

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度的
年度業績公告

及

暫停辦理單位持有人登記

春泉產業信託

春泉產業信託(「春泉產業信託」)乃於二零一三年十一月十四日由春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的管理人，「管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(春泉產業信託的受託人，「受託人」)訂立的信託契約(經二零一五年五月二十二日之首次補充契約修訂，統稱為「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。

春泉資產管理有限公司

春泉產業信託的管理人春泉資產管理有限公司為一家於香港註冊成立的公司，唯一目的是管理春泉產業信託。於二零一五年十二月三十一日，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，為日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式會社(「伊藤忠商事」)、Asuka Holdings Co, Ltd.、三井住友信託銀行株式會社(「三井住友信託銀行」)及若干少數股東共同擁有的私募股權投資公司)擁有90.2%股權。

下文乃春泉產業信託及其特殊目的機構(統稱「本集團」)截至二零一五年十二月三十一日止年度(「報告年度」或「二零一五年財政年度」)的年度業績摘要及分派摘要。

業績摘要

截至十二月三十一日止年度	二零一五年	二零一四年	變動
總收益(百萬美元)	80.52	81.46	-1.2%
物業收入淨額(百萬美元)	61.28	62.17	-1.4%
淨物業收益率	76.1%	76.3%	-0.2百分點
可供分派收入總額(百萬美元)	41.23	37.70	+9.4%
每個基金單位分派(港仙)	26.6	26.4	+0.8%
於十二月三十一日	二零一五年	二零一四年	變動
總資產(百萬美元)	1,377.19	1,392.40	-1.1%
已評估物業價值(百萬美元)	1,283.55	1,306.58	-1.8%
已評估物業價值(人民幣百萬元)	8,335.00	8,108.00	+2.8%
每個基金單位資產淨值(港元)	5.98	6.25	-4.3%
總借貸(百萬美元)	477.30	460.68	+3.6%
總借貸對資產總值	34.7%	33.1%	+1.6百分點
已發行基金單位數目	1,120,158,306	1,109,468,088	+1.0%

分派摘要

分派	每個基金單位分派	分派收益率 ³	年度化分派收益率 ³
二零一五年末期分派 ¹	12.6港仙	8.8%	8.8%
二零一五年中期分派	14.0港仙		
二零一四年末期分派	12.5港仙	7.2%	7.2%
二零一四年中期分派	13.9港仙		
二零一三年末期分派 ²	1.6港仙	0.5%	6.8%
二零一三年特別分派	7.0港仙	2.2%	不適用

附註：

1. 二零一五年末期分派的記錄日期為二零一六年四月八日(「記錄日期」)，支付日期預期為二零一六年四月二十日。
2. 二零一三年十二月五日至二零一三年十二月三十一日止期間的分派僅涉及27個營運日，已於二零一四年九月三十日支付。
3. 分派收益率及年度化分派收益率以各相關財政期間末基金單位收市價計算。

可供分派收入總額

可供分派收入總額(「可供分派收入總額」)為與春泉產業信託單位持有人(「單位持有人」)進行交易前的綜合除稅後溢利，並作出調整以對銷若干非現金項目的影響。有關調整的詳情，請參閱財務資料「分派聲明」一節。截至二零一五年十二月三十一日止年度，可供分派收入總額約為41.23百萬美元(二零一四年：37.70百萬美元)。

分派

管理人董事會(「董事會」)議決，向於二零一六年四月八日名列單位持有人登記名冊的單位持有人宣派二零一五年七月一日至二零一五年十二月三十一日期間(「二零一五年末期分派期間」)的末期分派每個基金單位12.6港仙(「二零一五年末期分派」)。然而，二零一五年末期分派或會於二零一六年一月一日至記錄日期期間發行新基金單位時予以調整(如有)。連同每個基金單位14.0港仙的中期分派，報告年度的每個基金單位分派合共為26.6港仙(二零一四年：每個基金單位26.4港仙)，分派比率約為93%。

按二零一五年十二月三十一日的收市價每個基金單位3.03港元計算，二零一五年財政年度每個基金單位分派的分派收益率為8.8%。有關分派的詳情，請參閱財務資料「分派聲明」一節。

所有分派將以港元派付。有關二零一五年末期分派，管理人將美元換算為港元所採用的匯率為香港銀行公會於緊接二零一五年十二月三十一日前五(5)個營業日所宣佈的港元／美元開市參考牌價中間匯率的平均值7.7507。

管理人確認，二零一五年末期分派僅包括與單位持有人交易前的綜合除稅後溢利及二零一五年末期分派期間的非現金調整。

分派政策

根據信託契約，春泉產業信託須向單位持有人分派不少於90%的可供分派收入總額。根據春泉產業信託日期為二零一三年十一月二十五日的發售通函，管理人的政策為向單位持有人分派春泉產業信託截至二零一四年十二月三十一日止財政年度100%的可供分派收入總額。管理人目前的政策為向單位持有人分派各財政年度至少90%的可供分派收入總額。倘春泉產業信託擁有超出應付其業務所需的資金盈餘並以此為限，則管理人可酌情於任何財政年度作出超逾及高於90%的可供分派收入總額的分派。

暫停辦理單位持有人登記

二零一五年末期分派的記錄日期將為二零一六年四月八日(星期五)。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零一六年四月七日(星期四)至二零一六年四月八日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理登記，在此期間不會辦理任何基金單位轉讓手續。二零一五年末期分派預期於二零一六年四月二十日(星期三)支付予於記錄日期名列單位持有人登記名冊的單位持有人。

為符合資格收取二零一五年末期分派，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二零一六年四月六日(星期三)下午四時三十分前遞交至春泉產業信託的香港基金單位登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)辦理登記手續。

主席報告

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的年度業績。

全年業績及股息分派表現持續穩健

二零一五財政年度，本集團經營業績保持穩健。與去年相比，總收益及物業收入淨額分別微降1.2%及1.4%。由於本集團的財務報表以美元呈列，而租金收入則以人民幣(「人民幣」)收取，故總收益及物業收入淨額微降主要是由於二零一五年人民幣兌美元貶值所致。

扣除相關財務報表換算之外匯影響，按人民幣計算，總收益及物業收入淨額則有輕微增長。儘管中國經濟增長放緩，本集團的經營業績仍維持穩健，令人欣慰，主要歸功於春泉產業信託的資產質素和其優越位置，加上租賃團隊執行力強。我們認為，春泉產業信託亦受惠於兩大外部發展趨勢。首先，在中國整體經濟增長放緩形勢下，服務業卻迅速增長，預示高端寫字樓需求將增加。再者，由於報告年度內並無大型項目供應，故北京商務中心區(「**CBD**」或「**北京CBD**」)甲級寫字樓供需狀況依然緊張。根據仲量聯行的市場研究，北京**CBD**甲級寫字樓的空置率由二零一五年年初的5.1%降至年末歷史低位3.6%。

董事會已議決宣派二零一五年末期分派期間之末期分派每個基金單位12.6港仙。全年分派為每個基金單位26.6港仙，較二零一四年分派總額高出0.8%。

再融資及資本管理

按二零一五年中期業績所呈報，管理人已順利提取新五年期定期貸款，以提早償還原有三年期定期貸款。該等貸款主要條款如下。原有定期貸款本金為465.00百萬美元，為期三年，按三個月期美元倫敦銀行同業拆息率(「**倫敦銀行同業拆息率**」)加3.5%的息差計息。新定期貸款本金為480.00百萬美元，為期五年，按三個月美元倫敦銀行同業拆息加2.75%的息差計息。

此再融資代表了管理人為管理資本以提高單位持有人回報同時維持合適債務水平的策略。此舉亦令借貸成本降低75個基點之有形財務利益，相當於每年約3.08百萬美元。較長的貸款年期亦使春泉產業信託於二零二零年前的再融資時間安排更為靈活，有利於應付波動的金融市場。美元利率前景方面，近期的市場波動似乎已降低市場對利率進一步上調的預期。而美聯儲的會議紀錄亦指出會審慎控制貨幣政策正常化的速度及時機。

隨著市況發展，春泉產業信託的合適資本結構或將改變。管理人將繼續密切監察本集團財務狀況及貨幣及利率市場並作出相應改變，以平衡春泉產業信託的短期及長期風險回報組合。

評估及降低人民幣匯率風險

我們認為可供分派收入是衡量春泉產業信託表現的重要指標，原因在於其決定可向單位持有人分派的金額。春泉產業信託持有核心物業目的在於收取長期的現金流回報，而非在於短期的買賣收益。面對人民幣匯率波動，管理人著眼於確保負債比率維持在合適水平，而非不會影響可供分派收入的非現金匯兌損失。

回顧二零一五年財政年度，首七個月人民幣兌美元維持穩定，隨後轉弱，導致二零一五年最後五個月人民幣合共貶值4.4%。市場普遍憂慮人民幣轉弱對在中國經營業務的公司的影響，本人借此機會探討人民幣匯率波動對春泉產業信託可供分派收入及負債比率(即總借貸對資產總值)的影響。

春泉產業信託的主要資產為中國北京市華貿中心兩幢總建築樓面面積120,245平方米的超甲級寫字樓及約600個停車位(「該物業」)。租金收入首先以人民幣收取。支付國內經營開支及相關稅項後，其餘部分會匯出中國用於結算離岸開支，包括主要以美元及港元計值之利息款項及信託開支。最後剩餘部分將向單位持有人以港元支付分派。

下面是人民幣波動對可供分派收入之影響的基本分析。由於財務業績中的物業收入淨額由人民幣換算為美元，通常會產生匯兌差額，當人民幣升值時(例如二零一三年前數年)或會對以美元呈列的物業收入淨額有正面影響，而當人民幣貶值時(例如二零一五年)則可能對物業收入淨額有相反的影響。

經粗略估計，慮及春泉產業信託之貨幣成本架構，假設其他因素維持不變，倘人民幣兌美元持續十二個月貶值1.0%，將導致以美元計值的物業收入淨額減少1.0%，而以美元計值的可供分派收入則會減少1.4%。

財務狀況方面，由於春泉產業信託之投資物業以人民幣估值，而定期貸款負債以美元計值，人民幣貶值將導致資產負債比率上升。

於二零一五年末，春泉產業信託的總借貸對資產總值比率維持在34.7%的健康水平，為人民幣兌美元匯率的小幅波動提供足夠的緩衝。例如，人民幣貶值5%時的總借貸對資產總值比率大致估計為35.2%。儘管如此，為降低人民幣大幅貶值的風險，二零一五年十二月，管理人購入基本的貨幣期權，為全額貸款提供一年的保障。由於外匯市場日益動盪，故通過此項貨幣期權，管理人可在等待市況穩定的同時，靈活及充分地探索和評估其他對沖或資本管理方法。

隨著中國繼續推進人民幣國際化及市場化，人民幣匯率波動或會加劇。為降低春泉產業信託面對的匯率風險，同時顧及對單位持有人的回報，管理人將繼續相關的準備工作，包括研究將目前美元債務部分或全部轉換為人民幣，或使用貨幣掉期、期貨及期權等基本金融對沖工具，以便必要時可及時應用風險控制措施。

主要物業的最新情況

改善市內空氣質素乃北京政府的首要任務之一，而管理人亦著眼於租戶健康，專注提高室內空氣質素。為優化該物業，於二零一五年，本集團每日監測並公佈室內外空氣質素結果，亦於該物業安裝全新的空氣淨化系統，以過濾大部分PM2.5污染物。我們亦邀請部分租戶視察空氣淨化流程。此舉獲得當地媒體讚譽。

二零一五年十二月二十六日，北京地鐵14號線中段及經擴建的大望路地鐵站開通營運。此前，前往該物業可乘坐在長安街地下行走的北京地鐵1號線。現在，新線路開通後，1號線及14號線的乘客均可於大望路地鐵站下車，並透過地下行人道前往該物業，進一步加強該物業的交通便利。

環境、社會與管治

管理人始終關心提高全體權益持有人的長期價值，現時與專業顧問共同加強春泉產業信託的環境、社會與管治（「環境、社會與管治」）披露。我們明白投資者作出投資決定時愈加著重公司的環境、社會與管治表現。我們專注完善環境、社會與管治的標準和披露，致力逐步創造可持續企業價值，提升我們的風險管理能力及企業形象，進入資本市場。

業界認可

春泉產業信託於二零一五年十一月六日獲經濟一週頒發「2015香港傑出企業」獎¹。作為香港相對新近上市的公司，此獎項乃對我們致力貫徹良好管治常規的認可，特別令人振奮。我們將繼續著眼單位持有人及社區利益，管理並發展春泉產業信託。

¹ 香港傑出企業獎由經濟一週於二零零四年設立。經濟一週為歷史悠久的專業財經雜誌，讀者人數於香港同類雜誌中獨佔鰲頭。該獎項是對經營業績、企業管治及少數股東支持方面表現突出之企業的認可。

更廣的商業聯盟

於報告年度，管理人母公司Mercuria引薦伊藤忠商事及三井住友信託銀行為其股東。

伊藤忠商事是日本領先的貿易綜合企業及財富全球500強企業之一，業務遍佈全球65個國家及地區，房地產分部服務範圍主要為日本及亞洲其他地區，涵蓋房地產的開發及建設以至銷售、營運、租賃、中介及財務管理。

三井住友信託銀行為日本領先的信託銀行集團，提供融資、顧問、房地產管理及資產管理服務等多種金融服務。

與伊藤忠商事及三井住友信託銀行建立更緊密的業務關係，有助於Mercuria利用伊藤忠商事及三井住友信託銀行之經驗及資源，促進日後有關房地產區域之業務機遇合作，包括發掘並向春泉產業信託提供潛在的房地產投資機遇。

展望

展望二零一六年，經營環境之不明朗因素仍將繼續。

中國繼續進行經濟轉型，國內生產總值增長自二零一四年的7.3%再降至二零一五年的6.9%。儘管中國仍為世界上增長最快的經濟體之一，持續放緩已對商界信心造成一定影響。不過，令人欣慰的是，快速增長的服務業於二零一五年增長8.3%，首次佔國內生產總值過半，推動優質寫字樓需求。

此外，原油價格暴跌亦打擊投資者對金融市場的信心。同時，由於若干歐洲央行及最近日本銀行開始試行負利率政策，此等舉措對全球經濟復甦步伐的影響仍不明朗。

春泉產業信託在過去五年出租率均保持在95%以上，在諸多不明朗因素下，管理人將繼續著眼資產管理戰略，以維持良好的租賃表現。相對於一般為期三年的租約而言，預計二零一六年會有比較多的租約屆滿，相當於租賃建築樓面面積約46.4%。因此，管理人提早與租約即將屆滿的租戶進行協商，確保在需要另覓新租戶的情況下有足夠時間準備。我們的續租工作進展良好，有信心繼續維持穩健租賃業務。管理人與專業稅務顧問協同準備應對有關中國以營業稅改為增值稅的稅務改革，此改革預期將於二零一六年覆蓋房地產行業。

根據房地產投資業的過往經驗，於不明朗時期或會出現絕佳投資機會。單位持有人於二零一五年五月股東特別大會批准擴大投資範圍，信託契約因應作出變更，春泉產業信託從而可更靈活地在更多地區投資更多物業類別。於報告年度內，管理人已考察中國、日本及東南亞的多個房地產項目。我們將繼續致力物色潛在投資機會，提高春泉產業信託價值及單位持有人分派。

致謝

本人藉此機會代表董事會衷心感謝所有單位持有人於外部環境不明朗情況下對春泉產業信託的信心及支持，亦向管理人團隊及各專業人士的不懈努力及貢獻致以謝意。

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)

二零一六年三月十六日

管理層討論與分析

物業及市場概覽

該物業

北京CBD是北京的主要商業區，位於市中心東部朝陽區，過往涵蓋建國路與東三環路交界，現時已向東伸延至東四環路地段。北京CBD是金融與保險、專業服務、高新技術與傳媒及其他眾多行業租戶的總部所在。於二零一五年年末，北京CBD坐擁北京甲級寫字樓最大庫存總量，約為1.83百萬平方米，佔該市甲級寫字樓總量約6.71百萬平方米的27.3%¹。

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

該物業位於北京CBD顯著地段，位處建國路與西大望路交匯處以及東三環路及東四環路之間。

物業估值

根據高力國際物業顧問(香港)有限公司(「估值師」)對春泉產業信託物業所作估值，其於二零一五年十二月三十一日的估值為人民幣8,335.00百萬元(相當於1,283.55百萬美元)，較於二零一四年十二月三十一日的估值升值人民幣227.00百萬元或約2.8%(以人民幣計值)。

經營及財務回顧

租賃表現

二零一五年北京CBD淨吸納量約為27,280平方米，並無新增供應，其平均空置率由二零一四年年底的5.1%進一步降至二零一五年年底的3.6%¹。

就此，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得穩健經營業績。主要物業平均舊貨月租由二零一四年的每平方米人民幣352元上升0.9%至每平方米人民幣355元，是由於續租租金平穩所致。

自二零一一年起連續五年，該物業錄得平均約為95%的高租用率。二零一五年內已簽署並生效的新訂及重續租約佔二零一五年十二月三十一日已出租建築樓面面積(「建築樓面面積」)的25.2%。

¹ 資料來源：仲量聯行研究，二零一五年十二月。

二零一六年，46.4%的租約將會到期。由於北京寫字樓市場供求狀況一直緊張，且大力執行租賃策略，加之第四季度達致實際現貨租金為每平方米人民幣375元以上，我們有信心保持相對穩定的舊貨租金及租用率。

北京CBD的日後供應預計主要來自北京CBD目前唯一正在開發的大型地塊中服地塊。然而，新增供應預計直至二零一七年方會開始推出市場，大部分更可能至二零一九年開始入市¹。

業務表現

二零一五年，人民幣兌美元月均匯率較二零一四年貶值2.0%，本集團以美元計值之財務表現主要因人民幣貶值而較二零一四年略微欠佳。

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之總收益按年略減1.2%至80.52百萬美元(二零一四年：81.46百萬美元)，主要是由於人民幣兌美元貶值所致。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，物業經營開支按年減少0.3%至19.24百萬美元(二零一四年：19.29百萬美元)。物業經營開支(主要包括預提所得稅、營業稅及其他稅項(不包括印花稅)和物業稅)佔總開支的86.4%，而物業管理費(按總收益的2.0%計算)則佔物業經營開支的8.4%。由於大部分物業開支以人民幣計值，因此人民幣貶值亦導致物業開支相應減少。

因此，物業收入淨額減少1.4%至61.28百萬美元(二零一四年：62.17百萬美元)。截至二零一五年十二月三十一日止年度，淨物業收益率維持穩定於76.1%(二零一四年：76.3%)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，可供分派收入總額約為41.23百萬美元，較二零一四年的37.70百萬美元增加9.4%，此乃由於二零一四年主要有再融資相關的一次過貸款安排費用令基數較低所致。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，投資物業公允價值收益為35.54百萬美元。投資物業以人民幣計值的公允價值增幅為2.8%，主要是由於估值師根據目前市況假設租金要價每平方米上升至人民幣430元(二零一四年：每平方米人民幣425元)，以及中國利率下降導致資本化率略微下跌至6.5%(二零一四年：6.75%)所致。

¹ 資料來源：仲量聯行研究，二零一五年十二月。

融資成本

於報告年度，總融資成本為46.84百萬美元，而二零一四年則錄得33.74百萬美元，該增長主要是由於美元銀行貸款換算為人民幣(春泉產業信託附屬公司RCA01之功能貨幣)時產生匯兌虧損。相關匯兌虧損達21.47百萬美元(二零一四年：7.84百萬美元)，屬非現金性質，對二零一五年財政年度可供分派收入並無影響。另一借貸附帶成本為2.36百萬美元，是由於本集團於二零一五年四月成功實現再融資後提早償還三年定期貸款時終止確認未攤銷貸款安排費用。由於新五年定期貸款合約利率較低，為三個月美元倫敦銀行同業拆息加2.75厘，而原有三年定期貸款利率為三個月美元倫敦銀行同業拆息加3.5厘，息差降低推動報告年度之銀行貸款利息開支較截至二零一四年的23.50百萬美元減少2.1%至23.01百萬美元。

對沖工具

本集團於二零一五年十二月十七日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。截至二零一五年十二月三十一日，該貨幣期權公允價值約為7.12百萬美元。由於自購買期權至二零一五年十二月三十一日，人民幣兌美元小幅下跌，故二零一五年財政年度錄得公允價值淨額略增0.02百萬美元。該貨幣期權期限或不能完全符合本集團銀行貸款期限。

截至二零一五年十二月三十一日，本集團現有利率期權以美元倫敦銀行同業拆息率1.3%為上限，價值0.00百萬美元，於二零一六年一月到期。二零一五年財政年度就此利率期權錄得公允價值虧損85,000美元(二零一四年：695,000美元)。

債項狀況

春泉產業信託於二零一五年二月十八日透過RCA01就新五年期浮息有抵押定期貸款融資480.00百萬美元及新無承諾循環融資20.00百萬美元(統稱「二零一五年定期貸款融資」)與16間國際及本地銀行訂立融資協議。二零一五年定期貸款融資按三個月美元倫敦銀行同業拆息另加年息差2.75厘計息。

於二零一五年四月三十日，已提取定期貸款融資用於提早償還將於二零一六年一月二十七日到期的全部原有定期貸款融資465.00百萬美元(統稱「二零一三年定期貸款融資」)。二零一三年定期貸款融資按三個月美元倫敦銀行同業拆息另加年息差3.5厘計息。

於二零一五年十二月三十一日，春泉產業信託貸款融資為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。因此，截至二零一五年十二月三十一日止年度之未償還貸款總額按年增長3.2%至480.00百萬美元(二零一四年：465.00百萬美元)。

定期貸款融資480.00百萬美元已於二零一五年十二月三十一日的財務業績內確認為477.30百萬美元，致使該銀行借貸根據國際財務報告準則按攤銷成本列賬。銀行借貸初步按公允價值列賬，並扣除所產生的交易成本。有關借貸其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本後)及贖回價值間的任何差額於借貸期間以實際利息法於收益表確認。

於二零一五年十二月三十一日，資產負債比率(即總借貸對資產總值)為34.7%，而二零一四年十二月三十一日為33.1%。

抵押資產

於二零一五年十二月三十一日，春泉產業信託的投資物業、應收租金、受限制銀行賬款、貨幣期權、RCA01普通股及所有日後貿易應收款項已抵押作為二零一五年定期貸款融資的擔保。此外，RCA01之受限制銀行賬款質押予抵押代理人或受抵押代理人控制，作為二零一五年定期貸款融資的擔保。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，春泉產業信託及RCA01一直在各重大方面遵守融資與擔保文件的所有條款及條件。

現金及資產狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團的不受限制現金為30.86百萬美元，二零一四年十二月三十一日則為24.29百萬美元，漲幅為27.0%。本集團亦有未提取銀行貸款融資額20.00百萬美元(二零一四年：零)。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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的資產總值為1,377.19百萬美元，較二零一四年十二月三十一日錄得的1,392.40百萬美元略微減少1.1%。

資產總值減少主要是由於財務業績由人民幣換算為美元產生匯兌虧損所致。

單位持有人應佔資產淨值

報告年度內，單位持有人應佔資產淨值由一年前的894.15百萬美元減至864.22百萬美元。

於二零一五年十二月三十一日，每個基金單位資產淨值為5.98港元(二零一四年十二月三十一日：6.25港元)，較二零一五年十二月三十一日的基金單位收市價3.03港元有97.4%溢價。

已發行新基金單位

於二零一五年十二月三十一日，已發行基金單位總數為1,120,158,306個。與二零一四年十二月三十一日的數目比較，於報告年度合共發行10,690,218個新基金單位。

日期	詳情	基金單位數目
二零一四年 十二月三十一日	已發行基金單位總數的期初結餘。	1,109,468,088
二零一五年 三月二十三日	按每個基金單位3.807港元(即信託契約所界定市價)的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一四年十二月三十一日止三個月的80%管理人費用。	+3,079,589
二零一五年 五月八日	按每個基金單位3.642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三月三十一日止三個月的80%管理人基本費用。	+2,338,431
二零一五年 八月十一日	按每個基金單位3.566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六月三十日止三個月的80%管理人基本費用。	+2,415,054
二零一五年 十月二十八日	按每個基金單位3.088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九月三十日止三個月的80%管理人基本費用。	+2,857,144
二零一五年 十二月三十一日	已發行基金單位總數的期終結餘。	1,120,158,306

資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團資本承擔不重大。

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

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

管理人僅為管理春泉產業信託而設立，致力於維持良好的企業管治常規及程序。企業管治原則注重對全體單位持有人問責、解決利益衝突、呈報透明化及遵守有關程序及指引。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規例及法例而採用的主要流程、制度及措施與若干企業管治政策及程序。

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

於報告年度，管理人與春泉產業信託在重大條款上亦已遵守合規手冊及企業管治政策。有關管治架構的重要內容及截至二零一五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，受若干法律、法規及文件（包括房地產投資信託基金守則條文）所規管。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條認可，從事受規管的資產管理活動。於本公告日期，劉展天先生（管理人執行董事）、Nobumasa SAEKI先生（管理人執行董事）及鍾偉輝先生（管理人高級副總裁）根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4章的規定，為管理人的負責人員。執行董事劉展天先生獲證監會根據證券及期貨條例第104(2)條及105(2)條批准為管理人的核准人士。

德意志信託(香港)有限公司為春泉產業信託的受託人，根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人具備資格擔任根據證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃的受託人。

購回、出售或贖回基金單位

報告年度內，管理人概無代表春泉產業信託或其所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。

物業開發投資及相關投資

於二零一五年十二月三十一日，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」)

春泉產業信託於二零一四年符合「定期於獲確認證券市場進行交易」之標準，因此根據FATCA的規定於二零一五年並無擁有「財務賬目」，故無須根據FATCA於二零一五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，於二零一五年十二月三十一日，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。

刊發二零一五年年報

春泉產業信託截至二零一五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，並將於二零一六年四月三十日或之前寄發予單位持有人。

股東週年大會

春泉產業信託二零一六年股東週年大會將於二零一六年五月二十六日(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，二零一六年三月十六日

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

財務資料

綜合收益表

截至二零一五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	
		二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
收益	5	80,515	81,458
物業經營開支	6	(19,239)	(19,285)
物業收入淨額		61,276	62,173
一般及行政開支	7	(9,320)	(10,309)
投資物業公允價值收益	12	35,543	56,048
其他虧損，淨額	8	(854)	(1,252)
營運溢利		86,645	106,660
財務收入		559	467
計息借貸之融資成本	9	(46,837)	(33,742)
與單位持有人交易前年內溢利		40,367	73,385
已付單位持有人的分派：			
—二零一三年特別分派		—	(9,912)
—二零一三年末期分派		—	(2,248)
—二零一四年中期分派		—	(19,768)
—二零一四年末期分派(附註i)		(17,931)	—
—二零一五年中期分派(附註i)		(20,135)	—
		2,301	41,457
指：			
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)	27,062
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額		37,092	14,395
		2,301	41,457

附註：

- (i) 截至二零一五年十二月三十一日止年度已支付二零一五年中期分派20,135,000美元及二零一四年末期分派17,931,000美元。截至二零一五年十二月三十一日止年度的分派總額於分派聲明內呈列。
- (ii) 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。

第27至46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

截至二零一五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	ii	<u>3,275</u>	<u>(3,275)</u>	<u>-</u>
截至二零一四年				
十二月三十一日止年度				
年內溢利		73,385	(58,990)	14,395
其他全面虧損：				
可能重新分類至				
綜合收益表的項目				
換算財務報表的匯兌虧損		<u>(14,395)</u>	<u>-</u>	<u>(14,395)</u>
年內全面收益總額	ii	<u>58,990</u>	<u>(58,990)</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38,066,000美元(二零一四年：31,928,000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34,791,000美元(二零一四年：增加27,062,000美元)。
- (ii) 根據信託契約，春泉產業信託須每個財政年度向單位持有人分派不少於可供分派收入總額90%。因此，基金單位含有春泉產業信託須作出現金分派的合約責任。故此，單位持有人的資金根據國際會計準則第32號：「金融工具：呈列」歸類為金融負債而非權益。由於單位持有人之資金歸類為金融負債，給予單位持有人的分派及單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位)歸類為綜合收益表內確認的融資成本一部分。因此，與單位持有人交易後全面收益總額為零。

第27至46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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
與單位持有人交易前溢利	40,367	73,385
調整：		
— 投資物業的公允價值收益	(35,543)	(56,048)
— 衍生金融工具的公允價值虧損	72	695
— 以基金單位取代現金應付管理人費用	4,477	5,918
— 銀行借貸交易成本攤銷	7,278	5,372
— 提早償還過往銀行借貸後終止確認貸款 安排費用	2,358	—
— 外匯虧損	22,225	8,377
年內可供分派收入(附註i)	<u>41,234</u>	<u>37,699</u>
年內分派總額(附註ii)	38,389	37,699
指：		
已付中期分派(附註iii)	20,135	19,768
將付末期分派	<u>18,254</u>	<u>17,931</u>
年內分派總額	<u>38,389</u>	<u>37,699</u>
年內分派總額佔可供分派收入百分比	93%	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)	14.0港仙	13.9港仙
— 將付每個基金單位的末期分派(附註iv)	<u>12.6港仙</u>	<u>12.5港仙</u>
年內每個基金單位分派(附註iv)	<u>26.6港仙</u>	<u>26.4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%。按二零一三年十一月二十五日的發售通函所披露，管理人擬分派由二零一三年十二月五日（「上市日期」）至二零一四年十二月三十一日止期間春泉產業信託的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) 截至二零一五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20,135,000美元及二零一五年六月三十日的已發行基金單位1,114,886,108個計算。中期分派已於二零一五年九月十七日支付予單位持有人。
- (iv) 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。二零一六年一月一日至二零一六年四月八日（「記錄日期」）期間綜合、拆細或發行新基金單位（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預期於二零一六年四月二十日支付予單位持有人。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期分派每個基金單位12.5港仙按二零一四年下半年支付予單位持有人的末期分派17,931,000美元及二零一四年十二月三十一日的已發行基金單位1,109,468,088個計算並約整至最接近0.1港仙。截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期分派已於二零一五年四月二十二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27至46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

於二零一五年十二月三十一日

		十二月三十一日	
	附註	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
非流動資產			
投資物業	12	1,283,552	1,306,583
衍生金融工具	13	-	85
非流動資產總值		<u>1,283,552</u>	<u>1,306,668</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	1,455	784
衍生金融工具	13	7,117	-
受限制銀行結餘	15	54,208	60,657
現金及現金等價物	15	30,857	24,286
流動資產總值		<u>93,637</u>	<u>85,727</u>
總資產		<u>1,377,189</u>	<u>1,392,395</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	13,258	13,970
租賃按金	16	22,406	23,588
流動負債總額		<u>35,664</u>	<u>37,558</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	477,301	460,683
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		<u>512,965</u>	<u>498,241</u>
單位持有人應佔資產淨值		<u>864,224</u>	<u>894,154</u>
已發行基金單位(千個)	18	<u>1,120,158</u>	<u>1,109,468</u>
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
美元		0.77	0.81
港元		5.98	6.25

第27至46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

綜合權益變動表及單位持有人應佔資產淨值
截至二零一五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	總計 千美元
二零一五年一月一日	-	894,154	894,154
與單位持有人交易前年內溢利	-	40,367	40,367
換算財務報表的匯兌虧損	(37,092)	-	(37,092)
外匯儲備變動產生的款項(附註i)	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)	(17,931)
—二零一五年中期分派	-	(20,135)	(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)	(34,791)
發行基金單位	-	4,861	4,861
二零一五年十二月三十一日	-	864,224	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。

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

第27至46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管治。管理人春泉資產管理有限公司的註冊辦事處地址為香港德輔道中68號萬宜大廈28樓2801室，而春泉產業信託的受託人德意志信託（香港）有限公司的註冊辦事處地址則為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場52樓。

春泉產業信託及其全資附屬公司RCA01（統稱「集團」）的主要業務是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修訂及改進

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二零一五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修訂及改進。

自二零一五年生效的與集團營運有關的現有準則之修訂及改進：

國際會計準則第19號 (二零一一年修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
年度改進項目	二零一零年至二零一二年週期年度改進
年度改進項目	二零一一年至二零一三年週期年度改進

採納現有準則之該等修訂及改進對集團會計政策或業績及財務狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

尚未採用新訂準則、準則修訂及現有準則之改進項目

已頒佈但尚未生效且集團並未提早採納的新訂準則、準則修訂及現有準則之改進項目如下。

		於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
國際會計準則第1號(修訂本)	披露計劃	二零一六年一月一日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號(修訂本)	釐清可接受的折舊及攤銷方法	二零一六年一月一日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物	二零一六年一月一日
國際會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法	二零一六年一月一日
國際會計準則第28號及國際財務報告準則第10號(修訂本)	投資者與聯營公司或合營公司間 出售資產或注資	待定
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	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計法	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第14號 年度改進項目	監管遞延賬目 二零一二年至二零一四年週期年度改進	二零一六年一月一日
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

集團將於上述新訂準則、現有準則之修訂及改進生效時採納該等新訂準則、現有準則之修訂及改進。集團尚未開始評估該等新訂準則、現有準則之修訂及改進的影響，預計採納該等新訂準則、現有準則之修訂及改進不會對集團的經營業績或財務狀況造成重大影響。

(b) 綜合賬目

綜合財務報表包含春泉產業信託及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的資產及負債和截至該日期止年度的業績。

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

公司間交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益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。公平交易的成交價格反映衍生工具公允價值。成交價格與使用估值法(並非全部數據均可自可觀察市場得出)所得價值的差額於有關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現值之差額，以實際利率法折現。撥備金額於綜合收益表確認。

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

(g) 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、原定期限為三個月或以下的銀行活期存款和銀行透支款項。

(h) 計息借貸

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

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

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

(i) 借貸成本

借貸成本於產生期間在綜合收益表確認。

(j) 應付款項及撥備

(i) 貿易應付款項

貿易應付款項指日常業務過程中向供應商購買貨品或服務而付款的責任。倘若款項於一年內或更短期內(或較長的正常業務週期內)到期應付，則貿易應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易應付款項首次按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

(ii) 撥備

當因過往事件承擔現有法律或推定責任，而解除責任很有可能導致資源流出，且金額能夠可靠估計時，即會確認撥備。倘預計撥備可獲補償時，則補償款項僅會於可實際確定時作一項獨立資產確認。

撥備按預期清償責任所需開支之現值計量，現值反映市場當前對貨幣時間價值之評估及責任的特定風險。

(iii) 租賃按金

租賃按金於集團直接與租戶訂立租賃協議時產生。由於預期該等按金將於集團正常業務週期內變現，因此計入流動負債。

(k) 稅項

即期稅項開支基於各報告年度末集團經營業務而產生應課稅收入所在的中華人民共和國(「中國」)已頒佈或實質已頒佈之稅法計算。管理層就適用稅務法例以詮釋為準的情況定期評估報稅表的狀況，並在適當情況下按預期須向稅務機構繳納的稅款設定撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債之稅基與彼等賬面值之間的暫時差額於綜合財務報表確認。

(l) 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

各集團公司財務報表所包括之項目均採用公司營業所在的主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。春泉產業信託的功能貨幣為港元。為便於單位持有人分析財務資料，綜合財務報表以美元呈列。

集團功能貨幣與呈報貨幣不同，而業績及財務狀況按下列情況換算為呈報貨幣：

- (i) 各綜合財務狀況表呈列的資產及負債按財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 各綜合收益表呈列的收入及開支按平均匯率換算(除非該平均匯率未能合理地反映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折算收入及開支)；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額於綜合財務報表之其他全面收益確認。

(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。所有其他外匯收益及虧損於綜合收益表之「其他收益或虧損」內呈列。

以公允價值計入損益之衍生工具等非貨幣金融資產及負債之換算差額於綜合收益表確認為公允價值收益或虧損之一部分。其他非貨幣金融資產之換算差額，則計入綜合財務報表之其他全面收益內。

(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訂約責任，則根據國際會計準則第32號：金融工具：呈列，單位持有人資金分類為金融負債而非權益。該負債於綜合財務狀況表呈列為單位持有人應佔資產淨值。

3 財務風險及資本風險管理

3.1 財務風險因素

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

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

集團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，將於二零一六年十二月屆滿。

於二零一五年十二月三十一日，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17,943,000美元／減少15,745,000美元(二零一四年：增加／減少21,011,000美元)，主要由於換算以非功能貨幣項目計值的貨幣資產及負債(如現金及銀行結餘、衍生金融工具、其他應付款項及借貸)之匯兌差額所致。並無計及將換算財務報表至集團呈列貨幣時產生的匯兌差額。

(ii) 利率風險

集團之利率風險主要來自長期借貸。按浮動利率發行之借貸令集團承受現金流量利率風險，惟部份被按浮動利率所持之銀行存款抵銷。根據集團之利率管理政策，集團一般按浮動利率籌集借貸並可能利用普通利率上限以管理集團於可預見的未來預測利率大幅上漲之風險。

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

於二零一五年十二月三十一日，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1,975,000美元(二零一四年：1,900,000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
於二零一五年 十二月三十一日				
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	-

	一年內 千美元	一年後至 兩年內 千美元	兩年後至 五年內 千美元
於二零一四年十二月三十一日			
其他應付款項	2,604	-	-
租賃按金	4,645	9,412	9,531
應付借貸利息	19,484	1,589	-
計息借貸	-	465,000	-

3.2 資金風險管理

集團的資金管理目標是保障集團持續經營的能力，以為單位持有人提供回報。

集團根據資本負債比率監察資金。資本負債比率乃按借貸總額除以總資產計算。

	十二月三十一日	
	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
借貸總額(附註17)	477,301	460,683
總資產	<u>1,377,189</u>	<u>1,392,395</u>
資本負債比率	<u>34.7%</u>	<u>33.1%</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二零一五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 千美元	第二級 千美元	第三級 千美元	總計 千美元
二零一五年十二月三十一日				
資產				
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,117</u>	<u>7,117</u>
二零一四年十二月三十一日				
資產				
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>85</u>	<u>-</u>	<u>85</u>

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：

截至二零一五年十二月三十一日止年度，第三級衍生金融工具指參數並非按可觀察市場數據得出的普通外匯期權。成交價格與使用估值法(並非全部數據均自可觀察市場得出)所得價值的差額於有關衍生工具年期內按系統性基準攤銷。使用期權模型估值法估值受即期匯率及有關貨幣波動影響。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，第二級衍生金融工具指並無於活躍市場交易的普通利率上限合約。該等衍生金融工具之公允價值基於財務機構的報價計算，而報價乃使用報告期末的遠期價格釐定。

年度估值技術並無任何變動。

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撥備。

5 收益及分部資料

集團於中國持有投資物業，主要從事物業投資。收益主要包括來自租戶的租金收入。管理層已根據管理人的執行董事(即主要經營決策人)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：

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
收益		
租金收入	78,154	79,678
停車場收入	678	803
其他收入(附註)	1,683	977
	<u>80,515</u>	<u>81,458</u>

附註：其他收入主要指租戶就提前終止租約所付賠償金。

6 物業經營開支

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
物業管理費用	1,618	1,636
物業稅(附註i)	3,955	4,034
營業稅及其他稅項(附註ii)	4,591	4,624
預提所得稅(附註iii)	8,142	8,221
租賃佣金	803	635
其他	130	135
	<u>19,239</u>	<u>19,285</u>

附註：

(i) 物業稅指房產稅及土地使用稅。

(ii) 營業稅及其他稅項指營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。

(iii) 中國預提所得稅乃按租賃業務收益的10%計算。

7 一般及行政開支

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
管理人費用(附註i)	7,503	7,397
信託費用	251	235
估值費用	48	50
其他	1,518	2,627
	<u>9,320</u>	<u>10,309</u>

附註：

(i) 管理人費用明細載於附註10。

8 其他虧損，淨額

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
通過收益表反映公允價值變化的衍生金融工具：		
公允價值虧損淨額	72	695
匯兌虧損	756	538
其他各項虧損	26	19
	<u>854</u>	<u>1,252</u>

9 融資成本

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
銀行借貸利息開支(附註i)	23,010	23,503
銀行借貸匯兌虧損(附註ii)	21,469	7,839
其他附帶借貸成本(附註iii)	2,358	2,400
	<u>46,837</u>	<u>33,742</u>

附註：

- (i) 銀行借貸利息開支包括合約貸款利息及攤銷貸款安排費用，均已採用實際利率法確認。
- (ii) 銀行借貸匯兌虧損及收益因將以外幣列值的銀行借貸兌換為人民幣而產生。截至二零一四年及二零一五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) 其他附帶借貸成本包括貸款安排費用及終止確認未攤銷貸款安排費用。

10 管理人收費

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
基本收費	5,607	5,542
浮動收費	<u>1,896</u>	<u>1,855</u>
	<u><u>7,503</u></u>	<u><u>7,397</u></u>

根據信託契約，管理人有權就擔任春泉產業信託管理人獲取薪酬，即以下各項總和：

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

11 每個基金單位盈利

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
與單位持有人交易前年內溢利	<u><u>40,367</u></u>	<u><u>73,385</u></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	1,114,844,025	1,103,194,007
就管理人費用的可發行基金單位所作調整	<u>2,958,587</u>	<u>3,155,592</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	1,117,802,612	1,106,349,599
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><u>3.62美分</u></u>	<u><u>6.65美分</u></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><u>3.61美分</u></u>	<u><u>6.63美分</u></u>

12 投資物業

投資物業的變動詳情如下：

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
年初	1,306,583	1,272,778
於其他全面收益確認的匯兌差額	(58,574)	(22,243)
於綜合收益表確認的公允價值變動	35,543	56,048
年末	<u>1,283,552</u>	<u>1,306,583</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，於二零一五年十月二十八日屆滿。

截至二零一五年十二月三十一日，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度報告日期，管理人與獨立估值師最少每六個月開會一次討論估值流程及相關結果。二零一五年及二零一四年十二月三十一日，高力國際物業顧問(香港)有限公司已釐定該等投資物業的公允價值。獨立估值師使用貼現現金流量法及收入資本化法進行估值。

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

估值法

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

收入資本化法考慮目前來自現有租約的現貨租金收入及日後潛在續租收入的市場水平，按全部租出基準將租金收入淨額資本化，以按公開市場基準估計該等物業的價值。計算租金收入淨額時，集團並無從現貨租金收入淨額(不包括物業管理費用)作出扣除。按此估值方法，租金收入總額分為於目前現有租期內的現貨租金收入(年期收入)及餘下土地使用期內的日後潛在續租租金收入(續租收入)。年期價值涉及按現有租期將現貨租金收入撥充資本。於租期屆滿後，續租價值於剩下土地使用權租期內視作目前市場租金收入，並按全部租出基準資本化，然後貼現至估值日。按此方法，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。

公允價值等級

描述	公允價值計量採用		
	相同資產 在活躍市場 的報價 (第一級) 千美元	其他重大 可觀察 參數 (第二級) 千美元	重大 不可觀察 參數 (第三級) 千美元
於二零一五年十二月三十一日 經常性公允價值計量投資物業	-	-	1,283,552
於二零一四年十二月三十一日 經常性公允價值計量投資物業	-	-	1,306,583

二零一五年，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

釐定公允價值的重大不可觀察參數

(a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零一五年十二月三十一日進行估值時，收入資本化法所使用資本化比率為6.50%(二零一四年：6.75%)；貼現現金流量法所使用終端淨資本化率則為5.50%(二零一四年：5.75%)。

(b) 貼現率

貼現率乃根據用以將日後應付或應收貨幣金額轉換為現值的回報率的資本成本估計。所使用貼現率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零一五年十二月三十一日進行估值時，貼現現金流量法所使用貼現率為8.75%(二零一四年：8.75%)。

(c) 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。截至二零一五年十二月三十一日止年度，估值所使用辦公單位平均基本月租總額為每平方米人民幣430元(二零一四年：人民幣425元)。

於二零一五年十二月三十一日，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64.2百萬美元(二零一四年：65.3百萬美元)。

13 衍生金融工具

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
非流動		
利率上限之公允價值(附註i)	-	85
流動		
貨幣期權之公允價值(附註ii)	<u>7,117</u>	<u>-</u>
	<u>7,117</u>	<u>85</u>

附註：

- (i) 集團已根據財務風險管理訂立若干利率上限，但並無根據國際會計準則第39號列作會計對沖。普通利率上限乃用於對沖債務工具的浮動利息付款。

於二零一五年十二月三十一日，未結算普通利率上限的名義總本金額為515百萬美元(二零一四年：515百萬美元)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，集團就利率上限錄得公允價值虧損85,000美元(二零一四年：695,000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。

於二零一五年十二月三十一日，貨幣期權的名義本金總額為480百萬美元(二零一四年：無)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，集團就貨幣期權錄得公允價值收益13,000美元(二零一四年：無)(附註8)，該公允價值收益已於綜合收益表扣除。

於報告日期，集團所面對最大信貸風險為衍生金融工具的賬面值。

14 貿易及其他應收款項

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
應收租金	53	—
遞延應收租金	1,000	729
預付款	402	55
	<u>1,455</u>	<u>784</u>

附註：

- (i) 貿易及其他應收款項以人民幣列賬，而該等應收款項的賬面值與其公允價值相若。
- 租戶須按租約以預繳方式支付每月租金，而停車場每日總收入則於其後向停車場營辦商收取。租戶概無獲授特定信貸期。
- (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) 於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，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

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
受限制銀行結餘	54,208	60,657
現金及現金等價物	30,857	24,286
	<u>85,065</u>	<u>84,943</u>

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
美元	51,153	50,113
人民幣	32,644	34,195
港元	1,268	635
	<u>85,065</u>	<u>84,943</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，並質押予貸款代理行澳大利亞和新西蘭銀行集團有限公司以擔保集團的銀行借貸(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。二零一五年十二月三十一日，未受限制銀行結餘包括以人民幣計值的款項，相當於1,000美元(二零一四年：635,000美元)。

16 租賃按金與貿易及其他應付款項

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
租賃按金(附註i)	<u>22,406</u>	<u>23,588</u>
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	6,870	6,448
預提所得稅撥備	698	1,375
其他稅項撥備(附註ii)	391	411
應計費用及其他應付款項	<u>5,299</u>	<u>5,736</u>
	<u>13,258</u>	<u>13,970</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：

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
1年內	9,603	4,645
超過1年	<u>12,803</u>	<u>18,943</u>
	<u>22,406</u>	<u>23,588</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。

17 計息借貸

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
非流動 銀行借貸	<u>477,301</u>	<u>460,683</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：

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
6個月或以內	<u>477,301</u>	<u>460,683</u>

由於計息借貸按浮動利率計息，該計息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) 本金為480百萬美元的新定期貸款融資已於二零一五年四月三十日提取，用於償還原先的465百萬美元定期貸款融資。新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。新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) 於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，集團的投資物業(附註12)、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。於二零一五年十二月三十一日，集團的貨幣期權(二零一四年：利率上限)(附註13)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
二零一四年十二月三十一日之結餘	1,109,468,088
就管理人費用已發行的新基金單位	<u>10,690,218</u>
二零一五年十二月三十一日之結餘	<u>1,120,158,306</u>

於二零一五年十二月三十一日，每個基金單位的交易市場價值為3.03港元。按1,120,158,306個基金單位計算，市場資本值為437.91百萬美元。

19 應收未來最低租金

二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
一年內	59,452	75,745
一年後，五年內	47,616	64,801
五年後	204	—
	<u>107,272</u>	<u>140,546</u>

附註：大部分經營租賃為固定期限且為期3年(二零一四年：三年)。

20 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%

21 資本承擔

於年末已訂約但未產生之資本開支如下：

	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
現有投資物業裝修項目	<u>726</u>	<u>—</u>

22 綜合財務報表審批

綜合財務報表於二零一六年三月十六日經管理人批准刊發。