

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

截至二零二三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列契約修訂及補充，統稱「信託契約」)組成的房地產投資信託基金。春泉產業信託的基金單位(「基金單位」)於二零一三年十二月五日首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

春泉產業信託透過於華貿中心1座、2座寫字樓(及相關停車場部分)(「華貿物業」)的擁有權，為投資者提供直接投資位於北京商務中心區(「北京CBD」)優質寫字樓，以及提供位於大灣區惠州的地標性購物商場「華貿天地」(一幢七層高的購物商場及

750個停車位，「華貿天地」)的戰略機遇。作為首家於英國進行收購的香港房地產投資信託，英國的84項獨立商業物業組合(「英國組合」)已按三重淨利基準出租，令春泉產業信託的核心物業組合錦上添花。

關於管理人

春泉產業信託由春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的管理人，「管理人」)所管理，為一家於香港註冊成立的公司，唯一目的是管理春泉產業信託。於二零二三年十二月三十一日，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，向於二零二四年四月十七日(「記錄日期」)名列單位持有人登記名冊的春泉產業信託單位持有人(「單位持有人」)宣派二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日期間(「報告期間」、「二零二三年下半年」或「二零二三年末期分派期間」)的末期分派每個基金單位9.0港仙(「二零二三年末期分派」)。然而，二零二三年末期分派或會就於二零二四年三月二十一日至二零二四年四月十七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10.0港仙的中期分派，截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三年財政年度」、「報告年度」)的總分派為每個基金單位合共19.0港仙(二零二二年財政年度：每個基金單位21.2港仙)，分派比率為97.5%(二零二二年財政年度：92.5%)。

基於二零二三年十二月二十九日的收市價每個基金單位2.28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8.3%。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。二零二三年末期分派所採納的匯率為1港元兌人民幣0.9135元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二三年末期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零二三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二零二三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。

二零二三年末期分派的記錄日期為二零二四年四月十七日。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零二四年四月十六日至二零二四年四月十七日(包括首尾兩天)暫停辦理登記，在此期間不會辦理任何基金單位轉讓手續。二零二三年末期分派預期於二零二四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。

為符合資格收取二零二三年末期分派，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二零二四年四月十五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二零二三年十二月三十一日止財政年度的財務業績。

對全球不少公司而言，二零二三年均是充滿挑戰的一年。今年利率持續攀升，中國經濟復甦較預期緩慢，加上中國房地產行業出現重大動盪，該等因素均對商業活動造成廣泛影響。

在如此充滿挑戰的環境下，我們欣喜報告春泉產業信託於報告年度的每個基金單位分派為19.0港仙，表現穩健，按年同比（「同比」）變動為減少10.4%。於本年度末，由於惠州購物商場「華貿天地」帶來的全年貢獻，春泉產業信託的物業收入淨額同比增長23.3%。然而，營運層面的收益被年內借貸成本大幅增加所抵銷，導致可供分派收入總額為人民幣252.14百萬元（二零二二年財政年度：人民幣292.61百萬元）。

此成績在在體現了管理春泉產業信託主要資產（即位於北京的華貿中心1座及2座寫字樓及位於大灣區（「大灣區」）惠州的購物商場華貿天地）的管理團隊作出的不懈努力及戰略決策。在該兩個地區，透過在北京策略性的升級及定制租賃，協助應對寫字樓空間的疲弱需求，以及在惠州積極的營銷舉措，在相對疲弱的宏觀環境下帶動了人流及消費，團隊竭盡所能致力維持資產質素。

團隊持續採取積極的資本管理措施，亦成為本年度春泉產業信託審慎資本管理策略的一大特色。其中的措施包括進一步將其現有債務實施固定利率，及改善相關資產及負債的貨幣風險。該等舉措於年內有效減輕加息及貨幣波動造成的影響。

績效回顧

經過兩年新冠肺炎疫情的嚴格隔離措施後，中國於二零二三年初全面重開，起初市場預期在被壓抑的龐大需求得到釋放下，經濟會迅速反彈。然而，隨著時間過去，經濟勢頭明顯並未完全按預期實現。由於房地產行業持續萎縮，經濟增長放緩，進而對地方政府收入及支出產生連鎖反應。私營企業及一般家庭採取的審慎態度，亦限制投資及零售消費增長，導致經濟復甦的步伐更為緩慢。

中國整體宏觀經濟形勢頗能反映於年內北京寫字樓市場上。於二零二三年初寫字樓市場掀起一陣熱潮後，由於租戶對經濟形勢將如何發展持觀望態度，市場變得越來越低迷。市場上的新需求不大，而由於業務前景不明朗，現有租戶重新評估其對未來空間的需求，故年內大部分時間，市場活動主要為現有租戶尋求更經濟的租盤。

幸而，年內市場並無大量新寫字樓供應，出租率表現堅穩。於二零二三年底，北京的寫字樓空置率整體約為12%，而一年前的平均空置率約為10%。由於業主尋求維持出租率，因而放棄續租上調租金，故年內租金繼續疲弱。基於租戶要求獲得更佳續租條款，續約商談亦須花更長時間才得以解決。金融及資訊科技行業的公司仍然為寫字樓市場的主要支柱。該等公司大部分為國內公司，然而，外國跨國公司在北京租用寫字樓的比例仍然較低，整體佔比不足30%。

春泉產業信託的華貿物業管理團隊在新冠肺炎疫情數年來市場艱困期間仍然高效工作，展現其高效工作能力。於二零二三年，儘管寫字樓市場疲軟，團隊在維持出租率、提高租戶滿意度及提升物業質素方面繼續取得令人鼓舞的成績。於本年度，團隊以維持出租率為首要工作，其努力使華貿物業於二零二三年十二月三十一日的出租率達92.2%。

為穩定出租率，我們繼續提升物業質素，以滿足租戶對優質樓宇的期望。我們進行重大工程改善公共空間，如升降機及電梯大堂，以及提升空調及其他冷卻系統。租賃合約中包含寫字樓裝修及提供傢俬，以此作為吸引及挽留租戶的舉措。儘管在某些情況下必須降低租金水平以留住租戶，但全年的續租租金仍保持在0.7%的正增長，而令人欣喜的，是簽訂的新租約中有一些為租用全層。

多項特別獲得租戶讚賞的舉措包括當地管理團隊每月就特別事由舉辦一系列社交活動。深受歡迎的重點活動包括地球日、城市森林日、世界跑步日、電影節、元宵節及中式市集等。所有租戶均獲邀參與該等節慶活動，我們獲得租戶熱烈的迴響。

春泉產業信託於二零二二年九月收購惠州的華貿天地，於二零二三年首次作出全年貢獻。該零售購物商場為春泉產業信託提供截然不同的資產類別，並使其於中國物業市場的投資更趨多元化。惠州是大灣區充滿活力的二線城市，基於大灣區的發展，惠州大量人口的入息不斷增加。

儘管宏觀環境低迷，華貿天地於本年度的表現令人鼓舞。當地團隊的創新營銷策略提升了商場作為惠州領先購物及休閒地點的聲譽。日均客流量超過32,000人，商場整年的整體商品交易額(「**整體商品交易額**」)上升至人民幣21億元，較疫情前水平上升38%。年底的出租率約為98.1%，舊貨租金達每平方米人民幣183元。

自收購商場以來，我們的策略是專注於中國消費者的最新趨勢，並在商場的佈局中凸顯有關趨勢。電動車(「**電動車**」)及化妝品為最暢銷的產品類別，我們將多個優質零售空間租予電動車及化妝品品牌，將商場打造成市內該等產品的最適合地點。團隊已進行了大型重置工程，確保熱門類別產品更為顯眼及易於觸及。我們已投入大量資源增加餐飲選擇，迎合疫情後更注重餐館的氛圍。

華貿天地已成為熱門高端購物地點，高消費訪客人數不斷增加，管理層已推出禮賓服務、一個舒適的貴賓室及特別款待，以專注於滿足他們的需求及期望。這些舉措使華貿天地比惠州其他地點更勝一籌，而其他地點大多被定位為小區商場。

我們使用抖音及小紅書等本地手機應用程式推廣華貿天地並產生銷售額，取得佳績。商場舉辦了一系列受歡迎並獲大肆報道的表演及活動，包括特備除夕音樂會，音樂會設有直播，當日吸引了約181,000名訪客。其他舉措包括由廣東省商務廳支持的二零二三年廣東夜經濟暨暑期消費促進活動，以及為推廣深夜購物的各種晚間活動，如歌唱比賽、體育及文化活動、舞蹈表演及體育比賽。

以上種種舉措均有助商場與惠州市居民廣泛互動並取得佳績。將華貿天地定位為可供所有社會經濟群體享用的高端購物中心的努力已獲得回報，商場的業績已超過春泉產業信託當初的預期。

春泉產業信託的英國物業組合有84項物業，均長期出租予單一租戶，於二零二三年繼續提供穩定及可預測的租金收入來源。於本年度，根據租賃協議的每五年一次租金檢討已到期，其結果為協商租金增幅4.6%。

在資本管理方面，我們過去的風險管理措施繼續引領我們應對二零二三年以利率進一步上升及貨幣波動為特徵的巨大挑戰。就此而言，二零二二年的美元市場平均利率低於2.0%，而二零二三年則約為5.0%，年內人民幣兌美元曾跌至二零零七年以來的最低水平。春泉產業信託體察到嚴謹的資本管理對於確保每個基金單位分派穩定至關重要，因此一直採取審慎靈活、具有前瞻性的方法管理財務風險。

年內，春泉產業信託延長其對沖安排，以於年底前穩定其99.5%債務，而於二零二二年底的數字則為77.0%，從而將利率上升的影響降至最低。同時，其利用人民幣借貸成本下降的優勢，通過交叉貨幣掉期將45%的港元貸款轉換為人民幣，使港元與人民幣計值貸款風險分別46%及54%。此舉亦使貸款貨幣與貸款所覆蓋資產的位置更加一致。

於二零二三年底，春泉產業信託持有的所有貸款的平均現金利率為3.6%，同比上升50個基點。與如香港銀行同業拆息利率同比上升92個基點相比，該升幅實屬溫和。春泉產業信託的資本管理措施在使其免受過度加息的影響上非常有效。

春泉產業信託目前的資本負債比率(即借款總額對資產總值的比率)約為39.5%，較去年約37.6%有所上升。這比率仍為抵禦市場波動提供緩衝，於機會出現時亦能讓我們為增長發展作好準備。

市場普遍預期利率將於二零二四年逐步趨於平穩，春泉產業信託將監察利率變動並作出相應回應。與此同時，香港股市持續疲弱，對香港的房地產投資信託的單位價格造成壓力。然而，這並不影響向我們的單位持有人穩定支付的每個基金單位分派，亦不影響春泉產業信託基本穩健的資產負債表。

同時，春泉產業信託正在回購可用的基金單位，通過增加每個基金單位分派及每個基金單位的資產淨值，為所有單位持有人創造價值。於二零二三年五月二十五日，春泉產業信託宣佈透過場外交易回購已發行基金單位總數約4.23%，此項回購於股東特別大會上獲得99.99%的支持，並提高單位持有人的收益及每個基金單位資產淨值。

年內，春泉產業信託的主要單位持有人Huamao Property Holdings Limited (「**Huamao Property**」)購買遠洋集團控股有限公司先前持有的近乎所有基金單位。為此，Huamao Property成為春泉產業信託的第二大單位持有人，持有所有已發行基金單位約25%。

儘管宏觀經濟環境困難，租賃市場較預期疲弱，但由於春泉產業信託加大力度在北京及惠州支持其優質的資產，並採取靈活的資本管理措施，幫助其應對充滿挑戰的高利率環境，從而於年內展現韌性。我們在北京的華貿物業仍然是首都頂級寫字樓物業之一，在市道非常艱困的一年裡，表現大體上優於市場。在惠州，華貿天地購物商場為當地居民提供一個多彩多姿的人氣熱點，業績表現超出預期。精明的資本管理措施使春泉產業信託免受利率飆升的最壞影響，而基金單位回購進一步提升了單位持有人的基金單位價值。所有此等舉措使我們得以在風高浪急的境況中保持穩定，並讓春泉產業信託為未來一年做好準備。

展望

於二零二四年，中國企業將面對的形勢是房地產、科技及金融等主要行業持續減債及出現重大結構性轉變。同時，預期中國政府將推出積極的財政措施，包括計劃發行人民幣1萬億元的超長特別中央政府債券，並實施逆週期宏觀經濟政策以支持經濟。緩解房地產行業風險的政策包括最近於二零二四年二月將5年期貸款最優惠利率下調25個基點至3.95%，另外促進人工智能、半導體及綠色科技等策略性行業的增長。

在中國境外，市場的重點大部分是全球(尤其是美國)利率前景。美元利率短短兩年內迅速飆升5個百分點以上，使融資成本大幅增加，抑制了債務投資活動。全球前景受到美國利率週期的重大影響，在二零二三年達到峰值後，預計二零二四年將逐漸轉向寬鬆，可能會促進更為支持增長的宏觀環境。

商業活動好轉尚需時日，預計短期內業主及租戶對北京整體寫字樓市場的信心會持續疲弱。結果是新租約有限，重心依然為在續租磋商中提供優惠及減租。面對不明朗的經濟環境，核心商業區許多注重成本的租戶選擇搬遷或縮減規模，導致在該等優質核心區域爭取為數更少的優質租戶的競爭加劇。管理人對北京寫字樓市場的前景持謹慎態度，儘管預期於來年核心商業區不會推出新的寫字樓供應，但預計租金及出租率將繼續受壓。

管理人將努力維持華貿物業的穩定性。合共27.4%的租約將於二零二四年到期。我們很高興於年底時維持92.2%的出租率，並將優先努力維持相對較高的出租率。春泉產業信託於二零二四年的策略將優先考慮出租率而非租金，著重進一步提升租戶的質素，同時我們的租賃及營運策略將更為著重對可持續發展的關注。

北京寫字樓市場與全球及中國經濟狀況密切相關，但惠州華貿天地的業績更加與大灣區的國內消費趨勢相關。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。受惠經濟增長、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，華貿天地可從這個獨特區域的長期興旺中獲利。今年，我們從其運營中收穫了全期收益。

儘管零售業(包括華貿天地)於二零二二年因新冠肺炎疫情及相關社交限制而面臨重重挑戰，但惠州當地管理團隊的不懈努力使得華貿天地的客流量在中國重新開放後出現令人鼓舞的反彈。華貿天地的日均客流量超過32,000人次，本年度整體商品交易額超過人民幣21億元。當前租戶組合以電動車及高科技產品、餐飲及化妝品為重點，旨在利用後疫情時代消費者偏好的轉變。於二零二三年，我們投放額外資源以提升商場的社交媒體曝光率，並推廣商場作為舉辦節日活動及慶祝活動的優越地點。我們預期於二零二四年繼續採取相同策略，以使我們從惠州的競爭對手中脫穎而出。華貿天地合共30.4%的租約將於二零二四年到期。由於本年度平均出租率約為97%及租金自二零二二年起回升，春泉產業信託將繼續受惠於該商場於二零二四年作為惠州高端購物商場的優越定位。

從資本管理的角度而言，春泉產業信託早期決定對我們幾乎所有貸款風險實施鎖定利率，有效並顯著緩解我們於二零二三年的利率風險。於二零二三年底，春泉產業信託的資產負債表仍然穩健，資本負債比率約為39.5%，為應對宏觀經濟波動提供緩衝，並為未來潛在增長作好準備。儘管利率水平上升對債務成本的影響揮之不去，但此影響因全球通脹趨勢緩和而漸露曙光，表明當前週期的利率可能已見頂。我們將繼續密切監察市場狀況的變化，並調整我們的資本管理工作，以應對不斷變化的宏觀經濟環境。同時，我們密切關注人民幣兌美元及港元的走勢。從風險管理的角度而言，我們並無排除增加以人民幣計值的貸款佔我們港元借款比例的可能性，以進一步降低我們面臨的貨幣波動風險。

春泉產業信託的場內基金單位回購活動以及於二零二三年完成的場外回購直接增加了春泉產業信託的每個基金單位分派及每個基金單位資產淨值。該等舉措彰顯管理人對春泉產業信託未來發展的信心。於二零二四年，我們繼續堅持這一策略，在當前價格水平下，春泉產業信託的基金單位價值巨大。

於二零二四年，管理人仍矢志帶領春泉產業信託安渡動盪的宏觀經濟環境，同時向單位持有人保證我們堅定不移，致力實現穩定分派及春泉產業信託可持續長期增長潛力的決心。

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

儘管二零二三年初中國重新開放後市場情緒稍有好轉，但由於潛在租戶持觀望態度，整個報告年度的寫字樓市場依然低迷。資訊科技及金融行業出現搬遷及擴張需求，但新進入市場的租戶有限。國內租戶繼續主導市場，跨國公司仍舊不活躍。

於二零二三年年底，北京甲級寫字樓總庫存量約為 11.3 百萬平方米。截至二零二三年十二月三十一日，整體空置率輕微上升 1.7% 至 11.8%。租金同比下降約 8%，開始接近每平方米人民幣 300 元的重要心理關口。

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。於二零二三年年底，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的 24.8%。年內，CBD 區域的表現優於北京的整體市場，並保持穩定的出租率。於二零二三年年底，CBD 甲級寫字樓的出租率為 90.5%，原因為業主優先考慮爭取租戶，而非加租。於二零二三年年底，CBD 的整體平均租金為每平方米人民幣 327 元，同比下降 7.7%。於年底，CBD 超甲級物業（包括華貿物業）的空置率為 8.6%，平均租金為每平方米人民幣 362 元。

儘管環境充滿挑戰，但與中國其他城市相比，北京物業市場依然保持良好發展勢頭。由於缺乏新的寫字樓落成，這有助維持大市場的出租率。過去數年推出市場的新寫字樓亦已大部分租出，緩解了租金及出租率的壓力。在撰寫本公告時，預期在二零二五年之前，CBD 不會有新寫字樓供應。因此，我們對北京 CBD 寫字樓市場的前景依然謹慎樂觀。

二零二三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	90.5%	0.8 個百分點	327	-7.7%
	超甲級	91.4%	-1.3 個百分點	362	-9.2%

¹ 於二零二三年十二月三十一日之數據。

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

華貿物業經營表現

(人民幣百萬元)	二零二三年 財政年度	二零二二年 財政年度	同比變動	二零二三年 下半年	二零二三年 上半年	環比變動
收益						
－租金收入	461.06	476.26	(3.2%)	231.54	229.52	0.9%
－停車場收入	3.56	4.78	(25.5%)	2.06	1.50	37.3%
－其他收入(附註i)	5.57	9.85	(43.5%)	2.11	3.46	(39.0%)
	470.19	490.89	(4.2%)	235.71	234.48	0.5%
物業經營開支						
－物業管理費用	(10.36)	(10.80)	(4.1%)	(5.18)	(5.18)	—
－物業稅(附註ii)	(57.61)	(59.29)	(2.8%)	(29.00)	(28.61)	1.4%
－預扣稅(附註iii)	(48.19)	(49.87)	(3.4%)	(24.30)	(23.89)	1.7%
－其他稅項(附註iv)	(0.44)	(0.42)	4.8%	(0.21)	(0.23)	(8.7%)
－租賃佣金	(3.92)	(2.79)	40.5%	(3.03)	(0.89)	240.4%
－其他開支	(0.84)	(2.36)	(64.4%)	(0.42)	(0.42)	—
	(121.36)	(125.53)	(3.3%)	(62.14)	(59.22)	4.9%
物業收入淨額	348.83	365.36	(4.5%)	173.57	175.26	(1.0%)

附註：

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

於二零二三年財政年度下半年，華貿物業錄得收益較上半年上升0.5%，其中寫字樓產生的租金收入環比增加0.9%，乃由於出租率輕微改善。物業經營開支環比上升4.9%，主要因佣金開支增加，物業收入淨額為人民幣173.57百萬元，環比下降1.0%。

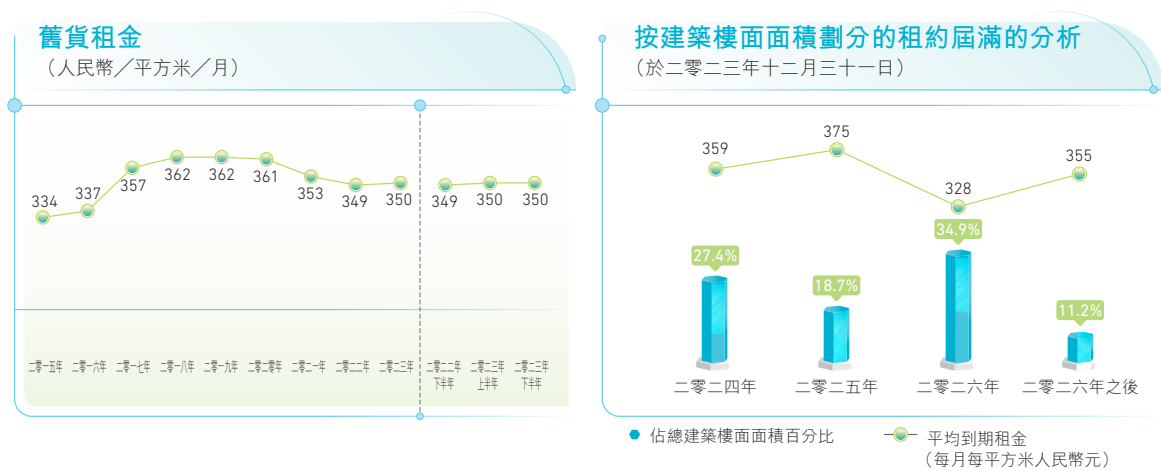
物業經營開支主要包括稅項開支，即物業稅、預扣稅及其他稅項。於二零二三年財政年度下半年，稅項開支總額及物業管理費用(按總收益的2.0%計算)，分別佔物業經營開支總額的86.1%及8.3%。

租金收入

於二零二三年下半年，華貿物業的平均出租率為91%，獲得的租約(包括新租及續租)總面積達30,942平方米(二零二三年上半年：10,697平方米；二零二二年財政年度：40,888平方米)。二零二三年下半年的續租率¹為92%(二零二三年上半年：65%)，全年續租率為75%(二零二二年財政年度：69%)。於二零二三年下半年，新簽出租的面積中，24.5%(二零二三年上半年：28.6%)為新出租面積，其餘為續租面積。按全年計算，新出租面積佔26.0%(二零二二年財政年度：19.2%)。二零二三年下半年的平均舊貨租金(扣除增值稅(「增值稅」))維持每平方米人民幣350元(二零二三年上半年：每平方米人民幣350元；二零二二年財政年度：每平方米人民幣349元)，續租租金²錄得正增長0.1%(二零二三年上半年：1.8%)。於二零二三年財政年度，華貿物業錄得全年續租租金正增長0.7%(二零二二年財政年度：負增長0.3%)。

在截至二零二三年十二月三十一日的租金拖欠情況中，撰文之時的未償還欠款為人民幣0.6百萬元。

(人民幣百萬元)	二零二三年		二零二三年		二零二二年
	下半年	變動	上半年	變動	下半年
平均舊貨月租(人民幣/平方米) ³	350	—	350	0.3%	349
平均租用率 ⁴	<u>91.1%</u>	<u>+0.5個百分點</u>	<u>90.6%</u>	<u>-2.4個百分點</u>	<u>93.0%</u>



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. 出租率按指定期間的月末平均數計算。

於二零二三年十二月三十一日，華貿物業的加權平均租約到期為647天(以建築樓面面積計)。於截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度到期租約分別佔可出租總建築樓面面積的27.4%及18.7%，而該等到期租約的平均單位租金分別為每平方米人民幣359元及每平方米人民幣375元。

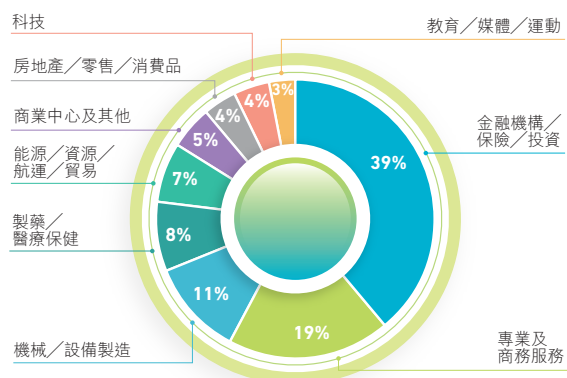
租戶基礎

於二零二三年十二月三十一日，華貿物業擁有合共194名租戶。五大租戶(以建築樓面面積計)佔報告年度總收益的19.6%，於二零二三年十二月三十一日佔已出租總樓面面積的21.9%。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	6.0%
中德證券	4.3%
環球律師事務所	4.3%
德事商務中心	4.1%
康泰納仕	3.2%
總計	21.9%

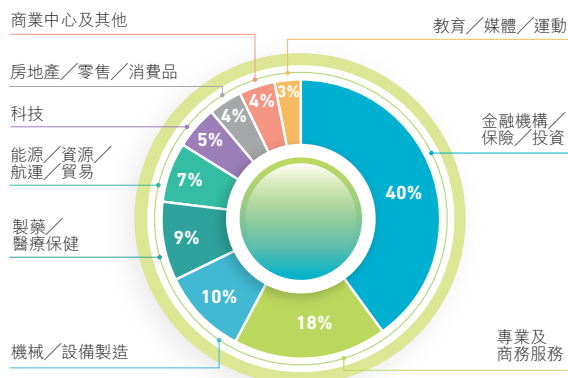
佔已出租建築樓面面積百分比

(於二零二三年十二月三十一日)

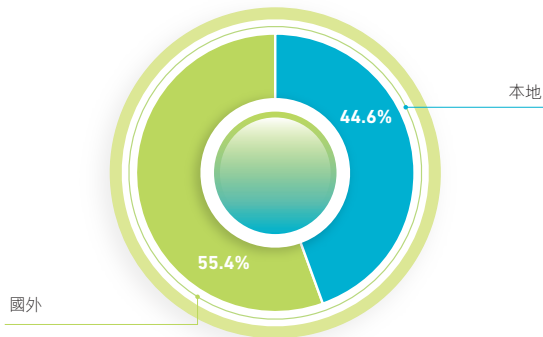


佔每月收益百分比

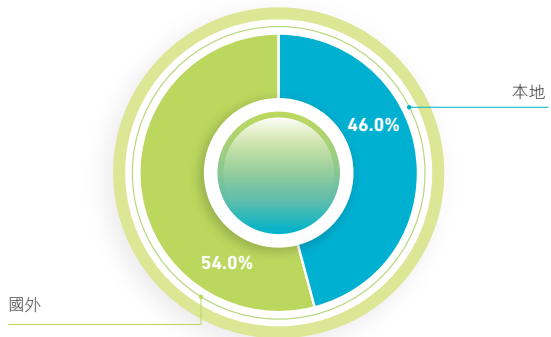
(截至二零二三年十二月三十一日止一個月)



佔已出租建築樓面面積百分比 (於二零二三年十二月三十一日)



佔每月收益百分比 (截至二零二三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

作為廣東省大灣區9+2個城市之一，惠州總面積約為11,000平方公里，擁有豐富的天然資源、能源及旅遊資源，居住人口有6.2百萬人，該城為廣東省東部與北部之間必不可少的門戶及聯繫。惠州亦為最接近香港的內地城市之一，在區內具有重要的戰略意義。由於地理位置優越及資源豐富，惠州引來眾多優質企業，其亦受益於深圳、東莞等附近城市的工業溢出流轉，激勵城市人口增長並推動經濟發展。

惠州零售市場回顧

在經濟增長潛力巨大、持續城市化、消費升級、基礎設施網絡擴張及政府持續支持的推動下，惠州商場行業增長強勁。根據研究機構灼識諮詢的資料，惠州商場的整體商品交易額由二零一八年的人民幣175億元增加至二零二三年的人民幣213億元，複合年增長率為3.9%。灼識諮詢預測，到二零二八年，惠州商場行業的整體商品交易額為人民幣304億元，二零二四年至二零二八年的複合年增長率為7.5%，超過大灣區其他城市的增長。截至二零二三年十二月三十一日，惠州有36個購物商場，總零售建築樓面面積約為2.5百萬平方米，由約31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33.7%。截至二零二三年十二月三十一日，華貿天地在惠州商場行業的建築樓面面積及整體商品交易額份額分別為5.8%及9.7%。

華貿天地經營表現

二零二三年日均客流量
32,620 人次
同比增加 30.3%

二零二三年平均
每月商品交易額
約**人民幣171百萬元**
同比增加 10.3%

春泉產業信託於二零二二年九月二十八日收購華貿天地。自二零二三年年初新冠肺炎疫情政策放寬以來，購物中心的消費信心有所恢復，人流量也有所增加。除夕夜，人流流量明顯出現回升跡象，購物中心的客流量估計為181,000人次，與二零二二年相比增長了187%。



報告年度內，我們通過為購物商場引入一系列國際化妝品品牌而進一步提升華貿天地的定位。該等品牌中許多目前於惠州僅在惠州華貿天地設店，營造出商場獨家及奢華感，鞏固其高端名聲。我們相信，此策略有助我們的購物商場從市內競爭對手中的購物商場脫穎而出，並提高其作為購物人士首選之地的地位。我們的本地物業管理團隊亦一直努力不懈地優化商場內的商戶組合，讓顧客的購物體驗進一步提升。比如，一樓經過重新佈置，展示特斯拉及蔚來等知名電動汽車品牌，並包括大疆及蘋果授權經銷商展示最新電子產品的商店。於二零二三年下半年，我們已成功與91名新商戶簽訂租約，全年的新商戶數目達154名。

財務摘要

(人民幣百萬元)	二零二三年	二零二三年	二零二二年	
	下半年	上半年	環比變動	九月二十八日 至二零二二年 十二月三十一日
收益				
—租金收入總額 (附註i)	107.8	106.6	1.1%	49.3
—其他收入(附註ii)	1.9	3.5	(45.7%)	0.7
	109.7	110.1	(0.4%)	50.0
物業經營開支	(37.2)	(30.0)	24.0%	(11.0)
物業收入淨額	72.5	80.1	(9.5%)	39.0

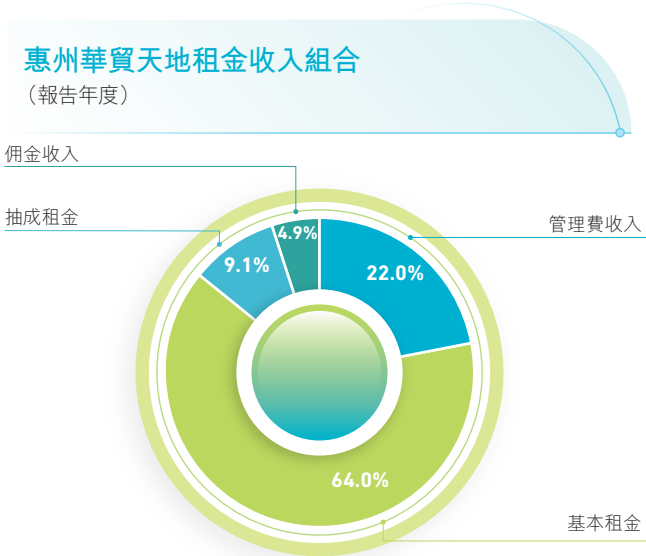
* 收購惠州的華貿天地68%的權益已於二零二二年九月二十八日完成。

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。

於二零二三年下半年，華貿天地的收益為人民幣109.7百萬元，主要包括基本租金、管理費收入、抽成租金及佣金收入，環比減少0.4%，原因為罰金收入減少約人民幣1.6百萬元。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用、廣告及推廣開支及稅項開支，即物業稅及其他稅項。於二零二三年下半年，稅項開支合共佔物業經營開支總額的34%。物業管理費用按總收益的3%加華貿天地物業管理人的實際人力資源成本計算，佔物業經營開支總額的34%。下半年物業經營開支增長24.0%，部分原因為廣告及推廣開支增加，尤其是線上媒體平台的有關開支。

於二零二三年下半年，平均出租率由二零二三年上半年的95.9%回升至97.4%。商場的平均月租由二零二三年上半年的每平方米人民幣165元上升至二零二三年下半年的每平方米人民幣170元。租用成本(定義為租金收入總額佔購物商場的整體商品交易額的百分比)於報告期間為10.4%。

	二零二三年 下半年	二零二三年 上半年	變動
平均月租(人民幣/平方米) ¹	170	165	3.0%
— 固定租金	146	137	6.6%
— 浮動租金	24	28	(14.3%)
平均出租率 ²	<u>97.4%</u>	<u>95.9%</u>	<u>1.5個百分點</u>

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

按建築樓面面積劃分的租約屆滿的分析

	按建築 樓面面積	按二零二三年 十二月租金
截至二零二四年十二月三十一日止年度	30.4%	38.1%
截至二零二五年十二月三十一日止年度	20.7%	31.3%
截至二零二六年十二月三十一日止年度	31.7%	18.2%
截至二零二七年十二月三十一日止年度及之後	<u>17.2%</u>	<u>12.4%</u>
總計	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

於二零二三年十二月三十一日，於截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度到期的租約分別佔可出租總建築樓面面積的30.4%及20.7%，並分別佔十二月租金收入的38.1%及31.3%。

租戶基礎

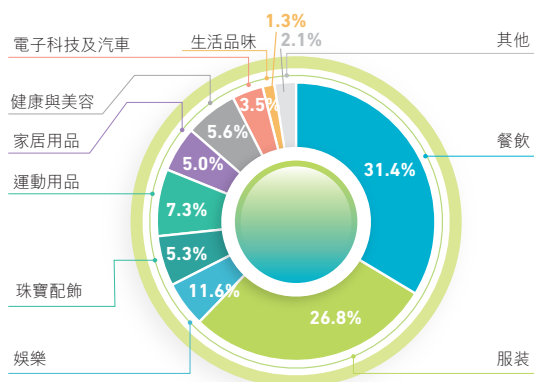
作為惠州的旗艦商場，華貿天地的貿易組合側重於高端及生活時尚項目。餐飲店舖主要為享負盛名的本地及國際品牌，對於維持穩定高客流量至關重要。服裝為目前華貿天地最大的板塊，其正被高端化妝品等美容及個人護理產品逐漸削減。目前，重點是增加聚集在一樓的電動汽車及數碼產品的曝光率。

於二零二三年十二月三十一日，華貿天地擁有合共約 500 名租戶。五大租戶(以建築樓面面積計)的貿易領域及二零二三年十二月租金收入的詳情如下表。

租戶貿易領域	佔建築	
	樓面面積	佔租金收入
娛樂	7.1%	2.3%
餐飲	4.2%	0.7%
服裝	3.4%	0.6%
家居用品	1.8%	0.3%
家居用品	1.5%	0.6%
總計	<u>18.0%</u>	<u>4.5%</u>

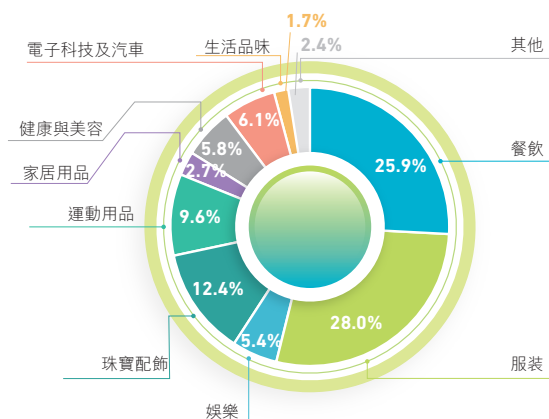
華貿天地租戶組合佔已租建築樓面面積

(於二零二三年十二月三十一日)



華貿天地租戶組合佔租金

(截至二零二三年十二月止一個月)



英國組合業務回顧

英國組合的84項物業均為與租戶 Kwik-Fit (GB) Limited (「**Kwik Fit**」，一間英國領先的汽車服務經營公司)訂立的長期租約。除一份租約外，其餘租約均於二零三二年三月到期¹。目前，英國組合的租用率為100%，經過報告年度內完成的每五年租金檢討後，每年合約租金收入為約4.76百萬英鎊。春泉產業信託可獲得租金收入的大部分，原因是租約屬「全面維修及保險由租戶負擔」性質，根據該等租約，租戶支付協議規定之任何日常費用(租金、水電費等)以及有關物業的所有房產稅、房屋保險及保養費(三重「淨利」)。

附註：

1. 位於Islington的物業的土地租約及商業租約將於二零二四年九月到期。

財務業績摘要

(除另有指明外， 以人民幣百萬元列示)	二零二三年	二零二二年	同比變動	二零二三年	二零二三年	環比變動
	財政年度	財政年度		下半年	上半年	
收益	732.45	577.85	26.8%	369.03	363.42	1.5%
物業經營開支	(189.19)	(137.42)	37.7%	(99.67)	(89.52)	11.3%
物業收入淨額	543.26	440.43	23.3%	269.37	273.89	(1.7%)
淨物業收益率	74.2%	76.2%	-2.0個百分點	73.0%	75.4%	-2.4個百分點
一般及行政開支	(89.01)	(74.65)	19.2%	(48.40)	(40.61)	19.2%
現金利息開支	(181.19)	(110.18)	64.4%	(88.81)	(92.38)	(3.9%)
即期所得稅	(32.16)	(8.87)	262.6%	(15.33)	(16.84)	(9.0%)
單位持有人應佔除稅後						
(虧損)/溢利	(77.54)	28.35	不適用	15.38	(92.92)	不適用
非控股權益應佔除稅後溢利	23.99	90.08	(73.4%)	13.16	10.82	21.6%
可供分派收入總額	252.14	292.61	(13.8%)	120.48	131.66	(8.5%)
基金單位資料						
每個基金單位分派(港仙)	19.0	21.2	(10.4%)	9.0	10.0	(10.0%)
每個基金單位分派						
(等值人民幣分)	17.1	18.3	(6.6%)	8.2	8.9	(7.9%)
分派比率	97.5%	92.5%	+5.0個百分點	97.5%	97%	+0.5個百分點
每個基金單位資產淨值(港元)	4.70	4.95	(5.1%)	4.70	4.63	1.5%
已發行基金單位數目	1,440,497,110	1,484,931,187	(3.0%)	1,440,497,110	1,493,567,431	(3.6%)
於	二零二三年	二零二二年	同比變動	二零二三年	二零二三年	環比變動
	十二月三十一日	十二月三十一日		十二月三十一日	六月三十日	
物業估值	12,039.34	12,082.95	(0.4%)	12,039.34	12,066.23	(0.2%)
總資產	12,785.53	12,930.99	(1.1%)	12,785.53	13,009.14	(1.7%)
總借貸	5,054.49	4,857.35	4.1%	5,054.49	5,131.00	(1.5%)
單位持有人應佔						
資產淨值	6,130.66	6,558.84	(6.5%)	6,130.66	6,370.88	(3.8%)
資本負債比率	39.5%	37.60%	+1.9個百分點	39.5%	39.4%	+0.1個百分點

財務表現

由於華貿天地帶來的全年貢獻，春泉產業信託於報告年度內之收益為人民幣732.45百萬元，同比增加26.8%。經計及物業經營開支人民幣189.19百萬元後，物業收入淨額為人民幣543.26百萬元，同比增加23.3%，而淨物業收益率為74.2%（二零二二年財政年度：76.2%）。

一般及行政開支為人民幣89.01百萬元。同時，計息借貸之融資成本總額錄得人民幣236.99百萬元（二零二二年財政年度：人民幣397.73百萬元），包括將港元計值銀行借貸在財務報表兌換成人民幣時的非現金匯兌虧損人民幣50.60百萬元（二零二二年財政年度：非現金匯兌虧損人民幣252.90百萬元）。二零二三年財政年度錄得較高現金利息開支人民幣181.19百萬元，主要由於二零二二年九月就收購華貿天地提取額外融資。二零二三年下半年的現金利息開支為人民幣88.81百萬元，環比下降3.9%，乃得益於持續的利率對沖計劃。二零二三年財政年度產生即期所得稅人民幣32.16百萬元，同比增加262.6%，乃由於惠州業務須繳納中國企業所得稅帶來的全年影響。

經計及投資物業之公允價值下跌人民幣131.83百萬元（二零二二年財政年度：公允價值增加人民幣268.73百萬元），報告年度的單位持有人應佔除稅後虧損為人民幣77.54百萬元（二零二二年財政年度：單位持有人應佔除稅後溢利人民幣28.35百萬元）。

春泉產業信託於報告年度的可供分派收入總額為人民幣252.14百萬元，同比減少13.8%。呈報金額已經調整，不包括匯兌虧損及投資物業公允價值減少（均為非現金性質）。

財務狀況

春泉產業信託之總估值師萊坊測量師行有限公司(「萊坊」或「總估值師」)於二零二三年十二月三十一日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零二三年十二月三十一日之估值為人民幣8,560百萬元，較其於二零二二年十二月三十一日之估值下降0.9%。華貿物業的估值乃經採用收入資本化法得出，並以直接比較法進行交叉核查。資本化比率／續租回報率為5.0%(二零二三年六月三十日：5.0%；二零二二年十二月三十一日：5.0%)。

華貿天地於二零二三年十二月三十一日的估值為人民幣2,843百萬元，較於二零二二年十二月三十一日的估值上升0.7%。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%(二零二三年六月三十日：6.0%；二零二二年十二月三十一日：6.0%)。

英國組合於二零二三年十二月三十一日之估值為70.4百萬英鎊(相當於人民幣636.34百萬元)，較於二零二二年十二月三十一日之估值減值5.2%(以英鎊計)及增值2.6%(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4.35%至9.05%(二零二二年十二月三十一日：3.70%至8.15%)。

於二零二三年十二月三十一日，春泉產業信託債務融資合共約人民幣5,054.49百萬元，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」)，按一個月港元香港銀行同業拆息加年利率1.60%計息，並將於二零二五年九月到期。於報告年度末，華貿物業融資中4,335百萬港元尚未償還。
2. 融資51百萬英鎊(「英國融資」)，按2.20厘年利率加英鎊隔夜平均指數(「SONIA」)加信貸調整差價(「CAS」)的利率計息及將於二零二五年一月到期。在英國融資中，於二零二三年四月提前償還部分款項2.7百萬英鎊後，於報告年度末，47.8百萬英鎊尚未償還。

3. 融資人民幣900百萬元，按五年或以上中國貸款市場報價利率上浮60個基點計息及將於二零三二年三月到期，其中人民幣735.31百萬元於報告年度末尚未償還。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的資本負債比率(即總借貸對資產總值)為39.5%，而於二零二二年十二月三十一日則為37.6%。

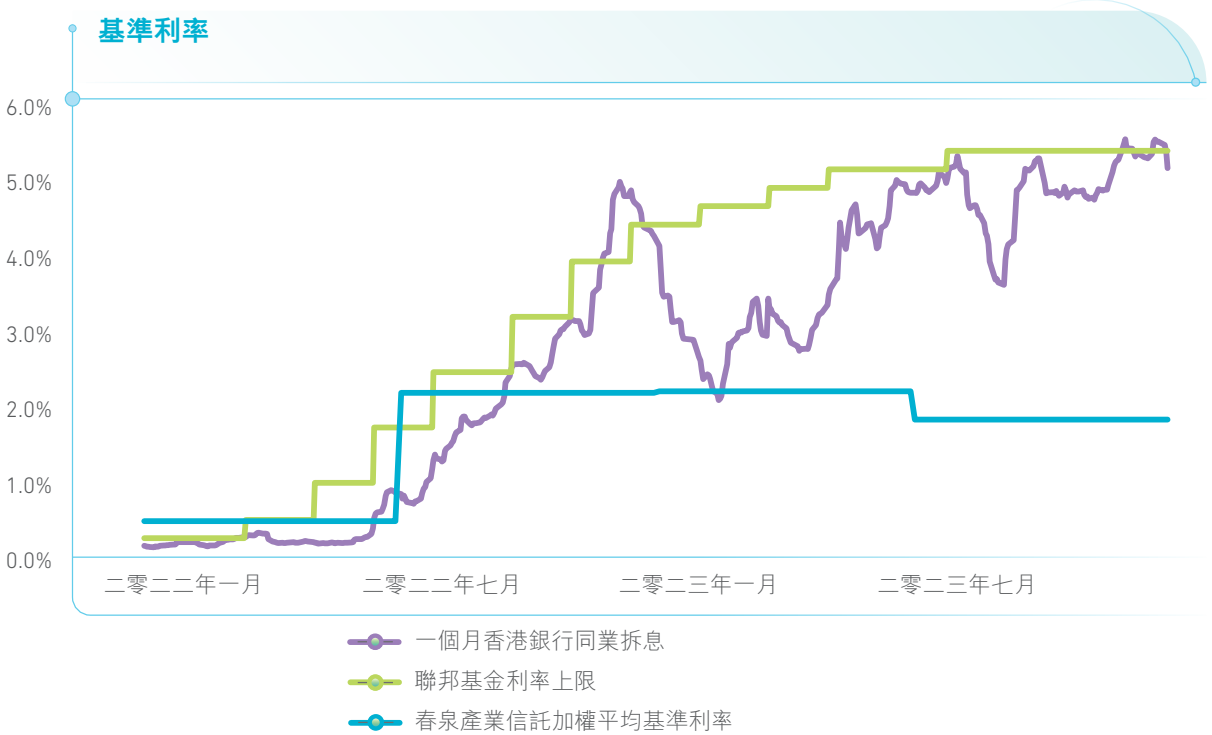
春泉產業信託的投資物業、應收租金、受限制銀行結餘、本集團若干附屬公司的普通股已抵押作為貸款融資的擔保(如適用)。在整個報告年度，春泉產業信託及本集團其他附屬公司在所有重大方面均已遵守融資及擔保文件的條款及規定。

於二零二三年十二月三十一日，春泉產業信託(連同其特殊目的機構，統稱「本集團」)的非受限制現金為人民幣222.89百萬元，於二零二二年十二月三十一日則為人民幣202.43百萬元。本集團亦有未提取的銀行貸款融資總額人民幣555百萬元。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。現金一般作為短期存款存放，大部分以港元計值。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訂立不同年期的浮息轉定息利率掉期(「利率掉期」)及交叉貨幣掉期合約實施對沖計劃，以減輕其利率及匯率風險。

於二零二三年十二月三十一日，就有關華貿物業融資而言，利率掉期合約及交叉貨幣掉期合約的名義總額分別為2,355百萬港元及1,950百萬港元，加權平均掉期年利率為1.82%。英國融資方面，利率掉期合約的名義金額為47.8百萬英鎊，掉期年利率為3.8%。因此，加權平均掉期年利率(未計息差及任何信貸調整息差)約為2.0%。同時，人民幣計值的貸款以中國貸款市場報價利率計息，該利率在報告年度內相對穩定，並呈下降趨勢。



於二零二三年十二月三十一日，春泉產業信託的借貸比例(受利率對沖計劃保障或按相對穩定的中國貸款市場報價利率計息)約為99.5%(二零二二年財政年度：77.0%)，大幅降低利率波動對春泉產業信託的影響。

於報告年度，加權平均現金年利率(扣除息差後)約為3.6%(二零二二年財政年度：3.1%)。

單位持有人應佔資產淨值

於二零二三年十二月三十一日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣6,130.66百萬元。於二零二三年十二月三十一日，每個基金單位資產淨值為4.70港元(二零二二年十二月三十一日：4.95港元)，其較二零二三年十二月二十九日(報告年度的最後交易日)的基金單位收市價2.28港元有106.1%溢價。

資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

僱員

於報告年度內，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、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。

認可架構

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

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19,510,923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，請參閱日期為二零二三年三月二十四日、二零二三年五月二日、二零二三年八月十八日及二零二三年十月三十一日的公告。

於報告年度，管理人(代表春泉產業信託)回購合共64,348,000個基金單位，回購的63,945,000個基金單位於財政年度末之前已註銷，餘下403,000個基金單位於二零二三年十二月三十一日尚未註銷。有關詳情，請參閱「購買、出售或贖回基金單位」一節。

於二零二三年十二月三十一日已發行基金單位總數為1,440,497,110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)於聯交所場內購回合共1,113,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為2.4百萬港元。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位	每個基金單位購買價		概約總代價
	回購(場內)	最高	最低	(不包括開支)
	數目	港元	港元	千港元
二零二三年				
三月	79,000	2.3947	2.3597	187
四月	180,000	2.4410	2.4313	439
十月	203,000	1.9873	1.8767	397
十一月	183,000	1.8969	1.8692	345
十二月	468,000	2.2530	1.9100	1,006
合共	1,113,000			2,374

上述管理人於報告年度內於場內進行之基金單位回購均根據單位持有人授出且於當時有效之回購基金單位之一般授權進行，並符合春泉產業信託及單位持有人之整體利益。管理人進行購回的目的是為提高每個基金單位的資產淨值及／或每個基金單位盈利。

於場內購回之基金單位之平均成本(不包括開支)約為每個基金單位2.13港元。

誠如管理人於二零二三年五月二十五日公佈，管理人與BT Cayman Ltd. (「**BT Cayman**」) 訂立回購協議，據此，管理人(為及代表春泉產業信託並以其管理人身份行事)有條件同意購買及BT Cayman有條件同意出售63,235,000個由BT Cayman持有的基金單位，佔於二零二三年十二月三十一日已發行基金單位總數的約4.39% (「**場外基金單位回購**」)。場外基金單位回購的價格定為2.3810港元。場外基金單位回購已於春泉產業信託於二零二三年六月二十三日舉行之特別大會獲獨立單位持有人批准。場外基金單位回購已於二零二三年七月七日完成。場外基金單位回購的詳情，分別載於春泉產業信託日期為二零二三年五月二十五日、二零二三年五月二十八日、二零二三年五月三十日、二零二三年六月二十三日及二零二三年七月七日的公告，以及春泉產業信託日期為二零二三年五月二十七日的通函。

合共63,945,000個購回的基金單位已於報告年度註銷，餘下403,000個於場內購回的基金單位緊隨於二零二四年一月註銷。

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，於二零二三年十二月三十一日，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二零二三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

春泉產業信託截至二零二三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，並將於二零二四年四月三十日或之前寄發予單位持有人。

週年大會

春泉產業信託二零二四年週年大會將於二零二四年五月二十九日或前後舉行，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，二零二四年三月二十一日

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 (財務總監兼執行董事)；*Hideya Ishino* (非執行董事)；及馬世民、林耀堅、邱立平及童書盟 (均為獨立非執行董事)。

綜合收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年	二零二二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	5	732,448	577,851
物業經營開支	6	(189,186)	(137,423)
物業收入淨額		543,262	440,428
一般及行政開支	7	(89,005)	(74,651)
投資物業公允價值(虧損)/收益	13	(131,833)	268,730
使用權資產公允價值虧損	14	(187)	(312)
其他虧損，淨額	8	(98,736)	(18,695)
營運溢利		223,501	615,500
銀行利息收入		4,932	4,166
計息借貸之融資成本	9	(236,994)	(397,726)
除稅及與單位持有人交易前的(虧損)/溢利		(8,561)	221,940
所得稅開支	10	(44,998)	(103,508)
年內(虧損)/溢利(與單位持有人交易前)		(53,559)	118,432
已付單位持有人的分派：			
— 二零二一年末期分派		—	(139,224)
— 二零二二年中期分派		—	(137,386)
— 二零二二年末期分派(附註 ii)		(135,192)	—
— 二零二三年中期分派(附註 ii)		(127,710)	—
		(316,461)	(158,178)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
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	(320,910)	(140,732)
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額	(19,536)	(107,526)
非控股權益	<u>23,985</u>	<u>90,080</u>
	<u>(316,461)</u>	<u>(158,178)</u>

以下各項應佔年內(虧損)/溢利
(與單位持有人交易前)：

— 單位持有人(附註i)	(77,544)	28,352
— 非控股權益	<u>23,985</u>	<u>90,080</u>
	<u>(53,559)</u>	<u>118,432</u>

附註：

- (i) 每個基金單位(虧損)/盈利乃按單位持有人應佔與單位持有人交易前的年內(虧損)/溢利和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註12。
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度已分別支付二零二三年中期分派人民幣127,710,000元及二零二二年末期分派人民幣135,192,000元。截至二零二三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46至80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

截至二零二三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
截至二零二三年十二月三十一日 止年度					
年內虧損	(77,544)	58,008	(19,536)	23,985	4,449
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 <i>可能不會重新分類至 綜合收益表的項目</i>	(16,867)	—	(16,867)	—	(16,867)
<i>換算春泉產業信託財務報表的 匯兌收益</i>					
	36,403	—	36,403	—	36,403
年內全面收益總額	<u>(58,008)</u>	<u>58,008</u>	<u>—</u>	<u>23,985</u>	<u>23,985</u>
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 <i>可能不會重新分類至 綜合收益表的項目</i>	29,633	—	29,633	—	29,633
<i>換算春泉產業信託財務報表的 匯兌收益</i>					
	77,893	—	77,893	—	77,893
年內全面收益總額	<u>135,878</u>	<u>(135,878)</u>	<u>—</u>	<u>90,080</u>	<u>90,080</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262,902,000元(二零二二年：人民幣276,610,000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320,910,000元(二零二二年：減少人民幣140,732,000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46至80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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
單位持有人應佔年內(虧損)/溢利(與單位持有人交易前)	(77,544)	28,352
調整：		
— 單位持有人應佔投資物業的公允價值虧損/(收益)	132,210	(153,350)
— 使用權資產公允價值虧損	187	312
— 衍生金融工具的公允價值虧損/(收益)淨額	120,615	(81,767)
— 單位持有人應佔投資物業公允價值變動的遞延稅項	8,729	63,499
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	38,611	34,500
— 以實際利率法計算的銀行借貸利息	(166)	39,361
— 未變現匯兌虧損	29,497	361,699
年內可供分派收入(附註 ii)	<u>252,139</u>	<u>292,606</u>
年內分派總額(附註 iii)	245,836	270,661
指：		
已付中期分派(附註 iv)	127,710	137,386
將付末期分派(附註 v)	<u>118,126</u>	<u>133,275</u>
年內分派總額(附註 iii)	245,836	270,661
年內分派總額佔可供分派收入百分比	97.5%	92.5%
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)	10.0 港仙	11.2 港仙
— 將付每個基金單位的末期分派(附註 v)	<u>9.0 港仙</u>	<u>10.0 港仙</u>
年內每個基金單位分派(附註 vi)	<u>19.0 港仙</u>	<u>21.2 港仙</u>

第46至80頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

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：

	二零二三年	二零二二年
單位持有人每個基金單位所獲分派		
— 每個基金單位的中期分派	人民幣 8.9 分	人民幣 9.3 分
— 每個基金單位的末期分派	人民幣 8.2 分	人民幣 9.0 分
年內每個基金單位分派	<u>人民幣 17.1 分</u>	<u>人民幣 18.3 分</u>

- (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(虧損)/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) 截至二零二三年六月三十日止六個月的每個基金單位中期分派10.0港仙按期內中期分派人民幣127,710,000元及於二零二三年九月八日(即二零二三年中期分派的記錄日期)已發行基金單位1,435,334,392個計算並約整至最接近0.1港仙。中期分派已於二零二三年九月二十二日支付予單位持有人。
- (v) 截至二零二三年十二月三十一日止年度末期分派每個基金單位9.0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118,126,000元及於二零二四年三月二十一日(即末期分派的宣派日期)已發行基金單位1,439,410,110個計算並約整至最接近0.1港仙。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期分派預期於二零二四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二零二四年三月二十一日(即末期分派宣派日期)至二零二四年四月十七日(「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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期分派每個基金單位10.0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133,275,000元及二零二三年四月二十八日(即二零二二年末期分派記錄日期)的已發行基金單位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已於二零二三年五月十五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46至80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

於二零二三年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
		二零二三年	二零二二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
投資物業	13	12,039,343	12,082,952
使用權資產	14	15,468	14,460
衍生金融工具	15	93,186	159,994
受限制銀行結餘	17	326,532	366,840
貿易及其他應收款項	16	88,103	104,313
現金及現金等價物	17	222,893	202,434
總資產		12,785,525	12,930,993
負債，不包括單位持有人應佔資產淨值			
計息借貸	19	5,054,490	4,857,346
衍生金融工具	15	41,376	—
遞延稅項負債	20	110,150	97,313
租賃負債	14	11,163	10,601
租賃按金	18	211,544	204,566
貿易及其他應付款項	18	215,122	217,279
應付所得稅		39,866	37,880
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		5,683,711	5,424,985
非控股權益		971,150	947,165
單位持有人應佔資產淨值		6,130,664	6,558,843
已發行基金單位(千個)	21	1,440,497	1,484,931
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
人民幣		4.26	4.42
等值港元		4.70	4.95

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46至80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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	單位持有人 應佔資產			總計 人民幣千元
	儲備 人民幣千元	淨值 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零二三年一月一日	—	6,558,843	947,165	7,506,008
與單位持有人交易前的				
年內(虧損)/溢利	—	(77,544)	23,985	(53,559)
換算財務報表的匯兌收益	19,536	—	—	19,536
外匯儲備變動產生的款項 (附註)	(19,536)	19,536	—	—
已付單位持有人的分派：				
— 二零二二年末期分派	—	(135,192)	—	(135,192)
— 二零二三年中期分派	—	(127,710)	—	(127,710)
截至二零二三年 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	—	(320,910)	23,985	(296,925)
發行基金單位(附註21)	—	32,786	—	32,786
購回以供註銷的基金單位 (附註21)	—	(140,055)	—	(140,055)
	—	(107,269)	—	(107,269)
於二零二三年十二月三十一日	—	6,130,664	971,150	7,101,814

附註：該金額指年內用以抵銷儲備變動的保留溢利。

第46至80頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

	單位持有人 應佔資產			總計 人民幣千元
	儲備	淨值	非控股權益	
	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46至80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

截至二零二三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。

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重要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及現有準則的修訂本

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二零二三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及現有準則的修訂本。

於二零二三年生效的新訂準則及現有準則的修訂本：

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
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
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
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革－支柱二立法模板規則
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
國際財務報告準則第17號(修訂本)	初步應用國際財務報告準則第17號及國際財務 報告準則第9號－比較資料

採納該等新訂準則及現有準則的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及現有準則的修訂本

以下為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。

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際會計準則第1號 (修訂本)	負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
國際會計準則第1號 (修訂本)	附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
國際會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	供應商融資安排	二零二四年一月一日
國際財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
國際財務報告準則第21號 (修訂本)	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
國際財務報告準則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的影響，預計採納新訂準則及現有準則的修訂本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二零二三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。

(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投資物業將可透過出售或透過使用並應用相應之稅率收回的方式而釐定。

(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(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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團有四項(二零二二年：無)交叉貨幣掉期，以將人民幣交換為港元，總名義金額為1,950百萬港元(約人民幣1,767百萬元)，以對沖港元計值銀行借貸引致的外匯風險，直至二零二五年九月二十三日。

於二零二三年十二月三十一日，倘美元兌人民幣升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內虧損將分別增加／減少人民幣47,232,000元(二零二二年：年內溢利將分別減少／增加人民幣45,817,000元)，主要由於換算在中國屬非功能貨幣項目的美元計值的貨幣資產及負債(如現金及銀行結餘及其他應付款項)之匯兌差額所致。

於二零二三年十二月三十一日，倘港元兌人民幣升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內虧損將分別增加／減少人民幣132,165,000元(二零二二年：年內溢利將分別減少／增加人民幣126,829,000元)，主要由於換算在中國屬非功能貨幣項目的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。

於二零二三年十二月三十一日，倘英鎊兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內虧損將分別增加／減少人民幣7,638,000元(二零二二年：年內溢利將分別減少／增加人民幣8,308,000元)，主要由於換算在英國屬非功能貨幣項目的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。

於二零二三年十二月三十一日，集團持有四項(二零二二年：三項)名義金額總額為2,355百萬港元及47.8百萬英鎊(約人民幣2,566百萬元)(二零二二年：名義金額總額為3,355百萬港元(約人民幣2,967百萬元))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。港元計值銀行借貸方面，於二零二五年九月二十三日之前，集團按介乎1.144%至1.25%之固定年利率(二零二二年：1.144%至1.25%之年利率)支付利息，並按一個月港元香港銀行同業拆息(二零二二年：一個月港元香港銀行同業拆息)之利率收取利息。英鎊計值銀行借貸而言，於二零二五年一月二十七日前，集團按3.8%之固定年利率支付利息，並按3個月複合英鎊隔夜平均指數之利率收取利息。

於二零二三年十二月三十一日，倘利率上調／下調50個基點而所有其他變量維持不變，年內虧損將分別增加／減少人民幣1,282,000元(二零二二年：年內溢利將分別減少／增加人民幣6,616,000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開始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。

	一年後		兩年後	
	一年內	至兩年內	至五年內	超過五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日				
受限制銀行結餘	—	286,532	—	40,000
貿易及其他應收款項	43,010	—	—	—
現金及現金等價物	222,893	—	—	—
衍生金融工具(淨收取)	—	51,580	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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	—	—	—
衍生金融工具	24,578	135,416	—	—
	<u> </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。

	一年後		兩年後	
	一年內	至兩年內	至五年內	超過五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	129,112	—	—	—
租賃按金	71,815	48,075	81,892	9,762
應付借貸利息	298,784	167,083	78,200	48,090
計息借貸	67,765	4,447,249	250,329	342,116
租賃負債	1,148	1,148	3,440	54,338
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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	1,060	1,060	3,177	50,218
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
總借貸(附註19)	5,054,490	4,857,346
總資產	<u>12,785,525</u>	<u>12,930,993</u>
資本負債比率	<u>39.5%</u>	<u>37.6%</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二零二三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 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日				
衍生工具資產				
衍生金融工具	<u>—</u>	<u>93,186</u>	<u>—</u>	<u>93,186</u>
衍生工具負債				
衍生金融工具	<u>—</u>	<u>41,376</u>	<u>—</u>	<u>41,376</u>
於二零二二年十二月三十一日				
衍生工具資產				
衍生金融工具	<u>—</u>	<u>159,994</u>	<u>—</u>	<u>159,994</u>

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥(二零二二年：無)。

用以取得衍生工具公允價值之估值技術如下：

於二零二三年十二月三十一日，第二級衍生金融工具指並無於活躍市場交易的五項(二零二二年：三項)普通利率掉期及四項(二零二二年：無)交叉貨幣掉期。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。

截至二零二三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690百萬元(二零二二年：人民幣541百萬元)及來自英國投資物業租戶的收益為人民幣42百萬元(二零二二年：人民幣37百萬元)。於二零二三年十二月三十一日，人民幣11,403百萬元(二零二二年：人民幣11,463百萬元)之投資物業位於中國，而人民幣636百萬元(二零二二年：人民幣620百萬元)之投資物業位於英國。人民幣15百萬元(二零二二年：人民幣14百萬元)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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益		
租金收入	701,862	561,631
停車場收入	3,562	4,784
其他收入(附註i)	27,024	11,436
	<u>732,448</u>	<u>577,851</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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理費用	34,815	17,563
物業稅(附註 i)	80,822	63,442
其他稅項(附註 ii)	5,272	1,461
企業所得稅(附註 iii)	48,187	49,867
租賃佣金	3,918	2,794
復工成本	—	1,551
廣告及推廣開支	15,151	—
其他	1,021	745
	<u>189,186</u>	<u>137,423</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) 企業所得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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
管理人費用(附註 i)	62,153	54,770
信託費用	2,381	1,715
估值費用	652	1,210
核數師薪酬		
— 核數服務	2,228	1,956
— 其他鑒證服務	657	626
— 其他非鑒證服務	343	334
法律及其他專業服務費	15,697	9,173
其他	4,894	4,867
	<u>89,005</u>	<u>74,651</u>

附註：

- (i) 管理人費用的明細載於附註 11。
- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度與收購惠州物業有關的收購費用人民幣 16.6 百萬元、信託費用人民幣 0.1 百萬元及核數師薪酬人民幣 0.3 百萬元已資本化至投資物業。

8 其他虧損，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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		
(虧損)／收益淨額	(120,615)	81,767
匯兌收益／(虧損)，淨額	21,099	(108,803)
其他收益	780	8,341
	<u>(98,736)</u>	<u>(18,695)</u>

9 計息借貸融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行借貸利息開支(附註 i)	(288,834)	(165,837)
衍生金融工具利息收入	103,329	21,870
租賃負債利息開支	(893)	(863)
銀行借貸匯兌虧損(附註 ii)	(50,596)	(252,896)
	<u>(236,994)</u>	<u>(397,726)</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的附屬公司而言，其須按25%的稅率繳納企業所得稅。

於二零二三年三月三十一日前，就業務營運位於英國的附屬公司而言，其須按19%的稅率繳納企業所得稅。自二零二三年三月三十一日起，英國附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

由於集團在香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

於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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項		
即期所得稅	32,161	8,871
過往年度超額撥備	—	(2)
	<u>32,161</u>	<u>8,869</u>
遞延稅項	12,837	94,639
	<u>44,998</u>	<u>103,508</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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除所得稅及與單位持有人交易前的(虧損)/溢利	(8,561)	221,940
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6(iii))	<u>47,187</u>	<u>(25,321)</u>
	38,626	196,619
按香港利得稅稅率16.5%(二零二二年：16.5%)計算的稅項	6,373	32,442
不同稅率對海外業務的影響	7,373	31,970
毋須課稅收入	(8,340)	(1,984)
不可扣稅開支	39,592	43,756
過往未確認的暫時差異的影響	—	(2,674)
過往年度超額撥備	—	(2)
	<u>44,998</u>	<u>103,508</u>

11 管理人費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
基本費用	47,306	41,934
浮動費用	14,847	12,836
收購費用	—	16,606
	<u>62,153</u>	<u>71,376</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) 收購費用因收購附屬公司而產生，已資本化為投資物業。

根據管理人於二零二二年十二月二日及二零二一年十二月三日作出的選擇，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(二零二二年：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(二零二二年：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二零二三年及二零二二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(虧損)/盈利

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
單位持有人應佔年內(虧損)/溢利(與單位持有人交易前)	<u>(77,544)</u>	<u>28,352</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	1,463,749,811	1,478,856,171
就管理人費用具攤薄作用的可發行基金單位所作調整	<u>—</u>	<u>4,404,119</u>
就計算每個基金單位攤薄(虧損)/盈利的年內基金單位加權平均數	1,463,749,811	1,483,260,290
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(虧損)/盈利	<u>(人民幣 5.3 分)</u>	<u>人民幣 1.9 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(虧損)/盈利	<u>(人民幣 5.3 分)</u>	<u>人民幣 1.9 分</u>

就管理人費用的可發行基金單位被認為對截至二零二三年十二月三十一日止年度的每個基金單位基本虧損具反攤薄效應，因此並不納入每個基金單位攤薄虧損的計算中。

13 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年初	12,082,952	9,307,096
收購附屬公司(附註 23)	—	2,442,000
收購附屬公司交易成本資本化	—	51,024
添置	37,636	33,731
於其他全面收益確認的匯兌差額	50,588	(19,629)
於綜合收益表確認的公允價值變動	<u>(131,833)</u>	<u>268,730</u>
年末	<u>12,039,343</u>	<u>12,082,952</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，投資物業包括位於中國北京市建國路79號及81號的一、二號寫字樓及約608個停車位。RCA01已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於二零五三年十月二十八日屆滿。

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

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

於二零二二年九月二十八日，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)。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，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。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，萊坊測計師行有限公司已釐定該等投資物業的公允價值。獨立估值師採用收入資本化法進行估值，並在適當的情況下以直接比較法進行複查。

估值法

(i) 中國投資物業

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

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

(ii) 英國投資物業

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

公允價值等級

	公允價值計量採用		
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公允價值計量			
於二零二三年十二月三十一日	—	—	12,039,343
於二零二二年十二月三十一日	—	—	12,082,952

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥（二零二二年：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。於二零二三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%（二零二二年：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（二零二二年：人民幣399元），不包括增值稅。

(ii) 惠州華貿天地

(a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零二三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%（二零二二年：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179元（二零二二年：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。於二零二三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4.35%至9.05%（二零二二年：3.70%至8.15%）不等。

15 衍生金融工具

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
衍生工具資產		
衍生金融工具	<u>93,186</u>	<u>159,994</u>
衍生工具負債		
衍生金融工具	<u>41,376</u>	<u>—</u>

集團已訂立四項(二零二二年：三項)利率掉期及四項(二零二二年：零)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。交叉貨幣掉期用以對沖債務工具的浮動利息付款及外匯風險。

於二零二三年十二月三十一日之利率掉期的名義本金總額為2,355百萬港元及47.8百萬英鎊(合計約人民幣2,566百萬元)(二零二二年十二月三十一日：3,355百萬港元(約人民幣2,967百萬元))，2,355百萬港元將於二零二五年九月二十三日到期，47.8百萬英鎊將於二零二五年一月二十七日到期(二零二二年：1,000百萬港元於二零二三年十二月二十九日到期，2,355百萬港元於二零二五年九月二十三日到期)。

本集團訂立四項交叉貨幣掉期，以將人民幣交換為港元，截至二零二三年十二月三十一日的總名義本金額為1,950百萬港元(約人民幣1,767百萬元)，並於二零二五年九月二十三日到期。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，集團錄得衍生金融工具公允價值虧損淨額為人民幣120,615,000元(二零二二年：收益為人民幣81,767,000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。

衍生工具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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收租金(附註vi)	10,223	7,266
遞延應收租金(附註iv)	35,080	41,135
預付款	9,026	10,884
其他應收款項	8,960	2,151
可收回增值稅	—	117
已彌償可收回稅項(附註v)	24,814	42,760
	<u>88,103</u>	<u>104,313</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) 於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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、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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至30天	4,207	4,939
31至90天	1,967	661
90天以上	4,049	1,666
	<u>10,223</u>	<u>7,266</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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
受限制銀行結餘	326,532	366,840
現金及現金等價物	222,893	202,434
	<u>549,425</u>	<u>569,274</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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
美元	19,290	25,206
人民幣	352,093	305,290
港元	166,241	210,584
英鎊	11,801	28,194
	<u>549,425</u>	<u>569,274</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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物		
1年內	<u>222,893</u>	<u>202,434</u>
受限制銀行結餘		
超過1年	<u>326,532</u>	<u>366,840</u>

18 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
租賃按金(附註i)	<u>211,544</u>	<u>204,566</u>
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	59,677	52,380
其他稅項撥備(附註ii)	15,003	16,377
應計費用及其他應付款項	<u>140,442</u>	<u>148,522</u>
	<u>215,122</u>	<u>217,279</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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
1年內	71,815	64,764
超過1年	<u>139,729</u>	<u>139,802</u>
	<u>211,544</u>	<u>204,566</u>

(ii) 其他稅項撥備指增值稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅撥備。

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

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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行借貸		
1年內	67,765	64,000
超過1年	4,986,725	4,793,346
	<u>5,054,490</u>	<u>4,857,346</u>

銀行借貸乃以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
港元(附註i)	3,890,949	3,674,729
人民幣(附註ii)	735,309	768,000
英鎊(附註iii)	428,232	414,617
	<u>5,054,490</u>	<u>4,857,346</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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
6個月或以內	<u>5,054,490</u>	<u>4,857,346</u>

由於借貸按浮動利率計息，該等銀行借貸之賬面值與其公允價值相若。

附註：

- (i) 借貸按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；
- (ii) 借款按全國銀行間同業拆借中心公佈的期限五年以上貸款市場報價利率上浮60個基點計息，須定期償還，將於二零三二年三月到期；及

(iii) 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。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，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 人民幣千元	加速折舊撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日			
年初	95,250	2,063	97,313
綜合收益表中確認的遞延稅項開支	5,000	7,837	12,837
年末	<u>100,250</u>	<u>9,900</u>	<u>110,150</u>
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>

21 已發行基金單位

	基金單位數目	
	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
年初結餘	1,484,931,187	1,472,383,580
就管理人費用已發行的新基金單位	19,510,923	14,674,607
回購已發行基金單位(附註ii)	<u>(63,945,000)</u>	<u>(2,127,000)</u>
年末結餘	<u>1,440,497,110</u>	<u>1,484,931,187</u>

附註：

- (i) 於二零二三年十二月三十一日，基金單位的成交市值為每個基金單位2.28港元(二零二二年：2.40港元)。按1,440,497,110個(二零二二年：1,484,931,187個)基金單位計算，市場資本值為3,284百萬港元(約人民幣2,976百萬元)(二零二二年：3,564百萬港元(約人民幣3,205百萬元))。
- (ii) 截至二零二三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64,348,000個(二零二二年：2,127,000個)基金單位，總額約為人民幣140,055,000元(二零二二年：人民幣4,742,000元)。購回的63,945,000個(二零二二年：2,127,000個)基金單位已於年內註銷，購回的403,000個基金單位已於二零二四年一月註銷。

22 應收未來最低租金

於二零二三年十二月三十一日，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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	616,502	633,346
一至兩年	461,364	493,517
兩至三年	286,603	327,607
三至四年	146,101	162,046
四至五年	106,042	74,057
五年後	204,626	204,317
	<u>1,821,238</u>	<u>1,894,890</u>

附註： 大部分經營租賃訂有固定租期，且租期為三年(二零二二年：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(包括應收賣方款項)	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)
其他資產淨值	<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
以更替應付款項(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	
					二零二三年	二零二二年
直接持有：						
RCA01	開曼群島， 有限責任	物業投資	1,000 股每股面值 1 美元	100%	100%	
RUK01 Limited	澤西，有限責任	投資控股	1 股每股面值 1 英鎊	100%	100%	
RHZ01 Limited	英屬處女群島， 有限責任	投資控股	1 股每股面值 1 美元	100%	100%	
間接持有：						
Huamao Capital Focus 03 Limited	英屬處女群島， 有限責任	投資控股	1 股每股面值 1 美元	100%	100%	
Hawkeye Properties 501 Limited	澤西，有限責任	物業投資	2 股每股面值 1 英鎊	100%	100%	
惠州市潤鑫商城 發展有限公司	中國，有限責任	物業投資	人民幣 400,000,000 元	68%	68%	

以上列表僅包含主要影響集團業績或資產及負債的附屬公司詳情。

25 按類別劃分的金融工具

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年	二零二二年
		人民幣千元	人民幣千元
金融資產			
<i>按攤銷成本計量的金融資產：</i>			
貿易及其他應收款項	16	35,037	50,026
受限制銀行結餘	17	326,532	366,840
現金及現金等價物	17	222,893	202,434
<i>按公允價值計入損益的金融資產：</i>			
衍生金融工具	15	93,186	159,994
		685,621	779,294
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	140,442	148,522
租賃按金	18	211,544	204,566
計息借貸	19	5,054,490	4,857,346
租賃負債	14	11,163	10,601
<i>按公允價值計入損益的金融負債：</i>			
衍生金融工具	15	41,376	—
		5,459,015	5,221,035

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

綜合財務報表於二零二四年三月二十一日經管理人批准刊發。