

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

截至二零一七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(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(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。

關於管理人

春泉產業信託由春泉資產管理有限公司所管理，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。於二零一七年十二月三十一日，管理人由Mercuria Investment Co., Limited. (「Mercuria」，前稱AD Capital Co., Ltd.，名稱於二零一六年一月一日變更)擁有90.2%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、伊藤忠商事株式會社及三井住友信託銀行株式會社。

分派

管理人董事會(「**董事會**」)謹代表春泉產業信託議決，向於二零一八年四月十八日名列單位持有人登記名冊的單位持有人(「**單位持有人**」)宣派二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日期間(「**二零一七年末期分派期間**」)的末期分派每個基金單位11.6港仙(「**二零一七年末期分派**」)。然而，二零一七年末期分派或會於二零一八年一月一日至二零一八年四月十八日(「**記錄日期**」)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，於截至二零一七年十二月三十一日止年度(「**報告年度**」)的總分派為每個基金單位分派合共為21.1港仙(二零一六年：每個基金單位23.0港仙)，分派比率為100%。

所有分派將以港元(「**港元**」)派付。二零一七年末期分派所採納的港元兌美元(「**美元**」)匯率為香港銀行公會於緊接二零一七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7.8135。

管理人確認二零一七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二零一七年末期分派期間的非現金調整。

基於二零一七年十二月二十九日的收市價每個基金單位3.40港元計算，報告年度每個基金單位分派的分派收益率為6.2%。

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，則管理人可酌情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。

二零一七年末期分派的記錄日期為二零一八年四月十八日(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二零一八年四月十七日(星期二)至二零一八年四月十八日(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。二零一七年末期分派預期於二零一八年四月二十七日(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。

為符合資格收取二零一七年末期分派，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二零一八年四月十六日(星期一)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

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於二零一七年財政年度的財務業績。年內儘管充滿諸多挑戰，春泉產業信託仍取得該等可喜業績。此乃由於管理人透過不懈努力，達成其向單位持有人提供穩定分派之既定目標，與此同時制定多項長期策略，確保實現可持續增長及提升投資組合價值。

績效回顧

春泉產業信託於報告年度之表現從全球普遍穩定的宏觀經濟環境中窺見一斑。儘管全球範圍內地緣政治緊張局勢多發，全球經濟增長經證實較預期更具韌性。中央銀行已開始制定更為緊縮的貨幣政策，此乃由於自良久以來，經濟復甦首次呈現更為持續之態勢。

於國內，在房地產行業逐漸降溫及企業借貸成本不斷上升的情況下，中國的國內生產總值仍錄得緩慢增長，達6.9%。在北京商務中心區（「**CBD**」，全國商業活動的風向標），企業對高端寫字樓的需求仍維持穩定。春泉產業信託的主要投資組合（即高端寫字樓華貿中心1座、2座寫字樓及相關部分車位（「**華貿物業**」））位於該地區。華貿物業的平均租用率仍然較高，於整個報告年度平均達94.2%，租金亦有所上升，反映了商業活動表現穩健。

年內，北京寫字樓市場持續「分散化」，眾多成本意識高的外資企業從黃金地段租金較高的地區搬遷至較小的辦公室或租金較低的地區。然而，儘管北京新增建築量一路走高及新物業穩定湧入市場，但眾多國內公司積壓的需求有助於緩解該趨勢，且年內對北京高端辦公樓（如華貿物業）之需求保持穩定。該等新物業對華貿物業之需求之影響相對較低，由此反映兩大事實。首先，黃金地段的優質辦公樓因與其開發相關的土地成本較高，故目前的市場租金較高。其次，憑藉其可靠的過往業績及對華貿物業之卓越管理能力，春泉產業信託管理下的華貿物業經證實對在辦公樓方面追求始終如一長期品質的公司而言仍屬熱門之選。

在此背景下，華貿物業於報告年度在各重大基本面均表現良好。然而，一系列外部因素對盈利表現造成影響，從而令管理人面臨諸多須於年內解決之挑戰。

誠如過往之報告所述，北京房產稅制於二零一六年發生重大變化，令華貿物業出租部分之稅收大幅增加，由按物業剩餘價值的1.2%徵稅變成按出租部分之年度租金收入的12%徵稅，從而極大地影響了年內華貿物業之物業收入淨額。

另外一個因素是人民幣(「人民幣」)兌美元(「美元」)貶值，人民幣於二零一六年全年及二零一七年上半年大幅貶值。最近，人民幣兌美元開始有所回升，於二零一七年下半年人民幣兌美元錄得可觀收益。由於我們的功能貨幣主要為人民幣，但呈列貨幣為美元，故早前下跌對春泉產業信託影響尤甚。即使華貿物業表現強勁，但我們控制範圍以外的貨幣波動仍可能影響經營現金流量。

於二零一七年在討論春泉產業信託應對該等外部問題之方式之前，值得強調的是審閱我們用以評估過去三年績效之全面指標表明，該等指標於各個層面均有所提升。換言之，華貿物業表現穩健，且錄得持續有機增長。倘北京房地產稅及人民幣貶值之外部影響撇開不論，華貿物業於二零一七年的物業收入淨額將趕超二零一六年所呈報數額。我們的挑戰則為在該等良好基本面基礎之上更進一步，以便更好地管理稅務增加及匯率變動之外部影響。本人謹此概述我們為實現該等目標已採取之若干策略。

北京的稅務變化屬永久性質，因此我們須調整對華貿物業長期收入回報之預期。我們將繼續不遺餘力地提升該優質投資物業之回報。

由於華貿物業乃春泉產業信託投資組合之核心，因此，局部施行的北京稅改對我們盈利狀況造成全面影響。於報告年度，我們考慮於中國核心投資重點範圍以外進行策略投資以削減此影響，從而擴闊我們的投資基礎。該目標旨在確定於管理上文所述稅務及匯率問題方面，可提升現金流及提供更大靈活性的可靠投資機會。

該機會在年內浮現，春泉產業信託成功收購位於英國(「英國」)各地的84項獨立投資物業(「英國組合」，作為一個單一組合)。該等物業均訂有長期租約，剩餘年期為15年，承租人為全國範圍內的汽車服務提供商Kwik-Fit。除一份租約外，全部租約於二零三二年屆滿。該投資風險極小，同時可確保在較長期間內產生穩定現金流。該收購包括一項只漲不跌按市值計價之租金審核機制，該機制每五年應用一次。該項英國投資所產生之回報已為盈利作出貢獻及有助於達致更強勁之下半年績效，其於末期分派中有所體現。就價值而言，英國零售投資組合目前佔整體產業信託投資組合約6.7%，由此反映，位於北京的華貿物業仍為春泉產業信託的重中之重。

為助抵銷人民幣貶值之影響及減少與償還春泉產業信託之美元定期貸款有關之成本，股權配售於二零一七年四月完成。該配售所得款項之大部分已應用於部分償還美元定期貸款。儘管股權配售導致產生輕微攤薄效應，但此戰略舉措可緩解資產及負債貨幣不符之問題。此外，管理人跟銀行進行磋商，改善其RCA01融資協議之條款，成功將息差降低110個基點。該寶貴和及時的資本管理舉措導致大幅節省利息，於報告年度計算為約3.28百萬美元。

最終，從管理人的角度出發，我們收獲的另一喜人成果是投資者對春泉產業信託管理人及所採用之管理政策充滿信任，這一點乃經十一月舉行的股東特別大會結果證實。於本年度早些時候，一名主要單位持有人提議罷免春泉產業信託及將產業信託管理人內部化。最令人欣慰的是超逾80%的單位持有人於股東特別大會投票反對此提案，由此表明彼等均認可管理人的策略及表現。本人在此對該等支持管理人之單位持有人深表感激之情。令人遺憾的是對管理人所產生的質疑必然會分散達成春泉產業信託主要目標的精力及財務資源。然而，本人相信明晰大多數單位持有人之意願將有助於春泉產業信託向前發展，且充分信任其管理政策之合理性，可為春泉產業信託提升價值。

展望

儘管二零一七年上半年對於春泉產業信託而言屬形勢艱難的半年，但由於管理人執行一系列戰略舉措，下半年局勢有所改善，由此表明二零一八年形勢可能趨於正面發展。北京稅務情況目前趨於穩定，且該營商環境實際上適用於所有其他業主。與此同時，我們的相關業務已持續有所改善，且我們錄得穩定有機增長。我們全新的英國投資組合已即刻開始為盈利作出貢獻，其有助於證明我們年內作出之多元化決策屬正確。此外，我們於報告年度之資本管理舉措令全體單位持有人獲益，從而將春泉產業信託置於更堅固的基礎之上。

基於此堅固基礎，管理人對未來一年前景持謹慎樂觀態度。中國公司業務之整體前景一片大好，且正如所述，儘管北京目前所承接的建築量較高，但對高端辦公樓之需求仍居高不下，市場上的租用率高企可見一斑。

二零一七年新出租及續租之總建築樓面面積為42,557平方米，其中46%歸因於續租，而餘下部分乃新訂租約，且平均租金升幅可觀，為5.9%。我們將致力在訂立新租約及續租時爭取上調租金，且就此而言，除不可預見之情形外，我們預計華貿物業於二零一八年之經營業績維持穩定。

去年，我們致力於優化資本架構，以提高春泉產業信託之財務靈活性。如上所述，於報告年度，我們已採取措施以達成此目標，尤其是透過重新協商我們的貸款安排及擴充部分投資組合至英國。展望未來，由於各大央行開始收緊其對利率及貨幣供應之控制，管理人預計將重視管理利率風險。於未來一年，我們將繼續尋求優化績效之方式，這亦將包括開拓潛在收購機會。在此情況下，管理人將優先考慮獲取穩定現金流，且中國仍為春泉產業信託核心投資活動重心。

邁入二零一八年，管理人仍竭力向單位持有人提供穩定分派，同時提升整體投資組合價值。為實現此目標，將採取積極租賃及物業管理策略、優化資本結構及把握合適收購機會三者相融合之方式。本人期望於未來一年，該等策略全部付諸實踐。

最後，本人謹此感謝保薦人、各董事、管理層及員工於充滿挑戰的一年中所作的一切努力。本人亦感激單位持有人於十一月舉行之股東特別大會上對管理人的支持。憑藉該支持，本人相信春泉產業信託已整裝待發邁入二零一八年，其將注入全新活力，竭力取得業績，以進一步回饋其忠實單位持有人。

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)

二零一八年三月二十一日

管理層討論與分析

華貿物業經營回顧

截至以下日期止六個月	二零一六年	變動	二零一七年	變動	二零一七年
	十二月 三十一日		六月 三十日		十二月 三十一日
	人民幣百萬元		人民幣百萬元		人民幣百萬元
收益					
– 租金收入	233.70	1.8%	237.81	3.0%	244.99
– 停車場收入	1.68	2.4%	1.72	0.6%	1.73
– 其他收入(附註ii)	8.11	(34.8%)	5.29	47.8%	7.82
	243.49	0.5%	244.82	4.0%	254.54
物業經營開支					
– 物業管理費用	(5.54)	(2.7%)	(5.39)	2.8%	(5.54)
– 物業稅(附註iii)	(29.72)	(2.7%)	(28.92)	2.8%	(29.72)
– 其他稅項(附註iv)	(3.72)	(6.5%)	(3.48)	(0.6%)	(3.46)
– 預扣稅(附註v)	(24.23)	(0.1%)	(24.20)	3.1%	(24.94)
– 租賃佣金	(1.90)	(42.6%)	(1.09)	275.2%	(4.09)
– 其他	(0.43)	(4.7%)	(0.41)	–	(0.41)
	(65.54)	(3.1%)	(63.49)	7.4%	(68.16)
物業收入淨額	177.95	1.9%	181.33	2.8%	186.38

附註：

- i. 儘管綜合財務報表以美元編製，但華貿物業的表現以華貿物業的功能貨幣人民幣呈列。
- ii. 其他收入主要指租戶提早終止租約所支付補償金。
- iii. 物業稅指房產稅及土地使用稅。
- iv. 其他稅項指城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。
- v. 中華人民共和國預扣稅乃按租金收益的10%計算。

於報告年度內，華貿物業的財務表現令人鼓舞，於報告年度的上半年(「上半年」)及下半年(「下半年」)均錄得環比(「環比」)增長(以人民幣計)。於上半年，租金收入錄得1.8%之小幅反彈，此乃由於華貿物業的韌性。受惠於國內租戶需求殷切的支撐，租金收入持續復甦，進一步增長3.0%。與此同時，由於成本組成部分保持不變，故物業收入淨額呈現類似趨勢(上半年：環比增長1.9%，下半年：環比增長2.8%)。

截至十二月三十一日止年度	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	變動 %
收益			
—租金收入	477.90	482.80	1.0%
—停車場收入	3.77	3.45	(8.5%)
—其他收入(附註ii)	19.24	13.10	(31.9%)
	500.91	499.35	(0.3%)
物業經營開支			
—物業管理費用	(10.75)	(10.93)	1.7%
—物業稅(附註iii)	(42.14)	(58.64)	39.2%
—營業稅(附註iv)	(9.21)	—	不適用
—其他稅項(附註v)	(6.40)	(6.94)	8.4%
—預扣稅(附註vi)	(50.21)	(49.14)	(2.1%)
—租賃佣金	(4.13)	(5.18)	25.4%
—其他	(0.86)	(0.82)	(4.7%)
	(123.70)	(131.65)	6.4%
物業收入淨額	377.21	367.70	(2.5%)

- i. 儘管綜合財務報表以美元編製，但華貿物業的表現以華貿物業的功能貨幣人民幣呈列。
- ii. 其他收入主要指租戶提早終止租約所支付補償金。
- iii. 物業稅指房產稅及土地使用稅。
- iv. 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。有關詳情，請參閱春泉產業信託於二零一六年五月三日及二零一六年七月二十五日刊發之公告。
- v. 其他稅項指城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。
- vi. 中華人民共和國預扣稅乃按租金收益的10%計算。

於整個年度，華貿物業收益按年(「同比」)減少0.3%。儘管如此，寫字樓部分的租金收入維持穩健增長，同比增長1.0%。

物業經營開支主要包括稅項開支，即預扣稅、其他稅項和物業稅。稅項開支合共佔物業經營開支總額的87.1%。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8.3%。

於報告年度，物業經營開支同比增長6.4%，主要是由於物業稅同比增加39.2%及租賃佣金同比增加25.4%，其中部分被中國營業稅轉為增值稅所抵銷。

假設按與二零一六年相同之基準計算房產稅，物業收入淨額將呈現為同比增加約1.6%，而非上表所示減少2.5%。

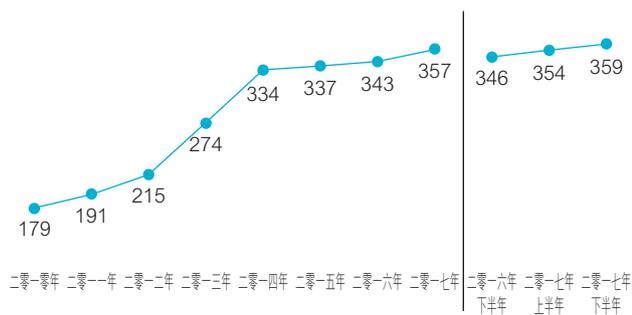
租金收入

華貿物業的業務表現持續令人鼓舞，優於北京的大趨勢。於二零一七年，物業之平均租用率達94.2%(二零一六年：94.3%)，於報告年度新出租及續租之總面積達42,557平方米，其中54%乃新租約，餘下皆為續租。平均舊貨月租(扣除增值稅(「增值稅」))為每平方米人民幣357元，同比增長4.1%，主要受惠於5.9%(二零一六年財政年度：7.5%)的可觀平均續租租金增長。

截至以下日期止六個月	二零一六年		二零一七年		二零一七年	
	十二月 三十一日	變動	六月三十日	變動	十二月 三十一日	變動
平均淨舊貨月租 (人民幣/平方米)	346	+2.3%	354	+1.4%	359	
平均租用率	93%	+1個百分點	94%	+1個百分點	95%	

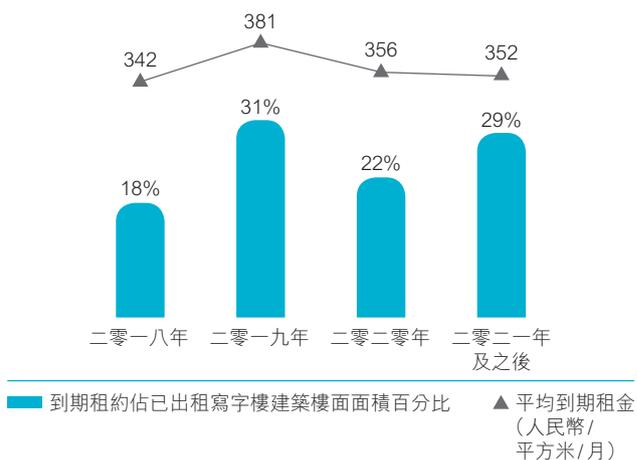
舊貨租金

(人民幣/平方米/月)



● 平均淨舊貨月租

按建築樓面面積劃分的租約屆滿的分析



■ 到期租約佔已出租寫字樓建築樓面面積百分比 ▲ 平均到期租金 (人民幣/平方米/月)

附註：淨舊貨租金經扣除營業稅及增值稅(如適用)後呈列。

於二零一七年十二月三十一日，華貿物業的加權平均的租約到期為814天(以建築樓面面積計)。於截至二零一八年十二月三十一日及二零一九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總建築樓面面積的17.8%及30.8%，而該等到期租約的平均淨單位租金分別為每平方米人民幣342元及每平方米人民幣381元。

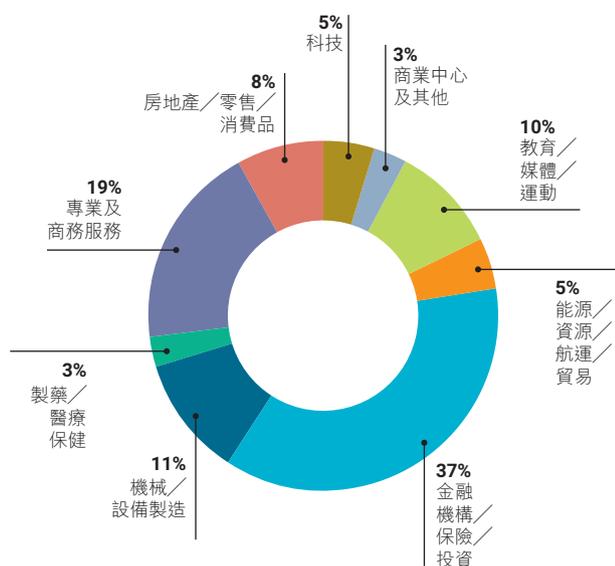
租戶基礎

於二零一七年十二月三十一日，春泉產業信託之物業擁有合共189名租戶。五大租戶佔報告年度內總收益的21.8%及於二零一七年十二月三十一日佔總建築樓面面積的23.7%。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	5.8%
戴爾斯克	4.8%
康泰納仕	4.7%
中德證券	4.2%
德意志銀行	4.2%
總計	23.7%

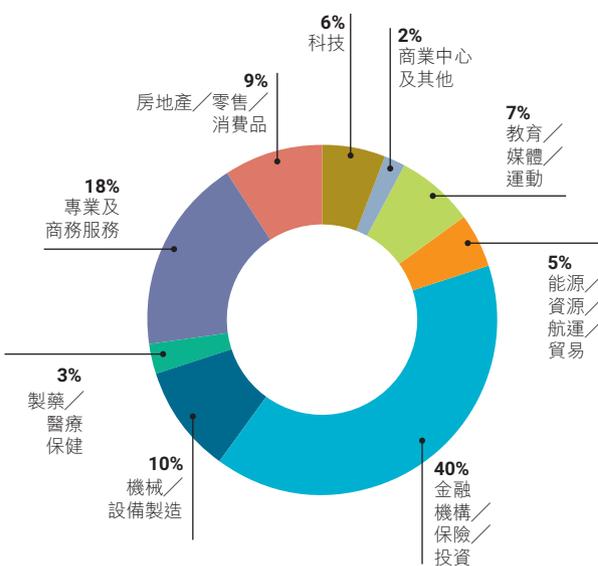
按行業劃分的租戶

佔已出租寫字樓建築樓面面積百分比
(於二零一七年十二月三十一日)



按行業劃分的租戶

佔每月收益百分比
(截至二零一七年十二月三十一日止一個月)



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 ¹	物業管理	10,931,995	67.8%
北京仲量聯行物業管理服務有限公司	租賃	1,427,958	8.9%
北京利豐聯行房地產經紀有限公司	租賃	774,324	4.8%
北京好租科技發展有限公司	租賃	575,178	3.6%
北京博睿環球房地產經紀有限公司	租賃	411,014	2.6%
總計		14,120,469	87.7%

- 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90.2%股權。

英國組合業務回顧

收購日期(二零一七年七月十四日)至二零一七年十二月三十一日止期間

英鎊(「英鎊」)

收入	
—租金收入	2,058,626
開支	
—租賃物業的主租租金	(53,135)
—物業管理費用	(32,400)
	<hr/>
	(85,535)
	<hr/>
物業收入淨額	1,973,091

春泉產業信託於二零一七年七月完成收購英國組合。84項物業均為與租戶(英國領先汽車服務經營公司Kwik-Fit (GB) Limited)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4.51百萬英鎊。春泉產業信託可獲得大部分租金收入的轉付，原因是租約屬「全面維修及保險」性質，根據該等租約，租戶同意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

(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	二零一七年	變動
收益	75.43	76.70	1.7%
物業經營開支	(18.59)	(19.62)	5.5%
物業收入淨額	56.84	57.08	0.4%
淨物業收益率	75.4%	74.4%	-1.0個百分點
除稅後溢利	91.29	55.16	(39.6%)
可供分派收入總額	35.87	33.97	(5.3%)

於十二月三十一日	二零一六年	二零一七年	變動
物業估值	1,296.62	1,488.06	14.8%
總資產	1,381.16	1,586.60	14.9%
總借貸	480.50	547.48	13.9%
資產淨值	866.68	1,000.40	15.4%
資本負債比率	34.8%	34.5%	-0.3個百分點

基金單位資料	二零一六年	二零一七年	變動
每個基金單位分派(港仙)	23.0	21.1	(8.3%)
分派比率	93%	100%	+7.0個百分點
每個基金單位資產淨值(港元)	5.95	6.22	4.5%
已發行基金單位數目	1,130,562,940	1,257,705,732	11.2%

財務表現

春泉產業信託於報告年度內之收益為76.70百萬美元，較二零一六增加1.7%。有關增加主要歸因於我們新的英國組合為盈利作出貢獻以及華貿物業的租金穩定上漲，這有助於消除二零一六年營改增改革帶來會計的影響以及二零一七年全年所採用的人民幣兌美元月均匯率下跌的不利影響。經計及物業經營開支，物業收入淨額為57.08百萬美元，同比增加0.4%，而淨物業收益率為74.4%（二零一六年：75.4%）。

專業服務費及行政開支增加至11.76百萬美元，其中就於二零一七年十一月十日舉行之單位持有人特別大會所產生之成本約為0.52百萬美元，而計息借貸之財務收入總額錄得9.87百萬美元（二零一六年：成本51.90百萬美元），受惠於將美元銀行借貸換算成人民幣時確認的匯兌收益29.46百萬美元（二零一六年：虧損32.16百萬美元）。現金利息開支為17.11百萬美元，而二零一六年為16.54百萬美元，此乃由於美元倫敦銀行同業拆息率不斷上升及承擔額外債務為收購英國組合撥資。此外，由於二零一七年所採用的月均匯率低估了兌換時人民幣兌美元的實際匯率，故錄得換算收益56.16百萬美元。撥回按市值計之收益及於報告年度上半年到期的兩份貨幣遠期合約的現金結付錄得虧損8.08百萬美元。

經計及華貿物業及英國組合之公允價值增加4.81百萬美元（二零一六年：100.48百萬美元），報告年度內的除稅後溢利為55.16百萬美元（二零一六年：91.29百萬美元）。

春泉產業信託於報告年度的可供分派收入總額為33.97百萬美元，同比減少5.3%。呈報金額已經調整，不包括匯兌收益及華貿物業及英國組合公允價值增加（均為非現金性質）。

財務狀況

年內，春泉產業信託之總估值師萊坊測計師行有限公司(「萊坊」或「總估值師」)對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零一七年十二月三十一日之估值為人民幣9,030.00百萬元(相當於1,387.78百萬美元)，較截至二零一六年十二月三十一日之估值升值人民幣25.00百萬元或約0.3%(以人民幣計)(7.0%，以美元計)。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複查。估值增加乃由於市場租金增加及資本化比率維持穩定，為5.8%(二零一七年六月三十日：5.8%；二零一六年十二月三十一日：5.8%)。

英國組合於二零一七年十二月三十一日之估值為74.15百萬英鎊(相當於100.28百萬美元)，較截至二零一七年三月十七日之估值升值0.58百萬英鎊或約0.8%(以英鎊計)(10.0%，以美元計)。英國組合的估值乃經採用收入資本化法得出。估值增加主要由於資本化比率(介乎4.45%至9.45%不等)小幅下降所致，此乃由於英國的市場情緒有所改善，英國脫歐解決方案更為確定、海外投資者對產生穩定收入的英國物業的興趣高漲。

於二零一七年十二月三十一日，春泉產業信託有抵押貸款融資合共約568.85百萬美元，包括：

1. 悉數提取之定期貸款融資450.00百萬美元(於二零一七年五月部分償付後)及尚未提取之無承諾融資20.00百萬美元(「華貿物業融資」)，於二零二零年四月到期；

於二零一七年六月二十六日之前，華貿物業融資之未償還貸款金額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。於二零一七年六月二十三日，春泉產業信託就華貿物業融資之日期為二零一五年二月十八日之原融資協議及日期為二零一六年二月五日之過往修訂契約(「融資協議」)訂立修訂契約(「契約」)。契約修訂融資協議之若干條文，其中包括將定期貸款融資及無承諾融資的利息差均由2.75%下調110個基準點至1.65%，自二零一七年六月二十七日起生效。按未償還貸款金額450.00百萬美元計算，利息差下調相當於每年節省利息約4.95百萬美元。

2. 澳洲及紐西蘭銀行(「**澳新銀行**」)授出37.00百萬英鎊(相當於約50.04百萬美元)之融資(「**英國融資一**」)，以完成於二零一七年七月十四日收購英國組合。英國融資一已於二零一八年一月三十一日到期；及
3. Banco Santander向物業控股公司授出約36.09百萬英鎊(相當於約48.81百萬美元)之貸款(「**英國融資二**」)，該貸款於收購英國組合期間由春泉產業信託獲得及承擔。英國融資二將於二零二零年七月三十一日到期。

於二零一七年四月二十一日，春泉產業信託按每個基金單位3.25港元的價格發行114,884,000個新基金單位。是次發行所得款項總額約為373.37百萬港元(相當於約48.00百萬美元)。管理人將所得款項總額用作：(i)提早償還部分華貿物業融資已提取金額；及(ii)春泉產業信託之一般營運資金需求。

於二零一七年十二月三十一日，資本負債比率(即總借貸對資產總值)為34.5%，而二零一六年十二月三十一日為34.8%。

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、所有日後貿易應收款項及Hawkeye Properties 501之若干資產已抵押作為貸款融資的擔保(如適用)。此外，RCA01、RUK01及Hawkeye Properties 501的受限制銀行結餘質押予華貿物業融資抵押代理人或英國融資一及英國融資二的貸款銀行或受其控制。於報告年度，春泉產業信託、RCA01及RUK01一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**」)於二零一七年十二月三十一日的不受限制現金為21.31百萬美元，二零一六年十二月三十一日則為28.83百萬美元。本集團亦有未提取銀行貸款融資總額20.00百萬美元。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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的資產總值為1,586.60百萬美元，較二零一六年十二月三十一日錄得的1,381.6百萬美元比增長14.9%，此乃由於添置英國組合、華貿物業的估值增加及人民幣兌美元的年終匯率上升所致。

二零一七年十二月三十一日之後，於二零一八年一月底之前，英國融資一及英國融資二連同其應計利息、提前還款罰金、再融資費用及開支乃透過提取Sumitomo Mitsui Banking Corporation(「SMBC」)於二零一八年一月二十六日授予春泉產業信託之50.00百萬英鎊(相當於約67.62百萬美元)新融資(「新融資」)、從20.00百萬美元之華貿物業融資無承諾額度中提取18.00百萬美元以及內部現金資源而獲悉數償還。

根據春泉產業信託透過其全資特殊目的機構Hawkeye Properties 501與SMBC於二零一八年一月二十六日訂立的雙邊融資協議(「新融資協議」)，春泉產業信託獲授總額為50.00百萬英鎊之新融資。新融資為定期貸款，按三個月英鎊倫敦銀行拆息加2.20厘之年利率計息，為期四年。其隨後於二零一八年一月二十九日及二零一八年一月三十一日提取並悉數用於償還英國融資一及部分償還英國融資二。

於二零一八年一月三十一日，亦從華貿物業融資20.00百萬美元之無承諾額度中提取18.00百萬美元，並用於部分償還英國融資二。與華貿物業融資之定期貸款類似，無承諾融資按三個月英鎊倫敦銀行拆息加1.65厘之年利率計息，將於二零二零年二月到期。英國融資二其後已獲悉數償還。

單位持有人應佔資產淨值

於二零一七年十二月三十一日，單位持有人應佔資產淨值為1,000.40百萬美元。

於二零一七年十二月三十一日，每個基金單位資產淨值為6.22港元(二零一七年六月三十日：5.87港元；二零一六年十二月三十一日：5.95港元)。於報告年度最後交易日，其較二零一七年十二月二十九日的基金單位收市價3.40港元有82.9%溢價。

已發行新基金單位

於二零一七年十二月三十一日，已發行基金單位總數為1,257,705,732個。於報告年度合共發行127,142,792個新基金單位。

日期	詳情	基金單位 數目
二零一六年 十二月三十一日	已發行基金單位總數的年初結餘。	1,130,562,940
二零一七年 三月二十七日	按每個基金單位3.299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十二月三十一日止三個月的80%管理人基本費用。	+ 2,615,069
二零一七年 四月二十一日	按每個基金單位3.25港元的價格向China Orient Stable Value Fund Limited發行新基金單位。	+ 114,884,000
二零一七年 四月二十八日	按每個基金單位3.257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，作為支付截至二零一七年三月三十一日止三個月的100%管理人基本費用。	+ 3,253,154
二零一七年 八月四日	按每個基金單位3.466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，作為支付截至二零一七年六月三十日止三個月的100%管理人基本費用。	+ 3,104,388
二零一七年 十一月二日	按每個基金單位3.409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，作為支付截至二零一七年九月三十日止三個月的100%管理人基本費用。	+ 3,286,181
二零一七年 十二月三十一日	已發行基金單位總數的年終結餘。	1,257,705,732

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，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持份者負責、解決權益糾紛、呈報透明化、遵守相關程序與指引。管理人就管理及經營春泉產業信託採納合規手冊（「合規手冊」），訂明為遵守所有適用法例及規例而採用的主要流程、制度及措施與若干企業管治政策及程序。董事會集中支持企業管治並監督其執行情況。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（「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。

有關管治架構的重要內容及截至二零一七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)、Nobumasa Saeki先生(管理人執行董事)、鍾偉輝先生(管理人董事)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。

於報告年度，劉展天先生退任管理人的執行董事，並不再擔任負責人員及管理人的核准人士，自二零一七年五月三十一日起生效。

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。

購回、出售或贖回基金單位

於報告年度，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。有關春泉產業信託於報告年度發行之新基金單位之詳情，亦請參閱上文「管理層討論與分析—已發行新基金單位」一節。

物業開發投資及相關投資

於二零一七年十二月三十一日，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第2.16A段)；或(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」)

春泉產業信託於二零一六年符合「定期於認可證券市場進行交易」之標準，因此根據FATCA的規定於二零一七年並無編製「財務賬目」，故無須根據FATCA於二零一七年為賬戶持有人進行賬戶盡職調查、申報或預扣。

基金單位公眾持有量

根據公開資料及就董事所知，於二零一七年十二月三十一日，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外聘核數師根據國際審計準則審核。

刊發二零一七年年報

春泉產業信託截至二零一七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，並將於二零一八年四月三十日或之前寄發予單位持有人。

股東週年大會

春泉產業信託二零一八年股東週年大會將於二零一八年五月二十四日(星期四)或前後舉行，股東週年大會通知將於適時刊登並寄發予單位持有人。

承董事會
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，二零一八年三月二十一日

於本公告日期，管理人之董事為Toshihiro Toyoshima(主席兼非執行董事)；Nobumasa Saeki及梁國豪(均為執行董事)；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

截至二零一七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	
		二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
收益	5	76,695	75,431
物業經營開支	6	<u>(19,615)</u>	<u>(18,593)</u>
物業收入淨額		57,080	56,838
一般及行政開支	7	(11,761)	(9,428)
投資物業公允價值收益	13	4,807	100,477
其他虧損，淨額	8	<u>(5,147)</u>	<u>(5,214)</u>
營運溢利		44,979	142,673
財務收入		482	519
計息借貸之融資成本	9	<u>9,874</u>	<u>(51,898)</u>
除稅及與單位持有人交易前的溢利		55,335	91,294
所得稅開支	10	<u>(175)</u>	<u>—</u>
年內溢利(與單位持有人交易前)(附註i)		55,160	91,294
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)
-二零一六年末期分派(附註ii)		(14,568)	—
-二零一七年中期分派(附註ii)		<u>(15,257)</u>	<u>—</u>
		<u>25,335</u>	<u>54,154</u>

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
附註	千美元	千美元

指：

單位持有人應佔資產淨值變動，不包括發行 新基金單位	80,439	(2,004)
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額	(55,104)	56,158
	<u>25,335</u>	<u>54,154</u>

附註：

- (i) 每個基金單位盈利乃按與單位持有人交易前的年內溢利和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註12。
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度已分別支付二零一七年年中期分派15,257,000美元及二零一六年末期分派14,568,000美元。截至二零一七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34至59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

截至二零一七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
截至二零一七年 十二月三十一日止年度				
年內溢利		55,160	(110,264)	(55,104)
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收益		<u>55,104</u>	<u>-</u>	<u>55,104</u>
年內全面收益總額	<i>ii</i>	<u>110,264</u>	<u>(110,264)</u>	<u>-</u>
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>

附註：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付分派29,825,000美元(二零一六年：37,140,000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)增加80,439,000美元(二零一六年：減少2,004,000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34至59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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
年內溢利(與單位持有人交易前)	55,160	91,294
調整：		
— 投資物業的公允價值收益	(4,807)	(100,477)
— 衍生金融工具的公允價值虧損淨額	8,082	4,447
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	5,595	4,506
— 銀行借貸交易成本攤銷	2,347	3,199
— 未變現匯兌(收益)/虧損	(32,410)	32,903
年內可供分派收入(附註i)	<u>33,967</u>	<u>35,872</u>
年內分派總額(附註ii)	33,967	33,451
指：		
已付中期分派(附註iii)	15,257	18,902
將付末期分派	<u>18,710</u>	<u>14,549</u>
年內分派總額(附註ii)	33,967	33,451
年內分派總額佔可供分派收入百分比	100%	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)	9.5港仙	13.0港仙
— 將付每個基金單位的末期分派(附註iv)	<u>11.6港仙</u>	<u>10.0港仙</u>
年內每個基金單位分派(附註iv)	<u>21.1港仙</u>	<u>23.0港仙</u>

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%。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) 截至二零一七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15,257,000美元及已發行基金單位1,251,315,163個計算。中期分派已於二零一七年九月二十二日支付予單位持有人。
 - (iv) 截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期分派每個基金單位11.6港仙按財政年度下半年支付予單位持有人的末期分派18,710,000美元及二零一七年十二月三十一日的已發行基金單位1,257,705,732個計算並約整至最接近0.1港仙，不計及宣派日期至二零一八年四月十八日（「記錄日期」）可能產生的任何代價或基金單位拆細。截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期分派預期於二零一八年四月二十七日支付予單位持有人。二零一八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予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。截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期分派已於二零一七年四月二十八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59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

於二零一七年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
非流動資產			
投資物業	13	<u>1,488,059</u>	<u>1,296,616</u>
非流動資產總值		<u>1,488,059</u>	<u>1,296,616</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	4,525	2,421
衍生金融工具	14	–	2,670
受限制銀行結餘	16	72,701	50,631
現金及現金等價物	16	<u>21,310</u>	<u>28,825</u>
流動資產總值		<u>98,536</u>	<u>84,547</u>
總資產		<u>1,586,595</u>	<u>1,381,163</u>
流動負債			
計息借貸	18	50,005	–
貿易及其他應付款項	17	13,878	13,342
租賃按金	17	24,360	20,640
應付所得稅		<u>476</u>	<u>–</u>
流動負債總額		<u>88,719</u>	<u>33,982</u>
非流動負債，不包括單位持有人應佔資產淨值			
計息借貸	18	<u>497,472</u>	<u>480,499</u>
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		<u>586,191</u>	<u>514,481</u>
單位持有人應佔資產淨值		<u>1,000,404</u>	<u>866,682</u>
已發行基金單位(千個)	19	<u>1,257,706</u>	<u>1,130,563</u>
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
美元		<u>0.80</u>	<u>0.77</u>
港元		<u>6.22</u>	<u>5.95</u>

第34至59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

梁國豪
執行董事

Nobumasa Saeki
執行董事

綜合單位持有人應佔資產淨值變動表
截至二零一七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
於二零一七年一月一日	—	866,682
除稅後及與單位持有人交易前的溢利	—	55,160
換算財務報表的匯兌收益	55,104	—
外匯儲備變動產生的款項	(55,104)	55,104
已付單位持有人的分派：		
—二零一六年末期分派	—	(14,568)
—二零一七年年中期分派	—	(15,257)
截至二零一七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	—	80,439
發行基金單位(附註19)	—	53,283
於二零一七年十二月三十一日	—	1,000,404

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
於二零一六年一月一日	—	864,224
年內溢利(與單位持有人交易前)	—	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：		
—二零一五末期分派	—	(18,238)
—二零一六中期分派	—	(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。

第34至59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52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修訂本及改進

集團已採納國際會計準則理事會所頒佈與集團營運有關並自二零一七年一月一日開始的年度會計期間強制生效的所有現有準則的修訂本及改進。

與集團營運有關且於二零一七年生效的現有準則的修訂本及改進：

國際會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
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
國際財務報告準則第12號(修訂本)	國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進

採納該等現有準則的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。

尚未採納的新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋

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

		於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
國際會計準則第40號 (修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年 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4號 (修訂本)	與國際財務報告準則第4號保險合約 一併應用的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9號	金融工具	二零一八年 一月一日
國際財務報告準則第9號 (修訂本)	提早還款特性及負補償	二零一九年 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15號 (修訂本)	國際財務報告準則第15號之澄清	二零一八年 一月一日
國際財務報告準則第1號及 國際會計準則第28號之 年度改進項目	國際財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期年度改進	二零一八年 一月一日
國際財務報告詮釋委員會 - 詮釋第22號	外幣交易及預付代價	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
國際財務報告詮釋委員會 - 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年 一月一日
國際財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年 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)	投資者與其聯營公司或合營公司間出售資 產或注資	待定

集團將於上述新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋生效時予以採納。集團已開始評估該等新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋的影響，預計採納新訂準則、現有準則的修訂本、改進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二零一七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。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) 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，主要包括永久業權或租賃土地及樓宇，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。

(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。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。

(g) 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。

(h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、原定期限為三個月或以下的銀行活期存款。

(i) 計息借貸

借貸首次按公允價值扣除所產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額使用實際利率法於借貸期間在綜合收益表確認。

倘貸款融資很有可能部份或全部被提取，則就設立貸款融資時支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示該貸款很有可能部份或全部提取，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款，並於有關融資期間攤銷。

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。

(j) 借貸成本

借貸成本於產生期間在綜合收益表確認。

(k) 應付款項及撥備

(i) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指日常業務過程中向供應商購買貨品或服務而付款的責任。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。

(l) 稅項

期內所得稅開支或抵免指根據各司法權區的適用所得稅率按即期應課稅收入支付的稅項，而有關所得稅率經暫時差額及未動用稅項虧損所致的遞延稅項資產及負債變動調整。

即期所得稅

即期所得稅開支基於報告期末集團附屬公司經營業務而產生應課稅收入所在的國家已頒佈或實質已頒佈之稅法計算。管理層就適用稅務法例以詮釋為準的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構繳納的稅款確定撥備。

遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就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悉數撥備。然而，若遞延稅項負債來自於對商譽的初始確認，則其不會被確認。若遞延所得稅來自於交易中(業務合併除外)對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計處理或應課稅損益，則亦不會入賬。遞延所得稅採用於報告期末前已頒佈或實際已頒佈，並在有關遞延所得稅資產實現或遞延稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

有關按公允價值計量的投資物業的遞延稅項負債乃假設該物業將透過出售可完全收回釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可用於動用該等暫時差額及虧損時予以確認。

倘本公司能控制撥回暫時差額的時間及該等差額可能不會於可見將來撥備，則不會就外國業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確定遞延稅項負債及資產。

當有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，而遞延稅項結餘與同一稅務機構相關時，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。當實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟有關於其他全面收入或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

抵銷

當有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，而遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅且有意按淨額基準結算結餘時，則遞延所得稅資產與負債將予相互抵銷。

(m) 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。

(n) 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。

於二零一七年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內溢利將分別增加／減少20,795,000美元(二零一六年：增加／減少21,627,000美元)，主要由於換算在中國以非功能貨幣項目人民幣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。

於二零一七年十二月三十一日，倘英鎊兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內溢利將減少／增加850,000美元(二零一六年：無)，主要由於換算在英國以非功能貨幣項目英鎊計值的貨幣資產(如現金及銀行結餘)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。

於二零一七年十二月三十一日，倘利率上調／下調50個基準點而所有其他變量維持不變，年內溢利將分別減少／增加2,274,000美元(二零一六年：2,003,000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18)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
於二零一七年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	3,081	-	-	-
租賃按金	5,161	13,039	5,503	657
應付所得稅	476	-	-	-
應付借貸利息	16,035	17,702	5,890	-
計息借貸	<u>98,854</u>	<u>-</u>	<u>450,000</u>	<u>-</u>

	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				
貿易及其他應付款項	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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>480,000</u>	<u>-</u>

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	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
借貸總額(附註18)	547,477	480,499
總資產	<u>1,586,595</u>	<u>1,381,163</u>
資本負債比率	<u>34.5%</u>	<u>34.8%</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二零一七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。

	第一級	第二級	第三級	總計
於二零一七年十二月三十一日	千美元	千美元	千美元	千美元
資產				
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	第一級	第二級	第三級	總計
於二零一六年十二月三十一日	千美元	千美元	千美元	千美元
資產				
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>2,670</u>	<u>-</u>	<u>2,670</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：

於二零一七年十二月三十一日，集團並無任何未履行的衍生金融工具。

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。

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13。

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釐定。有關判斷及假設詳情披露於附註13。

(b) 稅項

集團為於中國及英國境外成立的外資企業，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。

截至二零一七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73.9百萬美元(二零一六年：75.4百萬美元)及來自英國投資物業租戶的收益為2.8百萬美元(二零一六年：無)。於二零一七年十二月三十一日，1,388百萬美元(二零一六年：1,297百萬美元)之非流動資產位於中國，而100百萬美元(二零一六年：無)之非流動資產位於英國。

集團收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	千美元	千美元
收益		
租金收入(附註i)	74,909	72,645
停車場收入	511	566
其他收入(附註ii)	1,275	2,220
	<u>76,695</u>	<u>75,431</u>

附註：

(i) 自二零一六年五月一日起，中國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	
	二零一七年	二零一六年
	千美元	千美元
物業管理費用	1,662	1,617
物業稅(附註i)	8,681	6,286
營業稅(附註ii)	-	1,401
其他稅項(附註iii)	1,027	972
預扣稅(附註iv)	7,274	7,564
租賃佣金	777	623
其他	194	130
	<u>19,615</u>	<u>18,593</u>

附註：

- (i) 物業稅指中國的房產稅及土地使用稅。自二零一六年七月一日起，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。於變動前，房產稅按物業殘值之1.2%之比率徵收。
- (ii) 自二零一六年五月一日起，以往適用於集團的中國營業稅由增值稅所取代。
- (iii) 其他稅項指中國的城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。
- (iv) 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	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
管理人費用(附註i)	8,164	7,258
信託費用	239	243
估值費用	49	85
核數師薪酬		
–核數服務	202	182
–非核數服務	152	88
法律及其他專業服務費(附註ii)	2,501	1,358
其他	454	214
	<u>11,761</u>	<u>9,428</u>

附註：

- (i) 管理人費用明細載於附註11。
- (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	
	二零一七年 千美元	二零一六年 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	8,082	4,447
匯兌(收益)/虧損	(2,955)	746
其他各項虧損	20	21
	<u>5,147</u>	<u>5,214</u>

9 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
銀行借貸利息開支(附註i)	19,431	19,741
銀行借貸匯兌(收益)/虧損(附註ii)	(29,455)	32,157
其他附帶借貸成本	150	-
	<u>(9,874)</u>	<u>51,898</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(iv)。

就業務營運位於英國的附屬公司而言，其須按20%的稅率繳納非居民業主所得稅。

由於集團在香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

於綜合收益表扣除的所得稅開支款項指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	千美元	千美元
即期所得稅	<u>175</u>	<u>-</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	
	二零一七年	二零一六年
	千美元	千美元
除所得稅及與單位持有人交易前的溢利	55,335	91,294
不包括中國業務營運產生的毋須繳納所得稅的溢利 (附註6(iv))	<u>(62,689)</u>	<u>(99,754)</u>
	<u>(7,354)</u>	<u>(8,460)</u>
按有關國家溢利之當地適用稅率計算之稅項	(1,128)	(1,396)
毋須課稅收入	(442)	(1)
不可扣稅開支	<u>1,745</u>	<u>1,397</u>
	<u>175</u>	<u>-</u>

11 管理人費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	千美元	千美元
基本費用	5,493	5,635
浮動費用	1,715	1,623
收購費用	<u>956</u>	<u>-</u>
	<u>8,164</u>	<u>7,258</u>

根據信託契約，管理人有權就擔任春泉產業信託管理人獲取薪酬，即以下各項總和：

- (i) 基本費用—每年按存置財產價值0.4%收取(「基本費用」，定義見信託契約)。
- (ii) 浮動費用—每年按物業收入淨額(於扣除基本費用及浮動費用前)3.0%收取(「浮動費用」，定義見信託契約)。
- (iii) 收購費用—按收購英國投資物業之基本購買價1%收取。

根據管理人於二零一六年十二月十二日作出的選擇，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二零一七年十二月三十一日止年度的任何房地產產生。

截至二零一六年十二月三十一日止年度作出的有關選擇為基本費用分別以現金及基金單位形式支付20%及80%，而浮動費用則全數以現金形式支付。

收購費用已全數以現金形式支付予管理人。

12 每個基金單位盈利

	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
年內溢利(與單位持有人交易前)	<u>55,160</u>	<u>91,294</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	1,206,452,143	1,125,241,731
就管理人費用的可發行基金單位所作調整	<u>3,206,937</u>	<u>2,719,873</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	1,209,659,080	1,127,961,604
以與單位持有人交易前的溢利為基準的每個基金單位基本盈利	<u>4.57美分</u>	<u>8.11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>4.56美分</u>	<u>8.09美分</u>

13 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
年初	1,296,616	1,283,552
添置	419	1,124
收購(附註ii)	95,654	-
於其他全面收益確認的匯兌差額	90,563	(88,537)
於綜合收益表確認的公允價值變動	4,807	100,477
年末	<u>1,488,059</u>	<u>1,296,616</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、二號辦公樓及約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，投資物業包括遍佈英國各地的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。

- (ii) 該款項包括英國投資物業的基本購買價73.5百萬英鎊、相關交易成本及資產淨值調整。

於二零一七年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，投資物業已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註18)。

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。於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，萊坊已釐定該等投資物業的公允價值。獨立估值師使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			
於二零一七年十二月三十一日	—	—	1,488,059
於二零一六年十二月三十一日	—	—	1,296,616

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輸入值

(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。於二零一七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% (二零一六年：5.8%)。

(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409元 (二零一六年：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454元 (二零一六年：人民幣450元)。

(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。於二零一七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4.45%至9.45%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4.52英鎊至20.11英鎊不等。

於二零一七年十二月三十一日，倘投資物業的市價上升／下降5%而所有其他變數維持不變，集團投資物業的眼面值將上升／下降74.4百萬美元 (二零一六年：64.8百萬美元)。

14 衍生金融工具

於十二月三十一日
二零一七年 二零一六年
千美元 千美元

流動

遠期合約之公允價值	-	2,670
	-	2,670

附註：

集團已訂立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。衍生金融工具的公允價值收益或虧損於綜合收益表內扣除(附註8)。遠期合約用於對沖相關外匯風險。

遠期合約的名義本金總額為240百萬美元並已於二零一七年三月結算。

於報告日期，集團並無任何尚未履行之衍生金融工具。

15 貿易及其他應收款項

於十二月三十一日
二零一七年 二零一六年
千美元 千美元

應收租金	8	178
遞延應收租金(附註iv)	4,133	1,871
預付款	365	372
其他應收款項	19	-
	4,525	2,421

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的風險一般由相關租戶的租賃按金所全面保障(附註17)。
- (iii) 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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18)。
- (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。

16 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年
	千美元	千美元
受限制銀行結餘	72,701	50,631
現金及現金等價物	<u>21,310</u>	<u>28,825</u>
	<u>94,011</u>	<u>79,456</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	
	二零一七年	二零一六年
	千美元	千美元
美元	56,146	49,873
人民幣	33,354	28,103
港元	1,875	1,480
英鎊	<u>2,636</u>	<u>-</u>
	<u>94,011</u>	<u>79,456</u>

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18)。

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。於二零一七年十二月三十一日，未受限制銀行結餘包括以人民幣計值的款項6,000美元(二零一六年：6,000美元)。

17 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
租賃按金(附註i)	<u>24,360</u>	<u>20,640</u>
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	7,566	7,676
其他稅項撥備(附註ii)	4	15
應付增值稅	380	21
應計費用及其他應付款項	<u>5,928</u>	<u>5,630</u>
	<u>13,878</u>	<u>13,342</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	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
1年內	5,161	5,204
超過1年	<u>19,199</u>	<u>15,436</u>
	<u>24,360</u>	<u>20,640</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。

18 計息借貸

	於十二月三十一日	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
銀行借貸		
流動(附註i)	50,005	–
非流動(附註ii)	497,472	480,499
	<u>547,477</u>	<u>480,499</u>

集團非流動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	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
6個月或以內	<u>449,004</u>	<u>480,499</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。

集團流動及非流動銀行借貸分別以美元及英鎊計值。

附註：

- (i) 於二零一七年七月十四日，集團已取得37百萬英鎊(約50.0百萬美元)之銀行借貸，以為收購英國投資物業提供資金。該借貸須於二零一八年一月三十一日全數償還，並按三個月英鎊倫敦銀行拆息另加2.15厘之年利率計息。
- (ii) 現有美元定期貸款融資須於二零二零年四月二十九日全數償還。於二零一七年五月十二日，集團提早償還部份定期貸款為數30百萬美元，令尚未償還本金額降至450百萬美元。於二零一七年六月二十七日，定期貸款融資之利率降低110個基準點，年利率從三個月美元倫敦銀行同業拆息另加2.75厘降至三個月美元倫敦銀行同業拆息另加1.65厘。集團亦訂立20百萬美元未提取無承諾循環融資。定期貸款融資及無承諾循環融資均由受託人擔保。集團的RCA01股份已抵押作為集團定期貸款融資及無承諾循環融資的擔保。

於二零一七年七月十四日，集團負有應付Abbey National Treasury Services plc(其為Banco Santander之一部分)之銀行借貸為數36.1百萬英鎊(約48.8百萬美元)作為收購英國投資物業代價之一部分。定期貸款融資須於二零二零年八月十八日全數償還。借貸的54%按三個月英鎊倫敦銀行同業拆息加1.90厘之年利率計息，而借貸的餘下部分則按固定利率1.66厘另加1.90厘之年利率計息。

- (iii) 於二零一八年一月，集團已全數償還上述兩項以英鎊計值分別為37百萬英鎊(約50.0百萬美元)及36.1百萬英鎊(約48.8百萬美元)之銀行借貸。還款乃由從集團於二零一八年一月獲授之新融資中提取的50百萬英鎊(約67.7百萬美元)、從現有融資中提取的18百萬美元及內部資源撥付。

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，集團之投資物業(附註13)、衍生金融工具(附註14)、應收租金及所有未來應收租金(附註15)、受限制銀行賬款(附註16)、集團附屬公司的RCA01股份及集團附屬公司之若干資產已抵押作為集團銀行借貸的擔保。

19 已發行基金單位

	基金單位數目
二零一六年十二月三十一日之結餘	1,130,562,940
就管理人費用已發行的新基金單位	12,258,792
配售基金單位(附註i)	<u>114,884,000</u>
二零一七年十二月三十一日之結餘(附註ii)	<u>1,257,705,732</u>

- (i) 於二零一七年四月二十一日，合共114,884,000個新基金單位以每個基金單位3.25港元之價格配售予China Orient Stable Value Fund Limited，認購所得款項淨額373.0百萬港元(約47.8百萬美元)擬用作提早償還部份銀行貸款及一般營運資金用途。
- (ii) 於二零一七年十二月三十一日，基金單位的成交市值為每個基金單位3.40港元。按1,257,705,732個基金單位計算，市場資本值為547.3百萬美元。

20 應收未來最低租金

於二零一七年十二月三十一日，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	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
一年內	74,935	67,519
一年後，五年內	138,364	120,201
五年後	50,947	<u>3,901</u>
	264,246	<u>191,621</u>

21 租賃承擔

根據有關若干英國投資物業之租賃土地之不可撤銷經營租賃於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
一年內	146	-
一年後，五年內	583	-
五年後	7,535	-
	<u>8,264</u>	<u>-</u>

22 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%
RUK01 Limited	澤西，有限責任	投資控股	1股每股 面值1英鎊	100%
間接持有：				
Hawkeye Properties 501 Limited	澤西，有限責任	物業投資	2股每股 面值1英鎊	100%

23 綜合財務報表審批

綜合財務報表於二零一八年三月二十一日經管理人批准刊發。