

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，並表明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

截至二零一六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

分派

春泉資產管理有限公司(「**管理人**」)，謹代表春泉產業信託(「**春泉產業信託**」或「**本集團**」)董事會(「**董事會**」)議決，向於二零一七年四月十九日名列單位持有人(「**單位持有人**」)登記名冊的單位持有人宣派二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間的末期分派每個基金單位10.0港仙(「**二零一六年末期分派**」)。然而，倘於二零一七年一月一日至二零一七年四月十九日(「**記錄日期**」)期間發行任何新基金單位，則二零一六年末期分派或會予以調整。於該調整前及連同每個基金單位13.0港仙的中期分派，截至二零一六年十二月三十一日止年度(「**報告年度**」)的每個基金單位分派合共為23.0港仙(二零一五年：每個基金單位26.6港仙)，分派比率約為93%。

所有分派將以港元派付。管理人於二零一六年末期分派所採納的港元／美元匯率為香港銀行公會於緊接二零一六年十二月三十一日前五(5)個營業日所宣佈的開市參考牌價中間匯率的平均值7.7574。

二零一六年末期分派金額不包括任何資本性質分派。在釐定報告年度的可供分派收入總額時，已就報告年度內與信託單位持有人進行交易前的綜合除稅後溢利作出調整以對銷若干項目調整(定義見信託契約)的影響。詳情請參閱綜合財務報表內的分派聲明。

按二零一六年十二月三十一日的收市價每個基金單位3.22港元計算，報告年度的每個基金單位分派的分派收益率為7.1%。有關分派的詳情，請參閱財務資料「分派聲明」一節。

暫停辦理單位持有人登記

二零一六年末期分派的記錄日期將為二零一七年四月十九日(星期三)。為釐定單位持有人的身份及其所持有基金單位數目，單位持有人登記名冊將於二零一七年四月十八日(星期二)至二零一七年四月十九日(星期三)(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。二零一六年末期分派預期於二零一七年四月二十八日(星期五)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。

為符合資格收取二零一六年末期分派，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二零一七年四月十三日(星期四)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。

業績摘要

(除另指明外，以百萬美元列示)

截至十二月三十一日止年度	二零一六年	二零一五年	變動
收益	75.43	80.52	(6.3%)
物業經營開支	(18.59)	(19.24)	(3.4%)
物業收入淨額	56.84	61.28	(7.2%)
淨物業收益率	75.4%	76.1%	
除稅後溢利	91.29	40.37	126.1%
可供分派收入總額	35.87	41.23	(13.0%)

於十二月三十一日	二零一六年	二零一五年	變動
物業估值	1,296.62	1,283.55	1.0%
總資產	1,381.16	1,377.19	0.3%
總借貸	480.50	477.30	0.3%
資產淨值	866.68	864.22	0.3%
資本負債比率	34.8%	34.7%	

基金單位資料	二零一六年	二零一五年	變動
每個基金單位分派(港仙)	23.0	26.6	(13.5%)
分派比率	93%	93%	
每個基金單位資產淨值(港元)	5.95	5.98	(0.5%)
已發行基金單位數目	1,130,562,940	1,120,158,306	+0.9%

於報告年度，在稅務變動籠罩下，管理人所面對的市況更具挑戰性。因此儘管出租率維持穩定以及舊貨租金有所增加，但由於稅制改變令物業開支增加，拖累物業表現，春泉產業信託的物業收入淨額按年減少2.0%至人民幣377.21百萬元（「人民幣」，中華人民共和國（「中國」）法定貨幣）（相當於56.84百萬美元）。在開支（包括信託層面的融資成本）保持平穩的同時，貨幣市場波動卻招致損失，導致可供分派收入總額（以美元計）按年減少13.0%至35.87百萬美元。

經營回顧

春泉產業信託於報告年度內的業務經營數據仍然保持穩健，惟其財務表現因稅制改革而受到拖累。報告年度內的收益減少1.0%至人民幣500.91百萬元。扣除經營開支人民幣123.70百萬元後，報告年度內的物業收入淨額為人民幣377.21百萬元，按年減少2.0%。

綜合財務報表以美元編製。然而，該物業位於中國大陸。為促進富有意義的討論，該物業的表現以人民幣呈列。

(除另指明外，以人民幣百萬元列示)

截至十二月三十一日止年度	二零一六年	二零一五年	變動
收益			
—租金收入	477.90	486.58	(1.8%)
—停車場收入	3.77	4.26	(11.5%)
—其他收入(附註i)	19.24	15.05	27.8%
	500.91	505.89	(1.0%)
物業經營開支			
—物業管理費用	(10.75)	(10.16)	5.8%
—物業稅(附註ii)	(42.14)	(24.85)	69.6%
—營業稅及其他稅項(附註iii)	(15.61)	(28.85)	(45.9%)
—預扣稅(附註iv)	(50.21)	(51.17)	(1.9%)
—租賃佣金	(4.13)	(5.08)	(18.7%)
—其他	(0.86)	(0.82)	4.9%
	(123.70)	(120.93)	2.3%
物業收入淨額	377.21	384.96	(2.0%)

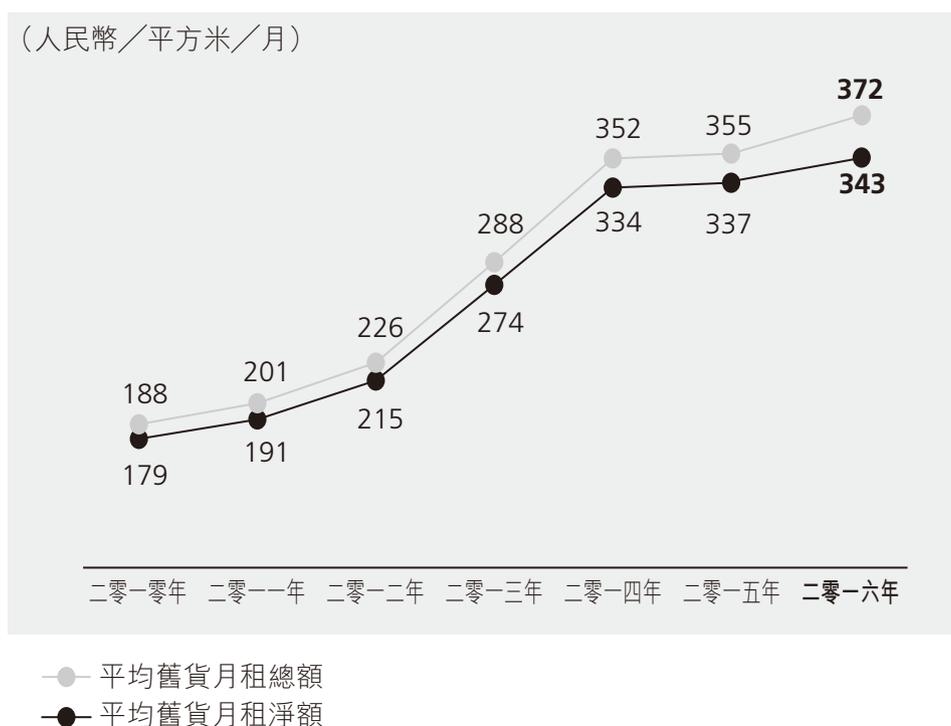
附註：

- i 其他收入主要指租戶提早終止租約所支付之補償金。
- ii 物業稅指房產稅及土地使用稅。
- iii 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。
- iv 中國預扣稅乃按租賃業務收益的10%計算。

報告年度內，春泉產業信託的租金收入減少1.8%至人民幣477.90百萬元，此乃由於5%營業稅率由二零一六年五月實施的按租金收入徵收的11%增值稅(「增值稅」)所取代(「營改增改革」)所致。撇除有關稅項影響，租金淨額將增加約1.1%至人民幣463.42百萬元。

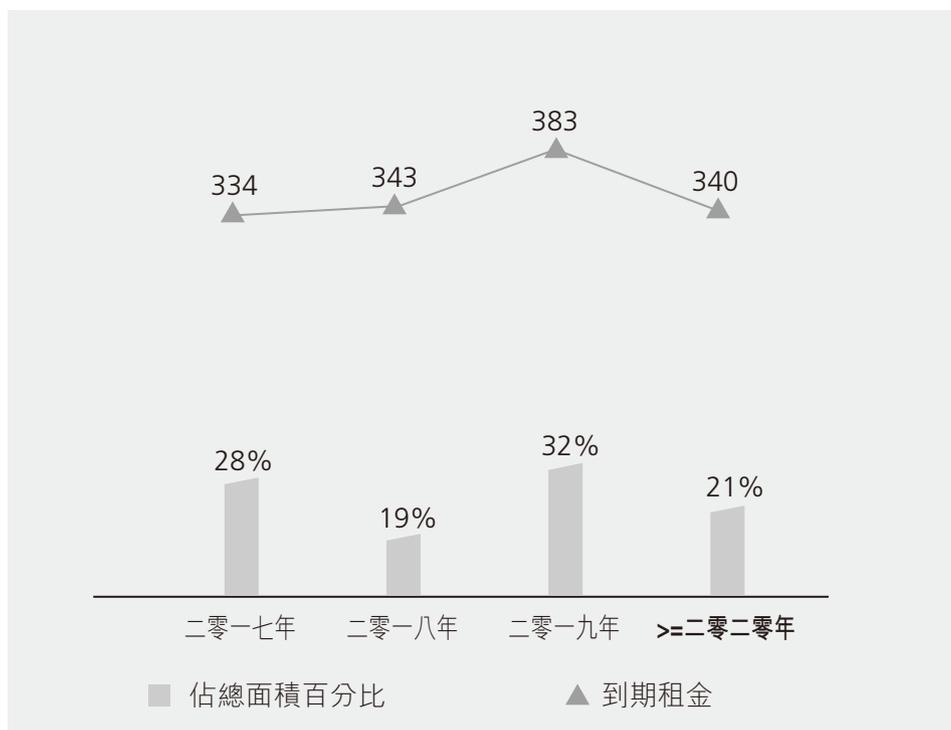
就經營統計數據而言，華貿中心(「華貿中心」)1號及2號寫字樓以及合共約600個停車位(「該物業」)於報告年度內的平均租用率達94.3%(二零一五年：95.2%)。已出租總建築樓面面積達54,658平方米，其中28.1%為新訂租約，其餘則為重續租約。撇除營改增改革的影響，該物業於報告年度內的平均舊貨租金淨額為每平方米人民幣343元，按年增長1.6%，受惠於7.5%(二零一五年：8.6%)的可觀平均續租租金。

截至十二月三十一日止年度	二零一六年	二零一五年	變動
平均舊貨月租(人民幣/平方米)			
— 舊貨租金總額	372	355	+4.7%
— 舊貨租金淨額	343	337	+1.6%
平均租用率	94.3%	95.2%	



附註：舊貨租金總額指按總額基準計算的實際舊貨租金，包括營業稅或增值稅，如適用。舊貨租金淨額指按淨額基準計算的實際舊貨租金，不包括營業稅或增值稅，如適用。

於二零一六年十二月三十一日，該物業的加權平均租約到期為753天(以建築樓面面積計)。於截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度或之前的到期租約分別佔已出租建築樓面面積28%及19%，而該等到期租約的平均單位租金分別為每平方米人民幣334元及每平方米人民幣343元。

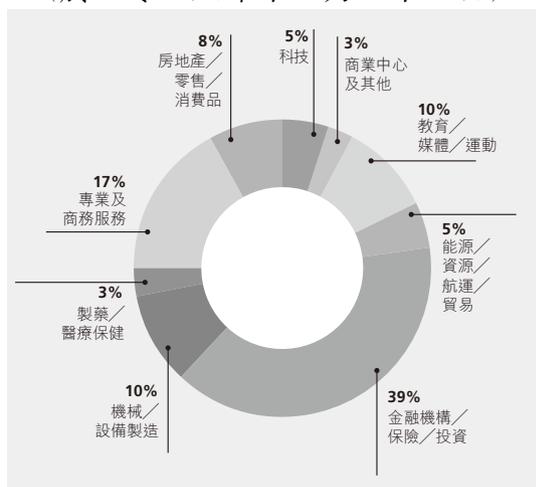


租戶基礎

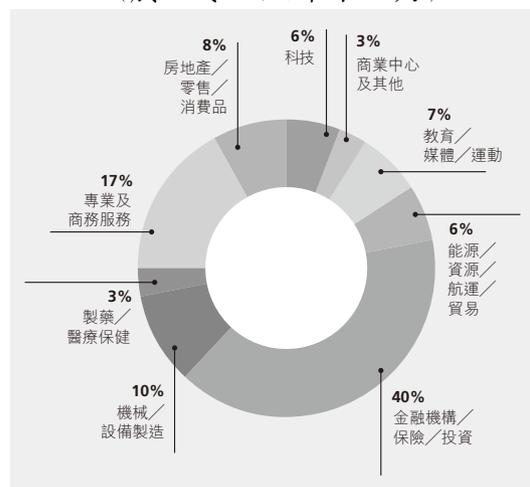
於二零一六年十二月三十一日，春泉產業信託之物業擁有合共182名租戶。五大租戶佔報告年度內總收益的22.9%及於二零一六年十二月三十一日佔總建築樓面面積的25.4%。源自五大租戶的面積詳情如下。

租戶	佔已出租寫字樓 建築樓面面積百分比
德意志銀行	6.4%
愛普生	6.0%
康泰納仕	4.8%
中德證券	4.3%
鑫苑置業	3.9%
總計	25.4%

按已出租寫字樓建築樓面面積劃分
(於二零一六年十二月三十一日)



按每月租金收入
(於二零一六年十二月)



停車場收入

於報告年度，停車場收入為人民幣3.77百萬元，佔總收益的0.8%。與二零一五年的人民幣4.26百萬元相比，停車場收入減少11.5%，部分是受到營改增改革的影響。不同於寫字樓租約，管理人無法通過增加停車費將增加的稅務負擔進行轉移。撇除營改增改革的影響，停車場收入會減少5.6%至人民幣4.02百萬元。

成本

物業經營開支主要包括稅項開支，即預扣稅、營業稅及其他稅項(不包括印花稅)和物業稅，稅項開支合共佔物業經營開支總額86.3%。物業管理費按總收益的2.0%計算，佔物業經營開支的8.7%。

物業經營開支按年溫和增加2.3%至人民幣123.70百萬元(二零一五年：人民幣120.93百萬元)，主要是由於物業稅增加69.6%至人民幣42.14百萬元，其中部分被營業及其他稅項減少45.9%至人民幣15.61百萬元所抵銷。由於增值稅的性質使然，故將其從租金收入扣除，並無於收益表內作為獨立項目呈列。

報告年度內五大房地產代理及承包商

房地產代理及承包商	服務性質	合約價值／ 已付佣金 人民幣元	相關 百分比
北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司 ¹	物業管理	10,748,547	72.2%
升輝置地(北京)房地產經紀有限公司	租賃	1,003,821	6.7%
北京博睿環球房地產經紀有限公司	租賃	796,525	5.4%
北京凱利聯行房地產經紀有限公司	租賃	518,490	3.5%
北京仲量聯行物業管理服務有限公司	租賃	416,626	2.8%
總計		13,484,008	90.6%

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則擁有管理人90.2%股權。

財務回顧

由於報告年度內人民幣持續疲弱，所採用的人民幣兌美元月均匯率較二零一五年降低5.4%，在一定程度上導致春泉產業信託錄得收益為75.43百萬美元，按年減少6.3%。扣除物業經營開支18.59百萬美元後，物業收入淨額為56.84百萬美元，按年減少7.2%。於報告年度內，淨物業收益率穩定維持在75.4%(二零一五年：76.1%)。

於報告年度內，專業服務費及行政開支穩定維持在9.43百萬美元。同時，總融資成本為51.90百萬美元(二零一五年：46.84百萬美元)，包括將美元銀行借貸換算成人民幣時產生匯兌虧損達32.16百萬美元(二零一五年：匯兌虧損為21.47百萬美元)。於報告年度的現金利息開支為16.54百萬美元，反映實際利率為3.4%，而二零一五年則為3.3%。

計及外幣對沖工具按市值計虧損4.45百萬美元，報告年度內的除稅後溢利為91.29百萬美元(二零一五年：40.37百萬美元)，主要反映與上個財政年度相比該物業的公允價值錄得較大增幅。

春泉產業於報告年度的可供分派收入總額為35.87百萬美元，較去年減少13.0%。呈報金額已經調整，包括加回非現金性質的匯兌虧損及外幣對沖工具按市值計之虧損。

財務狀況

該物業於二零一六年十二月三十一日的估值由萊坊測計師行有限公司(「萊坊」或「總估值師」)進行，該物業的價值為人民幣9,005.00百萬元(相當於1,296.62百萬美元)，較去年估值升值約8.0%(以人民幣計)(1.0%，以美元計)。該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複查。估值增加主要由於考慮到該物業的資產表現及可資比較市場交易，資本化率減少至5.8%(二零一五年十二月三十一日：6.5%)。

自二零一六年一月一日起，萊坊根據房地產投資信託基金守則條文獲受託人委任為春泉產業信託之總估值師，於高力國際物業顧問(香港)有限公司退任後接替有關職務。萊坊為獨立合資格專業估值師，具備合適專業資格及近期曾對同類物業進行估值相關經驗。

於二零一六年十二月三十一日，春泉產業信託貸款融資總額為500.00百萬美元，包括定期貸款融資480.00百萬美元(已悉數提取)及尚未提取之融資20.00百萬美元。未償還貸款總額與二零一五年十二月三十一日的總額一致。貸款按三個月美元倫敦銀行同業拆息率另加年息差2.75厘計息。

定期貸款融資480.00百萬美元已於二零一六年十二月三十一日的財務業績內確認為480.50百萬美元，因該銀行借貸乃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。

於二零一六年十二月三十一日，資本負債比率(即總借貸對資產總值)為34.8%，而二零一五年十二月三十一日為34.7%。

於二零一五年十二月十七日，管理人代表春泉產業信託訂立美元認購期權合約，對沖人民幣之潛在貶值。貨幣期權名義本金為480.00百萬美元，執行匯率為1美元兌人民幣7.5元，為期1年，並於二零一六年十二月十九日到期。於期權屆滿後，春泉產業信託分別於二零一六年十二月十四日及二零一六年十二月十五日訂立兩份外匯遠期合約，平均遠期匯率為1美元兌人民幣7.04元，為期三個月。於二零一六年十二月三十一日，合約公允價值錄得溫和增長2.67百萬美元。

於二零一六年十二月三十一日，春泉產業信託的投資物業、應收租金、受限制銀行賬款、外匯遠期合約、RCA01普通股(春泉產業信託的特殊目的機構，為春泉產業信託物業之控股公司)及所有日後貿易應收款項已抵押作為定期貸款融資的擔保。此外，RCA01的受限制銀行賬款質押予抵押代理人或受抵押代理人控制，作為定期貸款融資的擔保。於報告期間，春泉產業信託及RCA01一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件。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的不受限制現金為28.83百萬美元，二零一五年十二月三十一日則為30.86百萬美元。本集團亦有未提取銀行貸款融資總額20.00百萬美元(二零一五年：20.00百萬美元)。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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的資產總值為1,381.16百萬美元，較二零一五年十二月三十一日錄得的1,377.19百萬美元略增0.3%，此乃由於投資物業的公允價值收益，並由換算之匯兌虧損部分抵銷。

單位持有人應佔資產淨值

於二零一六年十二月三十一日，單位持有人應佔資產淨值由去年的864.22百萬美元增至866.68百萬美元。

於二零一六年十二月三十一日，每個基金單位資產淨值為5.95港元(二零一五年十二月三十一日：5.98港元)，較報告年度最後交易日二零一六年十二月三十日的基金單位收市價3.22港元有84.8%溢價。

已發行新基金單位

於二零一六年十二月三十一日，已發行基金單位總數為1,130,562,940個。與二零一五年十二月三十一日的數目比較，於報告年度合共發行10,404,634個新基金單位。

日期	詳情	基金單位數目
二零一五年十二月三十一日	已發行基金單位總數的期初結餘。	1,120,158,306
二零一六年三月二十一日	按每個基金單位3.216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，作為支付截至二零一五年十二月三十一日止三個月的80%管理人基本費用。	+2,679,924
二零一六年五月十日	按每個基金單位3.358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，作為支付截至二零一六年三月三十一日止三個月的80%管理人基本費用。	+2,532,286
二零一六年八月十一日	按每個基金單位3.501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，作為支付截至二零一六年六月三十日止三個月的80%管理人基本費用。	+2,427,696
二零一六年十一月八日	按每個基金單位3.258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，作為支付截至二零一六年九月三十日止三個月的80%管理人基本費用。	+2,764,728
二零一六年十二月三十一日	已發行基金單位總數的期終結餘。	1,130,562,940

資本承擔

於二零一七年三月十七日，德意志信託(作為春泉產業信託的受託人)訂立股份購買協議，據此，春泉產業信託同意購買英國84項商業物業。有關詳情，請參閱日期為二零一七年三月十七日有關收購事項的公告及日期為二零一七年三月二十一日有關該等物業的持續關連人士交易的通函。

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。

展望

二零一六年地緣政治局勢不明朗，及至二零一七年，事態發展將漸見明朗：包括特朗普總統的政策、英國脫歐後歐洲各國的關鍵大選、貨幣波動及利率上升。國內方面，中國經濟增長仍具韌性，宏觀經濟環境趨向樂觀，從可持續發展經濟數據可見一斑，尤其是物業市場穩健增長。

於北京，一批新辦公室供應於二零一六年開始陸續面世。然而，管理人深明春泉產業信託的優勢在於其產品的質素。自成立以來，我們喜見許多租戶保持對物業的長期租用，不僅印證我們的物業地點優越，更反映我們所提供的服務質素超卓。讓我們引以自豪的是，於二零一六年十二月三十一日，182名租戶當中，127名(相當於總建築樓面面積73.7%的租戶)自我們於二零一三年十二月上市以來一直與我們維持租戶關係。有見及北京的潛在供應前景，管理人已著手並將繼續訂立較長期的租約，以提升未來收益的穩定性及確定性。

來年，佔春泉產業信託總建築樓面面積及租金收入分別28%及31%的租約將到期而須續約。我們將致力在訂立新租約及續租時爭取上調租金，但同時我們不會忽略二零一六年推出的稅改對二零一七年全年業績所帶來的影響。就此而言，在寫字樓租賃市場並無顯著改善的情況下，我們預期該物業於二零一七年的物業收入淨額將有所減少。

展望未來，管理人將繼續竭盡全力優化資本架構，以提高春泉產業信託的財務靈活性。我們相信，優化資本架構時應在各方面取得平衡，包括可接納範圍下的資本負債比率、低資本成本以及受控的利率與貨幣波動風險等。我們雖已於二零一五年完成融資活動，藉以降低資金成本及延長貸款期，從而為我們的單位持有人提高回報，但我們仍會繼續尋求進一步提升資本架構的空間。我們將適時再次採取行動，透過不同的貨幣及年期微調債務組合，並重新調整股本與負債，以及固定與浮動利率的組合。

春泉產業信託一直尋求提升及擴充業務的機遇，我們相信此等目標可透過收購達成。於評估目標時，時機、價格及市況均屬重要因素，而管理人的主要考慮因素仍在於提升現金增長潛力及現金流量質素。於二零一五年五月二十日舉行的單位持有人特別大會上，我們獲單位持有人支持，將春泉產業信託的投資範疇擴展至亞洲以外地區的投資機遇。預期中國仍為我們主要投資地區，但我們亦將不時開拓其他地區的新機遇。

基於上文所述，在我們的保薦人Mercuria連同其聯營公司伊藤忠商事株式會社（「伊藤忠商事」）的支持下，於二零一七年三月十七日，德意志信託（作為春泉產業信託的受託人）訂立股份購買協議，據此，春泉產業信託同意購買英國84項商業物業。有關詳情，請參閱日期為二零一七年三月十七日有關收購事項的公告及日期為二零一七年三月二十一日有關該等物業的持續關連人士交易的通函。

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。

於報告期間內，管理人及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」)的規定以及證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)與上市規則的相關條文。

於報告年度，管理人與春泉產業信託在重大條款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二零一六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」)根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條所認可的集體投資計劃，並受證監會若干法律、法規及文件(包括房地產投資信託基金守則條文)的適用條文所規管。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、梁國豪先生、Nobumasa SAEKI先生(均為管理人執行董事)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

報告年度內，管理人概無代表春泉產業信託或其所擁有及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

於二零一六年十二月三十一日，春泉產業信託並無簽訂任何(i)物業開發投資及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則第2.16A段)；及(ii)相關投資(定義見房地產投資信託基金守則第7.2B段)。

海外賬戶稅收合規法案(「FATCA」)

春泉產業信託於二零一五年符合「定期於獲確認證券市場進行交易」之標準，因此根據FATCA的規定於二零一六年並無擁有「財務賬目」，故無須根據FATCA於二零一六年為賬戶持有人進行賬戶盡職調查、申報或預扣。

基金單位之公眾持股量

根據公開信息及就管理人所知，於二零一六年十二月三十一日，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。

審閱全年業績

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)同意，並與載列於春泉產業信託於報告年度的綜合財務報表內之數字一致。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行之工作並不構成國際審計準則、國際審閱聘用準則或國際核證聘用準則進行之核證工作，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本業績初步公告作出任何核證。

刊發二零一六年年報

春泉產業信託截至二零一六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，並將於二零一七年四月三十日或之前寄發予單位持有人。

股東週年大會

春泉產業信託二零一七年股東週年大會將於二零一七年五月二十五日(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)
管理人主席
Toshihiro Toyoshima 先生

香港，二零一七年三月二十二日

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、Nobumasa Saeki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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
收益	5	75,431	80,515
物業經營開支	6	(18,593)	(19,239)
物業收入淨額		56,838	61,276
一般及行政開支	7	(9,428)	(9,320)
投資物業公允價值收益	12	100,477	35,543
其他虧損，淨額	8	(5,214)	(854)
營運溢利		142,673	86,645
財務收入		519	559
計息借貸之融資成本	9	(51,898)	(46,837)
與單位持有人交易前年內溢利(附註i)		91,294	40,367
已付單位持有人的分派：			
— 二零一四年末期分派		—	(17,931)
— 二零一五年中期分派		—	(20,135)
— 二零一五年末期分派(附註ii)		(18,238)	—
— 二零一六年中期分派(附註ii)		(18,902)	—
		54,154	2,301
指：			
單位持有人應佔資產淨值變動， 不包括發行新基金單位		(2,004)	(34,791)
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額		56,158	37,092
		54,154	2,301

附註：

- (i) 每個基金單位盈利乃按與單位持有人交易前年內溢利和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註11。
- (ii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度已支付二零一六年中期分派18,902,000美元及二零一五年末期分派18,238,000美元。截至二零一六年十二月三十一日止年度的分派總額於分派聲明內呈列。

第26至48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

截至二零一六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 (附註i) 千美元	與單位 持有人 交易後 千美元
截至二零一六年 十二月三十一日止年度				
年內溢利		91,294	(35,136)	56,158
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		<u>(56,158)</u>	<u>-</u>	<u>(56,158)</u>
年內全面收益總額	<i>ii</i>	<u>35,136</u>	<u>(35,136)</u>	<u>-</u>
截至二零一五年十二月三十一日 止年度				
年內溢利		40,367	(3,275)	37,092
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		<u>(37,092)</u>	<u>-</u>	<u>(37,092)</u>
年內全面收益總額	<i>ii</i>	<u>3,275</u>	<u>(3,275)</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付分派37,140,000美元(二零一五年：38,066,000美元)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2,004,000美元(二零一五年：減少34,791,000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)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26至48頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

分派聲明

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
與單位持有人交易前溢利	91,294	40,367
調整：		
— 投資物業的公允價值收益	(100,477)	(35,543)
— 衍生金融工具的公允價值虧損淨額	4,447	72
— 以基金單位取代現金管理人費用開支	4,506	4,477
— 銀行借貸交易成本攤銷	3,199	7,278
— 提早償還過往銀行借貸後終止確認貸款安排費用	—	2,358
— 未變現外匯虧損	32,903	22,225
年內可供分派收入(附註i)	35,872	41,234
年內分派總額(附註ii)	33,451	38,389
指：		
已付中期分派(附註iii)	18,902	20,135
將付末期分派	14,549	18,254
年內分派總額(附註ii)	33,451	38,389
年內分派總額佔可供分派收入百分比	93%	93%
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)	13.0港仙	14.0港仙
— 將付每個基金單位的末期分派(附註iv)	10.0港仙	12.6港仙
年內每個基金單位分派(附註iv)	23.0港仙	26.6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%。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二零一四年十二月三十一日止期間春泉產業信託的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，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) 截至二零一六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18,902,000美元及已發行基金單位1,127,798,212個計算。中期分派已於二零一六年九月二十三日支付予單位持有人。
 - (iv) 截至二零一六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單位持有人的末期分派14,549,000美元及二零一六年十二月三十一日的已發行基金單位1,130,562,940個計算並約整至最接近0.1港仙，不計及宣派日期至二零一七年四月十九日（「記錄日期」）可能產生的任何代價或基金單位拆細。截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期分派預期於二零一七年四月二十八日支付予單位持有人。二零一七年一月一日至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。
- 截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期分派每個基金單位12.6港仙按財政年度下半年支付予單位持有人的末期分派18,254,000美元及二零一五年十二月三十一日的已發行基金單位1,120,158,306個計算並約整至最接近0.1港仙。截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期分派已於二零一六年四月二十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26至48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

於二零一六年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
非流動資產			
投資物業	12	<u>1,296,616</u>	<u>1,283,552</u>
非流動資產總值		<u>1,296,616</u>	<u>1,283,552</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	2,421	1,455
衍生金融工具	13	2,670	7,117
受限制銀行結餘	15	50,631	54,208
現金及現金等價物	15	<u>28,825</u>	<u>30,857</u>
流動資產總值		<u>84,547</u>	<u>93,637</u>
總資產		<u>1,381,163</u>	<u>1,377,189</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	13,342	13,258
租賃按金	16	<u>20,640</u>	<u>22,406</u>
流動負債總額		<u>33,982</u>	<u>35,664</u>
非流動負債，不包括單位 持有人應佔資產淨值			
計息借貸	17	<u>480,499</u>	<u>477,301</u>
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		<u>514,481</u>	<u>512,965</u>
單位持有人應佔資產淨值		<u>866,682</u>	<u>864,224</u>
已發行基金單位(千個)	18	<u>1,130,563</u>	<u>1,120,158</u>
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
美元		0.77	0.77
港元		<u>5.95</u>	<u>5.98</u>

第26至48頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

本身及代表春泉資產管理有限公司(管理人)之董事會

劉展天
執行董事

Nobumasa Saeki
執行董事

綜合單位持有人應佔權益及資產淨值變動表
截至二零一六年十二月三十一日止年度

	儲備 (附註) 千美元	單位持有人 應佔 資產淨值 千美元
於二零一六年一月一日	—	864,224
與單位持有人交易前年內溢利	—	91,294
換算財務報表的匯兌虧損	(56,158)	—
外匯儲備變動產生的款項	56,158	(56,158)
已付單位持有人的分派：		
— 二零一五年末期分派	—	(18,238)
— 二零一六年中期分派	—	(18,902)
截至二零一六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	—	(2,004)
發行基金單位	—	4,462
於二零一六年十二月三十一日	—	866,682

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。

	儲備 (附註) 千美元	單位持有人 應佔 資產淨值 千美元
於二零一五年一月一日	—	894,154
與單位持有人交易前年內溢利	—	40,367
換算財務報表的匯兌虧損	(37,092)	—
外匯儲備變動產生的款項	37,092	(37,092)
已付單位持有人的分派：		
— 二零一四年末期分派	—	(17,931)
— 二零一五年中期分派	—	(20,135)
截至二零一五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	—	(34,791)
發行基金單位	—	4,861
於二零一五年十二月三十一日	—	864,224

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。

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
來自經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	19	50,883	56,047
已收取利息		519	559
來自經營活動的現金淨額		<u>51,402</u>	<u>56,606</u>
來自投資活動的現金流量			
添置投資物業		(1,124)	—
用於融資活動的現金淨額		<u>(1,124)</u>	<u>—</u>
來自融資活動的現金流量			
借貸所得款項(扣除交易成本後)		—	471,924
償還借貸		—	(465,000)
已付利息		(16,542)	(15,741)
受限制銀行結餘的減少		1,456	4,959
單位持有人之分派		(37,140)	(38,066)
贖買衍生金融工具		—	(7,104)
用於融資活動的現金淨額		<u>(52,226)</u>	<u>(49,028)</u>
現金及現金等價物的(減少)/增加淨額		(1,948)	7,578
年初現金及現金等價物		30,857	24,286
現金及現金等價物之匯兌虧損		(84)	(1,007)
年末現金及現金等價物		<u>28,825</u>	<u>30,857</u>

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」)的主要業務是擁有及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，並通過重新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。

集團採納現有準則的新訂準則、修訂本及改進

集團採納國際會計準則理事會所頒佈與集團營運有關並自二零一六年一月一日開始之年度會計期間強制生效的所有現有準則之新訂準則、修訂本及改進。

與集團營運有關且於二零一六年生效的現有準則之新訂準則、修訂本及改進：

國際會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
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
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
國際會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
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
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬目
年度改進項目	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

採納該等現有準則之新訂準則、修訂本及改進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。

尚未採納的現有準則的新訂準則及修訂本

已頒佈但尚未生效且集團並未提早採納的現有準則的新訂準則及修訂本如下。

		於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
國際會計準則第7號 (修訂本)	披露計劃	二零一七年 一月一日
國際會計準則第12號 (修訂本)	確認遞延稅項資產未變現虧損	二零一七年 一月一日
國際財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎的付款交易的 分類及計量	二零一八年 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
國際財務報告準則第15號	與客戶訂立合約的收益	二零一八年 一月一日
國際財務報告準則第16號	租賃	二零一九年 一月一日
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號 (修訂本)	投資者與聯營公司或 合營公司間出售資產或注資	待定

集團將於上述現有準則的新訂準則及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修訂的影響，預計採納現有準則的新訂準則及修訂本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二零一六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。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。

(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。於首次確認衍生金融工具時，成交價格與使用估值法(僅採用市場可觀察數據)所得價值的差額未於收益表確認，而有關差額將於衍生工具年期內按系統性基準攤銷。

(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量現值之差額，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

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。

(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。

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。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，則貿易及其他應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

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。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賬面值之間的暫時差額於綜合財務報表確認。

(I) 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

各集團實體財務報表所包括之項目均採用實體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，則計入其他全面收益內。

(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。

集團於二零一五年十二月訂立一項名義本金額為480百萬美元的普通外匯期權以認購美元及認沽人民幣，以對沖以美元計值之480百萬美元貸款所產生的外匯風險。外匯期權合約執行價為1美元兌人民幣7.5元，已於二零一六年十二月到期。

於二零一六年十二月，集團訂立兩項每項名義金額為120百萬美元的三個月遠期合約以認購美元及認沽人民幣，以對沖外匯風險。遠期合約的合約利率分別為1美元兌人民幣7.0293元及人民幣7.0495元，已於二零一七年三月結算。

於二零一六年十二月三十一日，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21,627,000美元(二零一五年：增加17,943,000美元／減少15,745,000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。

於二零一六年十二月三十一日，倘利率上調／下調50個基準點而所有其他變量維持不變，年度溢利將分別減少／增加2,003,000美元(二零一五年：1,975,000美元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加／減少。

(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、衍生金融工具和貿易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用評估，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	超過五年 千美元
於二零一六年十二月三十一日				
應計費用及其他應付款項	2,712	-	-	-
租賃按金	5,204	4,804	10,269	363
應付借貸利息	19,105	21,889	31,959	-
計息借貸	-	-	480,000	-

	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	超過五年 千美元
於二零一五年十二月三十一日				
應計費用及其他應付款項	2,432	-	-	-
租賃按金	9,603	6,075	6,715	13
應付借貸利息	17,595	20,584	54,388	-
計息借貸	-	-	480,000	-

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，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。

	於十二月三十一日	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
借貸總額(附註17)	480,499	477,301
總資產	1,381,163	1,377,189
資本負債比率	34.8%	34.7%

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二零一六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)。

下表列報按公允價值計量的金融工具。

二零一六年十二月三十一日	第一級 千美元	第二級 千美元	第三級 千美元	總計 千美元
資產				
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>2,670</u>	<u>-</u>	<u>2,670</u>
二零一五年十二月三十一日	第一級 千美元	第二級 千美元	第三級 千美元	總計 千美元
資產				
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,117</u>	<u>7,117</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：

於二零一六年十二月三十一日，第二級衍生金融工具指並無於活躍市場交易的單純遠期合約。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。

於二零一五年十二月三十一日，第三級衍生金融工具指並無於活躍市場交易的普通外匯期權。初步確認衍生金融工具時，成交價格與使用估值法(僅應用自可觀察市場得出的數據)所得價值的差額將不會於收益表確認而有關差額將於有關衍生工具年期內按系統性基準攤銷。使用估值法(僅應用市場可觀察數據)估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。

按公允價值計量的投資物業披露於附註12。

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) 衍生金融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，該等差額將影響稅項及遞延稅項。

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	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
收益		
租金收入(附註i)	72,645	78,154
停車場收入	566	678
其他收入(附註ii)	2,220	1,683
	<u>75,431</u>	<u>80,515</u>

附註：

- (i) 自二零一六年五月一日起，以往適用於集團的營業稅由增值稅(「增值稅」)所取代。增值稅屬價稅分離的價外稅。按照國際財務報告準則，自二零一六年五月一日起，租金收入以不計及春泉產業信託代相關稅務當局收取的任何增值稅的方式於財務報表內呈列。於二零一六年五月一日前集團就租金收入繳納的相關營業稅計作物業經營開支(附註6)。
- (ii) 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	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
物業管理費用	1,617	1,618
物業稅(附註i)	6,286	3,955
營業稅及其他稅項(附註ii)	2,373	4,591
預提所得稅(附註iii)	7,564	8,142
租賃佣金	623	803
其他	130	130
	<u>18,593</u>	<u>19,239</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。自二零一六年五月一日起，以往適用於集團的營業稅由增值稅所取代。
- (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	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
管理人費用(附註i)	7,258	7,503
信託費用	243	251
估值費用	85	48
核數師薪酬		
—核數服務	182	175
—非核數服務	88	87
法律及其他專業服務費(附註ii)	1,358	1,203
其他	214	53
	<u>9,428</u>	<u>9,320</u>

附註：

- (i) 管理人費用明細載於附註10。
- (ii) 法律及其他專業服務費主要包括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	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
按公允價值計入損益的衍生金融工具的公允價值虧損淨額 (附註13)	4,447	72
匯兌虧損	746	756
其他各項虧損	21	26
	<u>5,214</u>	<u>854</u>

9 融資成本

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
銀行借貸利息開支(附註i)	19,741	23,010
銀行借貸匯兌虧損(附註ii)	32,157	21,469
其他附帶借貸成本(附註iii)	—	2,358
總計	<u>51,898</u>	<u>46,837</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。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的銀行借貸匯兌虧損主要因人民幣兌美元貶值而產生。
- (iii) 於二零一五年，其他附帶借貸成本指終止確認未攤銷貸款安排費用。集團於二零一五年四月提早償還一項銀行借貸，令截至二零一五年十二月三十一日止年度產生提早償還銀行借貸後終止確認貸款安排費用2,358,000美元。

10 管理人收費

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
基本收費	5,635	5,607
浮動收費	<u>1,623</u>	<u>1,896</u>
	<u>7,258</u>	<u>7,503</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) 根據管理人於二零一五年十二月九日作出的選擇，其中管理人選擇將支付予管理人的基本收費分別以現金及基金單位形式支付20%及80%，而將支付予管理人的浮動收費則全數以現金形式支付。有關選擇自截至二零一六年十二月三十一日止財政年度所作出起維持不變。

11 每個基金單位盈利

	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
與單位持有人交易前年內溢利	<u>91,294</u>	<u>40,367</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	1,125,241,731	1,114,844,025
就管理人費用的可發行基金單位所作調整	<u>2,719,873</u>	<u>2,958,587</u>
就計算每個基金單位攤薄盈利的年內基金單位加權平均數	1,127,961,604	1,117,802,612
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>8.11美分</u>	<u>3.62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>8.09美分</u>	<u>3.61美分</u>

12 投資物業

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
年初	1,283,552	1,306,583
添置	1,124	-
於其他全面收益確認的匯兌差額	(88,537)	(58,574)
於綜合收益表確認的公允價值變動	100,477	35,543
年末	<u>1,296,616</u>	<u>1,283,552</u>

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。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。

於二零一六年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，投資物業抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註17)。

估值流程

集團的投資物業由與集團並無關連的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報日期，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。於二零一六年十二月三十一日，萊坊測計師行有限公司(二零一五年：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。獨立估值師採納收入資本化法進行估值，並以直接比較法進行複查(二零一五年：收入資本化法及貼現現金流量法)。

估值法

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之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，獨立合資格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。

直接比較法乃基於將予估值的物業與於近期轉手的其他可資比較物業直接比較。

公允價值等級

	公允價值計量採用		
	第一級 千美元	第二級 千美元	第三級 千美元
經常性公允價值計量			
於二零一六年十二月三十一日	—	—	1,296,616
於二零一五年十二月三十一日	—	—	1,283,552

年內，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。於二零一六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5.8% (二零一五年：6.5%)。

(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。估值所使用辦公單位平均基本月租總額為每平方米人民幣405元，不包括增值稅。包括增值稅的相應金額為每平方米人民幣450元(二零一五年：人民幣430元)。

於二零一六年十二月三十一日，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64.8百萬美元(二零一五年：64.2百萬美元)。

13 衍生金融工具

	於十二月三十一日	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
流動		
貨幣期權之公允價值(附註i)	-	7,117
遠期合約之公允價值(附註ii)	<u>2,670</u>	<u>-</u>
	<u>2,670</u>	<u>7,117</u>

附註：

- (i) 集團已訂立貨幣期權以管理財務風險，但並無根據國際會計準則第39號列作會計對沖。普通貨幣期權乃用於對沖相關匯率風險。

貨幣期權的名義本金總額為480百萬美元並已於二零一六年十二月屆滿。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，集團就貨幣期權錄得公允價值虧損7,117,000美元(二零一五年：公允價值收益13,000美元)(附註8)，該公允價值虧損已於綜合收益表扣除。

- (ii) 集團已訂立兩項三個月遠期合約以管理財務風險，但並無根據國際會計準則第39號列作會計對沖。單純遠期合約乃用於對沖相關匯率風險。

於二零一六年十二月三十一日，遠期合約的名義本金總額為240百萬美元(二零一五年：無)並已於二零一七年三月清償。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，集團就遠期合約錄得公允價值收益2,670,000美元(二零一五年：無)(附註8)。該收益已計入綜合收益表。

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。

14 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
應收租金	178	53
遞延應收租金	1,871	1,000
預付款	372	402
	<u>2,421</u>	<u>1,455</u>

附註：

- (i) 貿易及其他應收款項主要以人民幣列賬，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) 集團所面對來自尚未收訖應收租金的風險一般由相關租戶的租賃按金所保障(附註16)。
- (iii) 於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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)。

15 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
受限制銀行結餘	50,631	54,208
現金及現金等價物	28,825	30,857
	<u>79,456</u>	<u>85,065</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	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
美元	49,873	51,153
人民幣	28,103	32,644
港元	1,480	1,268
	<u>79,456</u>	<u>85,065</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。於二零一六年十二月三十一日，未受限制銀行結餘包括以人民幣計值的款項6,000美元(二零一五年：1,000美元)。

16 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
租賃按金(附註i)	<u>20,640</u>	<u>22,406</u>
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	7,676	6,870
預提所得稅撥備	-	698
其他稅項撥備(附註ii)	15	391
應付增值稅	21	-
應計費用及其他應付款項	<u>5,630</u>	<u>5,299</u>
	<u>13,342</u>	<u>13,258</u>

附註：

- (i) 租賃按金分類為流動負債，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：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
1年內	5,204	9,603
超過1年	<u>15,436</u>	<u>12,803</u>
	<u>20,640</u>	<u>22,406</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。

租賃按金與貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若，並主要以人民幣列賬。

17 計息借貸

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
	千美元	千美元
非流動		
銀行借貸	<u>480,499</u>	<u>477,301</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	
	二零一六年	二零一五年
	千美元	千美元
6個月或以內	<u>480,499</u>	<u>477,301</u>

由於借貸按浮動利率計息，該銀行借貸之賬面值與公允價值相若。

集團銀行借貸以美元計值。

附註：

- (i) 定期貸款融資須於二零二零年四月二十九日全數償還。借貸按三個月倫敦銀行同業拆息加2.75厘計息。集團亦訂立20百萬美元無承諾循環融資，將用於滿足集團日後的一般營運資金需求。定期貸款融資及無承諾循環融資均由受託人擔保。集團附屬公司股份已抵押作為集團定期貸款融資及無承諾循環融資之擔保。
- (ii) 於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，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的擔保。

18 已發行基金單位

	基金單位數目
二零一五年十二月三十一日之結餘	1,120,158,306
就管理人費用已發行的新基金單位	<u>10,404,634</u>
二零一六年十二月三十一日之結餘	<u>1,130,562,940</u>

於二零一六年十二月三十一日，每個基金單位的交易市場價值為3.22港元。按1,130,562,940個基金單位計算，市場資本值為469.37百萬美元。

19 現金流量表附註

經營活動所得現金

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
與單位持有人交易前的年度溢利	91,294	40,367
投資物業公允價值收益	(100,477)	(35,543)
衍生金融工具的公允價值虧損淨額	4,447	72
基金單位的管理人費用以代替現金	4,462	4,861
利息收入	(519)	(559)
計息借貸融資成本	51,898	46,837
匯兌虧損	746	756
貿易及其他應收款項增加	(1,058)	(703)
租賃押金減少	(310)	(135)
貿易及其他應付款項增加	400	94
	<u>50,883</u>	<u>56,047</u>

重大非現金變動：

- (i) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，提前終止過往定期貸款後的未攤銷貸款安排費用為2,358,000美元，詳情披露於附註9。
- (ii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度管理人費用4,462,000美元(二零一五年：4,861,000美元)以發行新基金單位結算。

20 應收未來最低租金

於二零一六年十二月三十一日，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	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
一年內	67,519	59,452
一年後，五年內	120,201	47,616
五年後	3,901	204
	<u>191,621</u>	<u>107,272</u>

附註： 大部分經營租賃為固定期限且為期三年(二零一五年：三年)。

21 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
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%

22 資本承擔

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元
有關投資物業之資本承擔 已訂約但未撥備	-	726

23 報告期後事件

於二零一七年三月十七日，管理人(作為春泉產業信託的管理人)與獨立第三方賣方就收購一家公司全部已發行股本訂立買賣協議，該公司於英國擁有84項租賃予連鎖式汽車服務經營公司之獨立商業物業，為管理人之聯營公司。

24. 綜合財務報表審批

綜合財務報表於二零一七年三月二十二日經管理人批准刊發。