,008</u>	<u>31,388</u>
	<u>84,225</u>	<u>77,033</u>

(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：

	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
1年內	50,429	49,315
超過1年	<u>100,210</u>	<u>98,665</u>
	<u>150,639</u>	<u>147,980</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。

19 計息借貸

銀行借貸的賬面值預期將於以下期間結算：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行借貸		
1年內	427,684	—
超過1年	2,533,146	3,024,232
	<u>2,960,830</u>	<u>3,024,232</u>

銀行借貸乃以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
美元(附註i)	2,533,146	2,580,135
英鎊(附註ii)	427,684	444,097
	<u>2,960,830</u>	<u>3,024,232</u>

集團借貸於報告年度末的利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
6個月或以內	<u>2,533,146</u>	<u>3,024,232</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。

- (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) 借貸須於二零二二年一月二十六日全數償還，並按三個月英鎊倫敦銀行同業拆息另加2.20厘的年利率計息。

於二零二一年十二月，集團就現有融資協議簽訂一份修訂及重述協議，融資額度增加至51百萬英鎊。於二零二二年一月，修訂及重述協議生效，集團將現有借款再融資。新借款將須於二零二五年一月二十六日悉額償還。

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，集團之投資物業(附註13)、衍生金融工具(附註15)、應收租金(附註16)及所有未來應收租金(附註23)、受限制銀行結餘(附註17)、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。

20 可轉換債券

於二零一九年十一月二十七日，集團發行585百萬港元可轉換債券，年利率1.75厘及於二零二二年十一月二十七日到期。該等債券可由債券持有人選擇按初始轉換價每個基金單位3.642港元轉換為新基金單位。

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
主要負債部分		
年初	—	422,013
融資成本	—	3,307
於其他全面收益確認的匯兌差額	—	2,694
轉換可轉換債券	—	(428,014)
	<u> </u>	<u> </u>
年末	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
衍生工具部分		
年初	—	83,226
於其他全面收益確認的匯兌差額	—	530
轉換可轉換債券	—	(83,756)
	<u> </u>	<u> </u>
年末	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
年末	<u> </u>	<u> </u>

於二零二零年二月十二日，可轉換債券持有人已按初始轉換價每個基金單位3.642港元將所有債券予以轉換，及債券持有人已獲發行及配發160,626,029個新基金單位。轉換乃結算集團金融負債，並產生收益約人民幣56.7百萬元。

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。

遞延稅項負債於年內之變動如下：

	投資物業重估
	二零二一年
	人民幣千元
年初	—
其他綜合收益中確認的匯兌差額	(89)
綜合損益表中確認的遞延稅項開支	<u>2,849</u>
年末	<u><u>2,760</u></u>

22 已發行基金單位

	基金單位數目	
	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
年初結餘	1,460,872,865	1,285,813,315
就管理人費用已發行的新基金單位	13,365,715	15,648,521
就轉換可轉換債券已發行的新基金單位(附註20)	—	160,626,029
回購已發行基金單位(附註ii)	<u>(1,855,000)</u>	<u>(1,215,000)</u>
年末結餘	<u><u>1,472,383,580</u></u>	<u><u>1,460,872,865</u></u>

(i) 於二零二一年十二月三十一日，基金單位的成交市值為每個基金單位2.58港元(二零二零年：2.70港元)。按1,472,383,580個(二零二零年：1,460,872,865個)基金單位計算，市場資本值為3,799百萬港元(約人民幣3,097百萬元)(二零二零年：3,944百萬港元(約人民幣3,320百萬元))。

(ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，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1,855,000個(二零二零年：1,215,000個)基金單位，總價約為人民幣4,357,000元(二零二零年：人民幣2,835,000元)。年內，購回的所有基金單位均已註銷。

23 應收未來最低租金

於二零二一年十二月三十一日，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：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	492,552	467,365
一至兩年	400,862	355,174
兩至三年	289,478	247,423
三至四年	185,437	158,233
四至五年	100,196	115,804
五年後	246,783	266,565
	<u>1,715,308</u>	<u>1,610,564</u>

附註：大部分經營租賃訂有固定租期，且租期為三年(二零二零年：三年)。

24 主要附屬公司

名稱	成立地點及 企業法人類型/ 經營地點	主要業務	已發行股本詳情	所持權益	
				二零二一年	二零二零年
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%
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%	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 按類別劃分的金融工具

金融資產	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<i>按攤銷成本計量的金融資產：</i>			
貿易及其他應收款項	16	3,225	1,643
受限制銀行結餘	17	320,223	313,924
現金及現金等價物	17	156,047	154,435
<i>按公允價值計入損益的金融資產：</i>			
衍生金融工具	15	33,414	—
		<u>512,909</u>	<u>470,002</u>
金融負債			
<i>按攤銷成本計量的金融負債：</i>			
應計費用及其他應付款項	18	38,008	31,388
租賃按金	18	150,639	147,980
計息借貸	19	2,960,830	3,024,232
租賃負債	14	11,009	11,504
<i>按公允價值計入損益的金融負債：</i>			
衍生金融工具	15	—	16,550
		<u>3,160,486</u>	<u>3,231,654</u>

集團面對附註3所述與金融工具有關的多項風險。於報告期末面對的最大信貸風險敞口為上述各類金融資產的賬面值。

26 綜合財務報表審批

綜合財務報表於二零二二年三月二十二日經管理人批准刊發。