

# 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

2018  
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。於二零一八年十二月三十一日，管理人由 Mercuria Investment Co., Ltd.（「**Mercuria**」）擁有 90.2% 股權，Mercuria 為於東京證券交易所上市的私募股權投資公司（股份代號：7190）。其知名股東包括日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式會社及三井住友信託銀行株式會社。



## 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	21
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	143
公司資料	144

## 表現摘要

### 物業估值

(百萬美元)

二零一八年  
十二月三十一日 1,419.51

二零一七年  
十二月三十一日 1,488.06

### 資產淨值

(百萬美元)

二零一八年  
十二月三十一日 925.12

二零一七年  
十二月三十一日 1,000.40

### 總收益

(百萬美元)

二零一八年  
十二月三十一日 84.34

二零一七年  
十二月三十一日 76.70

### 物業收入淨額

(百萬美元)

二零一八年  
十二月三十一日 63.37

二零一七年  
十二月三十一日 57.08

### 淨物業收益率

(%)

二零一八年  
十二月三十一日 75.1

二零一七年  
十二月三十一日 74.4

### 資本負債比率

(%)

二零一八年  
十二月三十一日 35.5

二零一七年  
十二月三十一日 34.5

### 平均舊貨月租\*

(人民幣/平方米/月)

二零一八年  
十二月三十一日 362

二零一七年  
十二月三十一日 357

### 平均租用率\*

(%)

二零一八年  
十二月三十一日 95.8

二零一七年  
十二月三十一日 94.2

\* 英國組合已按長期基準全部租予一名單一租戶。平均舊貨月租及平均租用率圖表僅指華質物業。

## 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二零一八年十二月三十一日止年度（「**報告年度**」或「**二零一八年財政年度**」）的分派概要。

分派	每個 基金單位分派	分派收益率 <sup>4</sup>	年度 分派收益率 <sup>4</sup>
二零一八年末期分派 <sup>1</sup>	7.2港仙 <sup>2</sup>	2.1%	5.5% <sup>2</sup>
二零一八年中中期分派	12.0港仙	3.6%	
二零一七年末期分派	11.6港仙	3.4%	6.2%
二零一七年中中期分派	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%
二零一四年中中期分派	13.9港仙	4.4%	
二零一三年末期分派 <sup>3</sup>	1.6港仙	0.5%	6.8%
二零一三年特別分派	7.0港仙	2.2%	不適用

附註：

- 截至二零一八年十二月三十一日止年度末期分派的記錄日期為二零一九年四月十七日，支付日期預期為二零一九年四月三十日。
- 倘不計及就已終止的建議收購事項及應對一名單位持有人提出之非應邀全面要約所招致的一次性開支，二零一八年末期分派將為11.0港仙，年度分派收益率為6.7%。
- 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。
- 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，請參閱財務資料「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31.82百萬美元（二零一七年：33.97百萬美元）。

## 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，向於二零一九年四月十七日(「**記錄日期**」)名列單位持有人登記名冊的單位持有人宣派二零一八年七月一日至二零一八年十二月三十一日期間(「**二零一八年末期分派期間**」)的末期分派每個基金單位7.2港仙(「**二零一八年末期分派**」)。然而，二零一八年末期分派或會於二零一九年一月一日至二零一九年四月十七日期間發行新基金單位時予以調整。於該調整前及連同每個基金單位12.0港仙的中期分派，於報告年度的總分派為每個基金單位合共19.2港仙(二零一七年：每個基金單位21.1港仙)，分派比率約為98%。

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

所有分派將以港元(「**港元**」)派付。二零一八年末期分派所採納的港元兌美元(「**美元**」)匯率為香港銀行公會於緊接二零一八年十二月三十一日前五(5)個營業日所宣佈的開市參考牌價中間匯率的平均值7.8310。

管理人確認二零一八年末期分派僅包括與單位持有人進行交易前的綜合除稅後溢利及二零一八年末期分派期間的非現金調整。

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

### 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

二零一八年末期分派的記錄日期為二零一九年四月十七日。為釐定單位持有人的身份及其所持有基金單位數目，單位持有人登記名冊將於二零一九年四月十六日至二零一九年四月十七日(包括首尾兩天)暫停辦理登記，在此期間不會辦理任何基金單位轉讓手續。二零一八年末期分派預期於二零一九年四月三十日支付予於記錄日期名列單位持有人登記名冊的單位持有人。

為符合資格收取二零一八年末期分派，所有已填妥的基金單位轉讓表格連同相關基金單位證書須於二零一九年四月十五日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

各單位持有人：

本人謹代表管理人的董事會欣然提呈春泉產業信託於二零一八年財政年度的財務業績。年內儘管面臨若干內部及外部重大不利因素，春泉產業信託仍取得該等滿意的業績。此乃由於管理人透過不懈努力，維持現有資產的穩定及可持續表現。儘管面臨各種困難，管理人仍採取措施進一步提升春泉產業信託投資組合價值，亦進行審慎的前瞻性規劃，旨在實現可持續增長。

### 績效回顧

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

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

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

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

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



## 主席報告（續）

北京寫字樓市場的該等推動因素凸顯春泉產業信託的競爭優勢。我們的主要投資物業為高端寫字樓華貿中心1座、2座寫字樓及相關部分車位（「華貿物業」），乃是位於CBD具策略定位的藍籌建築，擁有強勁及穩定的租戶基礎。二零一八年，華貿物業的平均租用率達95.8%，且錄得正續約租金漲幅4.7%。不論其他細分市場的新辦公樓竣工，亦或北京寫字樓整體供應量逐步上升，均不會對華貿物業的表現造成重大影響。我們持續錄得較高租用率，且租金穩健上漲及租戶需求強勁。

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

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

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

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

## 主席報告（續）

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

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

## 展望

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

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

## 主席報告（續）

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

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

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

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

### **Toshihiro Toyoshima**

主席兼非執行董事

**春泉資產管理有限公司**

（以春泉產業信託管理人身份）

二零一九年三月二十六日



## 管理層討論 與分析



## 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 號及 2 號寫字樓，以及該兩幢辦公大樓地下樓層之停車設施。兩座寫字樓的總建築樓面面積為 120,245 平方米，停車場面積為 25,127 平方米，約有 600 個停車位。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。

英國



84項商業物業

中國



北京華貿中心1座及2座寫字樓

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

### 二零一八年北京寫字樓市場的空置率及租金

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

1. 數據乃截至二零一八年十二月三十一日止

資料來源：仲量聯行研究

### 華貿物業經營表現

截至十二月三十一日止年度	二零一八年 (人民幣百萬元)	二零一七年 (人民幣百萬元)	變動
收益			
— 租金收入	499.13	482.80	3.4%
— 停車場收入	3.45	3.45	—
— 其他收入（附註ii）	17.68	13.10	35.0%
	520.26	499.35	4.2%
物業經營開支			
— 物業管理費用	(11.42)	(10.93)	4.5%
— 物業稅（附註iii）	(60.92)	(58.64)	3.9%
— 預扣稅（附註iv）	(53.05)	(49.14)	8.0%
— 其他稅項（附註v）	(6.98)	(6.94)	0.6%
— 租賃佣金	(3.68)	(5.18)	(29.0%)
— 其他	(1.14)	(0.82)	39.0%
	(137.19)	(131.65)	4.2%
物業收入淨額	383.07	367.70	4.2%

附註：

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

## 管理層討論與分析（續）

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

物業經營開支主要包括稅項開支，即物業稅、預扣稅及其他稅項。稅項開支合共佔物業經營開支總額的88.2%。物業管理費用按總收益的2.0%計算，佔物業經營開支總額的8.3%。

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

### 租金收入

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

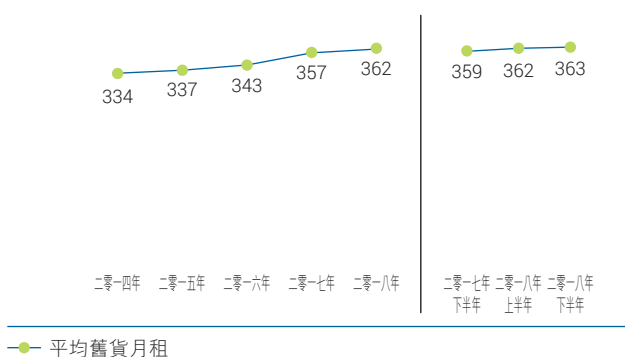
截至以下日期止六個月	二零一七年		二零一八年		二零一八年	
	十二月三十一日	變動	六月三十日	變動	十二月三十一日	變動
平均舊貨月租 (人民幣/平方米) <sup>1</sup>	359	0.8%	362	0.3%	363	
平均租用率 <sup>2</sup>	95.0%	+1.1 個百分點	96.1%	-0.7 個百分點	95.4%	

1 平均舊貨月租經扣除增值稅後呈列，並按相關報告年度的月末平均數計算。

2 租用率按相關報告年度的月末平均數計算。

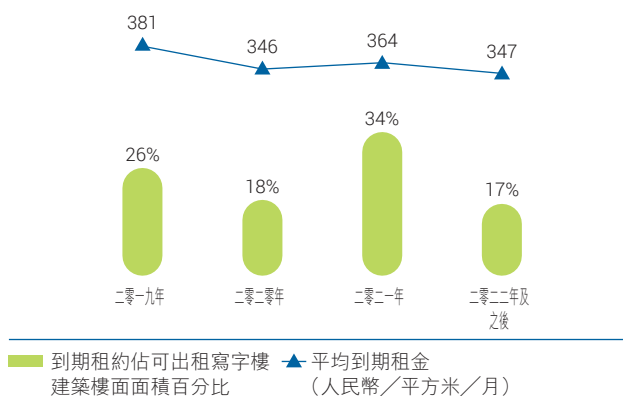
### 舊貨租金

(人民幣/平方米/月)



### 按建築樓面面積劃分的租約屆滿的分析

(人民幣/平方米/月)



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



## 管理層討論與分析（續）

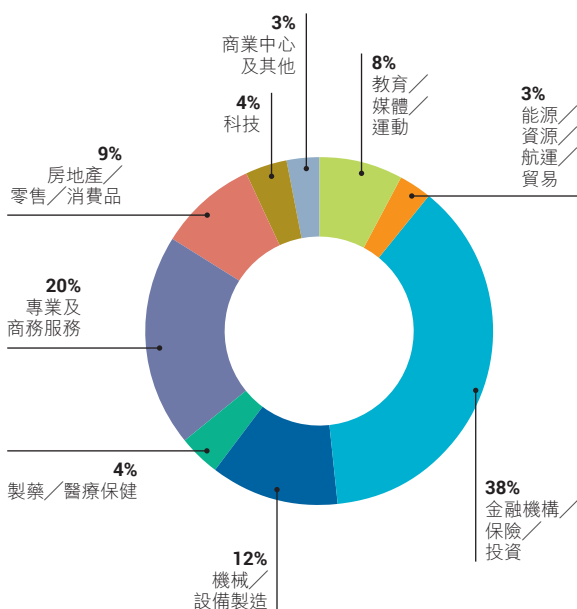
### 租戶基礎

於二零一八年十二月三十一日，華貿物業擁有合共188名租戶。五大租戶佔報告年度內總收益的20.4%及於二零一八年十二月三十一日佔總建築樓面面積的23.0%。五大租戶（以建築樓面面積計）詳情如下表。

租戶	佔已出租總建築樓面面積百分比
愛普生	5.9%
戴爾斯克	4.5%
康泰納仕	4.2%
中德證券	4.2%
德意志銀行	4.2%
總計	23.0%

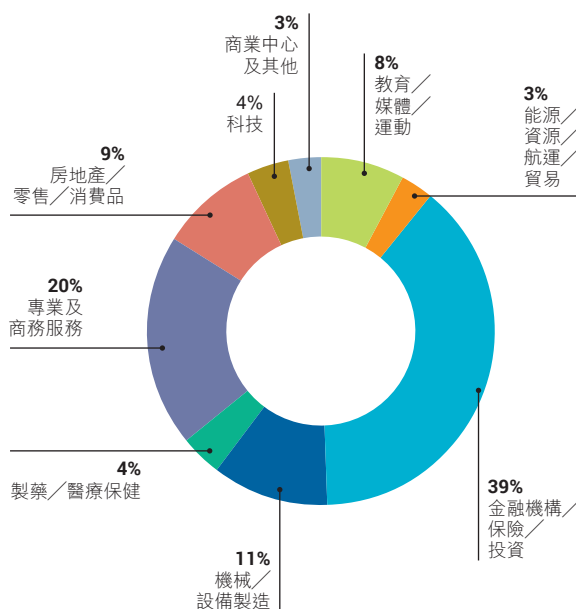
### 按行業劃分的租戶

佔已出租寫字樓建築樓面面積百分比  
(於二零一八年十二月三十一日)



### 按行業劃分的租戶

佔每月收益百分比  
(截至二零一八年十二月三十一日止一個月)



## 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／	
		已付佣金 人民幣元	相關百分比
北京華瑞興實地產諮詢有限公司 <sup>1</sup>	物業管理	11,419,014	75.6%
北京遠行房地產經紀有限公司	租賃	597,239	4.0%
北京利豐聯行房地產經紀有限公司	租賃	414,438	2.7%
北京京東聯行地產顧問有限公司	租賃	303,767	2.0%
北京高力國際物業服務有限公司	租賃	287,606	1.9%
總計		13,022,062	86.2%

<sup>1</sup> 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

於期間	二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日 英鎊（「英鎊」）	二零一七年七月十四日 <sup>1</sup> 至二零一七年十二月三十一日 英鎊
收入		
— 租金收入	4,423,162	2,058,626
開支		
— 租賃物業的地租租金	(101,429)	(53,135)
— 物業管理費用	(63,000)	(32,400)
	(164,429)	(85,535)
物業收入淨額	4,258,733	1,973,091

<sup>1</sup> 春泉產業信託完成收購英國組合的日期

春泉產業信託於二零一七年七月完成收購英國組合。84項物業均為與租戶（一個英國領先的汽車服務經營公司Kwik-Fit (GB) Limited）訂立的長期租約。除一份租約外，其餘租約均於二零三二年三月到期。目前，英國組合的租用率為100%，每年合約租金收入為約4.51百萬英鎊。春泉產業信託可獲得租金收入的大部分，原因是租約屬「全面維修及保險由租戶負擔」性質，根據該等租約，租戶同意支付協議規定之任何日常費用（租金、水電費等）以及有關物業的所有房產稅、房屋保險及保養費（三重「淨利」）。

## 管理層討論與分析（續）

### 財務業績摘要

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

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

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

1 收入及開支乃按每月綜合收益表的平均匯率進行換算。

2 此處所呈列之財務狀況的資產及負債按該年之收市匯率進行換算。

## 管理層討論與分析（續）

### 財務表現

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

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

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

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為31.82百萬美元，同比減少6.3%。呈報金額已經調整，不包括匯兌虧損及華貿物業及英國組合公允價值增加（均為非現金性質）。

### 財務狀況

春泉產業信託之總估值師萊坊測計師行有限公司（「萊坊」或「總估值師」）於二零一八年十二月三十一日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零一八年十二月三十一日之估值為人民幣9,096百萬元（相當於1,322.38百萬美元），較其於二零一七年十二月三十一日之估值增加0.7%（以人民幣計）及減少4.7%（以美元計）。華貿物業的估值乃經採用收入資本化法得出，並以直接比較法進行複查。估值增加乃由於市場租金增加所致。資本化比率維持穩定，為5.8%（二零一八年六月三十日：5.8%；二零一七年十二月三十一日：5.8%）。

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

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

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

## 管理層討論與分析（續）

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

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

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

春泉產業信託的投資物業、應收租金、受限制銀行結餘、RCA01 之普通股及 Hawkeye Properties 501 已抵押作為貸款融資的擔保（如適用）。於報告年度，春泉產業信託、RCA01、RUK01 Limited 及 Hawkeye Properties 501 一直在各重大方面遵守相關融資與擔保文件的所有條款及條文。

春泉產業信託（連同其特殊目的機構，統稱「本集團」）於二零一八年十二月三十一日的不受限制現金為 16.00 百萬美元，二零一七年十二月三十一日則為 21.31 百萬美元。本集團亦有未提取銀行貸款融資總額 2.00 百萬美元。憑藉該等財務資源，春泉產業信託有充足流動資產應付營運資金及營運需求。現金一般存置為短期存款，大部分以美元計值。本集團定期檢討其流動資金及融資需求。

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

## 單位持有人應佔資產淨值

於二零一八年十二月三十一日，單位持有人應佔資產淨值為 925.12 百萬美元。

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

## 管理層討論與分析（續）

### 已發行基金單位

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

日期	詳情	基金單位數目
二零一七年十二月三十一日	已發行基金單位總數的年初結餘。	1,257,705,732
二零一八年三月二十六日	按每個基金單位3.386港元（即信託契約所界定市價）的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一七年十二月三十一日止三個月期間的100%管理人基本費用。	+ 3,706,231
二零一八年四月二十七日	按每個基金單位3.258港元（即信託契約所界定市價）的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一八年三月三十一日止三個月期間的100%管理人基本費用。	+ 3,768,682
二零一八年八月三日	按每個基金單位3.275港元（即信託契約所界定市價）的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一八年六月三十日止三個月期間的100%管理人基本費用。	+ 3,791,887
二零一八年十二月十四日	按每個基金單位3.603港元（即信託契約所界定市價）的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一八年九月三十日止三個月期間的100%管理人基本費用。	+ 3,384,393
二零一八年十二月三十一日	已發行基金單位總數的年終結餘。	1,272,356,925

### 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

### 僱員

報告年度內，春泉產業信託由管理人管理，並無直接僱用任何員工。

## 環境、社會及管治報告

管理人謹根據香港交易及結算所有限公司頒佈之聯交所證券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 ESG 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<sup>1</sup>。

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 ESG 報告的過程中，我們已按三個步驟進行重要性評估，令管理人、物業管理人及樓宇管理人可識別對春泉產業信託及其持份者<sup>2</sup>而言屬「重要」或最為重要的環境、社會及管治（「ESG」）議題。

第一步：識別	<ul style="list-style-type: none"><li>這一步旨在識別及審閱春泉產業信託本地同業的 ESG 披露情況，以識別與該行業最為相關的 ESG 議題。</li><li>同時，內部持份者均獲邀參與網上調查，按重要程度對 ESG 議題依次排序。</li></ul>
第二步：排列優次	<ul style="list-style-type: none"><li>綜合同業評估的結果以及網上調查所得結果，藉以制定春泉產業信託潛在重大 ESG 議題的優先次序表。</li></ul>
第三步：確認重要議題	<ul style="list-style-type: none"><li>管理人確認一系列的重要關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）以供披露。</li></ul>

1. 英國組合由單一租戶佔用及管理，因此，英國組合並不被認為屬重大且不包括在本年度 ESG 報告的範圍內。  
2. 內部持份者於本年度參與其中。

## 環境、社會及管治報告（續）

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
<b>A. 環境</b>	
A1 排放物	<ul style="list-style-type: none"><li>廢物處理</li><li>溫室氣體（「溫室氣體」）排放</li></ul>
A2 資源使用	<ul style="list-style-type: none"><li>能源及水資源的使用</li></ul>
A3 環境及天然資源	<ul style="list-style-type: none"><li>建設及翻新</li></ul>
<b>B. 社會</b>	
B1 僱傭	<ul style="list-style-type: none"><li>勞工待遇</li></ul>
B2 健康與安全	<ul style="list-style-type: none"><li>工作環境健康及安全</li><li>室內空氣質素</li></ul>
B3 發展及培訓	<ul style="list-style-type: none"><li>員工發展及培訓</li></ul>
B4 勞工準則	<ul style="list-style-type: none"><li>防止童工及強制勞工</li></ul>
B5 供應鏈管理	<ul style="list-style-type: none"><li>供應商行為</li></ul>
B6 產品責任	<ul style="list-style-type: none"><li>客戶服務及質量保證、責任投資及信息安全</li></ul>
B7 反貪污	<ul style="list-style-type: none"><li>反貪污</li></ul>
B8 社區投資	<ul style="list-style-type: none"><li>社區計劃</li></ul>

### A. 環境

#### A1 排放物

##### 廢物處理

管理人致力於保育及愛護環境，因此華貿物業在廢物處理過程中制定了減少、重用及回收計劃。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 <sup>1</sup>	二零一八年
不可回收廢物（噸） （包括生活垃圾及家庭垃圾）	216
可回收廢物（噸） （包括塑料、紙張、玻璃及其他可回收物品）	3,240
一般建築廢料（噸） （包括室內裝修及建築改造工程產生的廢料）	14,400

<sup>1</sup> 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。



## 環境、社會及管治報告（續）

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，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。

### 溫室氣體排放

華貿物業的溫室氣體排放主要來自能源的消耗。於報告年度內的溫室氣體排放如下：

溫室氣體排放 <sup>1</sup>	單位	二零一八年	二零一七年
— 總量	噸二氧化碳當量	7,276	8,320
— 密度	噸二氧化碳當量／平方米	0.050	0.057

華貿物業的碳足跡較二零一七年有所減少，證明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。

### 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，透過採取各種措施（包括交流活動及投資於資源節約設備）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。於報告年度，管理人於大廈內引入智能回收系統，以向租戶推廣最佳的回收做法。

1 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。

## 環境、社會及管治報告（續）

### 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：

能源消耗－購買電力	單位	二零一八年	二零一七年
－總量 <sup>1</sup>	千個千瓦時	9,576	10,950
－密度	千個千瓦時／平方米	65.87	75.32

我們採取了以下措施來提升能源效率：

- 於二零一七年起採用 Techcon-EEC 節能專家控制系統（「Techcon-EEC 系統」），為中央空調及暖氣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及暖氣硬件和軟件，並分析消耗模式，以便為提升能源效率提供切實可行的解決方案。於二零一七年十一月至二零一八年十一月，該系統的總節能率達 21.5%。
- 自二零一五年起陸續將傳統照明設備更換為 LED 燈，以提高能源效率：於報告年度，我們已在地下停車場、走廊、洗手間及電梯大廳安裝合共 7,740 個 LED 燈。
- 我們為辦公區域約 2,000 個風機盤管組及 150 台空調設備進行清洗及維修，以進一步提高能源效率。

### 水資源的使用

於報告年度，租戶及行政設施的用水量如下：

用水量	單位	二零一八年	二零一七年
－總量	立方米	195,319	192,552
－密度	立方米／平方米	1.34	1.32

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：

#### 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

### A1 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

管理人致力於為全體員工提供平等及安全的環境，並確保所有員工均獲得平等機會，不論其國籍、種族、宗教、性別、年齡或家庭狀況。

於報告年度，管理人並無得悉任何有關不遵守僱傭方面法律及規例的情況。

### B2 健康與安全

管理人深明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泊車系統，為駕駛者提供有用資訊（如到達空置車位的最短路線等），從而減少車輛產生的排放。

## 環境、社會及管治報告（續）

為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，並提供適當的防護裝備。我們在樓宇內設置自動體外心臟去顫器，作為緊急情況的防範措施。樓宇管理人亦安排培訓，以確保操作人員具備操作自動體外心臟去顫器的相應知識及技能。

於報告年度，管理人並無得悉任何有關不遵守職業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。

### 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，並採納其在環境及社會責任方面的價值觀。

樓宇管理人已通過 ISO14000 環境管理認證，並已建立環境管理系統及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。

## 環境、社會及管治報告（續）

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。在二零一八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%。

### 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，我們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。合規總監會負責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。
- 地球一小時2018—華貿物業參與地球一小時2018，將華貿物業大廈內所有非必要照明設施關閉一小時。此外，我們亦於電梯大廳播放環保教育短片，向我們的租戶推廣環境管理的概念。



## 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，56歲，於二零一三年一月二十九日獲委任為房地產投資信託基金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 Investment 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 Investment 前，彼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，55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，彼一直任職於 Mercuria Investment，並自二零一零年三月起擔任 Mercuria Investment 的營運總監。加入 Mercuria Investment 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，49 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，48 歲，於二零一七年一月獲委任為管理人執行董事，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（股份代號：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（股份代號：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，79歲，於二零一三年十一月二十日獲委任為房地產投資信託基金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，並於二零一五年七月起變更其職位為非執行主席。彼亦：(i) 自一九九四年三月起擔任永泰地產有限公司（股份代號：0369）的獨立非執行董事；(ii) 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；(iii) 自二零一零年八月起擔任綠心集團有限公司（股份代號：0094）的非執行董事；(iv) 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（前稱長江實業地產有限公司）（股份代號：1113）的非執行董事；於二零零三年至二零一七年間擔任Compagnie Financiere Richemont SA（一間於瑞士交易所上市的公司（股份代號：CRF VXT））的非執行董事，並於一九九二年至二零一八年間擔任東方海外（國際）有限公司（股份代號：0316）的獨立非執行董事。

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，54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，64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。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（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)自二零一六年十二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。林先生不再任民信金控有限公司（股份代號：0273）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，且於二零一六年七月前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，並於二零零二年獲授榮譽院士。



### 鍾偉輝

#### 董事

鍾先生，37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15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。

鍾先生持有香港科技大學的工商管理（財務）學士學位。彼為特許金融分析師持證人。



### 郁筱倫

#### 合規總監

郁女士，54歲，於二零一三年四月獲委任為管理人的合規總監，並為合規主管。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，並自此成為國際合規協會的專業會員（MICA）。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監督角色。董事會定期檢討合規手冊及其他企業管治和法律法规合規政策與程序，因應最新法律體系及國際最佳慣例批准更改管治政策，並審查企業管治披露資料。

於報告年度，管理人及春泉產業信託在重大條款上均已遵守合規手冊的規定，包括合規手冊附表5所載的企業管治政策、信託契約、房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)以及香港法例第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)與上市規則的適用條文。

### 認可架構

春泉產業信託為證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)根據證券及期貨條例第104條認可的集體投資計劃，屬於單位信託，受證監會監管，須遵守證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則及上市規則適用條文。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條認可，從事受規管的資產管理活動。於本報告日期，梁國豪先生(管理人執行董事)、Nobumasa Saeki先生(管理人執行董事)、鍾偉輝先生(管理人董事)及郁筱倫女士(管理人合規總監)根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段的規定，為管理人的負責人員(「**負責人員**」)。負責人員已完成證券及期貨條例所要求報告年度的持續專業培訓。管理人執行董事梁國豪先生獲證監會根據證券及期貨條例第104(2)條及105(2)條批准為管理人的核准人士。

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

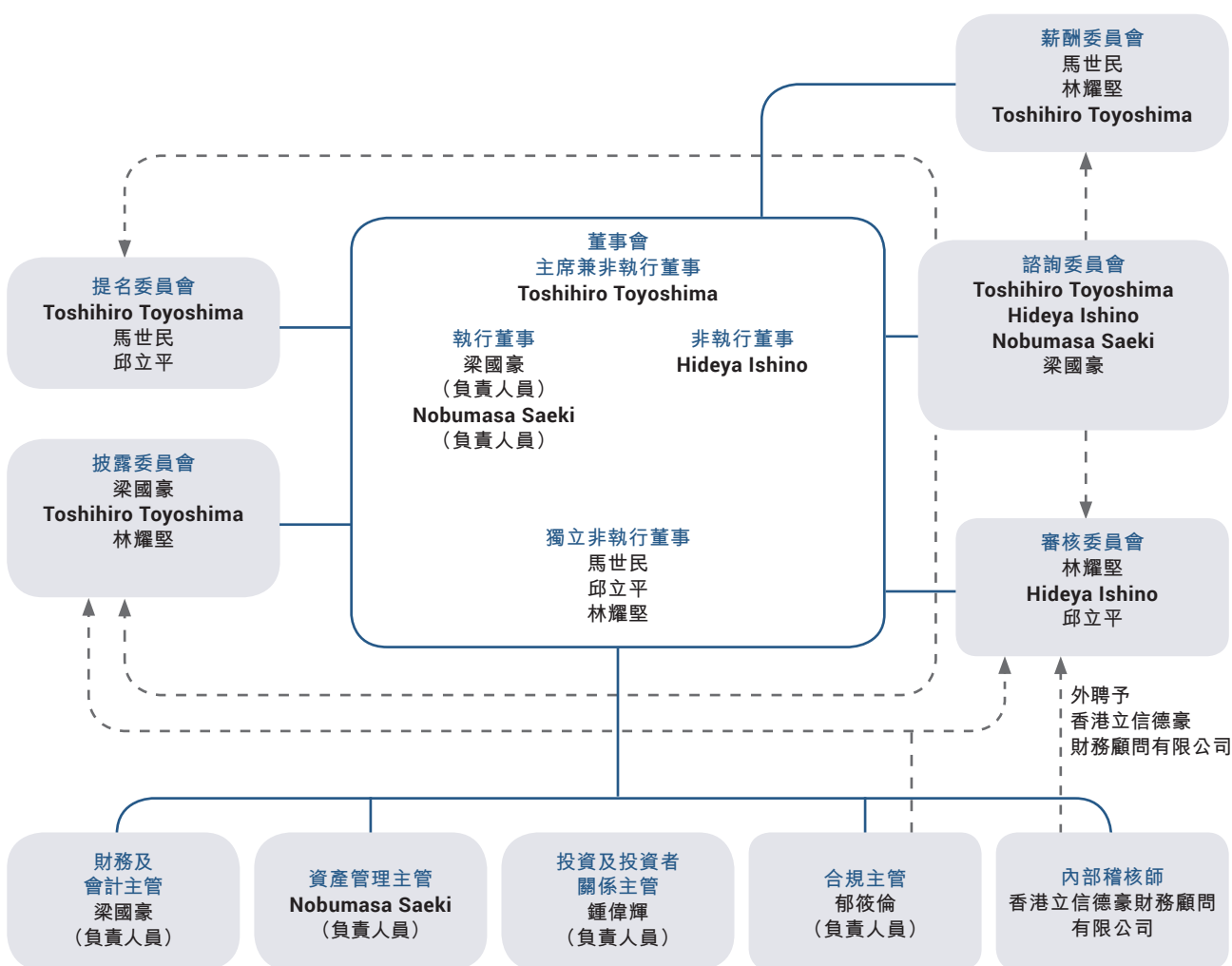
### 受託人及管理人的職責

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

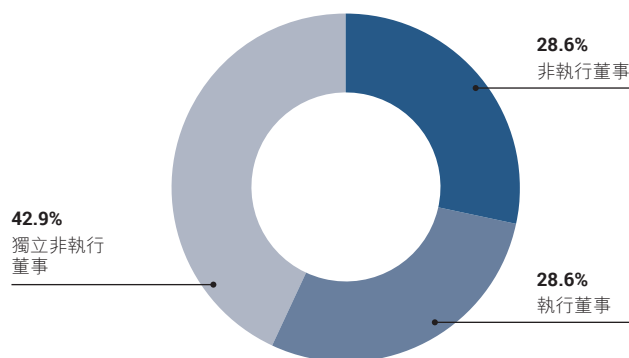
Nobumasa Saeki

#### 獨立非執行董事

馬世民

林耀堅

邱立平



董事的履歷詳情載於上文「董事會及高級管理層」一節，且刊載於春泉產業信託網站[www.springreit.com](http://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。

於報告年度，董事會已考慮及審閱(其中包括)：

- (i) 春泉產業信託二零一七年全年業績及二零一八年中中期業績，以及春泉產業信託之二零一七年末期分派及二零一八年中中期分派。
- (ii) 有關購入中國惠州一項商用物業及發行代價基金單位的建議主要交易及持續關連人士交易(建議「**惠州收購事項**」)。
- (iii) 瑞士銀行香港分行代表RE Strategic Investments Pte. Ltd.(即PAG集團之附屬公司)提出之非應邀自願有條件現金要約以收購春泉產業信託全部已發行基金單位(「**非應邀有條件現金要約**」)。
- (iv) 修訂合規手冊以反映英國組合的營運、定期更新監管規定，包括企業管治政策、提名政策、董事會多元化政策、獨立非執行董事的獨立性準則等。

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」。

### 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、技能及經驗，以及獲委任的董事擁有履行職責所需的專業知識、技能及經驗。

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27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
<b>主席兼非執行董事</b>		
Toshihiro Toyoshima先生	4/4	100%
<b>執行董事</b>		
梁國豪先生	4/4	100%
Nobumasa Saeki先生	4/4	100%
<b>非執行董事</b>		
Hideya Ishino先生	4/4	100%
<b>獨立非執行董事</b>		
馬世民先生	3/4	75%
林耀堅先生	4/4	100%
邱立平先生	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產業信託管理事宜通過電話會議另行舉行四次董事會會議。所有董事會成員均有參與電話會議。尤其是，報告年度召開的該等電話會議乃為討論建議收購惠州事項以及RE Strategic Investment Pte Ltd的非應邀有條件現金要約事宜。

## 企業管治(續)

### 董事培訓

每名新任命的董事將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。

於報告年度，春泉產業信託的法律顧問貝克·麥堅時律師事務所受邀給董事會全體成員提供董事培訓。所討論的主題包括從房地產投資信託基金的角度共享近期股東糾紛案例、聯交所上市規則的企業管治修訂、基金管理人操守守則修訂及關連人士交易。

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
<b>主席兼非執行董事</b> Toshihiro Toyoshima先生	A, B
<b>執行董事</b> 梁國豪先生	A, B
Nobumasa Saeki先生	A, B
<b>非執行董事</b> Hideya Ishino先生	A, B
<b>獨立非執行董事</b> 馬世民先生	A, B
林耀堅先生	A, B, C
邱立平先生	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。

C： 參加香港會計師公會要求之持續專業發展專案。

### 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(梁國豪先生及Nobumasa Saeki先生)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。

### 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：

管理人的獨立非執行董事姓名	報告年度 之酬金 <sup>(i)</sup> (港元)	選擇報告年度內 以基金單位 支付酬金的 百分比	報告年度內 作為酬金支付之 基金單位 <sup>(ii)</sup>
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。該酬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基金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會議的情況如下：

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%

除審核委員會的上述四次現場會議外，審核委員會透過電話會議另行召開兩次會議，以討論建議惠州收購事項交易，聘用專業人士進行盡職調查工作，並討論相關交易，猶如該交易為關連人士交易。

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二零一七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二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八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；
- (vii) 審閱及批准管理人編製的本集團二零一九年年度預算；及
- (viii) 審閱並向董事會推薦建議惠州收購事項，包括委聘專業人士對有關交易進行非審核工作、對春泉產業信託的財務影響、融資計劃及流動資金預測及交易本身(猶如其為關連人士交易)。

## 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0.39百萬美元。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。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22項書面決議案，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)	2/2	100%
Toshihiro Toyoshima先生	2/2	100%
林耀堅先生	2/2	100%

披露委員會於報告年度之主要工作概要如下：

- (i) 審閱春泉產業信託草擬文件，即董事會會議日期公告、截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績公告和二零一七年末期分派及年報、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) 審閱春泉產業信託草擬文件，即董事會會議日期公告、截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績公告和二零一八年中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) 審閱春泉產業信託股東週年大會通告草擬稿、致單位持有人的相關代表委任表格及有關春泉產業信託股東週年大會續會的公告草擬稿，並向董事會提出建議；
- (iv) 審閱有關截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年三月三十一日、二零一八年六月三十日及二零一八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) 審閱有關二零一九年選擇管理人費用之草擬公告，並向董事會提出建議；
- (vi) 審閱涉及建議惠州收購事項的公告草擬稿、致單位持有人通函、股東特別大會通告及代表委任表格，並向董事會提出建議；
- (vii) 審閱有關建議惠州收購事項、股東特別大會及向單位持有人派發補充通函等之更新公告草擬稿，並向董事會提出建議；



## 企業管治(續)

- (viii) 審閱有關RE Strategic Investment Pte Ltd.非應邀有條件現金要約的回應文件草擬稿、公告草擬稿及新聞稿，並向董事會提出建議；
- (ix) 審閱有關RE Strategic Investments Pte. Ltd.非應邀有條件現金要約的業績公告草擬稿，並向董事會提出建議；及
- (x) 審閱有關終止惠州收購事項之更新公告草擬稿，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，全體通過兩項獨立書面決議案，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/ 召開會議次數	出席率
馬世民先生(主席)	0/1	0%
Toshihiro Toyoshima先生	1/1	100%
林耀堅先生	1/1	100%

於報告年度，薪酬委員會檢討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。

### 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兼董事會主席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(包括技能、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，全體並未通過獨立書面決議案，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／ 召開會議次數	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、組成以及多元化，並評估了獨立非執行董事之獨立性及審閱董事會多元化政策及提名政策，並向董事會作出相關推薦。

### 董事會多元化政策概要

管理人明白並深信董事會成員多元化對提升其的表現素質裨益良多。因此，本公司已制定董事會多元會政策，且已於二零一八年十二月獲得董事會批准。管理人起草該政策旨在實現可持續平衡發展，且其了解增強董事會的多元化乃為支持其實現戰略目標及可持續發展的必要因素。於制定董事會組成時，董事會多元化已考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。所有董事會委任均將以任人唯才為原則，並在考慮候選人時以客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。提名委員會將至少每年一次檢討該政策，包括其可計量目標(如有)及(如適用)確保該政策的有效性。提名委員會將討論可能需進行的任何修訂，並就任何有關修訂向董事會提出建議以供考慮及批准。

### 提名政策概要

於報告年度，管理人之提名委員會考慮及建議起草提名政策，該政策已於二零一八年十二月經董事會批准。總而言之，經批准之提名政策列明評估及甄選董事提名候選人的主要標準(包括但不限於：性格及個性、專業資格、經驗、對春泉產業信託事務付出的時間、達致董事會成員多元化、獨立性等)以及考慮委任或重新委任為董事的候選人之流程及程序，從而確保董事會在具備符合管理春泉產業信託所需的適當技能、經驗及多元化的觀點方面取得平衡。

### 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。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十三次會議。

### 獨立董事委員會

於報告年度，獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)成立兩次，已分別(i)按房地產投資信託基金守則的規定就關連人士交易及豁免建議惠州收購事項項下之持續關連人士交易(「持續關連交易」)向獨立單位持有人提供意見；及(ii)按公司收購、合併及股份購回守則的規定就非應邀有條件現金要約涉及的要約或經修訂要約向單位持有人提供意見。獨立董事委員會成員為林耀堅先生、馬世民先生及邱立平先生，林耀堅先生為獨立董事委員會主席。

獨立董事委員會共舉行六次會議，且獨立董事委員會成員出席會議並考慮國華持續關連交易豁免及建議惠州收購事項項下之持續關連交易年度上限事宜。就非應邀有條件現金要約項下之要約及經修訂要約之條款而言，獨立董事委員會已就以下各項向獨立單位持有人提供推薦意見：(i)要約是否屬公平合理；及(ii)接納或投票。獨立董事委員會亦考慮及批准委任各獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會提供推薦意見。

各獨立董事委員會的全體成員均已妥為履行其職責及責任。建議惠州收購事項及非應邀有條件現金要約其後已告終止及失效。

## 企業管治(續)

### 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。

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，以進行截至二零一九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：

## 企業管治(續)

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	211
—其他非核數服務 羅兵咸永道會計師事務所	610

### 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，管理人之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。於二零一八年十二月三十一日，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，於二零一八年十二月三十一日持有春泉產業信託基金單位的27.13%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。

## 企業管治(續)

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並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内容，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。

## 企業管治(續)

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。

## 企業管治(續)

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

除向管理人發行合共14,651,193個新基金單位作為支付部分管理人費用，於報告年度概無發行其他新基金單位。

## 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內幕消息，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。



## 企業管治(續)

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內幕消息後任何時間，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。

## 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。管理人亦認識到春泉產業信託的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。

## 企業管治(續)

於報告年度，春泉產業信託已於二零一八年五月二十四日及二零一八年六月十一日舉行股東週年大會及續會，為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續會的情況如下：

董事會成員	股東週年大會	股東週年大會續會
<b>主席及非執行董事</b>		
Toshihiro Toyoshima先生	1/1	1/1
<b>執行董事</b>		
梁國豪先生	1/1	1/1
Nobumasa Saeki先生	1/1	1/1
<b>非執行董事</b>		
Hideya Ishino先生	1/1	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
馬世民先生	1/1	1/1
邱立平先生	1/1	1/1
林耀堅先生	1/1	1/1

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145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。

## 企業管治(續)

### 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。

### 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。

## 企業管治(續)

### 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(即信託契約及管理人組織章程細則，合規手冊除外)概無變動。

於報告年度，合規手冊已予以更新以反映近期收購英國組合的新業務、有關個人變動的最近資料及其他監管規定。其於二零一八年八月獲董事會批准。

### 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。

## 企業管治(續)

### 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
馬世民先生	– 不再擔任東方海外(國際)有限公司(股份代號：0316)的董事，自二零一八年八月三日起生效

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，於二零一八年十二月三十一日，春泉產業信託保持公眾持有量不低於當時已發行在外基金單位的25%。

### 物業開發投資及相關投資

於二零一八年十二月三十一日，春泉產業信託並無進行任何(i)物業開發及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則第2.16A段)的投資；或(ii)相關投資(定義見房地產投資信託基金守則第7.2B段)。

### 海外賬戶稅收合規法案(「FATCA」)

春泉產業信託於二零一七年符合「定期於認可證券市場進行交易」之標準，因此根據FATCA的規定於二零一八年無需保留「財務賬戶」，惟於春泉產業信託的賬冊內登記的該等單位持有人(即直接持有春泉產業信託實物股票的單位持有人)除外。因此，根據FATCA的規定，春泉產業信託於二零一八年無須為其大多數賬戶持有人(不屬於財務賬戶持有人的定義範圍)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AEOI及FATCA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二零一七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。

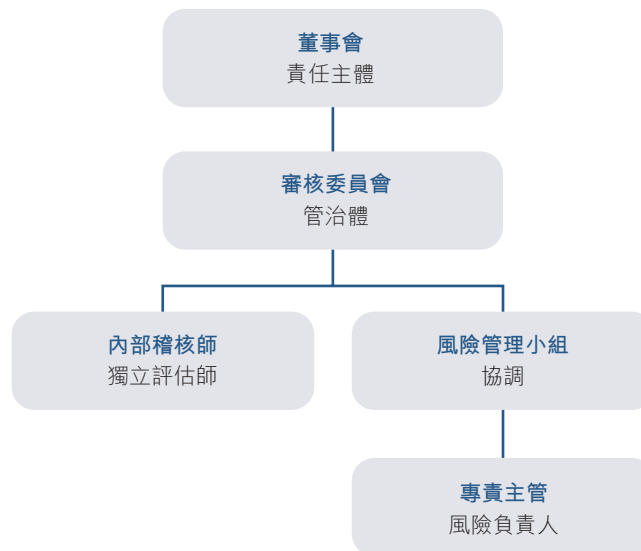
春泉產業信託已經建立一套由其風險管理政策所定義及支持的風險管理系統。維持內部監控及風險管理系統之有效性亦已納入審核委員會之職責範圍。

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風險管治架構載列如下。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。

### 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，檢討涵蓋策略、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，並檢討風險紓緩措施程序及行動計劃發展之有效性。



## 風險管理及內部監控(續)

### 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。董事會亦負責檢視本集團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紓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，以下載列於報告期間有關春泉產業信託及／或其附屬公司(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	於二零一八年 十二月三十一日 已收租賃按金 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 <sup>1</sup>	租賃	966,953	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 <sup>2</sup>	租賃	2,396,833	717,368

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。

### 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基金單位權益增加至10.02%(於二零一八年十一月二十八日為16.63%)。因此，太盟投資於二零一七年三月九日成為春泉產業信託之關連人士，而PAG租約項下之租賃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期間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 <sup>1</sup>	物業管理	11,419,014

附註：

- 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

下表載列報告期間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
<b>租賃交易</b>			
德意志銀行及其聯營公司	受託人關連人士	租賃	45,250,708 <sup>1</sup>
<b>一般銀行及金融服務</b>			
德意志銀行	受託人關連人士	銀行存款已收／ 應收利息收入	3,879,433
德意志銀行	受託人關連人士	銀行收費	(344,468)

附註：

- 於二零一八年十二月三十一日，本集團持有受託人關連人士的租賃按金人民幣6,839,825元。RCA01(春泉產業信託全資擁有並管控的特殊目的機構)於二零一八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。

## 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

下表載列於報告期間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	23,793,832
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	21,456,876

### 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，於報告期間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及／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／或其附屬公司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、管理人的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)

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豁免延期到期後申請延期。管理人於報告年度遵守且將繼續就任何(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。

於報告期間，春泉產業信託及／或其附屬公司應付管理人費用總額為8.31百萬美元。以基金單位形式支付之管理人費用為49百萬港元，以現金形式支付之管理人費用為17百萬港元。於二零一七年十二月四日，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。

於報告年度，根據信託契約向受託人應付之費用為0.30百萬美元。

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0.22百萬美元，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0.11百萬美元，餘額與就春泉產業信託建議收購惠州的商業物業(誠如春泉產業信託日期為二零一八年九月二十六日的通函所披露)提供其他服務(包括估值及諮詢服務)而收取費用0.11百萬美元有關。

有關受託人、管理人及總估值師提供的服務詳情分別載於春泉產業信託於報告年度的綜合財務報表附註7、11及7。

## 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

於二零一八年十二月三十一日，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：

名稱	身份／權益性質	於二零一八年十二月三十一日		於二零一七年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持有基金 單位數目 (好倉)	權益概約 百分比 <sup>5</sup>	所持有基金 單位數目 (好倉)	權益概約 百分比 <sup>5</sup>	
<b>管理人</b>						
春泉資產管理有限公司 <sup>1</sup>	實益擁有人／ 實益權益	<b>28,829,425</b>	<b>2.27%</b>	23,296,732	1.85%	+0.42%
<b>董事</b>						
Toshihiro Toyoshima	實益擁有人／ 個人權益	<b>700,000</b>	<b>0.06%</b>	700,000	0.06%	0.00%
Nobumasa Saeki	實益擁有人／ 個人權益	<b>400,000</b>	<b>0.03%</b>	400,000	0.03%	0.00%
Hideya Ishino	實益擁有人／ 個人權益	<b>49,000</b>	<b>0.00%</b>	49,000	0.00%	0.00%
馬世民 <sup>2</sup>	實益擁有人／ 個人權益	<b>448,000</b>	<b>0.04%</b>	344,000	0.03%	+0.01%
邱立平 <sup>3</sup>	實益擁有人／ 個人權益	<b>448,000</b>	<b>0.04%</b>	344,000	0.03%	+0.01%
林耀堅 <sup>4</sup>	實益擁有人／ 個人權益	<b>421,000</b>	<b>0.03%</b>	317,000	0.03%	0.00%
<b>高級行政人員</b>						
郁筱倫	實益擁有人／ 個人權益	<b>170,000</b>	<b>0.01%</b>	170,000	0.01%	0.00%



## 權益披露(續)

附註：

1. 於報告年度已向管理人發行合共14,651,193個新基金單位作為部份管理人費用。管理人於二零一八年十二月三十一日實益擁有28,829,425個基金單位(二零一七年：23,296,732個基金單位)。除上文所披露者外，Mercuria於二零一八年十二月三十一日實益擁有35,289,500個基金單位(二零一七年：26,483,000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。於二零一八年十二月三十一日，(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。於二零一八年十二月三十一日，(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。於二零一八年十二月三十一日，(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. 本文所列百分比以二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,272,356,925個及1,257,705,732個基金單位為基準。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日，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	於二零一八年十二月三十一日		於二零一七年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持有基金單位數目(好倉)	已發行基金單位概約百分比 <sup>1</sup>	所持有基金單位數目(好倉)	已發行基金單位概約百分比 <sup>1</sup>	
RCAC <sup>2</sup>	受控制法團權益／公司權益	345,204,000	27.13%	345,204,000	27.45%	-0.32%
PAG Holdings Limited <sup>3及4</sup>	受控制法團權益／公司權益	211,031,400	16.59%	164,375,000	13.07%	+3.52%
Spirit Cayman Limited <sup>5</sup>	實益擁有人／實益權益	147,021,400	11.56%	100,634,000	8.00%	+3.56%

## 權益披露(續)

附註：

1. 本文所列百分比以二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,272,356,925個及1,257,705,732個基金單位為基準。
2. RCA Fund 01 L.P. (「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211,031,400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147,021,400個基金單位權益。根據PAG Holdings Limited所作出於二零一八年十一月三十日提交的權益披露通告，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211,031,400個基金單位中擁有權益。
4. 根據於二零一八年十一月三十日提交的權益披露通告：
  - (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.之有限合夥人及控制其70.87%股權)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(為上文附註3(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.之有限合夥人及控制其75.33%股權)、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147,021,400個基金單位(為上文附註3(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211,031,400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147,021,400個基金單位；
  - (d) PARE (Cayman) Limited持有211,031,400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147,021,400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211,031,400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211,031,400個基金單位權益。上述各項權益亦於PAG Holdings Limited所作出於二零一八年十一月三十日提交的權益披露通告中披露。  
亦請參閱下文「證券及期貨條例定義下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。
5. 該等147,021,400個基金單位由Spirit Cayman Limited實益擁有。請參閱上文附註4(b)。

除上文所披露者外及按管理人所獲資料，於二零一八年十二月三十一日，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)

### 證券及期貨條例定義下主要單位持有人所持權益

於二零一八年十二月三十一日，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	於二零一八年十二月三十一日		於二零一七年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持有基金單位數目(好倉)	已發行基金單位概約百分比 <sup>1</sup>	所持有基金單位數目(好倉)	已發行基金單位概約百分比 <sup>1</sup>	
Zeng Yuyu <sup>2</sup>	受控制法團權益／公司權益	114,884,000	9.03%	114,884,000	9.13%	-0.10%
BT Cayman Limited <sup>3</sup>	實益擁有人／實益權益	64,010,000	5.03%	64,010,000	5.09%	-0.06%

附註：

1. 本文所列百分比以二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,272,356,925個及1,257,705,732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，Long Hills Capital Ltd.、Long Hills Holdings International Ltd.及Zeng Yuyu被視作持有114,884,000個基金單位權益。
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4(a)。

除上文所披露者外及按照管理人獲得的資料，於二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日，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

二零一九年三月十九日

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二零一八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」。

市場價值為賣方可合理取得之最佳價格及買方可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，或任何僅特定擁有人或買方可獲得的價值因素)而有所增減的估價。市值可理解為資產或負債之估算價值，不計及買賣(或交易)成本，且並無扣減任何相關稅項或潛在稅項。

## 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，並以市場法進行複查。

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464元，包括增值稅(或每月每平方米人民幣418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。

市場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九月進行。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
<b>總計：</b>	<b>145,372.54</b>

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	二零一八年十二月三十一日
估值方法	收入資本化法及市場法(複查用)
現況下之市值	人民幣9,096,000,000元



## 估值報告(續)

### 估值報告

			於二零一八年 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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>寫字樓1座第16層及寫字樓2座第20層用作隔火層。</p> <p>該物業之概約建築樓面面積載列如下：</p>	<p>該物業之寫字樓部份總建築樓面面積約為112,916.29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42,017,000元，不包括管理費及增值稅。</p> <p>寫字樓1座及寫字樓2座之其他部份目前空置。</p> <p>二零一八年一月至二零一八年十二月的停車場平均月收入總額約為人民幣285,000元。</p> <p>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。</p>	<p>人民幣9,096,000,000元 (人民幣玖拾億玖仟 六百萬元整)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>概約建築樓面 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寫字樓1座</td> <td style="text-align: right;">56,068.32</td> </tr> <tr> <td>寫字樓2座</td> <td style="text-align: right;">64,176.87</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right;">25,127.35</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td style="text-align: right;"><b>145,372.54</b></td> </tr> </tbody> </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	<b>總計：</b>	<b>145,372.54</b>		
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												
<b>總計：</b>	<b>145,372.54</b>												
	<p>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。</p>												

## 估值報告(續)

附註：

1. 根據日期為二零一零年五月二十一日之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	112,916.29	93.9
空置	7,328.90	6.1
<b>總計：</b>	<b>120,245.19</b>	<b>100.0</b>

### 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
二零一九年及之前	30,745.31	27.2	57	30.3
二零二零年	21,464.49	19.0	46	24.5
二零二一年及之後	60,706.49	53.8	85	45.2
<b>總計：</b>	<b>112,916.29</b>	<b>100.0</b>	<b>188</b>	<b>100.0</b>

### 租約年期的分析

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
三年以內	19,054.86	16.9	36	19.1
三至六年	90,684.13	80.3	149	79.3
超過六年	3,177.30	2.8	3	1.6
<b>總計：</b>	<b>112,916.29</b>	<b>100.0</b>	<b>188</b>	<b>100.0</b>

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。於二零一八年第四季度，北京市的地區生產總值為人民幣30,300億元，年度增長率達6.6%。二零一八年的固定資產投資總額較二零一七年減少9.9%，於各行業中，二零一八年房地產投資總額的年度增長率為3.4%。於二零一八年，北京消費品的累計零售銷售總額為人民幣11,750億元，按年增長2.7%。於二零一八年底，北京總人口約為2,150萬人。

### 北京寫字樓市場

#### 供需

二零一八年第三季度，新增供應主要分佈在非核心中央商務區，其拉高了北京甲級寫字樓的整體空置率。三個新竣工的項目(即中糧·置地廣場、東湖國際中心(39,472平方米)及太平金融中心)共為市場帶來171,170平方米的寫字樓面積。太平金融中心於九月竣工，目前幾乎已達到滿租狀態。第四季度，甲級寫字樓市場預計將迎來一個小的供應高峰。新增供應主要集中在望京和新興商務區麗澤。

二零一八年第三季度，北京寫字樓的交易市場較為活躍，買家中有來自國內的開發商，也有海外基金公司。七月份，德國保險與資產管理巨頭安聯集團旗下安聯不動產以人民幣12.6億元的價格向凱龍集團及高盛成功收購北京海淀區中關村軟件園的甲級寫字樓凱龍高科嶺，該寫字樓的總建築樓面面積為31,426平方米，目前處於滿租狀態。

#### 市場趨勢

第三季度，國內開發商對物業投資持謹慎態度，而外資基金的需求在寂靜數年後又重新回歸寫字樓投資市場。來自金融、互聯網、高新科技、專業諮詢服務領域的租戶及共享辦公運營商是新增甲級寫字樓空間的吸納主力，涉及多宗主要的新租、續租及擴充交易。

於該季度，由於新增優質供應的增加，亞奧地區的空置率小幅上升，增加1個百分點至6.1%。該地區平均租金亦環比上漲0.4%至每月每平方米人民幣356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，空置率環比下降1.9個百分點至8.7%。同時，望京的租金錄得大幅增長，環比上升3%至每月每平方米人民幣298元。金融街仍是租金最高的細分市場，於第三季度，租金已達到每月每平方米人民幣647元。此外，中央商務區細分市場租金環比大幅上升2.5%至每月每平方米人民幣416元。東二環及中關村等傳統細分市場的空置率略有下降，而燕莎的空置率則穩健上升2.3個百分點至7.6%，上述地區的租金分別徘徊在每月每平方米人民幣345元、人民幣389元及人民幣376元。

從政策層面來看，北京市政府於二零一八年九月二十六日頒佈《北京市新增產業的禁止和限制目錄(二零一八年版)》，計劃對城市核心區的產業進行大規模的准入限制。因此，核心中央商務區內寫字樓供不應求的情況將更加凸顯。預計未來一年內北京甲級寫字樓市場的平均租金將增加5%，而空置率將下降至5%的水平。於第四季度，預計北京甲級寫字樓市場將迎來一個供應高峰。新增供應主要集中在望京和新興商務區麗澤。

## 估值報告(續)

二零一九年三月十九日

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二零一八年十二月三十一日(「**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，吾等採納收入法並以市場法複查。

收入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)

市場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，此方法的原理為將該等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，以核實採納收入法達致之估值。

### 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項根據長期租賃持有。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該等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該等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

吾等已隨機挑選並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)。

## 估值報告(續)

### 視察及測量

吾等於二零一八年六月及七月期間已由Richard Syers (MRICS)、Alastair Coates (MRICS)、Tom Poynton (MRICS)、Tom Rigg (MRICS)、Scott Hogan (MRICS)、Iain McGhee (MRICS)、Matthew Aitchson (MRICS)、Louisa Brown (MRICS)、Adam Chapman、Allison Shepherd、Alex Hackay、John Rae、Kieran Wraight及Emma MacDougall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。

### 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6.5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，中國估值及諮詢部主管

**梁偉明**

*MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)*

RICS註冊估值師

## 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	二零一八年十二月三十一日
估值方法	收入資本化法及市場法(複查用)
現況下之市值	76,135,000英鎊

### 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十二月三十一日現況下之市值
位於英國的84項物業	<p>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。</p> <p>該等物業的總內部建築面積(GIA)約為505,381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。</p> <p>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)根據長期租賃持有。</p>	<p>吾等確立該等物業中多數經營作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。</p> <p>(詳情請參閱物業附表)</p>	76,135,000英鎊 (柒仟陸佰壹拾叁萬伍仟英鎊)  (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。
4. 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	概約總內部 建築面積 (平方呎)	佔比
已出租	505,381	100.0
空置	0	0
<b>總計：</b>	<b>505,381</b>	<b>100.0</b>

### 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
<b>總計：</b>	<b>505,381</b>	<b>100.0</b>	<b>84</b>	<b>100.0</b>

### 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	4,327	0.9	1	1.2
約25年	501,054	99.1	83	98.8
<b>總計：</b>	<b>505,381</b>	<b>100.0</b>	<b>84</b>	<b>100.0</b>

## 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	二零一八年 第三季度	0.6	1.5
服務業產出	二零一八年 第三季度	0.4	1.7
製造業產出	二零一八年 第三季度	0.6	1.0
零售量	二零一八年 十一月	0.4	3.6

	日期	水平／比率		
		當前比率	上個月	前一年
CPI通脹率(%)	二零一八年十一月	2.3	2.7	3.1
失業率(%)	二零一七年九月	4.1	4.1	4.3
十年期政府債券收益率(%)	二零一八年十二月	1.27	1.57	1.19
英鎊／歐元	二零一八年十二月	1.11	1.12	1.13
英鎊／美元	二零一八年十二月	1.27	1.31	1.35

資料來源：Macrobond／英國國家統計局／英格蘭銀行

英國經濟自二零一六年起以其最快速度增長，於二零一八年第三季度增長0.6%。GDP於第二季度增長0.4%，與二零一七年第三季度相比增長1.5%。七月經濟增長(+0.3%)推動第三季度經濟增長，與市場預期相符。英格蘭銀行在其十一月份通脹報告中表示，預計於二零一九年及二零二零年經濟將分別上漲1.7%。

於二零一八年第三季度，服務業產出增長率為0.4%，較二零一八年第一季度及第二季度錄得之0.6%的增速有所放緩，但自二零一七年第三季度以來增長1.7%。由於大量策劃業務，資訊通訊業成為該季度增長的最大貢獻力量，緊跟其後的是專業、科技業務行業，該行業的增長受會計及核數業務行業的推動。

製造業產出於今年出現首次增長，並於截至九月止三個月增長0.6%，佔總產出一半以上。交通設備，尤其是汽車生產乃該增長的主要推動因素。由於八月數據居高不下，製造業按月環比整體呈現疲軟之勢，以軟飲料、礦泉水以及瓶裝水首當其衝。

儘管消費者信心不振及零售商壓力較大，零售銷售額於十一月仍錄得穩健增長。於截至二零一八年十一月止三個月，季度零售銷售額增長0.4%。該增長乃受日用品的強勁銷售所推動，且線上銷售增長較實體店銷售為快。按年計算，零售量於截至二零一八年十一月止十二個月內增長3.6%。

與市場預期相符，全年CPI通脹率由二零一七年十月的2.4%降至十一月的2.3%，為二零一七年三月以來的最低水平，主要是由於運輸、食品及不含酒精飲料的成本有所下降。

十年期政府債券收益率由十一月底的1.57%下降至十二月底的1.27%。

## 估值報告(續)

### 零售倉庫

零售倉庫於十一月之月度總回報率達-0.9%。倫敦(0.1%)乃唯一一個零售倉庫錄得正總回報率的地區。相反，北英格蘭及蘇格蘭(-1.6%)及英格蘭中部及威爾士(-1.5%)乃為零售倉庫業績表現最差的地區。整體來說，英國零售倉庫年度總回報率由十月的4.1%下降至十一月的2.4%。

英國零售倉庫資本價值於十一月進一步下降-1.4%。於該月，英國概無地區錄得資本價值正增長，且北英格蘭及蘇格蘭地區資產的資本價值於該月下降-2.2%，表現最差。整體而言，於截至二零一八年十一月止十二個月，英國零售倉庫行業的資本價值下降-3.5%。

十一月的月收入回報率保持在0.5%，與英國所有零售倉庫之年度收入回報率6.1%相符。

零售倉庫市場租賃價值於十一月進一步下降-0.7%。英國所有地區於該月的市場租金均錄得負增長，北英格蘭及蘇格蘭(-1.0%)及英格蘭中部及威爾士(-0.9%)表現最差。按年計算，於截至二零一八年十一月止十二個月，英國零售倉庫的市場租賃價值下降-1.5%。

英國零售倉庫之等價收益率於十一月下降10個基點至6.2%。從中短期來看，由於租戶面臨之貿易環境依然嚴峻，細分領域仍存在收益率進一步下降的風險。

根據Property Data的資料，二零一八年之投資額達18.7億英鎊，較二零一七年下降31.8%。大部分投資來自英國機構(35.9%)及海外投資者(19.2%)。

### 工業

十一月英國工業的月度總回報率達1.1%。該產業的增長勢頭有所放緩，於截至二零一八年十一月止十二個月的年度總回報率下降100個基點至19.2%。儘管表現滯緩，但英國工業的回報率持續強勁，高於長期平均投資回報率並優於英國整個房地產市場。

工業的月度資本增長率由十月的0.6%增長至十一月的0.8%。就於十一月的月度資本增長率而言，倫敦(0.8%)及東南部(0.8%)仍為表現最為強勁的市場。整體而言，按年度基準計算，於截至十一月止十二個月英國工業錄得13.7%的資本增長率。

十一月的月度收入回報率維持不變，為0.4%。按年度基準計算，收入回報率下降10個基點至4.9%。北英格蘭及蘇格蘭以及西南部的年度收入回報率最高(分別為6.0%及6.0%)，而倫敦最低(3.9%)。

十一月，英國工業市場的市場租金增速放緩之勢似乎停了下來。英國工業十一月的年度租金增長率維持穩定，為4.1%。倫敦工業市場增長最為強勁，於過去十二個月錄得6.1%的年度市場租金增長率，而英格蘭中部及威爾士地區則以2.3%的年度市場租金增長率墊底。

十一月，英國工業的等價收益率維持在5.4%，而英國所有工業區於該月的等價收益率均維持穩定。

根據Property Data的資料，二零一八年的投資額達75億英鎊，較二零一七年減少31.9%。大部分投資來自於英國機構(30.8%)以及海外投資者(19.9%)。

物業概況

編號	地址	地盤面積 (平方呎)	樓內部面積 (平方呎)	年期	二零一八年租金 (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： 該物業包含一座漆抹區域的獨立式單層磚架商業單位，其帶有雙斜尖屋頂且外部立帶帶蓋層。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(位於附屬工場的獨立間內)、倉庫、員工休息室、盥洗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停車場，可以停泊大約七輛汽車。	8,879	8,879	永久業權	56,573	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	6.05%	935,000
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。	8,529	8,529	永久業權	80,635	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.55%	1,453,000
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型布局，以適應周圍建築環境。該樓宇由Type City運營。其設施包括多個相連單位(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	10,369	永久業權	36,577	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	6.05%	604,000
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，樓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，物業前方和兩邊有一個相對大的石油鋪設停車場，約可停泊二十輛汽車。其地點兩邊有一個電訊塔。	3,970	3,970	永久業權	43,705	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.55%	787,000
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。設施多數處於地面層，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	4,962	長期租賃持有	25,881	二零七年 七月二十七日	二零二年 三月十九日	-	無
6	BLYTH, Compen Road 簡介： 該物業包含一個現代化的獨立式帶鋼架入口單位，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的裝飾。於外部，有一個大型停車場，可以停泊約十八輛汽車。	5,707	5,707	永久業權	59,756	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.65%	1,058,000
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。第一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	8,603	永久業權	63,886	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.80%	1,101,000
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面磚架或瓷磚半透明開頂屋頂。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、員工休息室及顧客、員工洗手間。後方單元之前為健身室但現在已空置。	15,514	15,514	永久業權	115,927	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.95%	1,948,000
9	BURNLEY, Caldendale 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場、員工休息室及廁所。於外部，有約二十二個單位，提供了充足的停車空間。該地點位置優越。	3,489	3,489	長期租賃持有	32,460	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.95%	1,948,000
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，有可供約十輛汽車停泊的寬大停車場。	4,895	4,895	永久業權	52,413	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	6.05%	866,000

編號	地址	型編	總內部面積 (平方米)	年期	地盤面積 (平方米)	二零一八年租金 (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	WF10 4LA	3,595	永久業權	600	25,040	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.65%	443,000
	簡介:	該物業包含一個砌塊建造單層單元, 屋頂部分按斜部分為平層。設施位於地面層, 包含兩個工場, 共有五個隔離區域、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, 可以停放五輛汽車, 以及兩個經審計的未啟用單位。								
12	CHAPEL ALLERTON, 232 Harrrogate Road	LS7 4QD	12,358	永久業權	1,900	102,016	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.30%	1,925,000
	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, 包含七個隔離區域、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。								
13	CHELMSFORD, 103 New London Road	CM2 0PP	2,428	永久業權	2,400	197,077	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.05%	3,903,000
	簡介:	該物業包含一項Kwik-Fit Plus設施, 該設施視野開闊, 煥然一新, 引人矚目。本單元由雙倍寬度商業樓宇構成, 並向北擴展, 以保障高質量營運, 並成為了Kwik-Fit英國網絡總匯物業之一。內部除泊車隔離區域外, 還帶有十二個維修間, 於外部, 有一個小型停車場。								
14	CLEVEDON, 119-120 Kem Road	BS21 6JE	2,562	永久業權	1,200	30,104	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.05%	498,000
	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, 帶有兩個隔離區域的工場、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。								
15	COATBRIDGE, 320 Main Street	ML5 3RX	4,085	永久業權	1,300	367,733	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.55%	662,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式單層磚架結構單位, 帶有磚塊填充牆體, 斜尖屋頂及瓷磚屋券。設施包含一個接待區, 帶有兩個隔離區域的工場(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。								
16	CONGLETON, 46A West Road	CW12 4EU	4,275	永久業權	700	34,270	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.55%	617,000
	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。								
17	CROYDON, 3 Micham Road	CR0 3RU	4,393	永久業權	1,300	81,656	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	4.55%	1,795,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式磚架入口特製Kwik-Fit建築, 其帶有磚立面及斜尖屋頂。內部除包含五個隔離區域的工場外(包括MOT), 還有一個接待區、輪胎倉庫及附屬設施。於外部, 物業前方有十二個車位, 一側有九個車位。								
18	DONCASTER, Wheatley Hall Road	DN2 4LP	2,988	長期租賃持有	900	268,788	二零七年 七月二十七日	二零二二年 三月十九日	6.80%	285,000
	簡介:	物業包含一個獨立式單層磚架結構單位, 帶有磚塊填充牆體以及波紋平屋頂。設施包含一個接待區、帶六個隔離區域的工場(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柏油鋪設停車場, 可以停泊約十五輛汽車。								
19	DUMFRIES, 40 Laurieknowe Road	DG2 7DA	2,168	永久業權	400	167,799	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.30%	267,000
	簡介:	物業包含一個半獨立式單層磚架結構單位, 帶有磚/塊/自然石材填充的磚體以及波紋尖屋頂。設施包含一個接待區、帶三個維修間的工場、輪胎倉庫(於工場和附屬樓內)、倉庫、員工休息室和客戶洗手間。於外部, 物業前方有一個柏油鋪設的柏油小停車場, 約可停泊五輛汽車。								
20	EDINBURGH, 69b Saughton Road North	EH12 7JB	3,410	永久業權	1,100	40,059	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.45%	735,000
	簡介:	該物業為單層磚立建築, 有一個帶大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, 有一個可供約十二個單位的大小適中的停車場。								
21	EDINBURGH, 19 Corestorphine Road	EH12 6DD	7,590	永久業權	900	81,149	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.30%	1,153,000
	簡介:	該物業分為單層, 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、帶七個隔離區域的工場、員工休息室和廁所。於外部, 有一個大小適中的停車場, 可停泊約十個車位。								

編號	地址	型編	總內部面積 (平方米)	年期	地盤面積 (平方米)	二零一八年租金 (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	4,466	永久業權	1,600	51,762	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.80%	877,000
23	EDINBURGH, 107/109 Dundee Street 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, 兩個工場, 員工休息室及廁所。外部泊車空間富餘。	EH11 1AW	9,628	長期租賃持有	800	111,638	二零七年 六月六日	二零二年 三月十九日	5.65%	1,785,000
24	ELLESMERE PORT, 116 Whithy 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	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.45%	715,000
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斜尖屋頂。地面層包含一個客戶接待區, 並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)由福特持有的土地進入是一個處於閒置狀態的置業區域, 該區域用於放置舊車及設備。	SE9 3SA	4,723	長期租賃持有	600	41,807	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	6.80%	512,000
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	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.80%	463,000
27	GLASSGOW, 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, 帶有五個隔離區域的工場(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	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.30%	951,000
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	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.55%	940,000
29	GOOLE, 142 Boothferry Road 簡介: 該物業包含一個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。	DN14 6AG	4,082	永久業權	1,200	38,033	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.80%	656,000
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	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	6.30%	928,000
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	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	6.55%	531,000
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, 包含帶四個隔離區域的工場、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	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	4.80%	966,000

估值報告(續)

編號	地址	型編	總內部面積 (平方米)	年期	二零一八年租金 (英鎊)	地盤面積 (平方米)	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	H01 3QU	5,206	永久業權	34,942	600	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月二十日	5.65%	618,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式雙層及部分單層磚架商業單位,其帶有磚塊填充牆體,以及平屋頂。設施包含一個接待區,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,可供約五輛汽車停放。								
34	HYDE, 26-28 Manchester Road	SK14 2BD	5,134	永久業權	39,995	700	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.80%	690,000
	簡介:	本單元包含一個用磚建造的雙層磚架平頂屋單位。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。								
35	ISLINGTON, 379 Camden Road	N7 0SH	4,327	長期租賃持有	69,884	800	二零七年 三月二十日	二零二四年 九月二十六日	-	279,000
	簡介:	該物業包含一個帶有五個隔離區域的工場,其有舊馬路,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放。								
36	KEIGHLEY, Worthway	B021 5ET	3,576	長期租賃持有	33,598	800	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.80%	494,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式單層磚架商業單位,其牆體由磚石填充並且部分覆蓋屋頂,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、辦公區、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放。								
37	KEYNSHAM, Ashton Way	BS31 2UF	3,214	永久業權	33,619	800	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.65%	595,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式磚架入口特製單元,帶磚立面及斜尖屋頂。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,可供七輛汽車停放。								
38	KIDDERMINSTER, 20 Churchfields	DY10 2JL	3,849	長期租賃持有	28,982	900	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	7.05%	354,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式磚架入口單元,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放的小型停車場。								
39	KILMARNOCK, 32/36 Low Glencairn Street	KAI 4DD	3,622	永久業權	55,101	900	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.65%	975,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式單層磚架商業單位,其牆體由磚塊填充並帶有覆蓋屋頂,該物業為斜尖屋頂。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、工場辦公室、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,可供約十二輛汽車停放。								
40	KIRKCALDY, 182 The Esplanade	KY1 2AQ	5,818	永久業權	46,903	1,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.80%	809,000
	簡介:	本單元為單層磚架平頂屋建築。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,停放空間有限。								
41	LEVEN, The Promenade	KY8 4PJ	4,850	永久業權	34,942	700	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.05%	578,000
	簡介:	本單元為單層磚架斜尖屋頂建築。設施外觀良好,包含接待區、工場、員工休息室及廁所。於外部,有約五個單位。								
42	LINCOLN, 148-150 Newark Road	LN6 8QJ	4,819	永久業權	38,839	700	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.65%	687,000
	簡介:	該物業包含一個磚砌單元,其立面被覆蓋,且連續鋪住了屋頂。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。								
43	LIVERPOOL, 232 Aigburth Road	L17 0BJ	4,095	永久業權	45,457	600	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.80%	784,000
	簡介:	該物業包含一個用磚建造的雙層磚架商業單位,其帶有一個大體積的桁架金屬桁架屋頂。於內部,設施包含位於地面層,包含客戶接待區、三個工場隔離區域及一個MOT隔離區域。地板為混凝土。工場區域為暴露天花板,接待區為磚地板及懸空天花板。於外部,泊車區位柏油鋪設,並且提供五個泊車隔離區域及交通空間。								

編號	地址	型編	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積 (平方呎)	二零一八年租金 (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	11,137	長期租賃持有	1,700	86,946	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.80%	1,494,000
	簡介:	該物業包含一個單層特製快速修理中心, 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。								
45	LOUGHBOROUGH, 24-29 The Rushes	LE11 5BG	6,177	永久業權	2,300	75,953	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.45%	1,383,000
	簡介:	該物業為特製帶鑽架入口建築, 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, 有四個車位。該地盤由Kwik Fit轉租, 與第三方住戶共用。								
46	MIDDLESBROUGH, 3 Lansdowne Road	TS4 2LW	5,255	永久業權	1,300	79,022	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.55%	1,424,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式形磚石屋頂, 其帶有鋼架斜尖屋頂, 一樓無法看到屋頂。設施主要位於地表面, 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, 設施包含輪胎儲藏室及附屬員工休息室。其外部裝修良好, 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泊車。								
47	MONTROSE, 24 George Street	DD10 8EW	2,726	永久業權	670	24,728	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	6.05%	409,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式單層磚架商業單位, 填體為磚填充, 且於地表面看不到屋頂。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(於工場內且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, 該物業前方有一個泊油鋪設的停車場, 可供約十輛汽車泊車。								
48	MOTHRWELL, 99a Aikbles Road	ML1 2TU	6,220	永久業權	600	55,645	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.65%	985,000
	簡介:	該物業包含一個半獨立式單層磚架商業單位, 其外部磚牆立面向常覆蓋且日曬塗漆, 其屋頂部分為平層, 部分為斜尖屋。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、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泊油鋪設停車場, 可供約十一輛汽車泊車。								
49	NORTHWICH, Leicester Street	CW9 5LQ	7,825	永久業權	700	63,164	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.95%	1,062,000
	簡介:	本樓宇用磚建造, 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。								
50	OBAN, Market Street	PA34 4HR	5,134	永久業權	370	38,488	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	6.80%	566,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式單層磚架商業單位, 其填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、單層區域工場(四個維修間)、倉庫、員工休息室及客戶洗手間, 附樓層有一個輪胎倉庫。於外部未設停車場, 但是可於街邊停車且附近有大型免費停車場。								
51	OLDHAM, Huddersfield Road	OL1 3HR	4,411	永久業權	1,300	41,661	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.80%	718,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式單層帶鋼架入口商業單位, 其填體由磚填充並帶有覆蓋層, 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(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, 該物業前方有一個泊油鋪設停車場, 可供約十二輛汽車泊車。								
52	OLDHAM, Middleton Road/Lansdowne Road	OL9 9EG	4,819	長期租賃持有	1,300	35,614	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	7.55%	425,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式部分雙層及部分單層商業單位, 填體由磚及抹面填充, 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, 輪胎倉庫位於第一層。於外部, 物業前方有一個泊油鋪設停車場, 可供約十一輛汽車泊車。								
53	OTLEY, Bondgate	LS21 3AB	6,247	長期租賃持有/ 永久業權	1,000	44,052	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	6.00%	716,000
	簡介:	該物業包含一個相鄰磚牆的獨立式單層鋼架單位, 帶有磚牆立面, 立面向下設覆蓋當地石材, 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、可停泊四輛車的工場、滾動道路、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, 可供約十輛汽車泊車。								



編號	地址	型編	總內部面積 (平方米)	年期	二零一八年租金 (英鎊)	地盤面積 (平方米)	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及平屋頂的獨立式單層商業單位，使用斜尖屋。其連體方為KwikFit 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/TEG	9,725	永久業權	77,947	2,500	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.55%	1,404,000
55	PONTYPRIDD, Sardinia 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，可供十五輛汽車停泊。	CF37/1BA	4,718	永久業權	42,888	1,400	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.05%	709,000
56	PORTSMOUTH, 94 East Surrey Street 簡介： 該物業包含一個獨立式雙層獨立面單位，其連體方為屋頂。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，有八個車位。	P011/JY	5,927	永久業權	66,164	900	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.65%	1,118,000
57	PRESTON, Market Street 簡介： 該物業包含一個部分雙層獨立面單位，其連體方為屋頂。由KwikFit營運之部分為單層，包含一個接待區、員工設施、洗手間、尾部輪胎倉庫及帶五個隔離區域的工場(包含MOT隔離區域)。於KwikFit的左手邊為雙層獨立面單位，其中該地點上方後部簡單鋪平，用於員工停車。	PRI 2HP	14,643	長期租賃持有	86,946	2,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	8.30%	815,000
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	3,074	長期租賃持有	26,663	900	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.05%	441,000
59	RUTHERGLEN, 273 Main Street 簡介： 該物業包含一個獨立式雙層磚架磚立商業單位，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	4,952	永久業權	42,468	800	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.30%	801,000
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	4,391	長期租賃持有	48,445	1,200	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	8.00%	546,000
61	SHEFFIELD, Townhead Street 簡介： 該物業包含一個半獨立式鋼架商業單位，其牆體由磚塊填充，屋頂部分斜尖部分平層。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 1VG	7,479	長期租賃持有	57,188	9230	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.05%	944,000
62	SHIPLEY, 68 Briggate 簡介： 該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其牆體由磚塊填充，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，物業前方有一個油鋪設停車場，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	4,834	永久業權	42,059	1,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.80%	725,000
63	SKEGNESS, 60 Roman Bank 簡介： 該物業包含兩個個鋼架式輕型工業樓宇，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。於尾部(通過工場樓梯或工場的汽車斜坡相連)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/ZSP	7,343	永久業權	59,132	1,100	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.15%	962,000
64	SOUTH CROYDON, 463 Brighton Road 簡介： 該物業包含一個特製單層磚架建築，帶斜尖屋頂及U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/GEW	6,544	永久業權	124,027	1,800	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	4.30%	2,884,000

估值報告(續)

編號	地址	型編	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積 (平方呎)	二零一八年租金 (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	PR8 6JH	3,875	永久業權	500	26,084	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.55%	470,000
	簡介:	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離區域的工場。								
66	STIRLING, 11 Burghmuir Road	FK8 2DY	4,980	永久業權	1,000	57,964	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.00%	1,165,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其外部立面為塗漆抹面並帶覆蓋層。該物業包含斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶四個隔離區域的工場(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。物業前方有一個停車場，約可供七十五輛汽車停泊。								
67	STONEHAVEN, 110 Barclay Street	AB39 2AP	5,998	永久業權	640	46,371	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.95%	779,000
	簡介:	該物業包含一個半獨立式單層鋼架商業單位，其牆面塗漆抹面並帶磚砌塊填充，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。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。								
68	SUNDERLAND, Monk Street	SR6 0BD	7,938	永久業權	1,000	56,225	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.55%	1,013,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式單層磚塊單位，其帶有磚立面，部分屋頂為平頂，由瀝青覆蓋，而工場單位則為鋼構波紋水泥屋頂。多數設施位於地面層，包含帶有六個隔離區域的工場、客戶等候室及洗手間。								
69	THORNBURY, 14 Mead Court	BS35 3UW	3,579	長期租賃持有	700	29,952	二零七年 六月六日	二零二二年 三月十九日	6.05%	485,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式磚砌斜尖屋頂商業單位。設施包含一個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，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。								
70	TOTTENHAM, 32 Monument Way	NI7 9NX	5,451	永久業權	1,800	107,245	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	4.45%	2,410,000
	簡介:	該物業包含一個特製單層磚砌斜尖屋頂建築物。於內部，有一個接待區、輪胎倉庫、員工福利設施及帶八個隔離區域的工場。泊車空間充裕，物業前方和旁邊有二十二個車位。								
71	TRURO, Treaswalls Road	TR1 3PY	9,626	永久業權	4,100	83,468	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.55%	1,274,000
	簡介:	該物業包含一個帶鋼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離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。Brandon Tool Hire單位包含一個櫃檯、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。								
72	WARRINGTON, Priestley Street/Garibaldi Street	W45 1TE	5,721	長期租賃持有	500	44,748	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	7.30%	514,000
	簡介:	該物業為一個混凝土單層工單單位。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，有約十二個車位。該地點位置優越。本單位屋頂有一個入口。								
73	WIGAN, Walgate	WN5 0XG	10,236	長期租賃持有	4,900	87,355	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.65%	1,546,000
	簡介:	本單位包含一個磚立面單層鋼架入口建築物，並由Kwik Fit(前部)和第三方住戶(後部)共用。Kwik Fit將該物業轉給該等第三方住戶。我們並無視察該物業尾端(於我們視察時處於封鎖狀態)，前部包含客戶接待區、輪胎倉庫及帶有七個隔離區域的工場。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，此外在建築物尾端後部還有個人型後院用於提供服務。								
74	WORCESTER, 1 Carden Street, City Walls	WR1 2AX	8,535	長期租賃持有	1,400	82,961	二零七年 六月六日	二零二二年 三月十九日	7.05%	1,079,000
	簡介:	該物業包含一個鋼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，可供十輛汽車停泊。								
75	YOKER, 2369-2375 Dumbarton Road	G14 0NT	8,548	永久業權	1,000	63,760	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.95%	1,072,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其外部立面為塗漆磚和灰泥卵石塗層。該物業帶斜尖屋頂。設施包含一個接待區、兩個工場隔離區域(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。								

估值報告(續)

編號	地址	型編	總內部面積 (平方米)	年期	地盤面積 (平方米)	二零一八年租金 (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	GL4 3DP	16,814	永久業權	4,100	68,397	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.95%	1,150,000
	<p>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。</p>									
77	STIRLING, 1 Whitehouse Road	FK7 7SS	5,425	永久業權	2,000	37,028	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.15%	602,000
	<p>簡介：該物業包含一個獨立式商業單位，其外部立面由磚塊填充並帶有塗漆抹面，且屋頂主要為斜尖屋。該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。</p>									
78	BARRHEAD, 17 Cross Arthurie Street	G78 1QY	3,856	永久業權	1,200	35,221	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.80%	606,000
	<p>簡介：該物業包含一個獨立式單層商業單位，其牆壁由磚填充，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石油鋪設停車場，可供約八輛汽車停泊。</p>									
79	BIRMINGHAM, 900/902 Coventry Road	B10 0UA	5,977	長期租賃持有	500	46,371	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	9.30%	413,000
	<p>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的建築物。該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。</p>									
80	EDINBURGH, 40a Portobello Road	EH8 7EH	4,006	永久業權	1,200	46,371	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.05%	766,000
	<p>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轉租至第三方客戶。我們未能視察該物業內部。</p>									
81	LICHFIELD, 9-9 Europa Way	WS14 9TZ	1,835	永久業權	100	15,804	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.80%	273,000
	<p>簡介：該物業為獨立式平台帶鋼架入口及平屋頂單位。其已經重新命名為Tyre City。該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。</p>									
82	NELSON, 130 Leeds Road	BB9 9XB	4,645	長期租賃持有	700	36,334	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.55%	555,000
	<p>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。</p>									
83	THORNABY ON TEES, 212 Thornaby Road	TS17 8AA	5,169	永久業權	800	41,661	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.65%	737,000
	<p>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備間及員工辦公室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，其中包括兩個經標識的木就停車位。</p>									
84	WESTON-SUPER-MARE, Wintertocke Road	BS23 3YE	2,849	永久業權	300	31,609	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.95%	531,000
	<p>簡介：該物業包含一個用磚建造的獨立式雙層雙層平屋頂單位。該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。</p>									
合計			505,381			4,513,053				76,135,000

# 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**  
二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間的年度確認

吾等茲確認，吾等認為於二零一八年一月一日至二零一八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，二零一九年三月二十二日

# 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143頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一八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權益及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二零一八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。

### 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
<p><i>投資物業的估值</i></p> <p>請參閱綜合財務報表附註2(e)、4(a)及13</p> <p>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，於二零一八年十二月三十一日投資物業的估值金額為1,419.5百萬美元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度投資物業公允價值收益則為12.0百萬美元。</p> <p>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。</p> <p>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」)及受託人委聘了該估值師。該估值師對貴集團所營運的市場具有豐富經驗。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>我們認為，編製估值時採用的方法屬適當及主要假設有可得及可比較的市場證據支持。</p>

## 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，二零一九年三月二十六日



## 綜合收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
收益	5	<b>84,343</b>	76,695
物業經營開支	6	<b>(20,966)</b>	(19,615)
<b>物業收入淨額</b>		<b>63,377</b>	57,080
一般及行政開支	7	<b>(17,661)</b>	(11,761)
投資物業公允價值收益	13	<b>12,038</b>	4,807
其他虧損，淨額	8	<b>(4,198)</b>	(5,147)
<b>營運溢利</b>		<b>53,556</b>	44,979
財務收入		<b>586</b>	482
計息借貸之融資成本	9	<b>(49,439)</b>	9,874
<b>除稅及與單位持有人交易前的溢利</b>		<b>4,703</b>	55,335
所得稅開支	10	<b>(49)</b>	(175)
<b>年內溢利(與單位持有人交易前)(附註i)</b>		<b>4,654</b>	55,160
已付單位持有人的分派：			
—二零一六年末期分派		—	(14,568)
—二零一七年年中期分派		—	(15,257)
—二零一七年年末期分派(附註ii)		<b>(18,644)</b>	—
—二零一八年年中期分派(附註ii)		<b>(19,453)</b>	—
		<b>(33,443)</b>	25,335
指：			
單位持有人應佔資產淨值變動，不包括發行新基金單位		<b>(81,586)</b>	80,439
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額		<b>48,143</b>	(55,104)
		<b>(33,443)</b>	25,335

附註：

- (i) 每個基金單位盈利乃按與單位持有人交易前的年內溢利和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註12。
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度已分別支付二零一八年年中期分派19,453,000美元及二零一七年年末期分派18,644,000美元。截至二零一八年十二月三十一日止年度的分派總額於分派聲明內呈列。

第111至143頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

## 綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	與單位 持有人交易前 千美元	與單位 持有人交易 (附註i) 千美元	與單位 持有人交易後 千美元
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>				
年內溢利		<b>4,654</b>	<b>43,489</b>	<b>48,143</b>
其他全面虧損：				
可能重新分類至綜合收益表的項目				
換算財務報表的匯兌收益		<b>(48,143)</b>	<b>-</b>	<b>(48,143)</b>
<b>年內全面收益總額</b>	<b>ii</b>	<b>(43,489)</b>	<b>43,489</b>	<b>-</b>
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>				
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
<b>年內全面收益總額</b>	<b>ii</b>	<b>110,264</b>	<b>(110,264)</b>	<b>-</b>

附註：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付分派38,097,000美元(二零一七年：29,825,000美元)及單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位)減少81,586,000美元(二零一七年：增加80,439,000美元)。
- (ii) 根據信託契約，春泉產業信託須每個財政年度向單位持有人分派不少於可供分派收入總額90%。因此，基金單位含有春泉產業信託須作出現金分派的合約責任。故此，單位持有人的資金根據國際會計準則第32號：「金融工具：呈列」歸類為金融負債而非權益。由於單位持有人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143頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

## 分派聲明

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
年內溢利(與單位持有人交易前)	4,654	55,160
調整：		
–投資物業的公允價值收益	(12,038)	(4,807)
–衍生金融工具的公允價值虧損淨額	38	8,082
–以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	6,251	5,595
–銀行借貸交易成本攤銷	2,026	2,347
–未變現匯兌虧損／(收益)	30,892	(32,410)
<b>年內可供分派收入(附註i)</b>	<b>31,823</b>	33,967
年內分派總額(附註ii)	31,187	33,967
指：		
已付中期分派(附註iii)	19,453	15,257
將付末期分派(附註iv)	11,734	18,710
年內分派總額(附註ii)	31,187	33,967
年內分派總額佔可供分派收入百分比	98%	100%
單位持有人每個基金單位所獲分派		
–已付每個基金單位的中期分派(附註iii)	12.0港仙	9.5港仙
–將付每個基金單位的末期分派(附註iv)	7.2港仙	11.6港仙
<b>年內每個基金單位分派(附註iv)</b>	<b>19.2港仙</b>	21.1港仙

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可供分派收入指與單位持有人交易前的年內溢利，並已作出調整以抵銷年內綜合收益表所載若干非現金交易的影響。
- (ii) 根據信託契約的條款，春泉產業信託須向單位持有人至少分派各財政年度可供分派收入總額的90%。在春泉產業信託滿足業務所需資金以外的資金盈餘下，管理人亦可酌情在春泉產業信託至少90%可供分派收入總額以外作出分派。
- (iii) 截至二零一八年六月三十日止六個月的每個基金單位中期分派按期內中期分派19,453,000美元及已發行基金單位1,265,180,645個計算。中期分派已於二零一八年九月二十八日支付予單位持有人。
- (iv) 截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期分派每個基金單位7.2港仙按財政年度下半年支付予單位持有人的末期分派11,734,000美元及二零一八年十二月三十一日的已發行基金單位1,272,356,925個計算並約整至最接近0.1港仙，不計及宣派分派日期至二零一九年四月十七日(「記錄日期」)可能產生的任何代價或基金單位拆細。截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期分派預期於二零一九年四月三十日支付予單位持有人。然而，二零一九年一月一日至記錄日期發行新基金單位(如有)後，以上每個基金單位的末期分派或會調整。  
截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期分派每個基金單位11.6港仙按財政年度下半年支付予單位持有人的末期分派18,710,000美元及二零一七年十二月三十一日的已發行基金單位1,257,705,732個計算並約整至最接近0.1港仙。截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期分派已於二零一八年四月二十七日支付予單位持有人。
- (v) 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。

第111至143頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

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

第111至143頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

本身及代表春泉資產管理有限公司(管理人)之董事會

梁國豪  
執行董事

Nobumasa Saeki  
執行董事

## 綜合單位持有人應佔資產淨值變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	儲備 (附註) 千美元	單位持有人 應佔資產淨值 千美元
於二零一八年一月一日	-	1,000,404
除稅後及與單位持有人交易前的溢利	-	4,654
換算財務報表的匯兌收益	(48,143)	-
外匯儲備變動產生的款項	48,143	(48,143)
已付單位持有人的分派：		
-二零一七年末期分派	-	(18,644)
-二零一八年中中期分派	-	(19,453)
截至二零一八年十二月三十一日止年度單位持有人應佔資產淨值變動， 不包括發行新基金單位	-	(81,586)
發行基金單位(附註19)	-	6,302
於二零一八年十二月三十一日	-	925,120

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

## 綜合單位持有人應佔資產淨值變動表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	儲備 (附註) 千美元	單位持有人 應佔資產淨值 千美元
於二零一七年一月一日	-	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	-	53,283
於二零一七年十二月三十一日	-	1,000,404

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

第111至143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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生的現金	20	<b>51,362</b>	52,150
已收取利息		<b>586</b>	482
已付所得稅		<b>(408)</b>	(29)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>		<b>51,540</b>	52,603
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
添置投資物業		<b>(70)</b>	(419)
收購投資物業		<b>-</b>	(49,620)
<b>用於投資活動的現金淨額</b>		<b>(70)</b>	(50,039)
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
發行新基金單位所得款項		<b>-</b>	48,001
借貸所得款項(扣除交易成本後)		<b>79,768</b>	49,380
償還借貸		<b>(92,934)</b>	(33,735)
已付利息		<b>(19,055)</b>	(17,473)
受限制銀行結餘的減少/(增加)		<b>13,643</b>	(21,195)
單位持有人之分派		<b>(38,097)</b>	(29,825)
結算衍生金融工具		<b>-</b>	(5,412)
<b>用於融資活動的現金淨額</b>		<b>(56,675)</b>	(10,259)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(5,205)</b>	(7,695)
年初現金及現金等價物		<b>21,310</b>	28,825
現金及現金等價物之匯兌(虧損)/收益		<b>(102)</b>	180
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>16,003</b>	21,310

第111至143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

截至二零一八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)

截至二零一八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)

##### 集團採納的新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋

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

與集團營運有關且於二零一八年生效的新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋：

國際會計準則第40號 (修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類及計量	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第4號 (修訂本)	與國際財務報告準則第4號保險合約一併應用 國際財務報告準則第9號金融工具	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第15號	與客戶訂立合約的收益	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第15號 (修訂本)	國際財務報告準則第15號之澄清	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第1號及 國際會計準則第28號之 年度改進項目	國際財務報告準則二零一四年至二零一六年 週期年度改進	二零一八年一月一日
國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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

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

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際會計準則第19號(修訂本)	僱員福利	二零一九年一月一日
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益	二零一九年一月一日
國際財務報告準則第9號 (修訂本)	提早還款特性及負補償	二零一九年一月一日
國際財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
國際財務報告準則第3號、 國際財務報告準則第11號、 國際會計準則第12號及 國際會計準則第23號之 年度改進項目	國際財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進	二零一九年一月一日
國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號(修訂本)	重大之定義	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第3號 (修訂本)	業務之定義	二零二零年一月一日
二零一八年財務報告之 概念框架	財務報告之經修訂概念框架	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號 (二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間出售 資產或注資	待定

## 2 重要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### 國際財務報告準則第16號「租賃」

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

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

於二零一八年十二月三十一日，集團之不可撤銷經營租賃承擔約為7,784,000美元(附註22)，分別佔集團於二零一八年十二月三十一日的總資產及總負債約0.5%及1.4%。集團預期，與當前會計政策比較，採納國際財務報告準則第16號將會對集團的總資產及總負債造成影響。於採納國際財務報告準則第16號後，集團將於綜合財務狀況表內就未來經營租賃付款及使用權資產確認負債。然而，集團預期不會對經營表現造成重大影響。國際財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。集團不擬於其強制採納日期前採納國際財務報告準則第16號，並擬於採納日期採納國際財務報告準則第16號之累計追溯影響作為對權益之調整。

集團將於上述新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋生效時予以採納。集團已開始評估其他新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋的影響。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 2 重要會計政策概要(續)

#### (b) 綜合賬目

綜合財務報表包含春泉產業信託及其附屬公司於二零一八年十二月三十一日的資產及負債和截至該日期止年度的業績。

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

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

#### (c) 收益確認

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

##### (i) 租金及停車場收入

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

##### (ii) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

#### (d) 物業經營開支

物業經營開支(包括物業相關支出及其他開支)按累計基準予以確認。

#### (e) 投資物業

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

## 2 重要會計政策概要(續)

### (e) 投資物業(續)

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內按系統性基準攤銷。

### (g) 貿易及其他應收款項

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

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

### (h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、原定期限為三個月或以下的銀行活期存款。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 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變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。

倘本集團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益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益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)

截至二零一八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) 各財務狀況表呈列的資產及負債按綜合財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表呈列的收入及開支按平均匯率換算(除非該平均匯率未能合理地反映交易日之當時匯率所帶來之累積影響，則按照交易日之匯率換算收入及開支)；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

#### (b) 交易及結餘

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

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

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

### (n) 列作金融負債之單位持有人資金

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

### 3 財務風險及資本風險管理

#### 3.1 財務風險因素

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

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

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

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

於二零一八年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內溢利將分別增加／減少23,948,000美元(二零一七年：增加／減少20,795,000美元)，主要由於換算在中國以非功能貨幣項目美元計值的貨幣資產及負債(如現金及銀行結餘、其他應付款項及借貸)之匯兌差額所致。

於二零一八年十二月三十一日，倘英鎊兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內溢利將分別減少／增加1,697,000美元(二零一七年：減少／增加850,000美元)，主要由於換算在英國以非功能貨幣項目美元計值的貨幣資產(如現金及銀行結餘)之匯兌差額所致。

並無計及將換算財務報表至集團呈列貨幣時產生的匯兌差額。

##### (ii) 利率風險

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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)

##### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 利率風險(續)

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

於二零一八年十二月三十一日，倘利率上調／下調50個基準點而所有其他變量維持不變，年內溢利將分別減少／增加1,552,000美元(二零一七年：2,274,000美元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加／減少及經考慮利率掉期所致。

##### (b) 信貸風險

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

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

截至二零一八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
於二零一八年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	5,398	-	-	-
租賃按金	7,453	3,971	11,029	13
應付所得稅	87	-	-	-
應付借貸利息	26,077	8,590	2,054	-
衍生金融工具(淨額結算)	95	33	-	-
計息借貸	-	468,000	63,783	-
於二零一七年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	3,081	-	-	-
租賃按金	5,161	13,039	5,503	657
應付所得稅	476	-	-	-
應付借貸利息	16,035	17,702	5,890	-
計息借貸	98,854	-	450,000	-

#### 3.2 資本風險管理

集團的資金管理目標是保障集團持續經營的能力，為單位持有人提供回報。

集團根據資本負債比率監察資金。資本負債比率乃按借貸總額除以總資產計算。

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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二零一八年十二月三十一日以公允價值列賬的金融工具。輸入值按以下三個公允價值層級分類：

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

下表列報按公允價值計量的金融工具。

於二零一八年十二月三十一日	第一級 千美元	第二級 千美元	第三級 千美元	總計 千美元
<b>非流動資產</b>				
衍生金融工具	-	64	-	64
<b>非流動負債</b>				
衍生金融工具	-	102	-	102

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
非流動資產				
衍生金融工具	-	-	-	-
非流動負債				
衍生金融工具	-	-	-	-

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

用以取得衍生工具公允價值之估值技術如下：

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

於二零一七年十二月三十一日，集團並無任何未履行的衍生金融工具。

年內估值技術並無任何變動。

按公允價值計量的投資物業披露於附註13。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 4 關鍵會計估計及判斷

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

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

#### (a) 投資物業公允價值之估計

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

#### (b) 衍生金融工具公允價值之估值

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

#### (c) 稅項

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

### 5 收益及分部資料

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自中國投資物業租戶的收益為78.7百萬美元(二零一七年：73.9百萬美元)及來自英國投資物業租戶的收益為5.6百萬美元(二零一七年：2.8百萬美元)。於二零一八年十二月三十一日，1,322百萬美元(二零一七年：1,388百萬美元)之投資物業位於中國，而97百萬美元(二零一七年：100百萬美元)之投資物業位於英國。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
收益		
租金收入	<b>81,854</b>	74,909
停車場收入	<b>523</b>	511
其他收入(附註i)	<b>1,966</b>	1,275
	<b>84,343</b>	76,695

附註：

(i) 其他收入主要指租戶提早終止租約所支付的補償金。

### 6 物業經營開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
物業管理費用	<b>1,808</b>	1,662
物業稅(附註i)	<b>9,219</b>	8,681
其他稅項(附註ii)	<b>1,057</b>	1,027
預扣稅(附註iii)	<b>8,028</b>	7,274
租賃佣金	<b>550</b>	777
其他	<b>304</b>	194
	<b>20,966</b>	19,615

附註：

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

(ii) 其他稅項指中國的城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。

(iii) 預扣稅乃按中國租賃業務收益的10%計算。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
管理人費用(附註i)	8,309	8,164
信託費用	297	239
估值費用(附註ii)	195	49
核數師薪酬		
–核數服務	211	202
–非核數服務：		
–收購相關專業費用(附註ii)	522	64
–其他	88	88
法律及其他專業服務費(附註ii)	7,914	2,501
其他	125	454
	<b>17,661</b>	11,761

附註：

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

### 8 其他虧損，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
按公允價值計入損益的衍生金融工具公允價值虧損淨額	38	8,082
匯兌虧損／(收益)	4,118	(2,955)
其他各項虧損	42	20
	<b>4,198</b>	5,147

### 9 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
銀行借貸利息開支(附註i)	21,939	19,431
銀行借貸匯兌虧損／(收益)(附註ii)	26,774	(29,455)
其他借貸成本	726	150
	<b>49,439</b>	(9,874)

附註：

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



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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(iii)。

就業務營運位於英國的附屬公司而言，其須按20%的稅率繳納非居民業主所得稅。

由於集團在香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

於綜合收益表扣除的所得稅開支款項指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
即期所得稅	49	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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
除所得稅及與單位持有人交易前的溢利	4,703	55,335
不包括中國業務營運產生的毋須繳納所得稅的溢利(附註6(iii))	(19,820)	(62,689)
	(15,117)	(7,354)
按有關國家溢利之當地適用稅率計算之稅項	(2,476)	(1,128)
毋須課稅收入	(1,035)	(442)
不可扣稅開支	3,560	1,745
	49	175

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
基本費用	<b>6,400</b>	5,493
浮動費用	<b>1,909</b>	1,715
收購費用	-	956
	<b>8,309</b>	8,164

根據信託契約，管理人有權就擔任春泉產業信託管理人獲取薪酬，即以下各項總和：

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

根據管理人於二零一七年十二月四日及二零一六年十二月十二日作出的選擇，其中管理人選擇將支付予管理人的基本費用全數以基金單位形式支付，而將支付予管理人的浮動費用則全數以現金形式支付。有關費用乃根據信託契約收取，並由春泉產業信託於截至二零一八年十二月三十一日止年度的任何房地產產生。

收購費用已全數以現金形式支付予管理人。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 12 每個基金單位盈利

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

### 13 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
年初	<b>1,488,059</b>	1,296,616
添置	<b>70</b>	419
收購(附註ii)	-	95,654
於其他全面收益確認的匯兌差額	<b>(80,660)</b>	90,563
於綜合收益表確認的公允價值變動	<b>12,038</b>	4,807
年末	<b>1,419,507</b>	1,488,059

附註：

(i) 集團投資物業包括位於中國和英國的物業。

於中國，投資物業包括位於中國北京市建國路79號及81號的一、二號辦公樓及約600個停車位。RCA01已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於二零五三年十月二十八日屆滿。

於英國，投資物業包括分散於英國各地的84項獨立物業。該等投資物業乃根據永久業權或租賃權益持有。

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

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，投資物業已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註18)。

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

### 估值法

#### (i) 中國投資物業

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

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

#### (ii) 英國投資物業

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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			
於二零一八年十二月三十一日	-	-	1,419,507
於二零一七年十二月三十一日	-	-	1,488,059

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

#### (i) 中國投資物業

##### (a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零一八年十二月三十一日進行估值時，收入資本化法所使用資本化比率為5.8%(二零一七年：5.8%)。

##### (b) 基本租金

基本租金指根據租約應付的標準租金，不包括任何其他收費及補償款項。基本租金乃根據可資比較市場租約估計。所使用基本租金愈高，投資物業的公允價值愈高。估值所使用辦公單位平均基本月租總額為每平方米人民幣418元(二零一七年：人民幣409元)，不包括增值稅。

#### (ii) 英國投資物業

##### (a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化比率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零一八年十二月三十一日進行估值時，就84項投資物業的收入資本化法所使用資本化比率介乎4.30%至9.30%(二零一七年：4.45%至9.45%)不等。

##### (b) 基本租金

基本租金指根據租約應付的標準租金，不包括稅項、其他收費及補償款項。基本租金乃根據可資比較市場租約估計。所使用基本租金愈高，投資物業的公允價值愈高。84項投資物業之單位基本年租總額介乎每平方呎4.52英鎊至22.42英鎊(二零一七年：4.52英鎊至20.11英鎊)不等。

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
<b>非流動資產</b>		
利率掉期之公允價值	64	—
<b>非流動負債</b>		
利率掉期之公允價值	102	—

附註：

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

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，集團錄得利率掉期公允價值虧損淨額38,000美元(二零一七年：無)(附註8)已於綜合收益表內扣除。於報告日期面對之最高信貸風險為衍生金融工具的賬面值。

### 15 貿易及其他應收款項

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

附註：

(i) 貿易及其他應收款項主要以人民幣及英鎊計值，而該等應收款項的賬面值與其公允價值相若。租戶概無獲授特定信貸期。

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

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

(iii) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，中國的應收租金及所有未來應收租金已抵押作為集團於中國的銀行借貸的擔保(附註18)。

(iv) 遞延應收租金指實際租金收益與實際租金款項的累計差額。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
受限制銀行結餘	<b>55,364</b>	72,701
現金及現金等價物	<b>16,003</b>	21,310
	<b>71,367</b>	94,011

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
美元	<b>30,655</b>	56,146
人民幣	<b>32,790</b>	33,354
港元	<b>5,499</b>	1,875
英鎊	<b>2,423</b>	2,636
	<b>71,367</b>	94,011

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)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
租賃按金(附註i)	<b>22,466</b>	24,360
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	<b>6,595</b>	7,566
其他稅項撥備(附註ii)	<b>3</b>	4
應付增值稅	<b>244</b>	380
應計費用及其他應付款項	<b>9,168</b>	5,928
	<b>16,010</b>	13,878

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

	於十二月三十一日	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
1年內	<b>7,453</b>	5,161
超過1年	<b>15,013</b>	19,199
	<b>22,466</b>	24,360

(ii) 其他稅項撥備指城市維護建設稅、教育附加費及印花稅撥備。

租賃按金與貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

### 18 計息借貸

	於十二月三十一日	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
銀行借貸		
流動	-	50,005
非流動	<b>531,300</b>	497,472
	<b>531,300</b>	547,477



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
6個月或以內	<b>531,300</b>	477,802

由於借貸按浮動利率計息，該等銀行借貸之賬面值與其公允價值相若。

於二零一七年七月十四日完成收購英國投資物業後，集團：

- (i) 將抵押貸款融資36.1百萬英鎊(約48.8百萬美元)作為收購代價之一部分。借貸須於二零二零年八月十八日全數償還。借貸的54%按三個月英鎊倫敦銀行同業拆息另加1.90厘的年利率計息，而借貸的餘下部分按固定利率1.66厘另加1.90厘的年利率計息。集團隨後於二零一八年一月償還借貸；及
- (ii) 取得無抵押貸款融資37.0百萬英鎊(約50.0百萬美元)，以為收購英國投資物業提供資金。借貸按三個月英鎊倫敦銀行同業拆息另加2.15厘的年利率計息，並隨後於二零一八年一月三十一日全數償還。

就為現有貸款再融資而言，於二零一八年一月，集團：

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

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，集團之投資物業(附註13)、衍生金融工具(附註14)、應收租金及所有未來應收租金(附註15)、受限制銀行結餘(附註16)、於集團若干附屬公司權益及集團附屬公司之若干資產已抵押作為集團貸款借貸的擔保。此外，受託人(以其作為春泉產業信託之受託人身份)已就所有貸款融資提供擔保。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 19 已發行基金單位

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

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

### 20 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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
與單位持有人交易前的除稅前溢利	4,703	55,335
投資物業的公允價值收益	(12,038)	(4,807)
衍生金融工具的公允價值虧損淨額	38	8,082
以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	6,251	5,281
利息收入	(586)	(482)
融資成本(附註9)	49,439	(9,874)
匯兌虧損/(收益)	4,118	(2,955)
貿易及其他應收款項增加	23	(438)
租賃按金(減少)/增加	(532)	1,606
貿易及其他應付款項(減少)/增加	(54)	402
	51,362	52,150

重大非現金變動：

- (i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，管理人費用6,251,000美元(二零一七年：5,281,000美元)以發行新基金單位結算。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 20 現金流量表附註(續)

#### (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
於二零一八年一月一日	2,848	50,005	497,472	-	550,325
用於融資活動的現金流量					
借貨所得款項(扣除交易成本後)	-	-	79,768	-	79,768
償還借貸	-	(46,849)	(46,085)	-	(92,934)
已付利息	(19,055)	-	-	-	(19,055)
衍生金融工具公允價值虧損淨額	-	-	-	38	38
銀行借貸之利息開支(附註9)	19,926	31	1,982	-	21,939
其他借貸成本(附註9)	343	-	383	-	726
於損益確認的匯兌差額	(136)	-	26,774	(10)	26,628
於其他全面收益確認的匯兌差額	(151)	(3,187)	(28,994)	10	(32,322)
於二零一八年十二月三十一日	3,775	-	531,300	38	535,113

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 20 現金流量表附註(續)

#### (b) 融資活動產生之金融負債變動(續)

	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					
借貨所得款項(扣除交易成本後)	–	49,380	–	–	49,380
償還借貨	–	–	(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
銀行借貨之利息開支(附註9)	17,088	181	2,162	–	19,431
其他借貨成本(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

### 21 應收未來最低租金

於二零一八年十二月三十一日，集團根據不可撤銷租賃應收未來最低租金總額的分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
一年內	<b>73,575</b>	74,935
一年後，五年內	<b>122,726</b>	138,364
五年後	<b>46,719</b>	50,947
	<b>243,020</b>	264,246

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 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	
	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
一年內	139	146
一年後，五年內	555	583
五年後	7,090	7,535
	<b>7,784</b>	8,264

### 23 關連方交易及關聯方交易與結餘

於二零一八年十二月三十一日，RCA01 Fund L.P.為集團的直接及最終控股公司。

於截至二零一八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」)名稱及於二零一八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)	管理人的前聯營公司
摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司(「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)

截至二零一八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	
		二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
伊藤忠商事租金收入	(ii)(iii)	-	396
MIBJ租金收入	(iii)	146	143
德意志銀行及中德證券租金收入	(iii)	6,840	7,156
太盟北京租金收入	(i)(iii)	362	433
德意志銀行利息收入	(iv)	586	478

#### (c) 關連方／關聯方開支

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
華瑞物業管理費用	(v)	1,728	1,619
已付及應付受託人的受託費用	(vi)	297	239
付予春泉資產管理有限公司的管理人費用	(vii)	8,309	8,164
付予總估值師的估值費用	(viii)	195	49
付予德意志銀行的利息開支	(ix)	-	692
付予德意志銀行的銀行費用	(iv)	52	3
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	
		二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
MIBJ租賃按金	(x)	42	44
德意志銀行及中德證券租賃按金	(x)	994	1,084
太盟北京租賃按金	(i)(x)	104	110

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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) 管理人費用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。

截至二零一八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(二零一七年：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	物業投資	1,000股每股面值1美元	100%
RHZ01 Limited	開曼群島，有限責任	投資控股	1股每股面值1美元	100%
RUK01 Limited	澤西，有限責任	投資控股	1股每股面值1英鎊	100%
間接持有：				
Hawkeye Properties 501 Limited	澤西，有限責任	物業投資	2股每股面值1英鎊	100%

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 25 按類別劃分的金融工具

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零一八年 千美元	二零一七年 千美元
<b>金融資產</b>			
<i>按攤銷成本計量的金融資產：</i>			
貿易及其他應收款項	15	<b>120</b>	27
受限制銀行結餘	16	<b>55,364</b>	72,701
現金及現金等價物	16	<b>16,003</b>	21,310
<i>按公允價值計入損益的金融資產：</i>			
衍生金融工具	14	<b>64</b>	—
		<b>71,551</b>	94,038
<b>金融負債</b>			
<i>按攤銷成本計量的金融負債：</i>			
貿易及其他應付款項	17	<b>9,168</b>	5,928
租賃按金	17	<b>22,466</b>	24,360
應付所得稅		<b>87</b>	476
借貸	18	<b>531,300</b>	547,477
<i>按公允價值計入損益的金融負債：</i>			
衍生金融工具	14	<b>102</b>	—
		<b>563,123</b>	578,241

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

### 26 綜合財務報表審批

綜合財務報表於二零一九年三月二十六日經管理人批准刊發。



## 績效表

於十二月三十一日	二零一八年	二零一七年
單位持有人應佔資產淨值	<b>925.12</b> 百萬美元	1,000.40百萬美元
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值	<b>5.69</b> 港元	6.22港元
總借貸佔總資產百分比	<b>35.5%</b>	34.5%
市場總值 <sup>1</sup>	<b>562.11</b> 百萬美元	547.25百萬美元
已發行基金單位	<b>1,272,356,925</b>	1,257,705,732

截至十二月三十一日止年度	二零一八年	二零一七年
最高單位成交價	<b>4.85</b> 港元	3.59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	<b>2.99</b> 港元	3.12港元
單位成交價相對每個基金單位資產淨值之最高折扣	<b>47.5%</b>	49.4%
每個基金單位分派 <sup>2</sup>	<b>19.2</b> 港仙	21.1港仙
每個基金單位淨收益率 <sup>2</sup>	<b>5.5%</b>	6.2%

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

貝克·麥堅時律師事務所

### 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](http://www.springreit.com)

