

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。

春泉產業信託透過於華貿中心1座、2座寫字樓(及相關停車場部分)(「**華貿物業**」)的擁有權，為投資者提供直接投資位於北京商務中心區(「**北京CBD**」)優質寫字樓，以及提供位於大灣區惠州的地標性購物商場「**華貿天地**」(一幢七層高的購物商場及750個停車位，「**華貿天地**」)的戰略機遇。作為首家於英國進行收購的香港房地產投資信託，英國的84項獨立商業物業組合(「**英國組合**」)已按三重淨利基準出租，令春泉產業信託的核心物業組合錦上添花。

關於管理人

春泉產業信託由春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的管理人，「**管理人**」)所管理，為一家於香港註冊成立的公司，唯一目的是管理春泉產業信託。於二零二二年十二月三十一日，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資控股公司(股份代號：7347)。其知名股東包括日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式會社及三井住友信託銀行株式會社。

分派

管理人董事會(「**董事會**」)謹代表春泉產業信託議決，向於二零二三年四月二十八日(「**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**」)宣派二零二二年七月一日至二零二二年十二月三十一日期間(「**報告期間**」、「**二零二二年下半年**」或「**二零二二年末期分派期間**」)的末期分派每個基金單位10.0港仙(「**二零二二年末期分派**」)。然而，二零二二年末期分派或會就於二零二三年三月二十二日至二零二三年四月二十八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11.2港仙的中期分派，截至二零二二年十二月三十一日止年度(「**二零二二年財政年度**」、「**報告年度**」)的總分派為每個基金單位合共21.2港仙(二零二一年財政年度：每個基金單位22.0港仙)，分派比率約為92.5%(二零二一年財政年度：90%)。

基於二零二二年十二月三十日的收市價每個基金單位2.40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8.8%。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。二零二二年末期分派所採納的匯率為1港元兌人民幣0.8946元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二二年末期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零二二年末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二零二二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。

二零二二年末期分派的記錄日期為二零二三年四月二十八日。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零二三年四月二十七日至二零二三年四月二十八日(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。二零二二年末期分派預期於二零二三年五月十五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二零二三年四月二十六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。

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二零二二年十二月三十一日止財政年度的財務業績。本年度市況好壞參半，新冠肺炎疫情持續、地緣政治緊張局勢及房地產行業不景氣，均對經營環境造成不利影響。報告年度的每基金單位分派為21.2港仙，按年同比(「**同比**」)下跌3.6%。物業收入淨額按年增長11.1%被利率上升所抵銷，導致可分派收入總額減少1.7%。儘管如此，本人欣然宣佈，春泉產業信託本年度取得令人滿意的成績，包括為我們的物業組合增添新成員及進一步改善了我們的資本架構。

我們北京物業管理團隊的卓越工作促使我們的北京物業華貿中心1座、2座寫字樓(「**華貿物業**」)在面臨若干強大阻力下保持穩定的出租率。我們利用戰略合作夥伴Huamao Property Holdings Limited(「**Huamao Property**」)提供的平台完成對惠州華貿天地的重大收購，獲得大灣區標誌性優質商業資產的股權。財務方面，持續優化資本結構為春泉產業信託帶來了更大利益，進一步穩定了利息開支以應對嚴峻的通脹壓力。

績效回顧

從宏觀層面來看，本年度以正面的消息開始，中國嚴格的新冠肺炎政策證明了其有效保護國家不至發生經濟及行業重創。年初顯示出樂觀前景，北京寫字樓市場的氣氛也是如此。然而，上海四月爆發新冠肺炎，致使嚴格封鎖及廣泛業務中斷，成為國內新冠肺炎清零政策面臨嚴重經濟及社會壓力的第一個跡象。

與此同時，政府繼續實施嚴格調控措施，目的是控制高槓桿房地產發展商，令房地產行業面臨嚴峻的制動局面。由於年中該等管制並無放寬，加上銀行不願向房地產業者提供進一步融資，市場參與者須承受較長的整改期。

上述因素使北京寫字樓市場於下半年產生直接連鎖效應，經濟活動萎縮影響租戶的寫字樓續租決策。在北京，進入寫字樓市場的新寫字樓租戶數目有限，而在充滿挑戰的經濟狀況下，許多租戶完全退出市場，導致業主在挽留現有租戶或吸引新租戶進駐其物業時面對競爭激烈。整體而言，租金仍然疲弱，許多租戶的財務狀況惡化，即使頂級租戶也較遲支付租金或要求寬減租金以渡過艱難時期。

春泉產業信託於北京的華貿物業也未能幸免於上述壓力影響。然而，我們的團隊努力不懈，在市場挽留租戶並吸引新租戶，而審慎的租戶，尤其是業務受封鎖影響的租戶，會重新考慮其辦公室安排。由於團隊在艱難環境下不懈努力，華貿物業年內平均出租率仍然達到約94.7%的高水平。儘管我們於年內優先考慮高租用率及可持續的租戶組合，但華貿物業在此動盪環境下整體表現強勁，證明了所提供的卓越服務質素及其寶貴的戰略位置。

由於大型裝修活動及潛在租戶的看房均被暫停，北京持續封鎖對華貿物業的持續保養及吸引新租戶都帶來了挑戰。儘管如此，團隊繼續努力提升物業對租戶的吸引力，如進行多項環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）項目，以改善整體用電效率，尤其是空調系統。同時，團隊尋求方法提高租戶的參與度，並培養華貿物業內的社區意識。我們舉辦多項社區活動，包括為僱員及租戶提供基本急救訓練，而物業亦參加地球日各種活動。大廈內曾出現數宗新冠肺炎個案，但團隊已做好充分準備，迅速有效地採取應對措施，贏得租戶及當地政府官員的好評。

春泉產業信託年內的標誌性成果為收購華貿天地（位於大灣區城市惠州（人口約為6百萬人）的高端購物商場）的多數股權。收購於二零二二年九月二十八日完成，該物業正式成為春泉產業信託組合的一部分。華貿天地作為零售物業，使春泉產業信託組合多元化並平衡其風險敞口，之前物業組合由我們的北京寫字樓物業主導。此商場已成為惠州顧客的理想購物地點，不僅是市內最受歡迎的購物點之一，亦是眾多高端產品的首選銷售地點。儘管新冠肺炎疫情帶來影響，商場二零二二年十一月及二零二二年十二月的總商品交易額為人民幣148百萬元及人民幣141百萬元，市場研究顯示，商場在這方面一直位居全市第一。隨著國家從疫情中復甦，我們對商場的表現於二零二三年繼續回升持樂觀態度。

具有如此優勢的購物商場需要創新和富有洞察力的管理，以確保購物商場能夠迎合不斷變化的消費者品味及趨勢。我們有幸與戰略合作夥伴Huamao Property合作，Huamao Property擁有經驗豐富的管理公司負責商場的營運。商場目前正在作出變動以提升購物體驗及反映購物趨勢，包括將一樓的高檔空間打造成特斯拉及蔚來等知名電動車品牌的展示區。商場亦增加高端化妝品品牌供應，並將原來的超市空間重新配置成銷售特色產品的新概念市場。此項舉措將為春泉產業信託帶來更多租金，並使我們更有能力控制產品組合。我們希望此等持續優化，連同大量線上及線下推廣及創意營銷活動將於二零二三年取得成果。

現在是我們向新合營夥伴 Huamao Property 致以誠摯謝意的理想時刻，我們已與彼等建立穩固的工作關係。他們幫助春泉產業信託開拓重要的新市場，並貢獻不可或缺的商場管理專業知識。本人期待我們作為戰略合作夥伴的合作進一步取得成果。上述安排使春泉產業信託得以多元化其物業組合，讓我們能夠把握大灣區（「大灣區」）強勁經濟增長及日益增加的戰略重要性帶來的增長潛力。

同時，春泉產業信託於英國的 84 項獨立商業物業組合年內繼續表現穩定，符合預期及計劃。春泉產業信託有權根據其唯一租戶 Kwik-Fit (GB) Limited（「**Kwik-Fit**」，一間全國性汽車服務公司）的現有租期每五年進行一次租金檢討，預期於下一次租金檢討結束後，來年的租金可有些微的漲幅。

二零二二年的高通脹環境導致全球利率大幅上升，進而導致外匯市場波動。該等因素對春泉產業信託造成直接影響，影響在於利息涵蓋率、資產負債管理及於債務融資惠州收購後維持可持續資本架構。審慎及警惕的資本管理策略一直為春泉產業信託方針的特點，該等策略體現了我們年內為應對不同挑戰而採取的措施，並取得良好成果。

二零二二年的利率升幅超出大部分觀察人員的預期，尤其是下半年，借貸成本上升。春泉產業信託已訂立一系列利率掉期合約以緩減利率上升的影響，於二零二二年底，春泉產業信託所有港元計值貸款本金約 81% 由其利率對沖計劃涵蓋。我們繼續密切監察市況及利率變動，以適時加強現有利率對沖安排。

於二零二二年六月，春泉產業信託訂立修訂契約，擴大北京華貿物業的貸款融資（「**華貿物業融資**」），亦將其到期日延長至二零二五年九月。同時，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，華貿物業融資的貸款貨幣由美元轉為港元。這一項舉措是一個謹慎的步驟，為避免與從倫敦銀行同業拆息過渡至擔保隔夜融資利率有關的任何不確定因素。有關取代將貸款貨幣引入香港銀行同業拆息，而香港金融管理局表示近期內沒有將其終止的計劃。

於六月擴大華貿物業融資，為春泉產業信託提供成功於二零二二年九月完成收購惠州華貿天地購物中心所需的債務空間。透過收購事項，春泉產業信託亦承擔一項以人民幣計值的境內銀行貸款，於二零三二年到期。將人民幣借貸引入組合使春泉產業信託的資產負債狀況多元化，有助保障資產負債表免受人民幣兌美元可能貶值的影響。於二零二二年，春泉產業信託亦成功就其涵蓋其英國組合的英鎊貸款融資進行再融資，並將其到期日延長至二零二五年。

於二零二二年十二月三十一日，春泉產業信託的資產負債比率(即其借款總額對資產總值)約為37.6%。春泉產業信託繼續擁有穩健的資產負債表，為我們的單位持有人提供抵禦經濟波動的保障緩衝，使我們能夠把握日後出現的增長機遇。我們預期二零二三年大部分時間利率將繼續上升，而鑑於二零二二年年初利率的起點低得多，造成的利息成本增加將對春泉產業信託的財務表現產生一定影響。然而，二零二二年採取的措施無疑提升了春泉產業信託資本管理狀況的穩健性，並有助控制我們的借款成本。我們近年採取的資本管理措施對維持基金單位持有人的穩定分派至關重要，而我們明年會繼續探索優化資本管理架構的方法。

總括而言，春泉產業信託在艱難的一年完成了若干重大里程碑。年內，我們的業務表現穩健，擴大了物業組合，並進一步加強了我們的資本管理架構。

展望

中國經濟於二零二二年年初強勢起步後，兩年來最大的新冠肺炎浪潮打亂了中國的增長趨勢。報告期內經濟增長停滯，反映Omicron爆發的影響及許多行業(包括房地產行業)為配合國家政策而作出的結構性調整。儘管出現短暫的經濟阻力，但受到政策刺激措施及本地新冠肺炎限制放寬的推動，經濟於二零二二年年末逐步回升。

在全球經濟與通脹及地緣政治緊張局勢鬥爭時，中國經濟需要時間適應政府政策，而該等政策促進科技及房地產等戰略領域的平衡及健康的增長。我們因此預計北京寫字樓市場將持續波動。儘管如此，北京的市場氣氛已有改善，日常所有層面的活動回升。租戶諮詢量亦有一定程度的上升，而欠租、減租及提早終止租約的情況亦持續改善。填補現有空缺的激烈市場競爭，預期短期內仍會對租金水平構成壓力。然而，我們維持審慎樂觀態度，認為隨著商業活動恢復，北京寫字樓市場的活力將逐步改善。

春泉產業信託華貿物業於二零二三年上半年到期的大部分主要租約已獲得續期。二零二二年續約租金負增長0.3%，反映大市場的艱難環境。利好的情況是，我們欣喜年底的出租率維持於92.6%。長遠而言，我們將尋求進一步提高租戶的質素，同時將更重點的可持續發展融入我們的租賃及營運策略。

北京寫字樓市場與全球及中國經濟狀況密切相關，但我們新收購的惠州華貿天地更加反映大灣區的國內消費。大灣區已被指定為對國家未來發展具有戰略重要性的區域。由於經濟發展、持續城市化、消費升級及政府持續支持，預期大灣區人口(包括惠州市人口)未來數年會更加富裕。作為惠州首屈一指的購物商場，華貿天地可從這個特別區域的長期興旺中獲利。

我們預計惠州業務明年的全年貢獻將恢復正常。二零二二年充滿挑戰，零售業(包括華貿天地)受到新冠肺炎疫情及相關社交限制打擊。幸運的是，由於惠州當地管理團隊的不懈努力，華貿天地出租率保持穩定，很大部分於二零二三年上半年到期的主要租約已獲重續。商場亦已更新租戶組合，為疫情過後本地消費的預期復甦做好準備。

資本管理方面，我們密切關注全球及國內的利率及通脹趨勢。幸運的是，我們提早實施浮動對固定利率對沖的舉措已大幅降低利率波動對春泉產業信託的影響。此外，我們以人民幣計價的貸款乃按相對穩定的中國貸款市場報價利率計息，意味著目前春泉產業信託的貸款僅有23%面臨浮動港元或英鎊利率。鑑於有此穩固基礎，我們樂觀地認為，其透過資產管理策略創造價值的努力會轉化為向單位持有人作出的更高分派。

最後，我們於二零二二年收購華貿天地的68%權益，標誌著春泉產業信託在中國零售物業資產的首次投資，以及其在大灣區的首次投資。我們欣然於二零二二年五月二十六日舉行的股東特別大會上獲單位持有人對收購事項的99.99%支持。該交易乃根據春泉產業信託在中國境內多元化及提高每個基金單位分派的明確願景而進行。我們致力於來年發展春泉產業信託組合時秉持一貫的目標。

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

北京華貿物業位處的北京 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。於二零二二年年底，其坐擁北京甲級寫字樓最大庫存量，為 2.8 百萬平方米，佔該市甲級寫字樓總量 10.9 百萬平方米的 25.7%。

二零二二年年初開局狀況令人鼓舞，整體租金及出租率見溫和增長，惟北京寫字樓市場因二零二二年第二季爆發 Omicron 疫情而受到不利影響。儘管北京市經濟於第一季有所反彈，情況令人鼓舞，但是次疫情爆發及上海封城的漣漪效應抵銷了上述的反彈。二零二二年最後一個季度，北京市受另一波疫情爆發所波及，所有經濟及社會活動停頓，建築活動暫停了很長一段時間，許多辦公樓也同樣關閉了很久。此一中斷令北京全年地區生產總值僅能錄得同比輕微增長 0.7%，此增長的主要動力為服務業(第三產業)，同比增長 3.4%，而製造業(第二產業)則同比收縮 11.4%。

寫字樓市場於二零二二年仍然全年受壓。年內有數名租戶把握市場疲弱而置換更佳物業或搬遷辦公場所所以削減成本，但租賃查詢及新租約有限。跨國活動仍處次要地位，國內租戶活動佔整體活動的大多數。經濟疲弱令許多業務遍佈全國各地的 CBD 租戶的財務壓力倍增。CBD 寫字樓租戶遲繳租金、要求租金寬免及提前終止租約的情況常見，華貿物業亦未能倖免。

二零二二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	89.7%	2.5 個百分點	354	1.0%
	超甲級	92.8%	4.6 個百分點	399	1.3%

¹ 數據乃截至二零二二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

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。截至撰稿日，預期 CBD 地區於二零二五年前將不會出現新的寫字樓供應。隨著二零二二年十二月新冠肺炎措施放寬，我們期待二零二三年出現復甦。

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	二零二二年	二零二一年	變動
收益			
— 租金收入	476.26	478.80	(0.5%)
— 停車場收入	4.78	4.87	(1.8%)
— 其他收入(附註 i)	9.85	5.33	84.8%
	490.89	489.00	0.4%
物業經營開支			
— 物業管理費用	(10.80)	(10.34)	4.4%
— 物業稅(附註 ii)	(59.29)	(57.09)	3.9%
— 預扣稅(附註 iii)	(49.87)	(47.88)	4.2%
— 其他稅項(附註 iv)	(0.42)	(4.03)	(89.6%)
— 租賃佣金	(2.79)	(10.63)	(73.8%)
— 其他開支(附註 v)	(2.36)	(1.46)	61.6%
	(125.53)	(131.43)	(4.5%)
物業收入淨額	365.36	357.57	2.2%

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，下半年的續租租金輕微上升0.3%，我們在年底喜獲92.6%出租率，全年平均續租率為69%。

於二零二二年全年，華貿物業收益同比增加0.4%，同時寫字樓租金收入同比減少0.5%。

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87.3%。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8.6%。

物業經營開支錄得同比減少4.5%，主要是由於租賃佣金減少所致。

因此，物業收入淨額增加2.2%。

租金收入

華貿物業的平均出租率於二零二二年下半年達93%，新出租及續租的總面積於報告年度達40,868平方米。全年的續租率¹為69%。租出總面積中，19.7%乃新租約，餘下皆為續租。二零二二年下半年的平均舊貨租金(扣除增值稅(「增值稅」))略為上升至每平方米人民幣349元，反映續租租金²錄得0.3%正增長，全年續租租金負增長0.3%(二零二一年財政年度：負4.5%)。

我們密切關注租金拖欠情況。截至二零二二年十二月三十一日，未償還欠款為人民幣0.9百萬元，佔二零二二年十二月應收租金收入總額的2.3%。當中截至十二月底租金拖欠的77%已於30天內收回，我們仍將審慎監察未來情況。

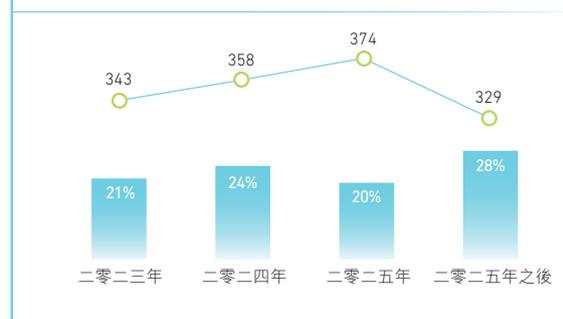
截至以下日期止六個月	二零二二年			二零二一年		
	十二月			十二月		
	三十一日	變動	六月三十日	變動	三十一日	
平均舊貨月租(人民幣/平方米) ³	349	0.3%	348	(0.6%)	350	
平均租用率 ⁴	93.0%	-3.3個百分點	96.3%	—	96.3%	

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



■ 佔總建築樓面面積百分比 ○ 平均到期租金 (每月每平方米人民幣元)

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. 續租率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。

於二零二二年十二月三十一日，華貿物業的加權平均的租約到期為747天(以建築樓面面積計)。於截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度到期租約分別佔可出租總建築樓面面積的20.9%及24.1%，而該等到期租約的平均每月單位租金分別為每平方米人民幣343元及每平方米人民幣358元。

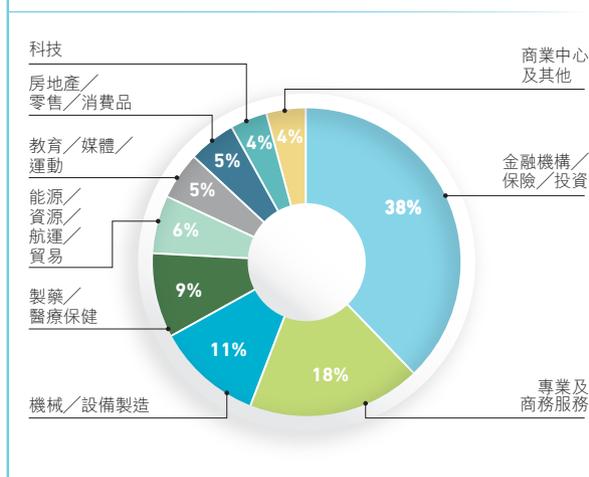
租戶基礎

於二零二二年十二月三十一日，華貿物業擁有合共184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19.4%及於二零二二年十二月三十一日佔已出租總樓面面積的21.8%。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	6.0%
中德證券	4.3%
環球律師事務所	4.2%
德事商務中心	4.1%
康泰納仕	3.2%
總計	<u>21.8%</u>

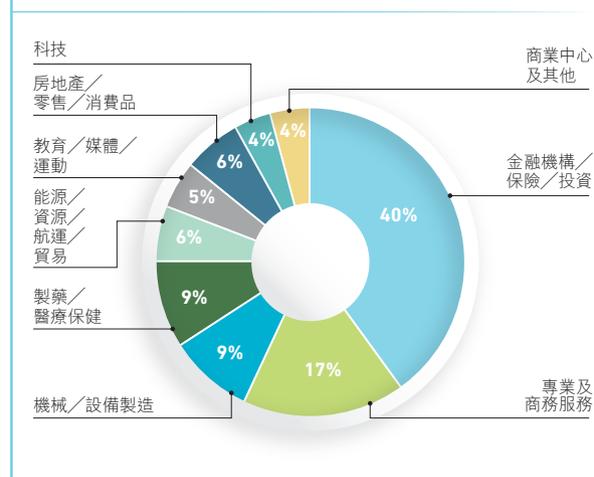
佔已出租建築樓面面積百分比

(於二零二二年十二月三十一日)



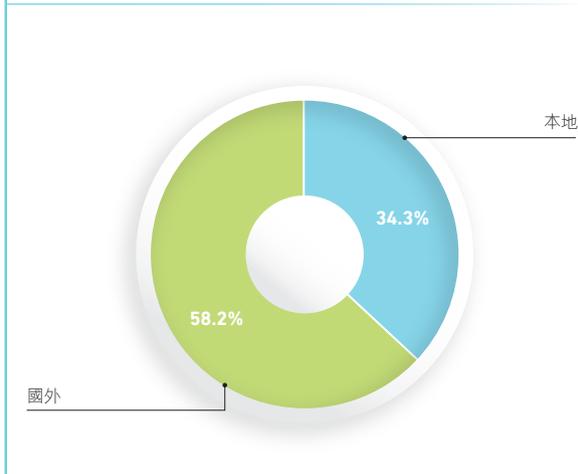
佔每月收益百分比

(截至二零二二年十二月三十一日止一個月)



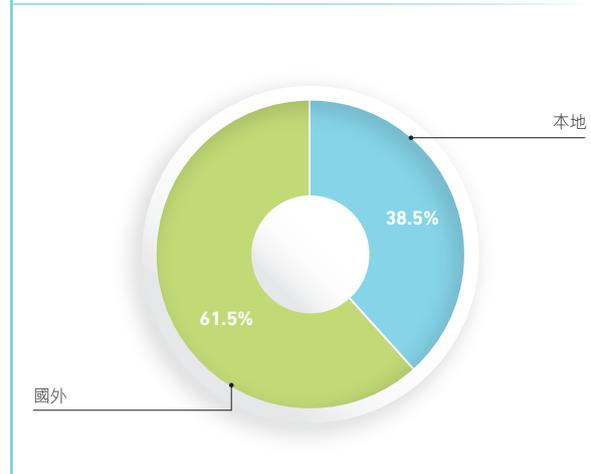
■ 佔已出租建築樓面面積百分比

(於二零二二年十二月三十一日)



■ 佔每月收益百分比

(截至二零二二年十二月三十一日止一個月)



華貿天地經營回顧

惠州市概覽

惠州為廣東省大灣區9 + 2個城市之一，擁有豐富的天然、能源及旅遊資源，總面積約為11,000平方公里，居住人口有6.2百萬人，為廣東省東部與北部之間的重要門戶及必要聯繫。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，並受益於深圳、東莞等附近城市的工業溢出流轉，令市內經濟及人口發展受到支持。

近年，惠州市內交通系統發展迅速，惠州為廣東省唯一擁有九個高鐵車站的城市，連接江西至深圳、廣州至汕頭、廈門至深圳及江西至深圳高鐵。到二零二五年，惠州將建成廣汕鐵路惠州段及東莞至惠州城際鐵路惠州北段，將使惠州至廣州及惠州至深圳可30分鐘無縫互通，創建更現代化及高效的基礎設施系統。

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、零售設施擴張及政府持續支持的推動下，惠州商場行業增長強勁。根據研究機構灼識諮詢的資料，惠州商場的整體商品交易額由二零一七年的人民幣146億元增加至二零二二年的人民幣204億元，複合年增長率為6.9%。然而，二零二零年至二零二二年的增長因新冠肺炎疫情而中斷。受刺激措施及國內新冠肺炎限制措施放寬的支持，經濟復甦，預期惠州的購物中心行業將重拾動力。灼識諮詢預測，到二零二七年，惠州購物商場行業的商品交易額為人民幣388億元，二零二二年至二零二七年的複合年增長率為13.8%，超過大灣區其他城市的增長。

根據研究機構灼識諮詢，於二零二二年十二月三十一日，惠州有41個營運中的購物商場，總零售建築樓面面積約為2.7百萬平方米，由約35家營運商管理。惠州的購物商場行業並非高度集中，按零售建築樓面面積計，五大購物商場管理服務供應商佔市場的32.4%。

於二零二二年，惠州的零售購物行業受到新冠肺炎疫情的顯著影響，導致購物商場的市場出租率由二零二一年的約80%下降至約70%。根據研究機構灼識諮詢的資料，惠州購物商場的平均單位租金亦較去年下降約10%至約人民幣63元／平方米／月。然而，隨著二零二二年底新冠肺炎控制政策的迅速放寬，預期經濟將會復甦，國內消費有所增加，支持惠州購物商場行業復甦。

華貿天地經營表現

春泉產業信託於二零二二年九月二十八日完成收購惠州華貿天地，此物業的營運為春泉產業信託二零二二年第四季度的財務表現作出貢獻。儘管新冠肺炎疫情於二零二二年最後一季對消費者信心造成嚴重影響，但華貿天地的經營業績仍相對穩健，平均出租率為92%，租金拖欠有限。然而，季內客流量受到影響。十二月月底新冠肺炎政策放寬後，消費者信心及客流量方有所回升。除夕當日，購物人流出現反彈跡象，單日購物人次估計為63,000人，較二零二一年增加15.8%。



儘管二零二二年第四季度市況相對疲軟，我們欣然報告提升華貿天地市場地位及競爭力的若干舉措取得令人滿意的成果。其中一項主要成果為解決了與地下一層超市承租人的訴訟。由於本地團隊的努力，我們於年底前成功完成了空間重新配置。我們的目標為創造一個專注於消費者體驗的新購物概念，同時提高該區的單位租金。我們將空間轉型為新概念市場「ONES」，以提供新鮮農產品、家居用品及社交餐飲選擇的專賣店為特色。我們的本地物業管理團隊已成功完成重新配置並租出100%零售空間，使該區的租金總額較之前增長超過300%。

我們為進一步提升華貿天地的定位而採取的另一項主要舉措是為購物商場引入一系列國際化妝品品牌。該等品牌中許多目前是華貿天地於惠州獨家取得，將營造出獨家及奢華感，鞏固商場的高端定位。我們相信，此策略將有助我們的購物商場在市內競爭對手中脫穎而出，再次肯定華貿天地為購物人士的首選之地。於二零二二年，我們擴大高端化妝品品牌的覆蓋範圍，於二零二二年十二月由Estée Lauder、Lancôme、Kiehl's、WHOO、GUERLAIN及Dior擴展至同時包括YSL及3CE及二零二三年一月的Shu Uemura及SkinCeuticals。

此外，我們的本地物業管理團隊一直努力不懈地優化商場內的商戶組合，以提供更優質的購物體驗。一樓經過重新定位，展示特斯拉及蔚來等知名電動汽車品牌，以及大疆及蘋果授權經銷商最新電子產品商店。於二零二二年，我們已成功與198名新商戶簽訂租約。此外，就我們於二零二二年訂約的189名續約商戶而言，我們的平均續租租金上升9.8%。我們相信華貿天地經過此等優化後，已準備好從二零二三年消費需求復甦中受惠。

財務摘要

(人民幣百萬元)

二零二二年九月二十八日至二零二二年十二月三十一日期間

收益

— 租金收入總額(附註 i)	49.3
— 其他收入(附註 ii)	0.7
	50.0

物業經營開支

— 物業管理費用	6.2
— 物業稅(附註 iii)	4.1
— 其他稅項(附註 iv)	0.7
	11.0

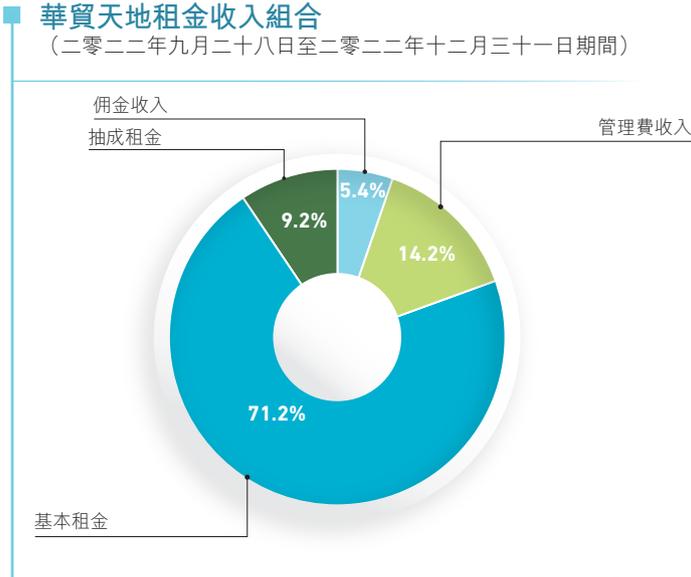
物業收入淨額

39.0

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。
- iii 物業稅指房產稅及土地使用稅。
- iv 其他稅項包括消費稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。

二零二二年九月二十八日至二零二二年十二月三十一日期間，華貿天地報告的收益為人民幣49.3百萬元，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。



物業經營開支主要包括物業管理費及稅項開支，即物業稅及其他稅項。稅項開支共佔物業營運開支總額44.9%。物業管理費按總收益的3.0%及惠州華貿天地商業管理人的實際人力資源成本支付，佔物業營運開支總額的55.1%。

二零二二年九月二十八日至二零二二年十二月三十一日期間，惠州華貿天地以物業收入淨額計的貢獻為人民幣39.0百萬元。

租金收入

二零二二年九月二十八日至二零二二年十二月三十一日期間，商場受到疫情的不利影響，但幸運的是，由於與超市承租人的訴訟結束及先前由超市承租人佔用的空間重新出租，經營業績維持令人鼓舞的表現。出租率由二零二二年九月二十八日的約90%回升至截至二零二二年十二月三十一日的96.3%，此期間的平均出租率為92.2%。同時，空間重新出租亦使商場的平均月租由二零二二年二月的每平方米人民幣144元上升至二零二二年十二月三十一日的每平方米人民幣150元。

截至以下季度止	二零二二年 第四季度
平均月租(人民幣/平方米) ¹	148
平均出租率 ²	<u>92%</u>

1. 平均月租經扣除商業稅及增值稅(如適用)，包括租金收入、抽成租金收入、佣金收入及服務費收入。
2. 出租率為整個特定期間的月末數字平均數。

按建築樓面面積劃分的租約屆滿的分析

	按建築 樓面面積
二零二三年	28%
二零二四年	17%
二零二五年	14%
二零二六年及之後	<u>37%</u>
總計	<u>96%</u>

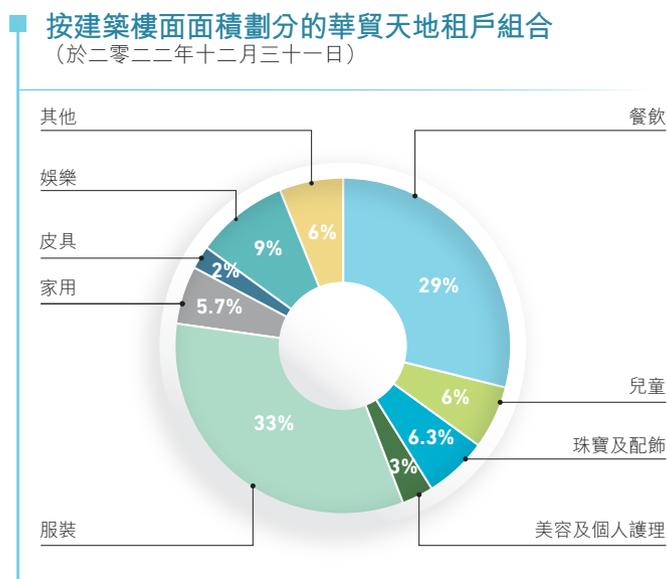
於二零二二年十二月三十一日，於截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度到期的租約分別佔可出租總建築樓面面積的28%及17%。

租戶基礎

作為惠州的旗艦商場，華貿天地的貿易組合側重於高端及生活時尚項目。餐飲店舖主要為享負盛名的本地及國際品牌，對達到於持續客流量至關重要。服裝為目前華貿天地最大的板塊，吸引廣泛的目標客戶，但其在商場的份額正逐漸被高端化妝品等美容及個人護理產品所取代。目前，重點是增加聚集在一樓的電動汽車及數碼產品的曝光率。先前由超市承租人佔用的區域重新推出，新店主要售賣新鮮農產品及優質食品。

編號	十大租戶貿易領域	到期日	佔建築樓面面積	佔租金收入 ¹
1	娛樂	二零二六年六月	7.0%	1.3%
2	餐飲	二零二六年四月	4.1%	0.8%
3	服裝	二零二六年六月	3.3%	0.4%
4	其他	二零二六年三月	1.7%	0.4%
5	服裝	二零二八年六月	1.4%	0.2%
6	服裝	二零三一年六月	1.4%	0.6%
7	餐飲	二零二六年九月	1.4%	0.7%
8	餐飲	二零二九年六月	1.1%	0.4%
9	娛樂	二零二五年四月	1.1%	0.5%
10	娛樂	二零二四年三月	1.1%	0.5%
總計			<u>23.6%</u>	<u>5.8%</u>

1. 租金收入為二零二二年十二月三十一日一個月的租金收入。



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 (GB) Limited (「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4.62百萬英鎊。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

截至十二月三十一日止年度	二零二二年	二零二一年	變動
(除另有指明外，以人民幣百萬元列示)			
收益	577.85	528.44	9.4%
物業經營開支	(137.42)	(132.07)	4.1%
物業收入淨額	440.43	396.37	11.1%
淨物業收益率	76.2%	75.0%	+1.2個百分點
一般及行政開支	(74.65)	(65.27)	14.4%
現金利息開支	(110.18)	(62.18)	77.2%
單位持有人應佔除稅後溢利	28.35	509.95	(94.4%)
可供分派收入總額	292.61	297.69	(1.7%)
基金單位資料	二零二二年	二零二一年	變動
每個基金單位分派(港仙)	21.2	22.0	(3.6%)
分派比率	92.5%	90%	+2.5個百分點
每個基金單位資產淨值(港元)	4.95	5.56	(11.0%)
已發行基金單位數目	1,484,931,187	1,472,383,580	0.9%
於十二月三十一日	二零二二年	二零二一年	變動
物業估值	12,082.95	9,307.10	29.8%
總資產	12,930.99	9,884.00	30.8%
總借貸	4,857.35	2,960.83	64.1%
單位持有人應佔資產淨值	6,558.84	6,671.65	(1.7%)
資本負債比率	37.6%	30.0%	+7.6個百分點

財務表現

春泉產業信託於報告年度內的收益為人民幣577.85百萬元，較二零二一年增加9.4%。經計及物業經營開支，物業收入淨額為人民幣440.43百萬元，同比增加11.1%，而淨物業收益率為76.2%（二零二一年財政年度：75.0%）。

一般及行政開支為人民幣74.65百萬元。同時，計息借貸的融資成本總額錄得人民幣397.73百萬元（二零二一年財政年度：人民幣17.93百萬元），包括將美元及港元銀行借貸在財務報表兌換成人民幣時確認的非現金匯兌虧損人民幣252.90百萬元（二零二一年財政年度：非現金匯兌收益人民幣67.88百萬元）。現金利息開支為人民幣110.18百萬元，較二零二一年的人民幣62.18百萬元增加77.2%。其中所增加的人民幣48.00百萬元，有人民幣24.98百萬元是因債務融資收購華茂天地產生額外現金利息開支所致，而人民幣23.02百萬元是由於較高的市場利率（即美元倫敦銀行同業拆息率、港元香港銀行同業拆息率及英鎊SONIA利率）的淨影響所致，惟被我們實施的利率對沖所抵消。

經計及華貿物業、華貿天地及英國組合的公允價值總額增加人民幣268.73百萬元（二零二一年財政年度：人民幣128.02百萬元），報告年度內的除稅後溢利為人民幣118.43百萬元（二零二一年財政年度：人民幣509.95百萬元），單位持有人應佔除稅後溢利為人民幣28.35百萬元（二零二一年財政年度：人民幣569.95百萬元）。

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為人民幣292.61百萬元，同比減少1.7%。呈報金額已經調整，不包括匯兌虧損、單位持有人應佔春泉產業信託組合公允價值增加（均為非現金性質）。

財務狀況

春泉產業信託的總估值師萊坊測量師行有限公司（「萊坊」或「總估值師」）於二零二二年十二月三十一日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零二二年十二月三十一日的估值為人民幣8,640百萬元，與其於二零二一年十二月三十一日的估值相比保持穩定。華貿物業的估值乃經採用收入資本化法得出，並以直接比較法進行交叉核查。資本化比率／續租回報率為5.0%（二零二二年六月三十日：5.0%；二零二一年十二月三十一日：5.0%）。

華貿天地於二零二二年十二月三十一日的估值為人民幣2,823百萬元，較於二零二二年九月二十八日的估值增值0.9%。華貿天地的估值乃經採用收入法得出，並以直接比較法進行交叉核查。資本化比率／續租回報率為6.0%（二零二二年九月二十八日：6.0%）。

英國組合於二零二二年十二月三十一日的估值為74.3百萬英鎊（相當於人民幣619.95百萬元），較於二零二一年十二月三十一日的估值減少4.5%（以英鎊計）或減少7.3%（以人民幣計）。英國組合的估值乃經採用收入法得出。初始淨回報率介乎3.70%至8.15%。

於二零二二年十二月三十一日，春泉產業信託債務融資合共約人民幣4,857.35百萬元，包括：

1. 融資4,150百萬港元及無承諾未提取定期貸款融資725百萬港元（合共4,875百萬港元）（「華貿物業融資」），兩項均按一個月港元香港銀行同業拆息加1.60厘的年利率計息及將於二零二五年九月到期。
2. Sumitomo Mitsui Banking Corporation（「SMBC」）於二零二二年一月授出51百萬英鎊的融資（「英國融資」），其中50.5百萬英鎊已被提取。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。
3. 融資人民幣900百萬元，按五年以上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800百萬元已被提取，人民幣768百萬元於報告年度末尚未償還。

於二零二二年十二月三十一日，資本負債比率（即總借貸對資產總值）為37.6%，而於二零二一年十二月三十一日為30.0%。

春泉產業信託已訂立具不同年期的浮息轉定息利率掉期合約(「利率掉期合約」)以對沖利率風險。於二零二二年十二月三十一日，該等利率掉期合約的名義金額合共為3,355百萬港元，佔春泉產業信託港元貸款的80.8%，加權平均掉期年利率為1.21%。

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)。於整個報告年度，春泉產業信託及本集團其他附屬公司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」)於二零二二年十二月三十一日的不受限制現金為人民幣202.43百萬元，二零二一年十二月三十一日則為人民幣156.05百萬元。本集團亦有未提取銀行貸款融資總額725百萬港元。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，大部分以港元計值。本集團定期檢討其流動資金及融資需求。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的資產總值為人民幣12,930.99百萬元，同比增加30.8%。

單位持有人應佔資產淨值

於二零二二年十二月三十一日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣6,558.84百萬元。

於二零二二年十二月三十一日，每個基金單位資產淨值為4.95港元(二零二一年十二月三十一日：5.56港元)，其較二零二二年十二月三十日(報告年度的最後交易日)的基金單位收市價2.40港元有106.3%溢價。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，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)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」)。負責人員已完成證監會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。郁筱倫女士於二零二二年八月十一日終止擔任管理人的負責人員及合規總監。

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14,674,607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，請參閱日期為二零二二年三月二十五日、二零二二年四月二十九日、二零二二年八月十一日及二零二二年十月二十八日的公告。

於報告年度，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所回購合共2,127,000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。

於二零二二年十二月三十一日已發行基金單位總數為1,484,931,187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2,127,000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	
二零二二年				
五月	306,000	2.7180	2.6612	826
六月	502,000	2.7063	2.6373	1,340
七月	191,000	2.6700	2.6380	507
九月	488,000	2.6900	2.4181	1,234
十月	145,000	2.5805	2.4430	363
十一月	495,000	2.2777	2.0958	1,064

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2.51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，於二零二二年十二月三十一日，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二零二二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

春泉產業信託截至二零二二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，並將於二零二三年四月二十八日或之前寄發予單位持有人。

股東週年大會

春泉產業信託二零二三年股東週年大會將於二零二三年六月十三日或前後舉行，股東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，二零二三年三月二十二日

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日 止年度	
		二零二二年	二零二一年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	5	577,851	528,446
物業經營開支	6	(137,423)	(132,073)
物業收入淨額		440,428	396,373
一般及行政開支	7	(74,651)	(65,266)
投資物業公允價值收益	13	268,730	128,015
使用權資產公允價值(虧損)/收益	14	(312)	710
其他(虧損)/收益，淨額	8	(18,695)	72,108
營運溢利		615,500	531,940
銀行利息收入		4,166	2,392
計息借貸之融資成本	9	(397,726)	(17,926)
除稅及與單位持有人交易前的溢利		221,940	516,406
所得稅開支	10	(103,508)	(6,456)
年內溢利(與單位持有人交易前)		118,432	509,950
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)
— 二零二一年末期分派(附註ii)		(139,224)	—
— 二零二二年中期分派(附註ii)		(137,386)	—
		(158,178)	250,466

截至十二月三十一日
止年度

二零二二年 二零二一年

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	(140,732)	212,195
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額	(107,526)	38,271
非控股權益	<u>90,080</u>	<u>—</u>
	<u>(158,178)</u>	<u>250,466</u>

以下各項應佔年內溢利(與單位持有人交易前)：

— 單位持有人(附註i)	<u>28,352</u>	<u>509,950</u>
— 非控股權益	<u>90,080</u>	<u>—</u>
	<u>118,432</u>	<u>509,950</u>

附註：

- (i) 每個基金單位盈利乃按單位持有人應佔與單位持有人交易前的年內溢利和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註12。
- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度已分別支付二零二二年中期分派人民幣137,386,000元及二零二一年末期分派人民幣139,224,000元。截至二零二二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43至78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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	與單位 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 (附註ii) 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二二年					
十二月三十一日止年度					
年內溢利	28,352	(135,878)	(107,526)	90,080	(17,446)
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收益	29,633	—	29,633	—	29,633
<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					
報表的匯兌收益	77,893	—	77,893	—	77,893
年內全面收益總額	135,878	(135,878)	—	90,080	90,080
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	—	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)	—	(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)	—	(34,657)
年內全面收益總額	471,679	(471,679)	—	—	—

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276,610,000元(二零二一年：人民幣259,484,000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140,732,000元(二零二一年：增加人民幣212,195,000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單位持有人應佔全面收益總額為零。

第43至78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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
單位持有人應佔年內溢利(與單位持有人交易前)	28,352	509,950
調整：		
— 單位持有人應佔投資物業的公允價值收益	(153,350)	(128,015)
— 使用權資產公允價值虧損／(收益)	312	(710)
— 出售投資物業的收益	—	(149)
— 衍生金融工具的公允價值收益淨額	(81,767)	(50,125)
— 單位持有人應佔投資物業公允價值變動的遞延稅項	63,499	2,849
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	34,500	31,006
— 銀行借貸的主要負債部分的交易成本攤銷	39,361	22,594
— 未變現匯兌虧損／(收益)	361,699	(89,713)
年內可供分派收入(附註 ii)	<u>292,606</u>	<u>297,687</u>
年內分派總額(附註 iii)	270,661	267,918
指：		
已付中期分派(附註 iv)	137,386	131,314
將付末期分派(附註 v)	<u>133,275</u>	<u>136,604</u>
年內分派總額(附註 iii)	270,661	267,918
年內分派總額佔可供分派收入百分比	92.5%	90.0%
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 iv)	11.2 港仙	10.8 港仙
— 將付每個基金單位的末期分派(附註 v)	<u>10.0 港仙</u>	<u>11.2 港仙</u>
年內每個基本單位分派(附註 vi)	<u>21.2 港仙</u>	<u>22.0 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：

	二零二二年	二零二一年
給予單位持有人的每單位分派		
— 每個基金單位的中期分派	人民幣 9.3 分	人民幣9.0分
— 每個基金單位的末期分派	人民幣 9.0 分	人民幣9.3分
年內每個基本單位分派	人民幣18.3分	人民幣18.3分

- (ii) 根據信託契約的條款，可供分派收入指與單位持有人應佔單位持有人交易前的年內溢利，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。

- (iii) 根據信託契約的條款，春泉產業信託須向單位持有人至少分派各財政年度可供分派收入總額的90%。在春泉產業信託滿足業務所需資金以外的資金盈餘下，管理人亦可酌情在春泉產業信託至少90%可供分派收入總額以外作出分派。

- (iv) 截至二零二二年六月三十日止六個月的每個基金單位中期分派11.2港仙按期內中期分派人民幣137,386,000元及截至二零二二年九月八日(即二零二二年中期分派的記錄日期)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。中期分派已於二零二二年九月二十二日支付予單位持有人。

- (v) 截至二零二二年十二月三十一日止年度末期分派每個基金單位10.0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133,275,000元及於二零二三年三月二十二日(即末期分派的宣派日期)已發行基金單位1,484,931,187個計算並約整至最接近0.1港仙。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期分派預期於二零二三年五月十五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二零二三年三月二十二日(即末期分派宣派日期)至二零二三年四月二十八日(「記錄日期」)發行的新基金單位及購回及註銷的單位如有)予以調整。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期分派每個基金單位11.2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136,604,000元及二零二二年四月十九日(即二零二一年末期分派記錄日期)的已發行基金單位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已於二零二二年四月二十九日支付予單位持有人。

- (vi) 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。

第43至78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

於二零二二年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
		二零二二年	二零二一年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
投資物業	13	12,082,952	9,307,096
使用權資產	14	14,460	15,217
衍生金融工具	15	159,994	33,414
受限制銀行結餘	17	366,840	320,223
貿易及其他應收款項	16	104,313	52,006
現金及現金等價物	17	202,434	156,047
總資產		12,930,993	9,884,003
負債，不包括單位持有人應佔資產淨值			
計息借貸	19	4,857,346	2,960,830
遞延稅項負債	20	97,313	2,760
租賃負債	14	10,601	11,009
租賃按金	18	204,566	150,639
貿易及其他應付款項	18	217,279	84,225
應付所得稅		37,880	2,887
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		5,424,985	3,212,350
非控股權益		947,165	—
單位持有人應佔資產淨值		6,558,843	6,671,653
已發行基金單位(千個)	21	1,484,931	1,472,384
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
人民幣		4.42	4.53
等值港元		4.95	5.56

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43至78頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

綜合權益及單位持有人應佔資產淨值變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	單位持有人			總計
	儲備	應佔資產 淨值	非控股 權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年一月一日	—	6,671,653	—	6,671,653
收購附屬公司(附註23)	—	—	857,085	857,085
與單位持有人交易前的				
年內溢利	—	28,352	90,080	118,432
換算財務報表的匯兌收益	107,526	—	—	107,526
外匯儲備變動產生的款項 (附註)	(107,526)	107,526	—	—
已付單位持有人的分派：				
—二零二一年末期分派	—	(139,224)	—	(139,224)
—二零二二年中期分派	—	(137,386)	—	(137,386)
截至二零二二年十二月 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	—	(140,732)	90,080	(50,652)
發行基金單位(附註21)	—	32,664	—	32,664
購回以供註銷的基金單位 (附註21)	—	(4,742)	—	(4,742)
	—	27,922	—	27,922
於二零二二年十二月三十一日	—	6,558,843	947,165	7,506,008

附註：該金額指年內用以抵銷儲備變動的保留溢利。

第43至78頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

	儲備	單位持有人 應佔資產淨值
	人民幣千元	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(附註)	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21)	—	30,918
購回以供註銷的基金單位(附註21)	—	(4,357)
	—	26,561
於二零二一年十二月三十一日	—	6,671,653

附註：該金額指年內用以抵銷儲備變動的保留溢利。

第43至78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

截至二零二二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。於二零二二年十二月十二日，管理人的註冊辦事處地址更改為香港中環皇后大道中31號陸海通大廈26樓2602室。

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。

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，其將自主要單位持有人的聯繫人收購惠州市潤鑫商城發展有限公司(「惠州潤鑫」)及其投資控股公司合共68%權益。惠州潤鑫在中國惠州市擁有一棟七層高購物商場及若干停車位。該收購已於二零二二年九月二十八日完成，詳情載於綜合財務報表附註23。

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二零二二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。

於二零二二年生效的新訂準則、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)	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

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
國際會計準則第1號 (修訂本)	附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
國際會計準則第1號 (修訂本)	負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
國際財務報告準則 第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
國際財務報告準則10號及 國際會計準則第28號 (二零一一年)(修訂本)	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二零二二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。

集團根據收購方法將業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價以所予轉讓的資產、向被收購者的前擁有人所承擔的負債及集團所發行的基金單位的公允價值計算。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，於收購日期初步按公允價值確認。收購相關成本於當期綜合收益表內列作開支。

業績中的非控股權益及附屬公司權益分別於綜合收益表、全面收益表、財務狀況表、權益變動表及單位持有人應佔資產淨值列示。

(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。

(iii) 租賃按金

租賃按金於集團直接與租戶訂立租賃協議時產生。

(i) 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佈或實質上已頒佈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：

- (a) 增加賬面值以反映租賃負債之利息；
- (b) 減少賬面值以反映作出之租賃付款；及
- (c) 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。此主要與美元及港元相關。

於二零二二年十二月三十一日，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(與單位持有人交易前)將分別減少／增加人民幣45,817,000元(二零二一年：人民幣158,324,000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。

於二零二二年十二月三十一日，倘港元兌人民幣升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內溢利(與單位持有人交易前)將分別減少／增加人民幣126,829,000元(二零二一年：人民幣7,000元)，主要由於換算在中國以非功能貨幣項目港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。

於二零二二年十二月三十一日，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(與單位持有人交易前)將分別減少／增加人民幣8,308,000元(二零二一年：人民幣7,941,000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。

於二零二二年十二月三十一日，集團持有三項(二零二一年：六項)名義金額總額為3,355百萬港元(約人民幣2,967百萬元)(二零二一年：名義金額總額為300百萬美元(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。於二零二三年十二月二十九日及二零二五年九月二十三日之前，集團按介乎1.144%至1.250%(二零二一年：介乎0.450%至0.565%)之固定年利率支付利息，並按一個月港元香港銀行同業拆息(二零二一年：三個月美元倫敦銀行同業拆息)之利率收取利息。

於二零二二年十二月三十一日，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(與單位持有人交易前)將分別減少／增加人民幣6,616,000元(二零二一年：人民幣3,036,000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
於二零二二年				
十二月三十一日				
受限制銀行結餘	—	—	326,840	40,000
貿易及其他應收款項	50,026	—	—	—
現金及現金等價物	202,434	—	—	—
	<u>202,434</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
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	156,047	—	—	—
	<u>156,047</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
於二零二二年 十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	140,666	—	—	—
租賃按金	64,764	51,455	84,804	3,543
應付借貸利息	272,279	249,015	213,760	48,364
計息借貸	64,000	64,000	4,323,131	408,000
租賃負債	<u>1,060</u>	<u>1,060</u>	<u>3,177</u>	<u>50,218</u>
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>

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
總借貸(附註19)	4,857,346	2,960,830
總資產	<u>12,930,993</u>	<u>9,884,003</u>
資本負債比率	<u>37.6%</u>	<u>30.0%</u>

附註：資本負債比率上升主要由於提取收購惠州潤鑫的借貸。

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二零二二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
於二零二二年十二月三十一日	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>159,994</u>	<u>—</u>	<u>159,994</u>
於二零二一年十二月三十一日				
資產				
衍生金融工具	<u>—</u>	<u>33,414</u>	<u>—</u>	<u>33,414</u>

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥(二零二一年：無)。

用以取得衍生工具公允價值之估值技術如下：

於二零二二年十二月三十一日，第二級衍生金融工具指並無於活躍市場交易的三項(二零二一年：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。

截至二零二二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541百萬元(二零二一年：人民幣489百萬元)及來自英國投資物業租戶的收益為人民幣37百萬元(二零二一年：人民幣39百萬元)。於二零二二年十二月三十一日，人民幣11,463百萬元(二零二一年：人民幣8,638百萬元)之投資物業位於中國，而人民幣620百萬元(二零二一年：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：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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
收益		
租金收入	561,631	518,245
停車場收入	4,784	4,871
其他收入(附註i)	11,436	5,330
	<u>577,851</u>	<u>528,446</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。

6 物業經營開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理費用	17,563	10,896
物業稅(附註i)	63,442	57,090
其他稅項(附註ii)	1,461	4,034
預扣稅(附註iii)	49,867	47,883
租賃佣金	2,794	10,629
復工成本	1,551	636
其他	745	905
	<u>137,423</u>	<u>132,073</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) 其他稅項指中國的城市維護建設稅、教育附加費、消費稅及印花稅。

(iii) 預扣稅乃按北京物業租賃業務收益的10%計算。

7 一般及行政開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
管理人費用(附註i)	54,770	51,437
信託費用	1,715	1,730
估值費用	1,210	635
核數師薪酬		
— 核數服務	1,956	1,588
— 其他鑒證服務	626	599
— 其他非鑒證服務	334	295
法律及其他專業服務費	9,173	7,793
其他	4,867	1,189
	<u>74,651</u>	<u>65,266</u>

附註：

(i) 管理人費用的明細載於附註11。

(ii) 與收購惠州物業有關的管理人費用人民幣16.6百萬元(附註11)、信託費用人民幣0.1百萬元及核數師薪酬人民幣3.9百萬元已資本化至投資物業。

8 其他(虧損)/收益，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	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收益淨額	81,767	50,125
匯兌(虧損)/收益，淨額	(108,803)	21,834
出售投資物業的收益	—	149
其他收益	8,341	—
	<u>(18,695)</u>	<u>72,108</u>

9 計息借貸融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行借貸利息開支(附註i)	(165,837)	(77,849)
衍生金融工具利息收入／(開支)	21,870	(7,029)
租賃負債利息開支	(863)	(927)
銀行借貸匯兌(虧損)／收益(附註ii)	(252,896)	67,879
	<u>(397,726)</u>	<u>(17,926)</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。

10 所得稅開支

就業務營運位於中國北京的附屬公司而言，其毋須繳納企業所得稅，但須繳納預扣稅，詳情披露於附註6(iii)。

就業務營運位於中國惠州及英國的附屬公司而言，其須分別按25%及19%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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項		
即期所得稅	8,871	3,017
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(2)	590
	<u>8,869</u>	<u>3,607</u>
遞延稅項	<u>94,639</u>	<u>2,849</u>
	<u>103,508</u>	<u>6,456</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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅項及與單位持有人交易前的溢利	221,940	516,406
不包括中國北京業務營運產生的毋須繳納所得稅的溢利 (附註6(iii))	(25,321)	(501,516)
	196,619	14,890
按香港利得稅稅率16.5%(二零二一年：16.5%)計算的稅項	32,442	2,457
不同稅率對海外業務的影響	31,970	1,693
毋須課稅收入	(1,984)	(2,857)
不可扣稅開支	43,756	10,078
過往未確認的暫時差異的影響	(2,674)	(5,505)
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(2)	590
	103,508	6,456

11 管理人費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
基本費用	41,934	39,536
浮動費用	12,836	11,901
	54,770	51,437
收購費用(附註(iii)、iv))	16,606	—
	71,376	51,437

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) 收購費用不超過直接或間接收購土地形式的任何房地產的收購價格1.0%(「收購費用」，定義見信託契約)。

(iv) 收購費用因收購附屬公司而產生，已資本化為投資物業。

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，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(二零二一年：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(二零二一年：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二零二二年及二零二一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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
單位持有人應佔年內溢利(與單位持有人交易前)	<u>28,352</u>	<u>509,950</u>
就計算每個基金單位基本盈利的年內基金單位加權平均數	1,478,856,171	1,466,529,351
就管理人費用具攤薄作用的可發行基金單位所作調整	<u>4,404,119</u>	<u>3,472,203</u>
就計算每個基金單位攤薄盈利的年內基金單位加權平均數	1,483,260,290	1,470,001,554
單位持有人應佔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 1.9 分</u>	<u>人民幣 34.8 分</u>
單位持有人應佔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 1.9 分</u>	<u>人民幣 34.7 分</u>

13 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年初	9,307,096	9,202,902
收購附屬公司(附註23)	2,442,000	—
收購附屬公司交易成本	51,024	—
添置	33,731	2,596
出售	—	(1,642)
於其他全面收益確認的匯兌差額	(19,629)	(24,775)
於綜合收益表確認的公允價值變動	<u>268,730</u>	<u>128,015</u>
年末	<u>12,082,952</u>	<u>9,307,096</u>

附註：

(i) 集團投資物業包括位於北京、惠州及英國的物業。

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

於惠州，投資物業包括位於中國廣東省惠州市惠城區文昌一路9號的一個七層商場、700個地下停車位及50個地面停車位。惠州潤鑫已獲授該物業的土地使用權，為期40年，於二零四八年二月一日屆滿。

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

於二零二二年九月二十八日，集團透過收購附屬公司完成收購惠州華貿天地68%的權益(附註23)。

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。

於二零二二年十二月三十一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。

於二零二二年十二月三十一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計息借貸的擔保(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。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，萊坊測計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			
於二零二二年十二月三十一日	—	—	12,082,952
於二零二一年十二月三十一日	—	—	9,307,096

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥（二零二一年：無）。

釐定公允價值的重大不可觀察輸入值

(i) 北京華貿物業

(a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零二二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%（二零二一年：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399元（二零二一年：人民幣392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。於二零二二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6.0%。

(b) 基本租金

基本租金指根據租約應付的標準租金，不包括任何其他收費及補償款項。基本租金乃根據可資比較市場租約估計。所使用基本租金愈高，投資物業的公允價值愈高。估值所使用零售單位基本月租總額為每平方米人民幣176元。

(iii) 英國投資物業

(a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零二二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3.70%至8.15%（二零二一年：4.00%至8.25%）不等。

下表列示與按公允價值計量的投資物業有關的使用權資產。

公允價值等級

	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			
於二零二二年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,460</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,217</u>

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥(二零二一年：無)。

15 衍生金融工具

	於十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
資產		
利率掉期之公允價值	<u>159,994</u>	<u>33,414</u>

集團已訂立三項(二零二一年：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。

於二零二二年十二月三十一日之利率掉期的名義本金總額為3,355百萬港元(約人民幣2,967百萬元)(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))，1,000百萬港元將於二零二三年十二月二十九日到期，2,355百萬港元將於二零二五年九月二十三日(二零二一年：二零二四年十二月二十日)到期。

截至二零二二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81,767,000元(二零二一年：人民幣50,125,000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。

16 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收租金	7,266	3,225
遞延應收租金(附註iv)	41,135	34,486
預付款	10,884	13,193
其他應收款項	2,151	1,095
可收回增值稅	117	7
已彌償可收回稅項(附註v)	42,760	—
	<u>104,313</u>	<u>52,006</u>

附註：

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

租戶概無獲授特定信貸期。

租戶須按租約以預繳方式支付固定每月租金，而抽成租金及每日總收入其後向租戶收取，停車場收入於其後向停車場營辦商收取。

- (ii) 集團所面對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) 於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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) 結餘為賣方就收購惠州物業的稅項彌償，為項目公司收購前的任何稅務責任，結餘為無抵押及不計息、按要求償還及以人民幣計值。

(vi) 按到期日列示的應收租金賬齡如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至30天	4,939	2,936
31至90天	661	289
90天以上	1,666	—
	<u>7,266</u>	<u>3,225</u>

(vii) 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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
受限制銀行結餘	366,840	320,223
現金及現金等價物	202,434	156,047
	<u>569,274</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：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
美元	25,206	215,317
人民幣	305,290	203,103
港元	210,584	28,246
英鎊	28,194	29,604
	<u>569,274</u>	<u>476,270</u>

受限制銀行結餘與根據集團計息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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
現金及現金等價物		
1年內	<u>202,434</u>	<u>156,047</u>
受限制銀行結餘		
1年內	—	2,923
超過1年	<u>366,840</u>	<u>317,300</u>
	<u>366,840</u>	<u>320,223</u>

18 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
租賃按金(附註i)	<u>204,566</u>	<u>150,639</u>
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	52,380	44,064
其他稅項撥備(附註ii)	16,377	2,153
應計費用及其他應付款項(附註iii)	<u>148,522</u>	<u>38,008</u>
	<u>217,279</u>	<u>84,225</u>

附註：

(i) 賬面值預期將根據協議條款結算如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1年內	64,764	50,429
超過1年	<u>139,802</u>	<u>100,210</u>
	<u>204,566</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。

(iii) 結餘包括以人民幣計值的應付關聯公司經營開支，預期將於十二個月內結清。

貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若，主要以人民幣及英鎊計值，且預期將於十二個月內結清。

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行借貸		
1年內	64,000	427,684
超過1年	4,793,346	2,533,146
	<u>4,857,346</u>	<u>2,960,830</u>

銀行借貸乃以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
美元(附註 i)	—	2,533,146
港元(附註 ii)	3,674,729	—
人民幣(附註 iii)	768,000	—
英鎊(附註 iv)	414,617	427,684
	<u>4,857,346</u>	<u>2,960,830</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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
6個月或以內	<u>4,857,346</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。

- (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。借貸已於二零二二年九月償還；
- (ii) 借貸按一個月港元香港銀行同業拆息另加 1.60 厘的年利率計息，須於二零二五年九月二十三日全數償還；
- (iii) 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
- (iv) 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，集團訂立 4,875 百萬港元的新的港元有抵押貸款融資。借貸按一個月港元香港銀行同業拆息另加 1.60 厘的年利率計息。於二零二二年九月，集團提取新融資的 4,150 百萬港元（約人民幣 3,670 百萬元），全部港元借貸須於二零二五年九月二十三日全數償還。部分所得款項已用於提前償還 403 百萬美元的美元借貸。

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，集團之投資物業（附註 13）、衍生金融工具（附註 15）、投資物業的應收租金（附註 16）及所有未來應收租金（附註 22）、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 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	加速折舊撥備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日			
年初	2,760	—	2,760
其他全面收益中確認的匯兌差額	(86)	—	(86)
綜合收益表中確認的遞延稅項開支	92,576	2,063	94,639
年末	<u>95,250</u>	<u>2,063</u>	<u>97,313</u>
於二零二一年十二月三十一日			
年初	—	—	—
其他全面收益中確認的匯兌差額	(89)	—	(89)
綜合收益表中確認的遞延稅項開支	2,849	—	2,849
年末	<u>2,760</u>	<u>—</u>	<u>2,760</u>

21 已發行基金單位

	基金單位數目	
	於十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
年初	1,472,383,580	1,460,872,865
就管理人費用已發行的新基金單位	14,674,607	13,365,715
回購已發行基金單位(附註ii)	<u>(2,127,000)</u>	<u>(1,855,000)</u>
年末	<u>1,484,931,187</u>	<u>1,472,383,580</u>

附註：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，基金單位的成交市值為每個基金單位2.40港元(二零二一年：2.58港元)。按1,484,931,187個(二零二一年：1,472,383,580個)基金單位計算，市場資本值為3,564百萬港元(約人民幣3,205百萬元)(二零二一年：3,799百萬港元(約人民幣3,097百萬元))。
- (ii) 截至二零二二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2,127,000個(二零二一年：1,855,000個)基金單位，總額約為人民幣4,742,000元(二零二一年：人民幣4,357,000元)。年內，購回的所有基金單位均已註銷。

22 應收未來最低租金

於二零二二年十二月三十一日，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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	633,346	492,552
一至兩年	493,517	400,862
兩至三年	327,607	289,478
三至四年	162,046	185,437
四至五年	74,057	100,196
五年後	<u>204,317</u>	<u>246,783</u>
	<u>1,894,890</u>	<u>1,715,308</u>

附註：大部分經營租賃訂有固定租期，且租期為一至三年(二零二一年：三年)。

23 收購附屬公司

於二零二二年四月二十九日，集團訂立有條件收購協議，據此，彼等將自一名主要單位持有人的聯繫人收購惠州潤鑫合共68%權益及其投資控股公司，惠州潤鑫擁有中國惠州市一座七層商場及若干停車位。收購事項於二零二二年九月二十八日完成，收購代價為人民幣1,641.5百萬元，相關交易成本為人民幣51.0百萬元，其中人民幣890.0百萬元以賣方的更替應付款項支付，餘額以現金支付。由於所收購總資產的絕大部分公允價值集中於單一可識別資產惠州華貿天地，故集團根據國際財務報告準則第3號「業務合併」將收購事項入賬列作收購資產。

收購產生的資產及負債如下：

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

附註：與收購有關的交易成本人民幣51百萬元已於投資物業資本化。

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	
				二零二二年	二零二一年
直接持有：					
RCA01	開曼群島， 有限責任	物業投資	1,000 股每股面值 1 美元	100%	100%
RUK01 Limited	澤西，有限責任	投資控股	1 股每股面值 1 英鎊	100%	100%
RHZ01 Limited	英屬處女群島， 有限責任	投資控股	1 股每股面值 1 美元	100%	100%
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%	—
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%
惠州市潤鑫商城發展 有限公司	中國，有限責任	物業投資	人民幣 400,000,000 元	68%	—

以上列表僅包含主要影響集團業績或資產及負債的附屬公司詳情。

25 按類別劃分的金融工具

		截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年	二零二一年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
金融資產			
按攤銷成本計量的金融資產：			
貿易及其他應收款項	16	50,026	3,225
受限制銀行結餘	17	366,840	320,223
現金及現金等價物	17	202,434	156,047
按公允價值計入損益的金融資產：			
衍生金融工具	15	159,994	33,414
		<u>779,294</u>	<u>512,909</u>
金融負債			
按攤銷成本計量的金融負債：			
應計費用及其他應付款項	18	148,522	38,008
租賃按金	18	204,566	150,639
計息借貸	19	4,857,346	2,960,830
租賃負債	14	10,601	11,009
		<u>5,211,035</u>	<u>3,160,486</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

綜合財務報表於二零二三年三月二十二日經管理人批准刊發。