

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

截至二零一四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

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(春泉產業信託的管理人,「**管理人**」)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(「**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(「**上市日期**」)首次在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。

春泉資產管理有限公司

春泉產業信託的管理人春泉資產管理有限公司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。管理人由AD Capital Co., Ltd. (「**AD Capital**」，為日本政策投資銀行、Asuka Holdings Co, Ltd.及若干少數股東擁有的私募股權投資公司)全資擁有。

下文乃春泉產業信託及其特殊目的機構(統稱「集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的年度業績摘要及分派摘要。

業績摘要

截至十二月三十一日止年度	二零一四年	二零一三年	變動
總收益(百萬美元)	81.46	66.35	+22.8%
物業收入淨額(百萬美元)	62.17	49.54	+25.5%
淨物業收益率	76.3%	74.6%	+1.7百分點

於十二月三十一日	二零一四年	二零一三年	變動
總資產(百萬美元)	1,392.40	1,403.68	-0.8%
已評估物業價值(百萬美元)	1,306.58	1,272.78	+2.7%
已評估物業價值(人民幣百萬元)	8,108.00	7,760.00	+4.5%
單位持有人應佔資產淨值(百萬美元)	894.15	862.24	+3.7%
每個基金單位的單位持有人應佔資產淨值(港元)	6.25	6.09	+2.6%
總借貸(百萬美元)	460.68	504.80	-8.7%
總借貸對資產總值	33.1%	36.0%	-2.9百分點
已發行基金單位數目	1,109,468,088	1,098,000,000	+1.0%

附註：春泉產業信託於二零一三年十二月五日上市。二零一三年十二月五日至二零一三年十二月三十一日期間(「二零一三年有關期間」)的經營業績，請參閱財務資料「綜合收益表」一節。

分派摘要

	二零一四年 末期分派	二零一四年 中期分派	二零一三年 末期分派	特別分派
總分派(百萬美元) ¹	17.93	19.77 ³	2.25	9.91
每個基金單位分派(港仙) ²	12.5	13.9	1.6	7.0
公佈日期	二零一五年三月十八日	二零一四年八月十八日	二零一四年三月十七日	
記錄日期	二零一五年四月十日	二零一四年九月十二日	二零一四年四月九日	
派付日期	二零一五年四月二十二日	二零一四年九月三十日	二零一四年五月十六日	

附註：

- 總分派指各期間的100%可供分派金額。有關可供分派金額的詳情，請參閱財務資料「分派聲明」一節。
- 於二零一三年十二月五日(上市日期)至二零一四年十二月三十一日止期間，每個基金單位累計分派及於二零一四年五月十六日派付的特別分派(「特別分派」)合共為35.0港仙。
- 二零一四年中期分派金額19.77百萬美元包括酌情分派0.02百萬美元。

可供分派收入總額

可供分派收入總額(「可供分派收入總額」)為與春泉產業信託單位持有人(「單位持有人」)進行交易前的綜合除稅後溢利，並作出調整以對銷若干非現金項目的影響。有關調整的詳情，請參閱財務資料「分派聲明」一節。截至二零一四年十二月三十一日止年度，向單位持有人派付的可供分派收入總額約為37.70百萬美元(二零一三年有關期間：2.25百萬美元)。

分派

管理人議決向單位持有人就於二零一四年七月一日至二零一四年十二月三十一日止期間宣派每個基金單位12.5港仙的末期分派(「二零一四年末期分派」)。此乃春泉產業信託就於二零一四年七月一日至二零一四年十二月三十一日止期間的100%可供分派總金額。然而，二零一四年末期分派可被於二零一五年一月一日至二零一五年四月十日(「記錄日期」)期間發行新基金單位時予以調整(如有)。有關分派的詳情，請參閱財務資料「分派聲明」一節。

所有分派將以港元派付。有關二零一四年末期分派，管理人將美元換算為港元所採納的匯率為香港銀行公會於緊接二零一四年十二月三十一日前五(5)個營業日所宣佈的港元／美元開市參考牌價中間匯率的平均值。

管理人確認，二零一四年末期分派僅包括二零一四年七月一日至二零一四年十二月三十一日期間的可供分派金額。

分派收益率

報告年度的每個基金單位分派(「每個基金單位分派」)26.4港仙，包括二零一四年末期分派每個基金單位12.5港仙以及於二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日止六個月期間的中期分派(「二零一四年中期分派」)每個基金單位13.9港仙。按二零一四年十二月三十一日的收市價每個基金單位3.66港元計算，報告年度的每個基金單位分派的分派收益率約為7.2%。

按二零一四年十二月三十一日的收市價每個基金單位3.66港元計算，二零一三年十二月五日(上市日期)至二零一四年十二月三十一日期間，向單位持有人已付或應付每個基金單位分派總額為35.0港仙，上市日期起，該等分派的總分派收益率約為9.6%。

分派政策

根據信託契約，春泉產業信託須向單位持有人分派不少於90%的可供分派收入總額。根據春泉產業信託日期為二零一三年十一月二十五日的發售通函(「發售通函」)，管理人的政策為向單位持有人分派春泉產業信託於上市日期至二零一三年十二月三十一日止27日期間及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度100%的可供分派收入總額，其後於各財政年度最少分派90%的可供分派收入總額。倘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，則管理人可酌情於任何財政年度作出超逾及高於90%的可供分派收入總額的分派。

暫停辦理單位持有人登記

二零一四年末期分派的記錄日期將為二零一五年四月十日(星期五)。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零一五年四月九日(星期四)至二零一五年四月十日(星期五)(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。二零一四年末期分派預期於二零一五年四月二十二日(星期三)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。

為符合資格收取二零一四年末期分派，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二零一五年四月八日(星期三)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，即香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)辦理登記手續。

主席報告

本人謹代表春泉產業信託管理人春泉資產管理有限公司董事會(「**董事會**」)欣然提呈春泉產業信託截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的年度業績。

落實策略

春泉產業信託於二零一三年十二月五日上市後在聯交所交易已滿一週年。我們的總體目標是管理春泉產業信託的資產組合，務求獲取最高的長期價值，以及利用北京續租租金上升週期增加分派。如本年度業績所示，我們二零一四年取得了嬌人的成績，可供分派收入悉數分派給單位持有人，總回報亦相當可觀，此番佳績部分得益於春泉產業信託的市場認受性及信息披露透明度提高。為提高春泉產業信託的資金使用效率，管理人亦積極爭取新融資，並取得佳績，既降低了春泉產業信託的利率，又優化了債務到期結構。

全年業績強勁

春泉產業信託於報告年度錄得強勁業績。與截至二零一三年十二月三十一日止年度相比，二零一四年總收益增加22.8%至81.46百萬美元，而物業收入淨額則增加25.5%至62.17百萬美元。該增長主要受惠積極的租賃管理及北京市的有利市場環境使續租租金持續上升。截至二零一四年十二月三十一日，由於管理人以較高現貨租金新訂及重續租約(總面積佔已出租總建築樓面面積(「**建築樓面面積**」)38.3%)，春泉產業信託的平均現貨月租由二零一三年的每平方米人民幣375元增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣378元。平均現貨月租上升亦帶動平均舊貨月租由截至二零一三年的每平方米人民幣288元增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的新高每平方米人民幣352元。

二零一四年基金單位的價格表現、分派及總回報率

基金單位的價格表現，標誌着春泉產業信託的策略及財務業績均已獲得市場廣泛認可。報告年度內，春泉產業信託的單位價格自二零一四年第一季度訂正回升後一直呈上升趨勢。二零一四年十二月三十一日的收市單位價格為3.66港元，同比一年前的收市單位價格3.17港元，錄得15.5%的回報率，該回報率高於基準指數二零一四年恒生指數及恒生房地產基金指數的回報率，分別為1.3%及9.7%。

分派回報方面，春泉產業信託已宣派及支付分派(包括二零一三年末期分派、特別分派、二零一四年中期分派，惟不包括預期於二零一五年四月二十二日(星期三)支付的二零一四年末期分派)總計每個基金單位22.5港仙。按二零一三年十二月三十一日的收市單位價格3.17港元計算，每個基金單位分派收益率為7.1%。

歸結起來，按單位價格增值及所支付分派回報計算(假設分派已重新投資)，春泉產業信託於報告年度內錄得23.2%的總回報率，高於恒生指數及恒生房地產基金指數(總回報率分別為5.3%及16.9%¹)。

二零一四年末期分派

董事會已議決宣派二零一四年七月一日至二零一四年十二月三十一日的末期分派總計17.93百萬美元(每個基金單位12.5港仙)。二零一四年末期分派預期於二零一五年四月二十二日(星期三)支付予於二零一五年四月十日(星期五)名列單位持有人登記名冊的單位持有人。

根據發售通函，管理人的政策是向單位持有人分派春泉產業信託於上市日期至二零一三年十二月三十一日止27日期間及報告年度100%的可供分派收入總額，其後於各財政年度最少分派90%的可供分派收入總額。倘春泉產業信託擁有超出應付其業務所需的資金盈餘，則管理人可酌情於任何財政年度作出超逾及高於90%的可供分派收入總額。

¹ 資料來源：彭博數據。總回報率計算包括資本增值及所支付分派，假設所支付分派已重新投資至相關證券。

籌措新融資確保長期穩定發展

管理人持續評估春泉產業信託的再融資方案，務求獲取最高的資產組合及單位持有人分派回報。誠如二零一四年十二月十九日及二零一五年二月十八日的公告所述，春泉產業信託透過其特殊目的機構RCA01就新五年期浮息有抵押定期貸款融資480.00百萬美元及新無承諾循環融資20.00百萬美元與16間國際及本地銀行訂立融資協議。管理人欣然報告，480.00百萬美元有抵押定期貸款獲得銀行界的熱烈支持，並錄得大幅超額至14.7億美元，約為發行額的3.06倍。該480.00百萬美元定期貸款融資預期將於二零一五年四月全數提取。所得款項將主要用於提前償還現有定期貸款及滿足一般營運資金需求。

取得該等融資有兩大益處。首先，新五年期定期貸款融資的年期相較現有三年期定期貸款而言較長，可增加春泉產業信託的流動資金及融資來源並減少頻繁再融資的壓力。其次，新定期貸款融資的息差較低，為2.75%，而現有三年期定期貸款的息差為3.5%，有助減少春泉產業信託於未來五年的融資成本。

二零一五年管理人費用組成

根據春泉產業信託二零一四年十二月二十九日的公告，管理人已決定於截至二零一五年十二月三十一日止年度選擇其基本費用以20%為現金，80%為基金單位的形式支付及選擇其淨動費用全數以現金支付。

獨立非執行董事薪酬安排

為更好地將管理人獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)的利益與單位持有人更為一致及為獨立非執行董事提供另一途徑參與春泉產業信託長遠前景，管理人已於二零一四年十月採納獨立非執行董事薪酬安排(「**獨立非執行董事薪酬安排**」)。該安排規定，獨立非執行董事可選擇部分或全部以基金單位(將自管理人所持基金單位轉撥)代替現金支付其薪酬。二零一五年，全體獨立非執行董事均選擇全部以基金單位收取其薪酬。謹此說明，由於該安排，春泉產業信託不會發行新基金單位，獨立非執行董事的所有現金或基金單位形式的薪酬均以管理人而非春泉產業信託資產支付。管理人預計該安排對資產淨值及每個基金單位分派並無影響。

悼念

本人謹此以沉痛心情宣佈鄧天錫博士已於二零一四年十二月二日辭世。鄧博士自春泉產業信託上市以來一直擔任董事會獨立非執行董事，亦為審核委員會主席兼薪酬委員會及披露委員會成員。本人謹代表董事會衷心感謝鄧博士自春泉產業信託上市以來對其所作的巨大寶貴貢獻。其他董事、管理團隊及員工亦將永遠銘記鄧博士。

展望

於二零一四年，隨著中國經濟繼續減少對投資及出口的嚴重倚賴，調整為以消費為基礎的增長模式，中國經濟持續溫和增長。二零一四年中國國內生產總值上升7.4%，為一九九零年以來最低，但仍位列全球最大經濟體中第二高，僅次於印度的7.5%，表明中國仍為全球經濟強國。

為應對經濟放緩，加上受通貨膨脹大幅降低影響，中國人民銀行先後於二零一四年十一月二十一日(自二零一二年七月以來首次)及二零一五年三月一日將貸款基準利率下調合共65個基點，一年期利率由6%下跌至5.35%。此次利率下調對經濟的利好影響尚需一段時日方可顯現，但至少表明央行能夠且願意放寬貨幣政策以維持經濟增長及發展，已即時紓緩對中國經濟放緩的擔憂。

同時，二零一五年北京甲級寫字樓市場預計將繼續保持供求緊張的局面，甲級寫字樓的新增供應預計相對整體庫存而言仍然有限。於二零一五年，預計春泉產業信託約18.5%(按建築樓面面積計)的現有辦公樓租賃將到期，其中SAP AG的租約於二零一五年三月到期，而另一知名租戶愛普生(中國)有限公司及其聯繫人已承租近乎同樣大小的辦公場地。在當前經濟狀況下，卓有聲譽或受益於國內產業增長的跨國及國內公司租用北京CBD優質辦公室的成交量保持穩健。成功提取新抵押定期貸款及償還現有抵押定期貸款(預期於二零一五年四月)後，因息差較低而節省的成本亦會有利於春泉產業信託未來數年的財務表現。

為保持高租用率及多元化和高品質租戶基礎，管理人計劃有效管理春泉產業信託的資產組合。我們亦將繼續與單位持有人加強溝通，亦會發掘可拓寬春泉產業信託前景的收購機會。

致謝

本人藉此機會衷心感謝所有單位持有人對春泉產業信託的信心及支持，亦向管理人團隊及各專業人士的不懈努力及貢獻致以謝意。

本人謹代表董事會熱烈歡迎林耀堅先生於二零一五年一月十二日出任管理人的獨立非執行董事、審核委員會成員兼主席以及披露委員會及薪酬委員會成員。

Toshihiro Toyoshima

主席兼非執行董事

春泉資產管理有限公司

(以春泉產業信託管理人身份)

二零一五年三月十八日

管理層討論與分析

物業及市場概覽

該物業

春泉產業信託主要資產為位於中國北京市的華貿中心兩幢總建築樓面面積為120,245平方米的超甲級寫字樓及約600個停車位(「該物業」)。

該物業位於北京CBD戰略地段，位處建國路與西大望路交匯處以及三環路及四環路交界。

物業估值

根據高力國際物業顧問(香港)有限公司(「總估值師」)對該物業所作估值，其於二零一四年十二月三十一日的估值為人民幣8,108.00百萬元(相當於1,306.58百萬美元)，較於二零一三年十二月三十一日的估值，上升人民幣348.00百萬元或約4.5%。估值上升乃基於新訂立租約達至較高租金水平及6.75%的較低資本化率(二零一三年：7.00%)所假設得出。

北京CBD辦公室市場

北京CBD是北京的主要商業區，位於市中心東部朝陽區，過往涵蓋建國路與三環路東交界，現時已向東伸延至四環路東地段。北京CBD是金融與保險、專業服務、信息技術與高新技術及其他眾多行業租戶的總部所在，亦是北京最大的甲級寫字樓細分市場，於二零一四年年底的庫存總量約為1.83百萬平方米，佔該市甲級寫字樓總量6.51百萬平方米的28.1%¹。

於二零一四年，北京CBD甲級寫字樓市場供求仍然利好。根據仲量聯行所作市場調研，二零一四年北京CBD並無新增甲級寫字樓供應¹。與此同時，在金融、信息技術及專業服務等行業的推動下，對北京CBD場所的需求十分強烈。二零一四年北京CBD細分市場的淨吸納量約為120,000平方米，其平均租用率由二零一三年年底的88.0%增至二零一四年年底的94.9%¹。

根據仲量聯行所作市場調研，北京CBD的日後供應預計主要來自北京CBD目前唯一正在開發的大型地塊中服地塊。然而，新增供應預計直至二零一七方可入市，其中大部分新增供應可能自二零二零年起方可使用¹。管理人會密切監察供應計劃並確保在不同市況下均有效管理該物業。

¹ 資料來源：仲量聯行研究，二零一四年十二月。

經營及財務回顧

租賃表現

二零一四年，我們進一步致力於透過續租租金調升實現增長。憑藉積極的租賃管理及有利市況，我們以平均現貨月租每平方米人民幣378元簽訂新訂及續訂租約，而二零一三年則為每平方米人民幣375元。由於38.3% (按二零一四年十二月三十一日的建築樓面面積計) 的租約於二零一四年訂立，故集團的舊貨月租大幅上升。截至二零一四年十二月三十一日止年度，平均舊貨月租由二零一三年的每平方米人民幣288元上升22.2%至每平方米人民幣352元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，該物業繼續保持平均約為96%的高租用率。

鑑於近期中國經濟放緩的不明朗因素，管理人將繼續投入精力甄選租戶，並青睞業務基礎穩固的已有租戶，而非該等支付最高租金但其他方面有所欠缺的租戶。管理人堅信，優質租戶基礎將有助於維持該物業的競爭力。

業務表現

集團繼續受惠於其優質資產的續租租金調升，於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得卓越表現。截至二零一四年十二月三十一日止年度，集團的總收益按年增長22.8%至81.46百萬美元的歷史新高。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，物業經營開支按年上升14.7%至19.28百萬美元。物業經營開支(主要包括預提所得稅、營業稅及其他稅項(不包括印花稅)和物業稅)佔總開支的87.2%，而物業管理費(按總收益的2.0%計收)則佔物業經營開支的8.5%。

物業收入淨額增加25.5%至62.17百萬美元，略高於總收益的相應增長。截至二零一四年十二月三十一日止年度，淨物業收益率增加1.7個百分點至76.3%，二零一三年則為74.6%，反映良好成本管理及正面經營槓桿效應。

與二零一三年十二月三十一日的估值比較，截至二零一四年十二月三十一日止年度的投資物業以人民幣計公允價值收益增至56.05百萬美元，公允價值升幅為4.5%。

融資成本

截至二零一四年十二月三十一日止年度，總融資成本(主要包括利息開支及外匯交易產生之損益)為33.74百萬美元，二零一三年則錄得17.30百萬美元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，利息開支為23.50百萬美元，較二零一三年的28.78百萬美元減少18.3%。利息開支減少主要是由於在二零一四年一月提早償還本金50.00百萬美元，令名義貸款本金額減少至465.00百萬美元，導致應付利息款項減少所致。

外匯波動產生的非現金財務影響

截至二零一四年十二月三十一日止年度，主要由於人民幣兌美元貶值約1.8%，集團錄得外匯虧損8.38百萬美元(二零一三年：收益10.01百萬美元)。此乃主要源自美元計值定期貸款融資的外匯換算。該外匯項目大部分未變現，故屬非現金性質，對春泉產業信託可供分派收入總額並無影響。

集團目前並無任何貨幣對沖安排。管理人將密切監察及評估外匯市場發展。

債務狀況

於二零一三年一月二十八日，春泉產業信託透過RCA01(春泉產業信託全資擁有的特殊目的機構)與若干貸款銀行訂立貸款協議，內容有關為數515.00百萬美元的三年浮息有抵押定期貸款融資，到期日為二零一六年一月二十七日(可選擇額外延長一年)(「現有定期貸款融資」)。

於二零一四年一月二十八日，RCA01提早償還本金金額50.00百萬美元，令現有定期貸款融資的名義本金額減至465.00百萬美元。

於二零一四年十二月三十一日，現有定期貸款融資465.00百萬美元已於二零一四年十二月三十一日的財務報表內確認為460.68百萬美元，致使該銀行借貸根據國際財務報告準則按攤銷成本列賬。銀行借貸初步按公允價值列賬，並扣除所產生的交易成本。有關借貸其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本後)及贖回價值間的任何差額於借貸期間以實際利息法於收益表確認。

於二零一四年十二月三十一日，資產負債比率(總借貸對資產總值)為33.1%，低於二零一三年十二月三十一日的36.0%。

春泉產業信託已於二零一四年十二月十九日透過其特殊目的機構RCA01接納及同意由澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司、德意志銀行，倫敦分行及瑞士信貸集團，新加坡分行(即主要牽頭安排行、包銷商及賬簿管理人)以具法律約束

力形式發出之承諾函，內容有關五年期浮息有抵押定期貸款融資480.00百萬美元（「新抵押定期貸款」）及新無承諾循環融資20.00百萬美元（統稱「新定期貸款融資」）。

春泉產業信託於二零一五年二月十八日透過RCA01就上述五年期浮息有抵押定期貸款融資480.00百萬美元及新無承諾循環融資20.00百萬美元訂立貸款協議。

預期於二零一五年四月全數提取新抵押定期貸款480.00百萬美元後，有關所得款項擬用於提早償還現有定期貸款融資465.00百萬美元、支付RCA01因新定期貸款融資所產生及將產生的費用及開支及／或應付一般營運資金需求。管理人認為，取得新定期貸款融資後，春泉產業信託之流動資金及財務資源將有所提升：

- (i) 春泉產業信託之資本架構亦通過較長期融資而優化，減低更頻繁地進行再融資之壓力；及
- (ii) 憑藉目前低利率環境及春泉產業信託之上市地位，管理人得以按較低息差取得融資（現有定期貸款融資之息差為350個基點，而新定期貸款融資之息差僅為275個基點），意味春泉產業信託可受惠於未來五年內減低息差之益處。

抵押資產

於二零一四年十二月三十一日，春泉產業信託的投資物業、衍生金融工具、應收租金、受限制銀行賬款及RCA01普通股已抵押作為定期貸款融資的擔保。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，春泉產業信託及RCA01一直在各重大方面遵守定期貸款融資所有條款及條件。

現金及資產狀況

於二零一四年十二月三十一日，集團的不受限制現金為24.29百萬美元，二零一三年十二月三十一日則為67.36百萬美元。現金一般存置為短期存款，大部分以美元計值。集團定期檢討其流動資金及融資需求。

於二零一四年十二月三十一日，集團的定期存款及銀行結餘總額為84.94百萬美元，而二零一三年十二月三十一日為126.97百萬美元。

於二零一四年十二月三十一日，集團的資產總值為1,392.40百萬美元，於二零一三年十二月三十一日則錄得1,403.68百萬美元。

現金及現金等價物、定期存款及銀行結餘總額和資產總值減少，主要是由於於二零一四年一月二十八日提早償還定期貸款融資本金額50.00百萬美元及向單位持有人支付分派。

單位持有人應佔資產淨值

報告年度內，該物業估值按年增長4.5%至人民幣81.1億元(二零一三年十二月三十一日：人民幣77.6億元)。因此，單位持有人應佔資產淨值由一年前的862.24百萬美元增至894.15百萬美元。

於二零一四年十二月三十一日，每個基金單位資產淨值為6.25港元(二零一三年十二月三十一日：6.09港元)，較二零一四年十二月三十一日的基金單位收市價3.66港元有溢價70.8%。

已發行新基金單位

於二零一四年十二月三十一日，已發行基金單位總數為1,109,468,088個。與二零一三年十二月三十一日的狀況比較，於報告年度合共發行11,468,088個新基金單位。

日期	詳情	基金單位數目
二零一三年十二月三十一日	已發行基金單位總數的期初結餘。	1,098,000,000
二零一四年三月二十一日	按每個基金單位2.871港元(即信託契約所界定市價)的價格向管理人發行新基金單位，作為支付二零一三年十二月五日(上市日期)至二零一三年十二月三十一日止27日期間的80%管理人費用。	+1,164,987
二零一四年五月二十三日	按每個基金單位3.049港元(即信託契約所界定市價)的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一四年三月三十一日止三個月的80%管理人費用。	+3,694,154
二零一四年七月二十八日	按每個基金單位3.357港元(即信託契約所界定市價)的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一四年六月三十日止三個月的80%管理人費用。	+3,430,494
二零一四年十月三十日	按每個基金單位3.608港元(即信託契約所界定市價)的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一四年九月三十日止三個月的80%管理人費用。	+3,178,453
二零一四年十二月三十一日	已發行基金單位總數的期終結餘。	1,109,468,088

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，集團並無重大資本承擔。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，春泉產業信託由管理人管理，故並無直接僱用任何員工。

企業管治

本著建立及維持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已制訂就緒，以促使春泉產業信託以透明方式運作，並輔以內部檢察及制衡。春泉產業信託的企業管治政策充分顧及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄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，致力於建立良好的企業管治常規及程序。企業管治原則注重具質素的董事會、健全的內部監控、對全體單位持有人具透明度及問責。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規例及法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。

於報告年度，管理人與春泉產業信託在重大條款上均已遵守信託契約、房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)的條文以及證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)與上市規則的適用條文。

於報告年度，管理人與春泉產業信託在重大條款上亦已遵守合規手冊及企業管治政策。有關管治架構的重要內容及截至二零一四年十二月三十一日止年度的企業管治報告將載於年報內。

認可架構

春泉產業信託為證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)根據證券及期貨條例第104條所認可的集體投資計劃，受若干法律、法規及文件(包括房地產投資信託基金守則條文)所規管。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，劉展天先生(管理人執行董事)、Nobumasa SAEKI先生(管理人執行董事)及鍾偉輝先生(管理人高級副總裁)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章的規定，為管理人的負責人員。執行董事劉展天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)有限公司為春泉產業信託的受託人，根據香港法例第29章受託人條例第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。

購回、出售或贖回基金單位

截至二零一四年十二月三十一日止年度，管理人概無代表春泉產業信託或其所有或控制的任何特殊目的機構購回、出售或贖回基金單位。

物業開發投資及相關投資

於二零一四年十二月三十一日，春泉產業信託並無簽訂任何(i)物業開發及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則)；及(ii)相關投資(定義見房地產投資信託基金守則)。

海外賬戶稅收合規法案(「FATCA」)

香港及美利堅合眾國(「美國」)已於二零一四年十一月十三日簽署模式2的跨政府協議(「跨政府協議」)。根據跨政府協議，香港「財務機構」須於美國國稅局(「國稅局」)登記。由於春泉產業信託根據FATCA獲認定為「財務機構」，管理人作為春泉產業信託的「發起人實體」已於二零一四年六月二十七日於國稅局登記，有關登記於二零一四年六月二十九日獲批准。

基金單位之公眾持股量

根據公開信息及就管理人董事所知，於二零一四年十二月三十一日，春泉產業信託已維持不少於25%的已發行及發行在外基金單位由公眾人士持有。

審閱末期業績

春泉產業信託於報告年度的綜合末期業績，已由管理人的披露委員會及審核委員會根據彼等各自的職權範圍審閱。春泉產業信託於報告年度的綜合年度業績亦已由春泉產業信託的核數師羅兵咸永道會計師事務所(執業會計師)根據國際審計準則審計。

刊發二零一四年年報

春泉產業信託截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報將分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及春泉產業信託網站(www.springreit.com)登載，並將於二零一五年四月三十日或之前寄發予單位持有人。

股東週年大會

春泉產業信託二零一五年股東週年大會將於二零一五年五月十四日(星期四)或前後舉行，股東週年大會通知將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)
Toshihiro Toyoshima先生
管理人主席

香港，二零一五年三月十八日

於本公告日期，管理人的董事為Toshihiro Toyoshima(主席兼非執行董事)；劉展天(執行董事)及Nobumasa Saeki(執行董事)；Hideya Ishino(非執行董事)；及馬世民、邱立平及林耀堅(均為獨立非執行董事)。

財務資料

綜合收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

		截至 十二月三十一日 止年度		二零一三年 十二月五日 (上市日期)至 二零一三年 十二月三十一日 期間 千美元 (附註iv)
	附註	二零一四年 千美元	二零一三年 千美元	
收益	5	81,458	66,349	5,377
物業經營開支	6	(19,285)	(16,813)	(1,467)
物業收入淨額		62,173	49,536	3,910
一般及行政開支	7	(10,309)	(4,959)	(619)
投資物業公允價值收益	12	56,048	49,184	–
其他虧損，淨額	8	(1,252)	(7,021)	(266)
營運溢利		106,660	86,740	3,025
財務收入		467	384	85
計息借貸之融資成本	9	(33,742)	(17,302)	456
與單位持有人交易前年內溢利(附註i)		73,385	69,822	3,566
已付單位持有人的分派				
— 二零一三年特別分派(附註ii)		(9,912)	–	–
— 二零一三年末期分派(附註iii)		(2,248)	–	–
— 二零一四年中期分派(附註iii)		(19,768)	–	–
		41,457	69,822	3,566
指：				
單位持有人應佔資產淨值變動， 不包括發行新基金單位		27,062	7,354	7,354
有關換算財務報表的匯兌儲備變動 金額／與單位持有人交易後年內溢利		14,395	62,468	(3,788)
		41,457	69,822	3,566

附註：

- (i) 每個基金單位盈利乃按年內與單位持有人交易前的溢利和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註11。
- (ii) 指年內支付的二零一三年特別分派9,912,000美元。
- (iii) 年內已支付二零一四年中期分派19,768,000美元及二零一三年末期分派2,248,000美元。截至二零一四年十二月三十一日止年度的分派總額於分派聲明內呈列。
- (iv) 二零一三年十二月五日(上市日期)至二零一三年十二月三十一日的財務業績乃為方便單位持有人了解春泉產業信託上市後的表現而披露。

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	與單位 持有人 交易前 千美元	與單位 持有人 交易 千美元 (附註i)	與單位 持有人 交易後 千美元
截至二零一四年				
十二月三十一日止年度				
年內溢利／單位持有人應佔 資產淨值及支付予單位持有 人之分派變動		73,385	(58,990)	14,395
其他全面虧損：				
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		(14,395)	—	(14,395)
年內全面收益總額	ii	<u>58,990</u>	<u>(58,990)</u>	<u>—</u>
截至二零一三年				
十二月三十一日止年度				
年內溢利／單位持有人應佔 資產淨值變動		69,822	(7,354)	62,468
其他全面收益：				
隨後不會重新分類至 綜合收益表的項目				
換算財務報表的匯兌收益		14,760	—	14,760
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		3,788	—	3,788
年內全面收益總額		<u>88,370</u>	<u>(7,354)</u>	<u>81,016</u>

附註：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付的二零一三年特別分派9,912,000美元、二零一三年末期分派2,248,000美元及二零一四年中期分派19,768,000美元以及單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位)27,062,000美元(二零一三年：7,354,000美元)。
- (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。由於單位持有人之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)歸類為綜合收益表內確認的融資成本一部分。因此，自春泉產業信託上市起，與單位持有人交易後全面收入總額為零。

分派聲明

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千美元	二零一三年 十二月五日 (上市日期)至 二零一三年 十二月三十一日 期間 千美元
與單位持有人交易前溢利	73,385	3,566
調整：		
— 投資物業的公允價值收益	(56,048)	—
— 衍生金融工具的公允價值虧損	695	28
— 以基金單位取代現金應付管理人費用	5,918	410
— 銀行借貸交易成本攤銷	5,372	570
— 未變現外匯虧損／(收益)	8,377	(2,326)
年內／期內可供分派收入(附註i)	37,699	2,248
已付中期分派(附註iii)	(19,768)	—
可供末期分派金額	17,931	2,248
將付末期分派	17,931	2,248
年內／期內分派總額(附註ii)	37,699	2,248
佔可供分派金額的百分比	100%	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)	13.9港仙	—
— 將付每個基金單位的末期分派(附註iv)	12.5港仙	1.6港仙
年內／期內每個基金單位分派(附註iv)	26.4港仙	1.6港仙
已付每個基金單位特別分派(附註v)	—	7.0港仙
總計	26.4港仙	8.6港仙

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可供分派收入指與單位持有人交易前的年內／期內溢利，並已作出調整以抵銷年內／期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%。按二零一三年十一月二十五日的發售通函所披露，管理人擬分派由上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度春泉產業信託的100%可供分派收入總額，其後於各財政期間至少分派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及以此為限，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) 中期分派19,768,000美元包括(i)截至二零一四年六月三十日止六個月的可分派收入19,748,000美元及(ii)配情分派20,000美元。截至二零一四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19,768,000美元及二零一四年六月三十日的已發行基金單位1,102,859,141個計算。
- (iv) 截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期分派每個基金單位12.5港仙按財務年度下半年支付單位持有人的末期分派17,931,000美元及二零一四年十二月三十一日的已發行基金單位1,109,468,088個計算。截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期分派預期於二零一五年四月二十二日支付予單位持有人。二零一五年一月一日至二零一五年四月十日(「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。

二零一三年十二月五日至二零一三年十二月三十一日止期間的末期分派每個基金單位1.6港仙按期內支付單位持有人的末期分派2,248,000美元及二零一四年六月三十日的已發行基金單位1,102,859,141個計算並約整至最接近0.1港仙。截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期分派已於二零一四年九月三十日支付予單位持有人。
- (v) 管理人於二零一四年三月十七日宣派特別分派每個基金單位7.0港仙，合計9,912,000美元，並於二零一四年五月十六日支付。
- (vi) 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

		十二月三十一日	
	附註	二零一四年 千美元	二零一三年 千美元
非流動資產			
投資物業	12	1,306,583	1,272,778
衍生金融工具	13	85	780
非流動資產總值		1,306,668	1,273,558
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	784	3,156
受限制銀行結餘	15	60,657	59,610
現金及現金等價物	15	24,286	67,360
流動資產總值		85,727	130,126
總資產		1,392,395	1,403,684
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	13,970	14,728
租賃按金	16	23,588	21,913
流動負債總額		37,558	36,641
流動資產淨值		48,169	93,485
非流動負債，不包括單位持有人應佔資產淨值			
計息借貸	17	460,683	504,799
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		498,241	541,440
單位持有人應佔資產淨值		894,154	862,244
總資產減流動負債		1,354,837	1,367,043
已發行基金單位(千個)	18	1,109,468	1,098,000
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
美元		0.81	0.78
港元		6.25	6.09

綜合權益變動表及單位持有人應佔資產淨值
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	儲備 千美元 (附註)	單位持有人 應佔 資產淨值 千美元	總計 千美元
二零一四年一月一日	-	862,244	862,244
與單位持有人交易前年內溢利	-	73,385	73,385
換算財務報表的匯兌虧損	(14,395)	-	(14,395)
外匯儲備變動產生的款項	14,395	(14,395)	-
已付單位持有人的分派			
— 二零一三年特別分派	-	(9,912)	(9,912)
— 二零一三年末期分派	-	(2,248)	(2,248)
— 二零一四年中期分派	-	(19,768)	(19,768)
截至二零一四年十二月三十一日 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	-	27,062	27,062
發行基金單位：	-	4,848	4,848
二零一四年十二月三十一日	-	894,154	894,154

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。

	權益				
	上市前權益		單位持有人		總計
	其他儲備	保留溢利	儲備 (附註)	應佔資產淨值	
千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	
二零一三年一月一日	182,028	584,019	-	-	766,047
與單位持有人交易前年內溢利	-	66,256	-	3,566	69,822
換算財務報表的匯兌收益	14,760	-	3,788	-	18,548
外匯儲備變動產生的款項	-	-	(3,788)	3,788	-
年內全面收益總額／單位持有人 應佔資產淨值變動	14,760	66,256	-	7,354	88,370
換算可贖回優先股份的匯兌收益	4,924	-	-	-	4,924
股息：					
— 償付RCA Fund 01, LP. (「RCA Fund」) 的發行成本	-	(1,445)	-	-	(1,445)
— 應付RCA01可贖回優先股股東股息	-	(43,589)	-	-	(43,589)
發行基金單位：					
— 已發行予RCA Fund用於收購 RCA01的基金單位	(201,712)	(605,241)	-	806,953	-
— 發行予公眾的基金單位	-	-	-	47,937	47,937
	196,788	(650,275)	-	854,890	7,827
二零一三年十二月三十一日	-	-	-	862,244	862,244

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1 一般資料

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，並於二零一三年十二月五日在香港聯合交易所有限公司上市。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管治。管理人春泉資產管理有限公司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，而春泉產業信託的受託人德意志信託（香港）有限公司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52樓。

春泉產業信託及其全資附屬公司RCA01（統稱「集團」）的主要業務是投資於可提供收入的房地產資產。

綜合財務報表以美元（「美元」）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。除非另行說明，該等政策已於年內貫徹應用。

(a) 編製基準

綜合財務報表乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）、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，並通過評估按公允價值入賬的投資物業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、經修訂準則及詮釋

集團採納國際會計準則委員會所頒佈與集團營運有關並自二零一四年一月一日開始之年度會計期間強制生效的所有新訂及經修訂準則及修訂。

自二零一四年生效的與集團營運有關的新訂準則、經修訂準則及詮釋：

國際會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈報金融資產與金融負債抵銷
國際會計準則第36號(修訂本)	「資產減值」可收回金額披露
國際會計準則第39號(修訂本)	「金融工具：確認及計量」及衍生工具的更替計量
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號(修訂本) 及國際會計準則第27號	投資實體綜合入賬
國際財務報告詮釋委員會詮釋 第21號	徵費

採納該等新訂、經修訂準則及詮釋對集團會計政策或業績及財務狀況並無重大影響。

尚未採用新訂準則、經修訂準則、詮釋或現有準則之改進項目

已頒佈但尚未生效且集團並未提早採納的新訂或經修訂準則、準則修訂如下：

		於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
國際會計準則第19號(修訂本) 二零一二年度改進項目	界定福利計劃：僱員供款 國際財務報告準則二零一零年至 二零一二年週期年度改進	二零一四年七月一日 二零一四年七月一日
二零一三年度改進項目	國際財務報告準則二零一一年至 二零一三年週期年度改進	二零一四年七月一日
國際會計準則第16號及國際 會計準則第38號(修訂本)	釐清可接受的折舊及攤銷方法	二零一六年一月一日
國際會計準則第16號及國際 會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物	二零一六年一月一日
國際會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法	二零一六年一月一日
國際會計準則第28號及國際 財務報告準則第10號(修訂本)	投資者與聯營公司或合營公司間 出售資產或注資	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計法	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第14號 二零一四年度改進項目	監管遞延賬目 國際財務報告準則二零一二年至 二零一四年週期年度改進	二零一六年一月一日 二零一六年一月一日
國際財務報告準則第15號	與客戶訂立合約的收益	二零一七年一月一日
國際財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日

集團將於上述新準則、詮釋、現有準則之修訂或改進生效時採納該等新準則、詮釋、現有準則之修訂或改進。集團已開始評估該等新準則、詮釋、現有準則之修訂或改進的影響，預計採納新準則、詮釋、現有準則之修訂或改進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二零一四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公司(包括結構實體)。集團通過干涉公司而接受或享有可變回報並可通過對公司的權力而影響該等回報時，集團控制該公司。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。如下文所述，當收益金額能可靠計量；未來經濟利益很可能流入該實體；及集團各項活動已符合特定標準時，集團確認收益。

(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) 投資物業

投資物業乃持作賺取長期租金或資本增值或兩者兼備而非由集團佔用的物業，主要包括租賃土地及樓宇，亦包括正在建設或開發以便未來用作投資物業的物業。當符合投資物業的其餘定義時，根據經營租賃持有的土地入賬列作投資物業。在該情況下，經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。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。

(e) 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。

(f) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項首次以公允價值確認，其後按攤銷成本扣除減值撥備計量。如有客觀跡象顯示集團將不能根據應收款項的原有條款收回所有欠付款項，則須為貿易及其他應收款項作出減值撥備。撥備金額乃該資產之賬面值與其估計未來現金流現值之差額，以實際利率法折現。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。

(g) 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原定期限為三個月或以下的其他短期高流通投資和銀行透支款項。

(h) 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，則就設立該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。

除非集團有無條件權利遞延結算報告期末後至少12個月的負債，否則借貸歸類為流動負債。

(i) 借貸成本

借貸成本於產生期間在綜合收益表確認。

(j) 應付款項及撥備

(i) 貿易應付款項

貿易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。倘若款項於一年內或更短期內(或較長的正常業務週期內)到期應付，則貿易應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易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。由於預期該等按金將於集團正常業務週期內變現，因此計入流動負債。

(k) 稅項

即期稅項開支基於各報告年度末集團經營業務而產生應課稅收入所在的中華人民共和國(「中國」)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，並在適當情況下按預期須向稅務機構繳納的稅款設定撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債之稅基與彼等之賬面值之間的暫時差額於綜合財務報表確認。集團為於中國境外成立的外資企業，已按投資物業所得收益的10%繳納預扣稅。由於預扣稅乃按收益總額而非溢利計算，為一項營運開支，因此並無就預扣稅設定遞延稅項負債。

(l) 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

集團財務報表所包括之項目均採用公司營業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。為便於單位持有人分析財務資料，綜合財務報表以美元呈列。

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) 各綜合財務狀況表呈列的資產及負債按財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 各綜合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各交易日之匯率所帶來之累積影響，則按照交易日之匯率折算收入及開支)；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額於其他全面收入確認。

(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。所有其他外匯收益及虧損於綜合收益表之「其他收益或虧損」內呈列。

以公允價值計入損益之衍生工具等非貨幣金融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。其他非貨幣金融資產之換算差額，則計入其他全面收入內。

(m) 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訂約責任，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國經營業務，以人民幣(「人民幣」)作為功能貨幣，因而承受商業交易及以非功能貨幣計值之已確認資產及負債產生之外匯風險，主要與美元相關。

集團現概無其他外匯對沖政策。集團透過密切監察匯率變動管理其外匯風險，必要時考慮訂立遠期外匯合約以降低風險。

於二零一四年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年度溢利將分別增加／減少21,011,000美元(二零一三年：23,282,000美元)，主要由於換算以非功能貨幣項目計值的貨幣資產及負債(如現金及銀行結餘、衍生金融工具、其他應付款項及借貸)之匯兌差額所致。並無計及將換算財務報表至集團呈列貨幣時產生的匯兌差額。

(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上限以管理集團於可預見的未來預測利率大幅上漲之風險。

集團於二零一三年二月訂立兩項名義本金額分別為260百萬美元及255百萬美元之普通利率上限，以經濟手段對沖本金額為515百萬美元的浮動利率銀行借貸所產生的利率風險。直至二零一六年一月上限到期日為止，美元倫敦銀行同業拆息率(「倫敦銀行同業拆息率」)上限為1.3%。

於二零一四年十二月三十一日，倘利率上調／下調10個基準點而所有其他變量維持不變，年度溢利將分別減少／增加380,000美元(二零一三年：388,000美元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加／減少為所持有之浮息銀行存款抵銷。

(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。集團就存放財務機構之存款、衍生金融工具、貿易應收款項以及其他應收款項承擔信貸風險。

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越的銀行，因此信貸風險有限。

因貿易及其他應收款項而面對之信貸風險方面，集團透過與大量租戶交易並對準租戶進行信用審查，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。

物業管理人所持租賃按金方面，由於收取集團租金收入的銀行賬戶受管理人監督，因此預期並無重大信貸風險。

(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，並維持其尚未提取之借貸融資(附註17)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 千美元	一年後至 兩年內 千美元	兩年後至 五年內 千美元
於二零一四年十二月三十一日			
應計費用及其他應付款項	2,604	-	-
租賃按金	4,645	9,412	9,531
應付借貸利息	19,484	1,589	-
計息借貸	-	465,000	-

	一年內 千美元	一年後至 兩年內 千美元	兩年後至 五年內 千美元
於二零一三年十二月三十一日			
應計費用及其他應付款項	1,292	-	-
租賃按金	5,106	4,971	11,836
應付借貸利息	20,947	25,960	2,251
計息借貸	-	-	515,000

3.2 資金風險管理

集團的資金管理目標是保障集團持續經營的能力，以為單位持有人提供回報。

集團根據資本負債比率監察資金。資本負債比率乃按借貸總額除以總資產計算。

	十二月三十一日	
	二零一四年 千美元	二零一三年 千美元
借貸總額(附註17)	460,683	504,799
總資產	1,392,395	1,403,684
資本負債比率	33.1%	36.0%

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二零一四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)。

按公允價值計量的投資物業披露資料請參閱附註12。

下表列報按公允價值計量的金融工具：

	第一級 千美元	第二級 千美元	第三級 千美元	總計 千美元
二零一四年十二月三十一日				
資產				
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>85</u>	<u>-</u>	<u>85</u>
二零一三年十二月三十一日				
資產				
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>780</u>	<u>-</u>	<u>780</u>

年內並無第一級與第二級之間的轉換。

用以取得第二級公允價值之估值技術：

第二級衍生金融工具指並無於活躍市場交易的普通利率上限合約。該等衍生金融工具之公允價值基於財務機構的報價計算，而報價乃使用報告期末的遠期價格釐定。

年度估值技術並無任何變動。

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。所得會計估算顧名思義，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釐定。有關判斷及假設詳情披露於附註12。

(b) 衍生工具公允價值之估計

衍生金融工具之公允價值乃使用對手銀行於各報告年度所提供的估值，並參考利率及匯率等市場數據而得出。倘假設及估值技術的選擇發生變動，則實際結果或有所出入。

(c) 稅項

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

5 收益及分部資料

集團於中國持有投資物業，主要從事物業投資。收益主要包括來自租戶的租金收入。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。

集團來自租戶的收益僅源自在中國經營的業務，故集團的非流動資產亦主要位於中國。

集團收益分析如下：

	截至 十二月三十一日 止年度		二零一三年 十二月五日 (上市日期)至 二零一三年 十二月三十一日 期間
	二零一四年 千美元	二零一三年 千美元	二零一三年 千美元
租金收入	79,678	65,746	5,277
停車場收入	803	494	38
其他收入(附註)	977	109	62
	<u>81,458</u>	<u>66,349</u>	<u>5,377</u>

附註：其他收入主要指租戶就提前終止租約所付賠償金。

6 物業經營開支

	截至 十二月三十一日 止年度		二零一三年 十二月五日 (上市日期)至 二零一三年 十二月三十一日 期間
	二零一四年 千美元	二零一三年 千美元	二零一三年 千美元
物業管理費用	1,636	1,374	128
物業稅(附註i)	4,034	3,954	287
營業稅及其他稅項(附註ii)	4,624	3,989	357
預提所得稅(附註iii)	8,221	6,940	647
租賃佣金	635	409	13
其他	135	147	35
	<u>19,285</u>	<u>16,813</u>	<u>1,467</u>

附註：

(i) 物業稅指房產稅及土地使用稅。

(ii) 營業稅及其他稅項指營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。

(iii) 中國預提所得稅乃按租賃業務收益的10%計算。

7 一般及行政開支

	截至 十二月三十一日 止年度		二零一三年 十二月五日 (上市日期)至 二零一三年 十二月三十一日 期間
	二零一四年 千美元	二零一三年 千美元	千美元
管理人費用(附註i)	7,397	513	513
資產管理費用(附註i)	-	3,710	-
信託費用	235	31	31
估值費用	50	20	3
其他(附註ii)	2,627	685	72
	<u>10,309</u>	<u>4,959</u>	<u>619</u>

附註：

- (i) 根據RCA01與AD Capital Co., Ltd.訂立的協議，RCA01將就服務(如災害保險審閱、物業管理人監控、集團投資物業的建設、翻新及租賃、財務報告、融資及業務計劃編製)支付一項資產管理費。該資產管理協議已於二零一三年十二月二日終止，其後由信託契約取代，據此管理人有權於二零一三年十二月五日春泉產業信託上市後收取管理人費用。管理人費用明細載於附註10。
- (ii) 其他主要包括法律費、諮詢費及其他專業服務費。

8 其他虧損，淨額

	截至 十二月三十一日 止年度		二零一三年 十二月五日 (上市日期)至 二零一三年 十二月三十一日 期間
	二零一四年 千美元	二零一三年 千美元	千美元
按公允價值計入損益的衍生金融工具：			
公允價值虧損淨額	695	1,652	28
匯兌虧損	538	5,338	238
其他各項虧損	19	31	-
	<u>1,252</u>	<u>7,021</u>	<u>266</u>

9 融資成本

	截至 十二月三十一日 止年度		二零一三年 十二月五日 (上市日期)至 二零一三年 十二月三十一日 期間
	二零一四年 千美元	二零一三年 千美元	千美元
銀行借貸利息開支(附註i)	23,503	28,778	2,108
銀行借貸匯兌虧損/(收益)(附註ii)	7,839	(15,343)	(2,564)
其他附帶借貸成本(附註iii)	2,400	3,867	-
總計	<u>33,742</u>	<u>17,302</u>	<u>(456)</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) 銀行借貸匯兌虧損及收益因將以外幣列值的銀行借貸兌換為人民幣而產生。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的銀行借貸匯兌收益及虧損主要因人民幣兌美元升值及貶值而產生。
- (iii) 其他附帶借貸成本包括貸款安排費用、終止確認未攤銷貸款安排費用及銀行收費。

10 管理人收費

	截至 十二月三十一日 止年度		二零一三年 十二月五日 (上市日期)至 二零一三年 十二月三十一日 期間
	二零一四年 千美元	二零一三年 千美元	千美元
基本收費	5,542	395	395
浮動收費	1,855	118	118
	<u>7,397</u>	<u>513</u>	<u>513</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(定義見信託契約)價值0.4%收取。
- (ii) 浮動費用—每年按物業收入淨額(定義見信託契約)(於扣除基本費用及浮動費用前)3.0%收取。

11 每個基金單位盈利

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千美元	二零一三年 十二月五日 (上市日期)至 二零一三年 十二月三十一日 期間 千美元
與單位持有人交易前的年/期內溢利	<u>73,385</u>	<u>3,566</u>
就計算每個基金單位基本盈利的年/期內基金單位加權平均數	1,103,194,007	1,098,000,000
就管理人費用的可發行基金單位所作調整	<u>3,155,592</u>	<u>1,003,894</u>
就計算每個基金單位攤薄盈利的年/期內基金單位加權平均數	1,106,349,599	1,099,003,894
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>6.65美分</u>	<u>0.32美分</u>
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>6.63美分</u>	<u>0.32美分</u>

12 投資物業

投資物業的變動詳情如下：

	截至 十二月三十一日 止年度 二零一四年 千美元	二零一三年 千美元
年初	1,272,778	1,186,859
於其他全面收益確認的匯兌差額	(22,243)	36,735
於綜合收益表確認的公允價值變動	<u>56,048</u>	<u>49,184</u>
年末	<u>1,306,583</u>	<u>1,272,778</u>

投資業務包括位於中國北京市建國路79號及81號的一、二號辦公樓及約600個停車位。已授予RCA01為期50年的土地使用權，於二零五三年十月二十八日屆滿。

截至二零一四年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任(二零一三年：無)。

截至二零一四年十二月三十一日，投資物業抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註17)。

估值流程

集團的投資物業由獨立專業合資格估值師估值，該估值師持有認可的相關專業資格，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。二零一四年及二零一三年十二月三十一日，高力國際物業顧問(香港)有限公司已釐定該等投資物業的公允價值。獨立合資格估值師使用貼現現金流量法及收入資本化法進行估值。

於各報告日期，檢討第二級和第三級公允價值的變動。小組討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

估值法

按國際估值準則的定義，物業估值的貼現現金流量法為以一項物業日後所產生現金流量的明確假設為基準的財務模型技術。此分析涉及經營物業的一連串定期現金流量預測。此一連串現金流量預測乃應用適當貼現率以釐定關於物業收入來源的現值指標。就經營房地產物業而言，定期現金流量一般指收入總額減空置、經營開支及其他支銷的估計金額。該一連串定期經營收入淨額，連同預測期末預計的終值估計金額，其後按貼現率貼現至現值，該貼現率乃資本成本或用以轉換日後應付或應收貨幣金額的回報率。

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，按全部租出基準將租金收入淨額資本化，以按公開市場基準估計該等物業的價值。計算租金收入淨額時，集團並無從現貨租金收入淨額(不包括物業管理費用)作出扣除。按此估值方法，租金收入總額分為於目前現有租期內的現貨租金收入(年期收入)及餘下土地使用期內的日後潛在續租租金收入(續租收入)。年期價值涉及按現有租期將現貨租金收入撥充資本。於租期屆滿後，續租價值於剩下土地使用權租期內視作目前市場租金收入，並按全部租出基準資本化，然後貼現至估值日。按此方法，估值師已考慮年期回報率及續租回報率，並採用年期回報率將估值日當時的現貨租金收入資本化，以及採用續租回報率轉換續租租金收入。

公允價值等級

描述	於二零一四年十二月三十一日 的公允價值計量採用		
	相同資產 在活躍市場 的報價 (第一級) 千美元	其他重大 可觀察 參數 (第二級) 千美元	重大 不可觀察 參數 (第三級) 千美元
經常性公允價值計量投資物業	-	-	1,306,583

二零一四年，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

釐定公允價值的重大不可觀察參數

(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。於二零一四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6.75%（二零一三年：7%）；貼現現金流量法所使用終端淨資本化率則為5.75%（二零一三年：6%）。

(b) 貼現率

貼現率乃根據用以將日後應付或應收貨幣金額轉換為現值的回報率的資本成本估計。所使用貼現率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零一四年十二月三十一日進行估值時，貼現現金流量法所使用貼現率為8.75%（二零一三年：9%）。

(c) 基本租金

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。截至二零一四年十二月三十一日止年度，估值所使用辦公單位平均基本月租總額為每平方米人民幣425元（二零一三年：人民幣410元）。

於二零一四年十二月三十一日，倘投資物業的市場價值上升／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65,329,000美元（二零一三年：62,700,000美元）。

13 衍生金融工具

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	千美元	千美元
非流動資產		
利率上限	<u>85</u>	<u>780</u>

集團已根據財務風險管理訂立若干利率上限，但並無根據國際會計準則第39號列作會計對沖。普通利率上限乃用於對沖浮動債務工具及相關浮動利率風險的利息付款。

於二零一四年十二月三十一日，未結算普通利率上限的名義總本金額為515百萬美元（二零一三年：515百萬美元）。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，集團就衍生金融工具錄得公允價值虧損695,000美元（二零一三年：1,652,000美元）（附註8），該公允價值虧損已於綜合收益表扣除。

於報告日期，集團所面對最大信貸風險為衍生金融工具的賬面值。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，集團的衍生金融工具已抵押作為集團銀行借貸的擔保（附註17）。

14 貿易及其他應收款項

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	千美元	千美元
遞延應收租金	729	3,147
預付款	55	9
	<u>784</u>	<u>3,156</u>

附註：

- (i) 貿易及其他應收款項以人民幣列賬，而該等應收款項的賬面值與其公允價值相若。
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) 集團所面對來自尚未收訖應收租金的風險一般由相關租戶的租賃押金所保障(附註16)。
- (iii) 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，集團的應收租金及所有未來應收租金已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註17)。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日，並無應收租金。

15 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	千美元	千美元
受限制銀行結餘	60,657	59,610
現金及現金等價物	24,286	67,360
	<u>84,943</u>	<u>126,970</u>

受限制銀行結餘、未受限制與現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	千美元	千美元
美元	50,113	49,365
人民幣	34,195	30,803
港元	635	46,692
日圓	-	110
	<u>84,943</u>	<u>126,970</u>

受限制銀行結餘與根據銀行借貸融資協議受限制的銀行賬目有關，並質押予集團的銀行借貸的貸款代理行澳大利亞和新西蘭銀行集團有限公司(附註17)。於轉讓及提取受限制銀行賬目資金前，須獲得貸款代理行的事先同意。

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。受限制銀行結餘包括以人民幣計值的金額635,000美元(二零一三年：5,000美元)。

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	千美元	千美元
銀行結餘	84,943	126,860
短期銀行存款	-	110
	<u>84,943</u>	<u>126,970</u>

16 租賃押金與貿易及其他應付款項

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	千美元	千美元
租賃押金(附註i)	<u>23,588</u>	<u>21,913</u>
貿易及其他應付款項		
租金預收款	6,448	8,639
預提所得稅撥備	1,375	743
其他稅項撥備(附註ii)	411	410
應計費用及其他應付款項	<u>5,736</u>	<u>4,936</u>
	<u>13,970</u>	<u>14,728</u>

附註：

- (i) 租賃押金分類為流動負債，以預期於集團租賃業務的日常營運週期變現為基準。賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	千美元	千美元
1年內	4,645	5,106
超過1年	<u>18,943</u>	<u>16,807</u>
	<u>23,588</u>	<u>21,913</u>

- (ii) 其他稅項撥備指營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅撥備。

租賃押金與貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

17 計息借貸

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	千美元	千美元
非流動		
銀行借貸	<u>460,683</u>	<u>504,799</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：

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	千美元	千美元
6個月或以內	<u>460,683</u>	<u>504,799</u>

由於銀行借貸按浮動利率計息，該借貸之賬面值與其公允價值相若。

集團銀行借貸以美元計值。

附註：

- (i) 本金額為515百萬美元的定期貸款融資(「定期貸款融資」)於二零一三年一月二十八日獲提取。該款項須於二零一六年一月二十七日償還。借貸按三個月倫敦銀行同業拆息加3.5厘計息。二零一四年一月二十八日，春泉產業信託全資擁有的特殊目的公司RCA01提前償還定期貸款融資的本金50,000,000美元。二零一四年十二月三十一日，定期貸款融資的名義本金為465百萬美元(二零一三年：515百萬美元)。
- (ii) 二零一四年及二零一三年十二月三十一日，集團的投資物業(附註12)、衍生金融工具(附註13)、應收租金及所有未來應收租金(附註14)、受限制銀行賬款(附註15)及集團附屬公司股份已抵押作為集團定期貸款融資之擔保。
- (iii) 二零一五年二月十八日，集團新訂480百萬美元定期貸款及20百萬美元無承諾循環融資。該貸款的預期提取日期為二零一五年四月，將用於償還現有465百萬美元定期貸款。無承諾循環融資將用於滿足集團日後的一般營運資金需求。

18 已發行基金單位

	基金單位數目
二零一三年十二月三十一日之結餘	1,098,000,000
就管理人費用已發行的新基金單位	<u>11,468,088</u>
二零一四年十二月三十一日之結餘	<u>1,109,468,088</u>

於二零一四年十二月三十一日，每個基金單位的交易市場價值為3.66港元。按1,109,468,088個基金單位計算，市場資本值為523.6百萬美元。

19 應收未來最低租金

二零一四年十二月三十一日，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：

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	千美元	千美元
一年內	75,745	60,912
一年後，五年內	<u>64,801</u>	<u>78,246</u>
	<u>140,546</u>	<u>139,158</u>

附註：大部分經營租賃為固定期限且為期三年(二零一三年：三年)。