

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

截至二零一九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。於二零一九年十二月三十一日，管理人由Mercuria Investment Co., Limited擁有90.2%股權，Mercuria Investment Co., Limited為於東京證券交易所上市的投資管理公司(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，向於二零二零年四月十七日(「**記錄日期**」)名列單位持有人登記名冊的單位持有人宣派二零一九年七月一日至二零一九年十二月三十一日期間(「**二零一九年末期分派期間**」)的末期分派每個基金單位8.9港仙(「**二零一九年末期分派**」)。然而，二零一九年末期分派或會於二零二零年三月二十八日至二零二零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10.0港仙的中期分派，截至二零一九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18.9港仙(二零一八年財政年度：每個基金單位19.2港仙)，分派比率約為100%。

所有分派均將以港元(「**港元**」)派付。二零一九年末期分派所採納的人民幣(「**人民幣**」)兌港元匯率為0.8965，即中國人民銀行所宣佈的於二零一九年末期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零一九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二零一九年末期分派期間的非現金調整。

基於二零一九年十二月三十一日的收市價每個基金單位3.22港元計算，報告年度每個基金單位分派(「**每個基金單位分派**」)的分派收益率為5.9%。基於二零二零年三月二十七日(即本公告日期)的收市價每個基金單位2.27港元計算，報告年度每個基金單位分派的分派收益率為8.3%。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。

二零一九年末期分派的記錄日期為二零二零年四月十七日。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二零二零年四月十六日至二零二零年四月十七日(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。二零一九年末期分派預期於二零二零年四月二十九日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。

為符合資格收取二零一九年末期分派，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二零二零年四月十五日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17M樓)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二零一九年財政年度的財務業績。年內，面對全球極大不確定性，春泉產業信託以審慎態度進行運營。多項宏觀因素，包括中美貿易戰、北京龐大的新寫字樓供應量以及最近爆發的新冠肺炎疫情，對北京租賃需求造成不利影響。不過，本人欣然報告，春泉產業信託仍成功為其單位持有人帶來穩定分派。最令人欣慰的是，我們於北京的主要物業資產取得較北京中央商務區(「**CBD**」)寫字樓市場更為優異的表現，二零一九年全年穩定錄得平均續約租金升幅2.1%，於二零一九年十二月三十一日的租用率達95.1%。相對北京**CBD**寫字樓市場的整體發展，此逆勢表現堪稱佳績，而根據仲量聯行(「**仲量聯行**」)，年內**CBD**甲級寫字樓平均租金下跌5.4%，年底租用率為83.6%。

其他方面，於二零一九年底，管理人成功就二零二零年四月到期的4.7億美元貸款融資進行再融資，令春泉產業信託的資本架構顯著增強並使之擁有更為強大的平台助力長期發展。此外，鑒於二零一九年十二月以來經濟狀況迅速惡化，再融資的時間安排恰是時候。

此外，自二零二零年初新冠肺炎疫情爆發以來，全球資本市場恐慌情緒蔓延，所有資產類型的風險溢價均全面大幅上升。有見於此，管理人將於即將來臨的週年大會(暫定於五月舉行)上尋求單位持有人批准一項一般授權以於適當時候回購春泉產業信託基金單位。

績效回顧

春泉產業信託在年內挑戰重重的背景下保持平穩營運，物業收入淨額穩定，同比(「**同比**」)略微下降3.2%。由於我們的主要業務乃於北京**CBD**租賃高端寫字樓，在中國宏觀商業環境總體轉弱且北京尤其如此的情況下，同時有見近期北京寫字樓租賃及供應走勢，二零一九年春泉產業信託的表現著實振奮人心。

中美貿易戰已於二零一八年開始對營商信心及表現產生影響。二零一九年，鑒於該衝突仍無任何明確的解決方案，越來越多在北京營運的企業選擇縮減業務拓展計劃。就部分情況而言，企業透過減少辦公室面積或搬遷至市內成本較低區域等

措施削減成本。這導致北京寫字樓需求總體下降，從而令整體市場租金水平放緩且業主給予的條款更為靈活。隨著年內新寫字樓推向市場，此等狀況更加嚴重，使得二零一九年年底全市寫字樓空置率飆升。

有見環境如此，依照預期，春泉產業信託的物業可能同比表現遜色。然而，憑藉我們的辦公租戶質素以及旗下寫字樓華貿中心1座、2座寫字樓及其約600個停車位（「華貿物業」）所擁有的聲譽，很大程度上使春泉產業信託免於出現北京寫字樓市場普遍存在的明顯不利態勢。如前所述，在北京寫字樓市場整體背景下，華貿物業全年表現相當穩定。面對低迷營商氛圍，此強勁表現足證物業地理位置優越且春泉產業信託為租戶提供優質服務。

進入二零二零年，新冠肺炎疫情在中國爆發及蔓延帶來新的挑戰。疫情引致高度不確定性，目前而言表現在兩大方面：首先，由於部分業務營運中斷，許多企業延遲作出有關房地產的決定，短期內將抑制租賃活動；其次，在此不確定環境下，維持穩定乃首要任務，因此企業均傾向於採取較為保守的租賃策略。

作為疫情的直接應對措施，我們一直與樓宇管理人攜手合作，在華貿物業實施一系列全面的安全預防措施。租戶的安全健康起始之初即我們首要考慮問題，未來亦將繼續如此。我們相信，春泉產業信託的物業質素及卓越服務仍將為我們立足市場的最大優勢。

此外，我們於英國的84項獨立物業（「英國組合」）持續帶來穩定現金流量。於二零一九年，該等物業合共錄得淨物業收益率98.3%。英國組合於二零一七年收購，目的旨在透過簡單、穩定的租金模式多元化春泉產業信託的收益來源。截至目前，英國組合的表現已充分證明是項收購確屬適當，84項物業均向全國範圍內首屈一指的汽車服務提供商Kwik Fit訂有長期租約，附帶每五年只漲不跌按市值計價之租金審核機制。

整體而言，二零一九年春泉產業信託的可供分派收入較二零一八年有所改善，部分原因在於年內成功控制行政開支。然而，年內春泉產業信託的現金利息開支（以人民幣計）輕微上升，乃主要由於美元及英鎊倫敦銀行同業拆息率上升所致，並因人民幣不斷貶值而進一步增加。

策略性舉措

財務呈報方面，年內管理人決定以人民幣替代美元作為其呈報貨幣。鑒於春泉產業信託的物業組合中約有92.9%乃位於中國，此舉旨在簡化和精簡呈報流程及減低財務報表內的匯率波動影響。透過改用新的呈報貨幣，消除管理人無法控制的匯率波動複雜因素，以便單位持有人及潛在投資者更為精確地了解春泉產業信託資產的相關表現。

鑒於二零一九年形勢欠佳且貿易戰尚無明確解決方案，在此期間，我們著力實施多項措施加強春泉產業信託的財務狀況及進行平台改善以便未來發展。再融資安排的成果喜人，不僅降低借貸成本，提高未來償債能力，同時亦引入重要的合作夥伴，有望成為春泉產業信託發展策略不可或缺的組成部分。

自二零一五年二月以來，春泉產業信託的主要債務工具為由華貿物業作抵押總額為4.70億美元的潛在貸款融資，包括一項4.50億美元的有抵押定期貸款融資及一項2千萬美元的循環融資。有關融資中合共4.68億美元已經提取，故需於二零二零年四月前進行再融資。

於考慮透過再融資管理貸款整體到期情況時，管理人衡量各種不同方案，務求較現有安排更具靈活性及成本更低。最終春泉產業信託採用由兩部分組成的再融資方案，即包括一項新銀行定期貸款融資及發行可轉換債券。

新銀行貸款融資仍以美元計值，但整體潛在貸款金額增至5.55億美元，包括一項4.75億美元的承諾定期貸款融資及一項8千萬美元的未提取定期貸款融資。該貸款融資將按三個月美元倫敦銀行同業拆息加1.55厘之年利率計息，使息差由原來的1.65厘大幅降低。就已提取款項而言，當中3.93億美元已部分用作為先前於二零二零年四月到期的融資進行再融資。

除此之外，春泉產業信託亦發行合共5.85億港元(相當於約7千5百萬美元)的可轉換債券(「該等債券」)，為先前餘下融資進行再融資。該等債券乃向一位認購人(「認購人」)發行，其為遠洋集團(一家於香港上市的大型中資物業開發商)牽頭的投資

聯合體所設立的特殊目的公司。遠洋集團為中國一家領先物業開發商，開發及投資主要位於中國北京及其他主要城市的住宅、寫字樓及零售房地產項目。

透過新貸款融資及該等債券相結合的方式，管理人不僅大幅降低春泉產業信託的整體利息成本，亦籍引入替代債務工具而成功將春泉產業信託的資金來源多元化。此外，新安排使春泉產業信託的財務狀況得以加強，以未提取銀行貸款融資形式為其提供更穩健的資產負債狀況及額外的財務資源可供日後收購機遇出現時取用。有此新平台，春泉產業信託已做好準備迎接未來發展。

作為報告日期後重要事項，於二零二零年二月，認購人行使選擇權將所有該等債券轉換為基金單位，從而成為春泉產業信託的重要單位持有人。認購人對春泉產業信託的業務及未來發展充滿信心。於轉換該等債券後，春泉產業信託的尚未償還借款按所轉換該等債券的金額抵減，令其資本負債比率下降至30.7%。這讓春泉產業信託於合適投資機會顯現時能夠再次借貸。

儘管該等債券轉換後會產生短期攤薄效果，為春泉產業信託帶來寶貴的舉債空間，管理人認為，長期而言，春泉產業信託將得益於與遠洋集團(透過認購人)締結的策略夥伴關係。除來自日本贊助者的長期支持外，管理人亦擬發掘與遠洋集團的未來合作機會，以充分利用其在商業物業領域的豐富經驗以及在中國擁有的強大商業物業組合。此策略方針符合管理人所宣佈的目標，即就春泉產業信託分派為單位持有人提供潛在的可持續長期增長，並不斷提升春泉產業信託的房地產資產價值。

展望

邁入二零二零年，中美貿易關係仍無改善跡象，而受新冠肺炎疫情影響，樓市亦未見樂觀。分析人士預測於當前環境下北京寫字樓空間需求將持續疲弱，空置率走高，租金承壓。此外，CBD市場方面新寫字樓供應量持續大增，亦將加劇當前不利形勢。在此情況下，辦公物業的具體質量至為關鍵。如二零一九年春泉產業信託的經營表現所示，旗下華貿物業就位置、管理及樓宇設施而言均為市場首選。我們相信，憑藉上述優勢，物業將持續受租戶青睞。

於二零一九年，華貿物業新出租及續租的總建築樓面面積為42,492平方米。其中，47.9%乃續租，而52.1%為新租約。平均續約租金升幅為2.1%。於二零一九年十二月三十一日，華貿物業可出租總建築樓面面積的5.0%及11.3%將分別於二零二零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386元及每平方米人民幣325元。截至撰稿日，華貿物業的平均續約租金自年初以來僅略微增長。不過，鑒於宏觀環境不明朗，年內餘下時間的租賃業績難以預料。

本人堅信，二零一九年管理人所採取的措施，為進一步改善春泉產業信託的未來發展前景打下穩固基礎。儘管宏觀環境複雜，我們滿懷信心憑藉優質辦公物業、完善資本架構及新策略合作夥伴，定將於未來實現資產組合增值及長足發展，同時確保管理人為單位持有人持續提供穩定分派。

繼新冠肺炎疫情爆發以來，全世界央行紛紛採取積極的貨幣寬鬆政策支持資本市場和實體經濟。在此環境下，管理人將進一步考慮優化春泉產業信託的當前債務架構，充分利用有利的市場利率降低借貸成本。

此外，鑒於新冠肺炎疫情蔓延不斷導致近期股市動蕩，管理人希望於即將來臨的週年大會(暫定於五月舉行)上尋求單位持有人批准一項一般授權以於適當時候回購春泉產業信託基金單位。

於此艱困時期，本人以及董事會各位董事、管理團隊及我們的員工，仍以單位持有人的利益為先，致力做好春泉產業信託管理工作。最後，本人衷心感謝各方於過去一年為春泉產業信託提供專業協助。彼等合力促成新融資安排，為春泉產業信託及其單位持有人的未來興盛奠定堅實基礎。

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)

二零二零年三月二十七日

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。於二零一九年末，其坐擁北京甲級寫字樓最大庫存量，為2.37百萬平方米，佔該市甲級寫字樓總量9.63百萬平方米的約四分之一。

二零一九年下半年負面營商情緒繼續蔓延整個市場，加上新增供應即將打通所帶來的影響，中央商務區細分市場的租金及租用率均有所下跌。租賃活動放緩乃主要由於P2P及共用工作空間等較高風險行業的擴展急劇減速，而該等行業先前一直強勁增長。相比之下，我們自豪地報告，華貿物業的租金及租用率年內維持穩定且表現優於市場。面對不斷增加的挑戰，租戶組合及樓宇自身質素對達致此穩定表現無疑至關重要。

二零一九年北京寫字樓市場的空置率及租金

		租用率 ¹	同比變動	平均租金 ¹ (人民幣/ 平方米/月)	同比變動 ²
CBD	甲級	83.6%	-11.4個百分點	405	(5.4%)
	超甲級	77.3%	-18.5個百分點	483	(2.6%)

1. 數據乃截至二零一九年十二月三十一日止。

2. 平均租金的同比變動乃基於連鎖數據計算得出。

資料來源：仲量聯行研究

踏入二零二零年，新冠肺炎病毒引發嚴重疫情，中國企業仍舊面臨巨大挑戰。為盡可能緩解潛在影響，我們與樓宇管理人合作制定策略，竭力為租戶提供最安全衛生的工作場所，未來亦將一如既往繼續就此盡最大努力。大部分潛在租戶已選擇暫緩作出房地產決定，並採納更為保守的租賃策略。我們的租賃團隊一直與租戶密切協作，助其渡過現時大多所面臨的困難。截至目前，短期影響仍十分有限，令人備受鼓舞。

展望未來，新冠肺炎疫情持續蔓延，料會加重現有困境，而若疫情持續未歇，無疑將令營商氛圍進一步受壓。北京寫字樓市場整體需求預計減弱。我們認為，大型企業將依然較為穩健，具體到行業而言，醫療及科技行業有望更具活力。儘管中國政府推出利好政策，鼓勵外商投資及參與國內經濟，但由於中美貿易戰，我們預計外國企業定將繼續注重成本控制。供應方面，預計於二零二零年及二零二一年北京新寫字樓供應量合共約達600,000平方米，創歷史新高。大批供應湧入，加上現有閒置空間，可能使北京及北京CBD區域的整體空置率短期內仍維持高位。

華貿物業經營表現

(人民幣百萬元)			
截至十二月三十一日止年度	二零一九年	二零一八年	變動
收益			
– 租金收入	484.10	499.13	(3.0%)
– 停車場收入	3.67	3.45	6.4%
– 其他收入(附註i)	17.76	17.68	0.5%
	505.53	520.26	(2.8%)
物業經營開支			
– 物業管理費用	(10.98)	(11.42)	(3.9%)
– 物業稅(附註ii)	(58.58)	(60.92)	(3.8%)
– 預扣稅(附註iii)	(50.33)	(53.05)	(5.1%)
– 其他稅項(附註iv)	(6.16)	(6.98)	(11.7%)
– 租賃佣金	(5.45)	(3.68)	48.1%
– 其他開支(附註v)	(7.60)	(1.14)	566.7%
	(139.10)	(137.19)	1.4%
物業收入淨額	366.43	383.07	(4.3%)

附註：

- i 其他收入主要指租戶提早終止租約所支付補償金。
- ii 物業稅指房產稅及土地使用稅。
- iii 中華人民共和國預扣稅乃按租金收益的10%計算。
- iv 其他稅項指城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。
- v 其他開支主要指復原成本。

於整個二零一九年財政年度，由於寫字樓租金收入同比減少3.0%，華貿物業收益同比減少2.8%。

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82.7%。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7.9%。

物業經營開支錄得同比增加1.4%，乃主要由於復原成本增加所致。另一方面，物業管理費用及稅項開支均有所下降，乃由於與其掛鈎的收益減少所致。

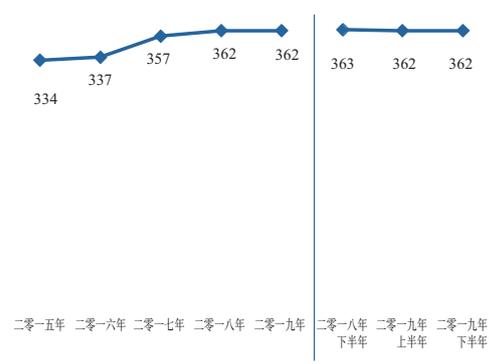
租金收入

於二零一九年下半年，舊貨租金保持平穩，華貿物業的租用率亦以可喜態勢從上半年低迷狀態中恢復。更令人鼓舞的是，兩項指標持續跑贏北京整體走勢。於二零一九年下半年，華貿物業的平均租用率達94.2%（二零一九年上半年：92.2%），於報告年度新出租及續租的總面積達42,492平方米。截至二零一九年十二月三十一日的租用率為95.1%。其中52%乃新租約，餘下皆為續租。二零一九年下半年的平均舊貨租金（扣除增值稅（「**增值稅**」））為每平方米人民幣362.3元，主要受惠於二零一九年上半年1.8%及下半年2.7%的可觀平均續租租金增長，全年續租增幅為2.1%（二零一八年財政年度：4.7%）。

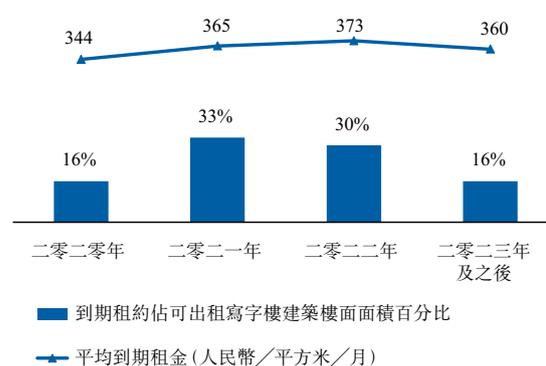
截至以下日期止六個月	二零一八年	變動	二零一九年	變動	二零一九年
	十二月三十一日		六月三十日		十二月三十一日
平均舊貨月租 (人民幣/平方米) ¹	363	(0.3%)	362	-	362
平均租用率 ²	95.4%	-3.2個百分點	92.2%	+2.0個百分點	94.2%

舊貨租金

(人民幣/平方米/月)



按建築樓面面積劃分的租約屆滿的分析



- 1 平均舊貨月租經扣除商業稅及增值稅(如適用)後呈列，並按報告年度的月末平均數計算。
- 2 租用率按報告年度的月末平均數計算。

於二零一九年十二月三十一日，華貿物業的加權平均的租約到期為740天(以建築樓面面積計)。於截至二零二零年十二月三十一日及二零二一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16.3%及32.7%，而該等到期租約的平均單位租金分別為每平方米人民幣344元及每平方米人民幣365元。

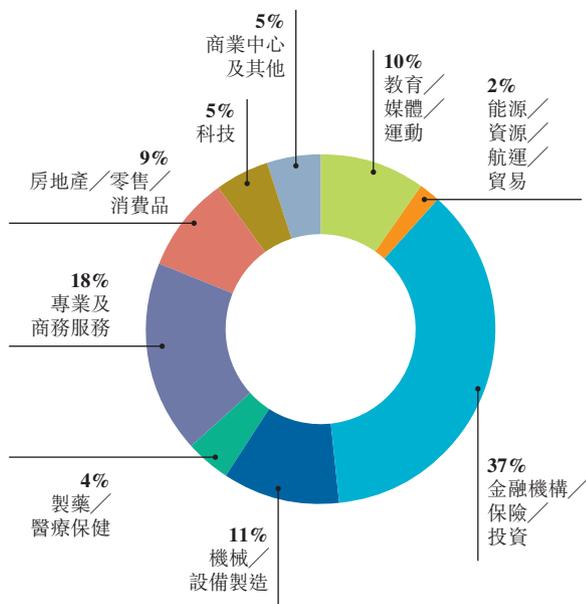
租戶基礎

於二零一九年十二月三十一日，華貿物業擁有合共191名租戶。五大租戶(以建築樓面面積計)佔報告年度內總收益的20.8%及於二零一九年十二月三十一日佔已出租總建築樓面面積的23.2%。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	6.4%
中德證券	4.2%
德意志銀行	4.2%
鑫苑	4.2%
康泰納仕	4.2%
總計	23.2%

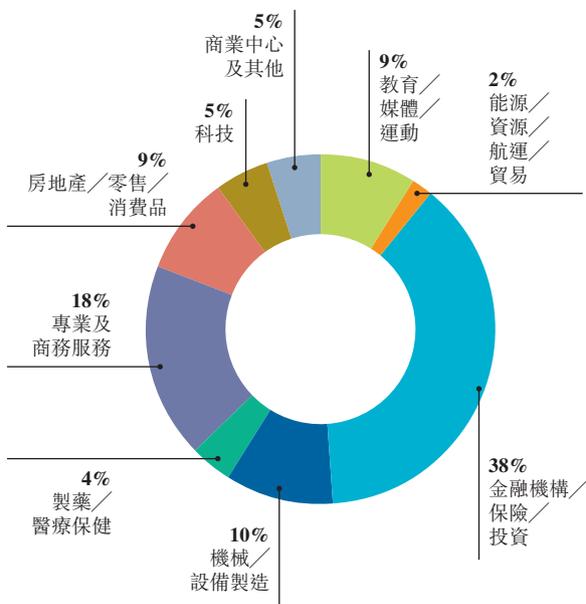
按行業劃分的租戶

佔已出租寫字樓建築樓面面積百分比
(於二零一九年十二月三十一日)



按行業劃分的租戶

佔每月收益百分比
(截至二零一九年十二月止一個月)



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	10,975,933	66.8%
北京世邦魏理仕物業管理服務有限公司	租賃	1,997,638	12.2%
仲量聯行物業管理服務有限公司	租賃	1,202,549	7.3%
第一太平戴維斯物業顧問(北京)有限公司	租賃	1,166,739	7.1%
世達志不動產投資顧問(上海)有限公司 北京分公司	租賃	425,032	2.6%
總計		15,767,891	96.0%

- ¹ 北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司由Mercuria Investment Co., Limited擁有40%股權，而Mercuria Investment Co., Limited亦擁有管理人90.2%股權。

英國組合業務回顧

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4.55百萬英鎊。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。

財務業績摘要

截至十二月三十一日止年度	二零一九年	二零一八年	變動
(除另有指明外，以人民幣百萬元列示)			
收益	546.59	558.83	(2.2%)
物業經營開支	(139.77)	(138.64)	0.8%
物業收入淨額	406.82	420.19	(3.2%)
淨物業收益率	74.4%	75.2%	-0.8個百分點
一般及行政開支	(67.35)	(118.37)	(43.1%)
現金利息開支	(151.93)	(127.89)	18.8%
除稅後溢利	223.06	29.99	643.8%
可供分派收入總額	232.29	209.68	10.8%

基金單位資料	二零一九年	二零一八年	變動
每個基金單位分派(港仙)	18.9¹	19.2	(1.6%)
分派比率	100%	98%	+2個百分點
每個基金單位資產淨值(港元)	5.61	5.69	(1.4%)
已發行基金單位數目	1,285,813,315	1,272,356,925	1.1%

於十二月三十一日	二零一九年	二零一八年	變動
物業估值	9,873.27	9,764.06	1.1%
總資產	10,429.37	10,283.93	1.4%
總借貸	3,704.84	3,654.54	1.4%
資產淨值	6,447.78	6,363.44	1.3%
資本負債比率	35.5%	35.5%	-

¹ 於截至二零一九年十二月三十一日止年度後，於二零二零年二月十二日，於可轉換債券獲轉換後合共發行160,626,029個新基金單位。

連同每個基金單位10.0港仙的中期分派，截至二零一九年十二月三十一日止年度末期分派每個基金單位8.9港仙按將支付予單位持有人的末期分派及於二零二零年三月二十七日(即末期分派宣派日期)已發行基金單位1,446,439,344個計算。

財務表現

春泉產業信託於報告年度內之收益為人民幣546.59百萬元，較二零一八年財政年度減少2.2%。有關減少乃主要由於二零一九年上半年華貿物業經營表現經歷短暫失利，有關詳情載於「華貿物業經營表現」一節。經計及物業經營開支，物業收入淨額為人民幣406.82百萬元，同比減少3.2%，而淨物業收益率為74.4%(二零一八年財政年度：75.2%)。

一般及行政開支減少至人民幣67.35百萬元(二零一八年財政年度：人民幣118.37百萬元)。同時，融資成本總額錄得人民幣192.42百萬元(二零一八年財政年度：人民幣329.12百萬元)，包括將美元銀行借貸在財務報表中換算成人民幣時確認的非現金匯兌收益／(虧損)人民幣(39.68)百萬元(二零一八年財政年度：人民幣(178.03)百萬元)。現金利息開支為人民幣151.93百萬元，而二零一八年為人民幣127.89百萬元，此乃由於美元及英鎊倫敦銀行同業拆息率上升，又因人民幣貶值而進一步放大。

經計及華貿物業及英國組合之公允價值增加人民幣70.77百萬元(二零一八年財政年度：人民幣82.82百萬元)，報告年度內的除稅後溢利為人民幣223.06百萬元(二零一八年財政年度：人民幣29.99百萬元)。

春泉產業信託於報告年度的可供分派收入總額為人民幣232.29百萬元，同比增加10.8%。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仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「總估值師」)於二零一九年十二月三十一日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零一九年十二月三十一日之估值為人民幣9,174百萬元，較其於二零一八年十二月三十一日之估值增加0.9%。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。估值增加乃主要由於資本化比率／續租回報率有所下降所致。資本化比率／續租回報率為5.0%(二零一九年六月三十日：5.0%；二零一八年十二月三十一日：5.8%)。

英國組合於二零一九年十二月三十一日之估值為75.70百萬英鎊(相當於人民幣699.27百萬元)，較於二零一八年十二月三十一日之估值減值0.6%(以英鎊計)或增值4.7%(以人民幣計)。英國組合的估值乃經採用收入資本化法得出。續租回報率介乎4.1%至8.0%(二零一八年十二月三十一日：4.3%至9.3%)。

於二零一九年十二月三十一日，春泉產業信託債務融資合共約人民幣3,704.84百萬元，包括：

1. 有抵押定期貸款融資4.75億美元(已提取4.03億美元)及無承諾未提取定期貸款融資8千萬美元，合共5.55億美元(「華貿物業融資」)，按三個月美元倫敦銀行同業拆息加1.55厘之年利率計息及將於二零二四年十二月到期。

根據春泉產業信託於二零一九年十一月就華貿物業融資訂立的修訂契約，其中包括，定期貸款融資的融資額及到期事宜經已修訂，且有關息差已由1.65厘降至1.55厘。

2. 585.00百萬港元1.75厘有擔保可轉換債券(「可轉換債券」)¹按1.75厘之年利率計息及將於二零二二年十一月到期。

於二零一九年十一月二十三日，作為華貿物業融資再融資活動的一部分，春泉產業信託訂立一份認購協議，據此春泉產業信託同意發行本金總額為5.85億港元的可轉換債券。可轉換債券的所得款項已用於再融資華貿物業融資項下部分未償還金額。

3. Sumitomo Mitsui Banking Corporation (「SMBC」)於二零一八年一月二十六日授出5千萬英鎊(相當於約人民幣461.87百萬元)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。

¹ 於二零一九年十二月三十一日後，於二零二零年二月十二日，認購人已轉換全部可轉換債券(「轉換事項」)。

於二零一九年十二月三十一日，資本負債比率¹(即總借貸對資產總值)為35.5%，而於二零一八年十二月三十一日為35.5%。

於二零一八年，春泉產業信託訂立三份利率掉期合約(「利率掉期合約」)，各加權平均掉期利率為每年2.68%，於二零二零年四月到期，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37.2%。

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 Limited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、Hawkeye Properties 501 Limited及Spring Treasury Limited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」)於二零一九年十二月三十一日的不受限制現金為人民幣124.99百萬元，二零一八年十二月三十一日則為人民幣107.09百萬元。本集團亦有未提取銀行貸款融資總額152.00百萬美元。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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的資產總值為人民幣10,429.37百萬元，同比增長1.4%。

單位持有人應佔資產淨值

於二零一九年十二月三十一日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣6,447.78百萬元。

於二零一九年十二月三十一日，每個基金單位資產淨值為5.61港元(二零一九年六月三十日：5.74港元；二零一八年十二月三十一日：5.69港元)。於報告年度最後交易日，其較二零一九年十二月三十一日的基金單位收市價3.22港元有74.2%溢價。

已發行新基金單位

於二零一九年十二月三十一日，已發行基金單位總數為1,285,813,315個。於報告年度合共發行13,456,390個新基金單位²。

¹ 假設轉換可轉換債券於報告年度末進行，資本負債比率估計為30.7%。

² 其後於二零二零年二月進行的轉換事項導致發行160,626,029個新基金單位。

日期	詳情	基金單位數目
二零一八年 十二月三十一日	已發行基金單位總數的年初結餘。	1,272,356,925
二零一九年 三月二十八日	按每個基金單位 3.606 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十二月三十一日止三個月期間的 100% 管理人基本費用。	3,280,773
二零一九年 四月三十日	按每個基金單位 3.527 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，作為支付截至二零一九年三月三十一日止三個月期間的 100% 管理人基本費用。	3,279,165
二零一九年 八月六日	按每個基金單位 3.451 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，作為支付截至二零一九年六月三十日止三個月期間的 100% 管理人基本費用。	3,380,323
二零一九年 十月三十日	按每個基金單位 3.325 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，作為支付截至二零一九年九月三十日止三個月期間的 100% 管理人基本費用。	3,516,129
二零一九年 十二月三十一日	已發行基金單位總數的年終結餘。	1,285,813,315

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，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。

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。

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。

基金單位公眾持有量

基於公開資料及就董事所知，於二零一九年十二月三十一日，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。

核數師之工作範疇

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本公告所載本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績之數字與本集團本年度綜合財務報表初稿所載之金額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港／國際核數準則、香港／國際審閱聘用準則或香港／國際鑒證業務準則而進行之鑒證業務，因此，羅兵咸永道會計師事務所並不對本公告發出任何鑒證。

刊發年報

春泉產業信託截至二零一九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，並將於二零二零年四月三十日或之前寄發予單位持有人。

週年大會

春泉產業信託二零二零年週年大會將於二零二零年五月二十一日或前後舉行，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，二零二零年三月二十七日

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

截至二零一九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	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (經重列) 人民幣千元
收益	5	546,592	558,831
物業經營開支	6	<u>(139,772)</u>	<u>(138,637)</u>
物業收入淨額		406,820	420,194
一般及行政開支	7	(67,349)	(118,368)
投資物業公允價值收益	13	70,767	82,822
使用權資產公允價值收益	14	138	–
其他收益／(虧損)，淨額	8	<u>3,657</u>	<u>(29,091)</u>
營運溢利		414,033	355,557
財務收入		3,582	3,886
計息借貸之融資成本	9	<u>(192,417)</u>	<u>(329,117)</u>
除稅及與單位持有人交易前的溢利		225,198	30,326
所得稅開支	10	<u>(2,136)</u>	<u>(337)</u>
年內溢利(與單位持有人交易前)(附註i)		223,062	29,989
已付單位持有人的分派：			
–二零一七年末期分派		–	(117,425)
–二零一八年中中期分派		–	(133,191)
–二零一八年末期分派(附註ii)		(78,635)	–
–二零一九年中中期分派(附註ii)		<u>(116,757)</u>	<u>–</u>
		<u>27,670</u>	<u>(220,627)</u>

		截至十二月 三十一日止年度	
		二零一九年	二零一八年 (經重列)
附註	人民幣千元	人民幣千元	

指：

單位持有人應佔資產淨值變動，不包括發行 新基金單位	39,606	(187,452)
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額	(11,936)	(33,175)
	<u>27,670</u>	<u>(220,627)</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) 截至二零一九年十二月三十一日止年度已分別支付二零一九年中期分派人民幣116,757,000元及二零一八年末期分派人民幣78,635,000元。截至二零一九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65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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	與單位 持有人 交易前 人民幣千元	與單位 持有人交易 (附註i) 人民幣千元	與單位 持有人 交易後 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度				
年內溢利		223,062	(234,998)	(11,936)
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		1,421	-	1,421
可能不會重新分類至綜合收益表的 項目 換算春泉產業信託財務報表的 匯兌收益		10,515	-	10,515
年內全面收益總額	<i>ii</i>	234,998	(234,998)	-
截至二零一八年 十二月三十一日止年度(經重列)				
年內溢利		29,989	(63,164)	(33,175)
其他全面收益：				
可能不會重新分類至綜合收益表的 項目 換算春泉產業信託財務報表的 匯兌收益		33,175	-	33,175
年內全面收益總額	<i>ii</i>	63,164	(63,164)	-

附註：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付分派人民幣195,392,000元(二零一八年：人民幣250,616,000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)增加人民幣39,606,000元(二零一八年：減少人民幣187,452,000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65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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (經重列) 人民幣千元
年內溢利(與單位持有人交易前)	223,062	29,989
調整：		
—投資物業的公允價值收益	(70,767)	(82,822)
—使用權資產公允價值收益	(138)	—
—可轉換債券衍生工具部分的公允價值變動	(5,500)	—
—衍生金融工具的公允價值虧損淨額	3,737	332
—以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	41,455	42,127
—銀行借貸交易成本攤銷	(36)	13,554
—可轉換債券主要負債部分的交易成本攤銷	2,856	—
—未變現匯兌虧損	37,622	206,504
	<u>232,291</u>	<u>209,684</u>
年內可供分派收入(附註i)	232,291	209,684
年內分派總額(附註ii)	232,291	205,490
指：		
已付中期分派(附註iii)	116,757	133,191
將付末期分派(附註iv)	115,534	72,299
	<u>232,291</u>	<u>205,490</u>
年內分派總額(附註ii)	232,291	205,490
年內分派總額佔可供分派收入百分比	100%	98%
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)	10.0港仙	12.0港仙
—將付每個基金單位的末期分派(附註iv)	8.9港仙	7.2港仙
	<u>18.9港仙</u>	<u>19.2港仙</u>
年內每個基金單位分派(附註v)	18.9港仙	19.2港仙

第31至65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) 截至二零一九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人民幣116,757,000元及已發行基金單位1,278,916,863個計算。中期分派已於二零一九年九月二十日支付予單位持有人。
- (iv) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度後，於二零二零年二月十二日，因轉換可轉換債券而發行合共160,626,029個新基金單位(佔緊隨有關發行後已發行基金單位1,446,439,344個的約11.1%)。

因此，截至二零一九年十二月三十一日止年度末期分派每個基金單位8.9港仙按財政年度下半年將支付予單位持有人末期分派人民幣115,534,000元及於二零二零年三月二十七日(即末期分派宣派日期)已發行基金單位1,446,439,344個計算並約整至最接近0.1港仙。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期分派預期於二零二零年四月二十九日支付予單位持有人。然而，二零二零年三月二十七日(即末期分派的宣派日期)至二零二零年四月十七日(「記錄日期」)發行新基金單位(如有)後，以上每個基金單位的末期分派或會調整。

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人民幣72,299,000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。截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期分派已於二零一九年四月三十日支付予單位持有人。

- (v) 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。

第31至65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

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一九年	二零一八年 (經重列)	二零一八年 (經重列)
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
投資物業	13	9,873,265	9,764,060	9,682,514
使用權資產	14	16,304	-	-
衍生金融工具	15	-	438	-
受限制銀行結餘	17	382,115	383,811	473,053
貿易及其他應收款項	16	32,693	28,527	29,447
現金及現金等價物	17	124,992	107,094	138,660
總資產		10,429,369	10,283,930	10,323,674
負債，不包括單位持有人				
應佔資產淨值				
計息借貸	19	3,199,602	3,654,535	3,562,336
可轉換債券	20	505,239	-	-
租賃負債	14	12,072	-	-
衍生金融工具	15	4,102	702	-
租賃按金	18	155,410	154,533	158,504
貿易及其他應付款項	18	102,998	110,127	90,308
應付所得稅		2,171	598	3,097
總負債，不包括單位持有人		3,981,594	3,920,495	3,814,245
應佔資產淨值		6,447,775	6,363,435	6,509,429
單位持有人應佔資產淨值		6,447,775	6,363,435	6,509,429
已發行基金單位(千個)	21	1,285,813	1,272,357	1,275,706
單位持有人應佔每個基金				
單位資產淨值				
人民幣		5.01	5.00	5.10
港元		5.61	5.69	6.22

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

第31至65頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

綜合單位持有人應佔資產淨值變動表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	儲備 (附註) 人民幣千元	單位 持有人應佔 資產淨值 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日(經重列)	-	6,363,435
採納國際財務報告準則第16號的調整	-	3,543
於二零一九年一月一日	-	6,366,978
除稅後及與單位持有人交易前的溢利	-	223,062
換算財務報表的匯兌收益	11,936	-
外匯儲備變動產生的款項	(11,936)	11,936
已付單位持有人的分派：		
-二零一八年末期分派	-	(78,635)
-二零一九年中期分派	-	(116,757)
截至二零一九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	-	39,606
發行基金單位(附註21)	-	41,191
於二零一九年十二月三十一日	-	6,447,775

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65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) (經重列) 人民幣千元	單位 持有人應佔 資產淨值 (經重列) 人民幣千元
於二零一八年一月一日	—	6,509,429
除稅後及與單位持有人交易前的溢利	—	29,989
換算財務報表的匯兌收益	33,175	—
外匯儲備變動產生的款項	(33,175)	33,175
已付單位持有人的分派：		
—二零一七年末期分派	—	(117,425)
—二零一八年中期分派	—	(133,191)
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	—	(187,452)
發行基金單位	—	41,458
於二零一八年十二月三十一日	—	6,363,435

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65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。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)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。該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

(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。

年內，本集團已將其呈報貨幣由美元(「美元」)變更為人民幣，以呈報其財務報表。經計及本集團主要業務多數於中華人民共和國(「中國」)開展，且於中國的附屬公司之功能貨幣乃以人民幣列值，管理人董事認為，經採用該項變動將可於財務報表內更為妥當地呈報本集團的交易。

呈報貨幣的變更已追溯應用。因此，於該等綜合財務報表之比較數字由美元換算為人民幣，方式為採用接近實際匯率的適用平均匯率重列綜合損益表及綜合全面收益表之項目及按適用收市匯率重列綜合財務狀況報表之資產及負債。此外，本集團已透過採納流動資金基準根據按市況變現或結算資產及負債的時間點變更綜合財務狀況表之呈報方式，蓋因此基準被視為對讀者而言更適當及更有意義。呈報方式的變更已追溯應用，且比較數字已相應重新分類。

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、衍生金融工具及可轉換債券衍生工具部分的價值而修訂。

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委員會所頒佈與集團營運有關並自二零一九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。

於二零一九年生效的新訂準則、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

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，惟國際財務報告準則第16號除外。

國際財務報告準則第16號「租賃」-採納影響

集團已自二零一九年一月一日追溯性採納國際財務報告準則第16號，但如該準則特定過渡條文項下所允許，並無重列二零一八年報告期間的比較資料。故新租賃規則所產生的重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初綜合財務狀況表中確認。

於採納國際財務報告準則第16號時，集團已就先前根據國際會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債乃按剩餘租賃付款的現值計量，並採用承租人截至二零一九年一月一日的增量借貸利率進行貼現。於二零一九年一月一日應用於租賃負債的加權平均承租人增量借貸利率為8.29%。

	二零一九年 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔(經重列)	53,542
使用增量借貸利率貼現	<u>(42,027)</u>
於二零一九年一月一日確認之租賃負債	<u>11,515</u>
當中預期將於以下期間結算：	
1年內	115
超過1年	<u>11,400</u>
	<u>11,515</u>

相關使用權資產按相等於租賃負債的金額計量，並按二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表所確認之租賃相關的任何預付或應計租賃付款作出調整。並無任何須對初始應用日期的使用權資產作出調整的虧損合約。

於二零一九年一月一日，所確認的與英國土地有關的使用權資產為1,800,000英鎊(約人民幣15,275,000元)。與投資物業有關的使用權資產按公允價值計量。

在首次應用國際財務報告準則第16號時，集團已使用以下該準則所允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率；
- 依賴之前關於租賃是否虧損的評估；
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 當合約包含延長或終止租賃的選擇權時，則於事後釐定租期。

會計政策的變動影響於二零一九年一月一日綜合財務狀況表上之以下項目：

- 使用權資產 — 增加人民幣15,275,000元
- 租賃負債 — 增加人民幣11,515,000元
- 預付款 — 減少人民幣217,000元

對於二零一九年一月一日的保留溢利的公允價值變動淨影響為增加人民幣3,543,000元。

集團亦已選擇不重新評估在首次應用日期合約是否為或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，集團依據其採用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確定安排是否包含租賃所作之評估。

集團為英國土地的承租人。租賃合約的固定期限一般為5至999年。租期均獨立協商，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不附帶任何契諾，但租賃資產不可用作借貸的抵押品。

直至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，土地租賃被分類為經營租賃。在經營租賃下支付的款項(扣除出租人提供的任何優惠)在租期內按照直線法於綜合全面收益表入賬。

於二零一九年一月一日起，租賃於租賃資產可供集團使用當日確認為使用權資產及相關負債。各租賃付款獲分配至負債及融資成本。融資成本於租賃期內於綜合全面收益表入賬，以得出各期間負債餘下結餘之定期固定利率。

租賃產生之資產及負債初始以現值基準計量。租賃負債包括下列租賃付款之現值淨額：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租約優惠；
- 基於指數或利率之可變租賃付款；
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付之款項；
- 購股權之行使價(倘承租人合理確定將行使該購股權)；及
- 終止租賃之罰款(倘租期反映承租人行使該購股權)。

租賃付款採用租賃隱含的利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在相似的經濟環境中以類似條款及條件借入獲得類似價值資產所需資金所需支付的利率。

本集團無需就採納國際財務報告準則第16號而對經營租賃項下作為出租人所持有資產的會計處理方法作出任何調整。

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
國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號及 國際財務報告準則第9號(修訂本)	利率基準改革	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
國際會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類	二零二二年一月一日
國際財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
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

集團將於上述新訂準則及現有準則的修訂本及詮釋生效時予以採納。集團已開始評估該等新訂準則及現有準則的修訂本及詮釋的影響，預計採納新訂準則及現有準則的修訂本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二零一九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。收益於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認。

(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，主要包括永久業權土地、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。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。

(g) 貿易及其他應收款項

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) 可轉換債券

可轉換債券衍生工具部分公允價值必須首先於合約開始時便釐定。主要負債部分計量作自可轉換債券初始公允價值整體扣除衍生工具部分公允價值後所得剩餘金額。有關金額會確認並計入負債，其後按攤銷成本計量。

與債務組成部分相關的交易成本計入主要債務部分的眼面值，並採用實際利率法於可轉換債券年期內攤銷。

(j) 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。

(k) 借貸成本

借貸成本於產生期間在綜合收益表確認。

(l) 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。

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。

(m) 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。

(n) 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，及綜合財務報表乃以人民幣呈列。

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。

以外幣按公允價值計量之非貨幣項目採用釐定公允價值之日的匯率進行換算。以公允價值列賬之資產及負債的換算差額呈報為公允價值收益或虧損之一部分。舉例而言，以公允價值計入損益持有之權益等非貨幣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，而分類為以公允價值計入其他全面收益之權益等非貨幣資產之換算差額則於其他全面收益內確認。

(o) 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。

於二零一九年十二月三十一日，倘美元兌人民幣升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內溢利將分別減少／增加人民幣172,448,000元(二零一八年：減少／增加人民幣164,727,000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。

於二零一九年十二月三十一日，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／增加人民幣10,324,000元(二零一八年：減少／增加人民幣11,339,000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。

(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。

截至二零一九年及二零一八年止年度，集團持有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，並按三個月美元倫敦銀行同業拆息率之利率收取利息。

於二零一九年十二月三十一日，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／增加人民幣11,196,000元(二零一八年：人民幣10,676,000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19)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。

下表分析本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資產。

	一年內 人民幣千元	一年後至 兩年內 人民幣千元	兩年後至 五年內 人民幣千元	超過五年 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日				
受限制銀行結餘	-	-	382,115	-
貿易及其他應收款項	32,693	-	-	-
現金及現金等價物	124,992	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日 (經重列)				
受限制銀行結餘	-	380,827	2,984	-
衍生金融工具	-	438	-	-
貿易及其他應收款項	28,527	-	-	-
現金及現金等價物	107,094	-	-	-

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 人民幣千元	一年後至 兩年內 人民幣千元	兩年後至 五年內 人民幣千元	超過五年 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	33,042	-	-	-
租賃按金	31,037	51,631	69,822	2,920
應付借貸及可轉換債券利息	126,356	102,600	274,206	-
可轉換債券	522,816	-	-	-
衍生金融工具(淨額結算)	9,308	5,786	-	-
計息借貸	-	-	3,268,035	-
租賃負債	1,043	2,085	2,085	66,313

於二零一八年十二月三十一日
(經重列)

貿易及其他應付款項	31,850	-	-	-
租賃按金	51,263	27,316	75,864	90
應付借貸利息	179,638	59,090	14,130	-
衍生金融工具(淨額結算)	655	227	-	-
計息借貸	-	3,219,138	438,734	-

可轉換債券已於二零二零年二月十二日悉數轉換為新單位，詳情載於附註20。

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。資本負債比率乃按總借貸及可轉換債券除以總資產計算。

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
總借貸及可轉換債券(附註19及20)	3,704,841	3,654,535
總資產	10,429,369	10,283,930
資本負債比率	35.5%	35.5%

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二零一九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)。

下表列出了按公允價值計量的金融工具。

	第一級	第二級	第三級	總計
於二零一九年十二月三十一日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債				
衍生金融工具	-	4,102	-	4,102
可轉換債券-衍生工具部分	-	83,226	-	83,226
	<u>-</u>	<u>83,226</u>	<u>-</u>	<u>83,226</u>
	第一級	第二級	第三級	總計
於二零一八年十二月三十一日(經重列)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
衍生金融工具	-	438	-	438
	<u>-</u>	<u>438</u>	<u>-</u>	<u>438</u>
負債				
衍生金融工具	-	702	-	702
	<u>-</u>	<u>702</u>	<u>-</u>	<u>702</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：

於二零一九年及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。

於二零一九年十二月三十一日，第二級可轉換債券並無於活躍市場買賣。可轉換債券的公允價值使用估值技術釐定。

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分別釐定。有關判斷及假設詳情披露於附註13。

(b) 衍生金融工具／可轉換債券公允價值之估值

公允價值乃使用對手銀行／估值師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。

截至二零一九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人民幣505.53百萬元(二零一八年：人民幣520.269百萬元)及來自英國投資物業租戶的收益為人民幣41.062百萬元(二零一八年：人民幣38.562百萬元)。於二零一九年十二月三十一日，人民幣9,174百萬元(二零一八年：人民幣9,096百萬元)之投資物業位於中國，而人民幣699百萬元(二零一八年：人民幣668百萬元)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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (經重列) 人民幣千元
收益		
租金收入	529,625	542,193
停車場收入	3,670	3,454
其他收入(附註i)	13,297	13,184
	<u>546,592</u>	<u>558,831</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	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理費用	11,523	11,968
物業稅(附註i)	58,583	60,923
其他稅項(附註ii)	6,156	6,976
預扣稅(附註iii)	50,328	53,046
租賃佣金	5,445	3,676
復工成本	6,573	—
其他	1,164	2,048
	<u>139,772</u>	<u>138,637</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	
	二零一九年	二零一八年
	(經重列)	
	人民幣千元	人民幣千元
管理人費用(附註i)	54,120	54,726
信託費用	1,724	1,962
估值費用(附註ii)	903	786
核數師薪酬		
–核數服務	1,851	1,454
–非核數服務：		
–收購相關專業費用(附註ii)	–	3,597
–其他	629	607
法律及其他專業服務費(附註ii)	6,789	51,890
其他	1,333	3,346
	<u>67,349</u>	<u>118,368</u>

附註：

- (i) 管理人費用明細載於附註11。
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，該等款項包括：
- 有關建議收購位於中國惠州一項商業物業之估值費用、核數師費用、法律及其他專業服務費約人民幣22.1百萬元；及
 - 就其他工作範圍支付予法律顧問及財務顧問之專業費用約人民幣21.4百萬元，主要與春泉產業信託自願全面收購要約有關。

8 其他收益／(虧損)，淨額

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計入損益的衍生金融工具公允價值虧損淨額	(3,737)	(332)
可轉換債券衍生工具部分的公允價值變動(附註20)	5,500	–
匯兌收益／(虧損)	2,060	(28,474)
其他各項虧損	(166)	(285)
	<u>3,657</u>	<u>(29,091)</u>

9 融資成本

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸利息開支(附註i)	146,230	146,149
可轉換債券利息開支	3,724	–
租賃負債利息開支	983	–
銀行借貸匯兌虧損(附註ii)	39,682	178,030
其他借貸成本	1,798	4,938
	<u>192,417</u>	<u>329,117</u>

附註：

- (i) 銀行借貸利息開支包括合約貸款利息及攤銷貸款安排費用，均已採用實際利率法確認。
- (ii) 銀行借貸匯兌虧損因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	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅	<u>2,136</u>	<u>337</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	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅及與單位持有人交易前的溢利	225,198	30,326
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))	<u>(263,974)</u>	<u>(131,725)</u>
	(38,776)	(101,399)
按香港利得稅稅率16.5%(二零一八年：16.5%)計算之稅項	(6,398)	(16,731)
不同稅率對海外業務的影響	888	229
毋須課稅收入	(4,104)	(4,944)
不可扣稅開支	<u>11,750</u>	<u>21,783</u>
	<u>2,136</u>	<u>337</u>

11 管理人費用

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
基本費用	41,804	42,120
浮動費用	<u>12,316</u>	<u>12,606</u>
	<u>54,120</u>	<u>54,726</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)。

根據管理人於二零一八年十二月十九日及二零一七年十二月四日作出的選擇，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二零一九年十二月三十一日止年度的任何房地產產生。

12 每個基金單位盈利

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (經重列) 人民幣千元
年內溢利(與單位持有人交易前)	223,062	29,989
就具攤薄作用的可轉換債券所作調整	<u>(1,776)</u>	<u>-</u>
就計算每個基金單位攤薄盈利的年內溢利 (與單位持有人交易前)	221,286	29,989
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	1,279,052,306	1,264,874,858
就管理人費用及具攤薄作用的可轉換債券的 可發行基金單位引致的攤薄調整	<u>164,222,791</u>	<u>3,456,904</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	1,443,275,097	1,268,331,762
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>人民幣17.44分</u>	<u>人民幣2.37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>人民幣15.33分</u>	<u>人民幣2.36分</u>

年內已發行可轉換債券被認為屬潛在基金單位，並用以釐定自發行日期起每個基金單位攤薄盈利。可轉換債券並無用以釐定每個基金單位基本盈利。有關可轉換債券的詳情載於附註20。

13 投資物業

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
年初	9,764,060	9,682,514
添置	3,237	483
於其他全面收益確認的匯兌差額	35,201	(1,759)
於綜合收益表確認的公允價值變動	70,767	82,822
年末	<u>9,873,265</u>	<u>9,764,060</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。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，投資物業已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註19)。

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，時間與集團中期及年度報告日期一致。於二零一九年十二月三十一日，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(二零一八年：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 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公允價值計量			
於二零一九年十二月三十一日	—	—	<u>9,873,265</u>
於二零一八年十二月三十一日（經重列）	—	—	<u>9,764,060</u>

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。於二零一九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5.0% (二零一八年：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404元(二零一八年：人民幣418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。於二零一九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4.1%至8.0%(二零一八年：4.3%至9.3%)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、其他相關收費及補償款項。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4.50英鎊至22.47英鎊(二零一八年：4.52英鎊至22.42英鎊)不等。

於二零一九年十二月三十一日，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／下降人民幣494百萬元(二零一八年：人民幣488百萬元)。

14 租賃

該附註提供有關本集團為承租人但非由本集團佔用之租賃的資料。

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產		
年初	-	-
因採納國際財務報告準則第16號作出的調整	15,275	-
於其他全面收益確認的匯兌差額	891	-
於綜合收益表確認的公允價值變動	138	-
年末	<u>16,304</u>	<u>-</u>
	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債，預期將於以下期間結算：		
1年內	136	-
超過1年	11,936	-
	<u>12,072</u>	<u>-</u>

有關因於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號而確認的調整，請參閱附註2(a)。

15 衍生金融工具

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
資產		
利率掉期之公允價值	-	438
	<u>-</u>	<u>438</u>
負債		
利率掉期之公允價值	4,102	702
	<u>4,102</u>	<u>702</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。

於二零一九年十二月三十一日之利率掉期的名義本金總額為人民幣1,032百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,032百萬元)，將於二零二零年四月二十九日結算。

截至二零一九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為人民幣3,737,000元(二零一八年：人民幣332,000元)(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。

利率掉期之賬面值預期將於以下期間結算：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
1年內	4,102	-
超過1年	-	264
	<u>-</u>	<u>264</u>
	<u>4,102</u>	<u>264</u>

16 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
應收租金	156	424
遞延應收租金(附註iv)	28,187	24,104
預付款	4,323	3,598
其他應收款項	27	401
	<u>32,693</u>	<u>28,527</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18)。
- (iii) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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19)。
- (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。
- (v) 貿易及其他應收款項的賬面值預期將於未來十二月內收回。

17 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
受限制銀行結餘	382,115	383,811
現金及現金等價物	124,992	107,094
	<u>507,107</u>	<u>490,905</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	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
美元	239,980	210,863
人民幣	228,543	225,548
港元	17,756	37,825
英鎊	20,828	16,669
	<u>507,107</u>	<u>490,905</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19)。

受限制銀行結餘與現金及現金等價物的賬面值預期分別於一年後及未來十二月內收回。

18 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
租賃按金 (附註i)	155,410	154,533
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	46,850	45,363
其他稅項撥備 (附註ii)	50	20
應付增值稅	2,176	1,678
應計費用及其他應付款項	53,922	63,066
	102,998	110,127

(i) 根據協議條款的賬齡分析如下及賬面值預期將於以下期間結算：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
1年內	31,037	51,263
超過1年	124,373	103,270
	155,410	154,533

(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。

貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若，且預期將於十二個月內結清。

19 計息借貸

銀行借貸的賬面值預期將於以下期間結算：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸		
1年內	-	-
超過1年	<u>3,199,602</u>	<u>3,654,535</u>
	<u>3,199,602</u>	<u>3,654,535</u>

銀行借貸乃以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
美元	<u>2,741,416</u>	3,220,982
英鎊	<u>458,186</u>	<u>433,553</u>
	<u>3,199,602</u>	<u>3,654,535</u>

集團借貸於報告年度末的利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
6個月或以內	<u>3,199,602</u>	<u>3,654,535</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。

於二零一八年一月，本集團就其貸款進行再融資：

- (i) 進行50.0百萬英鎊(約人民幣446.3百萬元)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2.20厘的年利率計息；及
- (ii) 動用現有美元有抵押貸款融資項下的18.0百萬美元(約人民幣123.8百萬元)循環貸款。連同先前從相同有抵押貸款融資中提取的450.0百萬美元(約人民幣3,095.3百萬元)定期貸款，全部美元借貸468.0百萬美元(約人民幣3,214.4百萬元)須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。

於二零一九年十二月，本集團提前償還部分美元貸款75.0百萬美元，尚未償還本金額減至合共393.0百萬美元。於二零一九年十二月二十三日，本集團修訂及延長現有美元有抵押貸款融資。新的有抵押貸款融資以美元計值，為數不超過555.0百萬美元，包括一筆已承諾定期貸款融資475.0百萬美元及一筆無承諾定期貸款融資80.0百萬美元。該等借貸按三個月美元倫敦銀行同業拆息另加1.55厘的年利率計息。本集團已動用新融資項下的定期貸款10.0百萬美元，而全部403.0百萬美元的美元借貸將須於二零二四年十二月二十四日全數償還。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，集團之投資物業(附註13)、衍生金融工具(附註15)、應收租金及所有未來應收租金(附註16)、受限制銀行結餘(附註17)、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。

20 可轉換債券

於二零一九年十一月二十七日，本集團發行585百萬港元可轉換債券，年利率1.75厘及於二零二二年十一月二十七日到期。該等債券可由債券持有人選擇按初始轉換價每個基金單位3.642港元轉換為新基金單位。

	賬面值 人民幣千元
主要負債部分	
於二零一九年一月一日	-
發行可轉換債券	421,320
融資成本	2,856
於其他全面收益確認的匯兌差額	<u>(2,163)</u>
於二零一九年十二月三十一日	422,013
衍生工具部分	
於二零一九年一月一日	-
發行可轉換債券	89,153
公允價值變動(附註8)	(5,500)
於其他全面收益確認的匯兌差額	<u>(427)</u>
於二零一九年十二月三十一日	83,226
於二零一九年十二月三十一日	<u>505,239</u>

於報告日期可轉換債券(不包括衍生工具部分)的實際利率為3.36%。

於二零二零年二月十二日，可轉換債券持有人已按初始轉換價每個基金單位3.642港元將所有債券予以轉換，及債券持有人已獲發行及配發160,626,029個新基金單位。

21 已發行基金單位

	基金單位數目	
	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
年初結餘	1,272,356,925	1,257,705,732
就管理人費用已發行的新基金單位	<u>13,456,390</u>	<u>14,651,193</u>
年末結餘	<u>1,285,813,315</u>	<u>1,272,356,925</u>

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，基金單位的成交市值為每個基金單位3.22港元(二零一八年：3.46港元)。按1,285,813,315個(二零一八年：1,272,356,925個)基金單位計算，市場資本值為4,140百萬港元(二零一八年：4,402百萬港元)(約人民幣3,700百萬元(二零一八年：約人民幣3,866百萬元))。

22 應收未來最低租金

於二零一九年十二月三十一日，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	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	527,001	480,960
一年後，五年內	814,280	797,986
五年後	300,980	321,638
	1,642,261	1,600,584

附註： 大部分經營租賃訂有固定租期，且租期為三年(二零一八年：三年)。

23 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%
Spring Treasury Limited	英屬處女群島， 有限責任	融資	1股 每股面值1美元	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%

24 按類別劃分的金融工具

		截至十二月三十一日 止年度	
		二零一九年	二零一八年 (經重列)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
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	16	156	424
受限制銀行結餘	17	382,115	383,811
現金及現金等價物	17	124,992	107,094
按公允價值計入損益的金融資產：			
衍生金融工具	15	-	438
		507,263	491,767
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	18	53,922	63,066
租賃按金	18	155,410	154,533
借貸	19	3,199,602	3,654,535
可轉換債券—主要負債部分	20	422,013	-
按公允價值計入損益的金融負債：			
衍生金融工具	15	4,102	702
可轉換債券—衍生工具部分	20	83,226	-
		3,918,275	3,872,836

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。

25 報告期後事項

於二零二零年二月十二日，可轉換債券持有人已按初始轉換價每個基金單位3.642港元將所有債券予以轉換，及債券持有人已獲發行及配發160,626,029個新基金單位。

於二零二零年初爆發新型冠狀肺炎病毒疫情(「新冠肺炎疫情」)後，全國／全區已經並且持續實施一系列防控措施。本集團將密切關注新冠肺炎疫情的發展並進一步評估其財務影響。

26 綜合財務報表審批

綜合財務報表於二零二零年三月二十七日經管理人批准刊發。