

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust

春泉產業信託

股份代號：01426

由春泉資產管理有限公司管理

2017 年報





關於春泉產業信託

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

關於管理人

春泉產業信託由春泉資產管理有限公司所管理，為一家於香港註冊成立的公司，唯一目的是管理春泉產業信託。於二零一七年十二月三十一日，管理人由 Mercuria Investment Co., Limited.（「**Mercuria**」，前稱 AD Capital Co., Ltd.，名稱於二零一六年一月一日變更）擁有 90.2% 股權，Mercuria 為於東京證券交易所上市的私募股權投資公司（股份代號：7190）。其知名股東包括日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式會社及三井住友信託銀行株式會社。

目錄

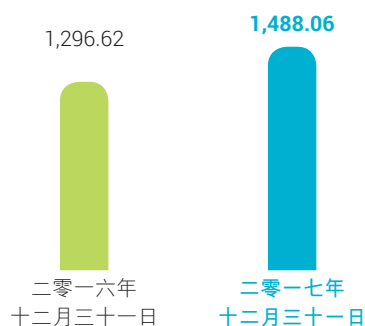
表現摘要	2
分派	3
主席報告	5
管理層討論與分析	10
環境、社會及管治報告	22
董事會及高級管理層	28
企業管治	34
風險管理及內部監控	61
關連人士交易	64
權益披露	70
估值報告	74
受託人報告	98
獨立核數師報告	99
綜合收益表	104
綜合全面收益表	105
分派聲明	106
綜合財務狀況表	107
綜合單位持有人應佔資產淨值變動表	108
綜合現金流量表	110
綜合財務報表附註	111
績效表	139
公司資料	140



表現摘要

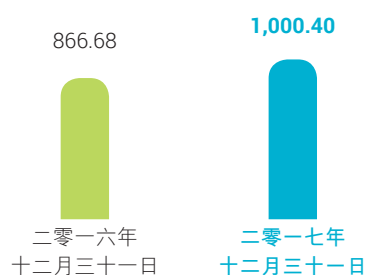
物業估值

(百萬美元)



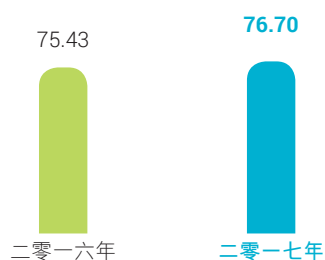
資產淨值

(百萬美元)



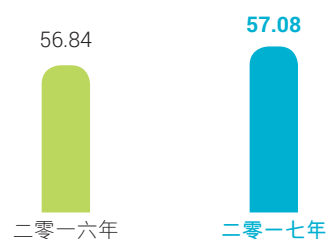
總收益

(百萬美元)



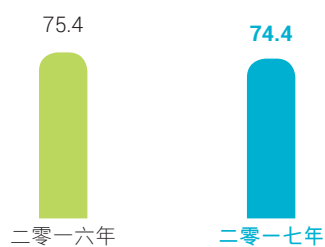
物業收入淨額

(百萬美元)



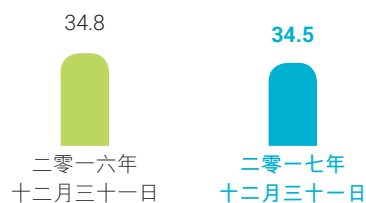
淨物業收益率

(%)



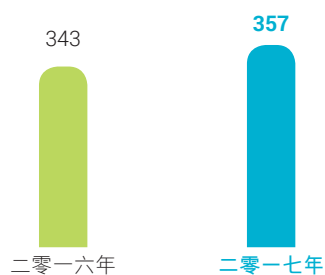
資本負債比率

(%)



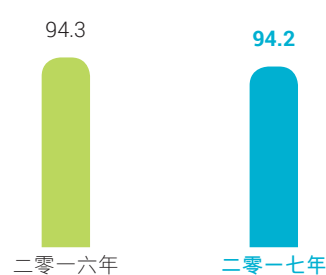
平均淨舊貨月租

(人民幣／平方米／月)



平均租用率

(%)



於報告年度，春泉產業信託收購英國84項獨立商業物業組合（「英國組合」）。由於英國組合已按長期基準全部租予一名單一租戶，故上文平均淨舊貨月租及平均租用率圖表並無計及英國組合。

分派

下文乃春泉產業信託（「**本集團**」）自二零一三年於聯交所上市截至二零一七年十二月三十一日止年度（「**報告年度**」或「**二零一七年財政年度**」）的分派摘要。

分派	每個 基金單位分派	分派收益率 ³	年度 分派收益率 ³
二零一七年末期分派 ¹	11.6 港仙	3.4%	6.2%
二零一七年中期分派	9.5 港仙	2.8%	
二零一六年末期分派	10.0 港仙	3.1%	7.1%
二零一六年中期分派	13.0 港仙	3.9%	
二零一五年末期分派	12.6 港仙	4.2%	8.8%
二零一五年中期分派	14.0 港仙	4.1%	
二零一四年末期分派	12.5 港仙	3.4%	7.2%
二零一四年中期分派	13.9 港仙	4.4%	
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 ²	7.0 港仙	2.2%	不適用

附註：

- 1 截至二零一七年十二月三十一日止年度末期分派的記錄日期為二零一八年四月十八日（「**記錄日期**」），支付日期預期為二零一八年四月二十七日。
- 2 二零一三年末期及特別分派涵蓋二零一三年十二月五日至二零一三年十二月三十一日的營運期間，並已於二零一四年九月三十日支付。
- 3 分派收益率及年度分派收益率以各相關財政期間之期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項目調整（定義見信託契約）的影響。有關調整的詳情，請參閱財務報表「分派聲明」一節。在報告年度內，單位持有人的可供分派收入總額約為33.97百萬美元（二零一六年：35.87百萬美元）。

分派（續）

分派

管理人董事會（「**董事會**」）謹代表春泉產業信託議決，向於二零一八年四月十八日名列單位持有人登記名冊的單位持有人宣派二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日期間（「**二零一七年末期分派期間**」）的末期分派每個基金單位 11.6 港仙（「**二零一七年末期分派**」）。然而，二零一七年末期分派或會於二零一八年一月一日至記錄日期期間發行新基金單位時予以調整。於該調整前及連同每個基金單位 9.5 港仙的中期分派，於報告年度的總分派為每個基金單位分派合共為 21.1 港仙（二零一六年：每個基金單位 23.0 港仙），分派比率為 100%。

所有分派將以港元（「**港元**」）派付。二零一七年末期分派所採納的港元兌美元（「**美元**」）匯率為香港銀行公會於緊接二零一七年十二月三十一日前五(5)個營業日所宣佈的開市參考牌價中間匯率的平均值 7.8135。

管理人確認二零一七年末期分派僅包括與單位持有人進行交易前的綜合除稅後溢利及二零一七年末期分派期間的非現金調整。

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

分派政策

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。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。

暫停辦理單位持有人登記

二零一七年末期分派的記錄日期為二零一八年四月十八日（星期三）。為釐定單位持有人的身份及其所持有基金單位數目，單位持有人登記名冊將於二零一八年四月十七日（星期二）至二零一八年四月十八日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理登記，在此期間不會辦理任何基金單位轉讓手續。二零一七年末期分派預期於二零一八年四月二十七日（星期五）支付予於記錄日期名列單位持有人登記名冊的單位持有人。

為符合資格收取二零一七年末期分派，所有已填妥的基金單位轉讓表格連同相關基金單位證書須於二零一八年四月十六日（星期一）下午四時三十分前遞交至春泉產業信託的香港基金單位登記處，即香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖）辦理登記手續。

主席報告



Toshihiro Toyoshima
主席兼非執行董事



主席報告

各位單位持有人：

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

績效回顧

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

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

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

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

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

主席報告（續）

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

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

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

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

該機會在年內浮現，春泉產業信託成功收購一組位於英國（「英國」）各地的84項獨立投資物業（「英國組合」）。該等物業均訂有長期租約，剩餘年期為15年，承租人為全國範圍內的汽車服務提供商Kwik-Fit。除一份租約外，全部租約於二零三二年屆滿。該投資風險極小，同時可確保在較長期間內產生穩定現金流。該收購包括一項只漲不跌按市值計價之租金審核機制，該機制每五年應用一次。該項英國投資所產生之回報已為盈利作出貢獻及有助於達致更強勁之下半年績效，其於末期分派中有所體現。就價值而言，英國零售投資組合目前佔整體產業信託投資組合約6.7%，由此反映，位於北京的華貿物業仍為春泉產業信託的重中之重。

主席報告（續）

為助抵銷人民幣貶值之影響及減少與償還春泉產業信託之美元定期貸款有關之成本，一次股權配售於二零一七年四月完成。該配售所得款項之大部分已應用於部分償還美元定期貸款。儘管股權配售導致產生輕微攤薄效應，但此戰略舉措可緩解資產及負債貨幣不符之問題。此外，管理人跟銀行進行磋商，改善其RCA01融資協議之條款，成功將息差降低110個基點。該寶貴和及時的資本管理舉措導致大幅節省利息，於報告年度計算為約3.28百萬美元。

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

展望

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

基於此堅固基礎，管理人對未來一年前景持謹慎樂觀態度。中國商業之整體前景紮實，且正如所述，儘管北京目前所進行的建築量較高，但對高端辦公樓之需求仍居高不下，市場上的租用率高企可見一斑。

主席報告（續）

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

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

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

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

Toshihiro Toyoshima

主席兼非執行董事

春泉資產管理有限公司

（以春泉產業信託管理人身份）

二零一八年三月二十一日



管理層討論與分析



春泉產業信託物業概覽

華貿物業

春泉產業信託目前為投資者持有位於北京CBD戰略位置的兩座超甲級寫字樓，即華貿中心1座及2座寫字樓，以及該兩幢辦公大樓地下樓層合共約600個停車位。兩座寫字樓的總建築樓面面積為120,245平方米，包括停車位25,127平方米。華貿中心位於北京傳統CBD東南面戰略位置，處於市中心東部朝陽區。

英國組合

英國組合包括分散於英國各地的84項獨立商業物業。該等物業出租予英國一家全國範圍內的汽車服務提供商Kwik-Fit (GB) Limited。Kwik-Fit於一九七一年成立，於該國家擁有最大的快速維修中心網絡，擁有超過600個中心。

中國

北京華貿中心1座及2座寫字樓

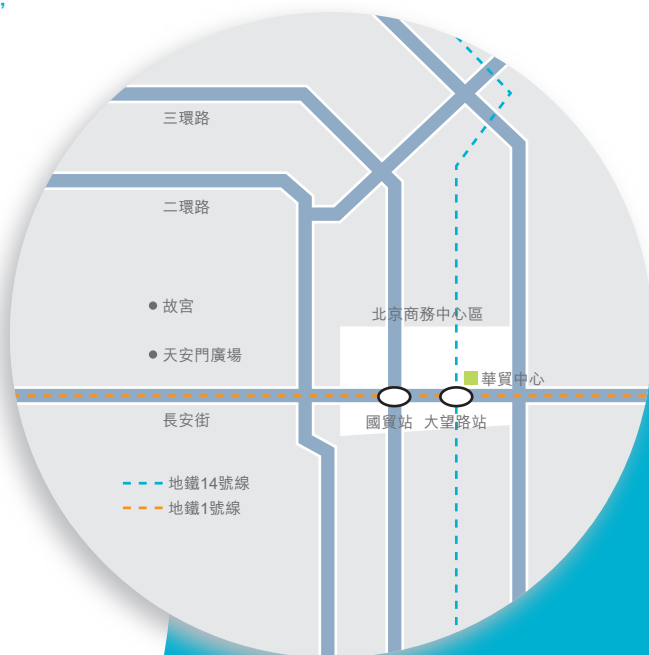
英國

84項商業物業



華貿中心概覽

華貿中心為北京 CBD 的優質多用途綜合大樓，駐有知名品牌酒店及購物商場。



寫字樓

超甲級寫字樓

- 獲選為中國二十大寫字樓之一
- 地庫與北京地鐵直接相連

購物

北京SKP及其他購物區

- 北京SKP — 以營業額計算為中國最大百貨公司之一

住宅

住宅區

- 設有會所的住宅式及服務式公寓

酒店

五星級豪華酒店

- 北京麗思卡爾頓酒店
- 北京JW萬豪酒店

管理層討論與分析（續）

華貿物業經營回顧

北京CBD是金融與保險、專業服務、高新技術與互聯網及其他眾多行業租戶的總部所在。於二零一七年末，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8.18百萬平方米的22.3%。就租賃活動而言，儘管租金小幅下跌，但北京CBD仍維持穩健增長，國內企業成為主要推動因素。國內企業積壓的龐大需求已削弱外資企業縮減面積以及該地區新增供應的影響，令出租率維持穩定。在韌性市場的支撐下，於報告年度內華貿物業仍維持穩定表現。

二零一七年北京寫字樓市場的空置率及租金

		空置率	同比變動 (百分點)	平均租金 (人民幣)	同比變動 (%)
CBD	甲級	4.9%	(0.6)	384	(2.6)
	超甲級	5.0%	1.1	425	(0.5)

資料來源：仲量聯行研究（二零一七年十二月）

華貿物業經營表現

截至以下日期止六個月	二零一六年 十二月三十一日 人民幣百萬元	變動	二零一七年 六月三十日 人民幣百萬元	變動	二零一七年 十二月三十一日 人民幣百萬元
收益					
— 租金收入	233.70	1.8%	237.81	3.0%	244.99
— 停車場收入	1.68	2.4%	1.72	0.6%	1.73
— 其他收入（附註ii）	8.11	(34.8%)	5.29	47.8%	7.82
	243.49	0.5%	244.82	4.0%	254.54
物業經營開支					
— 物業管理費用	(5.54)	(2.7%)	(5.39)	2.8%	(5.54)
— 物業稅（附註iii）	(29.72)	(2.7%)	(28.92)	2.8%	(29.72)
— 其他稅項（附註iv）	(3.72)	(6.5%)	(3.48)	(0.6%)	(3.46)
— 預扣稅（附註v）	(24.23)	(0.1%)	(24.20)	3.1%	(24.94)
— 租賃佣金	(1.90)	(42.6%)	(1.09)	275.2%	(4.09)
— 其他	(0.43)	(4.7%)	(0.41)	—	(0.41)
	(65.54)	(3.1%)	(63.49)	7.4%	(68.16)
物業收入淨額	177.95	1.9%	181.33	2.8%	186.38

附註：

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

管理層討論與分析（續）

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

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

i 儘管綜合財務報表以美元編製，但華貿物業的表現以華貿物業的功能貨幣人民幣呈列。

ii 其他收入主要指租戶提早終止租約所支付補償金。

iii 物業稅指房產稅及土地使用稅。

iv 自二零一六年五月一日起，以往適用於集團的營業稅由增值稅所取代。有關詳情，請參閱春泉產業信託於二零一六年五月三日及二零一六年七月二十五日刊發之公告。

v 其他稅項指城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。

vi 中華人民共和國預扣稅乃按租金收益的10%計算。

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

物業經營開支主要包括稅項開支，即預扣稅、其他稅項和物業稅。稅項開支合共佔物業經營開支總額的87.1%。物業管理費用按總收益的2.0%計算，佔物業經營開支總額的8.3%。

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

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

管理層討論與分析（續）

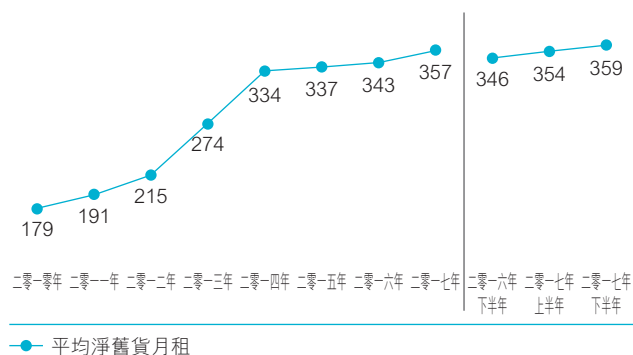
租金收入

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

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

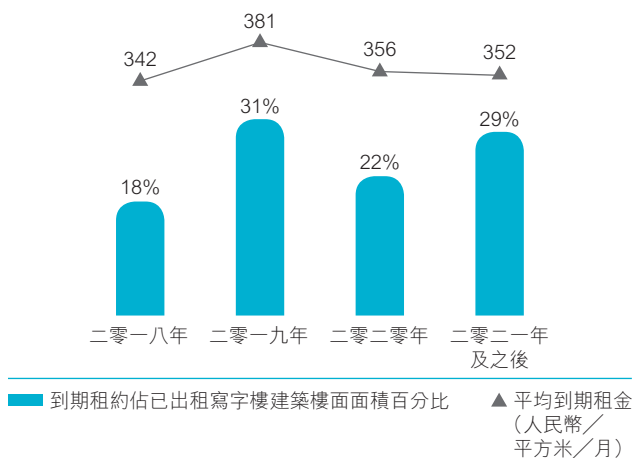
舊貨租金

（人民幣／平方米／月）



按建築樓面面積劃分的租約屆滿的分析

（人民幣／平方米／月）



附註：淨舊貨租金經扣除營業稅及增值稅（如適用）後呈列。

於二零一七年十二月三十一日，華貿物業的加權平均的租約到期為814天（以建築樓面面積計）。於截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度或之前的到期租約分別佔已出租總建築樓面面積的17.8%及30.8%，而該等到期租約的平均淨單位租金分別為每平方米人民幣342元及每平方米人民幣381元。

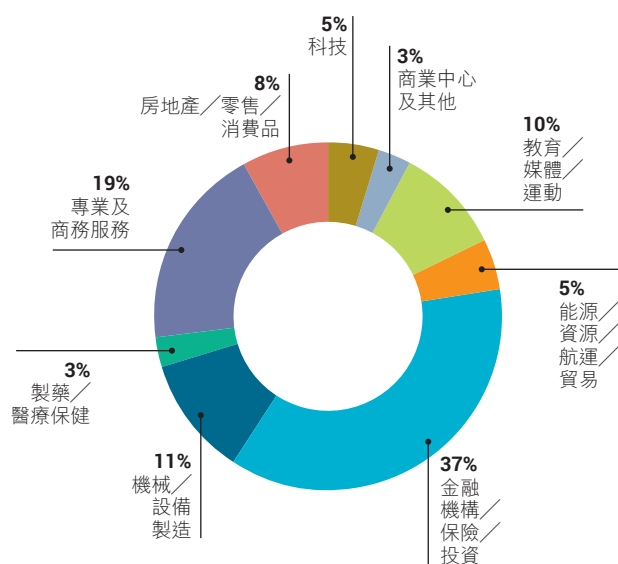
租戶基礎

於二零一七年十二月三十一日，春泉產業信託之物業擁有合共189名租戶。五大租戶佔報告年度內總收益的21.8%及於二零一七年十二月三十一日佔總建築樓面面積的23.7%。五大租戶（以建築樓面面積計）詳情如下表。

租戶	佔已出租總建築樓面面積百分比
愛普生	5.8%
戴爾斯克	4.8%
康泰納仕	4.7%
中德證券	4.2%
德意志銀行	4.2%
總計	23.7%

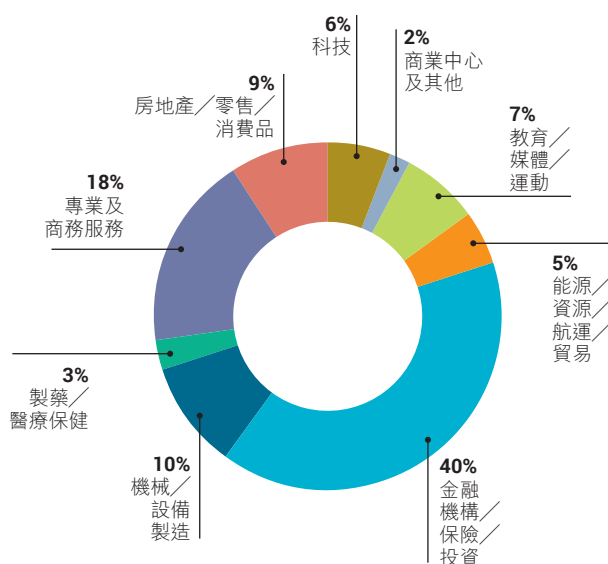
按行業劃分的租戶

佔已出租寫字樓建築樓面面積百分比
(於二零一七年十二月三十一日)



按行業劃分的租戶

佔每月收入百分比
(於二零一七年十二月三十一日)



管理層討論與分析（續）

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／	相關百分比
		已付佣金 人民幣元	
北京華瑞興實地產諮詢有限公司 ¹	物業管理	10,931,995	67.8%
北京仲量聯行物業管理服務有限公司	租賃	1,427,958	8.9%
北京利豐聯行房地產經紀有限公司	租賃	774,324	4.8%
北京好租科技發展有限公司	租賃	575,178	3.6%
北京博睿環球房地產經紀有限公司	租賃	411,014	2.6%
總計		14,120,469	87.7%

¹ 北京華瑞興實地產諮詢有限公司由 Mercuria 擁有 40% 股權，而 Mercuria 亦擁有管理人 90.2% 股權。

英國組合業務回顧

收購日期（二零一七年七月十四日）至二零一七年十二月三十一日止期間 英鎊（「英鎊」）	
收入	
— 租金收入	2,058,626
開支	
— 租賃物業的主租租金	(53,135)
— 物業管理費用	(32,400)
	(85,535)
物業收入淨額	1,973,091

春泉產業信託於二零一七年七月完成收購英國組合。84 項物業均為與租戶（英國領先汽車服務經營公司 Kwik-Fit (GB) Limited）訂立的長期租約。除一份租約外，其餘租約均於二零三二年三月到期。目前，英國組合的租用率為 100%，每年合約租金收入為約 4.51 百萬英鎊。春泉產業信託可獲得大部分租金收入的轉付，原因是租約屬「全面維修及保險」性質，根據該等租約，租戶同意支付協議規定之任何日常費用（租金、水電費等）以及有關物業的所有房產稅、房屋保險及保養費（三重「淨利」）。

管理層討論與分析（續）

財務業績摘要

（除另指明外，以百萬美元列示）

截至十二月三十一日止年度	二零一六年	二零一七年	變動
收益	75.43	76.70	1.7%
物業經營開支	(18.59)	(19.62)	5.5%
物業收入淨額	56.84	57.08	0.4%
淨物業收益率	75.4%	74.4%	-1.0 個百分點
除稅後溢利	91.29	55.16	(39.6%)
可供分派收入總額	35.87	33.97	(5.3%)

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

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

財務表現

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

專業服務費及行政開支增加至11.76百萬美元，其中就於二零一七年十一月十日舉行之單位持有人特別大會所產生之成本約為0.52百萬美元，而計息借貸之財務收入總額錄得9.87百萬美元（二零一六年：成本51.90百萬美元），受惠於將美元銀行借貸換算成人民幣時確認的匯兌收益29.46百萬美元（二零一六年：虧損32.16百萬美元）。現金利息開支為17.11百萬美元，而二零一六年為16.54百萬美元，此乃由於美元倫敦銀行同業拆息率不斷上升及承擔額外債務為收購英國組合撥資。此外，由於二零一七年所採用的月均匯率低估了兌換時人民幣兌美元的實際匯率，故錄得換算收益2.96百萬美元。撥回按市值計之收益及於報告年度上半年到期的兩份貨幣遠期合約的現金結付錄得虧損8.08百萬美元。

管理層討論與分析（續）

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

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

財務狀況

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

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

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

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

於二零一七年六月二十六日之前，華貿物業融資之未償還貸款金額按三個月美元倫敦銀行同業拆息率另加年息差2.75厘計息。於二零一七年六月二十三日，春泉產業信託就華貿物業融資之日期為二零一五年二月十八日之原融資協議及日期為二零一六年二月五日之過往修訂契約（「**融資協議**」）訂立修訂契約（「**契約**」）。契約修訂融資協議之若干條文，其中包括將定期貸款融資及無承諾融資的利息差均由2.75%下調110個基準點至1.65%，自二零一七年六月二十七日起生效。按未償還貸款金額450.00百萬美元計算，利息差下調相當於每年節省利息約4.95百萬美元。

2. 澳州及紐西蘭銀行（「**澳新銀行**」）授出37.00百萬英鎊（相當於約50.04百萬美元）之融資（「**英國融資一**」），以完成於二零一七年七月十四日收購英國組合。英國融資一已於二零一八年一月三十一日到期；及
3. Banco Santander向物業控股公司授出約36.09百萬英鎊（相當於約48.81百萬美元）之貸款（「**英國融資二**」），該貸款於收購英國組合期間由春泉產業信託獲得及承擔。英國融資二將於二零二零年八月到期。

管理層討論與分析（續）

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

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

春泉產業信託的投資物業、應收租金、受限制銀行結餘、RCA01之普通股、所有日後貿易應收款項及Hawkeye Properties 501之若干資產已抵押作為貸款融資的擔保（如適用）。此外，RCA01、RUK01及Hawkeye Properties 501的受限制銀行結餘質押予華貿物業融資抵押代理人或英國融資一及英國融資二的貸款銀行或受其控制。於報告年度，春泉產業信託、RCA01及RUK01一直在各重大方面遵守相關融資與擔保文件的所有條款及條文。

春泉產業信託（連同其特殊目的機構，統稱「**本集團**」）於二零一七年十二月三十一日的不受限制現金為21.31百萬美元，二零一六年十二月三十一日則為28.83百萬美元。本集團亦有未提取銀行貸款融資總額20.00百萬美元。憑藉該等財務資源，春泉產業信託有充足流動資產應付營運資金及營運需求。現金一般存置為短期存款，大部分以美元計值。本集團定期檢討其流動資金及融資需求。

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

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

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

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

管理層討論與分析（續）

單位持有人應佔資產淨值

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

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

已發行新基金單位

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

日期	詳情	基金單位觸目
二零一六年十二月三十一日	已發行基金單位總數的年初結餘。	1,130,562,940
二零一七年三月二十七日	按每個基金單位3.299港元（即信託契約所界定市價）的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一六年十二月三十一日止三個月的80%管理人基本費用。	+ 2,615,069
二零一七年四月二十一日	按每個基金單位3.25港元的價格向China Orient Stable Value Fund Limited發行新基金單位。	+ 114,884,000
二零一七年四月二十八日	按每個基金單位3.257港元（即信託契約所界定市價）的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一七年三月三十一日止三個月的100%管理人基本費用。	+ 3,253,154
二零一七年八月四日	按每個基金單位3.466港元（即信託契約所界定市價）的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一七年六月三十日止三個月的100%管理人基本費用。	+ 3,104,388
二零一七年十一月二日	按每個基金單位3.409港元（即信託契約所界定市價）的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一七年九月三十日止三個月的100%管理人基本費用。	+ 3,286,181
二零一七年十二月三十一日	已發行基金單位總數的年終結餘。	1,257,705,732

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

僱員

報告年度內，春泉產業信託由管理人管理，並無直接僱用任何員工。

環境、社會及管治報告

管理人謹根據上市規則附錄二十七提呈報告年度的環境、社會及管治報告（「ESG 報告」）。

本報告涵蓋春泉產業信託在管理華貿物業方面的可持續發展舉措、政策及表現¹。

華貿物業由北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司（「物業管理人」）管理。物業管理人已委聘北京華貿第一太平物業管理有限公司（「樓宇管理人」）提供一般樓宇管理服務。

持份者的參與及重要性評估

在編製環境、社會及管治（「ESG」）報告的過程中，管理人、物業管理人及樓宇管理人已識別相關的 ESG 議題，並就該等議題對春泉產業信託及其持份者的重要性作出評估。被視為重要的 ESG 議題列示如下，且已於本 ESG 報告中作出相應披露。

ESG 範疇	重要 ESG 議題
A. 環境	
A1 排放物	• 廢物處理
A2 資源使用	• 碳排放
A3 環境及天然資源	• 能源及水資源的使用
	• 室內空氣質素
	• 建設及翻新
B. 社會	
B1 僱傭	• 勞工待遇
B2 健康與安全	• 工作環境健康及安全
B3 發展及培訓	• 員工發展及培訓
B4 勞工準則	• 童工及強制勞工
B5 供應鏈管理	• 供應商行為
B6 產品責任	• 客戶服務及質量保證、責任投資及信息安全
B7 反貪污	• 反貪污
B8 社區投資	• 社區計劃

¹ 於報告年度，春泉產業信託收購英國組合。考慮到收購乃於該年度下半年（七月十四日）完成，並且由單一租戶佔用及管理，英國物業組合的貢獻不被認為屬重大，因此不包括在本年度 ESG 報告的範圍內。

A. 環境

A1 排放物

廢物處理

華貿物業在廢物處理過程中制定了減少、重用及回收計劃，此乃管理人致力於保育及愛護環境的一方面。同時，管理人亦會確保華貿物業遵守國家的所有相關環保法律法規，並保持與最新的監管改進一致。

於報告年度，自華貿物業的租戶所收集廢物的估計總量如下：

廢物類型 ¹	二零一七年
無害廢物（噸） （包括生活垃圾及家庭垃圾）	2,592
可回收廢物（噸） （包括塑料、紙張、玻璃及其他可回收物品）	4,147
一般建築廢料（噸） （包括室內裝修及建築改造工程產生的廢物）	7,200

我們已在華貿物業實施以下環保措施：

- 在公共區域放置回收桶，方便收集及分類可回收廢物
- 聘用合資格及持牌人員將所收集廢物運往廢物處理所
- 利用污水過濾設施
- 從政府的相關負責部門取得污水排放許可證

於報告年度內，管理人並無得悉有任何不遵守相關環保法律及規例的情況。

碳排放

華貿物業的碳排放主要來自能源的消耗。於報告年度內的碳排放如下：

	二零一七年	二零一六年
二氧化碳排放量（噸） ²	8,320	11,907
排放密度（噸／平方米）	0.057	0.082

華貿物業的碳足跡較二零一六年有所減少，證明了管理人所實施的各種節能措施的有效性。有關更多詳情請參閱下文「A2資源使用」一節。

1 基於主營業務的性質，於報告年度，我們的業務並無產生任何重大的空氣污染排放物或有害廢物。

2 碳排放量乃參考世界資源研究所(WRI)及世界可持續發展工商理事會(WBCSD)所發佈的溫室氣體盤查議定書；中國國家發展和改革委員會應對氣候變化司所頒佈的「中國區域電網基準線排放因子」；以及香港交易及結算所有限公司所頒佈的「環境、社會及管治報告指引」計算得出。關於碳排放的報告已涵蓋範圍1及範圍2。

A2 資源使用

管理人一直致力於提升營運效率及在華貿物業營運中優化資源的使用。管理人與樓宇管理人協作，以透過採取各種措施（包括交流活動及投資於資源節約設備）去減少電力及水資源的消耗。樓宇管理人會定期監測水資源及能源的消耗情況，一旦發現任何異常情況，則及時進行調查及採取補救措施。

能源的使用

華貿樓宇的能源消耗主要來自公共區域的照明、空調、升降機及自動電梯所耗用的電力。華貿物業於報告年度的能源消耗情況如下：

	二零一七年	二零一六年
購買電力（千瓦時） ¹	10,950,124	11,794,276
耗電強度（千瓦時／平方米）	75.32	81.13

我們採取了以下措施來提升能源效率：

- 採用 Techcon-EEC 節能專家控制系統（「Techcon-EEC 系統」），為中央空調系統的運行提供先進的能源管理、能效控制及消耗診斷解決方案。該系統管理所有空調硬件和軟件，並分析消費模式，以便為提升能源效率提供切實可行的解決方案。據估計，該系統可使空調用電量減少 15%。
- 自二零一五年起陸續將傳統照明設備更換為 LED 燈，以提高照明設備的能源效率。我們目前在電梯大廳、洗手間、走廊、地下停車場及戶外泛光燈處均已安裝 LED 燈。據估計，更換 LED 燈後可在保持原來光照強度的同時每年節能 550,000 千瓦時。
- 安裝先進的升降機管理系統，以提高運行效率及節約能源。

水資源的使用

於報告年度，租戶及行政設施的用水量如下：

	二零一七年	二零一六年
購買水資源（噸）	192,552	167,968
用水強度（噸／平方米）	1.32	1.16

耗水量的增加乃由於如上所述在七月及八月安裝啟用 Techcon-EEC 系統所致，因為在安裝啟用過程中需要定期將冷水機內的水排空並重新灌裝。

華貿物業已實施多項節水措施，其中包括：

- 在公共洗手間使用感應水龍頭
- 使用回收水灌溉園林
- 定期進行漏水評估
- 在公共區域張貼鼓勵節水的標誌

¹ 不包括並非由物業管理人及樓宇管理人直接控制的租賃單位的租戶消耗。

環境、社會及管治報告（續）

A3 環境及天然資源

除上述環境問題外，於報告年度內已識別並處理的其他重大議題如下：

室內空氣質素

管理人深明，長期以來華貿物業的租戶及訪客一直相當關注北京的空氣質素。為提供一個舒適健康的環境，我們已安裝空氣淨化系統，當中融合了靜電過濾器及活性炭層。此舉顯著降低了PM2.5水平，使華貿物業的室內空氣質素達到75微克／立方米的一級國家標準。

此外，我們還安裝了先進的停車系統，為司機提供諸如到達空車位的最短路線等有用信息，從而減少車輛產生的碳排放。

翻新

由樓宇管理人設立的翻新工程管理辦公室（「翻新管理辦公室」）負責控制在華貿物業內的租戶場所及公共區域展開翻新活動時所產生的噪音、氣味及廢物。我們已發佈並落實書面指引。

指引包括以下規定：

- 所用物料應符合我們的環保標準，即無危險、無臭、無害
- 僅可在非辦公時段及公眾假期進行翻新
- 不可將易燃物料存放在辦公區域
- 應妥善包裝並在指定區域處理翻新工程所產生的廢料
- 翻新管理辦公室會進行視察，以評估工程對公共安全的影響

B. 社會

B1 僱傭

作為一個投資信託，春泉產業信託並無任何僱員。然而，在僱傭待遇方面，管理人已為其員工制定一套全面的政策，當中涵蓋以下領域：

- 提供具競爭力的薪酬及福利待遇，以吸引及挽留人才
- 執行招聘、解聘、晉升的標準程序，從而確保公平性
- 定期進行表現評核，向僱員提供反饋意見及提供職業發展機會
- 為僱員提供充足的休息時間

管理人亦致力倡導機會均等原則。我們為員工提供發展機會、培訓及前景，而不論種族、性別、是否殘疾、懷孕等。

於報告年度，管理人並無得悉任何有關不遵守僱傭法律及規例的情況。

環境、社會及管治報告（續）

B2 健康與安全

為了維持健康及安全的工作環境，物業管理人及樓宇管理人須識別及預防華貿物業的任何安全隱患。在展開樓宇保養工作時，我們僅會派遣具備相關證書及牌照的合資格人員操作機器及設備，並會提供適當的防護裝備。

於報告年度，管理人並無得悉任何有關不遵守健康與安全法律及規例的情況。

B3 發展及培訓

管理人致力為員工提供專業及個人成就方面的持續發展機會。我們鼓勵物業管理人及樓宇管理人為在華貿物業工作的操作人員舉辦安全及技術培訓課程，以使彼等具備相關知識及技能。承包商亦須確保向其工人提供視為適當的足夠培訓，確保遵守相關法律及規例。

B4 勞工準則

我們嚴禁在營運及供應鏈中使用童工及強制勞工。就業機會僅應按照公平、公開及自願原則提供。我們要求物業管理人及樓宇管理人採取適當的偵查及預防措施，以盡量降低相關風險。該等措施包括簽署僱傭合約，當中規定保障雙方權益的僱傭條款及條件。

於報告年度，管理人並無得悉任何有關不遵守勞工準則法律及規例的情況。

B5 供應鏈管理

春泉產業信託鼓勵供應商將 ESG 最佳應用融入營運過程中及維持公平的勞工準則，採納其在環境及社會責任方面的價值觀。

已通過 ISO14000 環境管理認證的樓宇管理人，已建立環境管理系統，且已證明其具備能力管理日後可能出現的環保事宜。

B6 產品責任

客戶服務及品質保證

物業管理人已委聘一位經驗豐富的物業管理代理作為樓宇管理人，其已獲得 ISO9001 質量管理體系認證及獲得由中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的一級資質物業管理企業等資歷。我們已派發用戶手冊，向租戶提供有關樓宇管理人所提供服務的全面指引，並已於華貿物業內部設立客戶服務部，以及時向租戶提供專門支持。

為更好地評估樓宇管理人的表現，我們每半年會進行一次租戶滿意度調查，以收集租戶對我們客戶服務質素的反饋。在二零一七年八月所進行的調查中，租戶的平均滿意度超過 95%，回覆率為 90%。

環境、社會及管治報告（續）

負責任的投資

為了創造長遠可持續的價值，春泉產業信託在作出每項投資決策時均會考慮ESG因素，隨後實施流程和控制以評估每項投資決策的ESG影響。

資訊安全政策

物業管理人已建立一套系統，以確保充分的資訊安全水平。該系統遵守所有相關的地方法規，並執行恰當的程序以確保對資訊（例如其租戶的具體數據）保密。所有敏感資料均通過使用物理及系統性程序保護，僅可由指定僱員按「應知方知」的基準獲取。機密資訊的保存期乃根據相關法例或合約予以明確規定。

於報告年度，管理人並無得悉任何有關不遵守產品責任法律及規例的情況。

B7 反貪污

為了杜絕所有形式的賄賂及貪污行為，嚴禁管理人的任何成員在開展業務活動時索取、接受或提供任何賄賂。彼等必須拒絕會影響彼等客觀性或可能被認為或被指控行為失當的好處及／或利益。合規總監會持續就反貪污相關事宜提供指引及支援。管理層遇到潛在利益衝突時亦須立即向合規總監報告。

於報告年度，管理人並無得悉任何有關不遵守反貪污法律及規例的情況。

B8 社區投資

於報告年度，我們向香港理工大學及香港維多利亞獅子會捐款，分別支援學生發展計劃及長者探訪活動。

於報告年度，我們鼓勵華貿物業的租戶參與由樓宇管理人及其他機構所舉辦的各種社區活動（包括但不限於以下各項）：

- 環保換取計劃—該計劃旨在提高租戶對廢物處理（包括減少和回收）的意識。租戶可攜帶可回收物品到收集亭，以換取環保紀念品。
- 禁煙活動—鼓勵參加者創作並在社交媒體平台上分享反吸煙口號。亦邀請參加者測試生命體征，讓彼等可更清楚地了解吸煙對健康的危害。



董事會及高級管理層



董事會及高級管理層

董事



Toshihiro Toyoshima

主席兼非執行董事

Toshihiro Toyoshima 先生，55歲，於二零一三年一月二十九日獲委任為管理人的董事會主席兼非執行董事。Toyoshima 先生自二零零八年十月起一直擔任 Mercuria 的行政總裁，並自該公司於二零零五年十月成立以來擔任董事會成員。加入 Mercuria 前，他曾於一九八五年四月至二零零八年十月期間任職日本政策投資銀行。二零零一年七月至二零零四年九月期間，Toyoshima 先生亦曾於世界銀行擔任高級私營部門專家，負責四個非洲國家的私營部門界別政策。

Toyoshima 先生於一九八五年畢業於東京大學，取得法學學士學位，並於一九九二年畢業於麻省理工學院，取得房地產發展及城市規劃雙碩士學位。



Hideya Ishino

非執行董事

Ishino 先生，54歲，於二零一三年四月十日獲委任為管理人的非執行董事。自二零零八年六月起，他一直任職於 Mercuria，並自二零一零年三月起擔任 Mercuria 的營運總監。加入 Mercuria 前，Ishino 先生於二零零四年三月與其他人共同創辦 Sports Vanguard Co., Ltd.，該公司提供運動相關互聯網社區服務及買賣平台。Ishino 先生於一九八六年四月至二零零零年三月期間曾任職於 Salomon Brothers (Tokyo)。

Ishino 先生於一九八六年畢業於東京大學，持有文學學士學位。



Nobumasa Saeki

執行董事

Saeki 先生，48 歲，於二零一三年四月十日獲委任為管理人的執行董事，為管理人的負責人員之一。Saeki 先生主要負責監督春泉產業信託的物業管理，包括：(i) 制定租賃策略及授權所有租約，以盡量提高該物業的租金收入；(ii) 訂立有關該物業保養活動的預算及監察有關活動；(iii) 與當地團隊成員及物業管理人監管該物業的日常現金運作；及 (iv) 促使對該物業進行估值，並檢討及分析評估報告。自二零零八年九月起，彼為 Mercuria 的高級副總裁，及至二零一二年一月，彼成為 Mercuria 的董事總經理。此前，於二零零七年七月至二零零八年九月期間，彼為東京證券交易所上市公司 Re-Plus Inc. 的海外投資組主管。於二零零四年八月至二零零七年七月期間，彼亦為 The Tokyo Star Bank, Limited 的副總裁；於二零零二年七月至二零零四年八月期間，彼為 GMAC Commercial Mortgage Japan K.K. 的助理副總裁，於二零零零年三月至二零零二年七月期間，彼為 UBS Warburg Securities Japan Ltd. 的聯席董事。

Saeki 先生於一九九三年取得東京大學的經濟學學士學位。



梁國豪先生

執行董事

梁先生，47 歲，於二零一七年一月獲委任為管理人的董事總經理，為管理人的負責人員之一。梁先生在融資及財資、投資及基金管理方面擁有逾二十三年經驗。

加盟管理人之前，梁先生曾於陽光房地產投資信託基金（香港交易所代號：0435）之管理人恒基陽光資產管理有限公司擔任投資及投資者關係總監及負責人員。此前，他曾於領匯房地產投資信託基金（香港交易所代號：0823，現稱領展房地產投資信託基金）之管理人領匯管理有限公司（現稱領展資產管理有限公司）擔任投資經理及負責人員。

梁先生持有澳洲新南威爾斯大學生物製藥應用科學碩士學位、澳洲悉尼大學經濟學學士學位及法律學士學位。彼為特許金融分析師。



馬世民

獨立非執行董事

馬先生，78歲，於二零一三年十一月二十日獲委任為管理人的獨立非執行董事。彼自一九九八年起擔任其創辦的私募股權集團 GEMS (General Enterprise Management Services Limited) 的主席，並於二零一七年五月起由非執行主席改任為主席。彼亦：(i) 自一九九二年七月起擔任東方海外（國際）有限公司（股份代號：316）的獨立非執行董事；(ii) 自一九九四年三月起擔任永泰地產有限公司（股份代號：369）的獨立非執行董事；(iii) 自二零一六年三月起擔任鐵江現貨有限公司（股份代號：1029）的獨立非執行董事；(iv) 自二零一零年八月起擔任綠心集團有限公司（股份代號：94）的非執行董事；(v) 自二零一五年四月起擔任中國天然氣集團有限公司（股份代號：0931）的非執行董事（由二零一四年十月獲委任之獨立非執行董事調任）。

馬先生曾出任和記黃埔有限公司執行董事十年。彼於一九九四年至一九九八年間亦擔任德意志銀行集團的亞太區執行主席。過去，彼曾於二零一零年至二零一四年間擔任 Essar Energy plc（一間於倫敦證券交易所上市的公司）的副主席兼獨立非執行董事；於二零一一年至二零一三年間擔任 Glencore International plc（一間於倫敦證券交易所及香港聯交所（股份代號：805）上市的公司）的非執行主席；於二零一三年至二零一五年間擔任 Gulf Keystone Petroleum Ltd.（一間於倫敦證券交易所上市的公司）的主席兼獨立非執行董事；於二零零七年至二零一零年間擔任 Vodafone Group Plc 的非執行董事；於一九九九年至二零一三年間擔任 Sino-Forest Corporation（一間於多倫多證券交易所上市的公司）的獨立董事；於二零一五年至二零一七年間擔任長江實業集團有限公司（股份代號：1113）的非執行董事及於二零零三年十月至二零一七年九月間擔任 Compagnie Financière Richemont SA（一間於瑞士交易所上市的公司）的非執行董事。

馬先生持有巴斯大學法學榮譽博士學位。



邱立平

獨立非執行董事

邱先生，53歲，於二零一三年十一月二十日獲委任為管理人的獨立非執行董事。邱先生為一間專注於中國經營業務的私募股權投資公司麥頓投資的聯合創辦人。自二零零二年二月起，彼為 Milestone China Opportunities Fund I 及 Fund II, L. P. 的一般合夥人，該兩家公司均為主要投資於高速增長的中國公司的合夥公司。邱先生為秦皇島博碩光電設備有限公司（自二零一四年八月十八日起於全國中小企業股份轉讓系統掛牌）的董事。邱先生於二零一七年三月十三日不再擔任紐約證券交易所上市公司 Trina Solar Ltd.（紐約證交所：TSL）的董事。Trina Solar Ltd. 於二零一七年三月十四日在紐約證交所除牌。

邱先生取得中國國防科技大學的工程學士及碩士學位。



林耀堅

獨立非執行董事

林先生，63歲，於二零一五年一月十二日獲委任為管理人之獨立非執行董事。林先生為英國特許公認會計師公會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、澳洲及紐西蘭特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員，並為香港理工大學榮譽院士。林先生擁有豐富的會計、審核及業務諮詢經驗。

林先生(i)自二零一三年十月起擔任上海復旦張江生物醫藥股份有限公司（股份代號：1349）的獨立非執行董事；(ii)自二零一四年九月起擔任維太移動控股有限公司（股份代號：6133）的獨立非執行董事；(iii)自二零一五年七月起擔任環球數碼創意控股有限公司（股份代號：8271）的獨立非執行董事；(iv)自二零一五年八月起擔任首長寶佳集團有限公司（股份代號：0103）的獨立非執行董事；(v)自二零一五年八月起擔任中遠海運港口有限公司（前稱中遠太平洋有限公司）（股份代號：1199）的獨立非執行董事；(vi)自二零一六年三月起擔任玖龍紙業（控股）有限公司（股份代號：2689）的獨立非執行董事；(vii)自二零一七年一月起擔任縱橫遊控股有限公司（股份代號：8069）的獨立非執行董事；(viii)自二零一七年六月起擔任中信國際電訊集團有限公司（股份代號：1883）的獨立非執行董事；及(ix)自二零一七年十月起擔任榮威國際控股有限公司（股份代號：3358）的獨立非執行董事。林先生不再任聯交所上市公司民信金控有限公司（股份代號：273）的董事，自二零一七年五月二十四日起生效。

林先生曾於一九九七年至二零零三年擔任香港聯合交易所有限公司上市委員會委員及財務匯報諮詢小組成員，於一九九四年至二零零九年擔任香港會計師公會委員會委員，及於一九九三年至二零一三年擔任羅兵咸永道會計師事務所合夥人。

彼現為香港管理專業協會屬下之財務管理委員會小組成員。林先生於一九七五年畢業於香港理工大學，取得高級文憑。



鍾偉輝

董事

鍾先生，36歲，為管理人的董事及負責人員之一，亦是投資及投資者關係主管，負責物色及評估潛在收購或投資項目和投資者關係活動。鍾先生於除日本以外的亞洲地區的資產管理及投資研究方面擁有超過14年經驗。於加入管理人前，鍾先生為盛世投資（香港）有限公司的高級基金經理及負責人員，參與推出一個除日本以外的亞洲地區的絕對回報股票基金，並負責產品開發及策略制定。此前，鍾先生為宏卓投資管理有限公司的基金經理，積極參與發掘投資構想、股票研究、宏觀經濟分析及其除日本以外的亞洲地區絕對回報股票基金的日常投資組合管理。鍾先生曾於羅兵咸永道會計師事務所擔任香港及中國大陸公司法定審計工作。

鍾先生於二零零三年取得香港科技大學的工商管理（財務）學士學位。



郁筱倫

合規總監

郁女士，53歲，於二零一三年四月獲委任為管理人的合規總監，彼自二零一七年十一月起擔任負責人員。於加入管理人前，郁女士曾任多個項目的負責人員：Ohra Capital Partners Limited（二零一零年至二零一三年）；FB Investment Management Limited（二零零七年至二零零九年）；啟元資產管理（香港）有限公司（二零零二年至二零零七年）。彼於一九九七年至一九九九年期間擔任恒生投資管理有限公司的投資經理。於一九九四年至一九九七年期間，彼為Daiwa International Capital Management (HK) Limited的投資組合經理。

郁女士於一九八七年十一月取得香港大學文學學士學位。彼於二零一二年完成國際合規協會國際文憑（合規），取得優異成績，並自二零一八年成為國際合規協會的資深會員（FICA）。彼曾參與企業管治合規訓練計劃，並於二零零七年獲香港浸會大學頒授董事資格證明書。

以上各管理人董事與高級職員擔任的其他職務載於企業管治報告「管理人的組織及匯報架構」一節。

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諮詢角色。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。報告年度重大活動載列如下：

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。

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

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

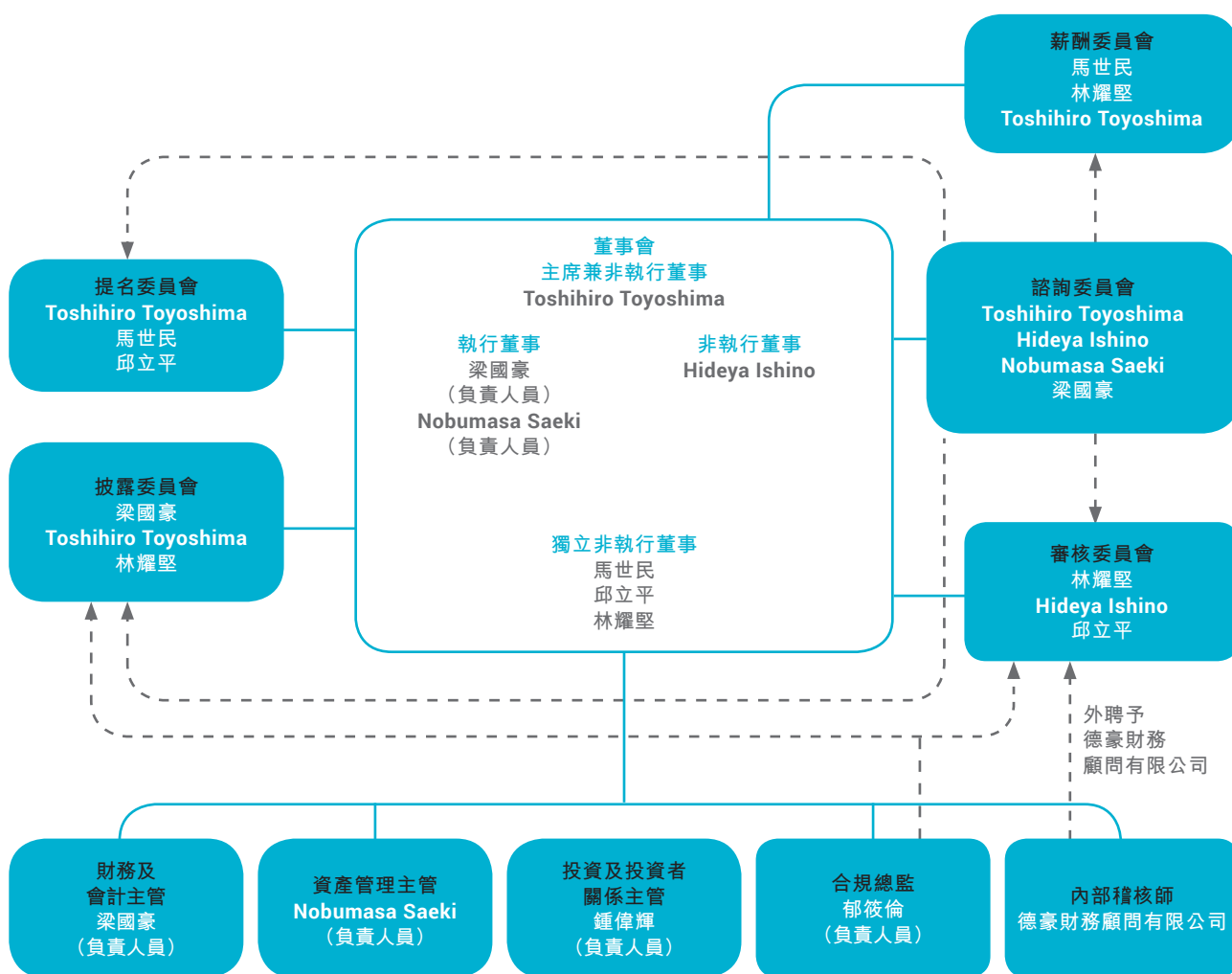
受託人及管理人的職責

受託人與管理人互相獨立。受託人負責根據信託契約代表單位持有人安全保管春泉產業信託的資產，並監督管理人之活動是否依照及符合信託契約及適用於春泉產業信託的監管規定。

管理人的職責為純粹以單位持有人的利益前提，按照信託契約管理春泉產業信託及其資產，並確保春泉產業信託資產得到管理。

受託人、管理人及單位持有人之間的關係載於經不時修訂及增充之信託契約。

管理人的組織及匯報架構



虛線表示個別情況的臨時申報渠道。

企業管治(續)

董事會及授權

董事會主要監督管理人的日常管理及企業管治。董事會與管理職能大致分開；除若干事項特別保留董事會處理外，日常管理職責乃授權予管理人的管理團隊。與此同時，董事會已成立設有明確職權範圍的多個委員會，各委員會協助董事會監督個別議題或管理人職能。

董事會

董事會現由七名成員組成，兩名執行董事及五名非執行董事(其中三名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))。報告年度董事會組成載列如下：

非執行董事

Toshihiro Toyoshima(主席)

Hideya Ishino

執行董事

梁國豪(於二零一七年三月十日起獲委任)

Nobumasa Saeki

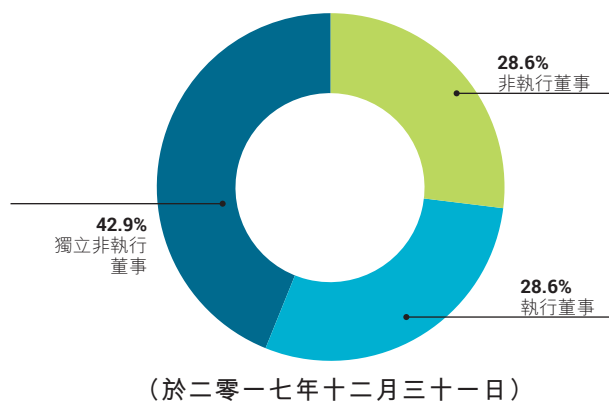
劉展天(於二零一七年五月三十一日退任)

獨立非執行董事

馬世民

邱立平

林耀堅



董事的履歷詳情載於上文「董事會」一節，且刊載於春泉產業信託網站www.springreit.com。

企業管治(續)

董事會責任

董事會負責確保管理人履行信託契約職責，包括但不限於：

- (i) 根據信託契約純粹以單位持有人的利益管理春泉產業信託；
- (ii) 確保於管理春泉產業信託的同時充分監督春泉產業信託的日常運營及財務狀況；
- (iii) 確保遵守管理人及春泉產業信託的許可及授權條件，以及政府部門、監管機構、交易所或春泉產業信託活動或其管理相關的任何其他組織頒發的任何適用法律、規則、守則及／或指引；及
- (iv) 檢討及監督董事、行政人員及高級管理層的培訓及持續專業發展。

董事會於報告年度已考慮並審閱(其中包括)：

- (i) 春泉產業信託之二零一六年全年業績及二零一七年中中期業績，以及春泉產業信託之二零一六年末期分派及二零一七年中中期分派。
- (ii) 認購及發行114,884,000個認購基金單位(於二零一七年四月二十一日完成)。
- (iii) 根據日期為二零一七年三月十七日之股份購買協議(「**股份購買協議**」)的條款，收購(「**收購事項**」)英國84項獨立商業物業(於二零一七年七月十四日完成)。
- (iv) 有關管理人執行董事之繼任安排。
- (v) 有關單位持有人之指控及其他相關事宜，以保障春泉產業信託之利益。
- (vi) 償還部分融資及股東貸款。

董事會職能與行政管理職能大致上劃分開並互相獨立。董事會帶領及引導管理人的企業策略及方針。董事會可將若干管理及監督職能轉授予相關董事委員會，惟須遵守合規手冊所載保留予董事會決策之特別事項。詳情請參閱下文「董事會保留處理主要事項」。

企業管治(續)

董事會的組成

為建立有效而不偏不倚的董事會，董事會規模已有明文規定，須由至少七名但不多於九名董事組成。根據合規手冊附表5所載的企業管治政策，獨立非執行董事必須為符合合規手冊所載獨立性準則(嚴格程度不遜於上市規則第3.13條所載評估獨立非執行董事獨立性的準則)的人士。報告年度管理人已收取各獨立非執行董事根據合規手冊「獨立非執行董事的獨立性準則」就本身獨立性發出的年度書面確認。

董事會的組成主要遵循以下原則：

- (i) 董事會主席應為非執行董事；
- (ii) 董事會應保持適合春泉產業信託業務所需的均衡技能及經驗，並應確保董事會成員的變動不會帶來不適當的干擾；
- (iii) 董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成，各類董事人數比例平均，以令董事會具有高度獨立性，有效地作出獨立判斷；
- (iv) 董事會應具備足夠才幹且人數充足的非執行董事，以使彼等發表的意見具影響力；及
- (v) 董事會成員至少三分之一且不少於三名應為獨立非執行董事，另至少一名獨立非執行董事須具備合適的專業資格，或具備會計或相關財務管理的專業知識。

董事會的組成定期檢討以確保董事會具備恰當的專業知識及經驗，以及獲委任的董事擁有履行職責所需的專業知識及經驗。

董事會成員之間概無任何關聯(包括財務、業務往來、親屬或其他重大／有關關係)，其中主席與執行董事之間更無任何關聯。

董事會會議

董事會定期會晤，一般每個財政年度不少於四次，約每季一次。根據合規手冊，舉行董事會例會前會提前至少十四日向董事發出書面通知，並會作出妥善安排，讓董事提出新議題。按擬定時間舉行董事會會議前會提前至少三日發出議程及相關董事會文件。董事會會議上董事會以投票方式表決通過議案，書面決議案不時經全體董事簽署。若須在下次董事會例會前作出緊急討論及決定或個別董事無法出席，則會採用電話會議。

企業管治(續)

除非在處理有關事務時最少有過半數董事出席，否則有關董事會會議或其任何續會均不符合法定出席人數的規定。根據管理人的組織章程細則，如董事在與管理人訂立或擬訂立與管理人業務關係重大的交易、安排或合約中直接或間接擁有權益，該董事須於其代表管理人考慮簽訂交易、安排或合約前在最早的董事會會議上或透過向董事發出一般通知，說明其權益的性質及大小。

根據合規手冊，不得就有關批准彼或彼之任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他提議的任何董事會決議案投票的董事(除非管理人的組織章程細則另行許可)或因利益衝突而不得投票的董事不被視為具有投票權，亦不會計入會議所需的法定人數。

董事會審議事項將按簡單過半數票數通過。

董事會於報告年度舉行四次例會，全體通過46項獨立書面決議案，個別董事於報告年度的出席情況如下：

董事會成員	於報告年度之 任期內的會議 出席次數／ 會議舉行次數	出席率
主席兼非執行董事		
Toshihiro Toyoshima先生	4/4	100%
執行董事		
梁國豪先生(於二零一七年三月十日獲委任)	4/4	100%
Nobumasa Saeki先生	4/4	100%
劉展天先生(於二零一七年五月三十一日退任)	2/2	100%
非執行董事		
Hideya Ishino先生	4/4	100%
獨立非執行董事		
馬世民先生	4/4	100%
邱立平先生	4/4	100%
林耀堅先生	4/4	100%

除上述四次董事會例會之外，董事會於年內亦曾就討論春泉資產信託管理事宜進行若干電話會議。所有董事會成員均有參與電話會議。

企業管治(續)

董事培訓

每名新任命的董事均會收到一份有關春泉產業信託業務與營運及所須遵守法律框架的指引材料，包括但不限於房地產投資信託基金守則、信託契約、合規手冊及春泉產業信託近期報告。管理人的高級管理人員亦會以特別報告的形式向董事提供必要資料。此外，董事可隨時查詢其他資料。

為讓董事了解自身的責任，汲取與集團及春泉產業信託業務和經營環境有關的新知識，管理人安排向董事提供持續專業發展培訓及相關讀物，確保董事了解春泉產業信託從業所處商業、法律及監管環境的最新動態，幫助董事掌握擔任董事及履行董事職責所需掌握的新技能與知識。另外，就相關討論出席外部論壇或說明會(包括發表演說)亦計入持續專業發展培訓。

根據董事向管理人提供的培訓紀錄，現任董事於報告年度參加了以下培訓：

董事會成員	培訓類型
主席兼非執行董事	
Toshihiro Toyoshima先生	A,B
執行董事	
梁國豪先生	A,B
Nobumasa Saeki先生	A,B
非執行董事	
Hideya Ishino先生	A,B
獨立非執行董事	
馬世民先生	A,B
邱立平先生	A,B
林耀堅先生	A,B

A： 出席企業活動及／或董事會參觀及／或有關春泉產業信託業務的行政人員簡報會。

B： 閱讀或出席簡報會及／或研討會及／或關於監督及管治最新資料會議。

董事服務合約

於應屆管理人股東週年大會上將退任及膺選連任的董事概無訂立管理人在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

企業管治(續)

董事於交易、安排或合約的權益

除於本報告第64至第69頁「關連人士交易」一節及春泉產業信託綜合財務報表附註23所披露者外，董事概無於報告年度內或報告年度末任何時間訂立與春泉產業信託業務有關而董事或與董事有關連的任何實體於當中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約。

董事會保留處理主要事項

為適當檢查及制衡管理層的行為，若干與春泉產業信託重大關聯的事項特別保留董事會全體審議，主要包括：

- (i) 批准中期、末期及特別(如有)分派、中期報告及年報與財務報表以及致單位持有人之通函；
- (ii) 就信託契約條文之任何更改向單位持有人提出建議；
- (iii) 批准收購及／或出售物業；
- (iv) 委免執行董事及任何其他董事以及公司秘書；
- (v) 發行春泉產業信託之新基金單位；
- (vi) 批准任何對春泉產業信託之財務狀況、負債、未來策略或聲譽有重大影響之事項；及
- (vii) 向董事委員會授出權力及權限。

保險

報告年度已就管理人董事與高級職員遭受的任何法律訴訟以及管理人向春泉產業信託提供專業服務購買適當的董事與高級職員責任險及專業彌償險。

管理人的主席及執行董事

主席(Toshihiro Toyoshima先生，為非執行董事)及執行董事(梁國豪先生(於二零一七年三月十日獲委任)、Nobumasa Saeki先生及劉展天先生(於二零一七年五月三十一日退任))的職位分別由不同人士擔任，以維持有效的職權分立。主席主要負責整體領導董事會，並確保董事會有效運作及按單位持有人的最佳利益行事。彼領導董事會進行討論及審議，亦負責訂定董事會會議的議程，並確保於有需要時召開董事會會議。主席亦推進高水平的企業管治及與單位持有人維持有效溝通。各執行董事負責管理人及春泉產業信託的日常營運及管理，以及監督管理人的管理團隊，確保春泉產業信託按照所訂明的策略、政策及規例運營。各執行董事執行董事會制訂的策略性計劃，並確保董事透過管理層報告獲悉春泉產業信託業務的最新資料。主席及執行董事的相關職責已明確區分，並載列於管理人合規手冊。

企業管治(續)

委任、重選及罷免董事

董事(包括負責人員)的委任、重選及罷免由管理人的董事會及股東根據合規手冊、管理人的組織章程細則及適用法例決定。由於管理人由證監會根據證券及期貨條例第V部發放牌照，因此任免任何執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)與罷免負責人員須知會證監會，而委任負責人員須取得證監會事先批准。

除林耀堅先生於二零一五年一月十二日獲委任外，其餘獨立非執行董事均於二零一三年十一月二十日獲委任，初始任期為三年，除非及直至任何一方發出不少於三個月的書面通知終止為止，否則可自當時任期屆滿的第二日起自動續期一年。

根據管理人的組織章程細則，當時的全體董事應當每年在管理人股東週年大會上退任，並有資格連任。

根據合規手冊，若任何獨立非執行董事已在董事會任職九年，其連任及繼續委任應由春泉產業信託的單位持有人通過獨立決議案批准。向單位持有人分發的有關該決議案的文件應包括董事會認為其仍然獨立並應重新當選的理由。倘管理人認為已任職超過九年的獨立非執行董事應重選連任，則管理人將盡快尋求單位持有人批准進一步委任，且最佳做法一般不遲於緊接獨立非執行董事獲委任九週年後舉行之股東週年大會。

披露獨立非執行董事酬金安排

根據管理人二零一四年十月二十四日的公告，管理人已採納獨立非執行董事酬金安排(「獨立非執行董事酬金公告」)。按獨立非執行董事酬金公告所述，管理人須於春泉產業信託之中期報告及年報內披露以下事宜：

獨立非執行董事	報告年度之 酬金 ⁽ⁱ⁾ (港元)	選擇報告 年度內以 基金單位 支付百分比	報告年度內 作為酬金支付之 基金單位 ⁽ⁱⁱ⁾
馬世民先生	360,000	100%	104,000
邱立平先生	360,000	100%	104,000
林耀堅先生	360,000	100%	104,000

附註：

- (i) 報告年度內，各獨立非執行董事的酬金保持不變。董事袍金乃參考市況和各獨立非執行董事的經驗及資歷，經各獨立非執行董事與管理人公平磋商釐定。
- (ii) 有關各獨立非執行董事目前擁有春泉產業信託單位的實益權益及於報告年度內各自所持春泉產業信託單位實益權益的變動(如有)，請參閱下文「權益披露」一節。

企業管治(續)

董事委員會

董事會有權將職權轉授予其認為適當人數的董事組成的委員會。董事會已設立多個委員會，協助董事會履行職責。董事會轄下各委員會均有明確的職權範疇，負責檢討個別議題或事項，然後將檢討結果及建議呈交全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予有關委員會，否則最終決定權仍屬全體董事會所有，而非委員會。

現有的董事委員會詳列如下：

審核委員會

管理人的審核委員會成員由董事會僅自非執行董事中委任，當中大多數須為獨立非執行董事，且至少有一名獨立非執行董事須擁有合適的專業資格，或具備會計或相關財務管理專業知識。於本報告日期，審核委員會主席為獨立非執行董事林耀堅先生，其他成員為非執行董事Hideya Ishino先生與獨立非執行董事邱立平先生。

審核委員會負責設立及維持充足的內部監控架構、有效的財政匯報及風險管理制度，確保財務報表質量合格及完備。審核委員會亦負責提名獨立外聘核數師並檢討與成本、業務範疇及表現有關的外聘審計是否充分。審核委員會亦確保管理人及春泉產業信託擁有並執行有效的內部監控及風險管理系統。

審核委員會的責任亦包括：

- (i) 每半年審閱管理人及董事的春泉產業信託基金單位的交易；
- (ii) 審閱所有財務報表及所有外部審計報告，並建立及執行有關委任外聘核數師提供非核數服務的政策；
- (iii) 確保內部稽核功能獲得足夠資源，並指導管理層採取合適行動，以糾正內部監控中任何可辨識的錯誤或不足之處；
- (iv) 協助董事會監察各實體的整體風險管理組合，並制定風險評估及風險管理的指引及政策；
- (v) 定期審閱及監察所有關連人士交易及關聯方交易；
- (vi) 定期審閱管理人及春泉產業信託有否遵守法律及法規規定；及
- (vii) 審閱及批准年度內部稽核計劃，並審閱內部稽核報告及活動。

企業管治(續)

審核委員會於報告年度舉行四次現場會議，全體通過2項獨立書面決議案，個別董事出席審核委員會情況如下：

審核委員會成員	於報告年度之 任期內出席 會議次數／ 召開會議次數	出席率
林耀堅先生(主席)	4/4	100%
Hideya Ishino先生	4/4	100%
邱立平先生	4/4	100%

審核委員會於報告年度之主要工作概要如下：

- (i) 審閱春泉產業信託截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、全年業績公告及年報；
- (ii) 審閱春泉產業信託截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核財務報表、中期業績公告及中期報告；
- (iii) 參考內部稽核師編製之春泉產業信託內部稽核報告，審閱春泉產業信託的內部監控系統及春泉產業信託內部稽核職能的有效性；
- (iv) 考慮並向董事會建議重新委任春泉產業信託外聘核數師及批准有關聘用條款；
- (v) 審閱春泉產業信託截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月之法律及法規合規事項，其中包括春泉產業信託的關連人士交易；
- (vi) 審閱風險更新及風險管理系統；及
- (vii) 審閱及批准管理人編製的本集團二零一七年及二零一八年度預算。

企業管治(續)

推廣開支

證監會於二零一三年十一月二十一日授出豁免，豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第9.13(b)段規定，容許以春泉產業信託存置財產(定義見信託契約)支付與營銷、推廣、廣告、路演、新聞發佈會、午餐會議、簡報會以及其他公共關係相關的若干開支(統稱為「**推廣開支**」)。

於報告年度產生推廣開支0.11百萬美元。根據上述豁免條件及按合理需要原則審核過有關支持憑據，審核委員會確認此筆推廣開支(i)乃遵循管理人的內部監控程序；及(ii)僅為達致信託契約相關條文所載目的而產生。

披露委員會

管理人的披露委員會成員由董事會自董事中委任。劉展天先生於二零一七年三月十日辭任披露委員會主席，但於同日仍為成員，彼於二零一七年五月三十一日退任披露委員會成員。梁國豪先生於二零一七年三月十日獲委任為披露委員會主席兼披露委員會成員。目前，披露委員會由三名董事組成，其中一名須為獨立非執行董事。披露委員會的職責包括審閱向單位持有人披露資料及向公眾刊發公告的相關事宜。披露委員會亦與管理人的管理層合作，確保披露的資料準確完整及並無誤導。於本報告日期，披露委員會成員為執行董事梁國豪先生、非執行董事Toshihiro Toyoshima先生及獨立非執行董事林耀堅先生。梁國豪先生獲委任為披露委員會主席。

披露委員會的責任主要包括：

- (i) 審閱公司披露事宜及有關(但不限於)財務申報、關連人士交易及潛在利益衝突的公告，並就上述事宜及公告向董事會提出建議；
- (ii) 監督遵守適用法律規定的情況，以及監督春泉產業信託或其代表向公眾及適用的監管機構發佈資料是否連貫、準確、清晰、完整及最新；
- (iii) 審閱及批准所有重大非公開資料及在向公眾發佈或提交有關監管機構備案前審閱及批准春泉產業信託或其代表作出的所有公開監管備案；
- (iv) 審閱向監管機構遞交的定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料；
- (v) 審閱載有財務資料、有關重大收購或出售的資料或對單位持有人而言屬重大的其他資料的新聞發佈；
- (vi) 審閱向單位持有人發佈載有財務資料的通訊；及
- (vii) 如披露委員會履行職責時認為有必要，篩選、委任、指導及終止聘用(如適用)外部專家(例如法律顧問或會計師)。

企業管治(續)

披露委員會於報告年度舉行兩次現場會議，全體通過31項書面決議案，現任個別董事出席披露委員會會議情況如下：

披露委員會成員	於報告年度之 任期內出席 會議次數／ 召開會議次數	出席率
梁國豪先生(主席)(於二零一七年三月十日獲委任)	2/2	100%
Toshihiro Toyoshima先生	2/2	100%
林耀堅先生	2/2	100%
劉展天先生(於二零一七年五月三十一日退任)	1/1	100%

披露委員會於報告年度之主要工作概要如下：

- (i) 審閱董事會會議日期公告、截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績公告和二零一六年末期分派及年報、有關以現金及基金單位支付管理人費用之草擬公告的披露資料，並就上述事宜向董事會提出建議；
- (ii) 審閱董事會會議日期公告、截至二零一七年六月三十日止六個月之中期業績公告和二零一七年年中期分派及中期報告的披露資料，並就上述事宜向董事會提出建議；
- (iii) 審閱股東週年大會及特別大會的通告、特別大會投票結果的公告及致單位持有人的相關代表委任表格，並向董事會提出建議；
- (iv) 審閱有關截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年三月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年九月三十日止三個月期間未經審核經營統計數據的草擬公告，並向董事會提出建議；
- (v) 審閱有關二零一八年選擇管理人費用之草擬公告，並向董事會提出建議；
- (vi) 審閱有關(1)收購英國84項獨立商業物業；及(2)與租約有關的持續關連人士交易的草擬公告及致單位持有人的通函，以及租約更新情況，並向董事會提出建議；
- (vii) 審閱有關管理人執行董事之繼任安排及管理人董事委員會成員變更之草擬公告，並向董事會提出建議；
- (viii) 審閱有關涉及PAG租約(有關進一步詳情載於第65頁)的持續關連人士交易的草擬公告，並向董事會提出建議；

企業管治(續)

- (ix) 審閱有關以發行價每個認購單位3.25港元發行114,884,000個認購單位和有條件批准上市及其完成之草擬公告，並向董事會提出建議；
- (x) 審閱有關管理人執行董事、負責人員及董事委員會成員的退任之草擬公告，並向董事會提出建議；
- (xi) 審閱有關單位持有人要求召開單位持有人特別大會及更新情況之草擬公告以及BT Cayman Ltd.及Spirit Cayman Ltd.(為PAG Holdings Limited持有的投資機構)之主張，並向董事會提出建議；
- (xii) 審閱有關(1)罷免管理人；(2)將產業信託管理人內部化及(3)特別大會通告及暫停辦理單位持有人登記手續的草擬公告及致單位持有人的通函，並向董事會提出建議；及
- (xiii) 審閱有關(1)若干相關持續關連人士交易之現有豁免到期及(2)存續之持續關連人士交易的草擬公告，並向董事會提出建議。

薪酬委員會

管理人的薪酬委員會成員由董事會自董事中委任。薪酬委員會大多數成員須為獨立非執行董事，且薪酬委員會主席須為獨立非執行董事。於本報告日期，薪酬委員會成員為獨立非執行董事馬世民先生及林耀堅先生與非執行董事Toshihiro Toyoshima先生。馬世民先生獲委任為薪酬委員會主席。

薪酬委員會負責檢討管理人董事及全體高級人員的聘用條款及條件(薪酬委員會成員除外，其薪酬由董事會釐定)，並就人員部署計劃(包括管理人管理層及董事會的繼任計劃)、薪酬及退休政策及待遇提出適當建議。薪酬委員會亦確保並無任何董事參與決定本身的薪酬。

薪酬委員會於報告年度舉行一次現場會議，全體通過一項獨立書面決議案，個別董事的出席情況如下：

薪酬委員會成員	於報告年度之 任期內出席 會議次數／ 舉行會議次數		出席率
馬世民先生(主席)	1/1		100%
Toshihiro Toyoshima先生	1/1		100%
林耀堅先生	1/1		100%

企業管治(續)

於報告年度，薪酬委員會檢討僱用董事及高級人員的現有條款與條件、執行董事的服務合約條款、個別執行董事及高級人員的薪酬待遇、非執行董事及獨立非執行董事的薪酬、人員部署計劃以及薪酬與退休政策，並於必要時向董事會提出建議。除上述現場會議外，曾就討論一名高級管理層員工薪酬待遇進行電話會議。

提名委員會

管理人的提名委員會成員由董事會自董事中委任。提名委員會大多數成員須為獨立非執行董事，而提名委員會主席須為獨立非執行董事或董事會主席。於本報告日期，提名委員會成員為非執行董事Toshihiro Toyoshima先生與獨立非執行董事馬世民先生及邱立平先生。Toshihiro Toyoshima先生獲委任為提名委員會主席。

提名委員會負責持續檢討董事會及轄下委員會架構、規模及組成(包括專業知識及經驗)，並負責提名董事人選、重新委任董事或罷免董事，以及就此提供意見。

提名委員會於報告年度舉行一次現場會議，全體通過一項獨立書面決議案，個別董事的出席情況如下：

提名委員會成員	於報告年度之 任期內出席 會議次數／ 舉行會議次數		出席率
Toshihiro Toyoshima先生(主席)	1/1		100%
馬世民先生	1/1		100%
邱立平先生	1/1		100%

於報告年度，提名委員會檢討了董事會的架構、規模及組成。

於二零一七年三月十日，梁國豪先生獲委任為管理人執行董事。考慮委任董事時，提名委員會已對候選人進行評估，以其誠信、獨立思考、經驗、技能及所能付出的時間與精力使其有效地履行其職務及職責等作為標準，並向董事會提出建議以供批准。

企業管治(續)

諮詢委員會

管理人的諮詢委員會成員由董事會自董事中委任。梁國豪先生於二零一七年三月十日獲委任為諮詢委員會成員，而劉展天先生於二零一七年五月三十一日退任諮詢委員會成員。於本報告日期，諮詢委員會成員為執行董事梁國豪先生及Nobumasa Saeki先生與非執行董事Toshihiro Toyoshima先生及Hideya Ishino先生。Toshihiro Toyoshima先生已獲委任為諮詢委員會主席。諮詢委員會的職責包括全面檢討管理人向春泉產業信託提供的管理服務、管理人及春泉產業信託的財務表現、春泉產業信託的投資者關係及潛在收購機會，亦負責監督管理人及春泉產業信託服務供應商(包括物業管理人及樓宇管理人)的表現。諮詢委員會於董事會議期間不時向董事會提供適當意見，確保董事會所設立的各委員會合作暢順。諮詢委員會可在適當情況下建議主席召開董事會議以討論有關春泉產業信託的任何事宜。諮詢委員會每月(或在需要時更頻密地)舉行會議，檢討春泉產業信託的管理問題，並向董事會提出建議。諮詢委員會於報告年度共舉行十二次會議。

公司秘書

管理人已聘用外部秘書服務供應商富榮秘書服務有限公司為管理人公司秘書(「**公司秘書**」)。管理人公司秘書的主要聯絡人為管理人的合規總監郁筱倫女士。公司秘書由一支合資格公司秘書專業團隊組成，為管理人及其董事提供全方位的公司秘書支持。管理人的高級管理層與公司秘書定期溝通，確保後者了解春泉產業信託事務。所有董事均可向公司秘書諮詢，並要求其提供相關服務，確保遵守董事會程序及所有相關法律、規則及法規。

內部稽核師

管理人的內部稽核職能外判予獨立第三方德豪財務顧問有限公司且按管理人指示盡職。內部稽核師(「**內部稽核師**」)獲委聘獨立評估春泉產業信託與管理人的內部監控系統。

內部稽核師直接向審核委員會匯報稽核事宜，並直接向董事會匯報管理事宜。

內部稽核師的職能包括：

- (i) 檢討春泉產業信託所有經營及交易記錄是否準確完整，確保管理人的內部監控系統運作正常；
- (ii) 識別突發事件及將其提升至管理人的適當層面；及
- (iii) 檢討及對董事會或審核委員會(視乎情況而定)提出建議，確保管理人的職責及營運職能有效劃分，並確保管理人營運及合規程序的不正當及違規行為的申報有效準確。

企業管治(續)

於報告年度，內部稽核師對合規手冊所載政策及程序進行風險檢討，確保有關政策與程序能如期進行。基於報告年度的內部稽核結果及審核委員會的評估，董事會認為內部監控系統屬適當有效。並無識別可能影響單位持有人的投資及春泉產業信託資產的重大內部監控不合規或不足。

有關風險管理及內部監控制度之獨立討論載於本年報第61頁。

外聘核數師

本集團的外聘核數師為羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道會計師事務所」)。外聘核數師有關財務呈報的責任載於本年報第99頁之獨立核數師報告。羅兵咸永道會計師事務所向審核委員會確認，彼等具備可擔任春泉產業信託的外聘核數師的獨立身份。羅兵咸永道會計師事務所已獲重新委任，以進行截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的核數工作。

於報告年度，已付／應付羅兵咸永道會計師事務所核數及其他非核數服務費用載列如下：

所提供服務	已付／應付費用 千美元
— 核數服務 羅兵咸永道會計師事務所	202
— 其他非核數服務 羅兵咸永道會計師事務所	349

風險管理

董事會每季召開一次或在必要時更頻密地召開會議，根據過往批准的預算審閱春泉產業信託及管理人的財務表現和春泉產業信託管理及表現不時涉及的風險，審查負債管理及視情況而採納的外聘核數師建議或意見。評估業務風險時，董事會將會考慮經濟、環境及有關物業市場之風險。風險管理方面，管理團隊制定緩和策略解決已識別的風險，由董事會持續監督。在考慮及批准任何重大交易之前，董事會會定期審閱管理報告及進行發展項目之可行性研究。

管理人已制定程序確保有明確及合宜的渠道匯報任何疑似欺詐、貪污、不正之風，就任何匯報個案展開獨立調查及採取適當行動加以跟進。舉報政策的目的是在確信舉報人會被公平對待並盡可能免遭報復的情況下，鼓勵真實匯報上述事件。

於報告年度，董事會已審閱審核委員會識別之主要風險，並對本集團的風險管理制度之有效性整體上感到滿意。

有關風險管理及內部監控制度之獨立討論載於本年報第61頁。

與Mercuria的利益衝突及業務競爭

Mercuria可透過控制管理人及RCA Fund 01, L.P. (「**RCA Fund**」)影響春泉產業信託的事務。於二零一七年十二月三十一日，管理人已發行股份由Mercuria持有90.2%權益，且管理人的部份非執行董事亦曾為並仍為Mercuria的董事及／或高級管理人員。此外，根據Mercuria與RCA Fund(透過其普通合夥人RCAC行事)訂立的管理協議，RCA Fund由Mercuria管理，於二零一七年十二月三十一日持有春泉產業信託基金單位的27.59%權益。Mercuria因而有能力就春泉產業信託事務(尤其是有關須待單位持有人表決通過方可作實，而RCA Fund毋須放棄表決權的事項)，包括批准收購及出售等重大公司交易，影響RCA Fund及其作為單位持有人的行使權。另外，Mercuria直接或通過不同的附屬公司擁有春泉產業信託基金單位的權益，特別是管理人就提供資產管理服務予春泉產業信託，已收取及可繼續收取春泉產業信託的基金單位作為全部或部分管理費用。

Mercuria於二零一六年十月在東京證券交易所上市，主要在日本、中國及其他亞洲國家及地區的公司及增長項目作出投資，並已於物業市場作出選擇性投資。春泉產業信託或會因收購或出售物業以及在亞洲或全球市場爭取租戶而與Mercuria及／或其附屬公司或聯營公司出現直接競爭。概不保證日後春泉產業信託與Mercuria之間不會出現利益衝突。

董事會須按照管理人的組織章程細則、合規手冊以及就春泉產業信託所頒佈及其採納的其他相關政策及指引處理所有利益衝突。為處理潛在利益衝突，管理人已制訂多項程序，包括但不限於：

- (i) 除非經證監會批准，否則管理人不會管理春泉產業信託以外的任何其他房地產投資信託基金，亦不會管理春泉產業信託享有擁有權權益或投資的房地產資產以外的任何其他房地產資產；
- (ii) 管理人確保將能獨立於股東運作，且所有行政人員全職受聘於管理人並專責於春泉產業信託的業務運作；
- (iii) 管理人亦有委任獨立非執行董事及成立審核委員會獨立審查執行董事／行政人員的表現，並確保執行董事／行政人員以獨立於Mercuria的方式管理及經營春泉產業信託；
- (iv) 管理人已於合規手冊內制定處理利益衝突的程序；
- (v) 管理人設有內部監控系統，確保春泉產業信託與其關連人士之間的關連人士交易的監察與進行符合房地產投資信託基金守則的程序及／或條款(或符合證監會的豁免條件(如適用))，同時其他可能出現的潛在利益衝突亦受監察；
- (vi) 所有涉及重大單位持有人或董事的利益衝突須現場舉行董事會議而非以書面決議案處理，而其本人及彼等聯繫人並無持有有關事宜重大權益的所有獨立非執行董事應出席該董事會會議；及
- (vii) 如某項事宜為管理人董事會會議上所提呈決議案涉及的內容，則在該事宜上直接或間接擁有重大權益的董事應向董事會披露其權益，並須就有關決議案放棄投票。

與物業管理人的利益衝突及業務競爭

根據RCA01(春泉產業信託之特殊目的機構)與北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「物業管理人」)訂立的物業管理協議，物業管理人獨家為北京華貿物業提供租賃管理、樓宇管理及現金管理服務，惟受管理人整體管理及監管。物業管理人目前由Mercuria及第三方分別擁有40%及60%權益。倘物業管理人亦管理與北京華貿物業構成競爭的任何其他物業，春泉產業信託及物業管理人於提供北京華貿物業及其他有關物業的物業管理服務時或會產生潛在的利益衝突。

為消除日後任何潛在利益衝突的可能性，物業管理人擁有一支專門為北京華貿物業提供物業管理服務(包括租賃管理服務)的營運團隊。此外，物業管理人已委聘北京華貿第一太平物業管理有限公司(「樓宇管理人」)，負責保養、維修及打理公眾範圍、公共設施及公共結構物、維持樓宇服務系統的運作及樓宇保安。就物業管理服務而言，管理人預計春泉產業信託與物業管理人之間不會產生任何重大利益衝突。

申報及透明度

春泉產業信託按照國際財務報告準則編製截至十二月三十一日止財政年度及截至六月三十日止半年財政年度的財務報表。根據房地產投資信託基金守則，春泉產業信託的年報及中期報告須分別於各財政年度結算日後四個月內及各半年財政年度結算日後兩個月內公佈及寄發予單位持有人，並提交證監會備案。此外，春泉產業信託亦自願每季刊發未經審核經營統計數據公告，如物業入住率及舊貨租金。

按房地產投資信託基金守則要求，管理人須及時及透明地知會單位持有人有關春泉產業信託的重大資料及動態，以便單位持有人評估春泉產業信託的狀況。管理人向單位持有人提供單位持有人會議通告及須單位持有人批准的交易相關的通函、有關春泉產業信託的公告或有關春泉產業信託的重大資料(例如關連人士交易、超過設定百分比限額的交易、春泉產業信託財務預測發生重大變化、發行新基金單位或評估春泉產業信託所持房地產)。相關文件亦於香港交易及結算所有限公司的指定網站及春泉產業信託網站刊載。

董事就財務報表承擔的責任

董事明白其有責任根據國際財務報告準則、信託契約相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C所載相關披露規定編製真實公平呈列的春泉產業信託綜合財務報表。

進一步發行基金單位

為盡可能避免單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位的任何進一步發行，均須遵守房地產投資信託基金守則、信託契約及任何其他適用法律及法規的優先購買規定。根據該等規定，基金單位的進一步發行須按比例向現有單位持有人發售，倘於任何財政年度發行的新基金單位總數並無增加上個財政年度末已發行基金單位總數超過20%，基金單位則可(無論直接或根據任何可轉換工具(定義見信託契約))以並非按比例之基準及毋須經單位持有人批准之情況下向所有現有單位持有人發行或同意(有條件或無條件)發行，惟受載於信託契約的更具體條件規限。

倘適用於優先購買權，僅於該等持有人並無認購所獲提呈的基金單位的情況下，方可向其他人士作出(或並非按彼等現有持有量的比例進行)配發或發行。

向春泉信託的關連人士發行、授予或發售基金單位或可轉換工具須經單位持有人通過普通決議案事先特定批准，而就有關普通決議案而言，關連人士不得投票或計入單位持有人會議的法定人數，惟在下列情況下進行的發行、授予或發售則除外(僅此說明，毋需經單位持有人批准)：

- (i) 春泉產業信託的關連人士以其單位持有人的身份收取基金單位及／或可轉換工具的按比例權益；或
- (ii) 根據信託契約第11.1.1及11.1.2條向春泉產業信託的關連人士發行基金單位以支付管理人的費用；或
- (iii) 根據信託契約第20.9條的分派再投資安排向春泉產業信託的關連人士發行的基金單位。

倘發行基金單位會對管理人或其關連人士持有部分造成權益衝突，則管理人及其關連人士應於任何基金單位發行上放棄投票。

發行新基金單位

除向管理人發行的合共12,258,792個新基金單位作為支付部分管理人費用及管理人與China Orient Stable Value Fund Limited於二零一七年四月十三日訂立的認購協議(其進一步詳情已披露於春泉產業信託日期為二零一七年四月十三日的公告)項下按認購價每個基金單位3.25港元已發行的114,884,000個新基金單位外，於報告年度概無發行其他新基金單位。每個基金單位的認購價與基金單位於認購協議日期在聯交所所報收市價相同。

誠如日期為二零一七年四月十三日的公告所披露，認購上述114,884,000個新基金單位的所得款項淨額約為372.99百萬港元，將用作：(i)提早償還部份春泉產業信託為數480百萬美元、年期五年之有抵押定期貸款之提取款項；及(ii)餘額撥付春泉產業信託之一般營運資金需要。

遵守交易守則

為監察及監督基金單位的任何交易，管理人已採納守則，當中包括董事及管理人買賣春泉產業信託證券的規則（「**交易守則**」），其條款嚴格程度不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則所載的規定。根據交易守則，所有董事、管理人，以及管理人及管理人附屬公司或春泉產業信託特殊目的機構的高級行政人員、負責人員及僱員（統稱「**管理人員**」）或因在管理人、相關管理人附屬公司或相關春泉產業信託特殊目的機構擔任職務或任職而可能擁有與春泉產業信託證券有關的未公佈價格敏感資料，彼等買賣基金單位前須首先考慮類似於證券及期貨條例第XIII及XIV部所載有關內幕交易及市場失當行為的規定，猶如該等規定適用於春泉產業信託的證券。此外，管理人員不得擅自向任何其他人士披露其在提供服務過程中取得的任何機密資料，或利用該等資料為自己或他人牟利。

經向管理人員作出具體查詢後，彼等均確認已於報告年度內遵守交易守則所載規定標準。

管理人員若獲得或知悉或私下掌握任何就擬進行屬重大交易的收購或出售而作出的磋商或協定，或任何未公開內幕消息，均須在獲得或知悉或私下掌握有關消息後避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則與上市規則任何適用條文正式披露有關資料為止。私下掌握有關磋商或協定或任何內幕消息的管理人員，應提醒並不同樣私下掌握有關資料的管理人員，指出或會有尚未公佈內幕消息，並切勿在正式披露有關資料前買賣春泉產業信託證券。

管理人員不得於知悉有關春泉產業信託任何證券的未公佈股價敏感資料後任何時間，或未根據交易守則提述之方式獲得交易許可時買賣春泉產業信託任何證券。此外，管理人員不得於公佈春泉產業信託財務業績當日買賣春泉產業信託證券，且除非出現例外情況，否則亦不得在下列期間買賣春泉產業信託任何證券：(a)於年度業績公佈日期前60日內或相關財政年度結束之日起至年度業績公佈日期止期間（以較短者為準）；及(b)於季度業績（如有）或中期業績公佈日期前30日內或相關季度或中期業績期間結束之日起至有關業績公佈日期止期間（以較短者為準）。管理人員買賣基金單位時無論如何均須遵守交易守則載列的程序。

根據信託契約及證券及期貨條例第XV部，單位持有人所持基金單位權益達至或超過須予公佈百分比水平（定義見證券及期貨條例第XV部），即當時已發行基金單位的5.0%，即視為持有須予公佈權益，須將所持春泉產業信託的權益知會聯交所及管理人。管理人須就此存置登記名冊，並在登記名冊內有關人士的名下記錄該項通知載列的詳情及記錄日期。向管理人提出合理通知後，受託人及任何單位持有人可於營業時間內隨時查閱上述登記名冊。

企業管治(續)

與單位持有人溝通

管理人認為與單位持有人及投資界相互及有效交流公司策略、業務發展與前景是春泉產業信託的重要任務。管理人亦認識到公司資料透明與及時披露有助單位持有人及投資者作出明智的投資決定，故此相當重要。

管理人召開單位持有人週年大會是董事會與單位持有人的溝通方式之一，為單位持有人提供機會更透徹了解春泉產業信託的營運表現，並在需要時就此向董事會查詢。

於報告年度，春泉產業信託已於二零一七年五月二十五日舉行股東週年大會及特別大會，並已於二零一七年十一月十日舉行特別大會，為向董事會及單位持有人提供溝通平台。個別董事出席股東週年大會及特別大會情況如下：

董事會成員	股東週年大會	特別大會
主席及非執行董事		
Toshihiro Toyoshima先生	1/1	2/2
執行董事		
梁國豪先生(於二零一七年三月十日獲委任)	1/1	2/2
Nobumasa Saeki先生	1/1	2/2
劉展天先生(於二零一七年五月三十一日退任)	1/1	1/1
非執行董事		
Hideya Ishino先生	1/1	2/2
獨立非執行董事		
馬世民先生	0/1	1/2
邱立平先生	1/1	2/2
林耀堅先生	1/1	2/2

投資者與單位持有人可隨時致函管理人香港辦公室(地址為香港德輔道中68號萬宜大廈28樓2801室)或發送郵件至ir@springreit.com向董事會直接查詢關於春泉產業信託的資料。

召開單位持有人會議及於單位持有人會議上提呈議案

受託人或管理人可隨時召開單位持有人大會。根據信託契約，至少兩名單位持有人(合共持有不少於10%當時已發行在外基金單位)有權書面要求管理人召開單位持有人大會。此外，單位持有人可透過電郵聯絡管理人之投資關係組，或以郵遞方式寄往管理人之註冊辦事處，向董事會提詢或提出於股東週年大會上提呈之建議。聯絡資料請參閱第140頁之「公司資料」。

單位持有人會議通知

根據信託契約規定，召開股東週年大會或提呈審議特別決議案的任何大會須向單位持有人發出至少21日或20個完整營業日(以較長者為準)的通知，而召開所有其他單位持有人大會，須向單位持有人發出至少14日或10個完整營業日(以較長者為準)的通知。所有向單位持有人送達通知的時間均不包括送達或視為送達當日及發出通知當日。

須由單位持有人以特別決議案決定的事項

根據信託契約，以下(其中包括)事項可透過召開單位持有人會議通過特別決議案的方式考慮及批准：

- (i) 改變管理人的投資政策及春泉產業信託的目標；
- (ii) 出售春泉產業信託從開始持有日期起計，持有未滿兩年的投資(該項投資屬房地產或持有房地產權益的任何特殊目的機構的股份)；
- (iii) 管理人之收費(信託契約所產生的任何額外費用除外)的任何增加高於許可上限或結構出現變動；
- (iv) 受託人之收費(信託契約所容許的任何額外費用除外)的任何增加高於許可上限或結構出現變動；
- (v) 根據信託契約，須經受託人及管理人同意的任何信託契約修訂、修改、更改或增補(須遵守適用監管規定的事項除外)；
- (vi) 罷免春泉產業信託的外聘核數師並委任新的外聘核數師；
- (vii) 罷免受託人並委任新的受託人；
- (viii) 終止春泉產業信託；及
- (ix) 根據收購及合併守則適用條款合併春泉產業信託。

法定人數

親身或委派代表出席的兩名或以上合共登記持有不少於當時已發行在外基金單位10%的單位持有人為所有業務交易(為通過特別決議案者除外)所需的法定人數。通過特別決議案所需的法定人數為親身或委派代表出席的兩名或以上合共登記持有不少於當時已發行在外基金單位25%的單位持有人。

企業管治(續)

投票

倘於某一大會上，單位持有人擁有所處理事項的重大權益，而有關權益有別於其他單位持有人投資者的權益（由管理人（如有關的單位持有人並非管理人的關連人士）或由受託人（如有關的單位持有人為管理人的關連人士）全權酌情釐定），就該事務而言，包含但不限於發行新基金單位而令某一單位持有人增持超過其按比例持有的股份的基金單位，則該單位持有人不得於該大會上就本身基金單位投票，亦不得計入該大會的法定人數。

以投票方式表決

於任何大會上提呈的決議案均須以投票方式表決，惟大會主席以誠實信用原則決定容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決除外，而投票結果須視為該大會的決議案。投票時，每一名親身或委任代表出席的單位持有人就本身作為單位持有人的每個基金單位享有一票，惟該基金單位須已繳足。單位持有人所作出與房地產投資信託基金守則或上市規則相抵觸的投票將不予計算。

投資者關係

管理人致力提供公開有效的溝通平台，確保單位持有人及投資界知悉春泉產業信託的發展情況。管理人採用多種互動方式鞏固該平台，與投資者及分析師建立並保持溝通。管理人認為投資界的反饋及意見對春泉產業信託的未來方向十分重要。

根據現有監管框架，倘可行，則與投資者的溝通透過以下方式進行：

- (i) 直接溝通，包括與管理人高級行政人員在海內外舉行現場會議；
- (ii) 由管理人及物業管理團隊組織物業考察；
- (iii) 提供經常性的通訊材料；及
- (iv) 於春泉產業信託網站刊載公告及新聞稿，包括根據監管規定或自願作出的披露。

除年度及中期業績公告外，管理人亦自願按季度發佈春泉產業信託的未經審核營運統計數據。

憲章文件

於報告年度，春泉產業信託及管理人之憲章文件（即信託契約、合規手冊及管理人組織章程細則）概無變動。

企業管治(續)

審閱年報

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。

管理人董事的資料變動

於報告年度及直至本年報日期，管理人收到以下有關董事資料變更的通知：

董事	資料變動
Nobumasa Saeki先生 執行董事	- 獲委任為RUK01 Limited(為春泉產業信託之特殊目的機構，持有春泉產業信託於英國之物業)的董事，自二零一七年六月九日起生效 - 獲委任為Hawkeye Properties 501 Limited(為春泉產業信託之特殊目的機構，持有春泉產業信託於英國之物業)的董事，自二零一七年七月十四日起生效
梁國豪先生 執行董事	- 獲委任為春泉資產管理有限公司的執行董事、春泉產業信託的管理人，自二零一七年三月十日起生效 - 獲委任為RCA01(為春泉產業信託之特殊目的機構，持有春泉產業信託於北京之物業)的董事，自二零一七年三月十三日起生效 - 獲委任為RUK01 Limited(為春泉產業信託之特殊目的機構，持有春泉產業信託於英國之物業)的董事，自二零一七年六月九日起生效 - 獲委任為Hawkeye Properties 501 Limited(為春泉產業信託之特殊目的機構，持有春泉產業信託於英國之物業)的董事，自二零一七年七月十四日起生效
邱立平先生 獨立非執行董事	於二零一七年三月十三日不再擔任紐約證券交易所上市公司Trina Solar Ltd.(紐約證交所：TSL)的董事。Trina Solar Ltd.於二零一七年三月十四日在紐約證交所除牌。

企業管治(續)

董事	資料變動
林耀堅先生 獨立非執行董事	- 不再擔任聯交所上市公司民信金控有限公司(股份代號：273)的董事，自二零一七年五月二十四日起生效 - 獲委任為聯交所上市公司中信國際電訊集團有限公司(股份代號：1883)的董事，自二零一七年六月一日起生效 - 於二零一七年十月十八日獲委任為榮威國際控股有限公司的獨立非執行董事。榮威國際控股有限公司(股份代號：3358)於二零一七年十一月十六日於聯交所上市
馬世民先生 獨立非執行董事	- 不再擔任聯交所上市公司長江實業地產有限公司(股份代號：1113)的董事，自二零一七年五月十一日起生效 - 於General Enterprise Management Services Limited的職銜由非執行主席變更為主席，自二零一七年五月一日起生效 - 不再擔任瑞士交易所上市公司Compagnie Financière Richemont SA(股份代號：VTX:CFR)的非執行董事，自二零一七年九月十三日起生效

除上文所披露外，管理人截至本年度報告日期概無獲悉須載入本報告的任何董事資料的變動。

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。

基金單位公眾持有量

基於公開資料及就董事所知，於二零一七年十二月三十一日，春泉產業信託保持公眾持有量不低於當時已發行在外基金單位的25%。

物業開發投資及相關投資

於二零一七年十二月三十一日，春泉產業信託並無簽訂任何(i)物業開發及相關活動(房地產投資信託基金守則第2.16A段所界定者)的投資；或(ii)相關投資(房地產投資信託基金守則第7.2B段所界定者)。

海外賬戶稅收合規法案(「FATCA」)

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

共同匯報標準／自動交換金融財務賬戶資料(「CRS/AEOI」)

於二零一六年六月三十日生效之2016年稅務(修訂)(第3號)條例(「**該條例**」)就在香港實施自動交換財務賬戶資料(「**AEOI**」)或在香港稱為共同匯報標準(「**CRS**」)訂立了法律框架。AEOI規定香港財務機構收回及審閱其賬戶持有人的相關資料，旨在確定賬戶持有人作為稅務居民之稅務管轄區。申報財務機構須向香港稅務局(「**稅務局**」)提供條例規定的特定賬戶持有人資料，惟只限於賬戶持有人為已與香港訂立AEOI協議的稅務管轄區(「**AEOI夥伴稅務管轄區**」)的稅務居民。稅務局將進一步與AEOI夥伴稅務管轄區交換有關資料。

春泉產業信託作為證券及期貨條例認可的上市集體投資計劃，被視為持有依據AEOI定義之財務賬戶的申報財務機構，故須遵守該條例下AEOI的規定。因此，春泉產業信託須直接收集(即非透過若干香港結算公司)持有實物股票的單位持有人之有關資料，並須向稅務局提供若干可報告單位持有人相關資料(其中包括但不限於姓名、地址、居住管轄區、納稅人身份證號碼及出生日期等)及其賬戶資料，稅務局將會進一步與任何單位持有人作為稅務居民所在之AEOI夥伴稅務管轄區交換相關資料。春泉產業信託已委聘專業稅務顧問公司，就向單位持有人收集有關賬戶資料提供諮詢服務。相關自我證明表格已發送予單位持有人。

單位持有人應就自動交換資料對其現時或預期於春泉產業信託的投資的行政及實質性影響諮詢其本身的專業顧問。

風險管理及內部監控

春泉產業信託在經營業務過程中及其業務市場中面臨各種風險。管理層深明風險管理對於管理春泉產業信託的重要性，認為春泉產業信託的每一位人員都應當非常重視風險管理，因此其致力建立及維持穩健的風險管理架構，以確保營運的可行性及可持續性。為管理及監察春泉產業信託可能面臨的不同風險因素，董事會負責建立及持續監督春泉產業信託的風險管理及內部監控系統，並會適時就系統進行檢討以確保其有效性。有關該持續運行系統之特點已列載於企業管治報告。

本集團已對其風險管理框架及程序以及二零一六年最近一次檢討後為加強其框架及程序而實施的相關措施進行年度檢討。

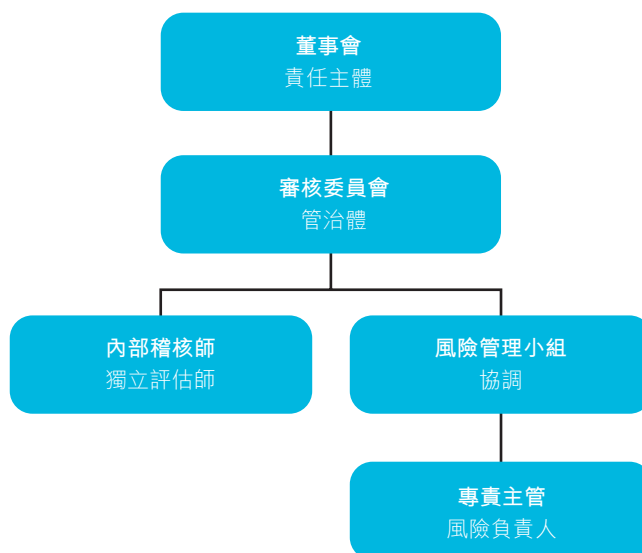
春泉產業信託已經建立一套由其風險管理政策（「**風險管理政策**」）所定義及支持的風險管理系統。維持內部監控及風險管理系統之有效性亦已納入審核委員會之職責範圍。

本集團的風險管理系統採用了「自上而下」的方針，包括由董事會、審核委員會、風險管理小組（「**風險管理小組**」）及高級管理層對風險管理程序之有力監督。該系統有助識別風險並明晰可能妨礙實現集團目標之重大風險，並支持董事會及高級管理層制定決策，以及加強春泉產業信託管理團隊內部的溝通。

春泉產業信託已設立內部稽核職能，對其風險管理及內部監控系統以及營運職能進行獨立評估，並對其有效性進行檢討。有關結果已納入本集團的內部稽核計劃，以確保在風險評估過程中針對已識別風險的紓緩措施得到了妥善執行，並且內部稽核計劃響應了產業信託的業務、營運、計劃、系統和控制措施的變化。內部稽核計劃已經審核委員會批准。

風險管治架構

春泉產業信託風險管理系統之管治架構載列如下。各部門的角色及職責已清晰及全面確立。



風險管理及內部監控(續)

風險評估方法

本集團的風險評估方法包含四個核心階段(即風險識別、風險評估、風險回應及風險監控及報告)。該等程序每年至少實施一次以適應產業信託業務環境之變動。



其主要包括：

a) 風險識別

專責主管識別彼等所負責營運領域相關及彼等認為與本集團整體有關的風險。所有已識別風險會納入風險清單。

b) 風險評估

管理層沿用預定之風險評估標準進行風險評估，實施風險評分及分級程序。

c) 風險回應

風險負責人獲分配各指定風險。風險負責人亦須就彼等負責範圍內已識別的重大風險制訂風險紓緩措施。

訂定適當的風險紓緩措施時，一般可採用四類風險回應：

- 接受
- 減少
- 分擔
- 規避

d) 風險監控及報告

風險負責人負責監控彼等所負責範圍內風險紓緩措施之實施及其有效性。風險負責人會定期向風險管理小組提供有關風險紓緩措施之實施進程及該等措施表現的最新情況。

風險管理及內部監控(續)

檢討風險管理及內部監控系統之有效性

董事會會就風險管理及內部監控系統之有效性進行年度檢討，檢討涵蓋財務、營運及合規監控等所有重大監控。內部稽核職能負責對風險管理系統進行獨立檢討，並向審核委員會及風險管理小組報告結果。

內部稽核職能核實年度風險評估之工作效率表現，並檢討風險舒緩措施程序及行動計劃發展之有效性。

我們的責任

董事會擁有確保維持有效及穩健的風險管理及內部監控系統的整體責任，而管理層則負責設計及實施內部監控系統以管理風險。董事會亦負責檢視產業信託風險管理及內部監控系統之有效性。

風險管理及內部監控系統能對防避重大錯誤陳述或損失提供合理但並非絕對的保證，旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險。基於年度審核的結果，董事會對春泉產業信託現行的風險管理及內部監控系統之有效性表示有信心及滿意。

風險事件之溝通

倘出現風險事件，本集團內部及與外部人士之溝通即成為風險管理系統之一部分。務求令本集團作出適當決策及回應以舒緩或處理任何風險事件，該風險事件的所有相關資料須完整、準確並及時地由及向相關部門及人士傳達。

就處理及傳播內幕消息之程序及內部監控，春泉產業信託：

- 已根據香港監管要求就處理內幕消息制訂書面政策及程序，包括但不限於管理層對機密資料嚴格保密及禁止內幕交易；
- 知悉其證券及期貨條例及上市規則項下之責任；
- 嚴格遵照證監會所頒佈之「內幕消息披露指引」行事；
- 就處理來自監管機構之查詢、交易暫停及糾正虛假市場之額外披露已訂立規則及程序。

關連人士交易

房地產投資信託基金守則所載關連人士交易規則規管春泉產業信託或本集團其他部分與春泉產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)之間的交易。該等交易將構成房地產投資信託基金守則所界定的關連人士交易。

春泉產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)包括：

- (a) 春泉產業信託的管理人；
- (b) 春泉產業信託的總估值師；
- (c) 春泉產業信託的受託人；
- (d) 重大持有人；

附註：

- (1) 持有人若持有已發行基金單位10%或以上，即屬於重大持有人。
- (2) 在下列情況下所持有的單位，將被視為持有人之持有量：
 - (i) 若屬個人持有人，其聯繫人之持有量；或
 - (ii) 若屬機構持有人，其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司之持有量。

- (e) 上述(a)、(b)、(c)或(d)所指任何實體之董事、高級行政人員或高級人員；
- (f) (d)或(e)所指人士之聯繫人；及
- (g) (a)至(d)所指任何實體之控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司。

根據房地產投資信託基金守則，倘一間公司擁有或控制另一間公司20%或以上的投票權，或倘兩者皆為另一間公司的聯營公司，則該公司被視為該另一間公司的聯營公司。

「控權實體」、「持有人」及「聯繫人」具有與房地產投資信託基金守則所界定的相同涵義。

盡管理人所知，以下載列於報告年度有關春泉產業信託及／或RCA01及／或RUK01 Limited(作為一方)與春泉產業信託關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)(作為另一方)所進行關連人士交易(該等交易受房地產投資信託基金守則第8章規管)的資料。

關連人士交易(續)

關連人士交易－收入

下表載列本集團於報告年度從中賺取收入之關連人士交易(根據下文「與受託人關連人士之關連人士交易」一節披露的交易除外)的資料：

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士 交易性質	報告年度的 收入 人民幣元	於二零一七年 十二月三十一日 已收租賃押金 人民幣元
摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司	管理人之聯營公司及管理人董事之聯繫人 ¹	租賃	966,944	289,426
太盟投資管理諮詢(北京)有限公司	春泉產業信託之重大持有人之附屬公司 ²	租賃	2,922,909	717,368
伊藤忠(中國)集團有限公司	管理人之聯營公司 ³	租賃	2,723,427 ^{3、4}	不適用 ^{3、4}

附註：

- 1 摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司由持有管理人90.2%股權的Mercuria全資擁有。管理人主席兼非執行董事Toshihiro Toyoshima先生及管理人非執行董事Hideya Ishino先生亦為摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司董事。
- 2 太盟投資管理諮詢(北京)有限公司為PAG Holdings Limited(春泉產業信託之重大持有人)之非全資附屬公司，因而根據房地產投資信託基金守則第8.1(g)段為春泉產業信託之關連人士。進一步資料請參閱下文「PAG租約」一節。
- 3 茲提述管理人日期為二零一七年三月十七日及二零一七年五月十七日之公告以及日期為二零一七年三月二十一日之通函。於二零一七年五月二日之前，伊藤忠商事株式會社持有Mercuria全部已發行股本逾20%，而Mercuria持有管理人90.2%股權。自二零一七年五月二日起，伊藤忠商事株式會社不再持有Mercuria全部已發行股本逾20%，故不再為管理人的聯營公司及春泉產業信託的關連人士。因此，與伊藤忠(中國)集團有限公司的租賃交易自二零一七年五月二日起不再為春泉產業信託之關連人士交易。
- 4 所呈列之收入包括伊藤忠(中國)集團有限公司於二零一七年一月一日至二零一七年五月一日根據上述租賃交易作出的租賃付款。

PAG租約

太盟投資管理諮詢(北京)有限公司(「太盟投資」)，作為租戶已就本集團擁有之位於中華人民共和國北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心的若干辦公室物業訂立固定期限租約，固定期限為自二零一六年十一月一日起計三年的租約(「**PAG租約**」)。根據PAG Holdings Limited(「**PAG Holdings**」，太盟投資之控股公司)所作出的權益披露通告，PAG Holdings於二零一七年三月九日所持之春泉產業信託權益增加至10.02%。因此，太盟投資自二零一七年三月九日起成為春泉產業信託之關連人士，而PAG租約項下之交易成為春泉產業信託之持續關連人士交易。有關PAG租約的進一步詳情披露於春泉產業信託日期為二零一七年三月二十九日之公告。

關連人士交易(續)

關連人士交易－開支

下表載列本集團於報告年度錄有開支之關連人士交易(根據下文「與受託人關連人士之關連人士交易」一節披露的交易除外)的資料：

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士交易性質	報告年度的開支 人民幣元
北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司	管理人之聯營公司 ¹	物業管理	10,931,995

附註：

1. 北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司由Mercuria持有40%股權，而Mercuria則持有管理人90.2%股權。

與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列報告年度本集團與受託人關連人士(包括(a)受託人之董事、高級行政人員或高級人員，(b)(a)所指人士之聯繫人，及(c)受託人之控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司)訂立的關連人士交易之資料：

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士交易性質	報告年度的 收入／(開支) 人民幣元
租賃交易			
德意志銀行及其聯營公司	受託人關連人士	租賃	48,357,433 ¹
一般銀行及金融服務			
德意志銀行	受託人關連人士	銀行存款已收／應收 利息收入	3,229,619
德意志銀行	受託人關連人士	貸款利息	(4,758,090) ²
德意志銀行	受託人關連人士	提前還款收費	(75,440)
德意志銀行	受託人關連人士	貨幣遠期合約平倉費用	(14,958,431) ³
德意志銀行	受託人關連人士	銀行收費	21,940

附註：

1. 於二零一七年十二月三十一日，本集團持有受託人關連人士的租賃按金人民幣7,051,988元。RCA01(春泉產業信託全資擁有並管控的特殊目的機構)於二零一七年十二月三十一日持有由德意志銀行(中國)有限公司提供銀行擔保的租賃按金。
2. 於二零一五年四月三十日，RCA01與銀團簽訂500.00百萬美元定期貸款及循環融資。德意志銀行倫敦分行獲委任為主要牽頭安排行、包銷商及賬簿管理人並作為融資放款人之一。於二零一七年五月提前償還部分本金額為30.00百萬美元的該等融資後(有關提前還款收費0.15百萬美元已支付予放款人)，於二零一七年十二月三十一日的該等融資未償還本金結餘為450.00百萬美元。於二零一七年六月二十日，德意志銀行全部轉讓該等融資。於二零一七年十二月三十一日，德意志銀行不再為定期貸款融資的放款人。
3. 名義金額為120百萬美元的貨幣遠期合約於二零一七年三月十六日平倉，代價為向德意志銀行支付2.17百萬美元。

關連人士交易(續)

與受託人關連人士之關連人士交易一年租(每份租約計)逾1百萬港元之租賃

下表載列於報告年度與受託人關連人士之年租(每份租約計)逾1百萬港元之租賃交易的資料。

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士交易性質	報告年度之 租金收入 人民幣元
德意志銀行(中國)有限公司	受託人關連人士	租賃華貿中心1座第27及28整層及招牌收入	26,922,654
中德證券	受託人關連人士	租賃華貿中心1座第22及23整層及招牌收入	21,434,779

管理人及受託人就與受託人關連人士的企業融資交易的確認

管理人及受託人均確認，於報告年度春泉產業信託並無與任何受託人關連人士訂立企業融資交易或其他關連人士交易(惟上文所披露者除外)。

豁免嚴格遵守

證監會已批准就春泉產業信託及／或RCA01及／或RUK01 Limited與其關連人士之間的若干關連人士交易豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下的單位持有人披露及批准規定(「豁免」)。此豁免之授出附帶條款及條件，其中包括交易須在春泉產業信託日常業務過程中基於一般商業條款進行，並須經春泉產業信託外聘核數師、管理人獨立非執行董事及／或管理人審核委員會審閱，以及在進行若干類別交易時，交易金額不得超出規定年度上限，相關關連人士交易亦須按照房地產投資信託基金守則第8.14段所載要求在春泉產業信託半年度及年度報告中披露(「豁免條件」)。

於報告年度，春泉產業信託一直遵守必要豁免條件(如適用)。

證監會於二零一五年五月二十日就本集團與管理人關連人士集團之間的若干新訂和若干現有持續關連人士交易及若干租賃交易和物業管理安排之新年度上限授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下之披露及批准規定之延期(「二零一五年豁免延期」)，惟此等交易的上限值有年度限制、須接受外聘核數師於各相關財務期檢討、獨立非執行董事的年度審查及受其他條款和條件規限。

關連人士交易(續)

期後事項

二零一五年豁免延期已於二零一七年十二月三十一日到期(「到期日」)。誠如管理人日期為二零一七年十二月二十二日之公告(「二零一七年公告」)所披露，鑒於僅有兩項相關持續關連人士交易將於到期日後存續，管理人之董事會決定不會於二零一五年經延長豁免到期後申請延期。管理人將就任何(a)於到期日後存續；或(b)由春泉產業信託於到期日後訂立之相關持續關連人士交易遵守房地產投資信託基金守則第8章項下所有披露及單位持有人批准之規定。

獨立非執行董事的確認

獨立非執行董事確認，彼等已審閱上述所有有關關連人士交易的條款，並信納該等交易乃：

- (a) 於春泉產業信託的日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有可資比較交易)或(如無足夠可資比較交易以判斷其是否按正常商業條款進行)對春泉產業信託而言不遜於獨立第三方所提供或享有(如適用)的條款進行；及
- (c) 遵照有關協議及管理人規管有關交易的內部程序(如有)，按公平合理及符合單位持有人整體利益的條款訂立。

核數師關於若干關連人士交易的報告

外聘核數師已根據香港會計師公會頒佈之《香港鑒證業務準則》第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證業務」及參考實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」審閱報告年度進行的持續關連人士交易。外聘核數師已根據證監會所授豁免及二零一五年豁免延期嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章內有關披露及須經單位持有人批准規定而發出無保留函件，當中載有其對於包括租賃交易、物業管理交易及涉及一般銀行及金融服務的交易在內的關連人士交易之調查結果及結論。有關報告的副本會提供予證監會。

關連人士交易(續)

管理人、受託人及總估值師所提供服務的條款及酬金

根據房地產投資信託基金守則第8.10段附註(2)，管理人、受託人及總估值師按組成文件所述向春泉產業信託提供之服務不應視為關連人士交易，但該等服務(價值不超過1百萬港元的服務交易除外)的詳情(例如條款及報酬)須在將會發表的下一份半年度報告或年度報告內披露。

於報告年度，春泉產業信託及／或RCA01及／或RUK01 Limited應付管理人費用總額為8.16百萬美元。以基金單位形式支付之管理人費用為41.19百萬港元，以現金形式支付之管理人費用為21.84百萬港元。於二零一六年十二月六日，管理人已選擇以基金單位形式支付報告年度之全部基本費用及以現金形式支付報告年度之全部浮動費用。

於報告年度，根據信託契約向受託人應付之費用為0.24百萬美元。

於報告年度，總估值師萊坊就向春泉產業信託提供服務獲得合共約0.24百萬美元，包括萊坊作為春泉產業信託總估值師提供服務產生的估值費用約0.02百萬美元，餘額與就春泉產業信託收購英國84項商業物業(「目標物業」)(詳情見春泉產業信託日期為二零一七年三月十七日的公告)提供估值服務而收取費用0.22百萬美元有關，其中萊坊獲委聘為春泉產業信託的獨立物業估值師及總估值師，以評估目標物業的價值。

權益披露

房地產投資信託基金守則規定，春泉產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)須披露所持基金單位權益。此外，根據信託契約的規定，證券及期貨條例第XV部亦視作適用於(其中包括)管理人的董事及主要行政人員，亦間接適用於若干在基金單位中擁有權益或淡倉的人士。

管理人、管理人的董事、高級行政人員及高級人員所持權益

於二零一七年十二月三十一日，下表所載人士為管理人、管理人的董事、高級行政人員或高級人員，故均屬於房地產投資信託基金守則項下春泉產業信託之關連人士。就管理人所知，彼等所持有或擁有春泉產業信託基金單位之權益如下：

		於二零一七年十二月三十一日 所持有基金 單位數目 (好倉)		於二零一六年十二月三十一日 所持有基金 單位數目 (好倉)		
名稱	身份／權益性質		權益概約 百分比 ⁵		權益概約 百分比 ⁵	權益變動 百分比
管理人						
春泉資產管理有限公司 ¹	實益擁有人／ 實益權益	23,296,732	1.85%	17,045,940	1.51%	+0.34%
董事						
Toshihiro Toyoshima	實益擁有人／ 個人權益	700,000	0.06%	700,000	0.06%	0.00%
Nobumasa Saeki	實益擁有人／ 個人權益	400,000	0.03%	400,000	0.04%	-0.01%
Hideya Ishino	實益擁有人／ 個人權益	49,000	0.00%	49,000	0.00%	0.00%
馬世民 ²	實益擁有人／ 個人權益	344,000	0.03%	240,000	0.02%	+0.01%
邱立平 ³	實益擁有人／ 個人權益	344,000	0.03%	240,000	0.02%	+0.01%
林耀堅 ⁴	實益擁有人／ 個人權益	317,000	0.03%	213,000	0.02%	+0.01%
高級行政人員						
郁筱倫	實益擁有人／ 個人權益	170,000	0.01%	170,000	0.02%	-0.01%
前執行董事						
劉展天 ⁶	實益擁有人／ 個人權益	200,000 (於二零一七年 五月三十一日 ⁶)	0.02% (於二零一七年 五月三十一日 ⁶)	200,000	0.02%	0.00%

權益披露(續)

附註：

1. 於報告年度已向管理人發行合共12,258,792個新基金單位作為部份管理人費用。管理人於二零一七年十二月三十一日實益擁有23,296,732個基金單位(二零一六年：17,045,940個基金單位)。
2. 根據自管理人本身資產撥付獨立非執行董事酬金安排，馬世民先生收取該等基金單位而非現金，根據有關安排，管理人的各獨立非執行董事可選擇以將自管理人轉撥的基金單位支付其薪酬的比例(「**獨立非執行董事酬金安排**」)(詳情見管理人於二零一四年十月二十四日發佈的公告)。於二零一四年第四季度，全體獨立非執行董事均選擇全部以基金單位收取其薪酬。於二零一七年十二月三十一日，(i)獨立非執行董事薪酬；及(ii)該獨立非執行董事所作年度選擇概無變更。
3. 根據獨立非執行董事酬金安排，邱立平先生收取該等基金單位而非現金。於二零一七年十二月三十一日，(i)獨立非執行董事薪酬；及(ii)該獨立非執行董事所作年度選擇概無變更。
4. 根據獨立非執行董事酬金安排，林耀堅先生收取該等基金單位而非現金。於二零一七年十二月三十一日，(i)獨立非執行董事薪酬；及(ii)該獨立非執行董事所作年度選擇概無變更。
5. 本文所列百分比以二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,257,705,732個及1,130,562,940個基金單位為基準。
6. 劉展天先生於二零一七年五月三十一日退任執行董事。上述其於「於二零一七年十二月三十一日」項下呈列的基金單位的權益僅為彼於二零一七年五月三十一日(其退任日期)的權益。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無管理人、管理人的董事、高級行政人員或高級人員實益擁有(或被視作擁有)根據證券及期貨條例第XV部第7、8及9分部須知會管理人及聯交所或根據合規手冊所載的交易守則僅須知會管理人的任何基金單位及相關基金單位權益或持有任何基金單位淡倉(視乎情況而定)。

重大單位持有人所持權益

於二零一七年十二月三十一日，按照管理人獲得的資料，以下人士均視作「重大單位持有人」，因此就房地產投資信託基金守則而言，屬於房地產投資信託基金守則所界定春泉產業信託的「關連人士」。彼等所持有根據證券及期貨條例第XV部條文須向管理人及聯交所披露的基金單位權益或淡倉如下：

名稱	身份／權益性質	於二零一七年十二月三十一日		於二零一六年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持有基金單位數目 (好倉)	所發行基金單位 概約百分比 ¹	所持有基金單位數目 (好倉)	所發行基金單位 概約百分比 ¹	
RCAC ²	受控制法團權益／公司權益	345,204,000	27.45%	345,204,000	30.53%	-3.08%
PAG Holdings Limited ³	受控制法團權益／公司權益	164,375,000	13.07%	79,210,000	7.01%	+6.06%

權益披露(續)

附註：

1. 本文所列百分比以二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,257,705,732個及1,130,562,940個基金單位為基準。
2. RCA Fund 實益擁有345,204,000個基金單位。按照管理人獲得的資料，RCAC是RCA Fund的普通合夥人。RCAC對RCA Fund的管理、控制及營運擁有獨家權利，因此視為擁有RCA Fund所持基金單位的權益。
3. 該等164,375,000個基金單位包括(i) BT Cayman Limited直接持有的64,010,000個基金單位權益；及(ii) Spirit Cayman Limited直接持有的100,365,000個基金單位權益。根據PAG Holdings Limited於二零一七年十一月七日作出的權益披露通告，PAG Real Estate Limited、PARE (Cayman) Limited及PAG Investment Advisors Pte. Ltd.各自於PAG Holdings Limited擁有權益的同一組164,375,000個基金單位中擁有權益。
4. 根據權益披露通告，於二零一七年十一月七日：
 - (a) PARE (Cayman) Limited(作為SCREP V Management (Cayman), LLC 100%股權之控制人士)、PAG Investment Advisors Pte. Ltd.(作為SCREP V Management (Cayman), LLC之管理人)、SCREP V Management (Cayman), LLC(為Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.及SCREP V Feeder B, L.P.之普通合夥人)、SCREP V Feeder B, L.P.(為Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.之有限合夥人)及Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.(作為BT Cayman Limited 100%股權之控制人士)被視作各自持有64,010,000個基金單位(為上文(i)所述BT Cayman Limited直接持有的同一組基金單位)權益；
 - (b) PARE (Cayman) Limited(為SCREP VI Management, LLC 100%股權之控制人士)、PAG Investment Advisors Pte. Ltd.(作為SCREP VI Management, LLC之管理人)、SCREP VI Management, LLC(為SCREP VI, L.P.及SCREP VI Feeder A, L.P.之普通合夥人)、SCREP VI Feeder A, L.P.(為SCREP VI, L.P.之有限合夥人)、SCREP VI, L.P.(為SCREP VI Holdings L.P. 100%股權之控制人士)及SCREP VI Holdings L.P.(為Spirit Cayman Limited 100%股權之控制人士)被視作各自持有100,365,000個基金單位(為上文(ii)所述Spirit Cayman Limited直接持有的同一組基金單位)權益；
 - (c) PAG Investment Advisors Pte. Ltd.持有164,375,000個基金單位權益，當中包括其作為SCREP V Management (Cayman), LLC之管理人而被視作持有權益的64,010,000個基金單位及其作為SCREP VI Management, LLC之管理人而被視作持有權益的100,365,000個基金單位；
 - (d) PARE (Cayman) Limited持有164,375,000個基金單位權益，當中包括其透過受控制法團SCREP V Management (Cayman), LLC而被視作持有權益的64,010,000個基金單位及其透過受控制法團SCREP VI Management, LLC而被視作持有權益的100,365,000個基金單位；
 - (e) PAG Real Estate Limited透過其100%受控制法團PARE (Cayman) Limited及PAG Investment Advisors Pte. Ltd.持有164,375,000個基金單位權益；及
 - (f) PAG Holdings Limited透過其100%受控制法團PAG Real Estate Limited持有164,375,000個基金單位權益。

上述各項權益亦於PAG Holdings Limited所作出的上述權益披露通告中披露。

此外，根據隨後日期為二零一七年十一月九日的權益披露通告，Spirit Cayman Limited購買50,000個基金單位(使百分比水平由7.99%提升至8.00%)並持有合共100,634,000個基金單位權益。因此，SCREP VI Management, LLC、SCREP VI Feeder A, L.P.、SCREP VI, L.P.及SCREP VI Holdings L.P.持有之100,634,000個基金單位權益與Spirit Cayman Limited所持有者屬同一組基金單位。基金單位數目的增加並無計入PAG Holdings Limited作出的上述權益披露通告。

亦請參閱下文「根據證券及期貨條例主要單位持有人所持權益」一節所披露的持有5%或以上但10%以下的基金單位權益的人士之權益，當中包括屬同一組基金單位的64,010,000個基金單位及100,634,000個基金單位。

除上文所披露者外及按管理人所獲資料，於二零一七年十二月三十一日，概無其他重大單位持有人實益擁有(或被視作擁有)須根據證券及期貨條例第XV部第2、3及4分部知會管理人及聯交所的有關任何基金單位或相關基金單位權益或持有任何基金單位淡倉。

權益披露(續)

根據證券及期貨條例主要單位持有人所持權益

於二零一七年十二月三十一日，擁有5%或以上但10%以下基金單位權益的任何人士(除管理人、其董事或高級行政人員及高級人員或春泉產業信託重大單位持有人以外)須根據證券及期貨條例第XV部條文向管理人及聯交所披露的基金單位權益及淡倉如下：

名稱	身份／權益性質	於二零一七年十二月三十一日		於二零一六年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持有基金單位數目 (好倉)	所發行基金單位 概約百分比 ¹	所持有基金單位數目 (好倉)	所發行基金單位 概約百分比 ¹	
Zeng Yuyu ²	受控制法團權益／公司權益	114,884,000	9.13%	0	0.00%	+9.13%
BT Cayman Limited ³	實益擁有人／實益權益	64,010,000	5.09%	64,010,000	5.66%	-0.57%
Spirit Cayman Limited ⁴	實益擁有人／實益權益	100,634,000	8.00%	15,200,000	1.34%	+6.66%

附註：

1. 本文所列百分比以二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,257,705,732個及1,130,562,940個基金單位為基準。
2. 該等114,884,000個基金單位由China Orient Stable Value Fund Limited實益擁有，而China Orient Stable Value Fund Limited由Long Hills Capital Ltd全資擁有。Long Hills Capital Ltd.由Long Hills Holdings International Ltd.全資擁有，而Long Hills Holdings International Ltd.由Zeng Yuyu全資擁有。因此，China Orient Stable Value Fund Limited及Long Hills Capital Ltd.被視作持有100,634,000個基金單位權益。China Orient Stable Value Fund Limited、Long Hills Capital Ltd及Long Hills Holdings International Ltd.的權益亦披露於日期為二零一七年四月二十五日的Zeng Yuyu的權益披露通告。
3. 該等64,010,000個基金單位由BT Cayman Limited實益擁有。請參閱上文「重大單位持有人所持權益」一節附註3。
4. 該等100,634,000個基金單位由Spirit Cayman Limited實益擁有。請參閱上文「重大單位持有人所持權益」一節附註3。

除上文所披露者外及按照管理人獲得的資料，於二零一七年十二月三十一日，管理人並不知悉根據證券及期貨條例有任何其他主要單位持有人實益擁有(或被視作擁有)須根據證券及期貨條例第XV部第2、3及4分部知會管理人及聯交所有關5%或以上但10%以下的基金單位或相關基金單位權益或持有任何基金單位淡倉。

春泉產業信託的其他關連人士所持權益

於二零一七年十二月三十一日，除上文所披露者外及按照管理人獲得的資料，管理人並不知悉有任何春泉產業信託的其他關連人士(包括受託人及總估值師)持有(或被視作持有)須根據房地產投資信託基金守則或根據信託契約知會管理人及聯交所有關任何基金單位或相關基金單位權益。

估值報告

二零一八年三月七日

春泉資產管理有限公司董事
(作為春泉產業信託的管理人)
香港
德輔道中68號
萬宜大廈28樓

德意志信託(香港)有限公司
(以春泉產業信託受託人身份)
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司新加坡分行
(作為授予RCA01之銀團貸款的貸款代理行)
10 Collyer Quay, #22-0 Ocean Financial Centre

敬啟者：

有關位於中華人民共和國北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心1號及2號寫字樓及該兩幢辦公大樓地下樓層合共約600個停車位(「該物業」)之估值

吾等謹遵春泉資產管理有限公司(「**貴公司**」)及德意志信託(香港)有限公司發出的指示為RCA01(「**RCA01**」)於中華人民共和國(「**中國**」)所持之物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提呈吾等對該物業於二零一七年十二月三十一日之市場價值之意見，以進行核算及融資用途。

估值基準

吾等的估值乃指對該物業之市場價值之意見，按吾等的定義為「資產或負債經適當營銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

市場價值為賣方於市場上可合理取得之最佳價格及買方於市場上合理取得之最優惠價格。該估算尤其不會考慮因特別條款或情況(如特殊融資、出售及租回安排、由任何與出售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值的因素)而有所增減的估價。物業市值之估算亦無考慮買賣成本，且並無扣減任何相關稅項。

估值報告(續)

估值方法

於吾等的估值過程中，吾等採納收入資本化法，並以直接比較法進行複查。

收入資本化法乃參考物業產生收益(通常為收入及復歸的利益)之能力及將該等收益轉化為現有價值的估值方法。該方法乃按投資者就投資收益能力作價值計量之前提。在所有條件相同之情況下，基本前提為收入越高，價值越高。物業產生的收入通常為年度營運收入或稅前現金流量。將收入轉換為以市值表述乃資本化過程，即透過將估計收入除以適用收益率或將估計收入乘以概約因數，將預期年度收入換算成市值。收入資本化法採納的寫字樓市場租金及寫字樓資本化率分別為每月每平方米人民幣454元，包括增值稅(或每月每平方米人民幣409元，不包括增值稅)及5.8%。資本化率適用於該物業的剩餘土地使用權年期於二零五三年十月二十八日屆滿所產生的租金收入。

直接比較法為最常見的估值方法，是透過參考類似物業的可資比較市場交易或資料對物業進行估值，此方法的原理為將物業與市場上可資比較交易通過直接比較以釐定市值。當中對所述可資比較交易進行調整以較準物業與可資比較交易之間的差別。由於市場上現存在的整售／大宗交易有限，吾等亦參照鄰近地區分契地權形式之交易。估值時已收集、分析及調整有關市場證據，以核實採納收入資本化法達致之估值。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關該物業之業權文件摘錄樣本。然而，吾等並無檢查文件正本以確定未載於交予吾等之副本之任何修訂。吾等依賴貴公司就該物業之業權及其他法律事宜提供的資料。

吾等的報告並無就該物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值報告(續)

資料來源

於吾等的估值過程中，吾等相當依賴貴公司所提供的資料，並已接納就有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、租約、建築完成日期、物業鑒別、佔用詳情、地盤面積及樓面面積等事項給予吾等的意見。估值報告所載尺寸、大小及面積乃基於提供予吾等的資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑貴公司向吾等提供的重要估值資料之真實性及準確性。吾等亦獲貴公司知會，所提供的資料並無遺漏重大事實。

視察及測量

吾等已視察該物業的外部，並在可行情況下視察其內部，有關視察由高級經理阮揚於二零一八年一月進行。然而，吾等並無作出結構測量，吾等因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀，亦無進行任何設施測試。就本估值而言，吾等已假設該物業仍維持在理想狀況。此外，吾等並未進行實地測量，以核實該物業的地盤面積及樓面面積，且吾等假設吾等所獲文件副本所示面積均屬正確。

識別將予估值的物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但對閣下而言將並無絕對義務)確保由吾等視察且於估值報告所載的該物業，為閣下指示中的物業地址所指的該物業。倘就該物業地址或該物業估值範圍產生歧義，閣下應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提請吾等注意。

環境事宜

吾等並非環保專家，故並無對地盤或已建現存樓宇進行任何確定是否存在環境污染的科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，吾等於編製估值時已假設該物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向吾等提供資料，估值將有所保留。

估值報告(續)

遵守相關規則及規例

吾等已假設該物業的興建、佔用及使用完全遵守及無違反任何規則及規例、法定要求及通知(另有說明者除外)。吾等進一步假設就本報告所依據的該物業之任何用途已取得一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權(另有說明者除外)。

貨幣

除另有說明外，全部金額均以人民幣列示。

備註

吾等的估值已遵照證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)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」)第6.8章、關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引(構成房地產投資信託基金守則的一部分)、香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會物業估值準則(二零一七年)」及英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估價—全球標準(二零一七年)。

吾等謹此確認吾等現時並無且日後亦不會持有春泉產業信託、該物業及／或貴公司的任何權益。根據房地產投資信託基金守則第6.5段，吾等確認吾等獨立於春泉產業信託、貴公司、德意志信託(香港)有限公司及春泉產業信託各重大持有人。

隨函附奉吾等的執行概要及估值報告。

此致



董事，中國估值部

Vincent K F Pang

MHKIS MRICS RICS

註冊估值師

代表萊坊測計師行有限公司



執行董事，中國估值部主管

梁偉明

MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)

RICS註冊估值師

代表萊坊測計師行有限公司

估值報告(續)

執行概要

物業	位於中國北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心1號及2號寫字樓及該兩幢辦公大樓地下樓層合共約600個停車位
概況	華貿中心為多用途商業大樓，包括一個購物中心、三座寫字樓、兩座五星級酒店、各住宅建築、停車場及其他配套設施。該物業包括華貿中心25層高的寫字樓1座(第4至28層)、29層高的寫字樓2座(第4至32層)及華貿中心地下樓層共計約600個停車位。該物業亦提供兩個招牌，位於寫字樓1座樓頂東西翼。
地盤面積	13,692.99平方米(附註1)
註冊所有人	RCA01(第一瑞中資產管理有限公司)
建築樓面面積	根據貴公司所提供的資料，該物業的概約建築樓面面積詳情載列如下：

部份	概約建築樓面面積 (平方米)
寫字樓1座	56,068.32
寫字樓2座	64,176.87
停車場	25,127.35
總計：	145,372.54

國有土地使用證	京朝國用(2010出)第00118號
房屋所有權證	X京房權證朝涉外字第521508、521532 - 521537、521539 - 521542、521544 - 521545、521547、521549 - 521566、521568 - 521571、521573 - 521582及521584 - 521593號
估值日期	二零一七年十二月三十一日
估值方法	收入資本化法及直接比較法(複查用)
現況下之市值	人民幣9,030,000,000元

估值報告(續)

估值證書

			於二零一七年 十二月三十一日 現況下之市值								
物業	概況及年期	佔用詳情									
中國北京市朝陽區建 國路79及81號華貿中 心1號及2號寫字樓及 該兩幢辦公大樓地下 樓層合共約600個停 車位	華貿中心為多用途商業大樓，包括一個購物中心、三座寫字樓、兩座五星級酒店、各住宅建築、停車場及其他配套設施。其於二零零六年竣工。	該物業之寫字樓部份總建築樓面面積約為115,289.53平方米，已根據多份租約出租，大多數租約於三年內屆滿，月租收入總額約為人民幣43,400,000元，不包括管理費及增值稅。	人民幣9,030,000,000元 (人民幣玖拾億叁仟萬元整)								
	該物業包括華貿中心25層高的寫字樓1座(第4至28層)、29層高的寫字樓2座(第4至32層)及該兩座寫字樓地下樓層共計約600個停車位，總建築樓面面積約為145,372.54平方米。地下停車場位於華貿中心地庫。該物業亦提供兩個招牌，位於寫字樓1座樓頂東西翼。	寫字樓1座及寫字樓2座之其他部份目前空置。									
	寫字樓1座第16層及寫字樓2座第20層用作隔火層。該物業之概約建築樓面面積載列如下：	二零一七年一月至二零一七年十二月的停車場平均月收入總額約為人民幣285,000元。									
	<table><tr><th>部份</th><th>概約建築樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>寫字樓1座</td><td>56,068.32</td></tr><tr><td>寫字樓2座</td><td>64,176.87</td></tr><tr><td>停車場</td><td>25,127.35</td></tr></table>	部份	概約建築樓面面積 (平方米)	寫字樓1座	56,068.32	寫字樓2座	64,176.87	停車場	25,127.35	兩個招牌按一份租約出租，於二零二一年四月屆滿，月租收入總額約為人民幣375,000元，不包括增值稅。	
	部份	概約建築樓面面積 (平方米)									
寫字樓1座	56,068.32										
寫字樓2座	64,176.87										
停車場	25,127.35										
<table><tr><td>總計：</td><td>145,372.54</td></tr></table>	總計：	145,372.54									
總計：	145,372.54										
	該物業已獲授土地使用權，年期於二零五三年十月二十八日屆滿，作寫字樓及停車場用途。										

估值報告(續)

附註：

1. 根據日期為二零一零年五月二十一日的國有土地使用證京朝國用(2010出)第00118號，該物業(地盤面積為13,692.99平方米)的土地使用權已授予RCA01，土地使用期於二零五三年十月二十八日屆滿，作寫字樓及停車場用途。
2. 根據56份房地產所有權證X京房權證朝涉外字第521508, 521532 – 521537, 521539 – 521542, 521544 – 521545, 521547, 521549 – 521566, 521568 – 521571, 521573 – 521582及521584 – 521593號，總建築樓面面積145,372.54平方米的該物業的房屋所有權屬於RCA01。
3. 該物業受一項按揭規限。
4. 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責該物業主體建築架構的維修，租戶負責該物業內部非架構維修維護。
5. 根據貴公司提供的租賃資料，吾等對現有租賃情況的分析如下：

佔用情況分析

類型	概約建築樓面面積 (平方米)	佔比
已出租	115,289.53	95.9
空置	4,955.66	4.1
總計：	120,245.19	100.0

租約屆滿的分析

年份	概約已出租 建築樓面面積 (平方米)	佔總面積百分比	租約數目	佔租約總數目百分比
二零一八年及之前	23,450.15	20.3	43	22.7
二零一九年	34,942.92	30.3	68	36.0
二零二零年及之後	56,896.46	49.4	78	41.3
總計：	115,289.53	100.0	189	100.0

租約年期的分析

年期	概約已出租 建築樓面面積 (平方米)	佔總面積百分比	租約數目	佔租約總數目百分比
三年以內	41,800.84	36.3	74	39.1
三至六年	70,311.39	61.0	112	59.3
六至九年	3,031.54	2.6	2	1.1
超過九年	145.76	0.1	1	0.5
總計：	115,289.53	100.0	189	100.0

6. 吾等根據以下假設編製估值：
 - (i) 該物業具有妥善的法定所有權；
 - (ii) 所有地價及安置和公共事業服務成本均已悉數結算；
 - (iii) 該物業的設計及建築符合當地規劃條例且已獲相關政府機關批准；及
 - (iv) 該物業可自由出售予當地或海外買家。

估值報告(續)

市場概覽

中國首都北京為中國最發達的城市之一。於二零一七年第四季度，北京市的國內生產總值為人民幣28,000億元，增長率達6.7%。固定資產投資按年增長5.7%，於二零一七年第四季度末為人民幣8,948億元。於二零一七年十二月底，北京消費品的累計零售銷售總額為人民幣11,575億元。於二零一七年底，北京總人口約為2,170萬人。

北京寫字樓市場

供需

二零一七年第三季度，新增供應拉高了北京甲級寫字樓的整體空置率。亞奧地區的恒毅大廈於第三季度正式投入市場，向市場提供75,000平方米的空間。四個寫字樓項目，即位於望京區域的中航資本大廈(80,000平方米)及榮信科技中心(130,000平方米)、亞奧地區的中海國際中心(48,700平方米)及麗澤金融服務區的晉商聯合大廈(35,600平方米)，均計劃於二零一七年第四季度竣工。

二零一七年第四季度，甲級寫字樓平均成交價格環比上升0.76%至每平方米人民幣50,080元。第三季度，寫字樓市場完成三宗整售交易，包括遠洋集團以未披露的代價從中國銀行一個房地產投資組合收購的兩幢寫字樓、北京東易天正投資以人民幣336.6百萬元從北京電子控股有限責任公司收購的一幢寫字樓及以人民幣18.39億元向金致投資出售合生創展集團的東方文化藝術中心。至今寫字樓的一手散售交易仍然維持穩定。

市場趨勢

第三季度，國內公司仍是租賃市場的主要驅動力，而跨國公司的需求則保持平穩。來自金融、互聯網、高新科技、法律、專業服務及汽車領域的租戶涉及多個主要的新租及搬遷交易。

於該季度，由於新增優質供應的增加，亞奧地區的空置率急劇上升，增加3.3個百分點至19.1%。該地區平均租金亦環比上漲1.2%至每月每平方米人民幣349元。在需求增加及吸納旺盛的支持下，望京細分市場第三季度繼續表現強勁。庫存減少後，空置率環比大幅下降6.5個百分點至8.0%。同時，望京的租金錄得環比1.5%的穩定增長至每月每平方米人民幣275元。金融街第三季度仍為最貴的細分市場，租金達到了每月每平方米人民幣549元。相反，中央商務區細分市場租金微降，環比下降0.3%至每月每平方米人民幣395元。燕莎區域、東二環及中關村等傳統細分市場的空置率略有下降，而租金則分別徘徊在每月每平方米人民幣346元、人民幣344元及人民幣335元。

自二零一八年起中央商務區及麗澤金融服務區核心區域預計將推出大量甲級寫字樓，估計首都的平均空置率中短期內將溫和上升。因此，業主日後將面臨更大競爭。預計部分業主會調整租賃策略並在磋商中變得更加靈活，以留住現有租戶或吸引潛在租戶。由於眾多項目(主要在中央商務區及麗澤金融服務區的核心區域)計劃從二零一八年起上線，估計北京甲級寫字樓市場的平均空置率會小幅上升，且由於供應量大，租金增長有限。

估值報告(續)

二零一八年三月七日

春泉資產管理有限公司董事
(作為春泉產業信託的管理人)
香港
德輔道中68號
萬宜大廈28樓

德意志信託(香港)有限公司
(以春泉產業信託受託人身份)
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

敬啟者：

有關位於英國之84項物業(「該等物業」)之估值

吾等謹遵指示為春泉資產管理有限公司(「**管理人**」)向我們展示Hawkeye Properties 501於英國(「**英國**」)持有之物業權益(「**該等物業**」)進行估值，吾等確認已進行現場視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提呈吾等對該等物業於二零一七年十二月三十一日(「**估值日期**」)之市場價值之意見。

估值基準

吾等的估值乃指對各項物業之市場價值之意見，按吾等的定義為「資產或負債經適當營銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

市場價值為賣方於市場上可合理取得之最佳價格及買方於市場上合理取得之最優惠價格。該估算尤其不會考慮因特別條款或情況(如特殊融資、出售及租回安排、由任何與出售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值的因素)而有所增減的估價。物業市值之估算亦無考慮買賣成本，且並無扣減任何相關稅項。

估值方法

於估值過程中，吾等採納收入資本化法。

收入資本化法乃參考物業產生收益(通常為收入及復歸的利益)之能力及將該等收益轉化為現有價值的估值方法。該方法乃按投資者就投資收益能力作價值計量之前提。在所有條件相同之情況下，基本前提為收入越高，價值越高。物業產生的收入通常為年度營運收入或淨現金流量。將收入轉換為以市值表述乃資本化過程，即透過將估計收入除以適用收益率或將估計收入乘以概約因數，將預期年度收入換算成市值。對該等物業進行估值時採納的市場租金及資本化率均列於估值報告中。

估值報告(續)

業權文件及產權負擔

吾等並未獲得該等物業之任何土地登記條目／業權文件／業權報告。吾等依賴管理人及其法律顧問貝克·麥堅時律師事務所及Brodies就該等物業之業權及其他法律事宜提供的資料。吾等獲悉，該等物業中有61項屬永久業權(在蘇格蘭被稱為「可繼承權益」)，其餘23項屬長期租賃持有。在並無任何相反跡象的情況下，吾等假設現有的擁有人乃基於良好及適銷業權持有永久業權／可繼承權益且並無可能對物業價值產生影響的契約或限制，並基於此項假設提供吾等之評估。對於長期租賃資產，吾等並未獲得租約副本，而是根據資料概要(包括租金、租金審查模式及未到期租賃期限)提供吾等之評估。吾等亦假設不存在可能影響價值之繁重租賃契約。

吾等的估值並無就任何物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等已獲提供一份租賃協議樣本，並且吾等已假定有關該等物業之各份租賃協議乃以相同條款訂立(有關轉管及租金之條款除外)。

吾等相當依賴管理人所提供的資料及管理人之法律顧問發出的有關該等物業業權之報告。吾等並無理由懷疑管理人及／或管理人之法律顧問向吾等提供的對估值而言屬重要的資料之真實性及準確性。吾等已接納管理人就有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、所有權、樓宇完工日期、佔用詳情、租約詳情、樓面面積等事項及所有其他相關事項給出之意見。除另有指明外，估值報告所載尺寸、大小及面積乃基於提供予吾等的文件所載資料，因此僅為約數。吾等無法進行實地測量來驗證該等物業樓面面積的正確性，且吾等已假定吾等所獲文件所示樓面面積均屬正確。吾等亦獲管理人知會，所提供的資料並無遺漏重大事實。

該等物業均於英國地形測量局規劃中標識，地盤面積均摘錄自Promap並載於估值報告所附之物業附表中。吾等已獲提供樓面面積，有關數據來自Plowman Craven進行之測量調查，吾等理解有關數據乃基於總內部建築面積(GIA)。

視察及測量

根據約定，吾等並無進行更新視察作為此建議的一部分，因此已經假定(除非另有說明)標的物業及其地點自吾等先前視察以來保持不變。吾等於二零一六年十二月二十日至二零一七年一月十九日期間已由Richard Syers (MRICS)、Adam Chapman (MRICS)、Alastair Coates (MRICS)、Tom Poynton (MRICS)及Tom Rigg (MRICS)視察該等物業的外部，並在可行情況下視察其內部。吾等在視察過程中並未注意到任何嚴重損壞。然而，吾等並未作出結構測量，吾等因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意。除另有指明外，吾等並未進行實地測量，以核實該等物業的地盤面積及樓面面積，且吾等假設吾等所獲文件副本所示面積均屬正確。吾等並無進行任何設施測試。

估值報告(續)

備註

於吾等的估值中，萊坊已根據於估值日期可得之資料及數據編製估值。務請留意房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境的轉變可對房地產市場造成即時及廣泛的影響。因此，務請注意於估值日期後出現的任何市場波動、政策及社會變動或其他無法預計的事件可能會對物業的價值造成影響。

本報告乃客戶就所述的特定目的使用的機密文件，可向就此目的協助客戶的其他專業顧問披露，惟客戶不得將報告披露予任何其他人士。

未經吾等事先書面批准所示形式及內容，估值報告全部或任何部分內容或對其作出任何提述均不得載入任何刊發文件、通函或陳述或以紙質或電子形式(包括於任何網站)以任何方式刊發。

根據吾等之標準慣例，吾等須聲明，估值報告僅供列明之收件人使用，亦概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

吾等於編製估值報告過程中已遵照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**」)第6.8章、國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則及英國皇家特許測量師學會專業標準(二零一四年一月)(二零一五年四月修訂)。吾等確認，吾等獨立於管理人、受託人及計劃之任何高持股量股東(具有房地產投資信託基金守則第6.8章所指涵義)。

據管理人告知，該等物業之擁有人須按其淨租金收入按稅率20%繳納英國所得稅，並須就有關已獲行使課稅選擇權之該等物業收取租金繳納英國增值稅。除所述稅項外，概不會就該等物業收取任何其他重大海外稅項。

環境事宜

吾等並非環保專家，故並無對地盤或已建現存樓宇進行任何確定是否存在環境污染的科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，吾等於編製估值時已假設該等物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向吾等提供資料，估值將有所保留。

估值報告(續)

貨幣

除另有說明外，本報告內所採納的貨幣為英鎊。

隨函附奉吾等的執行概要及估值報告。

此致

代表

萊坊測計師行有限公司



執行董事，中國估值部主管

梁偉明

MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)

RICS註冊估值師

附註：梁偉明，MFin, MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS (GP)，自一九九九年為萊坊測計師行有限公司之合資格估值師，於香港、澳門及亞太區物業估值方面擁有25年經驗，並於中國物業估值方面積累22年經驗。

估值報告(續)

執行概要

物業	標的組合包括租予Kwik-Fit (GB) Limited的84項物業。該等物業位於英國各地，英格蘭、蘇格蘭及威爾士境內。
地盤面積	該等物業均於英國地形測量局規劃中標識，地盤面積均摘錄自Promap並載於物業附表中。
樓面面積	吾等已獲提供樓面面積，有關數據來自Plowman Craven進行之測量調查，吾等理解有關數據乃基於總內部建築面積(GIA)。物業附表內載有各樓面面積詳情。
估值日期	二零一七年十二月三十一日
估值方法	收入資本化法
現況下之市值	74,150,000英鎊

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年一月十二日 現況下之市值
位於英國的84項物業	該等物業包括租予Kwik-Fit (GB) Limited (「Kwik-Fit」)的84項物業。該84項物業位於英國各地，英格蘭、蘇格蘭及威爾士境內，詳細地址載列於本報告所附之物業附表。 該等物業的總內部建築面積(GIA)約為504,008平方呎，總地盤面積約為108,200平方米。有關該等物業的詳情載列於本報告所附之物業附表。 吾等獲悉，該等物業中有61項屬永久業權(在蘇格蘭被稱為「可繼承權益」)，其餘23項(部分或全部)屬長期租賃持有。	吾等從實地視察中得知，該等物業中有78項經營作Kwik-Fit服務中心；其餘物業因附屬公司營業名稱不同或由於部分或完整分租而以不同品牌經營。	74,150,000英鎊 柒仟肆佰壹拾伍萬英鎊 (詳情請參閱物業附表)

估值報告(續)

附註：

1. 根據客戶提供的資料，該84項物業均租予Kwik-Fit (GB) Limited。除位於伊斯靈頓的物業外，所有其他物業租期均於二零三二年三月十九日屆滿。位於伊斯靈頓的物業租約於二零二四年九月二十六日屆滿。該84項物業目前的總年租為4,513,053英鎊。
2. 租約的租金僅按「市場租金」(定義見租約)上行基準每五年檢討一次，受主要假設及忽略不計因素的影響。檢討條款規定，倘有任何爭議，應諮詢一名獨立測量師(擔任專家)之意見。
3. 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情况下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。

佔用情況分析

類型	概約總內部建築面積 (平方呎)	佔比
已出租 空置	505,381 0	100.0 0
總計：	505,381	100.0

租約屆滿的分析

年份	概約已出租 總內部建築面積 (平方呎)	佔總面積 百分比	租約數目	佔租約總數目 百分比
二零二四年	4,327	0.9	1	1.2
二零三二年	501,054	99.1	83	98.8
總計：	505,381	100.0	84	100.0

租約年期的分析

年期	概約已出租 建築樓面面積 (平方呎)	佔總面積 百分比	租約數目	佔租約總數目 百分比
18年以內 約25年	4,327 501,054	0.9 99.1	1 83	1.2 98.8
總計：	505,381	100.0	84	100.0

估值報告(續)

市場概覽

英國經濟概覽

增長

	日期	季度變動 (%)	年度變動 (%)
GDP	二零一七年第三季度	0.4	1.5
服務業產出	二零一七年第三季度	0.4	1.5
製造業產出	二零一七年第三季度	1.0	2.7
零售量	二零一七年十月	0.9	-0.3

水平／比率

	日期	當前比率	上個月	前一年
CPI通脹率(%)	二零一七年十月	3.0	2.6	0.9
失業率(%)	二零一七年八月	4.3	4.3	4.8
十年期金邊債券收益率(%)	二零一七年十月	1.33	1.28	1.24
英鎊／歐元	二零一七年十月	1.14	1.12	1.11
英鎊／美元	二零一七年十月	1.33	1.32	1.22

資料來源：Macrobond／英國國家統計局／英格蘭銀行

最新數據顯示，二零一七年第三季度經濟增長0.4%，使同比變動達到1.5%。季度增長率與前兩個季度相若(0.3%)。

服務業增長率為0.4%，與前一季度相同，並且仍然是促進GDP增長的最大貢獻者。

製造業在經歷了第二季度的疲軟(產出下降-0.3%)之後，第三季度恢復增長(1.0%)。

按季度計算，二零一七年十月零售量增長0.9%，但較前一年同期下降0.3%。此乃自二零一三年以來出現的首次年度下降，但乃主要由於前一年十月的銷售強勁所致。

二零一七年十月的CPI通脹率較九月份的3.0%保持不變，為二零一二年以來的最高比率。英格蘭銀行在其十一月份通脹報告中預計，二零一七年第四季度CPI通脹率將達到約3%的峰值，二零一八年回落至2.4%。

十月底，All Property的IPD等價收益率及十年期金邊債券收益率均收縮3個基點，保持套利不變。儘管近期基準利率上浮，於十一月初，十年期金邊債券收益率卻下降了9個基點。

估值報告(續)

零售倉庫

零售倉庫於二零一七年十月錄得月度總回報率0.7%，較九月份的1.0%有所下降。回報率下降乃由於資本增長放緩(由0.5%降至0.2%)所致。倫敦的資產取得了最高的月度總回報率(0.9%)。至二零一七年十月的年度總回報率為8.5%，而年初至今這一比率則為7.0%。

月度資本增長率由二零一七年九月份的0.5%放緩至十月份的0.2%。資本增長率主要受收益率影響(0.2%)推動。儘管倫敦本月增長率下降過半(由1.4%降至0.4%)，但就多地對比而言其資本的價值增幅最大。去年以來，零售倉庫的價值增加了2.1%。

二零一七年十月按月度計的收入回報率為0.5%，而過去12個月則為6.3%。倫敦的收入回報率最低，為0.4%。總的來說，月度收入回報率自二零一零年二月以來保持穩定。

租賃價值經過連續三個月的增長(至九月份的月均比率為0.1%)後，自上個月以來出現小幅下降。東南部與北部和蘇格蘭的價值增長(分別為0.2%及0.1%)被其他地區的價值下降所抵銷。自年初以來，租賃價值整體上升了1.0%。

等價收益率連續四個月保持在6.1%，北部和蘇格蘭最高(6.7%)，倫敦最低(5.2%)。

於二零一七年，迄今為止的零售倉庫投資額約為1,918百萬英鎊，較二零一六年同期(2,061百萬英鎊)下降7%。26%的投資來自海外投資者，37%來自英國的機構。

工業

據報導，二零一七年十月工業的月度總回報率為1.5%，較九月份的1.9%有所下降。東南方內環及東部地區工業的月度回報最高(+2.3%)。過去12個月，總回報率為19.5%。

大部分地區的資本增長放緩，導致二零一七年該產業的資本增長率由九月份的1.4%下降至十月份的1.1%。資本增長率主要受收益率影響(+0.7%)推動。在各地區中，東南方內環及東部地區的工業資產錄得最高增長率(+1.9%)。

租賃價值在經過八月及九月連續兩個月保持0.6%的增長後，自上個月以來增長0.4%。大部分地區的租賃價值增長放緩，惟英國其他地區的工業企業有所改善(由0.2%增至0.6%)。

據報導，收入回報率連續第三個月錄得0.4%，而英國其他地區的回報率較高(0.5%)。12個月的收入回報率為5.8%。

十月，等價收益率連續第二個月保持在6.0%，在此之前為6.1%。

於二零一七年，迄今為止的投資額合共約為6,778百萬英鎊，較去年同期(4,873百萬英鎊)增長39%。31%的投資來自跨境投資者。

物業概況

編號	地址	總內部面積 (平方米)	年期	地盤面積 (平方米)	二零一七年租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化比率	市值 (英鎊)
1	ALLOA, Clackmannan Road 簡介: 該物業包含一座帶塗漆地面的獨立式單層鋼架商業單位,其帶有雙斜尖屋頂且外部立面帶覆蓋層。其設施包括一個接待區、帶六個維修間的工場、MOT辦公室、輪胎倉庫(位於毗鄰工場的獨立間內)、倉庫、員工休息室、盤洗室及顧客和員工洗手間。於外部,物業前方有一個設硬土鋪設停車場,可以停泊大約七輛汽車。	8879	永久業權	1200	56,573	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	6.20%	912,000
2	ALTRINCHAM, 1-3 Church Street 簡介: 該物業包含一個用磚建造的獨立式單位,帶有鋼架入口。地下設施包括一個接待區,帶有二個隔離區域的工場、員工休息室及廁所。於外部,物業有一個可停泊十四輛汽車的停車場。該地點位置優越。	8529	永久業權	1,500	80,635	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	5.70%	1,415,000
3	AYR, 38 Fort Street 簡介: 該物業包含一個透過多種技術建設的梯狀雙斜尖屋頂單層鋼架商業單位。建築採用「T」型佈局,以適應周圍建築環境。該樓宇由 Tyre City 運營。其設施包括多個租連單位(九個單位)、接待區、帶有六個維修間的工場、輪胎倉庫(位於工場內)、辦公室、倉庫、員工休息室及員工洗手間。	10,369	永久業權	900	36,517	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	6.20%	589,000
4	AYR, 22/26 Maybole Road 簡介: 該物業包含一個獨立式帶鋼架入口單層商業單位,填體為磚塊填充並帶有覆蓋層,帶有雙斜尖屋頂。設施包括一個接待區,帶三個隔離區域的工場(五個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部,物業前方和南邊有一個相對大的柏油鋪設停車場,約可停泊二十輛汽車。其地點南邊有一個電話塔。	3,970	永久業權	1,600	43,705	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	5.70%	767,000
5	BISHOP AUCKLAND, Cockton Hill Road 簡介: 該物業包含一個外形良好的現代化獨立式雙層帶鋼架入口單位,帶有磚塊立面及瓷磚雙斜尖屋頂。設施多處處於地面層,包括一個小型接待區、帶五個隔離區域的工場、輪胎倉庫、額外輪胎儲藏室、員工休息室及第一層的員工洗手間。於外部,有一個可容納約十輛汽車的小型停車場。	4,962	長期租賃持有	800	25,881	二零一七年七月二十七日	二零一七年三月十九日	-	無
6	BLYTH, Cowpen Road 簡介: 該物業包含一個現代化的獨立式帶鋼架入口單元,部分為磚塊建造,帶有格板立面以及金屬斜尖屋頂。設施處於地面層,包括有六個隔離區域的工場、輪胎倉庫、漆料庫、員工休息室及顧客/員工洗手間。所有區域都帶有良好裝飾。於外部,有一個大型停車場,可以停泊約十八輛汽車。	5,707	永久業權	2,100	59,756	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	5.80%	1,030,000
7	BRIDGWATER, 48-54 St John's Street 簡介: 這是一個獨立式經翻新物業,包含地面層及第一層。該物業包含傳統的磚建築物及鋼架入口,並且帶有斜尖屋頂。地面層包括帶有八個工場隔離區域、輪胎倉庫、顧客和員工洗手間及員工休息室。第二層還有一個輪胎倉庫。於外部,有一個可以停泊十輛汽車的停車場。	8,603	永久業權	1,200	63,886	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	5.95%	1,074,000
8	BRIDLINGTON, 32-36 St Johns Street 簡介: 該物業包含兩個相連的單層單元,兩個單元均用磚塊建造並且有多餘鋼架波紋半透明間隔屋頂。地面層帶有 Kwik Fit 設施,且包含一個接待區,帶有六個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。後方單元之前為健身室但現在已空置。	15,514	永久業權	2,700	115,927	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	6.10%	1,900,000
9	BURNLEY, Caldervale Road 簡介: 本單元包含一個獨立式用磚建造的單位,其帶有鋼架入口及斜尖屋頂。地面層設施包含一個接待區,帶有六個隔離區域的工廠、員工休息室及廁所。於外部,有大約二十三個單位,提供了充足的停車空間。該地點位置優越。	3,489	長期租賃持有	1,200	32,460	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	6.10%	532,000
10	CARMARTHEN, Pensarn Road 簡介: 該物業包含一個獨立式帶鋼架入口特製單元,帶有一個獨特的拱形屋頂。設施全部在地面層,包括一個接待區,帶有五個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及員工/客戶洗手間。於外部,有可停泊十二輛汽車停泊的寬大停車場。	4,895	永久業權	1,000	52,413	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	6.20%	845,000

編號	地址	要 點	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積 (平方呎)	二零一七年租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化比率	市值 (英鎊)
11	CASTLEFORD, 92 Bridge Street 簡介： 該物業包含一個砌塊建造單層單位，屋頂部分係斜部分為平層。設施位於地面層，包含兩個工場，共有五個隔鄰區域，輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。於外部，有一個小型停車場，可以停泊五輛汽車，以及兩個經標記的未啟用單位。	WF10 4LA 3595 永久業權	600	二零零七年三月二十日	25,040	二零零七年三月十九日	二零零三年三月十九日	5.80%	432,000	
12	CHAPEL ALLERTON, 232 Harrogate Road 簡介： 該物業包含兩個相連的相似磚塊建造單元，大部分屋頂屬於鋼架格板金屬斜尖屋頂，較小單元的部分屋頂為平層。設施位於地面層，包含七個隔鄰區域，檢查井、輪胎儲藏室、員工休息室及客戶/員工洗手間。於外部，有兩個泊車區域，可停泊約十二輛汽車。	LST 40D 12,358 永久業權	1,900	二零零七年三月二十日	102,016	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	5.45%	1,872,000	
13	CHELMSFORD, 103 New London Road 簡介： 該物業包含一項Kwik-Fit Plus設施，該設施現正關閉，煥然一新，引人矚目。本單元由雙倍寬度商業樓宇構成，並向北部擴展，以保障高質量營運，並成為了Kwik-Fit英國網絡最佳物業之一。內部除泊車隔鄰區域外，還帶有十三個維修間，於外部有一個小型停車場。	CM2 0PP 24,218 永久業權	2,400	二零零七年三月二十日	197,077	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	5.20%	3,790,000	
14	CLEVEDON, 119-120 Kern Road 簡介： 該物業包含一個獨立式的雙層傳統磚屋，由Kwik-Fit營運。地面層設施包含一個接待區域，帶有三個隔鄰區域的工場，輪胎倉庫、員工/客戶洗手間及員工休息室。附屬辦公室及倉庫位於一樓，而我們無法視察該區域。外部區域十分寬闊，有可供約十七輛汽車停泊的停車場。	BS21 6JE 2,562 永久業權	1,200	二零零七年三月二十日	30,104	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	6.20%	486,000	
15	COATBRIDGE, 320 Main Street 簡介： 該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，帶有砌塊填充牆體，斜尖屋頂及瓷磚屋脊。設施包含一個接待區，帶有二個隔鄰區域的工場（五個維修間）、輪胎倉庫（位於工場內）、儲藏室、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方有一個柏油鋪設停車場，能停泊約十五輛汽車。	ML5 3RX 4,085 永久業權	1,300	二零零七年三月二十日	36,733	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	5.70%	644,000	
16	CONGLETON, 46A West Road 簡介： 本單元包含一個磚砌混凝土單元，帶有斜尖屋頂。地面層設施包括一個老式的接待區、工場、員工休息室及廁所。於外部，泊車空間有限。該地位置優越。	CW12 4EU 4,275 永久業權	700	二零零七年三月二十日	34,270	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	5.70%	601,000	
17	CROYDON, 3 Mitcham Road 簡介： 該物業包含一個獨立式帶鋼架入口特製Kwik-Fit建築，其帶有磚立面及斜尖屋頂。內部除包含五個隔鄰區域的工場外（包括MOT），還有一個接待區、輪胎倉庫及附屬設施。於外部，物業前方有十二個單位，一側有九個單位。	CR0 3RU 4,393 永久業權	1,300	二零零七年三月二十日	81,656	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	4.70%	1,737,000	
18	DONCASTER, Wheatley Hall Road 簡介： 物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，帶有磚塊填充牆體以及波紋平屋頂。設施包含一個接待區，帶有六個隔鄰區域的工場（六個維修間）、辦公室、輪胎倉庫（位於工場內）、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方及西邊有一個主要柏油鋪設停車場，可以停泊約十五輛汽車。	DN2 4LP 2,988 長期租賃持有	900	二零零七年七月二十七日	26,878	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	6.95%	279,000	
19	DUMFRIES, 40 Laurieknowe Road 簡介： 物業包含一個半獨立式單層鋼架商業單位，帶有磚牆/塊/自然石材填充的牆體以及雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區（於側邊附屬建築物內），帶三個維修間的工場、輪胎倉庫（於工場和閣樓內）、倉庫、員工休息室和客戶洗手間。於外部，物業前方有一個用混凝土鋪設的小型停車場，約可停泊五輛汽車。	DG2 7DA 2,168 永久業權	400	二零零七年三月二十日	16,799	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	6.45%	260,000	
20	EDINBURGH, 69b Saughton Road North 簡介： 該物業為單層磚立面建築，有一個帶大型屋頂採光的斜尖屋頂。設施外觀良好，包括接待區、工場、員工休息室和廁所。於外部，有一個可供提供約十三個單位的大小適中的停車場。	EH12 7JB 3,410 永久業權	1,100	二零零七年三月二十日	40,050	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	5.60%	715,000	
21	EDINBURGH, 19 Concorphine Road 簡介： 該物業部分為單層，部分為雙層，帶有磚立面及平屋頂。設施外觀良好，包含接待區，帶有七個隔鄰區域的工場，員工休息室及廁所。於第一層有辦公設施及會議室。於外部，有一個大小適中的停車場，可提供的十個單位。	EH12 6DD 7,590 永久業權	900	二零零七年三月二十日	81,149	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	5.45%	1,489,000	

編號	地址	要 點	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積 (平方呎)	二零一七年租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化比率	市值 (英鎊)
22	EDINBURGH, 81/91 Dundee Street 簡介： 該物業主要為單層(第一層有小型辦公室)，為鋼架建築，帶有斜尖屋頂。設施包括辦公室、工場、員工休息室及廁所。	EH11 1AW 4466 長期租賃持有	1,600	51,762	二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	5.95%	855,000		
23	EDINBURGH, 107/109 Dundee Street 簡介： 該物業設施引人矚目。其為單層建築，且設施包含辦公室、兩個工場、員工休息室及廁所。外部泊車空間寬綽。	EH11 1AW 9628 長期租賃持有	800	111,638	二零零七年六月六日	二零零三年三月十九日	5.80%	1,739,000		
24	ELLESMERE PORT, 116 Whitty Road 簡介： 該物業包含一個用磚砌獨立式單層鋼架單元，並帶有斜尖屋頂。於外部，有十個單位，內部設施包含帶五個隔離區域的工場(包含MOT)、帶洗手間的接待區以及員工設施。	CH65 0AB 4,490 永久業權	900	38,974	二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	5.60%	696,000		
25	ELTHAM, 727 Sidcup Road 簡介： 該物業包含一個帶有牆立面的混磚土架建築，且地面層及地庫層帶有傾斜屋頂。地面層包含一個客戶接待區和帶有五個隔離區域的工場。地庫則包含一個輪胎及零件儲藏區域。於外部，建築前方有六個車位。物業後方(透過地庫走火通道或外部由樞特持有的土地進入)是一個處於閒置狀態的重鋼區域，該區域用於放置舊車及設備。	SE9 3SA 4723 長期租賃持有	600	41,807	二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	6.95%	501,000		
26	FORFAR, Queenswell Road 簡介： 該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其磚塊填充牆體帶有覆蓋層，此外該物業帶有雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶四個隔離區域的工場(五個維修間)、MOT辦公室、輪胎倉庫(於工場內)、倉庫、員工休息室及客戶洗手間。於外部，物業前方及東面有一個柏油鋪設的停車場，可供約二十輛汽車停泊。	D08 3JA 2,875 永久業權	1,090	26,878	二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	5.95%	452,000		
27	GLASGOW, 381 Pollokshaws Road 簡介： 該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其磚塊填充牆體帶有覆蓋層，該物業帶有傾斜度較低的斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶有五個隔離間的工場(八個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)、工場辦公室、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，有一個柏油鋪設的停車場，能停泊約十二輛汽車。該物業近期已被翻新以達到Kwik Fit Premier標準。	G41 1QZ 4,999 永久業權	2,100	50,428	二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	5.45%	925,000		
28	GLENROTHES, Fullerton Road 簡介： 該物業為單層帶磚立面及斜尖屋頂物業。其設施外觀良好，包含接待區、工場、員工休息室及廁所。於外部，有一個寬大的停車場，約有十七個車位。	KY7 5QR 4,500 永久業權	200	52,167	二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	5.70%	915,000		
29	GOOLE, 142 Boothferry Road 簡介： 該物業包含一個獨立式單層鋼架入口商業單位，帶有磚塊填充牆體以及雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶有三個隔離區域的工場(四個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)。員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方和南邊有一個柏油鋪設停車場，可供約十五輛車輛停泊。	DN14 6AG 4,082 永久業權	1,200	38,033	二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	5.95%	639,000		
30	GREAT YARMOUTH, 90 North Quay 簡介： 該物業包含一個大部為單層之獨立式建築，其第一層面積較小，為磚砌立面。於內部，有一個接待區、帶四個隔離區域的工場及輪胎倉庫。第一層包含一個木地板輪胎儲藏區。	NR30 1JT 5,314 永久業權	700	58,464	二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	6.45%	906,000		
31	HELENSBURGH, 3 Charlotte Street 簡介： 該物業包含一個半獨立式單層鋼架商業單位，立面部分塗漆，部分未塗漆，帶有雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶有兩個隔離區域的工場(四個維修間)，但其中一個尚未使用，以及員工休息室和客戶洗手間。工場內閣樓區有一個輪胎倉庫。該物業無專有泊車區，但是附近街道可以泊車。	G84 7PH 2,950 永久業權	300	34,807	二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	6.70%	520,000		
32	HORNCHURCH, Ardleigh Green Road 簡介： 該物業包含一個用磚建造的獨立式帶鋼架入口單層單元，有多個傾斜屋頂。設施全部位於地面層，包含帶四個隔離間的工場、接待區、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。有一個可供七輛汽車停泊的小型停車場。	RM11 2ST 3,641 永久業權	800	46,371	二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	4.95%	937,000		

編號	地址	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積 (平方呎)	二零一七年租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化比率	市值 (英鎊)
33	HUDDERSFIELD, Lockwood Road 簡介： 該物業包含一個獨立式部分雙層以及部分單層鋼架商業單位，其帶有磚塊填充牆體，以及平屋頂。該流包含一個接待區，帶有六個隔離區域的工場(六個維修間)、MOT辦公室、員工休息室及顧客和員工洗手間，均位於地面層。輪胎倉庫位於第一層。於外部，物業尾部及東邊有一個柏油鋪設停車場，可供約五輛汽車停泊。	HD1 3QU 5,206 永久業權	600 34,942 二零零七年三月二十日	二零零三年三月二十日	二零零三年三月二十日	5.80%	602,000		
34	HYDE, 26-28 Manchester Road 簡介： 本單元包含一個用磚建造的雙層梯狀平屋頂單位。地面層設施包含一個老式接待區，帶有六個隔離區域的工場、員工休息室及廁所，第一層為輪胎倉庫。	SK14 2BD 5,134 永久業權	700 39,995 二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	5.95%	672,000		
35	ISLINGTON, 379 Camden Road 簡介： 該物業包含一個帶有五個隔離區域的工場，其背靠馬路，帶磚立面，屋頂由鋼桁架支持，有一個接待區及員工福利宿舍。停車場可供九輛汽車停泊。	N7 0SH 4,327 長期租賃持有	800 69,884 二零零七年三月二十日	二零零四年九月二十六日	二零零四年九月二十六日	-	349,000		
36	KEIGHLEY, Worthway 簡介： 該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其牆體由磚石填充並且部分帶磚蓋層，該物業為斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶四個隔離區域的工場(五個維修間)、MOT辦公室、辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方有一個混凝土鋪設的停車場，可供約十一輛汽車停泊。	B021 5ET 3,576 長期租賃持有	800 33,598 二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	6.95%	483,000		
37	KEYNSHAM, Ashton Way 簡介： 該物業包含一個獨立式鋼架入口特製單元，帶砌塊立面及斜尖屋頂。設施位於地面層，包含一個接待區、帶四個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。於外部，有一個小型停車場，可供七輛汽車停泊。	BS31 2UF 3,214 永久業權	800 33,619 二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	5.80%	580,000		
38	KIDDERMINSTER, 20 Churchfields 簡介： 該物業包含一個獨立式帶鋼架入口單元，其帶有磚立面及斜尖屋頂。設施主要位於地面層，其中包含帶有六個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。位於第一層的小型員工休息室及洗手間未計入下文所述測量調查。於外部，有一個可供約八輛汽車停泊的小型停車場。	DY10 2JL 3,849 長期租賃持有	900 28,982 二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	7.20%	347,000		
39	KILMARNOCK, 32/36 Low Glencairn Street 簡介： 該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其牆體由磚塊填充並帶有磚蓋層，該物業為雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶三個隔離區域的工場(六個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)、MOT辦公室、辦公室、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方有一個柏油鋪設的停車場，可供約十一輛汽車停泊。	KA1 4DD 3,622 永久業權	900 55,101 二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	5.80%	950,000		
40	KIRKCALDY, 182 The Esplanade 簡介： 本單元為單層磚立面平屋頂建築。設施外觀良好，包含接待區、工場、員工休息室及廁所。於外部，由於該地點相對緊湊，停泊空間有限。	KY1 2AQ 5,818 永久業權	1,000 46,903 二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	5.95%	788,000		
41	LEVEN, The Promenade 簡介： 本單元為單層混凝土斜尖屋頂建築。設施外觀良好，包含接待區、工場、員工休息室及廁所。於外部，有大約五個單位。	KY8 4PJ 4,850 永久業權	700 34,942 二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	6.20%	564,000		
42	LINCOLN, 148-150 Newark Road 簡介： 該物業包含一個磚砌單元，其立面被覆蓋，且據增闢住了屋頂。於內部，該物業包含一個接待區、輪胎倉庫、附屬區、四個工場隔離區域以及MOT隔離區域。該樓宇有一小部分區域可能延伸一百平方呎於我們視察時無法進入。於外部，有九個泊車隔離區域。	LN5 8QJ 4,819 永久業權	700 38,839 二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	5.80%	670,000		
43	LIVERPOOL, 232 Aigburth Road 簡介： 該物業包含一個用磚塊建造的雙層磚區域單元，其帶有一個大體積斜的格板金屬桁架屋頂。於內部，設施被安排於地面層，包括客戶接待區、三個工場隔離區域及一個MOT隔離區域。地板為混凝土。工場區域為瓷磚地板，接待區為瓷磚地板及懸空天花板。於外部，泊車區位於柏油鋪設，並且提供五個泊車隔離區域及交通空間。	L17 0BU 4,095 永久業權	600 45,457 二零零七年三月二十日	二零零三年三月十九日	二零零三年三月十九日	5.95%	764,000		

編號	地址	要項	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積 (平方呎)	二零一七年租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化比率	市值 (英鎊)
44	LLANDUDNO, Conway Road	LL30 1DE 該物業包含一個單層特製快捷修理中心，有一個鋼桁架支持的斜尖屋頂，樓宇以「Kwik Fit Plus」品牌經營，有二十二個車位。於內部，該物業包含接待區、輪胎儲藏室、員工休息室、福利設施及帶有十個隔離區域(包括MOT)的大型工場。	11,137	長期租賃持有	1,700	86,946	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	5.95%	1,457,000
45	LOUGHBOROUGH, 24-29 The Rushes	LE11 5BG 該物業為特製帶鋼梁入口建築，帶有磚牆立面。於內部，其包含一個接待區、輪胎倉庫，五個工場隔離區域及MOT。於外部，有四十個車位。該地盤由Kwik Fit轉租，與第三方住戶共用。	6,177	永久業權	2,300	75,353	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	5.60%	1,346,000
46	MIDDLESBROUGH, 3 Lansdowne Road	TS4 2LW 該物業包含一個獨立式磚石屋頂，其帶有鋼梁斜尖屋頂，一樓無法看到屋頂，樓體為磚填充，且於地表面積看不到屋頂。設施包含一個接待區，其中包含四個工場隔離區域，兩個MOT隔離區域，員工休息室及客戶洗手間，附屬員工休息室。其內部裝飾良好，使用了最新的品牌和裝修。於外部，其泊車空間可供約十三輛汽車停車。	5,255	永久業權	1,300	79,022	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	5.70%	1,386,000
47	MONTROSE, 24 George Street	DD10 8EW 該物業包含一個獨立式單層鋼梁商業單位，其外部磚牆立面帶鋼梁填充，且於地表面積看不到屋頂。設施包含一個接待區，帶有兩個工場隔離區域的工場(兩個維修間)，輪胎倉庫(於工場內)有一個相連隔離區域)，倉庫，員工休息室及客戶洗手間。於外部，該物業前方有一個柏油鋪設的停車場，可供約十輛汽車停車。	2,726	永久業權	670	24,728	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	6.20%	399,000
48	MOTHERWELL, 99a Airbles Road	ML1 2TJ 該物業包含一個半獨立式單層鋼梁商業單位，其外部磚牆立面帶鋼梁填充且經塗漆，其屋頂部分為平頂，部分為斜尖屋頂。設施包含一個接待區，帶三個工場隔離區域的工場(六個維修間)，輪胎倉庫(位於工場內)，MOT辦公室、工場辦公室、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業西邊有一個傾斜柏油鋪設停車場，可供約十一輛汽車停車。	6,220	永久業權	600	55,645	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	5.80%	959,000
49	NORTHWICH, Leicester Street	CW9 5LQ 本樓宇由磚建造，部分單層部分雙層，並且帶有斜尖屋頂。地面層設施包含一個接待區，三個獨立工場，員工休息室及廁所，第一層為附屬設施。地點泊車空間充裕並有兩個入口。	7825	永久業權	700	63,164	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	6.10%	1,035,000
50	OBAN, Market Street	PA34 4HR 該物業包含一個獨立式單層鋼梁商業單位，其牆體由磚填充並且帶有塗漆抹面，該物業為雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、單層隔離區域工場(四個維修間)，倉庫、員工休息室及客戶洗手間。附屬員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業西邊有一個傾斜柏油鋪設停車場，可供約十一輛汽車停車。	5,134	永久業權	370	38,498	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	6.95%	554,000
51	OLDHAM, Huddersfield Road	OL1 3HR 該物業包含一個獨立式單層帶鋼梁入口商業單位，其牆體由磚填充並且帶有鋼梁填充，該物業為雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區，帶三個工場隔離區域的工場(五個維修間)，MOT辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，該物業前方有一個柏油鋪設停車場，可供約十二輛汽車停車。	4,411	永久業權	1,300	41,661	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	5.95%	700,000
52	OLDHAM, Middleton Road/Lansdowne Road	OL9 9EG 該物業包含一個獨立式部分雙層及部分單層商業單位，其牆體由磚及抹面填充，為平屋頂。設施包含一個接待區，帶六個工場隔離區域的工場(五個維修間)，MOT辦公室、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。附屬員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方有一個柏油鋪設停車場，可供約十一輛汽車停車。	4,819	長期租賃持有	1,300	35,614	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	7.70%	417,000
53	OTLEY, Bondgate	LS21 3AB 該物業包含一個相對陳舊的獨立式單層鋼梁單元，帶有磚牆立面，立面下部覆蓋當地石材，上部覆蓋金屬層，帶有波紋水泥斜尖屋頂。設施位於地面層，包含一個小型接待區，可供約四輛車的工場，滾轉道，輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。於外部，有一個小型停車場，可供約十輛汽車停車。	6,247	長期租賃持有	1,000	44,052	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	6.00%	716,000

編號	地址	郵編	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積 (平方呎)	二零一七年租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化比率	市值 (英鎊)
54	PLYMOUTH, 125-129 Alexandra Road 簡介： 該物業包含一個帶鋼架入口獨立式單層商業單位，使用斜尖屋。其連營方為Kwik-Fit Plus。設施包含一個帶七個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶／員工洗手間。於外部，有一個規模較大的停車場，可供十七輛汽車停泊。	PL4 7EG 9725 永久業權	9725	永久業權	2,500	77,947	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	5.70%	1,367,000
55	PONTYPRIDD, Sardis Road 簡介： 該物業包含一個帶鋼架入口及平屋頂的獨立式單層商業單位，設施包含一個帶五個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶／員工洗手間。於外部，有一個規模較大的停車場，可供約十五輛汽車停泊。	CF37 1BA 4718 永久業權	4718	永久業權	1,400	42,898	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	6.20%	692,000
56	PORTSMOUTH, 94 East Surrey Street 簡介： 該物業包含一個獨立式雙層磚立而單位，其樓樓阻礙了屋頂。於內部，有一個接待區，附屬區及帶六個隔離區域的工場。於第一層有一個大型輪胎及零件倉庫。於外部，有八個單位。	P01 1JY 5927 永久業權	5927	永久業權	900	63,164	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	5.80%	1,089,000
57	PRESTON, Market Street 簡介： 該物業包含一個部分單層及部分雙層單元，其建築相連並位於一個斜坡上。由Kwik Fit營運之部分為單層，包含一個接待區，員工設施、洗手間、尾端輪胎倉庫及帶五個隔離區域的工場(包含MOT隔離區域)。於Kwik Fit的左手邊為雙層傳統建築。於外部，物業前方有十一個單位，其中該地點上方後部簡單鋪平，用於員工停車。	PR1 2HP 14643 長期租賃持有	14643	長期租賃持有	2,000	86,946	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	8.45%	801,000
58	RADCLIFFE, Bury Road 簡介： 該物業為用混凝土及磚建造的單層平屋頂建築。設施包含一個接待區，工場、員工休息室及廁所。泊車空間有限。	M26 2UG 3074 長期租賃持有	3074	長期租賃持有	900	26,663	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	6.20%	430,000
59	RUTHERGLEN, 273 Main Street 簡介： 該物業包含一個獨立式雙層鋼架磚立而商業單位，帶有平屋頂。設施包含一個接待區，帶三個隔離區域的工場(五個維修間)、MOT辦公室、倉庫、員工休息室及客戶洗手間。於第一層有一個輪胎倉庫、倉庫、會議室及員工洗手間。於外部，物業前方有一個柏油鋪設停車場，可供約十一輛汽車停泊。該物業似乎最近經過翻新以達到Kwik Fit Premier標準。	G73 1EE 4952 永久業權	4952	永久業權	800	42,468	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	5.45%	779,000
60	SHEFFIELD, 726 City Road 簡介： 該物業包含一個獨立式單層鋼架入口商業單位，其牆體由磚塊填充且部分帶覆蓋層。該物業為雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區，帶三個隔離區域的工場(六個維修間)、MOT辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方有一個柏油鋪設停車場，可供約十輛汽車停泊。	S2 1GJ 4391 長期租賃持有	4391	長期租賃持有	1,200	48,445	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	8.00%	564,000
61	SHEFFIELD, Townhead Street 簡介： 該物業包含一個半獨立式鋼架商業單位，牆體為磚塊填充，屋頂屬部分斜尖部分平層。設施包含一個接待區，帶兩個隔離區域的工場(六個維修間)、MOT辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。第一層位於接待區上，提供倉庫設施。於外部，物業前方有一個小型混凝土鋪設停車場，可供約八輛汽車停泊。	S1 1YG 7479 長期租賃持有	7479	長期租賃持有	9,230	57,188	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	6.20%	922,000
62	SHIPLEY, 68 Briggate 簡介： 該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其牆體為磚塊填充，部分帶有覆蓋層，且部分為斜尖屋頂。設施包含一個接待區，帶五個隔離區域工場(五個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方有一個柏油鋪設停車場，可供約六輛汽車停泊。後方有另外一個輪胎倉庫(地點東北角)，並與主樓宇分開。	B017 7BT 4834 永久業權	4834	永久業權	1,000	42,059	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	5.95%	707,000
63	SKEGNESS, 50 Roman Bank 簡介： 該物業包含兩個錯層式輕型工業樓宇，其前方為一個單區域工場，帶一個鋼桁架支持屋頂，五個工場隔離區域及一個狹窄的接待區。於尾端(通過工場樓梯或工場旁的汽車斜坡相連)有一個輪胎儲藏室，包含一個位於閣樓的小型辦公室及MOT區。	PE25 2SP 7343 永久業權	7343	永久業權	1,100	59,132	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	6.30%	939,000
64	SOUTH CROYDON, 453 Brighton Road 簡介： 該物業包含一個特製單層鋼架建築，帶斜尖屋頂及「L」型佈局。於內部，該物業有一個接待區、輪胎倉庫、附屬設施及帶十一個隔離區域的工場。於外部，有一個最多可供十九輛汽車停泊的停車場。	CR2 6EW 6544 永久業權	6544	永久業權	1,800	124,027	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	4.45%	2,787,000

編號	地址	要項	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積 (平方呎)	二零一七年租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化比率	市值 (英鎊)
65	SOUTHPORT, 8 Ash Street 簡介:	PR86JH 該物業包含一個磚立面單層單位以及由鋼桁架支撐的斜尖屋頂。內部設施包含一個客戶接待區、輪胎倉庫、閣樓儲藏室及帶三個隔鄰區域的工場。	3875	永久業權	500	26,084	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	5.70%	458,000
66	STIRLING, 11 Burghmuir Road 簡介:	FK82DY 該物業包含一個獨立式單層磚架商業單位，其外部立面為塗漆抹面並且覆蓋屋頂。該物業為雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶四個隔鄰區域的工場(六個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方有一個停車場，約可供七十五輛汽車停泊。	4,980	永久業權	1,000	57,964	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	5.70%	1,017,000
67	STONEHAVEN, 110 Barclay Street 簡介:	AB39 2AP 該物業包含一個半獨立式單層磚架商業單位，其牆體塗漆抹面並透過砌塊填充，且於地面層無法觀察到屋頂。設施包含一個接待區、帶一個區域的工場(四個維修間、另一區域未投入使用)、MOT辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方有一個十分小的混凝土鋪設停車場，約可供兩輛車停泊。附近街道可泊車。	5,998	永久業權	640	46,371	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	6.10%	760,000
68	SUNDERLAND, Monk Street 簡介:	SR6 0BD 該物業包含一個獨立式部分雙層及部分單層磚架單位，其帶有牆立面，部分屋頂為平頂，由遮蓋覆蓋，而工場單位則為鋼構波紋水泥斜屋頂。多數設施位於地面層，包含帶有六個隔鄰區域的工場、客戶等候室及洗手間。	7,938	永久業權	1,000	56,225	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	5.70%	986,000
69	THORNBURY, 14 Mead Court 簡介:	BS35 3JW 該物業包含一個獨立式經翻新雙層磚架入口雙層單斜尖屋頂商業單位。設施包含一個帶四個隔鄰區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。另外還有倉庫位於第一層。於外部，有一個可供約十輛汽車停泊的停車場。	3,579	長期租賃持有	700	29,352	二零一七年六月六日	二零一三年三月十九日	6.20%	473,000
70	TOTTENHAM, 32 Monument Way 簡介:	N17 9NX 該物業包含一個特製單層磚架斜尖屋頂建築。於內部，有一個接待區、輪胎倉庫、員工福利設施及帶八個隔鄰區域的工場。泊車空間充裕，物業前方和旁邊有二十二個車位。	5,451	永久業權	1,800	107,245	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	4.60%	2,331,000
71	TRURO, Treaswells Road 簡介:	TR1 3PY 該物業包含一個帶磚架入口獨立式單層斜尖屋頂商業單位。設施包括一個帶五個隔鄰區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。Brandon Tool Hire單位包含一個隔鄰、接待區及倉庫。於外部，有一個規模較大的停車場，可供十八輛汽車停泊，後方帶一個庭院。	9,626	永久業權	4,100	83,468	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	6.70%	1,246,000
72	WARRINGTON, Priestley Street/Garibaldi Street 簡介:	WA5 1TE 該物業為一個混凝土單層平頂單位。設施包含一個接待區、外觀良好的工場、員工休息室及廁所。於外部，有約二十二個車位。該地點位置優越。本單位的尾端有一個入口。	5,721	長期租賃持有	500	44,748	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	7.45%	504,000
73	WIGAN, Walgate 簡介:	WN5 0XG 本單位包含一個磚立面單層磚架入口建築，並由Kwik Fit(前部)和第三方住戶(後部)共用。Kwik Fit將該物業轉租給該等第三方住戶。我們並無視察該建築物業部(於我們視察時處於被鎖狀態)。前部包含客戶接待區、輪胎倉庫及帶有七個隔鄰區域的工場。於外部，物業前方有一個大型停車場，可供大約二十六輛汽車停泊。此外在建築物業部後面還有個大型後院用於提供服務。	10,236	長期租賃持有	4,900	87,355	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	5.80%	1,506,000
74	WORCESTER, 1 Carden Street, City Walls 簡介:	WR1 2AX 該物業包含一個磚架入口獨立式斜尖屋頂單層商業單位。設施於二零一六年底經翻新，包含帶有八個隔鄰區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。於外部，有一個規模較大的停車場，可供十輛汽車停泊。	8,535	長期租賃持有	1,400	82,961	二零一七年六月六日	二零一三年三月十九日	7.20%	1,057,000
75	YOKER, 236a-237b Dumbarton Road 簡介:	G14 0NT 該物業包含一個獨立式單層磚架商業單位，其外部立面為塗漆抹面和灰泥卵石塗面。該物業為雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、兩個工場隔鄰區域(六個維修間)、MOT辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及客戶洗手間。於外部，物業前方有一個混凝土鋪設停車場，可供約六輛汽車停泊。	8,548	永久業權	1,000	63,760	二零一七年三月二十日	二零一三年三月十九日	6.10%	1,045,000

估值報告(續)

編號	地址	要項	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積 (平方呎)	二零一七年租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化比率	市值 (英鎊)
76	GLoucester, Unit 3 Northbrook Road 簡介： 該物業包含一個經改建的覆蓋部分地面層及部分第一層的工業樓宇。該建築物使用傳統磚立面，鋼架以及斜尖屋頂結構。該樓宇由Central Tyres營運。此外還包含一個前Kwik-Fit培訓中心。Central Tyres單位包含一個接待區、帶六個隔離區域的工場、倉庫、洗手間及員工休息室。惟前Kwik-Fit培訓中心(我們未能對其進行觀察)據了解包含帶兩個隔離區域的工場、倉庫以及位於第一層的辦公室和洗手間。於外部有一個大型停車場，可供約五十輛汽車停泊。	GL43DP 16814 永久業權	5425	永久業權	4,100	68,397	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	6.10%	1,121,000
77	STIRLING, 1 Whitehouse Road 簡介： 該物業包含一個獨立式商業單位，其外部立面由砌塊填充並帶有塗漆抹面，且屋頂主要為斜尖屋。設施包含一個接待區、工場、倉庫及洗手間。於外部，有一個經鋪設停車場，可供約十五輛汽車停泊。	FK77SS 5425 永久業權	5425	永久業權	2,000	37,008	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	6.30%	588,000
78	BARRHEAD, 17 Cross Arthurie Street 簡介： 該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其填體由磚填充，外部立面為塗漆抹面，且該單位為雙斜尖屋頂。該設施包含一個接待區、帶三個隔離區域的工場(四個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)、MOT辦公室、員工休息室及客戶洗手間。於外部，物業前方及南邊有一個柏油鋪設停車場，可供約八輛汽車停泊。	G78 1QY 3856 長期租賃持有	3856	長期租賃持有	1,200	35,221	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	5.95%	591,000
79	BIRMINGHAM, 900/902 Coventry Road 簡介： 該物業為一座陳舊的獨立式部分單層及部分雙層磚立面建築物。設施包含一個帶四個隔離區域的工場以及位於第一層的輪胎倉庫、洗手間及額外存儲空間。	B10 0UA 5977 長期租賃持有	5977	長期租賃持有	500	46,371	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	9.45%	406,000
80	EDINBURGH, 40a Portobello Road 簡介： 該物業為單層建築物，以磚立面為主並帶有斜尖屋頂。由Kwik-Fit轉租至第三方住戶。我們未能視察該物業內部。	EH8 7EH 4,006 永久業權	4,006	永久業權	1,200	46,371	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	6.20%	748,000
81	LICHFIELD, 8-9 Europa Way 簡介： 該物業為獨立中平台帶鋼架入口及平屋頂單位。其已經重新定名為Tire City。設施包含一個接待區、帶四個隔離區域的工場、輪胎倉庫及洗手間。	WS14 9TZ 1,835 永久業權	1,835	永久業權	100	15,804	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	5.95%	266,000
82	NELSON, 130 Leeds Road 簡介： 該物業為部分單層及部分雙層混凝土平屋頂建築物。地面層設施包含一個小型老式接待區、工場、員工休息室及廁所。第一層為輪胎倉庫。	BB9 9XB 4,645 長期租賃持有	4,645	長期租賃持有	700	36,334	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	6.70%	542,000
83	THORNABY ON TEES, 212 Thornaby Road 簡介： 該物業包含一個外觀良好的現代化獨立式帶鋼架入口單位，其帶有磚/塊立面及格板金屬斜尖屋頂。地面層設施包含帶三個隔離區域的工場、輪胎倉庫、接待區及洗手間。第一層主要包含輪胎儲藏間及員工附屬間以及位於一端的貨梯。於外部，有一個可供約十輛汽車停泊的小型停車場，其中包含兩個經標識的未啟用單位。	TS17 8AA 5,169 永久業權	5,169	永久業權	800	41,661	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	5.80%	718,000
84	WESTON-SUPER-MARE, Wintestock Road 簡介： 該物業包含一個用磚建造的獨立式經改建雙層平屋頂單位。設施包含一個帶有三個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。於外部，有一個小型停車場，可供五輛汽車停泊。	BS23 3YE 2,849 永久業權	2,849	永久業權	300	31,609	二零一七年三月二十日	二零一七年三月十九日	6.10%	518,000
合計			505,381			4,513,053				74,150,000

受託人報告

春泉資產管理有限公司
(作為春泉產業信託的管理人)
香港
德輔道中68號
萬宜大廈28樓2801室

敬啟者：

春泉產業信託

二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日期間的年度確認

吾等茲確認，吾等認為於二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日期間，春泉產業信託(「春泉產業信託」)管理人在所有重大方面已根據日期為二零一三年十一月十四日(經二零一五年五月二十二日訂立之首份補充契約所補充)的信託契約的規定管理春泉產業信託。

德意志信託(香港)有限公司
(作為春泉產業信託的受託人)

謹啟

香港，二零一八年一月二十二日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致春泉產業信託單位持有人

(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)

意見

我們已審計的內容

春泉產業信託(以下簡稱「春泉產業信託」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第104至138頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合單位持有人應佔資產淨值變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；
- 截至該日止年度的分派聲明；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量。

意見的基礎

我們已根據《國際審計準則》(「國際審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據國際會計師專業操守理事會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
投資物業的估值 請參閱綜合財務報表附註2(e)、4(a)及13 貴集團投資物業的估值是單位持有人應佔資產淨值的關鍵組成元素，並構成貴集團該年度業績的主要基礎。在綜合財務狀況表中，於二零一七年十二月三十一日投資物業的估值金額為1,488百萬美元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度投資物業公允價值收益則為4.8百萬美元。 除其他因素外，貴集團投資物業的估值本質上受該物業的個別性質、所在位置及該特定物業之預期未來租金收入所影響。 估值由獨立估值師(「估值師」)執行。春泉產業信託的管理人(「管理人」)委聘了該估值師。該估值師對貴集團所營運的市場具有豐富經驗。 在釐定投資物業的估值時，估值師採用收入資本化法，並透過直接比較法進行複查(如適用)。估值師在估值過程中，考慮了個別物業的具體資料，例如當前的租賃協議和租金收入。估值師就資本化比率和市場租金採用假設，此等數據受當時的市場收益率和市場上可比較交易所影響。 鑑於關鍵假設存在重大的估計不確定性，因此我們需要將審計重點集中於此範疇。	 我們閱讀了估值師報告，該報告確認估值是根據《香港測量師學會物業估值準則》(二零一七年版)、《英國皇家特許測量師學會估價－專業標準》(二零一七年七月)以及房地產投資信託基金守則編製。我們評估了估值師的能力，並查閱了估值師與貴集團簽訂的業務約定書的條款，以釐定是否有任何事項可能會影響估值師的客觀性，或對他們的工作範圍構成任何限制。 我們就估值師於估值中採用的關鍵輸入數據，對其支持憑證進行了抽樣檢查。該等數據包括租賃協議的關鍵條款和租金收入列表，我們已將該等資料與適當的憑證文件核對。 我們邀請了我們內部的估值專家參與此範疇的審計工作。我們曾與管理人和估值師就估值方法和關鍵假設交換意見。我們將估值師所用的估計和假設，與公開的行業標準和市場上可比較交易進行比較。在估值師提供的證據下，我們亦評估了該假設是否適當。 我們認為，在估值中採用的假設有可得及可比較的市場證據支持。

獨立核數師報告(續)

其他信息

管理人須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

管理人及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據國際財務報告準則擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，管理人負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理人有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

此外，管理人須確保綜合財務報表已根據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，以下統稱「信託契約」)的有關條文及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》(簡稱「證監會守則」)附錄C的相關披露規定適當地擬備。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照國際審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。此外，我們需要評估貴集團的綜合財務報表是否在各重大方面已根據信託契約的有關條文及證監會守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據國際審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

獨立核數師報告(續)

就信託契約的有關條文及證監會守則附錄C的相關披露規定之事項作出的報告

我們認為，該等綜合財務報表在各重大方面已根據信託契約的有關條文及證監會守則附錄C的相關披露規定適當地擬備。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何志強。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一八年三月二十一日

綜合收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
收益	5	76,695	75,431
物業經營開支	6	(19,615)	(18,593)
物業收入淨額		57,080	56,838
一般及行政開支	7	(11,761)	(9,428)
投資物業公允價值收益	13	4,807	100,477
其他虧損，淨額	8	(5,147)	(5,214)
營運溢利		44,979	142,673
財務收入		482	519
計息借貸之融資成本	9	9,874	(51,898)
除稅及與單位持有人交易前的溢利		55,335	91,294
所得稅開支	10	(175)	—
年內溢利(與單位持有人交易前)(附註i)		55,160	91,294
已付單位持有人的分派：			
—二零一五年末期分派		—	(18,238)
—二零一六年中期分派		—	(18,902)
—二零一六年末期分派(附註ii)		(14,568)	—
—二零一七年中期分派(附註ii)		(15,257)	—
		25,335	54,154
指：			
單位持有人應佔資產淨值變動，不包括發行新基金單位		80,439	(2,004)
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額		(55,104)	56,158
		25,335	54,154

附註：

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

第111至138頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	與單位 持有人 交易前 千美元	與單位 持有人 交易 (附註i) 千美元	與單位 持有人 交易後 千美元
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
年內溢利		55,160	(110,264)	(55,104)
其他全面收益：				
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	ii	110,264	(110,264)	-
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
年內溢利		91,294	(35,136)	56,158
其他全面虧損：				
可能重新分類至綜合收益表的項目				
換算財務報表的匯兌虧損		(56,158)	-	(56,158)
年內全面收益總額	ii	35,136	(35,136)	-

附註：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付分派29,825,000美元(二零一六年：37,140,000美元)及單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位)增加80,439,000美元(二零一六年：減少2,004,000美元)。
- (ii) 根據信託契約，春泉產業信託須每個財政年度向單位持有人分派不少於可供分派收入總額90%。因此，基金單位含有春泉產業信託須作出現金分派的合約責任。故此，單位持有人的資金根據國際會計準則第32號：「金融工具：呈列」歸類為金融負債而非權益。由於單位持有人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111至138頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

分派聲明

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
年內溢利(與單位持有人交易前)	55,160	91,294
調整：		
— 投資物業的公允價值收益	(4,807)	(100,477)
— 衍生金融工具的公允價值虧損淨額	8,082	4,447
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	5,595	4,506
— 銀行借貸交易成本攤銷	2,347	3,199
— 未變現匯兌(收益)/虧損	(32,410)	32,903
年內可供分派收入(附註i)	33,967	35,872
年內分派總額(附註ii)	33,967	33,451
指：		
已付中期分派(附註iii)	15,257	18,902
將付末期分派	18,710	14,549
年內分派總額(附註ii)	33,967	33,451
年內分派總額佔可供分派收入百分比	100%	93%
單位持有人每個基金單位所獲分派		
— 已付每個基金單位的中期分派(附註iii)	9.5港仙	13.0港仙
— 將付每個基金單位的末期分派(附註iv)	11.6港仙	10.0港仙
年內每個基金單位分派(附註iv)	21.1港仙	23.0港仙

附註：

- 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。
- 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。
- 截至二零一七年六月三十日止六個月的每個基金單位中期分派按期內中期分派15,257,000美元及已發行基金單位1,251,315,163個計算。中期分派已於二零一七年九月二十二日支付予單位持有人。
- 截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期分派每個基金單位11.6港仙按財政年度下半年支付予單位持有人的末期分派18,710,000美元及二零一七年十二月三十一日的已發行基金單位1,257,705,732個計算並約整至最接近0.1港仙，不計及宣派日期至二零一八年四月十八日(「記錄日期」)可能產生的任何代價或基金單位拆細。截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期分派預期於二零一八年四月二十七日支付予單位持有人。二零一八年一月一日至記錄日期發行新基金單位(如有)後，以上每個基金單位的末期分派或會調整。
截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期分派每個基金單位10.0港仙按財政年度下半年支付予單位持有人的末期分派14,549,000美元及二零一六年十二月三十一日的已發行基金單位1,130,562,940個計算並約整至最接近0.1港仙。截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期分派已於二零一七年四月二十八日支付予單位持有人。
- 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。

第111至138頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

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

第111至138頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

本身及代表春泉資產管理有限公司(管理人)之董事會

梁國豪
執行董事

Nobumasa Saeki
執行董事

綜合單位持有人應佔資產淨值變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	儲備 (附註) 千美元	單位持有人 應佔資產淨值 千美元
於二零一七年一月一日	—	866,682
除稅後及與單位持有人交易前的溢利	—	55,160
換算財務報表的匯兌收益	55,104	—
外匯儲備變動產生的款項	(55,104)	55,104
已付單位持有人的分派：		
— 二零一六年末期分派	—	(14,568)
— 二零一七年中期分派	—	(15,257)
截至二零一七年十二月三十一日止年度單位持有人應佔資產淨值變動， 不包括發行新基金單位	—	80,439
發行基金單位(附註19)	—	53,283
於二零一七年十二月三十一日	—	1,000,404

附註：儲備包括換算財務報表的外匯儲備及保留溢利，相當於用於抵銷外匯儲備變動的撥出金額。

綜合單位持有人應佔資產淨值變動表(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	儲備 (附註) 千美元	單位持有人 應佔資產淨值 千美元
於二零一六年一月一日	—	864,224
年內溢利(與單位持有人交易前)	—	91,294
換算財務報表的匯兌虧損	(56,158)	—
外匯儲備變動產生的款項	56,158	(56,158)
已付單位持有人的分派：		
— 二零一五末期分派	—	(18,238)
— 二零一六中期分派	—	(18,902)
截至二零一六年十二月三十一日止年度單位持有人應佔資產淨值變動， 不包括發行新基金單位	—	(2,004)
發行基金單位	—	4,462
於二零一六年十二月三十一日	—	866,682

附註：儲備包括換算財務報表的外匯儲備及保留溢利，相當於用於抵銷外匯儲備變動的撥出金額。

第111至138頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
來自經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	20	52,150	50,883
已收取利息		482	519
已付所得稅		(29)	—
經營活動產生的現金淨額		52,603	51,402
來自投資活動的現金流量			
添置投資物業		(419)	(1,124)
收購投資物業		(49,620)	—
用於投資活動的現金淨額		(50,039)	(1,124)
來自融資活動的現金流量			
發行新基金單位所得款項		48,001	—
借貸所得款項(扣除交易成本後)		49,380	—
償還借貸		(33,735)	—
已付利息		(17,473)	(16,542)
受限制銀行結餘的(增加)/減少		(21,195)	1,456
單位持有人之分派		(29,825)	(37,140)
結算衍生金融工具		(5,412)	—
用於融資活動的現金淨額		(10,259)	(52,226)
現金及現金等價物減少淨額		(7,695)	(1,948)
年初現金及現金等價物		28,825	30,857
現金及現金等價物之匯兌收益/(虧損)		180	(84)
年末現金及現金等價物		21,310	28,825

第111至138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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

集團採納現有準則的修訂本及改進

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

與集團營運有關且於二零一七年生效的現有準則的修訂本及改進：

國際會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
國際會計準則第12號(修訂本)	確認遞延稅項資產未變現虧損
國際財務報告準則第12號(修訂本)	國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進

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

尚未採納的新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋

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

於下列日期 或之後開始的 會計期間生效		
國際會計準則第40號 (修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類及計量	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第4號 (修訂本)	與國際財務報告準則第4號保險合約一併應 用的國際財務報告準則第9號金融工具	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第9號 (修訂本)	提早還款特性及負補償	二零一九年一月一日
國際財務報告準則第15號	與客戶訂立合約的收益	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第15號 (修訂本)	國際財務報告準則第15號之澄清	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第1號及 國際會計準則第28號之年度 改進項目	國際財務報告準則二零一四年至二零一六 年週期年度改進	二零一八年一月一日
國際財務報告詮釋委員會－ 詮釋第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
國際財務報告詮釋委員會－ 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
國際財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間出售資 產或注資	待定

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

尚未採納的新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋(續)

集團將於上述新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋生效時予以採納。集團已開始評估該等新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋的影響，預計採納新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋將不會對集團的經營業績或財務狀況造成重大影響。

(b) 綜合賬目

綜合財務報表包含春泉產業信託及其附屬公司於二零一七年十二月三十一日的資產及負債和截至該日期止年度的業績。

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

公司間交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益於綜合入賬時全數抵銷。除非交易提供所轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦抵銷。

(c) 收益確認

收益按集團於日常業務過程中的租金收入有關的已收或應收代價的公允價值計量。披露為收益之金額已扣除退貨及代第三方收取之金額。如下文所述，當收益金額能可靠計量；未來經濟利益很可能流入該實體；及集團各項活動已符合特定標準時，集團確認收益。

(i) 租金及停車場收入

投資物業的經營租賃租金收入於租賃協議年期按直線法於綜合收益表確認。所提供的租約優惠(如免租期)按直線法攤銷，並於各租期確認為租金收入之減項。

(ii) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

(d) 物業經營開支

物業經營開支(包括物業相關支出及其他開支)按累計基準予以確認。

2 重要會計政策概要(續)

(e) 投資物業

投資物業乃持作賺取長期租金收益或資本增值或兩者兼備而非由集團佔用的物業，主要包括永久業權或租賃土地及樓宇，亦包括正在建設或開發以便未來用作投資物業的物業。當符合投資物業的其餘定義時，根據經營租賃持有的土地入賬列作投資物業。在該情況下，經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業初步按成本計量，包括相關的交易成本及(如適用)借貸成本。

首次確認後，投資物業按公允價值(即外聘估值師於各報告日期釐定的公開市值)列值。公允價值基於活躍市價釐定，必要時就特定資產的性質、位置或狀況差異而調整。倘無法取得資料，集團則使用另外的估值方法(例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測)釐定。公允價值的變動於綜合收益表入賬列為估值收益或虧損的一部分。

(f) 衍生金融工具

衍生工具按訂立衍生工具合約當日的公允價值首次確認，其後按每個報告年末的公允價值重新計量。公允價值的變動於綜合收益表確認。於首次確認衍生金融工具時，成交價格與使用估值法(僅採用市場可觀察數據)所得價值的差額未於收益表確認，而有關差額將於衍生工具年期內按系統性基準攤銷。

(g) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項首次以公允價值確認，其後按攤銷成本扣除減值撥備計量。如有客觀跡象顯示集團將不能根據應收款項的原有條款收回所有欠付款項，則須為貿易及其他應收款項作出減值撥備。撥備金額乃該資產之賬面值與其估計未來現金流量現值之差額，以實際利率法折現。撥備金額於綜合收益表確認。

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

(h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、原定期限為三個月或以下的銀行活期存款。

2 重要會計政策概要(續)

(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。

2 重要會計政策概要(續)

(I) 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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

(m) 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

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

集團功能貨幣與呈報貨幣不同，而業績及財務狀況按下列情況換算為呈報貨幣：

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

(b) 交易及結餘

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

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

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

(n) 列作金融負債之單位持有人資金

根據信託契約，春泉產業信託須向單位持有人分派集團於各財政年度之可供分派收入總額不少於90%。因此，基金單位包含向單位持有人支付現金分派的信託合約責任，則根據國際會計準則第32號：金融工具：呈列，單位持有人資金分類為金融負債而非權益。該負債於綜合財務狀況表呈列為單位持有人應佔資產淨值。

3 財務風險及資本風險管理

3.1 財務風險因素

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

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

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

於二零一七年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內溢利將分別增加／減少20,795,000美元(二零一六年：增加／減少21,627,000美元)，主要由於換算在中國以非功能貨幣項目人民幣計值的貨幣資產及負債(如現金及銀行結餘、其他應付款項及借貸)之匯兌差額所致。

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

並無計及將換算財務報表至集團呈列貨幣時產生的匯兌差額。

(ii) 利率風險

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

於二零一七年十二月三十一日，倘利率上調／下調50個基準點而所有其他變量維持不變，年內溢利將分別減少／增加2,274,000美元(二零一六年：2,003,000美元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加／減少。

3 財務風險及資本風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

信貸風險來自於集團之對手方未能履行彼等於財務合約所訂責任的潛在可能。集團就存放財務機構之存款、衍生金融工具和貿易及其他應收款項承擔信貸風險。

財務機構存款方面，由於集團嚴格選擇具良好信貸評級的財務機構及信譽卓著的銀行，因此信貸風險有限。

因租戶而面對之信貸風險方面，集團透過與大量對手方交易並於與租戶訂立租約前對準租戶進行信用評估，盡量降低信貸風險。租戶須按租約以預繳方式支付每月租金。集團亦設有政策以確保租戶於租賃前必須繳交租賃擔保押金，集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。此外，集團定期審閱個別貿易應收款項之可收回金額以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。

(c) 流動性風險

現金流量預測乃集團財務部(「集團財務部」)作出。集團財務部監察集團流動資金需求之滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其借貸融資(附註18)隨時有充足餘額，使集團絕無違反借貸限額或任何借貸融資契諾(如適用)。該等預測乃經考慮集團債務融資計劃、契諾遵從、符合內部財務狀況比率目標，及(如適用)外部的監管或法例要求。

流動性風險管理包括維持充裕的現金，為營運現金流量提供資金及尋求穩定融資活動的能力。集團將繼續關注市場環境，並評估以更優惠利率安排較長期再融資和延長其債務到期日的可能性。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3 財務風險及資本風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險(續)

下表分析集團於報告日期至合約到期日餘下期間按相關到期組別分類之金融負債。表中所披露之金額為未折現之合約現金流量，包括利息及本金現金流量。

	一年內 千美元	一年後至 兩年內 千美元	兩年後至 五年內 千美元	超過五年 千美元
於二零一七年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	3,081	—	—	—
租賃按金	5,161	13,039	5,503	657
應付所得稅	476	—	—	—
應付借貸利息	16,035	17,702	5,890	—
計息借貸	98,854	—	450,000	—
於二零一六年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	2,712	—	—	—
租賃按金	5,204	4,804	10,269	363
應付借貸利息	19,105	21,889	31,959	—
計息借貸	—	—	480,000	—

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3 財務風險及資本風險管理(續)

3.3 公允價值估值

下表載列按計量公允價值所用估值技術輸入值等級分析集團於二零一七年十二月三十一日以公允價值列賬的金融工具。輸入值按以下三個公允價值層級分類：

- 相同資產或負債在活躍市場中的報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級之報價外，可直接(即如價格)或間接(即由價格衍生)觀察的資產或負債的輸入值(第二級)。
- 資產或負債的輸入值並非依據可觀察的市場數據(即不可觀察輸入值)(第三級)。

下表列報按公允價值計量的金融工具。

於二零一七年十二月三十一日	第一級 千美元	第二級 千美元	第三級 千美元	總計 千美元
資產				
衍生金融工具	—	—	—	—

於二零一六年十二月三十一日	第一級 千美元	第二級 千美元	第三級 千美元	總計 千美元
資產				
衍生金融工具	—	2,670	—	2,670

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

用以取得衍生工具公允價值之估值技術如下：

於二零一七年十二月三十一日，集團並無任何未履行的衍生金融工具。

於二零一六年十二月三十一日，第二級衍生金融工具指並無於活躍市場交易的單純遠期合約。該等衍生金融工具之公允價值基於財務機構的報價計算，而報價乃使用報告期末的遠期價格釐定。

年度估值技術並無任何變動。

按公允價值計量的投資物業披露於附註13。

4 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷基於過往經驗及其他因素持續評估作出，包括對特定情況下視為合理之未來事項之預期。

集團就未來作出估計及假設。所得會計估計顧名思義，極少與相關實際結果相符。下文論述引致下個財政年度內資產及負債賬面值出現重大影響之估計及假設。

(a) 投資物業公允價值之估計

每項投資物業之公允價值於每個報告日期由獨立估值師採用估值技術釐定。有關判斷及假設詳情披露於附註13。

(b) 稅項

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

5 收益及分部資料

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

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5 收益及分部資料(續)

集團收益分析如下：

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

附註：

- (i) 自二零一六年五月一日起，中國以往適用於集團的營業稅由增值稅(「增值稅」)所取代。增值稅屬價稅分離的價外稅。按照國際財務報告準則，自二零一六年五月一日起，租金收入以不計及春泉產業信託代相關稅務當局收取的任何增值稅的方式於財務報表內呈列。於二零一六年五月一日前集團就租金收入繳納的相關營業稅計作物業經營開支(附註6)。
- (ii) 其他收入主要指租戶提早終止租約所支付的補償金。

6 物業經營開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	千美元	千美元
物業管理費用	1,662	1,617
物業稅(附註i)	8,681	6,286
營業稅(附註ii)	-	1,401
其他稅項(附註iii)	1,027	972
預扣稅(附註iv)	7,274	7,564
租賃佣金	777	623
其他	194	130
	19,615	18,593

附註：

- (i) 物業稅指中國的房產稅及土地使用稅。自二零一六年七月一日起，適用於集團北京物業之房產稅之計算方法如下：(a)就租賃面積而言，按租金收入之12%計算；及(b)就閒置面積而言，按相關面積殘值之1.2%計算。於變動前，房產稅按物業殘值之1.2%之比率徵收。
- (ii) 自二零一六年五月一日起，以往適用於集團的中國營業稅由增值稅所取代。
- (iii) 其他稅項指中國的城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。
- (iv) 預扣稅乃中國按租賃業務收益的10%計算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

7 一般及行政開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
管理人費用(附註i)	8,164	7,258
信託費用	239	243
估值費用	49	85
核數師薪酬		
–核數服務	202	182
–非核數服務	152	88
法律及其他專業服務費(附註ii)	2,501	1,358
其他	454	214
	11,761	9,428

附註：

- (i) 管理人費用明細載於附註11。
- (ii) 法律及其他專業服務費主要包括諮詢費及其他專業服務費。

8 其他虧損，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
按公允價值計入損益的衍生金融工具公允價值虧損淨額	8,082	4,447
匯兌(收益)/虧損	(2,955)	746
其他各項虧損	20	21
	5,147	5,214

9 融資成本

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

附註：

- (i) 銀行借貸利息開支包括合約貸款利息及攤銷貸款安排費用，均已採用實際利率法確認。
- (ii) 銀行借貸匯兌(收益)/虧損因換算以外幣列值的銀行借貸而產生。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

10 所得稅開支

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

就業務營運位於英國的附屬公司而言，其須按20%的稅率繳納非居民業主所得稅。

由於集團在香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

於綜合收益表扣除的所得稅開支款項指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
即期所得稅	175	—

集團預期稅項支出(按有關國家之當地適用稅率計算)與集團於年內之稅項支出之差額如下：

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

11 管理人費用

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

根據信託契約，管理人有權就擔任春泉產業信託管理人獲取薪酬，即以下各項總和：

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

根據管理人於二零一六年十二月十二日作出的選擇，其中管理人選擇將支付予管理人的基本費用全數以基金單位形式支付，而將支付予管理人的浮動費用則全數以現金形式支付。有關費用乃根據信託契約收取，並由春泉產業信託於截至二零一七年十二月三十一日止年度的任何房地產產生。

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

收購費用已全數以現金形式支付予管理人。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

12 每個基金單位盈利

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

13 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
年初	1,296,616	1,283,552
添置	419	1,124
收購(附註ii)	95,654	—
於其他全面收益確認的匯兌差額	90,563	(88,537)
於綜合收益表確認的公允價值變動	4,807	100,477
年末	1,488,059	1,296,616

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。

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

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

13 投資物業(續)

估值流程

集團的投資物業由與集團並無關連的獨立合資格估值師估值，該估值師持有經認可的相關專業資格，具有所估值投資物業地點和領域的近期經驗。

管理人就財務報告檢討獨立估值師的估值。為配合集團的中期及年度報告日期，管理人與獨立估值師最少每六個月開會一次討論估值流程及相關結果。於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，萊坊測計師行有限公司已釐定該等投資物業的公允價值。獨立估值師使用收入資本化法進行估值，並在適當的情況下以直接比較法進行複查。

估值法

(i) 中國投資物業

收入資本化法考慮目前來自現有租約的現貨租金收入及日後潛在續租收入的市場水平，按全部租出基準將估計租金收入資本化，以按公開市場基準估計該等物業的價值。按此估值方法，租金收入總額包括於目前餘下租期內的現貨租金收入(「年期收入」)及續租時的潛在市場租金收入(「續租收入」)。年期價值涉及按現有剩餘租期將現貨租金收入撥充資本。續租價值乃按全部租出基準將目前市場租金收入資本化進行估計，然後貼現至估值日。按此估值方法，獨立合資格估值師已考慮年期及續租回報率，以分別將現貨租金收入及市場租金收入資本化。

直接比較法乃基於將標的物業與當地市場類似物業的其他可資比較銷售憑證進行比較。

(ii) 英國投資物業

收入資本化法考慮目前來自現有租約的現貨租金收入及日後潛在續租收入的市場水平，按全部租出基準將估計租金收入資本化，以按公開市場基準估計該等物業的價值。按此估值方法，租金收入總額包括年期收入及續租收入。年期收入及續租收入均採用相同的資本化比率按永久基準(就永久業權的物業而言)或按物業剩餘土地年期(就租賃物業而言)基準撥充資本。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

13 投資物業(續)

公允價值等級

	公允價值計量採用		
	第一級 千美元	第二級 千美元	第三級 千美元
經常性公允價值計量			
於二零一七年十二月三十一日	—	—	1,488,059
於二零一六年十二月三十一日	—	—	1,296,616

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

釐定公允價值的重大不可觀察輸入值

(i) 中國投資物業

(a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零一七年十二月三十一日進行估值時，收入資本化法所使用資本化比率為5.8%(二零一六年：5.8%)。

(b) 基本租金

基本租金指根據租約應付的標準租金，不包括任何其他收費及補償款項。基本租金乃根據可資比較市場租約估計。所使用基本租金愈高，投資物業的公允價值愈高。估值所使用辦公單位平均基本月租總額為每平方米人民幣409元(二零一六年：人民幣405元)，不包括增值稅。包括增值稅的相應金額為每平方米人民幣454元(二零一六年：人民幣450元)。

(ii) 英國投資物業

(a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零一七年十二月三十一日進行估值時，就84項投資物業的收入資本化法所使用資本化比率介乎4.45%至9.45%不等。

(b) 基本租金

基本租金指根據租約應付的標準租金，不包括稅項、其他收費及補償款項。基本租金乃根據可資比較市場租約估計。所使用基本租金愈高，投資物業的公允價值愈高。投資物業之單位基本年租總額介乎每平方呎4.52英鎊至20.11英鎊不等。

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

14 衍生金融工具

	於十二月三十一日	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
流動		
遠期合約之公允價值	—	2,670
	—	2,670

附註：

集團已訂立遠期合約以管理財務風險，但並無根據國際會計準則第39號列作會計對沖。衍生金融工具的公允價值收益或虧損於綜合收益表內扣除(附註8)。遠期合約用於對沖相關外匯風險。

遠期合約的名義本金總額為240百萬美元並已於二零一七年三月結算。

於報告日期，集團並無任何尚未履行之衍生金融工具。

15 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
應收租金	8	178
遞延應收租金(附註iv)	4,133	1,871
預付款	365	372
其他應收款項	19	—
	4,525	2,421

附註：

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

租戶概無獲授特定信貸期。

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

(ii) 集團所面對來自中國尚未收訖應收租金的風險一般由相關租戶的租賃按金所全面保障(附註17)。

(iii) 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，中國的應收租金及所有未來應收租金已抵押作為集團於中國的銀行借貸的擔保(附註18)。

(iv) 遞延應收租金指實際租金收益與實際租金款項的累計差額。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

16 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
受限制銀行結餘	72,701	50,631
現金及現金等價物	21,310	28,825
	94,011	79,456

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
美元	56,146	49,873
人民幣	33,354	28,103
港元	1,875	1,480
英鎊	2,636	—
	94,011	79,456

受限制銀行結餘與根據集團銀行借貸的銀行借貸融資協議受限制的銀行賬目有關(附註18)。

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。於二零一七年十二月三十一日，未受限制銀行結餘包括以人民幣計值的款項6,000美元(二零一六年：6,000美元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

17 租賃按金與貿易及其他應付款項

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

附註：

(i) 租賃按金分類為流動負債，以預期於集團租賃業務的日常營運週期變現為基準。賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
1年內	5,161	5,204
超過1年	19,199	15,436
	24,360	20,640

(ii) 其他稅項撥備指營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅撥備。

租賃按金與貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

18 計息借貸

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

18 計息借貸(續)

集團非流動借貸於報告年度末的利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
6個月或以內	477,802	480,499

由於借貸按浮動利率計息，該等銀行借貸之賬面值與其公允價值相若。

集團流動及非流動銀行借貸分別以美元及英鎊計值。

附註：

- (i) 於二零一七年七月十四日，集團已取得37百萬英鎊(約50.0百萬美元)之銀行借貸，以為收購英國投資物業提供資金。該借貸須於二零一八年一月三十一日全數償還，並按三個月英鎊倫敦銀行拆息另加2.15厘之年利率計息。
- (ii) 現有美元定期貸款融資須於二零二零年四月二十九日全數償還。於二零一七年五月十二日，集團提早償還部份定期貸款為數30百萬美元，令尚未償還本金額降至450百萬美元。於二零一七年六月二十七日，定期貸款融資之利率降低110個基準點，年利率從三個月美元倫敦銀行同業拆息另加2.75厘降至三個月美元倫敦銀行同業拆息另加1.65厘。集團亦訂立20百萬美元未提取無承諾循環融資。定期貸款融資及無承諾循環融資均由受託人擔保。集團的RCA01股份已抵押作為集團定期貸款融資及無承諾循環融資的擔保。
- 於二零一七年七月十四日，集團負有應付Abbey National Treasury Services plc(其為Banco Santander之一部分)之銀行借貸為數36.1百萬英鎊(約48.8百萬美元)作為收購英國投資物業代價之一部分。定期貸款融資須於二零二零年八月十八日全數償還。借貸的54%按三個月英鎊倫敦銀行同業拆息另加1.90厘之年利率計息，而借貸的餘下部分則按固定利率1.66厘另加1.90厘之年利率計息。
- (iii) 於二零一八年一月，集團已全數償還上述兩項以英鎊計值分別為37百萬英鎊(約50.0百萬美元)及36.1百萬英鎊(約48.8百萬美元)之銀行借貸。還款乃由從集團於二零一八年一月獲授之新融資中提取的50百萬英鎊(約67.7百萬美元)、從現有融資中提取的18百萬美元及內部資源撥付。

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

19 已發行基金單位

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

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

20 現金流量表附註

(a) 經營活動所得現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
與單位持有人交易前的年內溢利	55,335	91,294
投資物業的公允價值收益	(4,807)	(100,477)
衍生金融工具的公允價值虧損淨額	8,082	4,447
以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	5,281	4,462
利息收入	(482)	(519)
計息借貸融資成本	(9,874)	51,898
匯兌(收益)/虧損	(2,955)	746
貿易及其他應收款項增加	(438)	(1,058)
租賃按金增加/(減少)	1,606	(310)
貿易及其他應付款項增加	402	400
	52,150	50,883

重大非現金變動：

- (i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，管理人費用5,281,000美元(二零一六年：4,462,000美元)以發行新基金單位結算。

(b) 融資活動產生之金融負債變動

融資活動產生之金融負債變動之詳情如下：

	應付利息 (計入貿易 及其他應付 款項) 千美元	於一年內 到期之計息 借貸 千美元	於一年後 到期之計息 借貸 千美元	衍生金融 工具，淨額 千美元	總計 千美元
於二零一七年一月一日	2,938	—	480,499	(2,670)	480,767
用於融資活動的現金流量					
借款所得款項(扣除交易成本後)	—	49,380	—	—	49,380
償還借貸	—	—	(33,735)	—	(33,735)
結算衍生金融工具	—	—	—	(5,412)	(5,412)
已付利息	(17,473)	—	—	—	(17,473)
衍生金融工具公允價值虧損淨額	—	—	—	8,082	8,082
銀行借貸之利息開支(附註9)	17,088	181	2,162	—	19,431
其他附帶借貸成本(附註9)	—	—	150	—	150
承擔有關收購投資物業的負債	290	—	47,978	—	48,268
於損益確認的匯兌差額	(46)	—	(29,455)	27	(29,474)
於其他全面收益確認的匯兌差額	51	444	29,873	(27)	30,341
於二零一七年十二月三十一日	2,848	50,005	497,472	—	550,325

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

21 應收未來最低租金

於二零一七年十二月三十一日，集團根據不可撤銷租賃應收未來最低租金總額的分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
一年內	74,935	67,519
一年後，五年內	138,364	120,201
五年後	50,947	3,901
	264,246	191,621

22 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	
	二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
一年內	146	—
一年後，五年內	583	—
五年後	7,535	—
	8,264	—

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

23 關連方交易及關聯方交易與結餘

於二零一七年十二月三十一日，RCA01 Fund L.P.為集團的直接及最終控股公司。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，集團於日常業務過程中與關聯方按雙方協定條款訂立以下交易。

(a) 與關連方／關聯方關係的性質

下表概述關連方／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／國際會計準則第24號(經修訂))「關聯方披露」名稱及於二零一七年十二月三十一日集團與彼等關係的性質：

關連方／關聯方	與集團的關係
德意志信託(香港)有限公司	春泉產業信託的受託人
春泉資產管理有限公司*	春泉產業信託的管理人
RCA Fund 01 L.P. (「RCA Fund」)*	春泉產業信託的重大單位持有人
太盟投資管理諮詢(北京)有限公司(「太盟北京」)(附註i)	春泉產業信託的重大單位持有人
Mercuria Investment Co., Ltd. (「Mercuria」)*	管理人的母公司
伊藤忠(中國)集團有限公司(「伊藤忠商事」)(附註ii)	管理人的聯營公司
MIBJ Consulting (Beijing) Co., Ltd.(「MIBJ」)*	管理人的聯營公司及管理人董事之聯繫人
北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「華瑞」)	管理人的聯營公司
萊坊測計師行有限公司	總估值師
德意志銀行及其附屬公司(不包括受託人) (「德意志銀行」)	受託人關連人士
中德證券(「中德證券」)	受託人關連人士

* 該等關連方亦視作集團的關聯方。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

23 關連方交易及關聯方交易與結餘(續)

(b) 來自關連方／關聯方的收入

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
伊藤忠商事租金收入	(ii)(iii)	396	1,233
MIBJ租金收入	(iii)	143	145
德意志銀行及中德證券租金收入	(iii)	7,156	7,178
太盟北京租金收入	(i)(iii)	433	—
德意志銀行利息收入	(iv)	478	519

(c) 關連方／關聯方開支

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
華瑞物業管理費用	(v)	1,619	1,617
已付及應付受託人的受託費	(vi)	239	243
付予春泉資產管理有限公司的管理人費用	(vii)	8,164	7,258
已付總估值師估值費	(viii)	49	85
付予德意志銀行的利息開支	(ix)	692	1,438
付予德意志銀行的銀行費用	(iv)	3	2
付予德意志銀行的提前還款收費	(ix)	11	—
與德意志銀行結算衍生金融工具	(iv)	2,169	—

(d) 關連方／關聯方結餘

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 千美元	二零一六年 千美元
伊藤忠商事租賃按金	(ii)(x)	—	362
MIBJ租賃按金	(x)	44	41
德意志銀行租賃按金	(x)	1,084	976
太盟北京租賃按金	(i)(x)	110	—
德意志銀行衍生金融工具	(xi)	—	1,462

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

23 關連方交易及關聯方交易與結餘(續)

附註：

- (i) 於二零一七年三月九日，由於太盟北京之母公司PAG Holdings Limited所持之基金單位權益增加至10.02%，故太盟北京成為春泉產業信託之關連人士。
- (ii) 於二零一七年五月二日，由於伊藤忠商事不再持有Mercuria逾20%權益，故其不再為春泉產業信託之關連人士。
- (iii) 租金收入乃根據與關連方／關聯方訂立的相關協議條款收取。
- (iv) 銀行存款所收利息收入、銀行費用及結算衍生金融工具乃根據與德意志銀行訂立的相關協議條款收取。
- (v) 物業管理服務費乃按照訂約方協定的條款收取。
- (vi) 受託人有權於各財政年度收取不多於存置財產價值0.025%的持續收費，須每半年或每季於期後償付，而每年至少支付9,000美元。
- (vii) 管理人費乃按照信託契約收取。
- (viii) 估值費乃基於訂約方協定之條款收取。
- (ix) 利息開支及提前還款收費乃根據與德意志銀行訂立的相關協議條款收取。
- (x) 租賃按金乃按照相關租賃協議之條款收取。
- (xi) 衍生金融工具之公允價值乃根據德意志銀行之銀行報價確認(附註14)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，管理人董事(作為主要管理人員)並無訂立任何交易(二零一六年：無)。

24 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	中國	物業投資	1,000股每股面值1美元	100%
RUK01 Limited	澤西，有限責任	澤西	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	英國	物業投資	2股每股面值1英鎊	100%

25 綜合財務報表審批

綜合財務報表於二零一八年三月二十一日經管理人批准刊發。

績效表

於十二月三十一日	二零一七年	二零一六年
單位持有人應佔資產淨值	1,000.40 百萬美元	866.68百萬美元
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值	6.22 港元	5.95港元
總借貸佔總資產百分比	34.5%	34.8%
市場總值 ¹	547.25 百萬美元	469.37百萬美元
已發行基金單位	1,257,705,732	1,130,562,940

截至十二月三十一日止年度	二零一七年	二零一六年
最高單位成交價	3.59 港元	3.62港元
單位成交價相對每個基金單位資產淨值之最高溢價	不適用	不適用
最低單位成交價	3.12 港元	2.65港元
單位成交價相對每個基金單位資產淨值之最高折扣	49.4%	55.5%
每個基金單位分派 ²	21.1 港仙	23.0港仙
每個基金單位淨收益率 ²	6.2%	7.1%

附註：

- 1 市場總值按期間基金單位收市價乘以期末已發行基金單位數目計算。
- 2 每個基金單位淨收益率按各期間每個基金單位分派除以各期末的收市價計算。

公司資料

管理人

春泉資產管理有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈28樓2801室
電話：+852 3100 0300
傳真：+852 3100 0320

管理人董事會 主席兼非執行董事

Toshihiro Toyoshima先生

執行董事

Nobumasa Saeki先生
梁國豪先生

非執行董事

Hideya Ishino先生

獨立非執行董事

馬世民先生
邱立平先生
林耀堅先生

管理人的負責人員

Nobumasa Saeki先生
梁國豪先生
鍾偉輝先生
郁筱倫女士

管理人的公司秘書

富榮秘書服務有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

內部稽核師

香港立信德豪財務顧問有限公司

受託人

德意志信託(香港)有限公司

總估值師

萊坊測計師行有限公司

法律顧問

有關香港法律

貝克·麥堅時律師事務所
DLA Piper Hong Kong

有關中國法律

中倫律師事務所

有關開曼群島法律

邁普達律師事務所

基金單位登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

物業管理人

北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司
Montagu Evans LLP

投資者關係

鍾偉輝先生
電郵：ir@springreit.com

股份代號

香港：1426

網址

www.springreit.com

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust

春泉產業信託

股份代號：01426

由春泉資產管理有限公司管理

www.springreit.com

