

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度的
年度業績公告

及

暫停辦理單位持有人登記

關於春泉產業信託

春泉產業信託(「春泉產業信託」)乃於二零一三年十一月十四日由春泉資產管理有限公司與德意志信託(香港)有限公司(春泉產業信託的受託人，「受託人」)訂立的信託契約(經日期為二零一五年五月二十二日之首份補充契約修訂，統稱「信託契約」)組成的房地產投資信託基金。春泉產業信託的基金單位(「基金單位」)於二零一三年十二月五日首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

關於管理人

春泉產業信託由春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的管理人，「管理人」)所管理，為一家於香港註冊成立的公司，唯一目的是管理春泉產業信託。於二零一八年十二月三十一日，管理人由Mercuria Investment Co., Limited(「Mercuria」)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，向於二零一九年四月十七日(「**記錄日期**」)名列單位持有人登記名冊的單位持有人宣派二零一八年七月一日至二零一八年十二月三十一日期間(「**二零一八年末期分派期間**」)的末期分派每個基金單位7.2港仙(「**二零一八年末期分派**」)。然而，二零一八年末期分派或會於二零一九年一月一日至二零一九年四月十七日期間發行新基金單位時予以調整。於該調整前及連同每個基金單位12.0港仙的中期分派，於截至二零一八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合共19.2港仙(二零一七年：每個基金單位21.1港仙)，分派比率約為98%。

全年每個基金單位分派(「**每個基金單位分派**」)按年(「**同比**」)下降**9.0%**，很大程度上是由於若干特殊事件相關的成本影響(如日期為二零一九年一月十五日之公告所披露)。倘不計及該等一次性成本，本年度每個基金單位分派將同比增加約**9.0%**。

所有分派將以港元(「**港元**」)派付。二零一八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二零一八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7.8310。

管理人確認二零一八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二零一八年末期分派期間的非現金調整。

基於二零一八年十二月三十一日的收市價每個基金單位3.46港元計算，報告年度每個基金單位分派的分派收益率為5.5%。有關分派的詳情，請參閱財務資料「分派聲明」一節。

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。

二零一八年末期分派的記錄日期為二零一九年四月十七日(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二零一九年四月十六日(星期二)至二零一九年四月十七日(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。二零一八年末期分派預期於二零一九年四月三十日(星期二)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。

為符合資格收取二零一八年末期分派，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二零一九年四月十五日(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二零一八年財政年度的財務業績。年內儘管面臨若干內部及外部重大不利因素，春泉產業信託仍取得該等滿意的業績。此乃由於管理人透過不懈努力，維持現有資產的穩定及可持續表現。儘管面臨各種困難，管理人仍採取措施進一步提升春泉產業信託投資組合價值，亦進行審慎的前瞻性規劃，旨在實現可持續增長。

績效回顧

從營運角度而言，春泉產業信託於報告年度表現良好，物業收入淨額同比增長11.0%。全年業績(以可供分派收入總額計)同比下降6.3%，很大程度上是由於若干特殊事件相關的成本影響，本人將在下文中論述。倘不計及該等一次性成本，本年度可供分派收入總額將同比增加約12.3%。

就我們主要營運的北京辦公室市場而言，儘管年內面臨各種不利因素，但繼上半年維持穩健增長後，春泉產業信託於下半年仍取得令人滿意的表現。這主要集中在兩大問題上。首先，由於貿易戰的影響已逐漸顯現，對經濟發展趨勢的擔憂；其次，隨著若干新辦公大樓可能計劃於二零一九年之後落成，擔心辦公室出現供過於求的情況。

二零一八年北京辦公室市場分析顯示，儘管貿易戰引發擔憂，但需求仍保持韌性。此乃由於該市穩定經濟提供良好支撐，國內生產總值同比增長6.6%。具體而言，北京市服務行業同比增長7.3%，為整體經濟增長貢獻87.9%。根據仲量聯行(「**仲量聯行**」)進行的市場研究，辦公室需求為北京的整體租金表現提供良好支撐，二零一八年北京中央商務區(「**CBD**」)的平均租金同比上漲4.7%。

儘管租金上漲，但該勢頭因二零一八年辦公室供應增加而有所減緩。根據仲量聯行，新入市的多座甲級寫字樓將北京及**CBD**的整體空置率分別拉高至4.9%及5.0%。二零一八年新開業的辦公樓導致北京寫字樓庫存量的總建築樓面面積進一步增加377,050平方米至8.56百萬平方米。此外，預計大量寫字樓供應(主要位於**CBD**核心區域)將於二零一九年推出市場。

然而，由於以下原因，我們預計不可能出現供過於求的情況。一方面由於主要源自國內企業的需求持續積壓，且經證實，互聯網及高新產業公司的吸收量尤為穩健。另一方面，根據仲量聯行，由於CBD核心區仍在開發中，供電限量，這意味著新竣工大樓僅部分可於年底之前開業。此外，根據仲量聯行，二零一九年可能推出的新增供應56.5%將用於自用或已提前預租出去了。

北京寫字樓市場的該等推動因素凸顯春泉產業信託的競爭優勢。我們的主要投資物業為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」)，乃是位於CBD具策略定位的藍籌建築，擁有強勁及穩定的租戶基礎。二零一八年，華貿物業的平均租用率達95.8%，且錄得正租金漲幅4.7%。不論其他細分市場的新辦公樓竣工，亦或北京寫字樓整體供應量逐步上升，均不會對華貿物業的表現造成重大影響。我們持續錄得較高租用率，且租金穩健上漲及租戶需求強勁。

英國84項獨立物業(「英國組合」)所帶來的穩定現金流量與華貿物業錄得穩定業績相得益彰，其於二零一八年錄得淨物業收益率96.3%。就此而言，二零一七年收購英國組合已充分符合我們的預期，該組合包括英國範圍內的84項投資物業，該等物業均向全國範圍內的汽車服務提供商Kwik-Fit訂有長期租約，且附帶每五年只漲不跌按市值計價之租金審核機制。

鑒於報告年度宏觀環境面臨重重挑戰(尤其是下半年)，該等業績尤為令人鼓舞，此乃由於其充分反映了中美貿易緊張局勢進一步升級所帶來的影響，該等緊張局勢導致人民幣(「人民幣」)相對走弱。由於春泉產業信託的主要營運貨幣為人民幣，但其分派款項及債務分別以港元及美元計值，人民幣匯率疲軟無疑對我們的業績產生連鎖效應。

一年以前，由於美元利率呈上升趨勢及貨幣政策不斷收緊，管理人於春泉產業信託二零一七年財年的年報中強調管理利率風險的重要性。於二零一七年六月，管理人磋商將春泉產業信託以美元計值的定期貸款融資的息差降低110個基點，介乎2.75%至1.65%。於二零一八年財年，春泉產業信託之財務業績將繼續受益於降低息差舉措作出的全年貢獻。自此之後，於二零一八年上半年，春泉產業信託訂立三份美元浮息轉定息掉期(「利率掉期」)，其有效鎖定我們32.1%的美元貸款平均固定利率為2.68%。於二零一八年十二月三十一日，該固定利率低於現行三個月美元倫敦銀行同業拆息率2.81%。

我們今年的經營成本包括就已終止的建議收購及應對一名單位持有人提出之非應邀全面要約所招致的一次性開支。春泉產業信託很遺憾未能繼續進行建議收購事項，但該過程已產生重大成本，儘管其低於收購事項通函中所預期，但仍會部分抵銷我們的經營收益。建議收購事項之後，重大單位持有人嘗試透過非應邀全面要約的方式獲取春泉產業信託的多數基金單位。由於最低接納條件未達成，要約最終失效。

此等事件共同促使春泉產業信託花費重大開支，而並未為單位持有人帶來直接益處，且會對我們於本年度的最終業績造成影響。儘管我們尊重各單位持有人可能持不同觀點及投資目標，但遺憾的是若干單位持有人作出的對抗性行為對我們可分派予單位持有人收入增長造成負面影響。然而，此經歷亦可以被積極的理解。全面要約的最低接納條件未達成的事實明確表明，大多數單位持有人仍願意長期持有春泉產業信託。長期持有可令彼等擁有獨特及優質的房地產資產，分散其於不明朗市場環境的投資風險及享有成熟的收益型工具帶來的益處，同時獨特的物業組合可為彼等帶來可持續分派。共享投資理念意味著，即使二零一八年業績表現不甚理想，春泉產業信託的單位持有人仍保有長期前景強勁且將繼續享有分派所產生的穩定經常性收入流。

本人希冀，憑藉單位持有人的此最新授權，管理人現可於二零一九年充分發揮其才能及技能，重新投入到為投資者增值的核心責任之中。

展望

儘管二零一八年宏觀環境不穩，但鑒於華貿物業的優質品質，本人相信春泉產業信託一切就緒迎接未來的挑戰。由於預期二零一九年北京市場將推出大量新辦公樓供應，加上全球政治及經濟環境的不明朗因素，市場處於緊要關頭。市場最終發展趨勢仍亟待觀察。從春泉產業信託的角度而言，我們的優質物業仍為在北京尋求處於中心地段、享有盛譽的優質物業的公司的首要之選。二零一八年，華貿物業新出租及續租之總建築樓面面積為28,843平方米。其中，54%乃續租，而46%為新租約。平均租金升幅為4.7%。於二零一八年十二月三十一日，華貿物業可出租總建築樓面面積的14.9%及10.7%將分別於二零一九年上半年及下半年到期，平均到期租金分別為每平方米人民幣382元及每平方米人民幣380元。我們會努力在二零一九年於北京市況下持續良好表現。

就資本配置而言，雖然我們預期人民幣匯率仍將繼續波動，但貨幣對沖成本仍相當高昂。為持續減輕貨幣風險，我們將繼續努力尋求機會以擴闊融資來源，旨在提升春泉產業信託在貨幣波動時的韌性。

春泉產業信託以美元計值的定期貸款融資於二零二零年四月到期，且於二零一九年，我們將密切關注再融資選擇。誠如所述，利率對沖已適用於約三分之一的美元貸款總額，且我們可能會著眼於以更符合春泉產業信託利益的方式對我們的利率及匯率敞口進行微調。

於未來一年，管理人將繼續利用其專業知識，物色其他潛在收購事項，旨在進一步多元化春泉產業信託的物業組合，同時保持中國為投資活動的重心。

邁入二零一九年，管理人深信我們位於北京的核心華貿物業將繼續交付令人滿意的回報，同時英國組合亦會帶來穩定的回報。繼續關注潛在收購事項的同時，提升資本管理及融資安排將為重中之重。

最後，本人謹此再次衷心感謝於過去一年為春泉產業信託與管理人提供大力支持及重要意見的保薦人、各董事、管理層及員工等各界人士，尤其感謝於要約期間對管理人鼎力支持的單位持有人。憑藉該支持，春泉產業信託已整裝待發，繼續執行其精心制定的長期計劃，且我們深信該計劃將提升投資組合的價值，為單位持有人帶來令人滿意的長期分派。

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)

二零一九年三月二十六日

管理層討論與分析

華貿物業經營回顧

北京CBD是集金融與保險、專業服務與製造行業等眾多行業租戶的總部所在。於二零一八年末，其坐擁北京甲級寫字樓最大庫存量，為1.82百萬平方米，佔該市甲級寫字樓總量8.56百萬平方米的21.3%。在經濟不明朗的背景下，二零一八年末北京企業租戶(包括CBD的企業租戶)的成本意識日益提高。然而，於二零一八年，我們繼續見證超甲級寫字樓的需求保持穩定，體現在平均租金溫和增長及租用率保持穩定。在韌性市場的支撐下，華貿物業的表現理想，於報告年度錄得溫和增長。

二零一八年北京寫字樓市場的空置率及租金

		空置率 ¹	同比變動 (百分點)	平均租金 ¹ (人民幣/ 平方米/月)	同比變動 (%)
CBD	甲級	5.0%	0.1	402	4.7
	超甲級	4.2%	(0.7)	447	5.2

¹ 數據乃截至二零一八年十二月三十一日止。

資料來源：仲量聯行研究

華貿物業經營表現

截至十二月三十一日止年度	二零一八年 (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	499.13	482.80	3.4%
– 停車場收入	3.45	3.45	–
– 其他收入(附註ii)	17.68	13.10	35.0%
	520.26	499.35	4.2%
物業經營開支			
– 物業管理費用	(11.42)	(10.93)	4.5%
– 物業稅(附註iii)	(60.92)	(58.64)	3.9%
– 預扣稅(附註iv)	(53.05)	(49.14)	8.0%
– 其他稅項(附註v)	(6.98)	(6.94)	0.6%
– 租賃佣金	(3.68)	(5.18)	(29.0%)
– 其他	(1.14)	(0.82)	39.0%
	(137.19)	(131.65)	4.2%
物業收入淨額	383.07	367.70	4.2%

附註：

- i. 儘管綜合財務報表以美元編製，鑒於華貿物業位於中國，華貿物業的表現以人民幣呈列，以促進富有意義的討論。
- 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. 中華人民共和國預扣稅乃按租金收益的10%計算。
- v. 其他稅項指城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。

於整個年度，華貿物業收益同比增長4.2%。租金收入維持穩健增長，同比增長3.4%。

物業經營開支主要包括稅項開支，即物業稅、預扣稅及其他稅項。稅項開支合共佔物業經營開支總額的88.2%。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%。

由於物業管理費用及稅項乃根據收益釐定，物業經營開支與收益趨勢一致，於報告年度錄得同比增長4.2%。

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。二零一八年，物業之平均租用率達95.8%(二零一七年：94.2%)，於報告年度新出租及續租之總面積達28,843平方米，其中46%乃新租約，餘下皆為續租。二零一八年的平均舊貨月租為每平方米人民幣362元，同比增長1.4%，主要受惠於二零一八年上半年4.5%及下半年5.1%的可觀平均續租租金增長，全年增幅為4.7%(二零一七年財政年度：5.9%)。

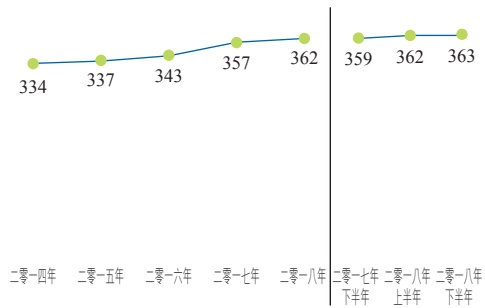
截至以下日期止六個月	二零一七年		二零一八年		二零一八年	
	十二月 三十一日	變動	六月三十日	變動	十二月 三十一日	
平均舊貨月租 (人民幣/平方米) ¹	359	0.8%	362	0.3%		363
平均租用率 ²	95.0%	+1.1個百分點	96.1%	-0.7個百分點		95.4%

1. 平均舊貨月租經扣除增值稅後呈列，並按相關報告年度的月末平均數計算。

2. 租用率按相關報告年度的月末平均數計算。

舊貨租金

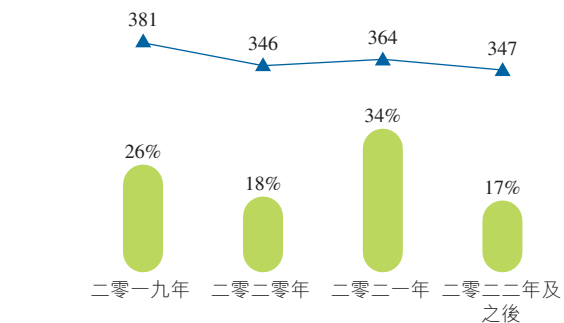
(人民幣/平方米/月)



● 平均淨舊貨月租

按建築樓面面積劃分的租約屆滿的分析

(人民幣/平方米/月)



■ 到期租約佔可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)

於二零一八年十二月三十一日，華貿物業的加權平均的租約到期為715天(以建築樓面面積計)。於截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度到期租約分別佔可出租寫字樓總建築樓面面積的25.6%及17.9%，而該等到期租約的平均單位租金分別為每平方米人民幣381元及每平方米人民幣346元。

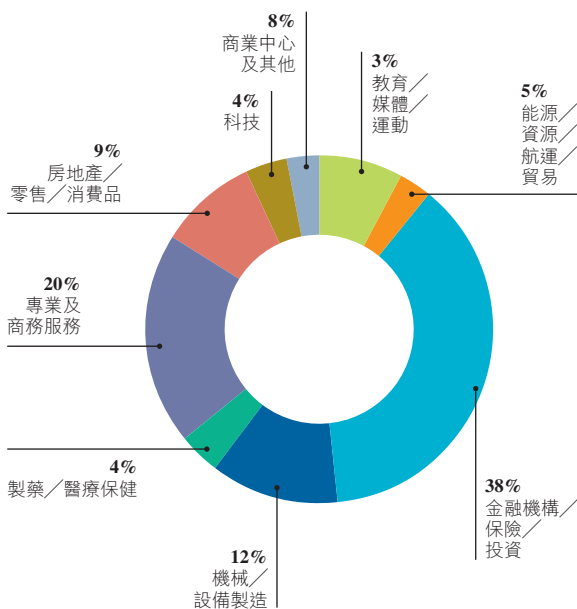
租戶基礎

於二零一八年十二月三十一日，華貿物業擁有合共188名租戶。五大租戶佔報告年度內總收益的20.4%及於二零一八年十二月三十一日佔總建築樓面面積的23.0%。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比例
愛普生	5.9%
戴爾斯克	4.5%
康泰納仕	4.2%
中德證券	4.2%
德意志銀行	4.2%
總計	23.0%

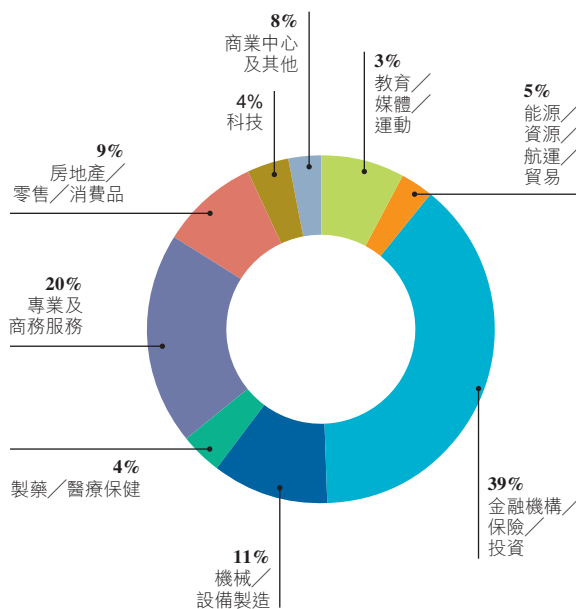
按行業劃分的租戶

佔已出租寫字樓建築樓面面積百分比
(於二零一八年十二月三十一日)



按行業劃分的租戶

佔每月收益百分比
(截至二零一八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	11,419,014	75.6%
北京遠行房地產經紀有限公司	租賃	597,239	4.0%
北京利豐聯行房地產經紀有限公司	租賃	414,438	2.7%
北京京東聯行地產顧問有限公司	租賃	303,767	2.0%
北京高力國際物業服務有限公司	租賃	287,606	1.9%
<u>總計</u>		<u>13,022,064</u>	<u>86.2%</u>

- 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

於期間	二零一八年	二零一七年
	一月一日至 二零一八年 十二月三十一日	七月十四日 ¹ 至二零一七年 十二月三十一日
	英鎊 (「英鎊」)	英鎊
收入		
— 租金收入	4,423,162	2,058,626
開支		
— 租賃物業的地租租金	(101,429)	(53,135)
— 物業管理費用	(63,000)	(32,400)
	(164,429)	(85,535)
物業收入淨額	4,258,733	1,973,091

1. 春泉產業信託完成收購英國組合的日期

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(一個英國領先的汽車服務經營公司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租金收入的大部分，原因是租約屬「全面維修及保險由租戶負擔」性質，根據該等租約，租戶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

截至十二月三十一日止年度	二零一八年 (百萬美元)	二零一七年 (百萬美元)	變動
收益	84.34	76.70	10.0%
物業經營開支	(20.97)	(19.62)	6.9%
物業收入淨額	63.37	57.08	11.0%
淨物業收益率	75.1%	74.4%	+0.7 個百分點
一般及行政開支	(17.66)	(11.76)	50.2%
現金利息開支	(19.06)	(17.47)	9.1%
除稅後溢利	4.65	55.16	(91.6%)
可供分派收入總額	31.82	33.97	(6.3%)
人民幣兌美元平均匯率 ¹	6.6157	6.7578	2.1%

基金單位資料	二零一八年	二零一七年	變動
每個基金單位分派(港仙)	19.2	21.1	(9.0%)
分派比率	98%	100%	-2.0 個百分點
每個基金單位資產淨值(港元)	5.69	6.22	(8.5%)
已發行基金單位數目	1,272,356,925	1,257,705,732	1.2%

於十二月三十一日	二零一八年	二零一七年	變動
物業估值	1,419.51	1,488.06	(4.6%)
總資產	1,495.09	1,586.60	(5.8%)
總借貸	531.30	547.48	(3.0%)
資產淨值	925.12	1,000.40	(7.5%)
資本負債比率	35.5%	34.5%	+1.0 個百分點
人民幣兌美元匯率 ²	6.8785	6.5068	(5.4%)

1. 收入及開支乃按每月綜合收益表的平均匯率進行換算。

2. 所呈列之財務狀況的資產及負債按該年之收市匯率進行換算。

財務表現

春泉產業信託於報告年度內之收益為84.34百萬美元，較二零一七年增加10.0%。有關增加得益於英國組合的全年貢獻及華貿物業的收益增長。經計及物業經營開支，物業收入淨額為63.37百萬美元，同比增加11.0%，而淨物業收益率为75.1%(二零一七年：74.4%)。

一般及行政開支增加至17.66百萬美元，主要是由於有關盡職審查及進行建議收購事項產生成本約3.21百萬美元以及有關一名單位持有人提出之非應邀全面要約及建議收購事項產生之未預期成本約3.11百萬美元。該等一次性成本詳情載於二零一九年一月十五日刊發之公告。同時，計息借貸之融資成本總額錄得49.44百萬美元(二零一七年：收益9.87百萬美元)，包括非現金匯兌虧損、利息開支及其他附帶借貸成本。將美元銀行借貸換算成人民幣時確認匯兌虧損26.77百萬美元(二零一七年：收益29.46百萬美元)所致。現金利息開支為19.06百萬美元，而二零一七年為17.47百萬美元，此乃由於美元及英鎊倫敦銀行同業拆息率不斷上升，部分被二零一八年一月的再融資活動所抵銷，該活動導致借貸金額整體減少。

經計及華貿物業及英國組合之公允價值增加12.04百萬美元(二零一七年：4.81百萬美元)，報告年度內的除稅後溢利為4.65百萬美元(二零一七年：55.16百萬美元)。

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為31.82百萬美元，同比減少6.3%。呈報金額已經調整，不包括匯兌虧損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

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」)於二零一八年十二月三十一日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零一八年十二月三十一日之估值為人民幣9,096百萬元(相當於1,322.38百萬美元)，較其於二零一七年十二月三十一日之估值增加0.7%(以人民幣計)及減少4.7%(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所致。資本化比率維持穩定，為5.8%(二零一八年六月三十日：5.8%；二零一七年十二月三十一日：5.8%)。

英國組合於二零一八年十二月三十一日之估值為76.14百萬英鎊(相當於97.13百萬美元)，較於二零一七年十二月三十一日之估值增加2.7%(以英鎊計)及減少3.1%(以美元計)。英國組合的估值乃經採用收入資本化法得出。估值增加乃主要由於英國組合的資本化比率(現介乎4.3%至9.3%)小幅下降所致。收益率下降乃由於英國的市場情緒有所改善，海外投資者對優質、可長期出租的投資物業(尤其是可替代資產類別)的興趣高漲。

於二零一八年十二月三十一日，春泉產業信託有抵押貸款融資合共約531.30百萬美元，包括：

1. 悉數提取之定期貸款融資450.00百萬美元及無承諾融資20.00百萬美元(已提取18.00百萬美元)(「華貿物業融資」)，按三個月美元倫敦銀行同業拆息加1.65厘之年利率計息及將於二零二零年四月到期；及
2. Sumitomo Mitsui Banking Corporation (「SMBC」)於二零一八年一月二十六日授出50.00百萬英鎊之融資(「英國融資」)。英國融資按三個月英鎊倫敦銀行同業拆息加2.20厘之年利率計息及將於二零二二年一月到期。

於二零一七年十二月三十一日，春泉產業信託分別獲澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司及Banco Santander授出兩筆英鎊貸款融資。於二零一八年一月，該兩筆融資已利用從英國融資提取之50.00百萬英鎊、華貿物業融資之18.00百萬美元及內部現金17.00百萬美元予以悉數償還。

於二零一八年十二月三十一日，資本負債比率(即總借貸對資產總值)為35.5%，而於二零一七年十二月三十一日為34.5%。

於報告年度內，春泉產業信託訂立三份利率掉期合約，加權平均掉期利率為每年2.68%，於二零二零四月到期，與華貿物業融資之貸款融資到期日一致。該等利率掉期合約的名義金額合共為150.00百萬美元，佔春泉產業信託美元貸款的32.1%。

春泉產業信託的投資物業、應收租金、受限制銀行結餘、RCA01之普通股及Hawkeye Properties 501已抵押作為貸款融資的擔保(如適用)。於報告年度，春泉產業信託、RCA01、RUK01 Limited及Hawkeye Properties 501一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」)於二零一八年十二月三十一日的不受限制現金為16.00百萬美元，二零一七年十二月三十一日則為21.31百萬美元。本集團亦有未提取銀行貸款融資總額2.00百萬美元。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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的資產總值為1,495.09百萬美元，同比減少5.8%及環比減少3.4%，此乃由於年終人民幣及英鎊兌美元走弱所致。

單位持有人應佔資產淨值

於二零一八年十二月三十一日，單位持有人應佔資產淨值為925.12百萬美元。

於二零一八年十二月三十一日，每個基金單位資產淨值為5.69港元(二零一八年六月三十日：6.05港元；二零一七年十二月三十一日：6.22港元)。於報告年度最後交易日，其較二零一八年十二月三十一日的基金單位收市價3.46港元有64.5%溢價。

已發行新基金單位

於二零一八年十二月三十一日，已發行基金單位總數為1,272,356,925個。於報告年度合共發行14,651,193個新基金單位。

日期	詳情	基金單位數目
二零一七年 十二月三十一日	已發行基金單位總數的年初結餘。	1,257,705,732
二零一八年 三月二十六日	按每個基金單位3.386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十二月三十一日止三個月期間的100%管理人基本費用。	+ 3,706,231
二零一八年 四月二十七日	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，作為支付截至二零一八年三月三十一日止三個月期間的100%管理人基本費用。	+ 3,768,682
二零一八年 八月三日	按每個基金單位3.275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，作為支付截至二零一八年六月三十日止三個月期間的100%管理人基本費用。	+ 3,791,887
二零一八年 十二月十四日	按每個基金單位3.603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，作為支付二零一八年九月三十日止三個月期間的100%管理人基本費用。	+ 3,384,393
二零一八年 十二月三十一日	已發行基金單位總數的年終結餘。	1,272,356,925

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

僱員

報告年度內，春泉產業信託由管理人管理，並無直接僱用任何員工。

企業管治

本著建立及保持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已制訂就緒，以促使春泉產業信託以透明方式運作，並輔以內部檢察及制衡。春泉產業信託的企業管治政策充分顧及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14的規定，並調整採納一切必需規則，猶如該等規則適用於香港房地產投資信託基金。

管理人僅為管理春泉產業信託而設立，致力於維持良好的企業管治常規及程序。現行企業管治原則注重對所有單位持有人負責、解決權益糾紛、呈報透明化、遵守相關程序與指引。管理人就管理及經營春泉產業信託採納合規手冊（「合規手冊」），訂明為遵守所有適用法例及規例而採用的主要流程、制度及措施與若干企業管治政策及程序。董事會在企業管治職責擔當重要的支持和監督角色。董事會定期檢討合規手冊及其他企業管治和法律法規合規政策與程序，因應最新法律體系及國際最佳慣例批准更改管治政策，並審查企業管治披露資料。

於報告年度，管理人及春泉產業信託在重大條款上均已遵守合規手冊的規定，包括合規手冊附表5所載的企業管治政策、信託契約、房地產投資信託基金守則（「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二零一八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。於本報告日期，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。

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春泉產業信託擁有或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

於二零一八年十二月三十一日，春泉產業信託並無進行任何(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)的投資；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」)

春泉產業信託於二零一七年符合「定期於認可證券市場進行交易」之標準，因此根據FATCA的規定於二零一八年無需編製「財務賬目」，故無須根據FATCA的規定於二零一八年為其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

基於公開資料及就董事所知，於二零一八年十二月三十一日，春泉產業信託保持公眾持有量不低於當時已發行在外基金單位的25%。

審閱年度業績

春泉產業信託於報告年度的綜合年度業績已由管理人的審核委員會及披露委員會根據相關職權範圍審閱。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。

刊發年報

春泉產業信託截至二零一八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，並將於二零一九年四月三十日或之前寄發予單位持有人。

股東週年大會

春泉產業信託二零一九年股東週年大會將於二零一九年五月二十三日或前後舉行，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，二零一九年三月二十六日

於本公告日期，管理人董事為Toshihiro Toyoshima (主席兼非執行董事)；Nobumasa Saeki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

截至二零一八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	
		二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
收益	5	84,343	76,695
物業經營開支	6	<u>(20,966)</u>	<u>(19,615)</u>
物業收入淨額		63,377	57,080
一般及行政開支	7	(17,661)	(11,761)
投資物業公允價值收益	13	12,038	4,807
其他虧損，淨額	8	<u>(4,198)</u>	<u>(5,147)</u>
營運溢利		53,556	44,979
財務收入		586	482
計息借貸之融資成本	9	<u>(49,439)</u>	<u>9,874</u>
除稅及與單位持有人交易前的溢利		4,703	55,335
所得稅開支	10	<u>(49)</u>	<u>(175)</u>
年內溢利(與單位持有人交易前)(附註i)		4,654	55,160
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)
—二零一七年年末期分派(附註ii)		(18,644)	—
—二零一八年年中期分派(附註ii)		<u>(19,453)</u>	<u>—</u>
		<u>(33,443)</u>	<u>25,335</u>

	截至十二月 三十一日止年度	
附註	二零一八年 千美元	二零一七年 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

(81,586) 80,439

有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額

48,143 (55,104)

(33,443) 25,335

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) 截至二零一八年十二月三十一日止年度已分別支付二零一八年年中期分派19,453,000美元及二零一七年末期分派18,644,000美元。截至二零一八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31至57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

截至二零一八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
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
年內溢利		4,654	43,489	48,143
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		(48,143)	—	(48,143)
年內全面收益總額	<i>ii</i>	(43,489)	43,489	—
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)
其他全面收益：				
可能重新分類至 綜合收益表的項目 換算財務報表的匯兌收益		55,104	—	55,104
年內全面收益總額	<i>ii</i>	110,264	(110,264)	—

附註：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付分派38,097,000美元(二零一七年：29,825,000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81,586,000美元(二零一七年：增加80,439,000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31至57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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
年內溢利(與單位持有人交易前)	4,654	55,160
調整：		
— 投資物業的公允價值收益	(12,038)	(4,807)
— 衍生金融工具的公允價值虧損淨額	38	8,082
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	6,251	5,595
— 銀行借貸交易成本攤銷	2,026	2,347
— 未變現匯兌虧損／(收益)	30,892	(32,410)
年內可供分派收入(附註i)	<u>31,823</u>	<u>33,967</u>
年內分派總額(附註ii)	31,187	33,967
指：		
已付中期分派(附註iii)	19,453	15,257
將付末期分派(附註iv)	<u>11,734</u>	<u>18,710</u>
年內分派總額(附註ii)	31,187	33,967
年內分派總額佔可供分派收入百分比	98%	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)	12.0港仙	9.5港仙
— 將付每個基金單位的末期分派(附註iv)	<u>7.2港仙</u>	<u>11.6港仙</u>
年內每個基金單位分派(附註iv)	<u>19.2港仙</u>	<u>21.1港仙</u>

第31至57頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可供分派收入指與單位持有人交易前的年內溢利，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) 截至二零一八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19,453,000美元及已發行基金單位1,265,180,645個計算。中期分派已於二零一八年九月二十八日支付予單位持有人。
 - (iv) 截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期分派每個基金單位7.2港仙按財政年度下半年支付予單位持有人的末期分派11,734,000美元及二零一八年十二月三十一日的已發行基金單位1,272,356,925個計算並約整至最接近0.1港仙，不計及宣派分派日期至二零一九年四月十七日（「記錄日期」）可能產生的任何代價或基金單位拆細。截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期分派預期於二零一九年四月三十日支付予單位持有人。二零一九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。截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期分派已於二零一八年四月二十七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31至57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

於二零一八年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
非流動資產			
投資物業	13	1,419,507	1,488,059
衍生金融工具	14	64	—
非流動資產總值		<u>1,419,571</u>	<u>1,488,059</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	4,147	4,525
受限制銀行結餘	16	55,364	72,701
現金及現金等價物	16	16,003	21,310
流動資產總值		<u>75,514</u>	<u>98,536</u>
總資產		<u>1,495,085</u>	<u>1,586,595</u>
流動負債			
計息借貸	18	—	50,005
貿易及其他應付款項	17	16,010	13,878
租賃按金	17	22,466	24,360
應付所得稅		87	476
流動負債總額		<u>38,563</u>	<u>88,719</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	531,300	497,472
衍生金融工具	14	102	—
非流動負債總額		<u>531,402</u>	<u>497,472</u>
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		<u>569,965</u>	<u>586,191</u>
單位持有人應佔資產淨值		<u>925,120</u>	<u>1,000,404</u>
已發行基金單位(千個)	19	<u>1,272,357</u>	<u>1,257,706</u>
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
美元		0.73	0.80
港元		5.69	6.22

第31至57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
截至二零一八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
於二零一八年一月一日	–	1,000,404
除稅後及與單位持有人交易前的溢利	–	4,654
換算財務報表的匯兌收益	(48,143)	–
外匯儲備變動產生的款項	48,143	(48,143)
已付單位持有人的分派：		
–二零一七年末期分派	–	(18,644)
–二零一八年中中期分派	–	(19,453)
截至二零一八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	–	(81,586)
發行基金單位(附註19)	–	6,302
於二零一八年十二月三十一日	–	925,120

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31至57頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

	儲備 (附註) 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	—	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。

第31至57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。

集團採納的新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋

集團已採納國際會計準則理事會所頒佈與集團營運有關並自二零一八年一月一日開始的年度會計期間強制生效的所有新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋。

與集團營運有關且於二零一八年生效的新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋：

國際會計準則第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 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

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

尚未採納的新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋

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

		於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
國際會計準則第19號(修訂本)	僱員福利	二零一九年一月一日
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益	二零一九年一月一日
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16號	租賃	二零一九年一月一日
國際財務報告準則第3號、 國際財務報告準則第11號、 國際會計準則第12號及 國際會計準則第23號之年度改進項目	國際財務報告準則二零一五年至二零一七 年週期年度改進	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
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號(修訂本)	重大之定義	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	二零二零年一月一日
二零一八年財務報告之概念框架	財務報告之經修訂概念框架	二零二零年一月一日
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 (二零一一年)(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

國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號闡述租賃之定義、租賃之確認及計量，並制訂向財務報表使用者報告有關承租人及出租人的租賃活動之有用資料之準則。國際財務報告準則第16號引致的主要變動為大部分經營租賃須於承租人之綜合財務狀況表入賬。

集團為英國土地之承租人，現時分類為經營租賃。國際財務報告準則第16號提出有關租賃的會計處理之一項新條文，當集團為承租人時，絕大部分租賃均應確認為資產(就使用權)及金融負債(就付款責任)。少於十二個月的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免遵守報告責任。因此，新訂準則將導致綜合財務狀況表的資產及金融負債增加。就對綜合收益表之財務表現影響而言，使用權資產之直線折舊開支及金融負債之利息開支將獲確認，而租金開支將不予確認。使用權資產的直線折舊及應用於金融負債的實際利率法相結合，將導致於綜合收益表的總開支在租賃初期於較高，而於租賃後期的開支逐漸減少。

於二零一八年十二月三十一日，集團之不可撤銷經營租賃承擔約為7,784,000美元(附註21)，分別佔集團於二零一八年十二月三十一日的總資產及總負債約0.5%及1.4%。集團預期，與當前會計政策比較，採納國際財務報告準則第16號將會對集團的總資產及總負債造成影響。於採納國際財務報告準則第16號後，集團將於綜合財務狀況表內就未來經營租賃付款及使用權資產確認負債。然而，集團預期不會對經營表現造成重大影響。國際財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。集團不擬於其強制採納日期前採納國際財務報告準則第16號，並擬於採納日期採納國際財務報告準則第16號之累計追溯影響作為對權益之調整。

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。集團已開始評估其他新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋的影響。

(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二零一八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。倘貿易應收款項按公允價值確認，則首次按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資部分。集團以收取合約現金流量為目的持有貿易應收款項，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。撥備金額於綜合收益表確認。

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

(h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、原定期限為三個月或以下的銀行活期存款。

(i) 計息借貸

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

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

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) 各財務狀況表呈列的資產及負債按綜合財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表呈列的收入及開支按平均匯率換算（除非該平均匯率未能合理地反映交易日之當時匯率所帶來之累積影響，則按照交易日之匯率換算收入及開支）；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日當時匯率或項目重新計量時之估值換算為功能貨幣。因結算交易及按年終匯率換算以外幣列值貨幣資產和負債產生的匯兌收益及虧損於綜合收益表確認。

與借貸有關之外匯收益及虧損於綜合收益表之「融資成本」內呈列。所有其他匯兌收益及虧損於綜合收益表之其他收益或虧損內呈列。

以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。

於二零一八年十二月三十一日，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23,948,000美元(二零一七年：增加／減少20,795,000美元)，主要由於換算在中國以非功能貨幣項目美元計值的貨幣資產及負債(如現金及銀行結餘、其他應付款項及借貸)之匯兌差額所致。

於二零一八年十二月三十一日，倘英鎊兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內溢利將分別減少／增加1,697,000美元(二零一七年：減少／增加850,000美元)，主要由於換算在英國以非功能貨幣項目美元計值的貨幣資產(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掉期以管理集團於可預見的未來預測利率大幅上漲之風險。

截至二零一八年止年度，集團訂立三項每項名義金額為50百萬美元的普通利率掉期，以對沖浮動利率銀行借貸產生的利率風險。於二零二零年四月二十九日之前，集團按介乎2.58%至2.74%之固定年利率支付利息，並按三個月美元敦倫銀行同業拆息率之利率收取利息。

於二零一八年十二月三十一日，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1,552,000美元(二零一七年：2,274,000美元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加／減少及經考慮利率掉期所致。

(b) 信貸風險

信貸風險來自於集團之對手方未能履行彼等於財務合約所訂責任的潛在可能。集團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越的銀行，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
於二零一八年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	5,398	-	-	-
租賃按金	7,453	3,971	11,029	13
應付所得稅	87	-	-	-
應付借貸利息	26,077	8,590	2,054	-
衍生金融工具(淨額結算)	95	33	-	-
計息借貸	-	468,000	63,783	-

	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	98,854	-	450,000	-

3.2 資本風險管理

集團的資金管理目標是保障集團持續經營的能力，為單位持有人提供回報。

集團根據資本負債比率監察資金。資本負債比率乃按借貸總額除以總資產計算。

	於十二月三十一日	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
借貸總額(附註18)	531,300	547,477
總資產	1,495,085	1,586,595
資本負債比率	35.5%	34.5%

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二零一八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
於二零一八年十二月三十一日	千美元	千美元	千美元	千美元
非流動資產				
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>64</u>	<u>-</u>	<u>64</u>
非流動負債				
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>102</u>	<u>-</u>	<u>102</u>
	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
非流動資產				
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非流動負債				
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</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：

於二零一八年十二月三十一日，第二級衍生金融工具指並無於活躍市場交易的三項普通利率掉期。該等衍生金融工具之公允價值基於財務機構於報告期末的報價計算。

於二零一七年十二月三十一日，集團並無任何未履行的衍生金融工具。

年內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) 衍生金融工具公允價值之估值

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

(c) 稅項

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

5 收益及分部資料

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

截至二零一八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78.7百萬美元(二零一七年：73.9百萬美元)及來自英國投資物業租戶的收益為5.6百萬美元(二零一七年：2.8百萬美元)。於二零一八年十二月三十一日，1,322百萬美元(二零一七年：1,388百萬美元)之投資物業位於中國，而96百萬美元(二零一七年：100百萬美元)之投資物業位於英國。

集團收益分析如下：

	截至十二月 三十一日止年度	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
收益		
租金收入	81,854	74,909
停車場收入	523	511
其他收入(附註i)	1,966	1,275
	<u>84,343</u>	<u>76,695</u>

附註：

(i) 其他收入主要指租戶提早終止租約所支付的補償金。

6 物業經營開支

	截至十二月 三十一日止年度	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
物業管理費用	1,808	1,662
物業稅(附註i)	9,219	8,681
其他稅項(附註ii)	1,057	1,027
預扣稅(附註iii)	8,028	7,274
租賃佣金	550	777
其他	304	194
	<u>20,966</u>	<u>19,615</u>

附註：

(i) 物業稅指位於中國的房產稅及土地使用稅。適用於集團北京物業之房產稅之計算方法如下：(a)就租賃面積而言，按租金收入之12%計算；及(b)就閒置面積而言，按相關面積殘值之1.2%計算。

(ii) 其他稅項指中國的城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。

(iii) 預扣稅乃按中國租賃業務收益的10%計算。

7 一般及行政開支

	截至十二月 三十一日止年度	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
管理人費用(附註i)	8,309	8,164
信託費用	297	239
估值費用(附註ii)	195	49
核數師薪酬		
—核數服務	211	202
—非核數服務：		
—收購相關專業費用(附註ii)	522	64
—其他	88	88
法律及其他專業服務費(附註ii)	7,914	2,501
其他	125	454
	17,661	11,761

附註：

- (i) 管理人費用明細載於附註11。
- (ii) 該等款項包括有關盡職審查及進行建議收購位於中國惠州一項商業物業產生之成本約3.2百萬美元以及有關一名單位持有人提出之非應邀全面要約及建議收購事項產生之未預期成本約3.1百萬美元。

8 其他虧損，淨額

	截至十二月 三十一日止年度	
	二零一八年 千美元	二零一七年 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	38	8,082
匯兌虧損／(收益)	4,118	(2,955)
其他各項開支	42	20
	4,198	5,147

9 融資成本

	截至十二月 三十一日止年度	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
銀行借貸利息開支(附註i)	21,939	19,431
銀行借貸匯兌虧損／(收益)(附註ii)	26,774	(29,455)
其他借貸成本	726	150
	<u>49,439</u>	<u>(9,874)</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／(收益)因換算以外幣列值的銀行借貸而產生。

10 所得稅開支

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

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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
即期所得稅	<u>49</u>	<u>175</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	
	二零一八年	二零一七年
	千美元	千美元
除所得稅及與單位持有人交易前的溢利	4,703	55,335
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(iii))	(19,820)	(62,689)
	(15,117)	(7,354)
按有關國家溢利之當地適用稅率計算之稅項	(2,476)	(1,128)
毋須課稅收入	(1,035)	(442)
不可扣稅開支	3,560	1,745
	49	175

11 管理人費用

	截至十二月 三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	千美元	千美元
基本費用	6,400	5,493
浮動費用	1,909	1,715
收購費用	-	956
	8,309	8,164

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。

根據管理人於二零一七年十二月四日及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二零一八年十二月三十一日止年度的任何房地產產生。

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

	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
年內溢利(與單位持有人交易前)	<u>4,654</u>	<u>55,160</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	1,264,874,858	1,206,452,143
就管理人費用的可發行基金單位所作調整	<u>3,456,904</u>	<u>3,206,937</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	1,268,331,762	1,209,659,080
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>0.37美分</u>	<u>4.57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>0.37美分</u>	<u>4.56美分</u>

13 投資物業

	截至十二月 三十一日止年度	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
年初	1,488,059	1,296,616
添置	70	419
收購(附註ii)	-	95,654
於其他全面收益確認的匯兌差額	(80,660)	90,563
於綜合收益表確認的公允價值變動	<u>12,038</u>	<u>4,807</u>
年末	<u>1,419,507</u>	<u>1,488,059</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，投資物業包括分散於英國各地的84項獨立物業。該等投資物業乃根據永久業權或租賃權益持有。

(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。

於二零一八年十二月三十一日及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。

於二零一八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進行的估值。為配合集團的中期及年度報告日期，管理人與獨立估值師最少每六個月開會一次討論估值流程及相關結果。於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，萊坊測計師行有限公司已釐定該等投資物業的公允價值。獨立估值師採用收入資本化法進行估值，並在適當的情況下以直接比較法進行複查。

估值法

(i) 中國投資物業

收入資本化法考慮目前來自現有租約的現貨租金收入及日後潛在續租收入的市場水平，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			
於二零一八年十二月三十一日	—	—	1,419,507
於二零一七年十二月三十一日	—	—	1,488,059

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

(i) 中國投資物業

(a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值逾低。於二零一八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% (二零一七年：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418元(二零一七年：人民幣409元)，不包括增值稅。

(ii) 英國投資物業

(a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值逾低。於二零一八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4.30%至9.30%(二零一七年：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。投資物業之單位基本年租總額介乎每平方呎4.52英鎊至22.42英鎊(二零一七年：4.52英鎊至20.11英鎊)不等。

於二零一八年十二月三十一日，倘投資物業的市價上升／下降5%而所有其他變數維持不變，集團投資物業的賬面值將上升／下降71.0百萬美元(二零一七年：74.4百萬美元)。

14 衍生金融工具

	於十二月三十一日	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
非流動資產		
利率掉期之公允價值	<u>64</u>	<u>-</u>
非流動負債		
利率掉期之公允價值	<u>102</u>	<u>-</u>

附註：

集團已訂立三項利率掉期以管理財務風險，但並無根據國際財務報告準則第9號列作會計對沖。普通利率掉期乃用於對沖債務工具浮動利息付款。

於二零一八年十二月三十一日之利率掉期的名義本金總額為150百萬美元(二零一七年十二月三十一日：無)，將於二零二零年四月二十九日結算。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，集團錄得利率掉期公允價值虧損淨額38,000美元(二零一七年：無)(附註8)已於綜合收益表內扣除。

於報告日期面對之最高信貸風險為衍生金融工具的賬面值。

15 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
應收租金	62	8
遞延應收租金(附註iv)	3,504	4,133
預付款	523	365
其他應收款項	58	19
	<u>4,147</u>	<u>4,525</u>

附註：

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

租戶概無獲授特定信貸期。

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

- (ii) 集團所面對來自中國尚未收訖應收租金的風險一般由相關租戶的租賃按金所全面保障(附註17)。
- (iii) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
受限制銀行結餘	55,364	72,701
現金及現金等價物	16,003	21,310
	<u>71,367</u>	<u>94,011</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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
美元	30,655	56,146
人民幣	32,790	33,354
港元	5,499	1,875
英鎊	2,423	2,636
	<u>71,367</u>	<u>94,011</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)。

17 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
租賃按金(附註i)	<u>22,466</u>	<u>24,360</u>
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	6,595	7,566
其他稅項撥備(附註ii)	3	4
應付增值稅	244	380
應計費用及其他應付款項	<u>9,168</u>	<u>5,928</u>
	<u>16,010</u>	<u>13,878</u>

(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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
1年內	7,453	5,161
超過1年	<u>15,013</u>	<u>19,199</u>
	<u>22,466</u>	<u>24,360</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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
銀行借貸		
流動	-	50,005
非流動	<u>531,300</u>	<u>497,472</u>
	<u>531,300</u>	<u>547,477</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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
6個月或以內	<u>531,300</u>	<u>477,802</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。

於二零一七年七月十四日完成收購英國投資物業後，集團：

- (i) 將抵押貸款融資36.1百萬英鎊(約48.8百萬美元)作為收購代價之一部分。借貸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拆息另加1.90厘的年利率計息，而借貸的餘下部分按固定利率1.66厘另加1.90厘的年利率計息。集團隨後於二零一八年一月償還借貸；及
- (ii) 取得無抵押貸款融資37.0百萬英鎊(約50.0百萬美元)，以為收購英國投資物業提供資金。借貸按三個月英鎊倫敦銀行同業拆息另加2.15厘的年利率計息，並隨後於二零一八年一月三十一日全數償還。

就為現有貸款再融資而言，於二零一八年一月，集團：

- (iii) 進行50.0百萬英鎊(約66.1百萬美元)有抵押定期貸款融資。借貸須於二零二二年一月二十六日全數償還，並按三個月英鎊倫敦銀行同業拆息另加2.2厘的年利率計息；及
- (iv) 動用現有美元有抵押貸款融資項下的18.0百萬美元循環貸款。連同先前從相同有抵押融資中提取的450.0百萬美元定期貸款，全部美元借貸468.0百萬美元於二零二零年四月二十九日全數償還。定期貸款融資按三個月美元倫敦銀行同業拆息另加1.65厘的年利率計息。

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，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)、受限制銀行結餘(附註16)、於集團若干附屬公司權益及集團附屬公司之若干資產已抵押作為集團貸款借貸的擔保。此外，受託人(以其作為春泉產業信託之受託人身份)已就所有貸款融資提供擔保。

19 已發行基金單位

	基金單位數目
於二零一七年十二月三十一日之結餘	1,257,705,732
就管理人費用已發行的新基金單位	<u>14,651,193</u>
於二零一八年十二月三十一日之結餘(附註i)	<u><u>1,272,356,925</u></u>

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，基金單位的成交市值為每個基金單位3.46港元。按1,272,356,925個基金單位計算，市場資本值為562.1百萬美元。

20 應收未來最低租金

於二零一八年十二月三十一日，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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
一年內	73,575	74,935
一年後，五年內	122,726	138,364
五年後	<u>46,719</u>	<u>50,947</u>
	<u><u>243,020</u></u>	<u><u>264,246</u></u>

21 租賃承擔

根據有關若干英國投資物業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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
一年內	139	146
一年後，五年內	555	583
五年後	7,090	7,535
	<u>7,784</u>	<u>8,264</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%
RHZ01 Limited	開曼群島，有限責任	投資控股	1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 按類別劃分的金融工具

	附註	截至十二月 三十一日止年度	
		二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
金融資產			
按攤銷成本計量的金融資產：			
貿易及其他應收款項	15	120	27
受限制銀行結餘	16	55,364	72,701
現金及現金等價物	16	16,003	21,310
按公允價值計入損益的金融資產：			
衍生金融工具	14	64	—
		<u>71,551</u>	<u>94,038</u>
金融負債			
按攤銷成本計量的金融負債：			
貿易及其他應付款項	17	9,168	5,928
租賃按金	17	22,466	24,360
應付所得稅		87	476
借貸	18	531,300	547,477
按公允價值計入損益的金融負債：			
衍生金融工具	14	102	—
		<u>563,123</u>	<u>578,241</u>

集團面對附註3所述與金融工具有關的多項風險。於報告期末面對的最大信貸風險敞口為上述各類金融資產的賬面值。

24 綜合財務報表審批

綜合財務報表於二零一九年三月二十六日經管理人批准刊發。