

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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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。

本公告並不構成且不擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。

# 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

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

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

## 關於管理人

春泉產業信託由春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的管理人，「**管理人**」)所管理，為一家於香港註冊成立的公司，唯一目的是管理春泉產業信託。於二零二零年十二月三十一日，管理人由Mercuria Investment Co., Limited(「**Mercuria**」)擁有80.4%股權，Mercuria為於東京證券交易所上市的私募股權投資公司(股份代號：7190)。其知名股東包括日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式会社及三井住友信託銀行株式会社。

## 分派

管理人董事會(「**董事會**」)謹代表春泉產業信託議決，向於二零二一年四月十九日(「**記錄日期**」)名列單位持有人登記名冊的春泉產業信託單位持有人(「**單位持有人**」)宣派二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日期間(「**報告期間**」、「**二零二零年下半年**」或「**二零二零年末期分派期間**」)的末期分派每個基金單位10.5港仙(「**二零二零年末期分派**」)。然而，該二零二零年末期分派或會於二零二一年三月二十四日至二零二一年四月十九日期間發行新基金單位時予以調整。於該調整前及連同每個基金單位9.5港仙的中期分派，截至二零二零年十二月三十一日止年度(「**二零二零年財政年度**」、「**報告年度**」)的總分派為每個基金單位合共20.0港仙(二零一九年財政年度：每個基金單位18.9港仙)，分派比率約為95%。

基於二零二零年十二月三十一日的收市價每個基金單位2.70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7.4%。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。二零二零年末期分派所採納的匯率為1港元兌人民幣0.8705元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二零年末期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零二零年末期分派僅包括與單位持有人進行交易前的綜合除稅後溢利及二零二零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。

二零二零年末期分派的記錄日期為二零二一年四月十九日。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零二一年四月十六日至二零二一年四月十九日（包括首尾兩天）暫停辦理登記，在此期間不會辦理任何基金單位轉讓手續。二零二零年末期分派預期於二零二一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。

為符合資格收取二零二零年末期分派，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二零二一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（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓）辦理登記手續。

## 主席報告

各位單位持有人：

本人謹代表管理人的董事會欣然提呈春泉產業信託截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的財務業績。年內，主要與新冠肺炎疫情及中美局勢持續緊張有關的史無前例及極端事件，均對全球經濟的穩定性造成嚴重影響。因此，本人欣然報告，雖然春泉產業信託不可避免地受到該等事件影響，但其逆勢而上，可供分派收入及每個基金單位分派分別錄得增幅15.7%及5.8%，分別達人民幣268.72百萬元及20.0港仙。我們在挑戰重重的這一年裡，取得令人鼓舞的業績，由此佐證了我們業務模式的價值、我們資產的質素以及我們過往所作出之策略決策。

## 績效回顧

疫情之下，得益於春泉產業信託北京資產的穩定表現，以及因審慎財務管理舉措、低利率環境及人民幣升值而大力推動的增長，春泉產業信託於二零二零年的每個基金單位分派錄得按年(「同比」)增長5.8%。

就春泉產業信託於其在北京的主要市場的表現而言，影響二零二零年市場走勢的主要宏觀因素包括新冠肺炎疫情爆發、經濟放緩及中美貿易局勢持續加劇。尤其是後者導致跨國公司在制定中國策略時，表現得更為保守及更注重節約成本，此乃由於彼等仍在觀望，等待更為明朗的穩定跡象。觀望已影響彼等於北京擴張的意願，甚至在若干情況下影響彼等留在該城市的意願。該謹慎態度，加之年內北京CBD新寫字樓的供應大量湧入，均對該城市的寫字樓租賃市場造成很大的影響。因此，截至二零二零年十二月三十一日，北京CBD寫字樓空置率上升至18.6%，而該地區的平均租金同比下跌逾10%。

儘管我們於北京的華貿物業於該充滿挑戰的環境中並無錄得增長，但其於相當低迷的市場中仍保持韌性十足。其表現證明了高品質寫字樓(如華貿物業)在北京競爭激烈的租賃市場保持強大優勢。儘管上半年因爆發新冠肺炎疫情導致整體市場的租賃活動停滯不前，但我們於下半年觀察到市場逐漸回升。與此同時，儘管華貿物業續租租金錄得增長，但舊貨租金於整個年度略有下降。就租用率而言，自二零二零年上半年的93%降至二零二零年下半年的90%。根據仲量聯行(「仲量聯行」)研究，此反映年內受大量中小型企業(「中小企業」)縮減規模及搬離北京CBD的影響，市場競爭極為激烈。

在新租賃活動逐漸停滯不前的一年，我們尤為重視挽留現有優質租戶之舉措。即將到期租戶如續期將享受優惠，且租賃條款在以幫助租戶調整彼等新的空間需求之方式以及滿足租戶需求方面尤為靈活。我們亦重視確保華貿物業始終保持一塵不染，乾淨衛生，且寫字樓內從未報告任何新冠肺炎病例或與之相關的新冠肺炎病例，在此艱難時刻，這給予了租戶極大的保障。我們也採取了其他措施(如派發購物券)以與我們的租戶建立良好關係，並強調於華貿物業開展業務的附加值。

春泉產業信託的英國組合(包括汽車服務公司Kwik Fit (GB) Limited (「**Kwik Fit**」)全部佔用的84項物業)於年內繼續穩定運營。Kwik Fit的業務乃為英國政府指定的其中一項重要服務，可於該國新冠肺炎疫情封鎖期間繼續經營。於二零二零年底，其與當地開發商訂立一項協議，以出售位於蘇格蘭斯特林，臨近其中一個Kwik Fit場所的一小幅未動用土地。儘管若該交易完成，其所涉金額並不重大，但買方重新開發該場所及引入知名咖啡得來速業務之計劃將會提升客戶於隔壁Kwik Fit商舖的體驗，惠及租戶及春泉產業信託。

儘管疲弱的宏觀經濟環境對春泉產業信託的核心房地產業務造成影響，但年內我們利用兩大宏觀因素夯實春泉產業信託的資產負債表，其中一個因素為融資成本下降，此乃由於利率持續降低，另一個因素為中國成功管控新冠肺炎疫情，導致中國的恢復速度快於全球其他大部分國家，從而導致人民幣走強。

於二零二零年下半年，春泉產業信託繼續享受於二零一九年再融資活動及其後於二零二零年二月進行的債券轉換期間，所實施的高效資本架構的成果。春泉產業信託貸款利率已得到很好的控制，且整體債務水平因債券轉換而進一步降低。年內，管理人充分利用低利率優勢，透過訂立多份利率掉期合約，鎖定了春泉產業信託74.4%的美元貸款之利息成本，進一步穩健財務狀況。資本負債比率百分比稍高於30%，處於可控水平。此外，人民幣走強有助於降低春泉產業信託的英鎊及美元債務敞口，從而降低其資本負債比率。貨幣走強令春泉產業信託直接受益，因為我們的業務以人民幣計值，而我們的貸款及利息開支以美元計值及我們的每個基金單位分派以港元派付。整體而言，其穩健及穩定的資產負債表有助於春泉產業信託應對二零二零年的各種風暴及作好應對日後的任何潛在波動的準備。

於二零二零年五月舉行的週年大會上，春泉產業信託自單位持有人獲得一般授權，以進行基金單位回購。自此，我們已持續回購基金單位，此舉將為現有單位持有人帶來長期利益。繼二零二零年年初新冠肺炎疫情爆發及股票市場整體下行後，春泉產業信託的單位價格已大幅回升，於年底時，已非常接近其於新冠肺炎疫情前的價格。於二零二一年，我們擬續期回購授權，旨在保留在機會出現時回購基金單位的靈活性。

管理人已透過設立盡職的環境、社會及管治(「ESG」)專責小組，凸顯其於ESG領域的承諾。該專責小組將負責監控ESG相關表現以及設定適用於與春泉產業信託相關物業及管理公司的若干所規定的ESG目標。該提升環境標準的承諾亦從北京華貿物業獲得的認證中可見一斑；其於二零二零年三月獲得『鉑金』LEED評級證書，乃最高水平。華貿物業的高品質環境非常適合租戶，為其立足於租賃市場平添強勁的競爭優勢，尤其是越來越重視業主的ESG承諾的全球租戶。

年內邁出的重要一步乃於二零二零年二月由遠洋集團控股有限公司(「遠洋集團」)牽頭的投資聯合體轉換持有的可轉換債券，此舉導致遠洋集團目前持有春泉產業信託的重大股權。遠洋集團於中國內地及其他地區涉足寬泛且於物業行業擁有廣泛的業務網絡。因此，其持股春泉產業信託表明其看好春泉產業信託的前景，及可能開拓一條全新的道路，發掘高質素投資機遇。新冠肺炎疫情引發的各種限制已削弱我們於年內積極尋求該等機遇之能力，但隨著限制放寬，我們對未來滿懷期待。於二零二零年年中，遠洋集團透過投資管理人9.8%的股權，進一步增強其與春泉產業信託之間的戰略關係，該舉措體現了遠洋集團對春泉產業信託的信念及承諾，對我們而言亦是向前邁了重要及振奮人心的一步。

於二零二零年年底之前，Huamao Property Holdings Limited (「**Huamao Property**」) 將其於基金單位之權益增至12%以上，成為一名主要單位持有人。經此，春泉產業信託與Huamao Property之間的關係更為緊密，而Huamao Property透過其附屬公司北京國華擁有春泉產業信託華貿物業所處的多用途發展項目華貿中心的大部分。我們歡迎Huamao Property對春泉產業信託之投資，並預計整個華貿中心社區(包括寫字樓租戶、顧客、零售商、居民、酒店營運商及客戶)會呈現更強大的協同效應。

## 展望

儘管二零二零年令北京物業市場蒙受巨大壓力，但當地政府對當地疫情的管控，令我們感覺於年底前，最壞的光景即將過去，我們終將守得雲開見月明。其他因素亦令我們持審慎樂觀態度。隨著近年來北京CBD新寫字樓的供應大量湧入市場接近結束，可供日後開發的土地資源越來越少，預計新供應項目有限。此外，統計數據表明中國經濟對比全球其他地方目前處於快速恢復階段，尤其是科技行業，很可能帶動寫字樓需求上升。儘管該趨勢僅針對國內市場，並非國際化增長，但春泉產業信託堅信表現強勁的國內資訊科技及金融行業可承接之前大部分的國外需求。對於春泉產業信託而言，於二零二一年上半年即將到期之大部分主要租賃已成功續期。由於北京市場的新寫字樓供應仍需時間消化，預計這將對近期市場租金水平和租用率造成壓力，因此管理人會對春泉產業信託來年的租賃業務保持警惕。

春泉產業信託另一個發展在於證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)近期對房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)項下之前存在的若干投資限制有所放寬。於其他變動中，經修訂規則現時允許提高借款額度及放寬有關房地產投資信託基金於少數權益物業之投資門檻。對於規模相對較小的房地產投資信託基金(如春泉產業信託)而言，該等變動將為日後投資帶來更多機會，擴大我們收購物業或物業之部分份額之範圍。春泉產業信託目前正物色用以投資之商業物業，積極把握優勢，尤其是目前越來越多的物業公司開始透過出售過剩的物業減債。

我們剛度過艱辛的一年，展望二零二一年，多項正面跡象表明，春泉產業信託於北京的核心華貿物業目前處於強有力的位置，亟待復甦。我們預計其於年內將交付可接受的回報，英國組合亦將帶來額外的穩定回報。我們與遠洋集團之間的戰略關係增強，為新的一年裡將出現的潛在高質素投資機遇作好充分準備，且春泉產業信託將側重確保任何新收購達到其現有資產之質素標準及可靠水平。

過去一年，春泉產業信託及管理人獲得多方支持並聽取了多方意見，獲益良多。本人謹此熱忱歡迎遠洋集團及Huamao Property成為春泉產業信託的重大單位持有人，並由衷感謝彼等對管理人團隊的信任。本人衷心感謝贊助商、各位董事、管理團隊及各位員工，亦感謝我們的單位持有人，支持戰略決策並認同新舉措。整個團隊通力合作，矢志以向單位持有人交付穩定長期分派之方式，提升我們的組合價值。



## 管理層討論與分析

### 華貿物業經營回顧

#### 北京寫字樓市場概覽

北京CBD是集金融與保險、專業服務與製造行業等眾多行業租戶的總部所在。於二零二零年末，其坐擁北京甲級寫字樓最大庫存量，為2.59百萬平方米，佔該市甲級寫字樓總量10.18百萬平方米的25.5%。

受經濟放緩的影響，二零二零年下半年的新租賃需求繼續受到抑制。然而，由於尋求更優惠的租賃環境的公司搬遷需求增加，加上房屋擁有人於新竣工樓宇中保留大量的自用空間，故淨吸納量有所反彈。國內公司仍為需求的穩定來源，而金融及資訊科技行業是主要貢獻者。供應方面，若干項目的完工日期繼續推遲，在一定程度上有助於緩解供應壓力。儘管如此，於下半年，一個在北京CBD核心地區的項目竣工。需求疲弱的環境增加了該地區業主的壓力，若干業主被迫提供積極的租金減免或在租約條件方面更為靈活。

新冠肺炎疫情加劇北京CBD的兩極分化，優質項目從市場中脫穎而出。我們自豪地報告，年內華貿物業的租金維持穩定且租用率高於市場，與整體市場趨勢相反。租戶組合及樓宇自身質素對於二零二零年經受重重考驗至關重要，而質素將仍為我們最大的資產之一。

## 二零二零年北京寫字樓市場的空置率及租金

		租用率 <sup>1</sup>		平均租金 <sup>2</sup> (人民幣/平方米/月)	
			同比變動		同比變動
CBD	甲級	81.4%	-2.1個百分點	359	(10.4%)
	超甲級	80.8%	-3.5個百分點	404	(11.4%)

1. 數據乃截至二零二零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

預計北京共有七個大型寫字樓項目將於二零二一年竣工。其中大多數項目原定於二零二零年完工，但因新冠肺炎疫情帶來的不確定性及中斷導致延期。該等新項目大部分位於麗澤新興區，及兩個項目位於北京CBD地區。隨著該等項目於未來一年面市，該等地區現有物業的擁有人可能面臨若干租賃挑戰。儘管如此，於二零二一年之後，由於新竣工項目繼續補充及供應激增接近結束，供應壓力有望得到緩解及市場恢復其長期上升趨勢。

於整個年度，我們一直致力於挽留目前的租戶，尤其是租賃協商中較為靈活。因此，我們已成功與我們的大多數主要租戶續約。我們亦加大力度，為租戶及訪客提供更佳、更安全的工作環境，且寫字樓內從未報告任何新冠肺炎病例。令人鼓舞的是，我們發現自去年年末以來租賃詢盤增加，加上利好的中國經濟數據，故對經濟及寫字樓市場的平穩復甦持樂觀態度。

## 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	二零二零年	二零一九年	變動
收益			
— 租金收入	474.78	484.10	(1.9%)
— 停車場收入	4.86	3.67	32.4%
— 其他收入(附註i)	14.00	17.76	(21.2%)
	<b>493.64</b>	505.53	(2.4%)
物業經營開支			
— 物業管理費用	(10.76)	(10.98)	(2.0%)
— 物業稅(附註ii)	(59.87)	(58.58)	2.2%
— 預扣稅(附註iii)	(49.83)	(50.33)	(1.0%)
— 其他稅項(附註iv)	(5.99)	(6.16)	(2.8%)
— 租賃佣金	(1.90)	(5.45)	(65.1%)
— 其他開支(附註v)	(6.75)	(7.60)	(11.2%)
	<b>(135.10)</b>	(139.10)	(2.9%)
物業收入淨額	<b>358.54</b>	366.43	(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。

於二零二零年全年，由於寫字樓租金收入同比減少1.9%，華貿物業收益同比減少2.4%。

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85.6%。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8.0%。

物業經營開支錄得同比減少2.9%，乃主要由於租賃環境低迷導致租賃佣金減少所致。

因此，物業收入淨額減少2.2%，與收益下降大體一致。

## 租金收入

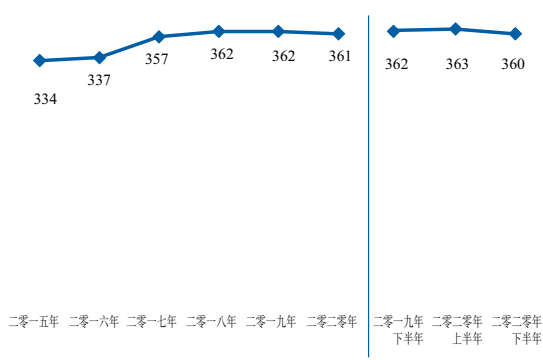
於二零二零年下半年，華貿物業的舊貨租金及租用率均有所下降，與市場大趨勢相符。儘管如此，令人鼓舞的是，該等指標持續跑贏北京整體走勢。於二零二零年下半年，華貿物業的平均租用率達89.5%，於報告年度新出租及續租的總面積達27,360平方米。其中42%乃新租約，餘下皆為續租。全年的留存率為48%。二零二零年下半年的平均舊貨租金(扣除增值稅(「增值稅」))為每平方米人民幣360元。受惠於二零二零年上半年2.1%及下半年0.1%的可觀平均續租租金增長，全年續租增幅為0.7%(二零一九年財政年度：2.1%)。

我們密切關注租金拖欠情況，截至二零二零年十二月三十一日，未償還金額達人民幣1.01百萬元，佔二零二零年十二月應收租金收入總額的2.5%。當中截至十二月底租金拖欠的54%已於30天內收回，我們仍將審慎監察未來情況。

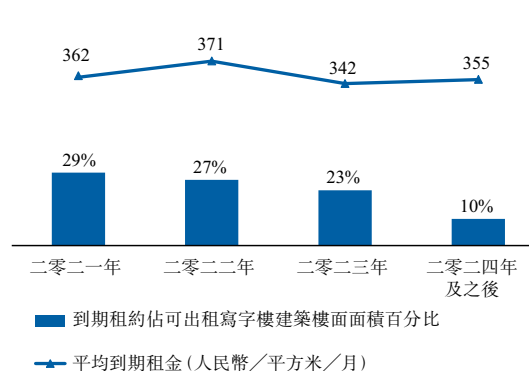
截至以下日期止六個月	二零二零年		二零二零年		二零一九年
	十二月	變動	六月	變動	十二月
	三十一日		三十日		三十一日
平均舊貨月租 (人民幣/平方米) <sup>1</sup>	360	(0.8%)	363	0.3%	362
平均租用率 <sup>2</sup>	89.5%	-3.9個百分點	93.4%	-0.8個百分點	94.2%

## 舊貨租金

(人民幣/平方米/月)



## 按建築樓面面積劃分的租約屆滿的分析



1. 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。
2. 租用率按指定期間的月末平均數計算。

於二零二零年十二月三十一日，華貿物業的加權平均的租約到期為610天(以建築樓面面積計)。於截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度到期租約分別佔可出租總建築樓面面積的29.3%及27.4%，而該等到期租約的平均單位租金分別為每平方米人民幣362元及每平方米人民幣371元。

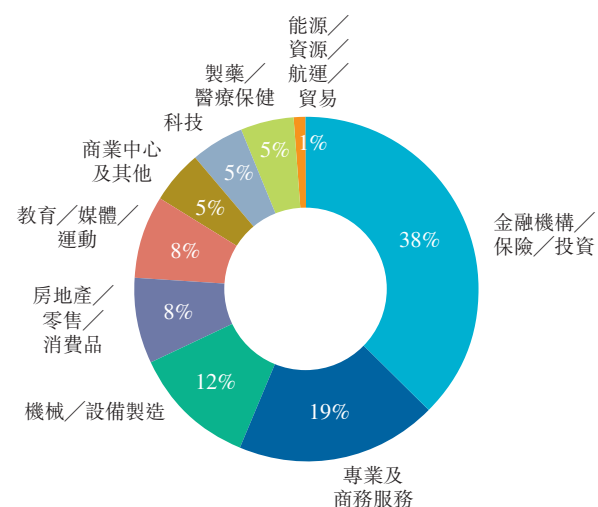
## 租戶基礎

於二零二零年十二月三十一日，華貿物業擁有合共177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19.8%及於二零二零年十二月三十一日佔已出租總樓面面積的23.8%。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	6.2%
康泰納仕	4.4%
中德證券	4.4%
德意志銀行	4.4%
鑫苑	4.4%
<b>總計</b>	<b>23.8%</b>

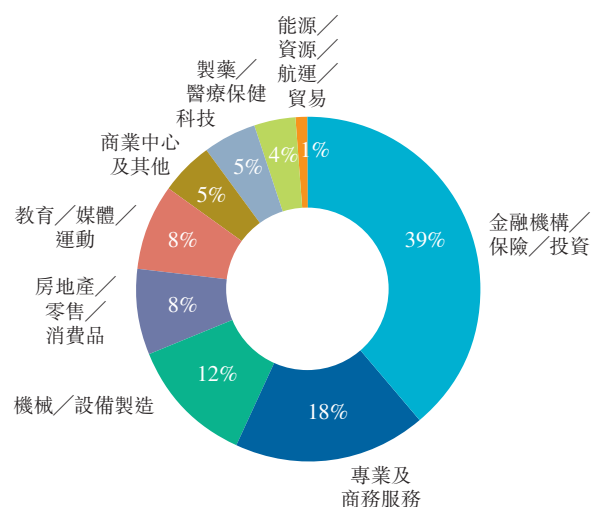
### 按行業劃分的租戶

佔已出租寫字樓建築樓面面積百分比  
(於二零二零年十二月三十一日)



### 按行業劃分的租戶

佔每月收益百分比  
(截至二零二零年十二月止一個月)



## 報告年度內五大房地產代理及承包商

房地產代理及承包商	服務性質	合約價值／ 已付佣金 人民幣元	相關 百分比
北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司 <sup>1</sup>	物業管理	10,756,002	85.0%
深圳市道遠商業不動產諮詢有限公司	租賃代理	377,709	3.0%
北京戴德梁行諮詢有限公司	租賃代理	321,300	2.5%
北京高力國際物業服務有限公司	租賃代理	284,745	2.3%
中房天下(北京)房地產經紀有限公司	租賃代理	262,370	2.0%
<b>總計</b>		<b>12,002,126</b>	<b>94.8%</b>

1 北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司由Mercuria擁有40%股權，而Mercuria亦擁有管理人80.4%股權。

## 英國組合業務回顧

春泉產業信託於二零一七年七月完成收購英國組合。英國組合的84項物業均為與租戶(一個英國領先的汽車服務經營公司Kwik Fit)訂立的長期租約。除一份租約外，其餘租約均於二零三二年三月到期。目前，英國組合的租用率為100%，每年合約租金收入為約4.55百萬英鎊。春泉產業信託可獲得租金收入的大部分，原因是租約屬「全面維修及保險由租戶負擔」性質，根據該等租約，租戶支付協議規定之任何日常費用(租金、水電費等)以及有關物業的所有房產稅、房屋保險及保養費(三重「淨利」)。

## 財務業績摘要

截至十二月三十一日止年度	二零二零年	二零一九年	變動
<i>(除另有指明外，以人民幣百萬元列示)</i>			
收益	<b>533.17</b>	546.59	(2.5%)
物業經營開支	<b>(135.69)</b>	(139.77)	(2.9%)
物業收入淨額	<b>397.48</b>	406.82	(2.3%)
淨物業收益率	<b>74.6%</b>	74.4%	+0.2個百分點
一般及行政開支	<b>(72.07)</b>	(67.35)	7.0%
現金利息開支	<b>(95.78)</b>	(151.93)	(37.0%)
除稅後(虧損)/溢利	<b>(189.92)</b>	223.06	(185.1%)
可供分派收入總額	<b>268.72</b>	232.29	15.7%

基金單位資料	二零二零年	二零一九年	變動
每個基金單位分派(港仙)	<b>20.0</b>	18.9	5.8%
分派比率	<b>95%</b>	100%	-5.0個百分點
每個基金單位資產淨值(港元)	<b>5.23</b>	5.61	(6.8%)
已發行基金單位數目	<b>1,460,872,865</b>	1,285,813,315	13.6%

於十二月三十一日	二零二零年	二零一九年	變動
物業估值	<b>9,202.90</b>	9,873.27	(6.8%)
總資產	<b>9,712.87</b>	10,429.37	(6.9%)
總借貸	<b>3,024.23</b>	3,704.84	(18.4%)
資產淨值	<b>6,432.90</b>	6,447.78	(0.2%)
資本負債比率	<b>31.1%</b>	35.5%	-4.4個百分點



## 財務表現

春泉產業信託於報告年度內之收益為人民幣533.17百萬元，較二零一九年減少2.5%。經計及物業經營開支，物業收入淨額為人民幣397.48百萬元，同比減少2.3%，而淨物業收益率为74.6%（二零一九年財政年度：74.4%）。

一般及行政開支為人民幣72.07百萬元。同時，計息借貸之財務收入總額錄得人民幣66.77百萬元（二零一九年財政年度：計息借貸之融資成本人民幣192.42百萬元），包括將美元銀行借貸在財務報表兌換成人民幣時確認的非現金匯兌收益人民幣172.13百萬元（二零一九年財政年度：非現金匯兌虧損人民幣39.68百萬元）。現金利息開支為人民幣95.78百萬元，較二零一九年的人民幣151.93百萬元減少37.0%，此乃由於美元及英鎊倫敦銀行同業拆息率下降，又因人民幣升值而進一步放大。

經計及華貿物業及英國組合之公允價值減少人民幣672.68百萬元（二零一九年財政年度：公允價值增加人民幣70.77百萬元），報告年度內的除稅後虧損為人民幣189.92百萬元（二零一九年財政年度：除稅後溢利人民幣223.06百萬元）。

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為人民幣268.72百萬元，同比增加15.7%。呈報金額已經調整，不包括匯兌收益、轉換可轉換債券的收益及華貿物業及英國組合公允價值減少（均為非現金性質）。

## 財務狀況

春泉產業信託之總估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「總估值師」）於二零二零年十二月三十一日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零二零年十二月三十一日之估值為人民幣8,553百萬元，較其於二零一九年十二月三十一日之估值減少6.8%。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査。估值減少乃主要由於基本租金有所下降所致。資本化比率／續租回報率为5.0%（二零二零年六月三十日：5.0%；二零一九年十二月三十一日：5.0%）。

英國組合於二零二零年十二月三十一日之估值為72.9百萬英鎊(相當於人民幣649.90百萬元)，較於二零一九年十二月三十一日之估值減值3.7%(以英鎊計)或減值7.1%(以人民幣計)。英國組合的估值乃經採用收入法得出。續租回報率介乎4.6%至8.5%(二零一九年十二月三十一日：4.1%至8.0%)。

於二零二零年十二月三十一日，春泉產業信託債務融資合共約人民幣3,024.23百萬元，包括：

1. 有抵押定期貸款融資403.00百萬美元及無承諾未提取定期貸款融資80.00百萬美元，合共483.00百萬美元(「**華貿物業融資**」)，按三個月美元倫敦銀行同業拆息加1.55厘之年利率計息及將於二零二四年十二月到期。
2. Sumitomo Mitsui Banking Corporation (「**SMBC**」)於二零一八年一月二十六日授出50.00百萬英鎊(相當於約人民幣445.94百萬元)之融資(「**英國融資**」)。英國融資按三個月英鎊倫敦銀行同業拆息加2.20厘之年利率計息及將於二零二二年一月到期。

於二零二零年十二月三十一日，資本負債比率(即總借貸對資產總值)為31.1%，而於二零一九年十二月三十一日為35.5%。

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

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

春泉產業信託(連同其特殊目的機構，統稱「本集團」)於二零二零年十二月三十一日的不受限制現金為人民幣154.44百萬元，二零一九年十二月三十一日則為人民幣124.99百萬元。本集團亦有未提取銀行貸款融資總額80.00百萬美元。憑藉該等財務資源，春泉產業信託有充足流動資產應付營運資金及營運需求。現金一般存置為短期存款，大部分以美元計值。本集團定期檢討其流動資金及融資需求。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的資產總值為人民幣9,712.87百萬元，同比減少6.9%。

### 單位持有人應佔資產淨值

於二零二零年十二月三十一日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣6,432.90百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，每個基金單位資產淨值為5.23港元(二零二零年六月三十日：4.94港元；二零一九年十二月三十一日：5.61港元)，其較二零二零年十二月三十一日(報告年度的最後交易日)的基金單位收市價2.7港元有93.7%溢價。

### 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，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單位持有人負責、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)、Nobumasa Saeki先生(管理人執行董事)、鍾偉輝先生(管理人替任董事)及郁筱倫女士(管理人合規總監)根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段的規定，為管理人的負責人員(「負責人員」)。負責人員已完成證券及期貨條例所要求報告年度的持續專業培訓。管理人執行董事兼行政總裁梁國豪先生獲證監會根據證券及期貨條例第104(2)條及105(2)條批准為管理人的核准人士。

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176,274,550份新基金單位，包括以下各項：

- (a) 合共發行15,648,521個新基金單位予管理人作為支付部分管理人費用。有關更多詳情，請參閱日期為二零二零年四月十七日、二零二零年四月二十九日、二零二零年八月六日及二零二零年十月三十日的公告；及
- (b) 因轉換585,000,000港元1.75厘有擔保可轉換債券而發行160,626,029個新基金單位。有關發行可轉換債券及轉換該等可轉換債券之詳情載於日期為二零一九年十一月二十五日、二零一九年十一月二十七日及二零二零年二月十二日之公告。

於報告年度，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所回購合共1,215,000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。

於二零二零年十二月三十一日已發行基金單位總數為1,460,872,865個基金單位。

## 購買、出售或贖回基金單位

於報告年度，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所購回合共1,215,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為3.3百萬港元。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	
二零二零年				
八月	81,000	2.6200	2.4500	209
九月	386,000	2.6500	2.4800	996
十月	73,000	2.6600	2.5975	194
十一月	407,000	2.9150	2.5933	1,132
十二月	268,000	2.9121	2.8200	778

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。購回基金單位之平均成本(不包括開支)約為每個基金單位2.71港元。

除上文所披露者外，於報告年度，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，於二零二零年十二月三十一日，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二零二零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

春泉產業信託截至二零二零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](http://www.hkexnews.hk)及春泉產業信託網站[www.springreit.com](http://www.springreit.com)登載，並將於二零二一年四月三十日或之前寄發予單位持有人。

## 週年大會

春泉產業信託二零二一年週年大會將於二零二一年五月二十七日或前後舉行，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，二零二一年三月二十三日

於本公告日期，管理人董事為 *Toshihiro Toyoshima* (主席兼非執行董事)；*Nobumasa Saeki* (鍾偉輝為其替任董事) 及梁國豪(均為執行董事)；*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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年	二零一九年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	5	533,171	546,592
物業經營開支	6	<u>(135,691)</u>	<u>(139,772)</u>
物業收入淨額		397,480	406,820
一般及行政開支	7	(72,073)	(67,349)
投資物業公允價值(虧損)/收益	13	(672,678)	70,767
使用權資產公允價值(虧損)/收益	14	(664)	138
其他收益/(虧損)，淨額	8	<u>90,729</u>	<u>3,657</u>
營運(虧損)/溢利		(257,206)	414,033
財務收入		3,168	3,582
計息借貸之財務收入/(融資成本)	9	<u>66,774</u>	<u>(192,417)</u>
除稅及與單位持有人交易前的(虧損)/溢利		(187,264)	225,198
所得稅開支	10	<u>(2,660)</u>	<u>(2,136)</u>
年內(虧損)/溢利(與單位持有人交易前) (附註i)		(189,924)	223,062
已付單位持有人的分派：			
—二零一八年末期分派		—	(78,635)
—二零一九年中期分派		—	(116,757)
—二零一九年末期分派(附註ii)		(117,685)	—
—二零二零年中期分派(附註ii)		<u>(121,415)</u>	<u>—</u>
		<u>(429,024)</u>	<u>27,670</u>

截至十二月三十一日止年度  
 二零二零年 二零一九年  
 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	(500,920)	39,606
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額	<u>71,896</u>	<u>(11,936)</u>
	<u>(429,024)</u>	<u>27,670</u>

附註：

- (i) 每個基金單位(虧損)/盈利乃按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) 截至二零二零年十二月三十一日止年度已分別支付二零二零年中期分派人民幣121,415,000元及二零一九年末期分派人民幣117,685,000元。截至二零二零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34至67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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	與單位 持有人 交易前 人民幣千元	與單位 持有人交易 (附註i) 人民幣千元	與單位 持有人 交易後 人民幣千元
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>				
年內虧損		(189,924)	261,820	71,896
其他全面收益：				
可能重新分類至綜合收益表的項目				
換算財務報表的匯兌虧損		(1,842)	-	(1,842)
可能不會重新分類至綜合收益表的項目				
換算春泉產業信託財務報表的 匯兌虧損		(70,054)	-	(70,054)
<b>年內全面收益總額</b>	<i>ii</i>	<b>(261,820)</b>	<b>261,820</b>	<b>-</b>
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>				
年內溢利		223,062	(234,998)	(11,936)
其他全面收益：				
可能重新分類至綜合收益表的項目				
換算財務報表的匯兌收益		1,421	-	1,421
可能不會重新分類至綜合收益表的項目				
換算春泉產業信託財務報表的 匯兌收益		10,515	-	10,515
<b>年內全面收益總額</b>	<i>ii</i>	<b>234,998</b>	<b>(234,998)</b>	<b>-</b>

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239,100,000元(二零一九年：人民幣195,392,000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)減少人民幣500,920,000元(二零一九年：增加人民幣39,606,000元)。
- (ii) 根據信託契約，春泉產業信託須每個財政年度向單位持有人分派不少於可供分派收入總額90%。因此，基金單位含有春泉產業信託須作出現金分派的合約責任。故此，單位持有人的資金根據國際會計準則第32號：「金融工具：呈列」歸類為金融負債而非權益。由於單位持有人的資金歸類為金融負債，給予單位持有人的分派及單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位及購回以供註銷的基金單位)歸類為綜合收益表內確認的融資成本一部分。因此，與單位持有人交易後全面收益總額為零。

第34至67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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內(虧損)／溢利(與單位持有人交易前)	(189,924)	223,062
調整：		
—投資物業的公允價值虧損／(收益)	672,678	(70,767)
—使用權資產公允價值虧損／(收益)	664	(138)
—轉換可轉換債券的收益	(56,699)	—
—可轉換債券衍生工具部分的公允價值變動	—	(5,500)
—衍生金融工具的公允價值虧損淨額	13,993	3,737
—以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	32,302	41,455
—可轉換債券主要負債部分及銀行借貸的 交易成本攤銷	15,864	2,820
—未變現匯兌(收益)／虧損	(220,154)	37,622
年內可供分派收入(附註i)	<u>268,724</u>	<u>232,291</u>
年內分派總額(附註ii)	255,288	232,291
指：		
已付中期分派(附註iii)	121,415	116,757
將付末期分派(附註iv)	<u>133,873</u>	<u>115,534</u>
年內分派總額(附註ii)	255,288	232,291
年內分派總額佔可供分派收入百分比	95%	100%
單位持有人每個基金單位所獲分派		
—已付每個基金單位的中期分派(附註iii)	9.5港仙	10.0港仙
—將付每個基金單位的末期分派(附註iv)	<u>10.5港仙</u>	<u>8.9港仙</u>
年內每個基本單位分派(附註v)	<u>20.0港仙</u>	<u>18.9港仙</u>

第34至67頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可供分派收入指與單位持有人交易前的年內(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。
- (ii) 根據信託契約的條款，春泉產業信託須向單位持有人至少分派各財政年度可供分派收入總額的90%。在春泉產業信託滿足業務所需資金以外的資金盈餘下，管理人亦可酌情在春泉產業信託至少90%可供分派收入總額以外作出分派。
- (iii) 截至二零二零年六月三十日止六個月的每個基金單位中期分派按期內中期分派人民幣121,415,000元及已發行基金單位1,458,152,291個計算。中期分派已於二零二零年九月十八日支付予單位持有人。
- (iv) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度後直至分派宣派日期，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所購回合共145,000個基金單位，且所有購回的基金單位均已於分派宣派日期前註銷。因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度末期分派每個基金單位10.5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133,873,000元及於二零二一年三月二十三日(即末期分派的宣派日期)已發行基金單位1,460,727,865個計算並約整至最接近0.1港仙。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期分派預期於二零二一年四月二十九日支付予單位持有人。然而，二零二一年三月二十三日(即末期分派宣派日期)至二零二一年四月十九日(「記錄日期」)發行新基金單位(如有)後，以上每個基金單位的末期分派或會調整。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期分派每個基金單位8.9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115,534,000元及二零二零年四月十七日(即二零一九年末期分派記錄日期)的已發行基金單位1,446,439,344個計算並約整至最接近0.1港仙。截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期分派已於二零二零年四月二十九日支付予單位持有人。

- (v) 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。

第34至67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

於二零二零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>資產</b>			
投資物業	13	<b>9,202,902</b>	9,873,265
使用權資產	14	<b>15,073</b>	16,304
受限制銀行結餘	17	<b>313,924</b>	382,115
貿易及其他應收款項	16	<b>26,531</b>	32,693
現金及現金等價物	17	<b>154,435</b>	124,992
<b>總資產</b>		<b>9,712,865</b>	10,429,369
<b>負債，不包括單位持有人應佔資產淨值</b>			
計息借貸	19	<b>3,024,232</b>	3,199,602
可轉換債券	20	–	505,239
衍生金融工具	15	<b>16,550</b>	4,102
租賃負債	14	<b>11,504</b>	12,072
租賃按金	18	<b>147,980</b>	155,410
貿易及其他應付款項	18	<b>77,033</b>	102,998
應付所得稅		<b>2,669</b>	2,171
<b>總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>3,279,968</b>	3,981,594
<b>單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>6,432,897</b>	6,447,775
已發行基金單位(千個)	21	<b>1,460,873</b>	1,285,813
<b>單位持有人應佔每個基金單位資產淨值</b>			
人民幣		<b>4.40</b>	5.01
港元		<b>5.23</b>	5.61

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

**Nobumasa Saeki**  
執行董事

第34至67頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

**綜合單位持有人應佔資產淨值變動表**  
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	儲備 (附註) 人民幣千元	單位 持有人應佔 資產淨值 人民幣千元
於二零二零年一月一日	-	6,447,775
與單位持有人交易前的年內虧損	-	(189,924)
換算財務報表的匯兌虧損	(71,896)	-
外匯儲備變動產生的款項	71,896	(71,896)
已付單位持有人的分派：		
-二零一九年末期分派	-	(117,685)
-二零二零年中期分派	-	(121,415)
截至二零二零年十二月三十一日止年度 單位持有人應佔資產淨值變動， 不包括發行新基金單位及購回以供註銷的基金單位	-	(500,920)
發行基金單位(附註21)	-	488,877
購回以供註銷的基金單位(附註21)	-	(2,835)
	-	486,042
於二零二零年十二月三十一日	-	6,432,897

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

第34至67頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。



	儲備 (附註) 人民幣千元	單位 持有人應佔 資產淨值 人民幣千元
於二零一九年一月一日	–	6,366,978
與單位持有人交易前的年內溢利	–	223,062
換算財務報表的匯兌收益	11,936	–
外匯儲備變動產生的款項	(11,936)	11,936
已付單位持有人的分派：		
– 二零一八年末期分派	–	(78,635)
– 二零一九年中期分派	–	(116,757)
截至二零一九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	–	39,606
發行基金單位 (附註21)	–	41,191
於二零一九年十二月三十一日	–	6,447,775

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

第34至67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

### 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(經二零一五年五月二十二日訂立之首份補充契約修訂，統稱「信託契約」)與香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)管治。管理人的註冊辦事處地址為香港德輔道中68號萬宜大廈28樓2801室，而受託人的註冊辦事處地址則為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。

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

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列示。春泉產業信託的功能貨幣為港元(「港元」)。春泉產業信託的分派以港元計值及支付。

### 2 重要會計政策概要

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

#### (a) 編製基準

綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)所頒佈國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及詮釋(「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。

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、衍生金融工具及可轉換債券衍生工具部分的價值而修訂。

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二零二零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。

於二零二零年生效的新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋：

國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號(修訂本)	重大之定義	二零二零年一月一日
國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號及 國際財務報告準則第9號(修訂本)	利率基準改革	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	二零二零年一月一日
二零一八年財務報告之概念框架	財務報告之經修訂概念框架	二零二零年一月一日

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

### 尚未採納的新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋

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

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎相關租金寬減	二零二零年六月一日
國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段	二零二一年一月一日
國際財務報告準則第3號、 國際會計準則第16號及 國際會計準則第37號(修訂本)	小範圍修訂	二零二二年一月一日
國際會計準則第41號、 國際財務報告準則第1號、 國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第16號之年度改進	二零一八年至二零二零年週期 年度改進	二零二二年一月一日
國際財務報告準則第17號 國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(二零一一年) (修訂本)	保險合約 投資者與其聯營公司或合營 公司間出售資產或注資	二零二三年一月一日 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二零二零年十二月三十一日的資產及負債和截至該日期止年度的業績。

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

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

**(c) 收益確認**

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

*(i) 租金及停車場收入*

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

*(ii) 利息收入*

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

**(d) 物業經營開支**

物業經營開支(包括物業相關支出及其他開支)按累計基準予以確認。

**(e) 投資物業**

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

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

**(f) 衍生金融工具**

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

**(g) 貿易及其他應收款項**

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

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

**(h) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括手頭現金、原定期限為三個月或以下的銀行活期存款。

**(i) 可轉換債券**

可轉換債券衍生工具部分公允價值必須首先於合約開始時便釐定。主要負債部分計量作自可轉換債券初始公允價值整體扣除衍生工具部分公允價值後所得剩餘金額。有關金額會確認並計入負債，其後按攤銷成本計量。

與債務組成部分相關的交易成本計入主要債務部分的賬面值，並採用實際利率法於可轉換債券年期內攤銷。

**(j) 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。

**(k) 借貸成本**

借貸成本於產生期間在綜合收益表確認。

**(l) 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。

(m) 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。

(n) 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。



(o) 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。

租賃負債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。

(p) 列作金融負債之單位持有人資金

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

### 3 財務風險及資本風險管理

#### 3.1 財務風險因素

集團之業務須承受多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動性風險。集團之整體風險管理項目針對金融市場的難以預測性，設法盡量降低對集團之財務表現造成之潛在不利影響。

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

##### (a) 市場風險

###### (i) 外匯風險

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

於二零二零年十二月三十一日，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163,575,000元(二零一九年：年內溢利將減少／增加人民幣172,448,000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。

於二零二零年十二月三十一日，倘英鎊兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內虧損將分別減少／增加人民幣9,167,000元(二零一九年：年內溢利將增加／減少人民幣10,324,000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。

於二零二零年十二月三十一日，集團持有六項每項名義金額為50百萬美元的普通利率掉期，以對沖浮動利率銀行借貸產生的利率風險。於二零二四年十二月二十日之前，集團按介乎0.450%至0.565%之固定年利率支付利息，並按三個月美元倫敦銀行同業拆息率之利率收取利息。

於二零二零年十二月三十一日，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(虧損)／溢利將分別增加／減少人民幣3,249,000元(二零一九年：減少／增加人民幣11,196,000元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加／減少及經考慮利率掉期所致。

(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。

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	一年後至 兩年內	兩年後至 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
於二零二零年十二月三十一日				
受限制銀行結餘	-	-	313,924	-
貿易及其他應收款項	1,643	-	-	-
現金及現金等價物	154,435	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日				
受限制銀行結餘	-	-	382,115	-
貿易及其他應收款項	156	-	-	-
現金及現金等價物	124,992	-	-	-

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
於二零二零年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	20,459	-	-	-
租賃按金	49,315	49,925	46,991	1,749
應付借貸利息	66,337	47,517	105,306	-
衍生金融工具(淨額結算)	7,412	6,265	3,744	-
計息借貸	-	445,933	2,565,190	-
租賃負債	1,037	1,037	3,110	63,237

於二零一九年十二月三十一日

貿易及其他應付款項	33,042	-	-	-
租賃按金	31,037	51,631	69,822	2,920
應付借貸及可轉換債券利息	126,356	102,600	274,206	-
可轉換債券	522,816	-	-	-
衍生金融工具(淨額結算)	9,308	5,786	-	-
計息借貸	-	-	3,268,035	-
租賃負債	1,043	2,085	2,085	66,313

可轉換債券已於二零二零年二月十二日悉數轉換為新基金單位，詳情載於附註20。

### 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(二零一九年：總借貸及可轉換債券)除以總資產計算。

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
總借貸(二零一九年：總借貸及可轉換債券)(附註19及20)	3,024,232	3,704,841
總資產	<u>9,712,865</u>	<u>10,429,369</u>
資本負債比率	<u>31.1%</u>	<u>35.5%</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二零二零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
於二零二零年十二月三十一日				
<b>負債</b>				
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>16,550</u>	<u>-</u>	<u>16,550</u>
於二零一九年十二月三十一日				
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	4,102	-	4,102
可轉換債券—衍生工具部分	<u>-</u>	<u>83,226</u>	<u>-</u>	<u>83,226</u>

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

用以取得衍生工具公允價值之估值技術如下：

於二零二零年十二月三十一日，第二級衍生金融工具指並無於活躍市場交易的六項（二零一九年：三項）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。

於二零一九年十二月三十一日，第二級可轉換債券並無於活躍市場買賣。可轉換債券的公允價值使用估值技術釐定。

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／可轉換債券公允價值之估值**

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

##### **(c) 稅項**

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



## 5 收益及分部資料

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

截至二零二零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493,636,000元(二零一九年：人民幣505,530,000元)及來自英國投資物業租戶的收益為人民幣39,535,000元(二零一九年：人民幣41,062,000元)。於二零二零年十二月三十一日，人民幣8,553百萬元(二零一九年：人民幣9,174百萬元)之投資物業位於中國，而人民幣650百萬元(二零一九年：人民幣699百萬元)之投資物業位於英國。人民幣15.1百萬元(二零一九年：人民幣16.3百萬元)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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益		
租金收入	518,810	529,625
停車場收入	4,862	3,670
其他收入(附註i)	9,499	13,297
	<u>533,171</u>	<u>546,592</u>

附註：

(i) 其他收入主要指租戶提早終止租約所支付的補償金。

## 6 物業經營開支

	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業管理費用	11,314	11,523
物業稅(附註 <i>i</i> )	59,866	58,583
其他稅項(附註 <i>ii</i> )	5,992	6,156
預扣稅(附註 <i>iii</i> )	49,830	50,328
租賃佣金	1,899	5,445
復工成本	2,171	6,573
其他	4,619	1,164
	<u>135,691</u>	<u>139,772</u>

附註：

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

## 7 一般及行政開支

	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
管理人費用(附註 <i>i</i> )	50,763	54,120
信託費用	1,763	1,724
估值費用	829	903
核數師薪酬		
—核數服務	1,788	1,851
—其他鑒證服務	2,238	629
—其他非鑒證服務	681	—
法律及其他專業服務費	13,036	6,789
其他	975	1,333
	<u>72,073</u>	<u>67,349</u>

附註：

- (i) 管理人費用明細載於附註11。

## 8 其他收益／(虧損)，淨額

	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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淨額	(13,993)	(3,737)
可轉換債券衍生工具部分的公允價值變動(附註20)	-	5,500
轉換可轉換債券的收益(附註20)	56,699	-
匯兌收益，淨額	48,023	2,060
其他各項虧損	-	(166)
	<u>90,729</u>	<u>3,657</u>

## 9 財務收入／(融資成本)

	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行借貸利息開支(附註i)	(94,172)	(146,230)
可轉換債券利息開支	(4,299)	(3,724)
衍生金融工具利息開支	(3,969)	(1,798)
租賃負債利息開支	(938)	(983)
銀行借貸匯兌收益／(虧損)(附註ii)	172,131	(39,682)
其他借貸成本	(1,979)	-
	<u>66,774</u>	<u>(192,417)</u>

附註：

- (i) 銀行借貸利息開支包括合約貸款利息及攤銷貸款安排費用，均已採用實際利率法確認。
- (ii) 銀行借貸匯兌收益／(虧損)因換算以外幣列值的銀行借貸而產生。

## 10 所得稅開支

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

於二零二零年四月六日之前，就業務營運位於英國的附屬公司而言，其須按20% (二零一九年：20%)的稅率繳納非居民業主所得稅。自二零二零年四月六日起，英國附屬公司須按19%的稅率繳納企業稅。

由於集團在香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

於綜合收益表扣除的所得稅開支款項指：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期所得稅	<u>2,660</u>	<u>2,136</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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除所得稅及與單位持有人交易前的(虧損)/溢利	(187,264)	225,198
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>170,025</u>	<u>(263,974)</u>
	<u>(17,239)</u>	<u>(38,776)</u>
按香港利得稅稅率16.5% (二零一九年：16.5%)計算之稅項	(2,844)	(6,398)
不同稅率對海外業務的影響	236	888
毋須課稅收入	(11,897)	(4,104)
不可扣稅開支	<u>17,165</u>	<u>11,750</u>
	<u>2,660</u>	<u>2,136</u>

## 11 管理人費用

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
基本費用	38,839	41,804
浮動費用	<u>11,924</u>	<u>12,316</u>
	<u>50,763</u>	<u>54,120</u>

根據信託契約，管理人有權就擔任春泉產業信託管理人獲取薪酬，即以下各項總和：

- (i) 基本費用—每年按存置財產價值0.4%收取(「基本費用」，定義見信託契約)。
- (ii) 浮動費用—每年按物業收入淨額(於扣除基本費用及浮動費用前)3.0%收取(「浮動費用」，定義見信託契約)。

根據管理人於二零一九年十二月十日及二零一八年十二月十九日作出的選擇，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(二零一九年：全數以基金單位形式)支付，而將支付予管理人的浮動費用則全數以現金形式(二零一九年：全數以現金形式)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二零二零年及二零一九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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內(虧損)/溢利(與單位持有人交易前)	(189,924)	223,062
就具攤薄作用的可轉換債券所作調整	<u>(52,372)</u>	<u>(1,776)</u>
就計算每個基金單位攤薄(虧損)/盈利的年內(虧損)/溢利(與單位持有人交易前)	(242,296)	221,286
就計算每個基金單位基本(虧損)/盈利的年內基金單位加權平均數	1,435,823,789	1,279,052,306
就管理人費用具攤薄作用的可發行基金單位所作調整	-	3,596,762
就具攤薄作用的可轉換債券所作調整	<u>18,432,495</u>	<u>160,626,029</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	1,454,256,284	1,443,275,097
以與單位持有人交易前(虧損)/溢利為基準的每個基金單位基本(虧損)/盈利	<u>(人民幣13.2分)</u>	<u>人民幣2.37分</u>
以與單位持有人交易前的(虧損)/溢利為基準的每個基金單位攤薄(虧損)/盈利	<u>(人民幣16.7分)</u>	<u>人民幣2.36分</u>

於二零一九年十一月二十七日已發行可轉換債券被認為屬潛在基金單位，並用以釐定每個基金單位攤薄(虧損)/盈利。

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

## 13 投資物業

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初	9,873,265	9,764,060
添置	26,609	3,237
於其他全面收益確認的匯兌差額	(24,294)	35,201
於綜合收益表確認的公允價值變動	(672,678)	70,767
年末	<u>9,202,902</u>	<u>9,873,265</u>

附註：

(i) 集團投資物業包括位於中國和英國的物業。

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

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

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，投資物業已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註19)。

### 估值流程

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

管理人就財務報告檢討獨立估值師進行的估值。為配合集團的中期及年度報告日期，管理人與獨立估值師最少每六個月開會一次討論估值流程及相關結果，時間與集團中期及年度報告日期一致。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已釐定該等投資物業的公允價值。獨立估值師採用收入資本化法進行估值，並在適當的情況下以直接比較法進行複查。

## 估值法

### (i) 中國投資物業

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

## 公允價值等級

	公允計值計量採用		
	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量			
於二零二零年十二月三十一日	—	—	<b>9,202,902</b>
於二零一九年十二月三十一日	—	—	9,873,265

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。



(i) 中國投資物業

(a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值逾低。於二零二零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% (二零一九年：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387元 (二零一九年：人民幣404元)，不包括增值稅。

(ii) 英國投資物業

(a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值逾低。於二零二零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4.6%至8.5% (二零一九年：4.1%至8.0%) 不等。

(b) 基本租金

基本租金指根據租約應付的標準租金，不包括稅項、其他收費及補償款項。基本租金乃根據可資比較市場租約估計。所使用基本租金愈高，投資物業的公允價值愈高。84項投資物業之單位基本年租總額介乎每平方呎4.50英鎊至22.47英鎊 (二零一九年：4.50英鎊至22.47英鎊) 不等。

於二零二零年十二月三十一日，倘投資物業的市價上升／下降5%而所有其他變數維持不變，集團投資物業的賬面值將上升／下降人民幣460百萬元 (二零一九年：人民幣494百萬元)。

## 14 租賃

該附註提供有關集團為承租人但非由集團佔用之租賃的資料。

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
年初	16,304	-
因採納國際財務報告準則第16號作出的調整	-	15,275
於其他全面收益確認的匯兌差額	(567)	891
於綜合收益表確認的公允價值變動	(664)	138
年末	<u>15,073</u>	<u>16,304</u>

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>租賃負債，預期將於以下期間結算：</b>		
1年內	169	136
超過1年	<u>11,335</u>	<u>11,936</u>
	<u>11,504</u>	<u>12,072</u>

下表列示與按公允價值計量之投資物業有關的使用權資產。

### 公允價值等級

	公允計值計量採用		
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>經常性公允價值計量</b>			
於二零二零年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,073</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,304</u>

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

## 15 衍生金融工具

於十二月三十一日  
二零二零年 二零一九年  
人民幣千元 人民幣千元

### 負債

利率掉期之公允價值	<u>16,550</u>	<u>4,102</u>
-----------	---------------	--------------

### 附註：

集團已訂立六項(二零一九年：三項)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。

於二零二零年十二月三十一日之利率掉期的名義本金總額為人民幣1,958百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,032百萬元)，將於二零二四年十二月二十日到期。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，集團錄得利率掉期公允價值虧損淨額為人民幣13,993,000元(二零一九年：人民幣3,737,000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以下期間結算：

於十二月三十一日  
二零二零年 二零一九年  
人民幣千元 人民幣千元

1年內	-	4,102
超過1年	<u>16,550</u>	<u>-</u>
	<u>16,550</u>	<u>4,102</u>

## 16 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收租金	1,643	156
遞延應收租金(附註iv)	22,373	28,187
預付款	2,332	4,323
其他應收款項	54	27
可收回增值稅	129	-
	<u>26,531</u>	<u>32,693</u>

附註：

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

租戶概無獲授特定信貸期。

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

- (ii) 集團所面對來自中國尚未收訖應收租金及遞延應收租金的風險一般由相關租戶的租賃按金所全面保障(附註18)。
- (iii) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，中國的應收租金及所有未來應收租金已抵押作為集團於中國的銀行借貸的擔保(附註19)。
- (iv) 遞延應收租金指實際租金收益與實際租金款項的累計差額。
- (v) 貿易及其他應收款項的賬面值預期將於未來十二月內收回。

## 17 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
受限制銀行結餘	313,924	382,115
現金及現金等價物	<u>154,435</u>	<u>124,992</u>
	<b><u>468,359</u></b>	<b><u>507,107</u></b>

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
美元	233,856	239,980
人民幣	197,949	228,543
港元	4,895	17,756
英鎊	<u>31,659</u>	<u>20,828</u>
	<b><u>468,359</u></b>	<b><u>507,107</u></b>

受限制銀行結餘與根據集團銀行借貸的銀行借貸融資協議受限制的銀行賬目有關(附註19)。

受限制銀行結餘與現金及現金等價物的賬面值預期分別於一年後及未來十二月內收回。

## 18 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租賃按金(附註i)	<b>147,980</b>	155,410
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	<b>43,302</b>	46,850
其他稅項撥備(附註ii)	<b>374</b>	50
應付增值稅	<b>1,969</b>	2,176
應計費用及其他應付款項	<b>31,388</b>	53,922
	<b>77,033</b>	102,998

(i) 根據協議條款的賬齡分析如下及賬面值預期將於以下期間結算：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年內	<b>49,315</b>	31,037
超過1年	<b>98,665</b>	124,373
	<b>147,980</b>	155,410

(ii) 其他稅項撥備指城市維護建設稅、教育附加費及印花稅撥備。

貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若，且預期將於十二個月內結清。

## 19 計息借貸

銀行借貸的賬面值預期將於以下期間結算：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸		
超過一年	<u>3,024,232</u>	<u>3,199,602</u>

銀行借貸乃以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
美元(附註i)	2,580,135	2,741,416
英鎊(附註ii)	<u>444,097</u>	<u>458,186</u>
	<u>3,024,232</u>	<u>3,199,602</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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
6個月或以內	<u>3,024,232</u>	<u>3,199,602</u>

由於借貸按浮動利率計息，該等銀行借貸之賬面值與其公允價值相若。

- (i) 借貸按三個月美元倫敦銀行同業拆息另加1.55厘的年利率計息，並須於二零二四年十二月二十四日全數償還；及
- (ii) 借貸須於二零二二年一月二十六日全數償還，並按三個月英鎊倫敦銀行同業拆息另加2.20厘的年利率計息。

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，集團之投資物業(附註13)、應收租金及所有未來應收租金(附註16)、受限制銀行結餘(附註17)、於集團若干附屬公司權益及集團附屬公司之若干資產已抵押作為集團貸款借貸的擔保。此外，受託人(以其作為春泉產業信託之受託人身份)已就所有貸款融資提供擔保。

## 20 可轉換債券

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

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>主要負債部分</b>		
年初	422,013	–
發行可轉換債券	–	421,320
融資成本	3,307	2,856
於其他全面收益確認的匯兌差額	2,694	(2,163)
轉換可轉換債券	<u>(428,014)</u>	<u>–</u>
年末	<u>–</u>	<u>422,013</u>
<b>衍生工具部分</b>		
年初	83,226	–
發行可轉換債券	–	89,153
公允價值變動	–	(5,500)
於其他全面收益確認的匯兌差額	530	(427)
轉換可轉換債券	<u>(83,756)</u>	<u>–</u>
年末	<u>–</u>	<u>83,226</u>
年末	<u>–</u>	<u>505,239</u>

於二零一九年十二月三十一日，可轉換債券(不包括衍生工具部分)的實際利率為3.36厘。

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



## 21 已發行基金單位

	基金單位數目	
	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
年初結餘	1,285,813,315	1,272,356,925
就管理人費用已發行的新基金單位	15,648,521	13,456,390
就轉換可轉換債券已發行的新基金單位(附註20)	160,626,029	–
回購已發行基金單位(附註ii)	(1,215,000)	–
	<u>1,460,872,865</u>	<u>1,285,813,315</u>
年末結餘	<b>1,460,872,865</b>	<b>1,285,813,315</b>

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，基金單位的成交市值為每個基金單位2.70港元(二零一九年：3.22港元)。按1,460,872,865個(二零一九年：1,285,813,315個)基金單位計算，市場資本值為3,944百萬港元(二零一九年：4,140百萬港元)(約人民幣3,320百萬元(二零一九年：約人民幣3,700百萬元))。
- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據單位持有人授予管理人的一般授權，管理人(代表春泉產業信託)購回合共1,215,000個基金單位，總價約為人民幣2,835,000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

於二零二零年十二月三十一日，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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	467,365	527,001
一至兩年	355,174	391,852
兩至三年	247,423	227,323
三至四年	158,233	119,796
四至五年	115,804	75,308
五年後	266,565	300,981
	<u>1,610,564</u>	<u>1,642,261</u>

附註： 大部分經營租賃訂有固定租期，且租期為三年(二零一九年：三年)。

## 23 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	
				二零二零年	二零一九年
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	<b>100%</b>	100%
RUK01 Limited	澤西， 有限責任	投資控股	1股 每股面值1英鎊	<b>100%</b>	100%
Spring Treasury Limited*	英屬處女群島， 有限責任	融資	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	<b>100%</b>	100%

\* Spring Treasury Limited已於二零二零年十一月九日撤銷註冊。

## 24 按類別劃分的金融工具

		截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年	二零一九年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>			
按攤銷成本計量的金融資產：			
貿易及其他應收款項	16	1,643	156
受限制銀行結餘	17	313,924	382,115
現金及現金等價物	17	154,435	124,992
		<u>470,002</u>	<u>507,263</u>
<b>金融負債</b>			
按攤銷成本計量的金融負債：			
應計費用及其他應付款項	18	31,388	53,922
租賃按金	18	147,980	155,410
計息借貸	19	3,024,232	3,199,602
可轉換債券—主要負債部分	20	—	422,013
按公允價值計入損益的金融負債：			
衍生金融工具	15	16,550	4,102
可轉換債券—衍生工具部分	20	—	83,226
		<u>3,220,150</u>	<u>3,918,275</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。

## 25 綜合財務報表審批

綜合財務報表於二零二一年三月二十三日經管理人批准刊發。