

# SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust  
春泉產業信託

股票代號: 01426

由春泉資產管理有限公司管理

2023  
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及日期為二零二一年五月二十八日之首份修訂及重述契約修訂及補充,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。

春泉產業信託透過於華貿中心1座、2座寫字樓(及相關停車場部分)(「**華貿物業**」)的擁有權,為投資者提供直接投資位於北京商務中心區(「**北京CBD**」)優質寫字樓,以及提供位於大灣區惠州的地標性購物商場「**華貿天地**」(一幢七層高的購物商場及750個停車位,「**華貿天地**」)的戰略機遇。作為首家於英國進行收購的香港房地產投資信託,英國的84項獨立商業物業組合(「**英國組合**」)已按三重淨利基準出租,令春泉產業信託的核心物業組合錦上添花。

## 關於管理人

春泉產業信託由春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的管理人,「**管理人**」)所管理,為一家於香港註冊成立的公司,唯一目的是管理春泉產業信託。於二零二三年十二月三十一日,管理人由Mercuria Holdings Co., Ltd.(「**Mercuria Holdings**」)擁有80.4%的股權,其為於東京證券交易所上市的投資控股公司(股份代號:7347)。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

2	表現摘要
3	分派
4	主席報告
11	管理層討論與分析
28	環境、社會及管治報告
70	董事會及高級管理層
77	企業管治
108	風險管理及內部監控
112	關連人士交易
120	權益披露
125	估值報告
163	受託人報告
164	獨立核數師報告
170	綜合收益表
171	綜合全面收益表
172	綜合分派聲明
174	綜合財務狀況表
175	綜合權益及單位持有人 應佔資產淨值變動表
177	綜合現金流量表
178	綜合財務報表附註
219	績效表及其他資料
220	公司資料

# 表現摘要

## 總收益

(人民幣百萬元)

二零二三年  
財政年度

732.45

二零二二年  
財政年度

577.85

## 物業收入淨額

(人民幣百萬元)

二零二三年  
財政年度

543.26

二零二二年  
財政年度

440.43

## 淨物業收益率

(%)

二零二三年  
財政年度

74.2

二零二二年  
財政年度

76.2

## 可供分派收入總額

(人民幣百萬元)

二零二三年  
財政年度

252.14

二零二二年  
財政年度

292.61

## 每個基金單位分派

(港仙)

二零二三年  
財政年度

19.0

二零二二年  
財政年度

21.2

## 單位持有人應佔資產淨值

(人民幣百萬元)

二零二三年  
十二月三十一日

6,130.66

二零二二年  
十二月三十一日

6,558.84

## 物業估值

(人民幣百萬元)

二零二三年  
十二月三十一日

12,039.34

二零二二年  
十二月三十一日

12,082.95

## 資本負債比率

(%)

二零二三年  
十二月三十一日

39.5

二零二二年  
十二月三十一日

37.6

## 分派

管理人董事會(「**董事會**」)謹代表春泉產業信託議決，向於二零二四年四月十七日(「**記錄日期**」)名列單位持有人登記名冊的春泉產業信託單位持有人(「**單位持有人**」)宣派二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日期間(「**報告期間**」、「**二零二三年下半年**」或「**二零二三年末期分派期間**」)的末期分派每個基金單位9.0港仙(「**二零二三年末期分派**」)。然而，二零二三年末期分派或會就於二零二四年三月二十一日至二零二四年四月十七日期間發行的新基金單位及購回及註銷的基金單位予以調整。於該調整前及連同每個基金單位10.0港仙的中期分派，截至二零二三年十二月三十一日止年度(「**二零二三年財政年度**」、「**報告年度**」)的總分派為每個基金單位合共19.0港仙(二零二二年財政年度：每個基金單位21.2港仙)，分派比率約為97.5%(二零二二年財政年度：92.5%)。

基於二零二三年十二月二十九日的收市價每個基金單位2.28港元計算，報告年度每個基金單位分派(「**每個基金單位分派**」)的分派收益率為8.3%。有關分派的詳情，請參閱財務資料「綜合分派聲明」一節。


春泉產業信託之呈列貨幣為人民幣(「**人民幣**」)且所有分派均將以港元(「**港元**」)派付。二零二三年末期分派所採納的匯率為1港元兌人民幣0.9135元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二三年末期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零二三年末期分派僅包括與單位持有人進行交易前的單位持有人應佔綜合除稅後溢利及二零二三年末期分派期間的非現金調整。

根據信託契約，管理人目前的政策為於各財政年度向單位持有人分派至少90%的可供分派收入總額(「**可供分派收入總額**」)。倘若管理人認為春泉產業信託擁有超出應付其業務所需的資金盈餘並以此為限，則管理人亦可酌情指示春泉產業信託於任何財政年度分派超逾及高於至少90%的可供分派收入總額。

二零二三年末期分派的記錄日期為二零二四年四月十七日。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零二四年四月十六日至二零二四年四月十七日(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。二零二三年末期分派預期於二零二四年四月二十九日支付予於記錄日期名列單位持有人登記名冊的單位持有人。

為符合資格收取二零二三年末期分派，所有已填妥的基金單位轉讓表格連同相關基金單位證書須於二零二四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，即卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理登記手續。



# 主席報告

**Toshihiro  
Toyoshima**

主席兼非執行董事

# 主席報告

本人謹代表管理人的董事會欣然提呈春泉產業信託截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的財務業績。

對全球不少公司而言，二零二三年均是充滿挑戰的一年。今年利率持續攀升，中國經濟復甦較預期緩慢，加上中國房地產行業出現重大動盪，該等因素均對商業活動造成廣泛影響。

在如此充滿挑戰的環境下，我們欣喜報告春泉產業信託於報告年度的每個基金單位分派為19.0港仙，表現穩健，按年同比（「同比」）變動為減少10.4%。於本年度末，由於惠州購物商場「華貿天地」帶來的全年貢獻，春泉產業信託的物業收入淨額同比增長23.3%。然而，營運層面的收益被年內借貸成本大幅增加所抵銷，導致可供分派收入總額為人民幣252.14百萬元（二零二二年財政年度：人民幣292.61百萬元）。

此成績在在體現了管理春泉產業信託主要資產（即位於北京的華貿中心1座及2座寫字樓及位於大灣區（「大灣區」）惠州的購物商場華貿天地）的管理團隊作出的不懈努力及戰略決策。在該兩個地區，透過在北京策略性的升級及定制租賃，協助應對寫字樓空間的疲弱需求，以及在惠州積極的營銷舉措，在相對疲弱的宏觀環境下帶動了人流及消費，團隊竭盡所能致力維持資產質素。

團隊持續採取積極的資本管理措施，亦成為本年度春泉產業信託審慎資本管理策略的一大特色。其中的措施包括進一步將其現有債務實施固定利率，及改善相關資產及負債的貨幣風險。該等舉措於年內有效減輕加息及貨幣波動造成的影響。

## 績效回顧

經過兩年新冠肺炎疫情的嚴格隔離措施後，中國於二零二三年初全面重開，起初市場預期在被壓抑的龐大需求得到釋放下，經濟會迅速反彈。然而，隨著時間過去，經濟勢頭明顯並未完全按預期實現。由於房地產行業持續萎縮，經濟增長放緩，進而對地方政府收入及支出產生連鎖反應。私營企業及一般家庭採取的審慎態度，亦限制投資及零售消費增長，導致經濟復甦的步伐更為緩慢。

中國整體宏觀經濟形勢頗能反映於年內北京寫字樓市場上。於二零二三年初寫字樓市場掀起一陣熱潮後，由於租戶對經濟形勢將如何發展持觀望態度，市場變得越來越低迷。市場上的新需求不大，而由於業務前景不明朗，現有租戶重新評估其對未來空間的需求，故年內大部分時間，市場活動主要為現有租戶尋求更經濟的租盤。

幸而，年內市場並無大量新寫字樓供應，出租率表現堅穩。於二零二三年底，北京的寫字樓空置率整體約為12%，而一年前的平均空置率約為10%。由於業主尋求維持出租率，因而放棄續租上調租金，故年內租金繼續疲弱。基於租戶要求獲得更佳續租條款，續約商談亦須花更長時間才得以解決。金融及資訊科技行業的公司仍然為寫字樓市場的主要支柱。該等公司大部分為國內公司，然而，外國跨國公司在北京租用寫字樓的比例仍然較低，整體佔比不足30%。

春泉產業信託的華貿物業管理團隊在新冠肺炎疫情數年來市場艱困期間仍然高效工作，展現其高效工作能力。於二零二三年，儘管寫字樓市場疲軟，團隊在維持出租率、提高租戶滿意度及提升物業質素方面繼續取得令人鼓舞的成績。於本年度，團隊以維持出租率為首要工作，其努力使華貿物業於二零二三年十二月三十一日的出租率達92.2%。

為穩定出租率，我們繼續提升物業質素，以滿足租戶對優質樓宇的期望。我們進行重大工程改善公共空間，如升降機及電梯大堂，以及提升空調及其他冷卻系統。租賃合約中包含寫字樓裝修及提供傢俬，以此作為吸引及挽留租戶的舉措。儘管在某些情況下必須降低租金水平以留住租戶，但全年的續租租金仍保持在0.7%的正增長，而令人欣喜的，是簽訂的新租約中有一些為租用全層。

多項特別獲得租戶讚賞的舉措包括當地管理團隊每月就特別事由舉辦一系列社交活動。深受歡迎的重點活動包括地球日、城市森林日、世界跑步日、電影節、元宵節及中式市集等。所有租戶均獲邀參與該等節慶活動，我們獲得租戶熱烈的迴響。

春泉產業信託於二零二二年九月收購惠州的華貿天地，於二零二三年首次作出全年貢獻。該零售購物商場為春泉產業信託提供截然不同的資產類別，並使其於中國物業市場的投資更趨多元化。惠州是大灣區充滿活力的二線城市，基於大灣區的發展，惠州大量人口的入息不斷增加。

儘管宏觀環境低迷，華貿天地於本年度的表現令人鼓舞。當地團隊的創新營銷策略提升了商場作為惠州領先購物及休閒地點的聲譽。日均客流量超過32,000人，商場整年的整體商品交易額(「**整體商品交易額**」)上升至人民幣21億元，較疫情前水平上升38%。年底的出租率約為98.1%，舊貨租金達每平方米人民幣183元。

自收購商場以來，我們的策略是專注於中國消費者的最新趨勢，並在商場的佈局中凸顯有關趨勢。電動車(「**電動車**」)及化妝品為最暢銷的產品類別，我們將多個優質零售空間租予電動車及化妝品品牌，將商場打造成市內該等產品的最適合地點。團隊已進行了大型重置工程，確保熱門類別產品更為顯眼及易於觸及。我們已投入大量資源增加餐飲選擇，迎合疫情後更注重餐館的氛圍。

華貿天地已成為熱門高端購物地點，高消費訪客人數不斷增加，管理層已推出禮賓服務、一個舒適的貴賓室及特別款待，以專注於滿足他們的需求及期望。這些舉措使華貿天地比惠州其他地點更勝一籌，而其他地點大多被定位為小區商場。



## 主席報告(續)

我們使用抖音及小紅書等本地手機應用程式推廣華貿天地並產生銷售額，取得佳績。商場舉辦了一系列受歡迎並獲大肆報道的表演及活動，包括特備除夕音樂會，音樂會設有直播，當日吸引了約181,000名訪客。其他舉措包括由廣東省商務廳支持的二零二三年廣東夜經濟暨暑期消費促進活動，以及為推廣深夜購物的各種晚間活動，如歌唱比賽、體育及文化活動、舞蹈表演及體育比賽。

以上種種舉措均有助商場與惠州市居民廣泛互動並取得佳績。將華貿天地定位為可供所有社會經濟群體享用的高端購物中心的努力已獲得回報，商場的業績已超過春泉產業信託當初的預期。

春泉產業信託的英國物業組合有84項物業，均長期出租予單一租戶，於二零二三年繼續提供穩定及可預測的租金收入來源。於本年度，根據租賃協議的每五年一次租金檢討已到期，其結果為協商租金增幅4.6%。

在資本管理方面，我們過去的風險管理措施繼續引領我們應對二零二三年以利率進一步上升及貨幣波動為特徵的巨大挑戰。就此而言，二零二二年的美元市場平均利率低於2.0%，而二零二三年則約為5.0%，年內人民幣兌美元曾跌至二零零七年以來的最低水平。春泉產業信託體察到嚴謹的資本管理對於確保每個基金單位分派穩定至關重要，因此一直採取審慎靈活、具有前瞻性的方法管理財務風險。

年內，春泉產業信託延長其對沖安排，以於年底前穩定其99.5%債務，而於二零二二年底的數字則為77.0%，從而將利率上升的影響降至最低。同時，其利用人民幣借貸成本下降的優勢，通過交叉貨幣掉期將45%的港元貸款轉換為人民幣，使港元與人民幣計值貸款風險分別46%及54%。此舉亦使貸款貨幣與貸款所覆蓋資產的位置更加一致。

於二零二三年底，春泉產業信託持有的所有貸款的平均現金利率為3.6%，同比上升50個基點。與如香港銀行同業拆息利率同比上升92個基點相比，該升幅實屬溫和。春泉產業信託的資本管理措施在使其免受過度加息的影響上非常有效。

春泉產業信託目前的資本負債比率(即借款總額對資產總值的比率)約為39.5%，較去年約37.6%有所上升。這比率仍為抵禦市場波動提供緩衝，於機會出現時亦能讓我們為增長發展作好準備。

市場普遍預期利率將於二零二四年逐步趨於平穩，春泉產業信託將監察利率變動並作出相應回應。與此同時，香港股市持續疲弱，對香港的房地產投資信託的單位價格造成壓力。然而，這並不影響向我們的單位持有人穩定支付的每個基金單位分派，亦不影響春泉產業信託基本穩健的資產負債表。

同時，春泉產業信託正在回購可用的基金單位，通過增加每個基金單位分派及每個基金單位的資產淨值，為所有單位持有人創造價值。於二零二三年五月二十五日，春泉產業信託宣佈透過場外交易回購已發行基金單位總數約4.23%，此項回購於股東特別大會上獲得99.99%的支持，並提高單位持有人的收益及每個基金單位資產淨值。

年內，春泉產業信託的主要單位持有人 Huamao Property Holdings Limited (「**Huamao Property**」) 購買遠洋集團控股有限公司先前持有的近乎所有基金單位。為此，Huamao Property 成為春泉產業信託的第二大單位持有人，持有所有已發行基金單位約 25%。

儘管宏觀經濟環境困難，租賃市場較預期疲弱，但由於春泉產業信託加大力度在北京及惠州支持其優質的資產，並採取靈活的資本管理措施，幫助其應對充滿挑戰的高利率環境，從而於年內展現韌性。我們在北京的華貿物業仍然是首都頂級寫字樓物業之一，在市道非常艱困的一年裡，表現大體上優於市場。在惠州，華貿天地購物商場為當地居民提供一個多彩多姿的人氣熱點，業績表現超出預期。精明的資本管理措施使春泉產業信託免受利率飆升的最壞影響，而基金單位回購進一步提升了單位持有人的基金單位價值。所有此等舉措使我們得以在風高浪急的境況中保持穩定，並讓春泉產業信託為未來一年做好準備。

### 展望

於二零二四年，中國企業將面對的形勢是房地產、科技及金融等主要行業持續減債及出現重大結構性轉變。同時，預期中國政府將推出積極的財政措施，包括計劃發行人民幣 1 萬億元的超長特別中央政府債券，並實施逆週期宏觀經濟政策以支持經濟。緩解房地產行業風險的政策包括最近於二零二四年二月將 5 年期貸款最優惠利率下調 25 個基點至 3.95%，另外促進人工智能、半導體及綠色科技等策略性行業的增長。

在中國境外，市場的重點大部分是全球(尤其是美國)利率前景。美元利率短短兩年內迅速飆升 5 個百分點以上，使融資成本大幅增加，抑制了債務投資活動。全球前景受到美國利率週期的重大影響，在二零二三年達到峰值後，預計二零二四年將逐漸轉向寬鬆，可能會促進更為支持增長的宏觀環境。

商業活動好轉尚需時日，預計短期內業主及租戶對北京整體寫字樓市場的信心會持續疲弱。結果是新租約有限，重心依然為在續租磋商中提供優惠及減租。面對不明朗的經濟環境，核心商業區許多注重成本的租戶選擇搬遷或縮減規模，導致在該等優質核心區域爭取為數更少的優質租戶的競爭加劇。管理人對北京寫字樓市場的前景持謹慎態度，儘管預期於來年核心商業區不會推出新的寫字樓供應，但預計租金及出租率將繼續受壓。

管理人將努力維持華貿物業的穩定性。合共27.4%的租約將於二零二四年到期。我們很高興於年底時維持92.2%的出租率，並將優先努力維持相對較高的出租率。春泉產業信託於二零二四年的策略將優先考慮出租率而非租金，著重進一步提升租戶的質素，同時我們的租賃及營運策略將更為著重對可持續發展的關注。

北京寫字樓市場與全球及中國經濟狀況密切相關，但惠州華貿天地的業績更加與大灣區的國內消費趨勢相關。大灣區已被指定為對國家未來發展具有戰略重要性的區域。受惠經濟增長、持續城市化、消費升級及政府持續支持，預期大灣區人口(包括惠州市人口)未來數年會更加富裕。作為惠州首屈一指的購物商場，華貿天地可從這個獨特區域的長期興旺中獲利。今年，我們從其運營中收穫了全期收益。

儘管零售業(包括華貿天地)於二零二二年因新冠肺炎疫情及相關社交限制而面臨重重挑戰，但惠州當地管理團隊的不懈努力使得華貿天地的客流量在中國重新開放後出現令人鼓舞的反彈。華貿天地的日均客流量超過32,000人次，本年度整體商品交易額超過人民幣21億元。當前租戶組合以電動車及高科技產品、餐飲及化妝品為重點，旨在利用後疫情時代消費者偏好的轉變。於二零二三年，我們投放額外資源以提升商場的社交媒體曝光率，並推廣商場作為舉辦節日活動及慶祝活動的優越地點。我們預期於二零二四年繼續採取相同策略，以使我們從惠州的競爭對手脫穎而出。華貿天地合共30.4%的租約將於二零二四年到期。由於本年度平均出租率約為97%及租金自二零二二年起回升，春泉產業信託將繼續受惠於該商場於二零二四年作為惠州高端購物商場的優越定位。

從資本管理的角度而言，春泉產業信託早期決定對我們幾乎所有貸款風險實施鎖定利率，有效並顯著緩解我們於二零二三年的利率風險。於二零二三年底，春泉產業信託的資產負債表仍然穩健，資本負債比率約為39.5%，為應對宏觀經濟波動提供緩衝，並為未來潛在增長作好準備。儘管利率水平上升對債務成本的影響揮之不去，但此影響因全球通脹趨勢緩和而漸露曙光，表明當前週期的利率可能已見頂。我們將繼續密切監察市場狀況的變化，並調整我們的資本管理工作，以應對不斷變化的宏觀經濟環境。同時，我們密切關注人民幣兌美元及港元的走勢。從風險管理的角度而言，我們並無排除增加以人民幣計值的貸款佔我們港元借款比例的可能性，以進一步降低我們面臨的貨幣波動風險。

春泉產業信託的場內基金單位回購活動以及於二零二三年完成的場外回購直接增加了春泉產業信託的每個基金單位分派及每個基金單位資產淨值。該等舉措彰顯管理人對春泉產業信託未來發展的信心。於二零二四年，我們繼續堅持這一策略，在當前價格水平下，春泉產業信託的基金單位價值巨大。

## 主席報告(續)

於二零二四年，管理人仍矢志帶領春泉產業信託安渡動盪的宏觀經濟環境，同時向單位持有人保證我們堅定不移，致力實現穩定分派及春泉產業信託可持續長期增長潛力的決心。

### **Toshihiro Toyoshima**

主席兼非執行董事

**春泉資產管理有限公司**

(以春泉產業信託管理人身份)

二零二四年三月二十一日



# 管理層討論 與分析



# 春泉產業信託物業概覽

## 華貿物業

### 北京華貿中心

#### 1座及2座寫字樓

春泉產業信託目前為投資者持有位於北京CBD的兩座超甲級寫字樓，即華貿中心1座及2座寫字樓，以及位於地下樓層之合共約600個停車位。兩座寫字樓的總建築樓面面積為120,245平方米，包括停車場面積25,127平方米。華貿物業位於北京傳統CBD東南面戰略位置，處於市中心東部朝陽區。



## 華貿天地

### 大灣區惠州市的七層高購物商場

春泉產業信託通過華貿天地，讓投資者得以接觸大灣區的零售行業。該項物業的總建築樓面面積為144,925.07平方米，包括：(a)一整棟七層高購物商場(包括兩層地庫)；及(b)700個地下停車位及50個地面停車位。該物業為名為「惠州華貿中心」的大型綜合發展項目的零售部分，四周環繞有多條主要道路、其他公共設施及景點，如惠州西湖、惠州博物館、惠州科技館及大雲寺。華貿天地可通過高速公路及城際線往大灣區的其他地方，是惠州心臟地帶的地標商場。基於大灣區經濟增長強健，對中國的戰略重要性日益提高，投資者憑藉華貿天地而處於優越地位，得以把握大灣區的發展潛力。



## 英國組合

### 84項商業物業

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，於英國擁有最大的快速維修中心網絡，並營運超過600個中心。



# 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



## 住宅

### 住宅區

- 設有會所的住宅式及服務式公寓



## 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



## 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

### 華貿物業經營回顧

#### 北京寫字樓市場概覽

儘管二零二三年初中國重新開放後市場情緒稍有好轉，但由於潛在租戶持觀望態度，整個報告年度的寫字樓市場依然低迷。資訊科技及金融行業出現搬遷及擴張需求，但新進入市場的租戶有限。國內租戶繼續主導市場，跨國公司仍舊不活躍。

於二零二三年年底，北京甲級寫字樓總庫存量約為11.3百萬平方米。截至二零二三年十二月三十一日，整體空置率輕微上升1.7%至11.8%。租金同比下降約8%，開始接近每平方米人民幣300元的重要心理關口。

華貿物業位處的北京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。於二零二三年年底，其坐擁北京甲級寫字樓最大庫存量，為2.8百萬平方米，佔該市甲級寫字樓總量的24.8%。年內，CBD區域的表現優於北京的整體市場，並保持穩定的出租率。於二零二三年年底，CBD甲級寫字樓的出租率為90.5%，原因為業主優先考慮爭取租戶，而非加租。於二零二三年年底，CBD的整體平均租金為每平方米人民幣327元，同比下降7.7%。於年底，CBD超甲級物業(包括華貿物業)的空置率為8.6%，平均租金為每平方米人民幣362元。

儘管環境充滿挑戰，但與中國其他城市相比，北京物業市場依然保持良好發展勢頭。由於缺乏新的寫字樓落成，這有助維持大市場的出租率。過去數年推出市場的新寫字樓亦已大部分租出，緩解了租金及出租率的壓力。在撰寫本公告時，預期在二零二五年之前，CBD不會有新寫字樓供應。因此，我們對北京CBD寫字樓市場的前景依然謹慎樂觀。

#### 二零二三年北京寫字樓市場的空置率及租金

		租用率 <sup>1</sup>	同比變動	平均租金 <sup>2</sup> (人民幣/ 平方米/月)	同比變動
CBD	甲級	90.5%	0.8個百分點	327	-7.7%
	超甲級	91.4%	-1.3個百分點	362	-9.2%



<sup>1</sup> 於二零二三年十二月三十一日之數據。

<sup>2</sup> 平均租金的同比變動乃基於連鎖數據計算得出，以作出對等比較。

資料來源：仲量聯行研究



華貿物業經營表現

(人民幣百萬元)	二零二三年 財政年度	二零二二年 財政年度	同比變動	二零二三年 下半年	二零二三年 上半年	環比變動
 收益						
— 租金收入	<b>461.06</b>	476.26	(3.2%)	231.54	229.52	0.9%
— 停車場收入	<b>3.56</b>	4.78	(25.5%)	2.06	1.50	37.3%
— 其他收入(附註i)	<b>5.57</b>	9.85	(43.5%)	2.11	3.46	(39.0%)
	<b>470.19</b>	490.89	(4.2%)	235.71	234.48	0.5%
 物業經營開支						
— 物業管理費用	<b>(10.36)</b>	(10.80)	(4.1%)	(5.18)	(5.18)	—
— 物業稅(附註ii)	<b>(57.61)</b>	(59.29)	(2.8%)	(29.00)	(28.61)	1.4%
— 預扣稅(附註iii)	<b>(48.19)</b>	(49.87)	(3.4%)	(24.30)	(23.89)	1.7%
— 其他稅項(附註iv)	<b>(0.44)</b>	(0.42)	4.8%	(0.21)	(0.23)	(8.7%)
— 租賃佣金	<b>(3.92)</b>	(2.79)	40.5%	(3.03)	(0.89)	240.4%
— 其他開支	<b>(0.84)</b>	(2.36)	(64.4%)	(0.42)	(0.42)	—
	<b>(121.36)</b>	(125.53)	(3.3%)	(62.14)	(59.22)	4.9%
物業收入淨額	<b>348.83</b>	365.36	(4.5%)	173.57	175.26	(1.0%)

附註：

- i 其他收入主要是租戶提早終止租約所支付的補償金。
- ii 物業稅指房產稅及土地使用稅。
- iii 中華人民共和國預扣稅乃按租金收益的10%計算。
- iv 其他稅項指印花稅。

於二零二三年財政年度下半年，華貿物業錄得收益較上半年上升0.5%，其中寫字樓產生的租金收入環比增加0.9%，乃由於出租率輕微改善。物業經營開支環比上升4.9%，主要因佣金開支增加，物業收入淨額為人民幣173.57百萬元，環比下降1.0%。

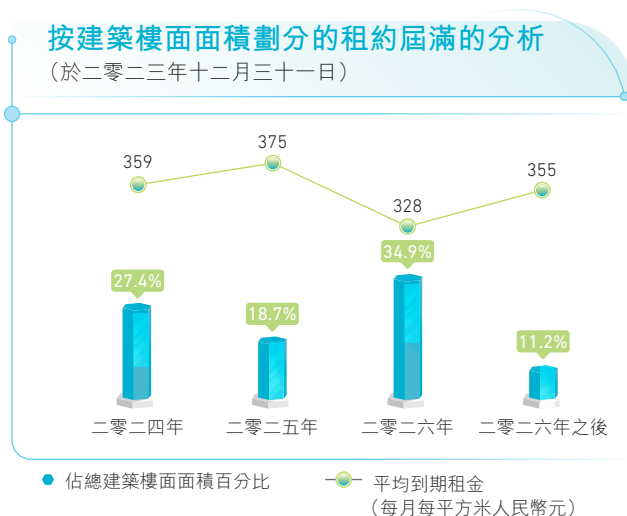
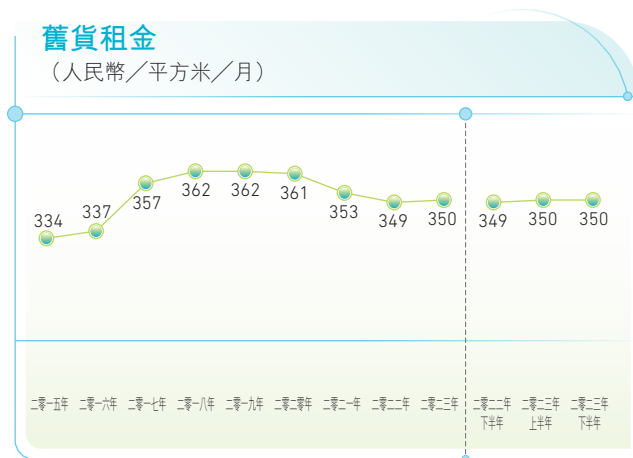
物業經營開支主要包括稅項開支，即物業稅、預扣稅及其他稅項。於二零二三年財政年度下半年，稅項開支總額及物業管理費用(按總收益的2.0%計算)，分別佔物業經營開支總額的86.1%及8.3%。

### 租金收入

於二零二三年下半年，華貿物業的平均出租率為91%，獲得的租約(包括新租及續租)總面積達30,942平方米(二零二三年上半年：10,697平方米；二零二二年財政年度：40,888平方米)。二零二三年下半年的續租率<sup>1</sup>為92%(二零二三年上半年：65%)，全年續租率為75%(二零二二年財政年度：69%)。於二零二三年下半年，新簽出租的面積中，24.5%(二零二三年上半年：28.6%)為新出租面積，其餘為續租面積。按全年計算，新出租面積佔26.0%(二零二二年財政年度：19.2%)。二零二三年下半年的平均舊貨租金(扣除增值稅(「增值稅」))維持每平方米人民幣350元(二零二三年上半年：每平方米人民幣350元；二零二二年財政年度：每平方米人民幣349元)，續租租金<sup>2</sup>錄得正增長0.1%(二零二三年上半年：1.8%)。於二零二三年財政年度，華貿物業錄得全年續租租金正增長0.7%(二零二二年財政年度：負增長0.3%)。

在截至二零二三年十二月三十一日的租金拖欠情況中，撰文之時的未償還欠款為人民幣0.6百萬元。

(人民幣百萬元)	二零二三年 下半年	變動	二零二三年 上半年	變動	二零二二年 下半年
平均舊貨月租 (人民幣/平方米) <sup>3</sup>	350	—	350	0.3%	349
平均租用率 <sup>4</sup>	91.1%	+0.5個百分點	90.6%	-2.4個百分點	93.0%



1. 續租率指在所有租約屆滿的總面積中，在相關期間由訂立新租約的相同租戶佔用的比例。
2. 續租租金變化的計算基礎為，僅在相關期間在相同面積的相同空間續租的現有租戶的實際租金差異。
3. 平均舊貨月租經扣除商業稅及增值稅(如適用)後呈列，並按指定期間的月末平均數計算。
4. 出租率按指定期間的月末平均數計算。

於二零二三年十二月三十一日，華貿物業的加權平均租約到期為647天(以建築樓面面積計)。於截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度到期租約分別佔可出租總建築樓面面積的27.4%及18.7%，而該等到期租約的平均單位租金分別為每平方米人民幣359元及每平方米人民幣375元。

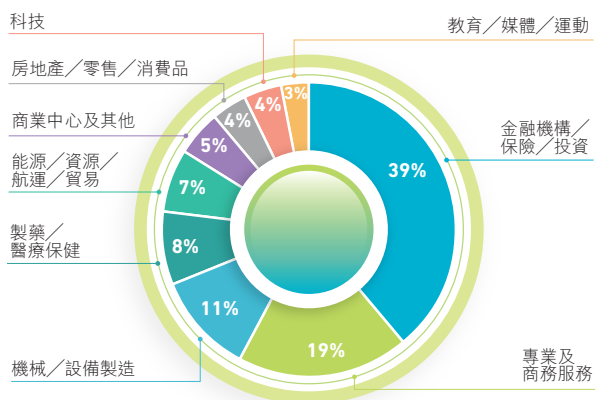
租戶基礎

於二零二三年十二月三十一日，華貿物業擁有合共194名租戶。五大租戶(以建築樓面面積計)佔報告年度總收益的19.6%，於二零二三年十二月三十一日佔已出租總樓面面積的21.9%。該等租戶的詳情載列如下。

租戶	佔已出租總建築樓面面積百分比
愛普生	6.0%
中德證券	4.3%
環球律師事務所	4.3%
德事商務中心	4.1%
康泰納仕	3.2%
總計	21.9%

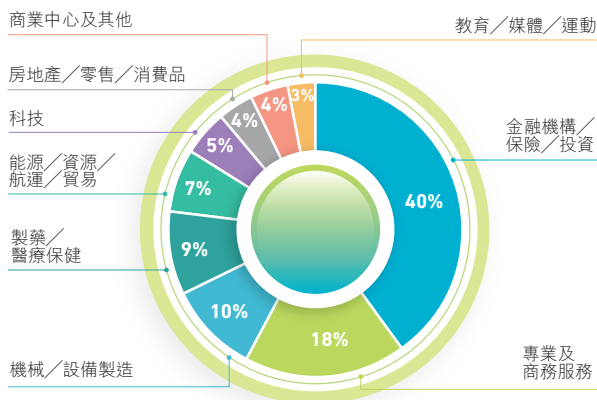
佔已出租建築樓面面積百分比

(於二零二三年十二月三十一日)



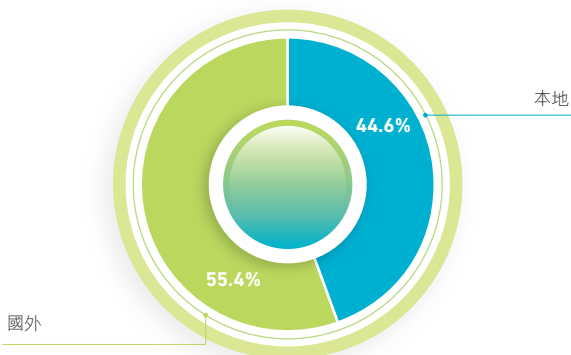
佔每月收益百分比

(截至二零二三年十二月三十一日止一個月)



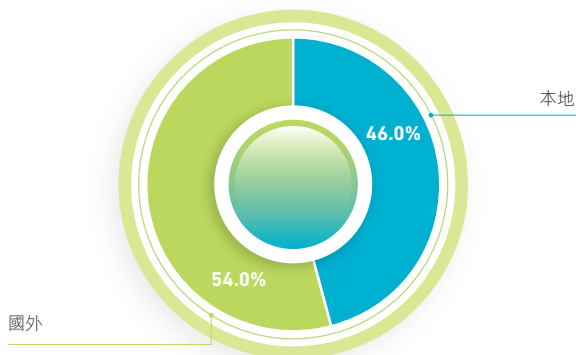
佔已出租建築樓面面積百分比

(於二零二三年十二月三十一日)



佔每月收益百分比

(截至二零二三年十二月三十一日止一個月)





### 華貿天地經營回顧

#### 惠州市概覽

作為廣東省大灣區9+2個城市之一，惠州總面積約為11,000平方公里，擁有豐富的自然資源、能源及旅遊資源，居住人口有6.2百萬人，該城為廣東省東部與北部之間必不可少的門戶及聯繫。惠州亦為最接近香港的內地城市之一，在區內具有重要的戰略意義。由於地理位置優越及資源豐富，惠州引來眾多優質企業，其亦受益於深圳、東莞等附近城市的工業溢出流轉，激勵城市人口增長並推動經濟發展。

#### 惠州零售市場回顧

在經濟增長潛力巨大、持續城市化、消費升級、基礎設施網絡擴張及政府持續支持的推動下，惠州商場行業增長強勁。根據研究機構灼識諮詢的資料，惠州商場的整體商品交易額由二零一八年的人民幣175億元增加至二零二三年的人民幣213億元，複合年增長率為3.9%。灼識諮詢預測，到二零二八年，惠州商場行業的整體商品交易額為人民幣304億元，二零二四年至二零二八年的複合年增長率為7.5%，超過大灣區其他城市的增長。截至二零二三年十二月三十一日，惠州有36個購物商場，總零售建築樓面面積約為2.5百萬平方米，由約31家營運商管理。惠州的商場行業並非高度集中，按零售建築樓面面積計，五大購物商場管理服務供應商佔市場的33.7%。截至二零二三年十二月三十一日，華貿天地在惠州商場行業的建築樓面面積及整體商品交易額份額分別為5.8%及9.7%。

#### 華貿天地經營表現



二零二三年日均客流量

**32,620 人次**

同比增加30.3%



二零二三年平均  
每月商品交易額

約**人民幣171百萬元**

同比增加10.3%

春泉產業信託於二零二二年九月二十八日收購華貿天地。自二零二三年年初新冠肺炎疫情政策放寬以來，購物中心的消費信心有所恢復，人流量也有所增加。除夕夜，人流量明顯出現回升跡象，購物中心的客流量估計為181,000人次，與二零二二年相比增長了187%。



## 管理層討論與分析(續)

報告年度內，我們通過為購物商場引入一系列國際化妝品品牌而進一步提升華貿天地的定位。該等品牌中許多目前於惠州僅在惠州華貿天地設店，營造出商場獨家及奢華感，鞏固其高端名聲。我們相信，此策略有助我們的購物商場從市內競爭對手中的購物商場脫穎而出，並提高其作為購物人士首選之地的地位。我們的本地物業管理團隊亦一直努力不懈地優化商場內的商戶組合，讓顧客的購物體驗進一步提升。比如，一樓經過重新佈置，展示特斯拉及蔚來等知名電動汽車品牌，並包括大疆及蘋果授權經銷商展示最新電子產品的商店。於二零二三年下半年，我們已成功與91名新商戶簽訂租約，全年的新商戶數目達154名。

### 財務摘要

(人民幣百萬元)	二零二三年 下半年	二零二三年 上半年	環比變動	二零二二年 九月二十八日至 二零二二年 十二月三十一日
收益				
—租金收入總額(附註i)	107.8	106.6	1.1%	49.3
—其他收入(附註ii)	1.9	3.5	(45.7%)	0.7
物業經營開支	109.7 (37.2)	110.1 (30.0)	(0.4%) 24.0%	50.0 (11.0)
物業收入淨額	72.5	80.1	(9.5%)	39.0

\* 收購惠州的華貿天地68%的權益已於二零二二年九月二十八日完成。

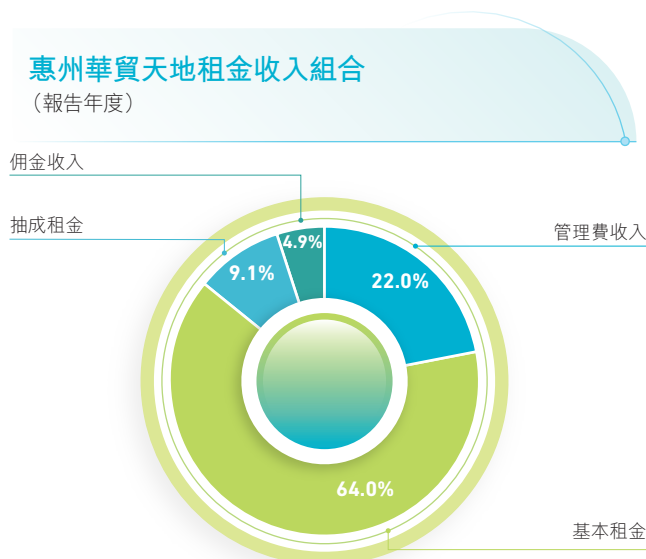
附註：

i 租金收入總額主要指基本租金收入、抽成租金收入、佣金收入及服務費收入。

ii 其他收入主要是廣告收入及罰金收入。

## 管理層討論與分析(續)

於二零二三年下半年，華貿天地的收益為人民幣109.7百萬元，主要包括基本租金、管理費收入、抽成租金及佣金收入，環比減少0.4%，原因為罰金收入減少約人民幣1.6百萬元。基本租金為租賃協議訂明的固定租金，而管理費收入則指由當地物業管理團隊就提供的服務，如推廣及活動自租戶獲得的額外收入。抽成租金以其銷售收入百分比的形式向若干租戶收取。佣金收入指寄售產品的銷售收入的一部分。



物業經營開支主要包括物業管理費用、廣告及推廣開支及稅項開支，即物業稅及其他稅項。於二零二三年下半年，稅項開支合共佔物業經營開支總額的34%。物業管理費用按總收益的3%加華貿天地物業管理人的實際人力資源成本計算，佔物業經營開支總額的34%。下半年物業經營開支增長24.0%，部分原因為廣告及推廣開支增加，尤其是線上媒體平台的有關開支。

## 管理層討論與分析(續)

於二零二三年下半年，平均出租率由二零二三年上半年的95.9%回升至97.4%。商場的平均月租由二零二三年上半年的每平方米人民幣165元上升至二零二三年下半年的每平方米人民幣170元。租用成本(定義為租金收入總額佔購物商場的整體商品交易額的百分比)於報告期間為10.4%。

	二零二三年 下半年	二零二三年 上半年	變動
平均月租(人民幣/平方米) <sup>1</sup>	<b>170</b>	165	3.0%
— 固定租金	<b>146</b>	137	6.6%
— 浮動租金	<b>24</b>	28	(14.3%)
平均出租率 <sup>2</sup>	<b>97.4%</b>	95.9%	1.5個百分點

1. 平均月租經扣除商業稅及增值稅(如適用)，包括基本租金收入、抽成租金收入、佣金收入及服務費收入。

2. 出租率為整個特定期間的月末數字平均數。

### 按建築樓面面積劃分的租約屆滿的分析

	按建築 樓面面積	按二零二三年 十二月租金
截至二零二四年十二月三十一日止年度	30.4%	38.1%
截至二零二五年十二月三十一日止年度	20.7%	31.3%
截至二零二六年十二月三十一日止年度	31.7%	18.2%
截至二零二七年十二月三十一日止年度及之後	17.2%	12.4%
總計	100.0%	100.0%

於二零二三年十二月三十一日，於截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度到期的租約分別佔可出租總建築樓面面積的30.4%及20.7%，並分別佔十二月租金收入的38.1%及31.3%。

### 租戶基礎

作為惠州的旗艦商場，華貿天地的貿易組合側重於高端及生活時尚項目。餐飲店舖主要為享負盛名的本地及國際品牌，對於維持穩定高客流量至關重要。服裝為目前華貿天地最大的板塊，其正被高端化妝品等美容及個人護理產品逐漸削減。目前，重點是增加聚集在一樓的電動汽車及數碼產品的曝光率。



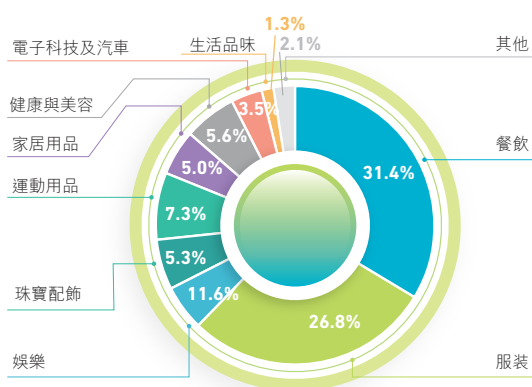
## 管理層討論與分析(續)

於二零二三年十二月三十一日，華貿天地擁有合共約500名租戶。五大租戶(以建築樓面面積計)的貿易領域及二零二三年十二月租金收入的詳情如下表。

租戶貿易領域	佔建築樓面面積	佔租金收入
娛樂	7.1%	2.3%
餐飲	4.2%	0.7%
服裝	3.4%	0.6%
家居用品	1.8%	0.3%
家居用品	1.5%	0.6%
總計	18.0%	4.5%

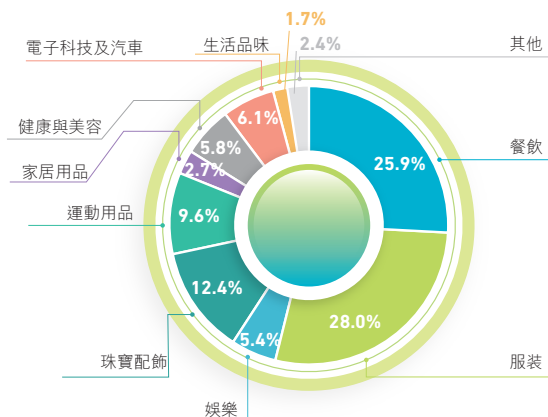
### 華貿天地租戶組合佔已租建築樓面面積

(於二零二三年十二月三十一日)



### 華貿天地租戶組合佔租金

(截至二零二三年十二月止一個月)



## 英國組合業務回顧

英國組合的84項物業均為與租戶Kwik-Fit (GB) Limited (「**Kwik Fit**」，一間英國領先的汽車服務經營公司)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<sup>1</sup>。目前，英國組合的租用率為100%，經過報告年度內完成的每五年租金檢討後，每年合約租金收入為約4.76百萬英鎊。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」)。

1. 位於Islington的物業的土地租約及商業租約將於二零二四年九月到期。

財務業績摘要

(除另有指明外， 以人民幣百萬元列示)	二零二三年 財政年度	二零二二年 財政年度	同比變動	二零二三年 下半年	二零二三年 上半年	環比變動
收益	<b>732.45</b>	577.85	26.8%	369.03	363.42	1.5%
物業經營開支	<b>(189.19)</b>	(137.42)	37.7%	(99.67)	(89.52)	11.3%
物業收入淨額	<b>543.26</b>	440.43	23.3%	269.37	273.89	(1.7%)
淨物業收益率	<b>74.2%</b>	76.2%	-2.0個百分點	73.0%	75.4%	-2.4個百分點
一般及行政開支	<b>(89.01)</b>	(74.65)	19.2%	(48.40)	(40.61)	19.2%
現金利息開支	<b>(181.19)</b>	(110.18)	64.4%	(88.81)	(92.38)	(3.9%)
即期所得稅	<b>(32.16)</b>	(8.87)	262.6%	(15.33)	(16.84)	(9.0%)
單位持有人應佔除稅後(虧損)/溢利	<b>(77.54)</b>	28.35	不適用	15.38	(92.92)	不適用
非控股權益應佔除稅後溢利	<b>23.99</b>	90.08	(73.4%)	13.16	10.82	21.6%
可供分派收入總額	<b>252.14</b>	292.61	(13.8%)	120.48	131.66	(8.5%)
<b>基金單位資料</b>						
每個基金單位分派(港仙)	<b>19.0</b>	21.2	(10.4%)	9.0	10.0	(10.0%)
每個基金單位分派(等值人民幣分)	<b>17.1</b>	18.3	(6.6%)	8.2	8.9	(7.9%)
分派比率	<b>97.5%</b>	92.5%	+5.0個百分點	97.5%	97%	+0.5個百分點
每個基金單位資產淨值(港元)	<b>4.70</b>	4.95	(5.1%)	4.70	4.63	1.5%
已發行基金單位數目	<b>1,440,497,110</b>	1,484,931,187	(3.0%)	1,440,497,110	1,493,567,431	(3.6%)

於	二零二三年 十二月三十一日	二零二二年 十二月三十一日	同比變動	二零二三年 十二月三十一日	二零二三年 六月三十日	環比變動
物業估值	<b>12,039.34</b>	12,082.95	(0.4%)	<b>12,039.34</b>	12,066.23	(0.2%)
總資產	<b>12,785.53</b>	12,930.99	(1.1%)	<b>12,785.53</b>	13,009.14	(1.7%)
總借貸	<b>5,054.49</b>	4,857.35	4.1%	<b>5,054.49</b>	5,131.00	(1.5%)
單位持有人應佔資產淨值	<b>6,130.66</b>	6,558.84	(6.5%)	<b>6,130.66</b>	6,370.88	(3.8%)
資本負債比率	<b>39.5%</b>	37.60%	+1.9個百分點	<b>39.5%</b>	39.4%	+0.1個百分點

### 財務表現

由於華貿天地帶來的全年貢獻，春泉產業信託於報告年度內之收益為人民幣732.45百萬元，同比增加26.8%。經計及物業經營開支人民幣189.19百萬元後，物業收入淨額為人民幣543.26百萬元，同比增加23.3%，而淨物業收益率為74.2%（二零二二年財政年度：76.2%）。

一般及行政開支為人民幣89.01百萬元。同時，計息借貸之融資成本總額錄得人民幣236.99百萬元（二零二二年財政年度：人民幣397.73百萬元），包括將港元計值銀行借貸在財務報表兌換成人民幣時的非現金匯兌虧損人民幣50.60百萬元（二零二二年財政年度：非現金匯兌虧損人民幣252.90百萬元）。二零二三年財政年度錄得較高現金利息開支人民幣181.19百萬元，主要由於二零二二年九月就收購華貿天地提取額外融資。二零二三年下半年的現金利息開支為人民幣88.81百萬元，環比下降3.9%，乃得益於持續的利率對沖計劃。二零二三年財政年度產生即期所得稅人民幣32.16百萬元，同比增加262.6%，乃由於惠州業務須繳納中國企業所得稅帶來的全年影響。

經計及投資物業之公允價值下跌人民幣131.83百萬元（二零二二年財政年度：公允價值增加人民幣268.73百萬元），報告年度的單位持有人應佔除稅後虧損為人民幣77.54百萬元（二零二二年財政年度：單位持有人應佔除稅後溢利人民幣28.35百萬元）。

春泉產業信託於報告年度的可供分派收入總額為人民幣252.14百萬元，同比減少13.8%。呈報金額已經調整，不包括匯兌虧損及投資物業公允價值減少（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量師行有限公司（「萊坊」或「總估值師」）於二零二三年十二月三十一日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零二三年十二月三十一日之估值為人民幣8,560百萬元，較其於二零二二年十二月三十一日之估值下降0.9%。華貿物業的估值乃經採用收入資本化法得出，並以直接比較法進行交叉核查。資本化比率／續租回報率為5.0%（二零二三年六月三十日：5.0%；二零二二年十二月三十一日：5.0%）。

華貿天地於二零二三年十二月三十一日的估值為人民幣2,843百萬元，較於二零二二年十二月三十一日的估值上升0.7%。華貿天地的估值乃經採用收入法得出，並以直接比較法進行交叉核查。資本化比率／續租回報率為6.0%（二零二三年六月三十日：6.0%；二零二二年十二月三十一日：6.0%）。

英國組合於二零二三年十二月三十一日之估值為70.4百萬英鎊（相當於人民幣636.34百萬元），較於二零二二年十二月三十一日之估值減值5.2%（以英鎊計）及增值2.6%（以人民幣計）。英國組合的估值乃經採用收入法得出。續租回報率介乎4.35%至9.05%（二零二二年十二月三十一日：3.70%至8.15%）。

## 管理層討論與分析(續)

於二零二三年十二月三十一日，春泉產業信託債務融資合共約人民幣5,054.49百萬元，包括：

1. 融資4,875百萬港元包括承諾融資3,705百萬港元及無承諾融資1,170百萬港元(「**華貿物業融資**」)，按一個月港元香港銀行同業拆息加年利率1.60%計息，並將於二零二五年九月到期。於報告年度末，華貿物業融資中4,335百萬港元尚未償還。
2. 融資51百萬英鎊(「**英國融資**」)，按2.20厘年利率加英鎊隔夜平均指數(「**SONIA**」)加信貸調整差價(「**CAS**」)的利率計息及將於二零二五年一月到期。在英國融資中，於二零二三年四月提前償還部分款項2.7百萬英鎊後，於報告年度末，47.8百萬英鎊尚未償還。
3. 融資人民幣900百萬元，按五年或以上中國貸款市場報價利率上浮60個基點計息及將於二零三二年三月到期，其中人民幣735.31百萬元於報告年度末尚未償還。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的資本負債比率(即總借貸對資產總值)為39.5%，而於二零二二年十二月三十一日則為37.6%。

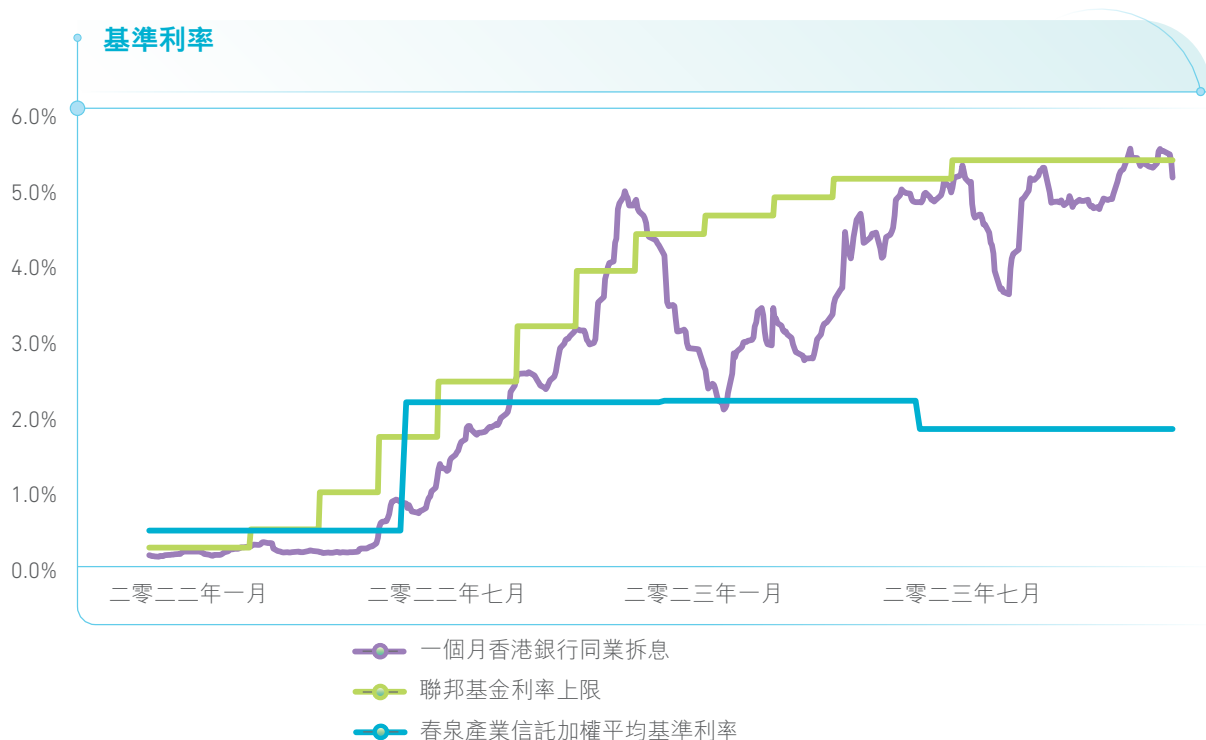
春泉產業信託的投資物業、應收租金、受限制銀行結餘、本集團若干附屬公司的普通股已抵押作為貸款融資的擔保(如適用)。在整個報告年度，春泉產業信託及本集團其他附屬公司在所有重大方面均已遵守融資及擔保文件的條款及規定。

於二零二三年十二月三十一日，春泉產業信託(連同其特殊目的機構，統稱「本集團」)的非受限制現金為人民幣222.89百萬元，於二零二二年十二月三十一日則為人民幣202.43百萬元。本集團亦有未提取的銀行貸款融資總額人民幣555百萬元。憑藉這些財務資源，春泉產業信託擁有充足的流動資產以滿足其營運資金及營運需求。現金一般作為短期存款存放，大部分以港元計值。本集團定期檢討流動資金及融資需求。

### 資本管理

春泉產業信託已透過訂立不同年期的浮息轉定息利率掉期(「**利率掉期**」)及交叉貨幣掉期合約實施對沖計劃，以減輕其利率及匯率風險。

於二零二三年十二月三十一日，就有關華貿物業融資而言，利率掉期合約及交叉貨幣掉期合約的名義總額分別為2,355百萬港元及1,950百萬港元，加權平均掉期年利率為1.82%。英國融資方面，利率掉期合約的名義金額為47.8百萬英鎊，掉期年利率為3.8%。因此，加權平均掉期年利率(未計息差及任何信貸調整息差)約為2.0%。同時，人民幣計值的貸款以中國貸款市場報價利率計息，該利率在報告年度內相對穩定，並呈下降趨勢。



於二零二三年十二月三十一日，春泉產業信託的借貸比例(受利率對沖計劃保障或按相對穩定的中國貸款市場報價利率計息)約為99.5%(二零二二年財政年度：77.0%)，大幅降低利率波動對春泉產業信託的影響。

於報告年度，加權平均現金年利率(扣除息差後)約為3.6%(二零二二年財政年度：3.1%)。

### 單位持有人應佔資產淨值

於二零二三年十二月三十一日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣6,130.66百萬元。於二零二三年十二月三十一日，每個基金單位資產淨值為4.70港元(二零二二年十二月三十一日：4.95港元)，其較二零二三年十二月二十九日(報告年度的最後交易日)的基金單位收市價2.28港元有106.1%溢價。

### 資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

### 僱員

於報告年度內，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

## 關於本 ESG 報告

### 報告範圍

本年度環境、社會及管治(「ESG」)報告(「ESG 報告」)呈列春泉產業信託 ESG 管治、政策及措施方面的表現概覽，當釐定報告範圍時已考慮對場所的擁有權百分比及營運控制水平。ESG 報告涵蓋北京華貿物業及惠州華貿天地於二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間(「報告年度」)的相關管理方法及常規<sup>1</sup>。

春泉產業信託由春泉資產管理有限公司(「春泉資產管理有限公司」)(春泉產業信託的管理人，「管理人」或「我們」)所管理，其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。ESG 報告已於二零二四年三月獲管理人董事會(「董事會」)審閱及批准。

華貿天地於二零二二年九月被收購後，自二零二三年起首次納入全年報告範圍<sup>2</sup>。披露的二零二一年及二零二二年任何資料及數據僅包括管理人及／或華貿物業，華貿天地的數據僅自報告年度起納入。

### 報告標準及原則

ESG 報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄 C2 ESG 報告指引的最新規定編製。ESG 報告指引指導報告原則，以涵蓋所披露 ESG 資料的所有方面。應用所採用的報告原則確保 ESG 報告呈報準確、客觀、透明及可資比較的內容。ESG 報告的編製已遵守以下報告原則—

#### 重要性

- 管理人透過利益相關者參與及重要性評估識別 ESG 議題的重要性，因此重點關注 ESG 報告中披露的重大 ESG 議題。相關詳情於「重要性評估」一節闡述。

#### 量化

- 管理人披露了有關報告排放及能源消耗所採用的標準、計算方法及轉換因素來源的資料。有關詳情載於「環境表現」一節。

<sup>1</sup> 華貿物業由管理人管理，由北京華瑞興實地產諮詢有限公司(「物業管理人」)作為物業管理人及北京華貿物業顧問有限公司(「物業管理人」)作為物業管理人提供一般樓宇服務。華貿天地由管理人管理，其中惠州華貿商業管理有限公司(「物業管理人」)為物業管理人，而北京華貿物業顧問有限公司惠州分公司(「物業管理人」)為物業管理人，提供一般樓宇服務。收購華貿天地 68% 權益已於二零二二年九月完成，因此其全年環境及社會表現於二零二三年首次披露。由於資料有限，英國物業組合被排除在環境、社會及管治報告之外，因為該等物業按三重淨額基準出租，並由租戶管理營運。

<sup>2</sup> 於二零二三年呈列的數據可能無法與二零二二年及二零二一年的數據直接比較。與過往年度納入本報告的辦公樓相比，納入華貿天地(一個購物中心)引入具有不同特徵、營運及環境、社會及管治表現的新物業類型。因此，二零二三年的數據可能反映該新納入的物業的影響，可能影響三年數據的整體可比性。

## 環境、社會及管治報告(續)

### 平衡

- ESG 報告不偏不倚地呈報環境及社會表現，為讀者提供客觀的報告資料披露。

### 一致性

- 披露環境及社會關鍵績效指標所採用的方法與往年一致。

### 聯絡我們

與利益相關者建立互信關係對我們的業務可持續發展至關重要。我們非常重視 閣下的意見，並將促使管理人為各利益相關者的最佳利益而加強相關管理。歡迎 閣下透過電郵 [ir@springreit.com](mailto:ir@springreit.com) 提供就 ESG 報告或我們可持續發展的表現提供意見及建議。 閣下的意見對加強我們在可持續發展及負責任企業實務上有重要作用。

### 可持續發展管治

#### 董事會聲明

董事會堅信培養穩健的環境、社會及管治常規的重要性，認識到加強我們組織及為改善我們運營所在社區作出貢獻的潛力。在應對更廣泛環境帶來的經濟及社會挑戰時，這一承諾尤為重要。

董事會負責監督環境、社會及管治事宜，包括管理環境及社會風險，並為我們的可持續發展策略、目標及解決環境、社會及管治及氣候相關問題的工作提供指引。董事會亦確保在營運、投資及風險管理過程中考慮環境、社會及管治及氣候相關因素，並檢討達成環境、社會及管治相關目標的進度。

管理人尋求與我們的持份者積極互動，以鼓勵我們整個業務價值鏈中的環境、社會及管治舉措，並增強我們抵禦氣候相關風險的能力。管理人亦意識到投資者將氣候相關風險納入其投資及風險管理策略的重要性日益增加。根據證券及期貨事務監督委員會於二零二一年八月二十日發佈的《致持牌法團的通函－基金經理對氣候相關風險的管理及披露》，董事會在可持續發展委員會的協助下，監督將氣候相關考慮因素納入投資及風險管理程序，並監督解決氣候相關問題的進展。

### 管治架構

強健的管治架構對有效的ESG管理至關重要，當中涉及多個工作層級及單位。春泉產業信託採納自上而下的管治架構，以指導及管理ESG相關事宜及表現。

董事會主要負責監督春泉產業信託的ESG戰略及表現。此外，董事會在監督風險管理系統(包括環境、社會及管治相關風險及機遇)方面發揮關鍵作用。為加強董事會對環境、社會及管治事宜的監督及系統化管理，我們已成立專門的可持續發展委員會。董事會在可持續發展委員會的建議指導下，批准可持續發展框架、策略及持續改進計劃，以促進可持續發展常規的持續改進。

可持續發展委員會已告成立，以確保對ESG事宜作有效的監察及制訂有效的策略方向，促進春泉產業信託的可持續發展、風險管理及改善各項營運表現的承諾。可持續發展委員會的主要職責包括：1)識別、評估及優先處理重大ESG事宜，有關事宜由董事會進一步審閱及批准；及2)監督ESG相關政策的制定及實施。


可持續發展委員會監督可持續發展相關舉措於物業層面的落實情況。商業管理人及物業管理人共同合作，對此等舉措作有效協調，並定期向可持續發展委員會報告。可持續發展委員會在制定策略改進上作出支援，以改善可持續發展表現，並編製年度ESG報告以供公開披露。



## 利益相關者的參與

管理人明瞭透過各種溝通渠道與相關利益相關者保持定期溝通的重要性。此舉有助管理人了解利益相關者對春泉產業信託業務營運及ESG表現的期望、關注事項及觀點。彼等的寶貴意見及見解有助管理人進一步提升相關策略業務政策及規劃，從而促進可持續業務營運。因此，管理人、商業管理人及物業管理人積極在春泉產業信託的日常營運中維持公開透明的溝通。

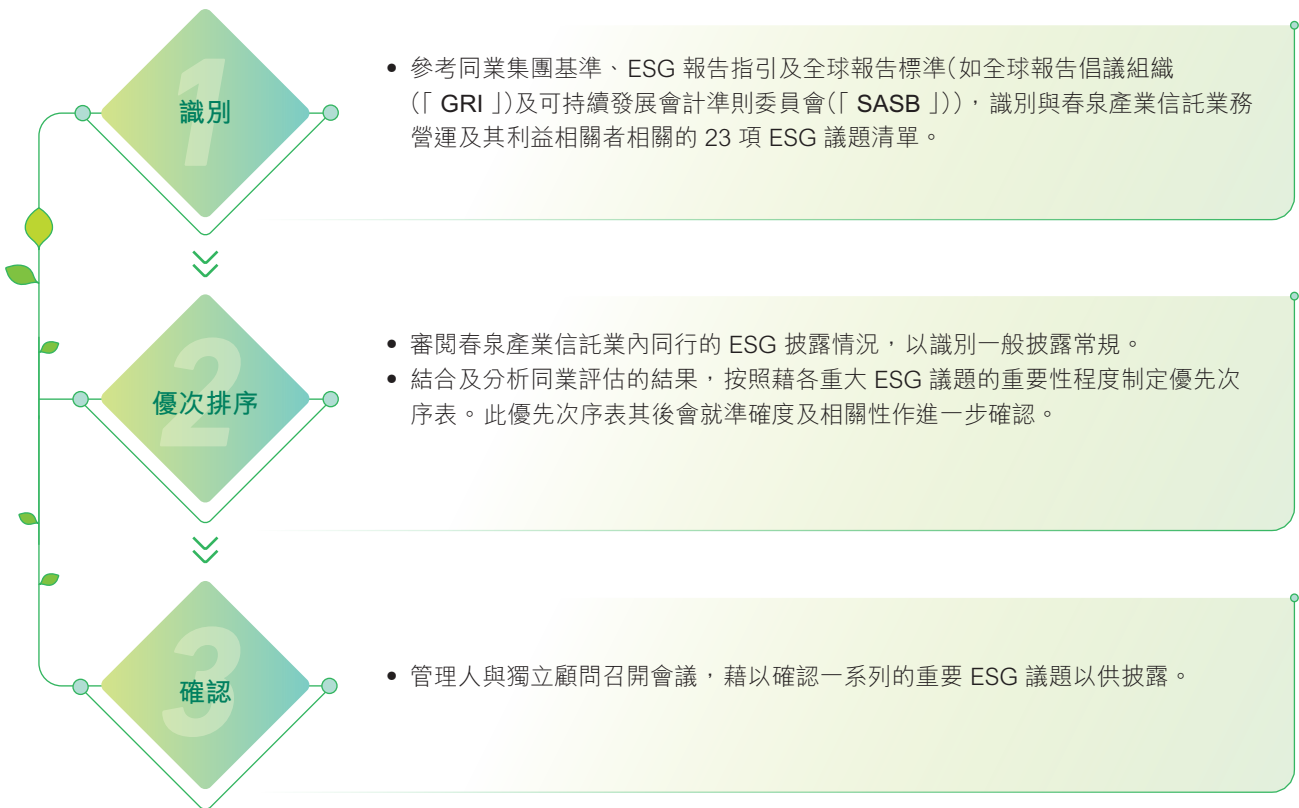
我們已識別出一系列影響春泉產業信託營運及發展或受其影響的主要利益相關者。下表說明與已識別主要利益相關者進行有效便捷溝通所採用的溝通渠道，以及各方的期望及關注事項。

利益相關者	期望及關注事項	溝通渠道
單位持有人／投資者 	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期投資回報</li> <li>可持續業務發展</li> <li>合規營運</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司網站</li> <li>股東大會</li> <li>企業報告及公告</li> <li>電郵及電話溝通</li> </ul>
僱員 <sup>3</sup> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>薪酬及福利</li> <li>職業健康及安全</li> <li>事業發展</li> <li>平等機會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>電郵及意見箱</li> <li>內部刊物</li> <li>員工會議</li> <li>年度表現評估</li> <li>員工培訓</li> </ul>
客戶 	<ul style="list-style-type: none"> <li>產品及服務質量</li> <li>數據隱私保護</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>客戶反饋及投訴</li> <li>客戶服務熱線</li> <li>客戶拜訪</li> <li>日常溝通</li> </ul>
商業夥伴 	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業誠信</li> <li>互相合作關係</li> <li>公開公平採購</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>合法行動及通訊</li> <li>持續直接參與</li> <li>採購及投標</li> <li>戰略合作及磋商</li> <li>電郵及電話溝通</li> </ul>
政府及監管機構 	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵守法律法規</li> <li>履行稅務責任</li> <li>支持經濟發展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期提交文件資料</li> <li>定期與監管機構溝通</li> <li>論壇、講座及會議</li> </ul>
社區 	<ul style="list-style-type: none"> <li>參與當地社區及公益事務</li> <li>改善當地社區環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司網站</li> </ul>
媒體 	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料透明度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司網站</li> <li>媒體查詢</li> </ul>

<sup>3</sup> 範圍涵蓋包括二零二三年春泉資產管理有限公司(管理人及其附屬公司)的直接僱員，以及代表管理人負責華貿物業及華貿天地運營職能及提供服務的承包商(物業管理人和位於北京及惠州的若干代表)僱員。

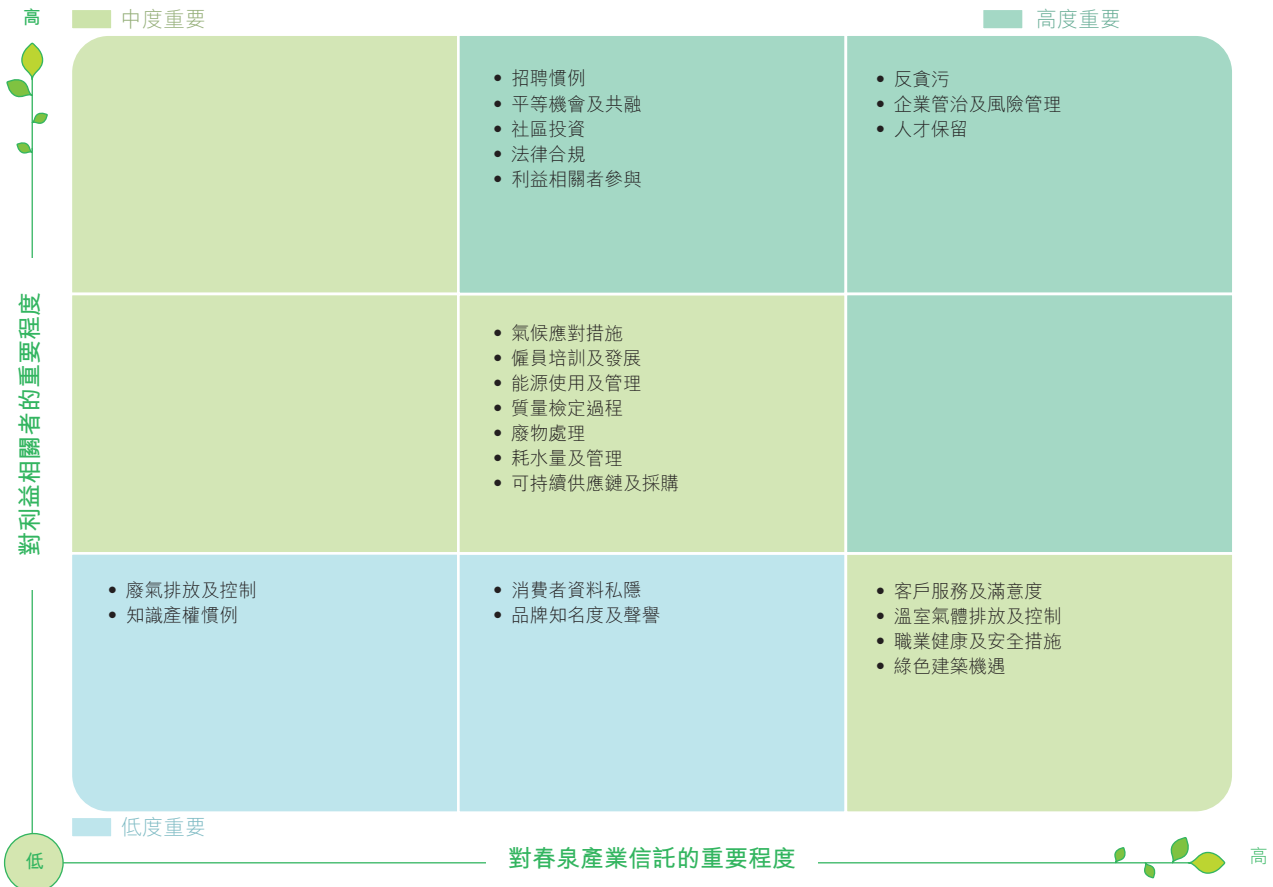
### 重要性評估

在獨立顧問的協助下，管理人進行年度重要性評估，以識別對春泉產業信託及各利益相關者而言屬高度重要的關鍵 ESG 議題。此評估讓管理人及時回應不同利益相關者提出的關注事項，並指導相關策略制定，並確保報告披露透明。於報告年度就重要性評估進行的相應工作程序如下：



經加入利益相關者意見、同業集團基準及內部評估後，即釐定出各 ESG 議題的重要程度，從而制定出重要程度矩陣，以形象化地表達各 ESG 議題的重要程度，高度重要的 ESG 議題列於矩陣的右上角。重要程度矩陣的結果及已識別的的重大 ESG 議題由董事會審閱及落實。

重要程度矩陣



根據重要性評估結果及與報告原則一致下，本報告的披露主要集中於披露較高重要性的議題。管理人亦考慮就中低度重要的ESG事宜提供整體管理方法，從而為利益相關者提供春泉產業信託ESG管理的清晰概念。管理人將繼續檢討現有ESG策略及政策，以優化ESG表現及報告披露，務求不斷改進。

報告年度的重要性評估結果顯示，關鍵環境、社會及管治議題(即(1)反貪污、(2)企業管治及風險管理及(3)人才保留)的重要性最高。該等議題對春泉產業信託及其利益相關者產生重大影響。反貪污措施對於確保道德商業慣例、保持透明度及降低法律及聲譽風險至關重要。有效的企業管治及風險管理框架對於建立信任、加強問責制及保障組織的長期可持續發展至關重要。人才保留至關重要，因為其直接影響管理人吸引及挽留熟練專業人員、促進創新及推動春泉產業信託卓越營運的能力。解決該等重大環境、社會及管治問題對於春泉產業信託為其持份者創造價值及促進符合其可持續發展目標的負責任商業實踐至關重要。

### 環境表現

管理人深明在投資及監管的考量日益增加下，可持續資產在房地產行業的重要性日增。在有效履行環境責任為宗旨下，物業管理人已於華貿物業及華貿天地落實一項強健而全面的環境管理體系。值得一提的是，華貿物業目前的環境管理體系已符合ISO 14001：2015環境管理體系標準，確保有高水平的環境表現。同時，華貿天地已實施一套能源管理體系，並為其營運物業制訂相關的政策。此體系亦在符合本地法規及法律下得到落實，以數據監察及分析為重心，並會定期檢討以確保達致最佳的能源表現。

華貿物業已制定一系列量化目標，以加強環境管理及推動樓宇內的表現改善。隨著近期收購華貿天地，管理人考慮到該物業作為購物中心的不同特點，認為有必要為該物業設立獨立目標。為確保準確及有意義的評估，管理人擬以物業的二零二三年表現作為建立另一套屬華貿天地特有目標的基準。管理人根據物業組合中樓宇的獨特特點及要求制定環境目標，旨在促進可持續發展實踐，並根據行業標準優化環境績效。

華貿物業及華貿天地已採取多項控制措施，以提高資源效率、減少排放及盡量減少廢棄物產生。該等措施旨在減輕任何負面環境影響，並促進可持續發展實踐。管理人已遵從營運所在地區的適用環境法律及法規<sup>4</sup>。於報告年度，管理人並無因不符規而招致巨額罰款。

#### A1 排放物

管理人致力透過有效管理排放物控制去減少春泉產業信託的相關營運足跡，以追求環境卓越。透過落實標準管理程序，商業管理人及物業管理人於華貿物業及華貿天地積極採取多項措施，以逐步朝著已定立的目標提升春泉產業信託的環保表現。

##### 廢物處理

在房地產行業，有效地減少浪費及妥善管理廢物不僅可保護環境，亦可節省成本。自二零二一年起，我們透過制定兩個定向廢物目標，加強提升春泉產業信託的廢物管理的舉措：



提高整個物業組合的回收率。



持續識別有效減少廢物、廢物分類及回收利用的機會。

<sup>4</sup> 包括但不限於《中華人民共和國(「中國」)環境保護法》、《中國大氣污染防治法》、《中國固體廢物污染環境防治法》、《中國水污染防治法》。

為配合管理人對負責任資源管理的承諾及上述目標的逐步達成，華貿天地已實施廢棄物管理政策，當中概述為維持完善的廢棄物管理系統而採取的明確步驟。該政策界定四類廢棄物的分類，包括可回收廢棄物、廚餘、有害廢棄物及其他廢棄物。樓宇管理人已委聘合資格承包商處理該等廢棄物類型的收集、儲存及運輸，以確保於指定收集地點妥善處理。在垃圾分流方面，廚餘垃圾轉化為肥料，可回收垃圾則運至回收中心，二次利用。

此外，華貿物業及華貿天地已實施一系列廢棄物相關措施，包括：

			
在公眾地方增設回收箱，方便收集可回收物料並進行分類。	僅聘用合資格及持牌承包商處理所收集的廢物並運送至廢物處理設施。	從相關政府部門取得污水排放許可證。	在收集垃圾時採納乾濕廢物分類法。

於報告年度，自華貿物業及華貿天地的租戶所收集廢物的估計總量顯示如下：

廢物類型 <sup>5</sup>		單位	二零二三年 <sup>附註</sup>	二零二二年	二零二一年
不可回收廢物	總量	噸	2,981	691	475
	密度	噸/平方米	0.010	0.005	0.003
可回收廢物	總量	噸	4,086	2,232	3,110
	密度	噸/平方米	0.014	0.015	0.021
一般建築廢料	總量	噸	8,910	4,320	8,640
	密度	噸/平方米	0.030	0.030	0.059
有害廢棄物	總量	噸	不適用	0.08	0.18
	密度	噸/平方米	不適用	不適用	不適用

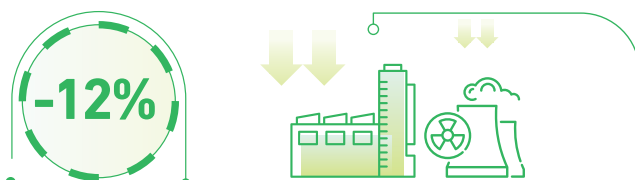
附註：二零二三年數據包括新收購的華貿天地，該購物中心與過往年度呈報的寫字樓相比具有不同的特徵及營運，可能影響三年的可比性。

<sup>5</sup> 不可回收廢物包括生活垃圾及家庭垃圾。可回收廢物包括廚餘(於二零二一年方開始)、塑料、紙張、玻璃及其他可回收物品。一般建築廢料包括室內裝修及建築改造工程產生的廢料。有害廢棄物包括需要特殊處理的一般辦公室有害廢棄物，如光管和墨盒。所有有害廢棄物均由物業管理人委任的持牌收集者儲存、收集及處置。

溫室氣體排放

能源消耗被視為華貿物業及華貿天地營運上溫室氣體排放的主要來源。我們一直致力尋求提高能源效益的機會，以進一步減少碳足跡。<sup>6</sup>此外，我們亦已制定以下長期溫室氣體減排目標，以響應國家政府的減碳倡議：

就最初組合中的寫字樓物業華貿物業而言，以二零一七年為基準，於二零二五年前將每平方米溫室氣體排放密度減少12%<sup>7</sup>。



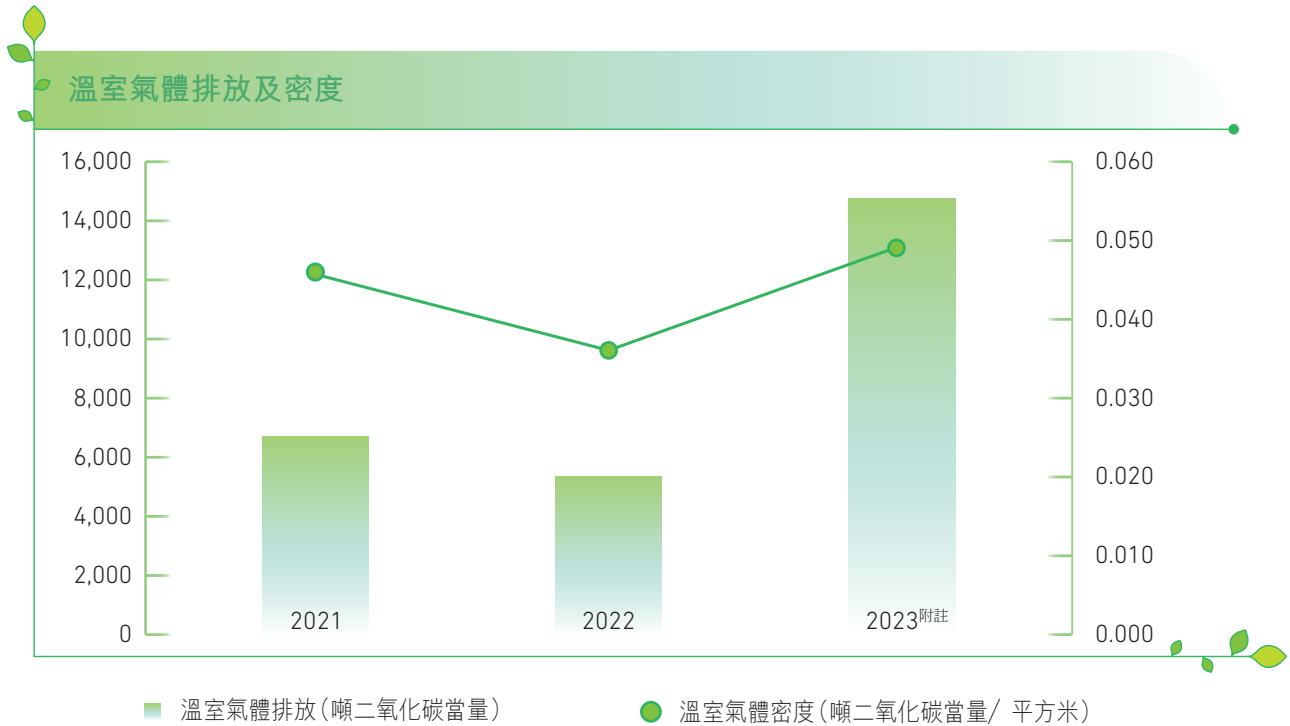
於報告年度內華貿物業及華貿天地的溫室氣體排放如下：

溫室氣體排放 <sup>8</sup>	單位	二零二三年附註	二零二二年	二零二一年
總量	噸二氧化碳當量	14,707	5,276	6,693
密度	噸二氧化碳當量／平方米	0.049	0.036	0.046

<sup>6</sup> 有關提升能源效率的措施的更多詳情，請參閱「A2 資源使用」一節。

<sup>7</sup> 對於二零二三年首次納入華貿天地，考慮到華貿天地作為購物中心的獨特特徵，我們的目標是根據華貿天地二零二三年的表現作為基線建立一個單獨的目標。

<sup>8</sup> 碳排放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)發佈的《溫室氣體盤查議定書》及香港交易及結算所有限公司發佈的《環境、社會及管治報告指引》中記錄的排放因子計算。就二零二零年及二零二一年的計算而言，已參考中華人民共和國國家發展和改革委員會應對氣候變化司發佈的中國區域電網基準線排放因素。同時，就二零二二年的計算而言，中華人民共和國生態環境部發佈的報告反映了國家基準排放因素的最新情況。關於碳排放的報告已涵蓋範圍1及範圍2。



附註：二零二三年數據包括購物中心華貿天地，該購物中心與過往年度呈報的寫字樓相比具有不同的特徵及營運，可能影響三年的可比性。

## A2 資源使用

為減少使用資源，管理人一直與物業管理人緊密合作並實施多項措施。例如推出宣傳活動及持續投資節能設備，以推廣節約能源。此外，物業管理人亦一直積極監察用水及能源消耗水平。發現任何異常模式時，會及時進行調查及採取補救措施。此主動舉措確保任何事宜都能得到迅速有效處理。

### 能源使用

公共區域的照明、空調以及電梯及自動扶梯運作被視為華貿物業及華貿天地能源消耗的主要來源。為展示管理人致力實現環境卓越及持續追蹤我們的節能進度，已制定節能目標：

就最初組合中的寫字樓物業華貿物業而言，以二零一七年為基準，於二零二五年前將每平方米能源密度減少12%<sup>9</sup>。



<sup>9</sup> 對於二零二三年首次納入華貿天地，考慮到華貿天地作為購物中心的獨特特徵，我們的目標是根據華貿天地二零二三年的表現作為基線建立一個單獨的目標。

## 環境、社會及管治報告(續)

華貿物業已實施辦公樓能源管理制度，作為正式落實能源消耗管理的一部分。同樣地，華貿天地已採納能源管理制度以實現相同目標。該等措施旨在建立結構化協議，以監測及控制各物業的能源使用，最終促進更可持續及有效的實踐。

尤其就華貿物業而言，Techcon-EEC 節能專家控制系統已自二零一七年起實施，為中央空調及暖氣系統的運行提供先進的能源管理及消耗分析。該系統亦提供消耗模式分析，以幫助優化能源效率。

管理人確認，目前的中央空調系統佔華貿天地總能源消耗約三分之一。制定《中央空調系統節能措施》，進一步減少春泉產業信託物業組合中與空調相關的能源消耗。本集團已提供清晰指引，概述應根據不同天氣狀況每日調整空調機組的運行數量及相應的製冷能力。有關中央空調系統保養工作的具體規定亦已訂明。

物業管理人亦已採取了以下措施來提升華貿物業及華貿天地的能源效率：



在建築物內安裝 LED 燈，以進一步減少耗電量。



在停車場入口處安裝高速捲簾，以更好地調節室內溫度<sup>10</sup>。



將所管理樓宇的盤管風機及 PM2.5 靜電除塵器<sup>11</sup>的清洗及維修時間表優化，為租戶提供舒適及節能的工作環境。

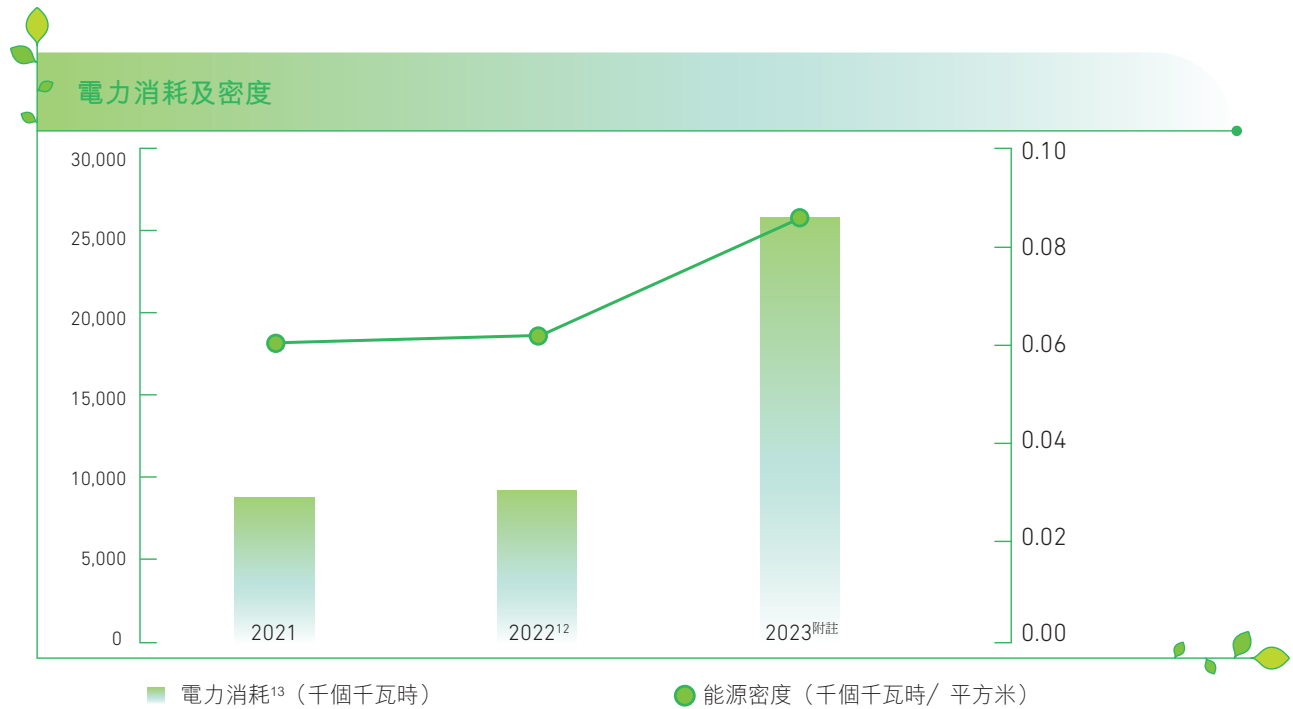
<sup>10</sup> 所提及的高速捲簾僅適用於華貿物業。

<sup>11</sup> 上述 PM2.5 靜電除塵器僅適用於華貿物業。



華貿物業及華貿天地於報告年度的能源消耗總量載列如下：

能源消耗	單位	二零二三年 <sup>附註</sup>	二零二二年 <sup>12</sup>	二零二一年
購買電力總量 <sup>13</sup>	千個千瓦時	25,715	9,080	8,808
密度	千個千瓦時/平方米	0.085	0.062	0.061



附註：二零二三年數據包括購物中心華貿天地，該購物中心與過往年度呈報的寫字樓相比具有不同的特徵及營運，可能影響三年的可比性。

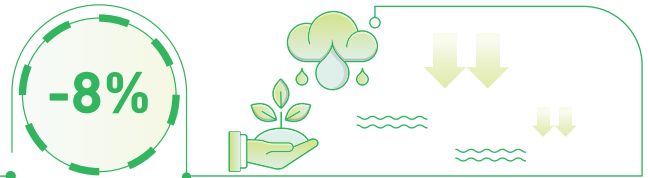
<sup>12</sup> 二零二二年的用電量增加乃由於華貿物業的大量改裝及維修活動所致。

<sup>13</sup> 不包括並非由商業管理人及物業管理人直接控制的租賃單位的租戶消耗。

### 水資源的使用

物業管理人就管理華貿物業及華貿天地日常運作所使用的龐大用水量作出巨大承諾。為鼓勵負責任地運用資源，管理人已制定降低耗水目標，旨在促進行之有效的水管理實務：

就最初組合中的寫字樓物業華貿物業而言，以二零一七年為基準，於二零二五年前將每平方米用水量密度減少8%<sup>14</sup>。



物業管理人致力確保租戶獲提供優質的本地水資源，並規範水管理程序。華貿物業及華貿天地的物業管理人已分別制訂有關任何緊急漏水事故的管理程序及應急方案。此等舉措有助保障所管理的物業，並確保所有人員安全。

就華貿物業而言，已實施緊急漏水應急預案，以盡量減少潛在損害及損失，該預案的核心是通過有效措施阻止漏水擴散，並在不同部門的人員之間建立有效溝通。華貿天地已制定預防水洩漏管理制度，包括預防及應急行動。除了在事故發生期間實施的應急程序外，本集團亦重視預防措施，例如提高租戶的意識、加強監控及系統修改、定期檢查以及為員工及人員提供培訓。

管理事宜的其中一部份為強制相關工程人員每月分析華貿物業及華貿天地各出租單位的水耗用數據，如發現有任何不正常情況，應及時進行調查並採取補救措施，以免浪費水資源，同時採納主要節約用水措施以進一步推廣節約用水，此等措施包括：

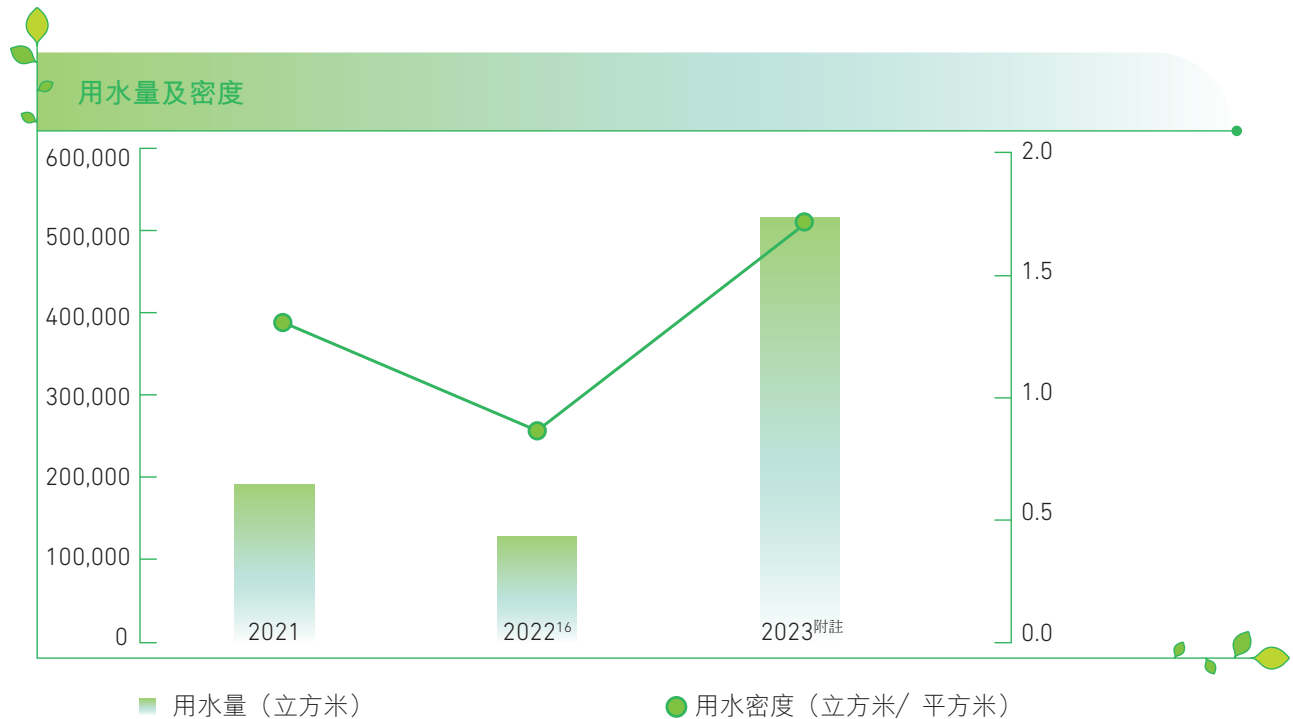


<sup>14</sup> 對於二零二三年首次納入華貿天地，考慮到華貿天地作為購物中心的獨特特徵，我們的目標是根據華貿天地二零二三年的表現作為基線建立一個單獨的目標。

## 環境、社會及管治報告(續)

於報告年度，華貿物業及華貿天地的用水量如下：

用水量 <sup>15</sup>	單位	二零二三年 <sup>附註</sup>	二零二二年 <sup>16</sup>	二零二一年
總量	立方米	514,693	127,422	191,339
密度	立方米/平方米	1.71	0.88	1.32



附註：二零二三年數據包括新收購的華貿天地，該購物中心與過往年度呈報的寫字樓相比具有不同的特徵及營運，可能影響三年的可比性。

<sup>15</sup> 不包括並非由商業管理人及物業管理人直接控制的租賃單位的租戶消耗。

<sup>16</sup> 二零二二年的用水量減少乃由於北京於二零二二年第四季度的大型封城措施所致。

### 慶祝地球日－華貿物業成功舉辦「轉投綠色低碳生活」活動

為展示我們對環境保護的承諾，物業管理人藉此機會於二零二三年四月與物業管理人及華貿物業的尊貴租戶一同慶祝地球日。我們精心組織了「轉投綠色低碳生活」主題活動，以在社區內創造積極影響並促進可持續發展實踐。我們收到的熱烈反應展示了參與者為創造改變而付出的熱情和奉獻精神。

該活動的成功可歸因於收集和回收的各種材料。通過收集舊衣物、書籍、廢紙、舊電池、過期藥物和電子廢物，我們不僅防止這些物品被送往垃圾堆填區，還確保它們得到適當的處理，以進行升級再造和回收。

參與者的一致好評及積極反饋表明彼等對活動目標及其對廢物管理及環境保護的影響的深刻理解。通過積極參與社區，我們培養集體責任感，並幫助個人在日常生活中採取行動。



### A3 環境及天然資源

為履行春泉產業信託對負責任營運及可持續發展的承諾，環保責任及人與自然和諧共處是華貿物業及華貿天地管理及營運的重中之重。除上述環境層面外，於報告年度亦已識別及解決其他重大環境問題，以盡量減少春泉產業信託對周邊環境的影響。

綠色建築

管理人深明與管理及營運物業相關的潛在環境影響。商業管理人及物業管理人均致力於根據全球及本地綠色建築原則及標準不斷改善相關建築表現，加快春泉產業信託的可持續發展進程。我們已取得以下綠色建築認證，以表彰我們在管理華貿物業下對可持續發展的承諾。管理人目前正在為華貿天地取得LEED認證。該認證標誌著管理人對春泉產業信託物業組合中的可持續實踐及環保營運的承諾。

華貿物業於二零二一年五月獲得中國綠色建築評價標識二星級別認證，以表彰我們在建築生命週期內持續致力改善物業的環保層面。



於二零二零年三月，華貿物業獲得LEED「既有建築的運營及維護」鉑金級認證，此乃對我們盡職管理樓宇對環境及天然資源的重大影響的認可。








於全球最為廣泛使用的綠色建築評分系統LEED評分系統中取得95分（總分為110分）。

管理人將繼續致力尋求進一步機會，提升春泉產業信託於綠色建築營運的表現，從而盡量降低對環境的潛在影響。

### 翻新

物業管理人已設立翻新工程管理辦公室(「翻新管理辦公室」)，監察及規管在華貿物業內展開翻新、維修及保養活動時所產生的噪音、氣味及廢物。翻新管理辦公室執行書面指引以確保符規。例如，用戶手冊及翻新手冊訂明所有租戶於華貿物業及華貿天地進行建築翻新及維修工程上須遵從的相關要求。不同的要求包括但不限於以下各項：

				
所用物料應符合指定的環保標準，即無危險、無氣味、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潛在影響。

### A4 氣候變化

氣候變化為全球各地關注的議題，而達致碳中和為不少國家的共同目標。巴黎協定為降低溫室氣體上具法律約束力的協定，其於二零一五年獲採納。此外，中國提出於二零三零年前達致碳達峰，並於二零六零年前達致碳中和。

考慮到華貿物業在北京以及華貿天地在惠州的營運，此兩項所管理物業可能受到極端天氣事件及其他氣候相關風險的影響。春泉產業信託參照TCFD的推薦建議，定期進行氣候相關的風險評估。此舉可考助識別對春泉產業信託營運及發展帶來的潛在財務及營運影響，並讓我們探討應對氣候變化的機會並制訂行動計劃。

管理人承諾優先主動管理氣候相關風險，藉此促進可持續的業務增長，同時應對降低氣候變化影響的迫切需要。

實體風險

風險類別	風險	時期 <sup>17</sup>	財務影響
急性	極端天氣事件 (例如洪水、 熱帶氣旋、山火)	短期	<ul style="list-style-type: none"> <li>收益減少，有關人員的健康及安全風險增多(包括損失人手及曠工)，令成本上漲</li> <li>業務中斷(例如供應鏈因交通出現難題而中斷)令收益減少</li> <li>維修及更換受損及/或被毀資產，令資本成本上漲</li> </ul>
慢性	氣溫上升 (例如熱浪)	中長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>酷熱令生產力下降，包括限制戶外工作，從而令收益減少</li> <li>為進行冷卻而令營運成本增加</li> </ul>

過渡風險

風險類別	風險	時期 <sup>17</sup>	財務影響
政策	碳定價	中短期	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵守新標準及披露規定令營運成本增加</li> <li>政策改變令現有設備及器具報廢及提早退役</li> <li>稅款增加，而為抵銷碳排放而令開支增加</li> </ul>
	氣候相關報告責任增加	中短期	
	建築物能源守則收緊	中短期	
市場	客戶行為改變	中長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>消費者的偏好轉移至綠色替代品，令對傳統產品及服務的需求下降</li> <li>由於經濟轉移至低碳經濟及由可再生能源推動，令營運成本增加</li> </ul>

<sup>17</sup> 短期：0-2年；中期：3-5年；長期：5年以上。

### 對潛在影響的回應

為回應上述與氣候變化相關的潛在財務及營運影響，管理人一直與商業管理人及物業管理人進行溝通。物業管理人及所有相關駐場人員已充份準備，並具備必須的知識，以有效應對氣候相關事件。此包括制定及落實相關應急計劃，以降低潛在風險。

例如，華貿物業的物業管理人已制定全面計劃，以應對各種天氣相關挑戰。其中包括但不限於《工程部防凍方案》、《風電應急響應方案》、《除雪除冰應急方案》及《防洪應急方案》。該等計劃共同有助於華貿物業在面對各種與極端天氣帶來的挑戰相關的氣候風險時的整體準備及韌性。

### 個案研討

#### 洪水緊急應變計劃

我們已制定全面的洪水緊急應變計劃，確保有系統地及有效地應對洪水。為改善各項華貿物業的排水能力，物業管理人持續加強檢查和改善基礎設施，特別是在水浸黑點，以免任何排水渠受到阻塞。物業管理人於每年七月初展開檢查，保證物業管理團隊已為雨季作好準備。

同時，應急程序和預防措施也已制定，以減輕洪水帶來的影響。此外，我們定期為負責人員安排定期培訓計劃及演習，以確保他們熟悉在洪水時的相關角色和責任。有關培訓及演習涵蓋恰當使用沙包到山坡維護等不同題目。預期此等應對氣候的應變措施可有效加強我們於氣候變化下的風險管理及減緩其影響的策略。





### 颱風應變計劃

鑒於颱風帶來的風險不斷增加，我們亦已制訂全面的颱風應變計劃。物業管理人將每日監察天氣預測，當颱風達到或超過第四級以上時即時採取必要行動。本計劃包含一系列措施，包括但不限於：

- 加強檢查建築物外部，例如外牆裝飾及設施是否穩固；
- 定期檢查窗戶及開關是否穩固，如發現任何問題，即時報請維修；
- 嚴禁高空工作；及
- 如發現門窗損壞或碎裂，則保護有關場地及豎立警告標識。



## 社會表現

### B1 僱傭

儘管春泉產業信託並無任何僱員，春泉產業信託的管理人明瞭人力資源是達致春泉產業信託業務目標上的最珍貴資產。因此，管理人已訂立行之有效的人力資源管理制度，旨在與春泉產業信託有關的所有個人創設安全、具推動力及包容的工作環境。僱員手冊列出支持此目標的主要舉措，包括：



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，從而確保公正及平等機遇。



定期進行評核機制，持續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。

此外，管理人致力以主動方式集合來自不同背景的人才，創造多元包容的工作團隊。此方針創設一個人盡其才及最佳的平台。在招聘程序中，管理人視公平及透明為應秉持的最重要原則，確保讓參與其中的每名人士得到公平機會及不偏不倚的對待。管理人致力於根據員工個人的資質、經驗及專業身份，為全體員工提供平等及包容性的工作環境，而不論其國籍、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的法律及規例的情況<sup>18</sup>。

<sup>18</sup> 包括但不限於香港特別行政區(「香港特別行政區」)法例第57章僱傭條例、中國勞動法、中國勞動合同法、中國工會法。

僱員 <sup>19</sup>		二零二三年		
僱員總數	數目	212		
• 春泉資產管理有限公司	百分比	5.66		
• 承包商	百分比	94.34		
按性別劃分		男性	女性	
• 春泉資產管理有限公司	百分比	50.00	50.00	
• 承包商	百分比	73.00	27.00	
按僱員類別劃分		一般職系	中級管理層	高級管理層
• 春泉資產管理有限公司	百分比	25.00	50.00	25.00
• 承包商	百分比	85.50	12.50	2.00
按年齡組別劃分		三十歲以下	三十歲至五十歲	五十歲以上
• 春泉資產管理有限公司	百分比	25.00	58.33	16.67
• 承包商	百分比	41.00	51.50	7.50
按地區劃分		香港	中國內地	
• 春泉資產管理有限公司	百分比	75.00	25.00	
• 承包商	百分比	0.00	100.00	
流失率 <sup>20</sup>		二零二三年		
整體僱員流失率	百分比	8.33		
按性別劃分		男性	女性	
	百分比	0.00	16.67	
按年齡組別劃分		三十歲以下	三十歲至五十歲	五十歲以上
	百分比	0.00	14.29	0.00
按地區劃分		香港	中國內地	
	百分比	11.11	0.00	

<sup>19</sup> 「僱員」的統計範圍包括二零二三年春泉資產管理有限公司(管理人及其附屬公司)的直接僱員，以及代表管理人負責華貿物業及華貿天地運營職能和提供服務的承包商(物業管理人和其他北京及惠州代表)的僱員。先前報告呈列的二零二一年及二零二二年數據不包括物業管理人及其他惠州代表。

<sup>20</sup> 僅包括春泉資產管理有限公司(管理人及其附屬公司)的直接僱員。

物業管理人深明培養僱員(不論其年齡組別或職位)強烈的團結意識及團隊精神的重要性。為此，華貿物業及華貿天地的物業管理人積極組織員工活動，分別促進團隊各級之間的聯繫及合作。這些活動是員工與其他日常工作中一般不會有所互動的同事進行互動和交流的寶貴機會。通過打破壁壘，鼓勵跨職能關係，這些活動有助於消除差距，促進相互理解，並建立有凝聚力和支撐性的工作環境。最終，該等努力有助於提高工作滿足程度、提高員工士氣及提高整體生產力。

個案研討

喜慶端午節，加強聯繫

為了慶祝中國傳統文化，培養員工更強的歸屬感和凝聚力，華貿天地的物業管理人在端午節組織了充滿活力的團隊建設活動。該活動得到了團隊的踴躍參與，創造了充滿活力和動感的工作環境。此外，物業管理人通過提前為團隊準備端午節禮物，擴大其體貼的姿勢。這些精心策劃的禮盒充滿了關懷和祝福，作為對他們辛勤工作的感謝，體現了物業管理人對他們福祉的堅定承諾。在每位員工的臉上溫馨看到了快樂的笑容，證明了該舉措的成功。



個案研討

以特別的芳香療法活動紀念國際婦女節

為慶祝國際婦女節，我們舉辦了一次精油手部護理和芳香治療的特別活動。在此衷心的時刻，我們致力於表達對我們團隊中傑出女性的感謝和關懷。該活動以專業芳香療法為特色，提供精油手部護理服務，為紓緩壓力提供機會。此外，參與者有機會深入了解芳香療法的基本面，並獲得對精油多樣化益處的見解。這是一次有意義的活動，旨在紀念及慶祝國際婦女節，同時展示我們對社區中傑出女性的堅定支持。



個案研討

六一兒童節促進工作與生活平衡和家庭聯繫

六一兒童節旨在強調家庭與孩子之間的密切關係，為他們提供一個快樂和充滿樂趣的時刻。為強調工作與生活平衡的重要性，並加強團隊與家人之間的聯繫，我們舉辦了一場活動，包括各種互動遊戲、娛樂活動及鼓勵親子參與的研討會。本集團堅信，投資於個人及其家人的福祉對於創造和諧及互助的工作環境至關重要。該活動旨在提醒與家人共處優質時間的重要性以及我們對社區整體福祉的重視。



## B2 健康與安全

在春泉產業信託，管理人透過在我們管理的物業實施穩健的健康及安全常規，將租戶、僱員及持份者的福祉放在首位。為確保健康及安全的工作環境，管理人已制定全面的工作場所風險評估清單。該清單涵蓋顯示屏、輸入設備、工作桌椅、文件夾、腳踏、照明及噪音水平等各種設施。目的是評估潛在風險並識別與工作站健康及安全相關的任何異常情況。如果發現任何問題，需要採取適當的跟進行動，以及時處理和減輕該等問題。

物業管理人及物業管理人均致力於識別並積極防止華貿物業及華貿廣場內的潛在職業危害。在樓宇保養活動中，僅持有適當證書及牌照的人員獲授權操作重型機械及設備。透過系統化的風險識別程序，加強管理物業的健康及安全事宜的管理。該過程的結果通過《隱患排查評估表》和《環境因素識別與評估表》進行有效溝通。此外，我們向相關人員提供及分發一系列與安全相關的工作手冊，以進一步加強彼等對安全協議的了解及遵守。

尤其是對於華貿物業而言，北京的空氣質量一直受到華貿物業租戶及訪客的關注。物業管理人非常重視物業內的室內空氣質素控制。我們已安裝配備靜電過濾器及活性炭層的空氣淨化系統。該等系統旨在為樓宇管理人、物業管理人、租戶及訪客營造舒適健康的環境。通過該等措施，華貿物業已成功降低PM2.5水平，達到35 $\mu$ 克/立方米的一級國家標準，從而確保提供清潔及優質的室內空氣。

自二零二一年起，物業管理人已設置四部額外的自動體外除顫器(「自動體外除顫器」)，作為緊急情況的預防措施，並為相關員工安排急救訓練。同樣，於報告年度，物業管理人亦安排操作人員參加由中國紅十字會北京分支提供的急救培訓，以確保我們的操作人員具備有效操作自動體外除顫器及處理相關緊急情況的必備技能及知識。



消防演練

華貿物業的物業管理人組織了一次全面的消防演習，並附有詳細記錄的疏散演習計劃、流程記錄及表現評估。加強消防安全管理，提高防火意識，強化消防安全責任，使個人具備消防和疏散程序的基本知識。作為該舉措的一部分，我們向租戶及相關人員分發安全手冊，為他們提供有關消防安全措施的必要資料及指引。通過該等努力，物業管理人旨在確保華貿物業採取積極主動及充分準備的消防安全方法，保障所有佔用人的福祉，並在物業持份者中推廣安全文化。



因工亡故及工傷		二零二三年	二零二二年	二零二一年
因工亡故總人數	數目	0	0	0
因工亡故比率	百分比	0	0	0
工傷總人數	數目	0	0	0
因工傷損失總工作日數	數目	0	0	0

於報告年度，管理人並不知悉任何違反有關職業健康及安全法律法規的事件<sup>21</sup>。

<sup>21</sup> 包括但不限於香港特別行政區的職業安全及健康條例、中國安全生產法。

### B3 發展及培訓

憑藉管理人、商業管理人及物業管理人領導各級僱員作出表現，春泉產業信託方能精益求精。在明瞭灌輸內部能力及技能的重要性下，管理人以創造正面學習氛圍及提供持續培訓及發展機遇為先。此方針確保相關人員緊從市場趨勢及發展。

春泉資產管理有限公司於報告年度亦提供有關符規及道德、氣候相關風險，以及中國市場房地產投資信託近期發展的培訓，確保管理人主動管理物業，從而維持高出租率，達致租金強勁增長，將春泉產業信託的淨物業收益擴至最大。

安全及技術培訓得到高度重視，並向商業管理人及物業管理人的相關操作人員提供涵蓋火警演習以至應急、工作場所安全、客戶服務及反欺詐等計的培訓劃，目標為讓駐華貿物業及華貿天地的操作人員具備必要的知識與技能，應對與其職責相關的不同場景。對商業管理人及物業管理人相關操作人員的培訓要求亦已得到規範，確保整個機構內的標準一致而具高水平。

已受訓僱員及培訓時數 <sup>22</sup>		二零二三年		
已受訓僱員百分比－按性別劃分		男性	女性	
• 春泉資產管理有限公司	百分比	100.00	83.33	
• 承包商	百分比	100.00	81.48	
已受訓僱員百分比－按僱員類別劃分		一般職系	中級管理層	高級管理層
• 春泉資產管理有限公司	百分比	66.67	100.00	100.00
• 承包商	百分比	95.91	100.00	75.00
平均培訓時數－按性別劃分		男性	女性	
• 春泉資產管理有限公司	時數	7.58	8.09	
• 承包商	時數	10.87	52.39	
平均培訓時數－按僱員類別劃分		一般職系	中級管理層	高級管理層
• 春泉資產管理有限公司	時數	2.83	9.76	9.00
• 承包商	時數	21.25	28.04	20.25

<sup>22</sup> 「已受訓僱員及培訓時數」的統計範圍涉及二零二三年春泉資產管理有限公司(管理人及其附屬公司)的直接僱員，以及代表管理人負責華貿物業及華貿天地運營職能和提供服務的承包商(物業管理人和其他北京及惠州代表)的僱員。先前報告呈列的二零二一年及二零二二年數據不包括物業管理人及其他惠州代表。



### B4 勞工準則

管理人絕不容忍不道德的僱傭實務。於春泉產業信託的營運中，管理人、物業管理人及商業管理人嚴格遵從有關勞工準則的適用法律及法規，報告年度並無僱用18歲以下的童工或強迫勞動。

於招聘過程中，申請人須出示身份證明文件，例如身份證及護照，以及工作記錄，以作我們的記錄。此舉可確保相關人士的工作資格完全符合適用法律及法規下的要求。我們經常要求商業管理人及物業管理人採取適當的審查及預防措施，以盡量降低相關風險。該等措施亦包括簽署僱傭合約，當中規定保障雙方權益的僱傭條款及條件。凡發現管理人、商業管理人或物業管理人的任何成員違反勞工規定，均將受到紀律處分及／或可能被起訴。

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

我們強烈鼓勵及建議供應商遵守春泉產業信託的環境及社會責任常規。堅持公平勞工標準及將可持續發展融入春泉產業信託的日常營運至關重要。透過與具有相同價值觀的供應商合作，管理人致力打造秉持道德原則的供應鏈，為更可持續的未來作出貢獻。

在採購方面，我們優先選用聲譽記錄、環境及安全表現、產品及服務質素、監管符規，以及成本相關考慮因素上均屬良好的供應商及承包商。供應商如持續未能達到預期水平，可能會受到追索。在採購貨物時，管理人及物業管理人亦會考慮環境因素，並建議盡可能使用低碳環保材料，例如具有可持續林業認證的紙張。亦鼓勵物業管理人在恰當時參考管理人的推薦建議，以進行綠色採購。

於報告年度按地理位置劃分的供應商數目 <sup>23</sup>		香港	中國內地
• 春泉資產管理有限公司	數目	63	0
• 承包商	數目	0	196

<sup>23</sup> 「於報告年度按地理位置劃分的供應商數目」的統計範圍涉及二零二三年春泉資產管理有限公司(管理人及其附屬公司)的直接僱員，以及代表管理人負責華貿物業運營職能和提供服務的承包商(物業管理人和其他北京及惠州代表)。先前報告呈列的二零二一年及二零二二年數據不包括物業管理人及其他惠州代表。

個案研討

華貿物業的環境、社會及管治招標制度

在華貿物業，物業管理人已採取重要措施以規範供應鏈管理，並在採購過程中優先考慮環境、社會及管治因素。該承諾通過一系列ESG優先招標程序得到加強。

實施的其中一項關鍵舉措是採購管理程序，該程序建立了與華貿物業管理及營運相關的標準化採購活動。該程序明確界定參與採購過程的各部門的職責，並為不同階段的採購系統建立一致的工作流程及要求。

作為潛在供應商評估過程的一部分，我們已制定自我評估表格。該表格使物業管理人能夠全面了解各供應商在環境實踐、勞工管理、供應鏈管理、品質控制、商業道德及社區投資方面的表現。透過收集有關資料，物業管理人可作出知情決定，並優先考慮符合華貿物業環境、社會及管治目標的供應商。

此外，物業管理人已就工程工作引入招標技術審查表格，當中考慮環境、社會及管治因素。這些因素包括綠色節能設計的質量、施工期間和項目完成後的能源效率和室內環境標準，以及供應商對社會責任、企業管治和反貪污原則的遵守。通過將該等環境、社會及管治考慮因素納入招標評估流程，華貿物業旨在選擇對可持續實踐及負責任商業行為有承擔的供應商。

於報告年度，華貿物業使用紙張大部分均採購自提供經認證環保產品的供應商。該等供應商持有森林管理委員會(「FSC」)及中國環境標誌產品認證標準等認證，確保紙張符合公認環境標準。此外，其他材料及物資(包括潔手液)均採購自擁有綠色證書的供應商，進一步表明我們對華貿物業可持續實踐的承諾。



### B6 產品責任

#### 客戶服務及品質保證

物業管理人代表管理人，因此商業管理人委聘高質素物業管理人對於確保春泉產業信託物業的有效管理及營運至關重要。於評估過程中，將考慮多項標準。該等標準包括ISO 9001 質量管理體系以及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質。

除商業管理人及物業管理人的資格外，已正式制定一套全面的管理規定及程序。其中包括員工敬業與自律管理手冊、工程部手冊及客戶服務部手冊。此舉確保於華貿物業及華貿天地內貫徹一致及標準化的常規、提升效率及整體營運效益。

建立穩固的業主與租戶關係是春泉產業信託促成持久租約的重要因素。客戶服務部在物業管理人的指導下，以租戶的意見為中心，及時處理租戶的需求及疑慮。如收到任何客戶投訴，我們已制定標準化的投訴處理程序，讓相關前線員工及時處理及解決個案。我們將根據情況指派員工代表進行進一步調查及相應的跟進行動(如有)。我們承諾回應所有收到的投訴。我們持續檢討租戶及訪客的建議，以提高我們的服務質量。於報告年度，華貿物業及華貿天地共接獲8宗投訴。指定員工迅速採取行動，所有投訴均得到專業處理及解決，並收到積極反饋。

為更好地評估物業管理人的表現，我們定期進行租戶拜訪及租戶滿意度調查，以提高客戶服務質素。例如，我們每年進行一次租戶滿意度調查，以收集及了解華貿物業及華貿天地的租戶反饋，從而制定未來改進計劃。有關工作以網上問卷及管理層訪談的形式進行。調查的重點放在所提供的設施及服務管理的質量，以及在當前環境下是否能滿足租戶的期望，作為識別關鍵改進領域的定量分析。勘察設計與數據預測的一致性及可靠的歷史數據庫使中國在管物業與同行之間可持續比較。

於報告年度，物業管理人積極與相關利益相關者溝通，以收集反饋及見解。物業管理人獲得熱烈反饋，華貿物業的回應超過850份，華貿天地的回應超過380份。此外，物業管理人亦與租戶進行超過50場個別訪談，有超過1700分鐘的寶貴溝通。

於報告年度，華貿物業的滿意度高達95.3%。92.4%受訪者表示願意推薦華貿物業、88.4%受訪者表示願意續簽租約及85%受訪者表示對團隊建立的忠誠度，進一步證明了這高水平的滿意度。同樣地，於報告年度，華貿天地的滿意度高達94%。這些成績證明了團隊致力於超越客戶期望，並於華貿物業及華貿天地均取得卓越表現。管理人對這些成就深感自豪，並繼續致力於不斷提升其尊貴的持份者的體驗。

### 負責任的投資

投資者日益著重以特定的ESG條件評估各間公司，著重負責任投資的分組亦持續擴張。現今的業務環境要求以更全面方式滿足所有利益相關者，管理人致力提供長期價值。此涉及有系統地應對各種具備ESG風險與機遇的負責任投資。管理人致力提升ESG管理實務，春泉產業信託在作出每項投資決策時均會考慮ESG因素，同時會執行強健的流程和控制以評估每項投資決策的ESG影響。

### 資訊安全

管理人極重視僱員、租戶及其他利益相關者有關個人資料、租戶記錄及其他敏感資料等方面的數據隱私及數據保護。管理人、商業管理人和物業管理人已發展健全的數據安全體系，可保護我們日常營運中保障有關資料。內部程序及控制措施已得到落實，確保用戶數據得到保護，並避免不必要的數據外洩或遺失。敏感資料均通過使用物理及系統性程序(如安全套接字層(「SSL」)和存儲加密)保護，並僅可由獲授權僱員按「應知方知」的基準獲取。所有數據均會存儲在受防火牆和防病毒軟件保護的受保護服務器中。機密信息的處理在相關手冊和合約中有明確規定。

管理人亦於僱員手冊內指明機密性要求，要求僱員嚴格遵守保密制度，不會披露公司文件的重要內容及商業秘密。管理人亦為全體僱員提供保安培訓，並不時傳閱任何事項或必要的更新。我們亦期望供應商及承包商等相關人士會遵守我們在資料保安及隱私方面的高標準。

於報告年度，管理人並無得悉任何有關不遵守產品責任以及數據隱私的法律及規例的情況。

### B7 反貪污

正直是確保企業業務營運可持續長期發展的基石。管理人決不容忍任何形式的貪污行為或任何形式的瀆職行為，並期望全體僱員及業務夥伴秉持高標準的商業道德，並於其業務活動及交易中履行。反貪污指引列明，管理人嚴禁全體僱員直接或間接向我們的客戶及業務夥伴提供或收受任何形式的好處(例如金錢、款待及佣金)，或以不當形式尋求個人利益，以及進行任何勒索、欺詐及洗黑錢活動。違反規則的僱員會受到包括終止聘用在內的紀律處分。我們定期提供內部培訓，以提升僱員對反貪污的意識為目標。

管理人已制訂舉報政策，鼓勵僱員及外部利益相關者真誠地報告潛在或懷疑的不當行為、不檢行為及貪污行為。管理人致力將舉報者身份以及所有相關報告資料保密，以保護任何不公平對待及報復。我們會及時進行內部調查，並在有需要時根據調查結果作出補救行動。同時，內部核數師會定期就舉報政策的成效進行檢討。

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

管理人致力通過義工活動及社區參與，為社區創造正面影響。體會到促進社會責任感的重要性，華貿物業及華貿天地的物業管理人舉辦了一系列社區活動，旨在使租戶、訪客及更廣泛的社區參與其中，同時推廣對環境及社會的關注。

華貿物業及華貿天地的物業管理人致力善用資源，積極向其租戶及廣大社區推廣環保及可持續發展常規。就此舉辦的一項值得注意的活動為於四月在華貿物業舉行的「轉投綠色低碳生活」年度地球日慶祝活動(如上一節所述)。此外，華貿天地的物業管理人採取進一步措施，招聘志願者教育及提高公眾對廢物分類及回收的意識。該等活動在傳授知識及激勵個人擁抱環保習慣及行為方面發揮重要作用。參與者更深入了解負責任資源利用的重要性，鼓勵他們作出可持續的選擇。通過培養社區內的環境管理意識，樓宇管理人致力於共同培養為後代保護地球的承諾。



### 植樹綠化未來

華貿物業及華貿天地的代表分別積極參與植樹活動，展示春泉產業信託對社區投資實踐的堅定承諾。他們積極參與植樹活動，為改善當地環境作出貢獻。通過創造更多的綠色空間，共同努力在對抗空氣污染、減輕氣候變化的影響及培養生物多樣性方面發揮了作用。

華貿物業及華貿天地的團隊進一步加強與當地社區的聯繫，展示彼等與居民互動及共同努力實現共同目標的真誠奉獻。通過將時間和資源投入到直接造福社區的舉措中，他們建立了信任、商譽，並樹立了作為一個具有社會責任感的組織的正面聲譽。



### 六一兒童節暖心活動，賦能留守兒童

華貿天地團隊於六一兒童節在惠州舉辦了「愛無地行，賦能成長：關愛留守兒童」的暖心活動。主要目標是為當地留守兒童提供關懷及支持。我們的代表參與了有意義的互動，用心傾聽孩子們的想法和關切，以了解他們的需求和挑戰，鼓勵孩子們勇於面對障礙，並強調教育的重要性。

該活動得到了「惠州手拉手公益服務中心」的高度評價，對孩子們產生了深遠影響，樹立了新的信心和希望。華貿天地團隊的同情心努力激發了更多對留守兒童福祉的認識和關注，鼓勵更多企業參與並提供支持。這項共同承諾旨在確保留守兒童得到應有的照顧和機會。

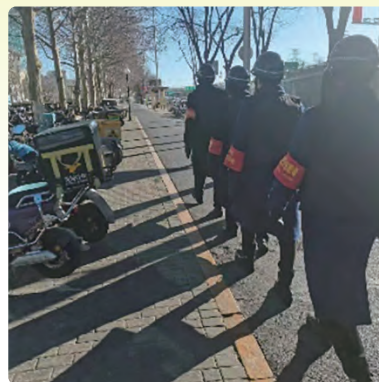


17 短期：0-2年；中期：3-5年；長期：5年以上。



### 社區安全管理、團結及信任

此外，華貿物業團隊於節日期間提供的義務巡邏及安保保障進一步彰顯彼等對社區福祉的堅定承諾。通過積極參與確保社區的安全和保安，我們的社區管理不僅提供了一種放心的感覺，而且在整個社區中培養了團結和支持的意識。該計劃不僅提升社區內的整體體驗，亦培養社區成員的強烈歸屬感及信任感。



展望未來，管理人決心透過探索其他有效參與的渠道，進一步加強社區投資。通過不斷尋求對社區產生積極影響的方法，管理人致力建立更牢固的關係，促進社會凝聚力，並為社區的整體福祉及發展作出貢獻。

香港聯交所環境、社會及管治報告指引內容索引

強制披露規定		相關章節
<p><b>管治架構</b></p>	<p>由董事會發出的聲明，當中載有下列內容：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管；</li> <li>(ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及</li> <li>(iii) 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。</li> </ul>	<p>可持續發展管治－管治架構</p>
<p><b>匯報原則</b></p>	<p>描述或解釋在編備環境、社會及管治報告時如何應用下列匯報原則：</p> <p><b>重要性：</b>環境、社會及管治報告應披露：(i) 識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；(ii) 如發行人已進行利益相關者參與，已識別的重要利益相關者的描述及發行人利益相關者參與的過程及結果。</p> <p><b>量化：</b>有關匯報排放量／能源耗用(如適用)所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。</p> <p><b>一致性：</b>發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更(如有)或任何其他影響有意義比較的相關因素。</p>	<p>關於本 ESG 報告－報告標準及原則</p>
<p><b>匯報範圍</b></p>	<p>解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。</p>	<p>關於本 ESG 報告－報告範圍</p>

層面	關鍵績效指標	描述	相關章節
<b>A. 環境</b>			
<b>A1 排放物</b>	A1 關鍵績效指標 A1.1	一般披露 排放物種類及相關排放數據。	環境表現—A1 排放物 考慮到主要業務的性質， 於報告年度春泉產業信託 的營運並無產生重大氣體 排放。
	關鍵績效指標 A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫 室氣體排放量(以噸計算)及(如適 用)密度(如以每產量單位、每項設 施計算)。	環境表現—A1 排放物
	關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算) 及(如適用)密度(如以每產量單位、 每項設施計算)。	環境表現—A1 排放物
	關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算) 及(如適用)密度(如以每產量單位、 每項設施計算)。	環境表現—A1 排放物
	關鍵績效指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到 這些目標所採取的步驟。	環境表現—A1 排放物
	關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方 法，及描述所訂立的減廢目標及為 達到這些目標所採取的步驟。	環境表現—A1 排放物

層面	關鍵績效指標	描述	相關章節
<b>A2 資源使用</b>	A2	一般披露	環境表現－A2 資源使用
	關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現－A2 資源使用
	關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現－A2 資源使用
	關鍵績效指標 A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境表現－A2 資源使用
	關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境表現－A2 資源使用
	關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	考慮到主要業務的性質，於報告年度營運並無產生重大氣體排放。
<b>A3 環境及天然資源</b>	A3	一般披露	環境表現－A3 環境及天然資源
	關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境表現－A3 環境及天然資源
<b>A4 氣候變化</b>	A4	一般披露	環境表現－A4 氣候變化
	關鍵績效指標 A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	環境表現－A4 氣候變化

層面	關鍵績效指標	描述	相關章節
<b>B1 僱傭</b>	B1 關鍵績效指標 B1.1	一般披露 按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	社會表現—B1 僱傭 社會表現—B1 僱傭
	關鍵績效指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	社會表現—B1 僱傭
<b>B2 健康與安全</b>	B2 關鍵績效指標 B2.1	一般披露 過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	社會表現—B2 健康與安全 社會表現—B2 健康與安全
	關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	社會表現—B2 健康與安全
	關鍵績效指標 B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	社會表現—B2 健康與安全
<b>B3 發展及培訓</b>	B3 關鍵績效指標 B3.1	一般披露 按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	社會表現—B3 發展及培訓 社會表現—B3 發展及培訓
	關鍵績效指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	社會表現—B3 發展及培訓

層面	關鍵績效指標	描述	相關章節
<b>B4 勞工準則</b>	B4 關鍵績效指標 B4.1	一般披露 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	社會表現－B4 勞工準則 社會表現－B4 勞工準則
	關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	社會表現－B4 勞工準則
<b>B5 供應鏈管理</b>	B5 關鍵績效指標 B5.1	一般披露 按地區劃分的供應商數目。	社會表現－B5 供應鏈管理 社會表現－B5 供應鏈管理
	關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	社會表現－B5 供應鏈管理
	關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	社會表現－B5 供應鏈管理
	關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	社會表現－B5 供應鏈管理

層面	關鍵績效指標	描述	相關章節
<b>B6 產品責任</b>	B6 關鍵績效指標 B6.1	一般披露 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	社會表現—B6 產品責任 考慮到主要業務的性質，於報告年度並無已售或已運送產品因安全與健康理由而須回收。
	關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	社會表現—B6 產品責任
	關鍵績效指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	社會表現—B6 產品責任
	關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	社會表現—B6 產品責任
	關鍵績效指標 B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	社會表現—B6 產品責任
<b>B7 反貪污</b>	B7 關鍵績效指標 B7.1	一般披露 於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	社會表現—B7 反貪污 社會表現—B7 反貪污
	關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	社會表現—B7 反貪污
	關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	社會表現—B7 反貪污
<b>B8 社區投資</b>	B8 關鍵績效指標 B8.1	一般披露 專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	社會表現—B8 社區投資 社會表現—B8 社區投資
	關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	社會表現—B8 社區投資

# 董事會及 高級管理層





## 董事會及高級管理層

### 董事

#### Toshihiro Toyoshima

董事會主席兼非執行董事

Toyoshima 先生，61 歲，於二零一三年一月二十九日獲委任為管理人的董事會主席兼非執行董事。集團重組後，Toyoshima 先生於二零二一年七月一日獲委任為 Mercuria Holdings 的董事。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，他曾於一九八五年四月至二零零八年十月期間任職日本政策投資銀行。二零零一年七月至二零零四年九月期間，Toyoshima 先生亦曾於世界銀行擔任高級私營部門專家，負責四個非洲國家的私營部門界別政策。

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



#### Hideya Ishino

非執行董事

Ishino 先生，60 歲，於二零一三年四月十日獲委任為管理人的非執行董事。集團重組後，Ishino 先生於二零二一年七月一日起獲委任為 Mercuria Holdings 的董事。自二零零八年六月起，他一直任職於 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。



**梁國豪**

執行董事兼行政總裁

梁先生，53歲，於二零一七年一月獲委任為管理人的執行董事及於二零二零年六月一日獲委任為行政總裁。彼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，他曾於領展房地產投資信託基金(股份代號：0823)之管理人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。



**鍾偉輝**

執行董事兼財務總監

鍾先生，42歲，於二零二一年三月二十四日獲委任為管理人的執行董事，於二零二三年三月二十二日獲委任為管理人的財務總監。彼為管理人的負責人員之一、管理人的投資及投資者關係主管及合規主管，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17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，亦為特許金融分析師。



### 馬世民

#### 獨立非執行董事

馬先生，84歲，於二零一三年十一月二十日獲委任為管理人的獨立非執行董事。彼自一九九八年起擔任其創辦的私募股權集團GEMS(General Enterprise Management Services Limited)的主席，並於二零一五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；及(ii)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(由二零一四年十月自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，他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)雙重上市的公司)的非執行主席；於二零一三年至二零一五年間擔任 Gulf Keystone Petroleum Ltd. (一間於倫敦證券交易所上市的公司)的主席兼獨立非執行董事；於二零零七年至二零一零年間擔任 Vodafone Group Plc 的非執行董事；於一九九九年至二零一三年間擔任 Sino-Forest Corporation (一間於多倫多證券交易所上市的公司)的獨立董事；於二零一五年至二零一七年間擔任長江實業集團有限公司(股份代號：1113)的非執行董事；於二零零三年至二零一七年間擔任 Compagnie Financière Richemont SA (一間於瑞士交易所上市的公司)的非執行董事；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，並於二零一六年(自二零一零年獲任命的非執行董事角色調任後)至二零二零年間擔任鐵江現貨有限公司(股份代號：1029)的獨立非執行董事。馬世民先生退任綠心集團有限公司(股份代號：0094)的非執行董事，自二零二三年五月三十一日起生效。

馬先生持有巴斯大學法學榮譽博士學位。

### 童書盟

#### 獨立非執行董事

童女士，51歲，於二零二四年一月一日獲委任為管理人的獨立非執行董事。彼作為於環境、社會及企業管治(ESG)領域(包括新能源、環保及低碳)的倡導者及市場參與者擁有逾5年經驗。童女士為中國碳中和50人論壇之創立成員，並於多家專注ESG及文化投資之公司擔任多個高級職位。彼為東方文創投資有限公司及北京東方百達投資有限公司之主席以及華軟資本有限公司之管理合夥人。童女士亦為中華人民共和國兒童權利及福利之知名倡導者，獲聯合國兒童基金會(UNICEF)稱「兒童守護使者」。

童女士於二零零五年自北京大學光華管理學院獲得高級管理人員工商管理碩士學位。



### 邱立平

#### 獨立非執行董事

邱先生，59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Mileston 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，69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；(ii)自二零一五年八月起擔任首佳科技製造有限公司(前稱首長寶佳集團有限公司)(股份代號：0103)的獨立非執行董事；(iii)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；(iv)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；(v)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(vi)自二零一九年九月起擔任滔搏國際控股有限公司(股份代號：6110)的獨立非執行董事。

林先生自二零一七年五月二十四日起不再擔任茂宸集團控股有限公司(前稱民信金控有限公司)(股份代號：0273)的獨立非執行董事、自二零二零年十月三十一日起不再擔任維太創科控股有限公司(股份代號：6133)的獨立非執行董事、自二零二一年十二月三十一日起不再擔任榮威國際控股有限公司(股份代號：3358，於二零二一年十月十二日自願撤銷其在香港的上市)的獨立非執行董事、自二零二二年八月二日起不再擔任縱橫遊控股有限公司(股份代號：8069)的獨立非執行董事及自二零二三年五月三十日起不再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。

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。



以上各管理人董事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

## 我們的願景

管理人的願景為使春泉產業信託成為領先的產業信託，擁有管理完善及能賺取收入的高質素物業組合，同時對我們經營所在社區的持份者產生正面影響。

## 我們的策略

管理人的主要目標是向單位持有人提供穩定分派及可持續長遠增長的分派潛力，並提升其房地產資產的價值。管理人擬透過投資主要位於中國能賺取收入的優質房地產來達到這些目標。

管理人的策略可分為以下各主要方面：

### 資產管理策略

管理人旨在透過提升租戶忠誠度、提供專業服務及探索營銷機會，維持高出租率及最大化物業價值。管理人與物業管理人緊密合作，制定積極的租賃策略、實施資產增值措施及控制開支，同時持續為租戶提供優質服務。

### 收購策略

管理人積極尋求機會收購能賺取收入的物業，以提供具吸引力的回報、增加長期分派的潛力及提升資本價值。管理人將根據回報、穩定性、風險分散程度及長期資本增值潛力評估收購機會。管理人不時考慮出售非核心資產，以探索更具吸引力的投資機會，從而提升投資組合。

### 資本及風險管理策略

管理人採取審慎的資本及風險管理策略，旨在盡量提高單位持有人的回報及分派，同時維持合理及平衡的風險管理架構。本集團持續監察及優化資本架構，並維持適當的貸款與估值比率，符合房地產投資信託基金守則的規定。本集團定期檢討內部監控及風險管理系統，以確保其成效。

## 我們的價值及文化

管理人致力建立與我們的願景、策略及價值觀一致的包容及可持續的文化，並使春泉產業信託能夠實現長期可持續發展及履行其作為負責任企業公民的角色。

管理人相信追求卓越，並以高水平的專業誠信及團隊合作開展業務。我們的行動能對環境及持份者負責，於二零二三年環境、社會及管治報告所載的各項舉措彰顯了我們於年內的努力。

### 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C1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文化、常規及程序。現行企業管治原則注重對所有利益相關者負責、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及若干內部政策(包括企業管治政策(「**企業管治政策**」))，訂明為遵守所有適用法例及規例而採用的主要流程、制度及措施與有關政策。董事會在企業管治職責擔當重要的支持和監督角色。董事會定期檢討合規手冊及其他企業管治和法律法規合規政策與程序，因應最新法律體系及國際最佳慣例批准更改管治政策，並審查企業管治披露資料。全體董事以誠信行事，以身作則，宏揚理想的文化，並持續強化行事合乎法律、道德及責任的企業價值。

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、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**」)的規定，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(「**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(管理人執行董事兼行政總裁)、鍾偉輝先生(管理人執行董事兼財務總監)及白雅雅女士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**」)。負責人員已完成證監會所要求報告年度的持續專業培訓。管理人執行董事兼行政總裁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。



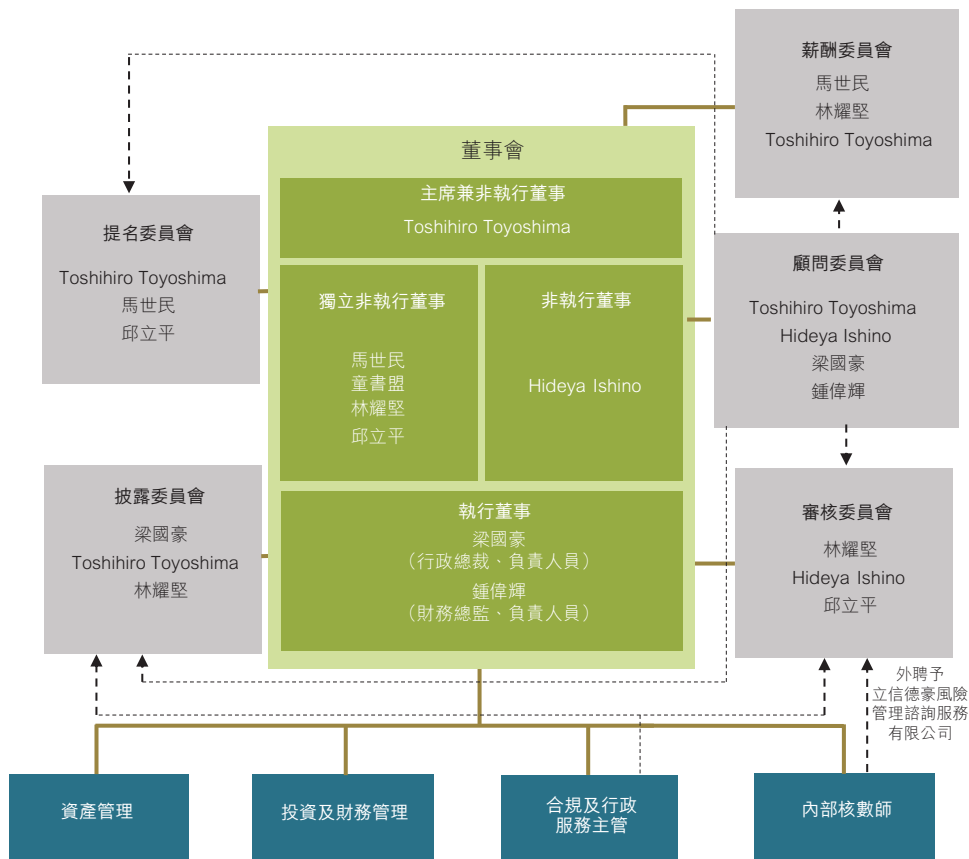
### 受託人及管理人的職責

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乃純粹以單位持有人的利益進行管理。

受託人、管理人及單位持有人之間的關係載於可能不時修訂及補充之信託契約。

### 管理人的組織及匯報架構



### 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

董事會現由八名成員組成，包括兩名執行董事及六名非執行董事(其中四名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))。報告年度及直至本年報日期的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 (行政總裁)

鍾偉輝 (於二零二三年三月二十二日獲委任為管理人的財務總監)

#### 獨立非執行董事

馬世民

童書盟 (於二零二四年一月一日獲委任)

林耀堅

邱立平

上述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)。

### 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。

## 企業管治(續)

於報告年度，董事會已考慮、審閱及批准(其中包括)以下有關春泉產業信託的主要事項：

- (i) 春泉產業信託二零二二年全年業績及二零二三年中期業績的公佈，以及春泉產業信託之二零二二年末期分派及二零二三年中期分派的宣派。
- (ii) 建議涉及場外基金單位回購之關連交易。
- (iii) 一項物業管理協議(屬持續關連人士交易)的續期。
- (iv) 若干有關營運的持續關連人士交易的續期。
- (v) 委任獨立非執行董事。

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，惟企業管治政策所載須特別保留董事會處理的事項除外。詳情請參閱下文「董事會保留處理主要事項」一節。

### 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。根據企業管治政策，獨立非執行董事必須為符合企業管治政策所載獨立性準則(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企業管治政策「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、經驗及多元化觀點，並應確保各董事能按其角色及董事會職責向春泉產業信託投入足夠時間並作出貢獻。委員會應確保董事會成員的變動不會帶來不適當的干擾；
- (iii) 董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成，各類董事人數比例平均，以令董事會具有高度獨立性，有效地作出獨立判斷；

- (iv) 董事會應具備足夠才幹且人數充足的非執行董事，以使彼等發表的意見具影響力；及
- (v) 董事會成員至少三分之一且不少於三名應為獨立非執行董事，另至少一名獨立非執行董事須具備合適的專業資格，或具備會計或相關財務管理的專業知識。

董事會的組成定期檢討以確保董事會具備恰當的專業知識及經驗，以及獲委任的董事擁有履行職責所需的專業知識及經驗。透過出任各董事委員會成員、積極參與董事會及／或各董事委員會會議並就會議上討論的事務分享寶貴的公正意見，並主動處理涉及潛在利益衝突的事宜，所有獨立非執行董事向董事會提供獨立意見，對有效領導管理人及春泉產業信託集團貢獻良多。董事會及董事委員會可在有需要時尋求外部專業顧問，就企業管治政策所載與其職責有關的事宜提供意見。董事會每年檢討提供獨立意見及觀點機制的實施情況及成效。

董事會成員之間概無關聯(包括財務、業務往來、親屬或其他重大／有關關係)，其中主席與行政總裁及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。根據企業管治政策，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電子簽署。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。

除非在處理有關事務時最少有過半數董事出席，否則有關董事會會議或其任何續會均不符合法定出席人數的規定。根據管理人的組織章程細則，如董事在對管理人或春泉產業信託業務而言屬重大的與管理人訂立的合約或擬訂立的交易、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。

根據企業管治政策，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。此外，董事會於年內亦曾另行舉行一次董事會會議。

## 企業管治(續)

個別董事於報告年度出席董事會會議的情況如下：

董事會成員	於報告年度 之任期內 出席會議次數/ 舉行會議次數	出席率
<b>主席兼非執行董事</b>		
Toshihiro Toyoshima 先生	5/5	100%
<b>行政總裁兼執行董事</b>		
梁國豪先生	5/5	100%
<b>財務總監兼執行董事</b>		
鍾偉輝先生	5/5	100%
<b>非執行董事</b>		
Hideya Ishino 先生	5/5	100%
<b>獨立非執行董事</b>		
馬世民先生	4/5	80%
林耀堅先生	5/5	100%
邱立平先生	5/5	100%
童書盟女士(於二零二四年一月一日獲委任)	不適用	不適用

### 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、相關內部政策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。

## 企業管治(續)

根據董事向管理人提供的培訓紀錄，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>行政總裁兼執行董事</b> 梁國豪先生	A, B
<b>財務總監兼執行董事</b> 鍾偉輝先生	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
童書盟女士(於二零二四年一月一日獲委任)	不適用

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： 閱讀材料或出席簡報會及／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。

### 董事於交易、安排或合約的權益

除於本報告第112至第119頁「關連人士交易」一節及春泉產業信託綜合財務報表附註25所披露者外，概無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且於報告年度內或報告年度末仍存續的交易、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、中期及年度報告、經審核財務報表與未經審核中期財務資料以及致單位持有人的通函；
- (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) 批准委任管理人之新任董事或董事會委任及罷免任何董事之提案；
- (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) 向各董事委員會授出權力及權限。

### 保險

於報告年度，春泉產業信託已就管理人董事與高級職員遭受的任何法律訴訟購買適當的董事與高級職員責任險。

### 管理人的主席及行政總裁

主席(Toshihiro Toyoshima先生，為非執行董事)及行政總裁(梁國豪先生，為執行董事)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。行政總裁連同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。行政總裁及執行董事各自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。

### 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企業管治政策、管理人的組織章程細則及適用法例(如適用)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及董書盟女士於二零二四年一月一日獲委任外，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。

此外，董事會注意到林耀堅先生擔任七(7)家上市公司(包括管理人)的董事職務。董事會認為，林先生能夠投入足夠時間出任獨立非執行董事，因為(i)彼並無任何全職工作，及即使擔任其他上市公司的獨立非執行董事，彼無需全職參與該等上市公司的事務或日常營運；(ii)彼從其背景及歷任職務(包括彼在其他上市公司的董事職位)中獲得及積累豐富的經驗及深入的知識，特別是在企業治理方面，彼充分意識到作為獨立非執行董事的職責及預計參與的時間；(iii)彼出席了二零二三年舉行的所有董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、披露委員會會議、獨立董事委員會會議(如有)及管理人股東週年大會以及春泉產業信託股東週年大會及股東特別大會，並就本公司及春泉產業信託的財務及營運方面提供了專業及寶貴的意見；及(iv)彼已向管理人確認，彼能夠履行並將繼續投入足夠時間履行其作為獨立非執行董事的職責。

當時的全體董事應當每年在管理人股東週年大會上退任，並可膺選連任。全體董事(不包括於二零二四年一月一日獲委任為獨立非執行董事的董書盟女士)均於二零二三年舉行的管理人股東週年大會上重選連任。

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隨獨立非執行董事獲委任九週年後舉行之春泉產業信託週年大會。



### 披露獨立非執行董事酬金安排

根據管理人日期為二零一四年十月二十四日的公告(「獨立非執行董事酬金公告」)，管理人就獨立非執行董事酬金採納一項安排，相關酬金將自管理人本身資產撥付，而根據有關安排，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(「獨立非執行董事薪酬安排」)。按獨立非執行董事薪酬公告所述，管理人須於春泉產業信託的中期報告及年度報告中披露下列資料：

管理人的獨立非執行董事姓名	報告年度	選擇報告年度內	報告年度內
	之酬金 <sup>(i)</sup>	以基金單位	作為酬金支付之
	(港元)	支付酬金的	基金單位數目 <sup>(ii)</sup>
		百分比	
馬世民先生	434,700	100%	202,000
邱立平先生	434,700	100%	202,000
林耀堅先生	472,500	100%	220,000
童書盟女士(於二零二四年一月一日獲委任)	不適用	不適用	不適用

附註：

- (i) 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基金單位實益權益的變動(如有)，請參閱本報告「權益披露」一節。

### 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) 確保內部稽核職能獲得足夠資源，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。

審核委員會於報告年度舉行四次例會。

## 企業管治(續)

個別成員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／ 舉行會議次數	出席率
林耀堅先生(主席)	4/4	100%
Hideya Ishino 先生	4/4	100%
邱立平先生	4/4	100%

審核委員會於報告年度之主要工作概要如下：

- (i) 審閱春泉產業信託截至二零二二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二零二三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監控報告，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二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三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及持續關連人士交易。
- (vi) 審閱風險更新及風險管理系統。
- (vii) 考慮並向董事會建議春泉產業信託二零二四年年度預算。
- (viii) 審閱並向董事會建議採納核數師獨立政策的提案。

### 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、簡報會相關的若干開支以及其他公共關係相關的費用(統稱為「推廣開支」)。

於報告年度產生推廣開支人民幣0.6百萬元。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兼行政總裁梁國豪先生、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有關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例會。

個別成員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／ 舉行會議次數	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、截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績公告和二零二二年末期分派及年報、二零二二年 ESG 報告草擬稿及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、截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績公告和二零二三年中期分派及中期報告的披露資料，並就上述事宜向董事會提出建議。
- (iii) 審閱春泉產業信託就購回基金單位的草擬文件，即通函、春泉產業信託週年大會通告、相關代表委任表格及春泉產業信託週年大會投票結果公告，並向董事會提出建議。
- (iv) 審閱春泉產業信託有關截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年三月三十一日、二零二三年六月三十日及二零二三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) 審閱春泉產業信託有關二零二四年管理人費用選擇之草擬公告，並向董事會提出建議。
- (vi) 審閱春泉產業信託就涉及場外基金單位回購之關連交易的草擬文件，即致單位持有人有關涉及場外基金單位回購之關連交易的通函、春泉產業信託特別大會通告、相關代表委任表格、有關場外基金單位回購的公告及補充公告、春泉產業信託特別大會投票結果公告及場外基金單位回購完成公告，並向董事會提出建議。

## 企業管治(續)

- (vii) 審閱春泉產業信託就有關物業管理協議的持續關連人士交易及重續若干持續關連人士交易的草擬公告，並向董事會提出建議。
- (viii) 審閱春泉產業信託就主要單位持有人之間的單位轉讓的草擬公告，並向董事會提出建議。
- (ix) 審閱春泉產業信託就委任獨立非執行董事的草擬公告，並向董事會提出建議。

### 薪酬委員會

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

薪酬委員會負責檢討管理人全體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)，監督及監察獨立非執行董事薪酬安排的落實，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其本身的薪酬。

薪酬委員會於報告年度舉行一次會議。

個別成員出席披露委員會會議情況如下：

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

於報告年度，薪酬委員會檢討高級人員及董事的薪酬：非執行董事及獨立非執行董事的薪酬；一名新任獨立非執行董事的薪酬；以及支付獨立非執行董事薪酬的現有安排。

### 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、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及董事的繼任計劃，以及就此提供意見。

提名委員會於報告年度舉行一次會議。

個別成員出席提名委員會會議情況如下：

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

於報告年度，提名委員會檢討了董事會的架構、規模、組成以及多元化；評估了獨立非執行董事之獨立性；審閱了董事退任及重選事項；審閱了提名董書盟女士為獨立非執行董事並向董事會提出建議。

### 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。管理人已制定董事會多元化政策。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。

### 員工多元化

春泉產業信託由管理人管理，並無聘用任何員工。

管理人現時在管理人、商業管理人及物業管理人的員工性別多元化方面被認為取得良好平衡，而管理人預期這種多元化員工結構將會持續。有關詳情，請參閱第49頁。

### 提名政策概要

於報告年度，管理人已就提名委員會採納提名政策，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鍾偉輝先生與非執行董事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(包括商業管理人及物業管理人)的表現。諮詢委員會於董事會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。

### 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執行董事鍾偉輝先生。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立信德豪風險管理諮詢服務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確屬有效及恰當。概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之獨立討論載於本年報第108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**」)。外聘核數師有關財務呈報的責任載於本年報第164頁之獨立核數師報告。羅兵咸永道向審核委員會確認，彼等具備可擔任春泉產業信託的外聘核數師的獨立身份。羅兵咸永道已獲重新委任，以進行截至二零二四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／應付羅兵咸永道核數及其他非核數服務費用載列如下：

所提供服務	已付／應付費用 人民幣千元
— 核數服務	2,228
— 其他核證服務	657
— 其他非核證服務	343

### 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，其中包括有關環境、社會及管治的重大風險，並審查負債管理及視情況採納內部及外聘核數師建議或意見。評估業務風險時，董事會將會同時考慮經濟、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(當中包括ESG風險)，由董事會持續監督。

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。

管理人已採納反賄賂及反貪污政策，管理人的任何員工在開展業務活動時一律禁止索取、接受或提供任何賄賂。

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108頁。

### 與MERCURIA集團的利益衝突及業務競爭

Mercuria Holdings Co., Ltd. (「**Mercuria Holdings**」) 可透過控制 Mercuria Investment Co., Ltd. (「**Mercuria Investment**」) 及 RCA Fund 01, L.P. (「**RCA Fund**」) 影響春泉產業信託的事務。根據 Mercuria Investment 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 Investment 管理，於二零二三年十二月三十一日持有春泉產業信託基金單位的 23.38% 權益。Mercuria Investment 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 無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。截至二零二三年十二月三十一日，連同其全資附屬公司持有的單位，Mercuria Holdings 持有春泉產業信託基金單位的 27.15% 權益。

Mercuria Holdings 於二零二一年七月在東京證券交易所上市，主要從事對日本、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 Holdings 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 Investment 之間不會出現利益衝突。

Mercuria Investment 為管理人之同系附屬公司，兩間公司均為 Mercuria Holdings 的附屬公司(統稱「**Mercuria 集團**」)。

## 企業管治(續)

因此，Mercuria Holdings 亦可通過其全資附屬公司 Mercuria Investment 及非全資附屬公司管理人(於二零二三年十二月三十一日，管理人已發行股份由 Mercuria Holdings 持有 80.4% 權益，且管理人的部份非執行董事亦曾為並仍為 Mercuria Holdings 的董事及／或高級管理人員)影響春泉產業信託的事務，其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現金作為全部或部分管理費用。

董事會須按照管理人的組織章程細則、企業管治政策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 集團的方式管理及經營春泉產業信託；
- (iv) 管理人已於利益衝突政策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) 所有涉及主要單位持有人或董事的利益衝突須現場舉行董事會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內容，則在該事宜上直接或間接擁有重大權益的董事應向董事會披露其權益，並須就有關決議案放棄投票。

### 與物業管理人的利益衝突及業務競爭

根據RCA01(春泉產業信託之特殊目的機構)與北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「北京物業管理人」)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。北京物業管理人目前由Mercuria Investment及第三方分別擁有40%及60%權益。倘北京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，春泉產業信託與北京物業管理人之間或會因北京華貿物業及其他有關物業相關的物業管理服務表現產生潛在利益衝突。

為消除日後任何潛在利益衝突的可能性，北京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，北京物業管理人已委聘北京華貿物業顧問有限公司，負責保養、維修及打理公眾範圍、公共設施及公共結構物、操作樓宇服務系統及維持樓宇安保。就物業管理服務而言，管理人預計春泉產業信託與北京物業管理人之間出現利益衝突之可能性並不重大。

### 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每年十二月三十一日止財政年度及截至每年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三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，管理人須確保作出有關春泉產業信託的重大資料及動態的公告，以便單位持有人評估春泉產業信託的狀況。

### 董事就財務報表承擔的責任

董事明白其有責任編製春泉產業信託的綜合財務報表，並確保該等財務報表根據國際財務報告準則真實公平呈列，且符合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。

### 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首先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無須經單位持有人批准之情況下向所有現有單位持有人發行或同意(有條件或無條件)發行，惟受載於信託契約的更具體條件規限。

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

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

- (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。

### 新發行基金單位

於報告年度，合共發行19,510,923份新基金單位予管理人作為支付部分管理人費用。有關更多詳情，請參閱日期為二零二三年三月二十四日、二零二三年五月二日、二零二三年八月十八日及二零二三年十月三十一日的公告。

於報告年度，管理人(代表春泉產業信託)回購合共64,348,000個基金單位，回購的63,945,000個基金單位於財政年度末之前已註銷，餘下403,000個基金單位於二零二三年十二月三十一日尚未註銷。有關詳情，請參閱「購買、出售或贖回基金單位」一節。

於二零二三年十二月三十一日已發行基金單位總數為1,440,497,110個基金單位。

### 遵守交易政策

為監察及監督基金單位的任何交易，管理人已採納一套政策，當中包括董事及管理人買賣春泉產業信託證券的規則(「**交易政策**」)，其條款嚴格程度不遜於上市規則附錄C3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標準。根據交易政策，所有董事、管理人、管理人僱員、管理人附屬公司或春泉產業信託特殊目的機構的董事及僱員(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政策所載規定標準。

管理人員若獲得或知悉或私下掌握任何就擬進行屬重大交易的收購或出售而作出的磋商或協定，或任何未公佈內幕消息，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，或未根據交易政策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)於緊接年度業績公佈日期前60日期間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內(以較短者為準)；及(b)於緊接季度業績(如有)或中期業績公佈日期前30日期間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內(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政策載列的程序。

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有效溝通方式之一，為單位持有人提供機會更透徹了解春泉產業信託的營運表現，並在需要時就此向董事會查詢。

於報告年度，春泉產業信託已分別於二零二三年六月十三日及二零二三年六月二十三日舉行週年大會及特別大會，為董事會及單位持有人提供溝通平台。個別董事出席週年大會及特別大會的情況如下：

董事會成員	週年大會	特別大會
<b>主席兼非執行董事</b>		
Toshihiro Toyoshima 先生	1/1	1/1
<b>行政總裁兼執行董事</b>		
梁國豪先生	1/1	1/1
<b>財務總監兼執行董事</b>		
鍾偉輝先生	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	0/1
邱立平先生	1/1	1/1
林耀堅先生	1/1	1/1
童書盟女士(於二零二四年一月一日獲委任)	不適用	不適用

外聘核數師代表人亦出席上述春泉產業信託週年大會。

投資者與單位持有人可隨時致函管理人香港辦公室(地址為香港中環皇后大道中31號陸海通大廈26樓2602室)或發送郵件至 [ir@springreit.com](mailto: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(登記為共同持有不少於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者關係組，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大會上提呈之建議。聯絡資料請參閱第220頁之「公司資料」。

### 單位持有人會議通知

根據上市規則，週年大會的通知須於至少21天前發送，其他大會的通知則須於至少14天前發送，而根據信託契約規定，召開週年大會須向單位持有人發出至少20個完整營業日的通知，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10個完整營業日的通知。所有向單位持有人送達通知的時間均不包括送達或視為送達當日及發出通知當日。

### 須由單位持有人以特別決議案決定的事項

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

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



## 企業管治(續)

- (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基金單位，則該單位持有人不得於該大會上就本身基金單位投票，亦不得計入該大會的法定人數。

### 以投票方式表決

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

### 投資者關係

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

## 企業管治(續)

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有效進行：

- (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。

有關春泉產業信託的分派政策的詳情載於本年報「分派」一節。

於報告年度，單位持有人及投資者的溝通程序被視為有效。

### 憲章文件

於報告年度，春泉產業信託的憲章文件(即信託契據)概無變動。

於報告年度，合規手冊已更新以外部化／從合規手冊的主體分別各種政策，以簡化董事會對合規手冊的審批流程，刪除營運相關政策，並反映其他近期監管要求的變化。合規手冊於二零二三年十二月獲董事會批准。

### 審閱年度業績

春泉產業信託於報告年度的綜合年度業績已由管理人的審核委員會及披露委員會根據相關職權範圍審閱。春泉產業信託的於報告年內的綜合年度業績亦由春泉產業信託的外部核數師根據國際審計準則同意。

### 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
Toshihiro Toyoshima 主席兼非執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 辭任 Allport Ltd. 的董事，自二零二三年六月十二日起生效</li> <li>- 獲委任為 Mercuria Advisory Co., Ltd. 的董事，自二零二三年七月三日起生效</li> <li>- 獲委任為 Mercuria SG Pte. Ltd. 的董事，自二零二三年七月三日起生效</li> <li>- 獲委任為 Mercuria (Thailand) Co., Ltd. 的董事，自二零二三年九月二十九日起生效</li> </ul>
Hideya Ishino 非執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 獲委任為 Japan Extensive Infrastructure Co., Ltd. 的董事，自二零二三年二月二十一日起生效</li> <li>- 獲委任為 FPAC23 Co., Ltd. 的董事，自二零二三年十一月十六日起生效</li> </ul>
梁國豪 執行董事兼行政總裁	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 獲委任為香港房託基金協會有限公司的董事，自二零二三年七月十四日起生效</li> </ul>
鍾偉輝 財務總監兼執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 獲委任為管理人的財務總監，自二零二三年三月二十二日起生效</li> </ul>
馬世民 獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 退任綠心集團有限公司(股份代號：0094)的非執行董事，自二零二三年五月三十一日起生效</li> </ul>
林耀堅 獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 退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，自二零二三年五月三十日起生效</li> </ul>

除上文所披露者外，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。

### 購買、出售或贖回基金單位

於報告年度，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所場內購回合共1,113,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為2.4百萬港元。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位 回購(場內)數目	每個基金單位購買價		概約總代價 (不包括開支) 千港元
		最高 港元	最低 港元	
<b>二零二三年</b>				
三月	<b>79,000</b>	<b>2.3947</b>	<b>2.3597</b>	<b>187</b>
四月	<b>180,000</b>	<b>2.4410</b>	<b>2.4313</b>	<b>439</b>
十月	<b>203,000</b>	<b>1.9873</b>	<b>1.8767</b>	<b>397</b>
十一月	<b>183,000</b>	<b>1.8969</b>	<b>1.8692</b>	<b>345</b>
十二月	<b>468,000</b>	<b>2.2530</b>	<b>1.9100</b>	<b>1,006</b>
合共	<b>1,113,000</b>			<b>2,374</b>

上述管理人於報告年度內於場內進行之基金單位回購均根據單位持有人授出且於當時有效之回購基金單位之一般授權進行，並符合春泉產業信託及單位持有人之整體利益。管理人進行購回的目的是為提高每個基金單位的資產淨值及／或每個基金單位盈利。

於場內購回之基金單位之平均成本(不包括開支)約為每個基金單位2.13港元。

誠如管理人於二零二三年五月二十五日公佈，管理人與BT Cayman Ltd. (「**BT Cayman**」)訂立回購協議，據此，管理人(為及代表春泉產業信託並以其管理人身份行事)有條件同意購買及BT Cayman有條件同意出售63,235,000個由BT Cayman持有的基金單位，佔於二零二三年十二月三十一日已發行基金單位總數的約4.39% (「**場外基金單位回購**」)。場外基金單位回購的價格定為2.3810港元。場外基金單位回購已於春泉產業信託於二零二三年六月二十三日舉行之特別大會獲獨立單位持有人批准。場外基金單位回購已於二零二三年七月七日完成。場外基金單位回購的詳情，分別載於春泉產業信託日期為二零二三年五月二十五日、二零二三年五月二十八日、二零二三年五月三十日、二零二三年六月二十三日及二零二三年七月七日的公告，以及春泉產業信託日期為二零二三年五月二十七日的通函。

## 企業管治(續)

合共 63,945,000 個購回的基金單位已於報告年度註銷，餘下 403,000 個於場內購回的基金單位緊隨於二零二四年一月註銷。

除上文所披露者外，於報告年度，管理人代春泉產業信託或春泉產業信託擁有及控制的任何特殊目的機構概無購買、出售或贖回基金單位。有關春泉產業信託於報告年度發行新基金單位的詳情，亦請參閱本報告「新發行基金單位」一節。

### 基金單位公眾持有量

根據公開資料及就董事所知，於二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，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)。

## 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。

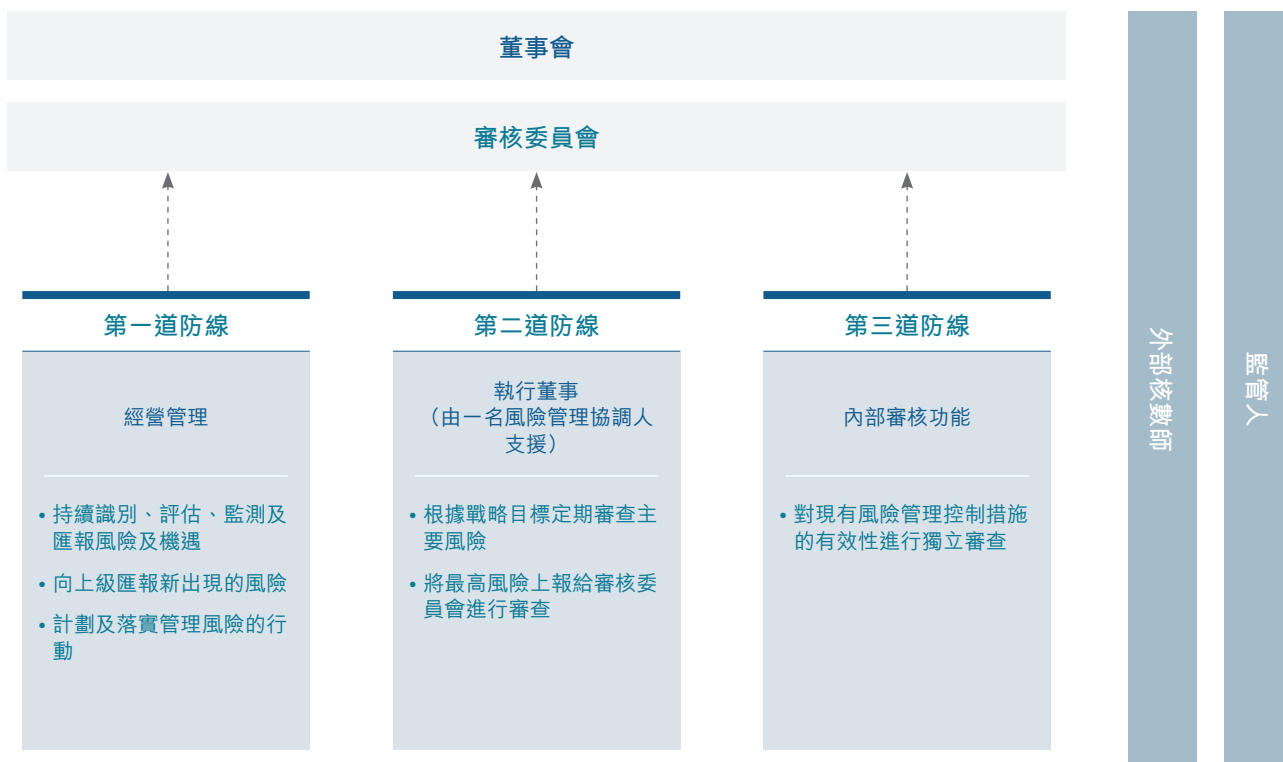
春泉產業信託已經建立一套由其風險管理政策(「**風險管理政策**」)所定義及支持的風險管理系統。維持內部監控及風險管理系統之有效性亦已納入審核委員會之職責範圍。

本集團的風險管理系統採用了「自上而下」的方針，包括由董事會、審核委員會及執行董事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。

### 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。「三道防線」模式已予採納，該模式下各部門的角色及職責已清晰及全面確立。

### 風險管治架構



## 風險管理及內部監控(續)

### 第一道防線－營運管理層

營運管理層由專責主管組成，彼等負責識別及評估日常營運中業務活動的相關風險。彼等亦負責落實風險行動計劃應對風險評估過程所識別最高風險。

### 第二道防線－執行董事

執行董事由一名風險管理協調人支援，監察本集團風險管理系統整體成效。彼等解決及校準不同職能間任何不一致風險管理常規及措施，並審閱年度風險評估結果，有關評估隨後方提交及呈報至審核委員會。風險管理協調人亦編製春泉產業信託的合併風險登記冊，以供執行董事及審核委員會審閱。

### 第三道防線－內部稽核職能

透過根據審核委員會批准年度稽核計劃對關鍵業務流程及控制措施進行獨立審閱，內部稽核職能作為第三道防線就業務內風險管理相關內部控制措施是否正常運作向審核委員會提供獨立審閱結果。內部稽核職能定期向審核委員會報告，以評估及改進控制措施及管治流程的成效。

## 風險評估方法



### 風險評估方法

春泉產業信託採納Committee of Sponsoring Organizations of Treadway Commission(「**COSO**」)企業風險管理(「**企業風險管理**」)框架設立自身的企業風險管理系統，其說明任何企業風險管理系統中的主要部份。春泉產業信託的風險評估方法包括以下四個核心階段。為應對春泉產業信託營商環境的轉變，有關程序於必要時進行。

本集團的風險評估方法包括以下四個核心階段。為適應產業信託營商環境的轉變，該等程序每年至少執行一次。

#### (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。所有已識別風險會由風險評估協調人納入及概述於風險清單，隨後由執行董事審閱。

#### (b) 風險評估

專責主管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。主要風險會予優先處理，而最高風險會予驗證。

#### (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。

#### (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執行董事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，並向審核委員會及執行董事報告結果。

內部稽核職能檢討年度風險評估審閱協助之工作效率表現，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) 春泉產業信託的受託人；
- (c) 主要持有人；

附註：

(1) 倘持有人於春泉產業信託或任何其附屬公司任何股東大會上有權行使或控制行使10%或以上之投票權，即屬於重大持有人。

- (d) (i) 春泉產業信託管理人；(ii) 春泉產業信託受託人；或(iii) 春泉產業信託任何附屬公司之董事或主要行政人員；

附註：

(1) 「主要行政人員」指一名單獨或聯同另外一人或多人獲董事會直接授權負責或將負責開展相關實體業務的人士。

(2) 春泉產業信託之管理人或任何附屬公司之「董事」亦包括過去12個月曾擔任春泉產業信託管理人或任何附屬公司董事之人士。

- (e) 上述(a)、(b)、(c)或(d)所指人士或實體之聯繫人；
- (f) 上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則2.26經適當修訂)所界定之「關連附屬公司」；及
- (g) 被證監會視作有關連的人士。

附註：

(1) 證監會有權將任何人士視作關連人士。

(2) 一般而言，上市規則第14A章(根據第2.26條經適當修訂)項下之「視作關連人士」應視作本段項下之關連人士。

據管理人所知，以下載列於報告年度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(下文「與受託人關連人士之關連人士交易」一節項下披露的交易除外)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 二零二三年 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	管理人之聯繫公司及管理人 一名董事之聯繫人 <sup>1</sup>	租賃	961,354	295,073
太盟投資管理諮詢(北京)有限公司	春泉產業信託之一名重大 持有人之附屬公司 <sup>2</sup>	租賃	2,507,132	770,350
惠州華貿商業管理有限公司	春泉產業信託之一名主要 持有人之聯繫人 <sup>3</sup>	租賃	2,004,682	430,867

附註：

- 1 摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司(「Mercuria Beijing」)由持有管理人80.4%股權的Mercuria Holdings Co., Ltd.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)投資諮詢有限公司的董事。

於二零二二年九月十九日，本集團(透過北京物業管理人(作為業主)與Mercuria Beijing(作為租戶)就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的若干辦公室訂立租賃協議，租期自二零二二年十月一日起計三年。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二二年九月十九日的公告。

- 2 太盟投資管理諮詢(北京)有限公司(「太盟北京」)為PAG Holdings Limited(春泉產業信託之一名主要單位持有人)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(f)段為春泉產業信託之關連人士。

於二零二二年五月二十七日，本集團(透過北京物業管理人)(作為業主)與太盟北京(作為租戶)就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的若干辦公室訂立租賃協議，租期自二零二二年十一月一日起計三年。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二二年五月二十七日的公告。

## 關連人士交易(續)

3. 惠州華貿商業管理有限公司為Huamao Property(春泉產業信託之一名主要單位持有人)之聯繫人，因而根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段為春泉產業信託之關連人士。

於二零二二年九月二十五日，惠州市潤鑫商城發展有限公司(作為業主)與惠州華貿商業管理有限公司(「惠州物業管理人」)訂立租賃框架協議(「直營租賃框架協議」)，以規管直營協議。於二零二三年十二月三十一日，已根據直營租賃框架協議訂立十四份租賃協議。

於二零二二年九月二十八日，惠州市潤鑫商城發展有限公司(作為業主)與惠州物業管理人就春泉產業信託擁有之位於華貿天地的若干物業訂立租賃協議，租期自二零二二年九月二十八日起至二零二四年十二月三十一日止，為期約二十七個月。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二二年五月三日的通函。

北京國華置業有限公司(「北京國華」)為Huamao Property Holdings Limited(「Huamao Property」)(春泉產業信託的主要持有人，因此根據房地產投資信託基金守則8.1(f)段為春泉產業信託的關連人士)之關連人士。

本集團(作為出租人)與北京華貿物業顧問有限公司第一分公司(「停車場營運商」)(作為承租人)訂立日期為二零一七年一月一日之停車場總租約，其後續約，最新續期日為二零二三年十二月十五日(「停車場總租約」)，據此，本集團於該發展項目之停車位按固定租金包租予停車場營運商，須根據停車場管理及溢利攤分協議(見下文所述)經年度付款調整。停車場營運商為春泉產業信託之獨立第三方。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二一年十二月二十一日及二零二三年十二月十五日的公告。

就停車場總租約而言，本集團(透過北京物業管理人)及北京國華之全資附屬公司(兩者均為其各自於該發展項目停車位之擁有人)已共同訂立日期為二零二零年十月二十二日的停車場管理及溢利分攤協議，其後續約，最新續期日期為二零二三年十二月十五日，以(i)委任停車場營運商就相關停車位提供管理服務；及(ii)載有釐定停車位所產生淨收入金額(經扣除停車管理費)之基準及各擁有人之應佔金額(「停車場管理及溢利攤分協議」，連同停車場總租約，統稱為「停車場合約」)。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二一年十二月二十一日及二零二三年十二月十五日的公告。

根據停車場總租約，報告年度之交易金額為人民幣3,882,060元。根據停車場管理及溢利攤分協議，(i)本集團於報告年度有權取得之淨收入(經扣除停車管理費)為人民幣4,833,285元；及(ii)本集團於報告年度分攤停車管理費人民幣1,678,080元。

## 關連人士交易(續)

### 關連人士交易－開支

下表載列本集團於報告年度從中產生開支之關連人士交易(下文「與受託人關連人士之關連人士交易」一節項下披露的交易除外)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	管理人之聯繫公司 <sup>1</sup>	物業管理	10,361,426
惠州華貿商業管理有限公司	春泉產業信託之一名 主要單位持有人之聯繫人 <sup>2</sup>	物業管理	23,945,079

附註：

1. 北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(北京物業管理人)由管理人的同系附屬公司Mercuria Investment持有40%股權。管理人主席兼非執行董事Toshihiro Toyoshima先生亦為北京物業管理人的董事。

於二零一一年八月三十日，本集團與北京物業管理人訂立物業管理協議(「北京物業管理協議」)，內容有關北京物業管理人就華貿物業提供若干物業管理、租賃管理及市場營銷服務。根據北京物業管理協議，將每月向北京物業管理人支付相等於華貿物業每月總收入2%之物業管理費，作為獲提供服務之代價。於二零二一年七月二十六日，北京物業管理協議按相同條款及條件續期兩年，自二零二一年九月一日起，並於二零二三年八月三十一日止。於二零二三年八月二十五日，北京物業管理協議按相同條款及條件續期28個月，自二零二三年九月一日起，並於二零二五年十二月三十一日止。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二一年七月二十六日及二零二三年八月二十五日的公告。

2. 於二零二二年九月二十五日，本集團與惠州物業管理人就惠州物業管理人提供之若干物業管理服務訂立物業管理協議(「惠州物業管理協議」)，自二零二二年九月二十八日起至二零二四年十二月三十一日止。根據惠州物業管理協議，惠州物業管理人將有權相等於惠州物業收入3%之費用，以及相等於惠州物業管理人人力資源成本及相關增值稅之費用。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二二年五月三日的通函。

於二零二一年十二月二十一日，本集團及北京國華(兩者均為該發展項目各自部分之擁有人)已共同訂立自二零二二年一月一日起為期24個月的服務合約，以委任公用地方管理人(「公用地方管理人」)北京華貿物業顧問有限公司對該發展項目內相關公用地方提供保養及管理服務(「公用地方服務合約」)。於二零二三年十二月十五日，公用地方服務合約續期24個月，自二零二四年九月一日生效。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二一年十二月二十一日及二零二三年十二月十五日的公告。

本集團負責其應付公用地方管理人的管理費部分，該費用乃參考本集團物業面積釐定。根據公用地方服務合約，本集團應付樓宇管理人之管理費之支付方法為從本集團租戶直接應付樓宇管理人之樓宇管理費中扣除，而於報告年度該筆管理費金額為人民幣3,284,852元。公用地方管理人為春泉產業信託之獨立第三方。

## 關連人士交易(續)

於二零二一年十二月二十一日，北京華貿物業顧問有限公司(「樓宇管理人」)(作為RCA01的受委人)與北京華貿商業管理有限公司(「數字華貿服務供應商」)訂立一份協議，據此，數字華貿服務供應商同意為春泉產業信託華貿物業及租戶提供若干物業數字系統服務(「數字華貿系統服務合約」)。根據數字華貿系統服務合約，於報告年度之服務費為零。

### 與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列報告年度本集團與受託人關連人士(包括受託人、受託人之任何董事或主要行政人員及受託人之任何聯繫人)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>			
德意志銀行及其聯繫公司	受託人關連人士	租賃	36,834,418 <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	232,856 <sup>2</sup>
德意志銀行	受託人關連人士	銀行收費	(20,076) <sup>3</sup>

附註：

1. 於二零二三年十二月三十一日，本集團持有受託人關連人士的租賃按金人民幣6,313,821元。於二零二三年十二月三十一日，RCA01(春泉產業信託全資擁有並管控的特殊目的機構)以由德意志銀行(中國)有限公司提供銀行擔保的方式持有人民幣5,345,837元。

於二零一六年十一月一日，春泉產業信託(透過北京物業管理人)(作為業主)與受託人關連人士德意志銀行(中國)有限公司(作為租戶)就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的若干辦公室訂立租賃協議，自二零一六年十二月一日起計為期五年。於二零二一年十月及二零二一年十一月，租賃協議下的若干辦公室續租五年，自二零二一年十二月一日起生效。

於二零一六年三月一日，春泉產業信託(透過北京物業管理人)(作為業主)與受託人關連人士中德證券有限公司(作為租戶)就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的若干辦公室訂立租賃協議，自二零一六年五月一日起計為期五年，其後續簽五年，自二零二一年五月一日起生效。於二零二一年四月，租賃協議再續簽五年，自二零二一年五月一日起生效。

2. 指就存放於受託人關連人士之銀行存款收取／應收的利息收入。
3. 指信託人關連人士就若干銀行服務收取的銀行手續費。

## 關連人士交易(續)

### 與受託人關連人士之關連人士交易 – 年租(每份租約計)逾1百萬港元之租賃

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

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士交易性質	報告年度 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層 若干處所及招牌收入	14,123,157
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	19,711,261

### 管理人及受託人就與受託人關連人士的企業融資交易的確認

管理人及受託人均確認，於報告年度春泉產業信託並無與任何受託人關連人士訂立企業融資交易及／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／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。

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。

### 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，管理人及受託人按組成文件所述向春泉產業信託提供之服務不應視為關連人士交易，但該等服務(價值不超過1百萬港元的服務交易除外)的詳情(例如條款及報酬)須在將會發表的下一份半年度報告或年度報告內披露。

於報告年度，春泉產業信託及／或其附屬公司應付管理人費用總額為人民幣62.15百萬元。以基金單位形式支付之管理人費用為42.47百萬港元，以現金形式支付之管理人費用為26.66百萬港元。根據管理人於二零二二年十二月二日作出之選擇，根據信託契據，就截至二零二三年十二月三十一日止年度春泉產業信託之任何房地產產生之費用，管理人選擇以現金形式支付20%之應付基本費用及以基金單位形式支付80%之應付基本費用，並選擇以現金形式支付全部浮動費用。

於報告年度，根據信託契約向受託人應付之費用為人民幣2.38百萬元。

有關受託人及管理人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及11。

## 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、管理人的董事或高級行政人員所持權益

於二零二三年十二月三十一日，下表所載人士為管理人、管理人的董事或高級行政人員，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/姓名	身份/權益性質	於二零二三年 十二月三十一日		於二零二二年 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>1</sup>	所持有基金 單位數目 (好倉)	權益概約 百分比 <sup>1</sup>	
<b>管理人</b>						
春泉資產管理有限公司 <sup>2</sup>	實益擁有人/實益權益	<b>54,354,892</b>	<b>3.77%</b>	35,467,969	2.39%	+1.38%
<b>董事</b>						
Toshihiro Toyoshima	實益擁有人/個人權益	<b>1,652,000</b>	<b>0.11%</b>	1,100,000	0.07%	+0.04%
Hideya Ishino	實益擁有人/個人權益	<b>115,000</b>	<b>0.01%</b>	115,000	0.01%	0.00%
梁國豪	實益擁有人/個人權益	<b>759,000</b>	<b>0.05%</b>	759,000	0.05%	0.00%
馬世民 <sup>3</sup>	實益擁有人/個人權益	<b>1,235,000</b>	<b>0.09%</b>	1,033,000	0.07%	+0.02%
邱立平 <sup>3</sup>	實益擁有人/個人權益	<b>1,235,000</b>	<b>0.09%</b>	1,033,000	0.07%	+0.02%
林耀堅 <sup>3</sup>	實益擁有人/個人權益	<b>1,280,000</b>	<b>0.09%</b>	1,060,000	0.07%	+0.02%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,440,497,110個及1,484,931,187個基金單位為基準。
2. 於報告年度已向管理人發行合共19,510,923個新基金單位作為部份管理人費用。管理人於二零二三年十二月三十一日實益擁有54,354,892個基金單位(二零二二年十二月三十一日：35,467,969個基金單位)。
3. 根據獨立非執行董事酬金公告，馬世民先生、邱立平先生及林耀堅先生各自收取該等基金單位而非現金。有關詳情，請參閱本年報第87頁「企業管治」一節「披露獨立非執行董事酬金安排」分節。於二零二三年十二月三十一日，各獨立非執行董事所作年度選擇概無變更。

## 權益披露(續)

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，概無管理人、管理人的董事或高級行政人員實益擁有(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個人戶口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)。

### 房地產投資信託基金守則項下之重大單位持有人所持權益

於二零二三年十二月三十一日，按照管理人獲得的資料，以下人士均視作「主要單位持有人」，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項下之春泉產業信託的「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	於二零二三年十二月三十一日			於二零二二年十二月三十一日			權益變動 百分比
		所持有 基金單位 數目(好倉)	所持有 相關基金單位 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)	所持有 相關基金單位 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	336,720,159	不適用	23.38%	304,699,361	不適用	20.52%	+2.86%
Sumitomo Mitsui Banking Corporation <sup>2</sup>	於股份擁有抵押權益/ 其他權益之人	334,720,159	不適用	23.24%	334,720,159	不適用	22.54%	+0.70%
Mercuria Investment <sup>3</sup>	受控制法團權益/公司權益	336,720,159	不適用	23.38%	336,720,159	不適用	22.68%	+0.70%
Mercuria Holdings <sup>4</sup>	受控制法團權益/公司權益	391,075,051	不適用	27.15%	372,188,128	不適用	25.06%	+2.09%
Spirit Cayman Ltd. <sup>5</sup>	實益擁有人/實益權益	169,552,089	不適用	11.77%	169,522,089	不適用	11.42%	+0.35%
PAG <sup>5, 6</sup>	受控制法團權益/公司權益	169,552,089	不適用	11.77%	233,562,089	不適用	15.73%	-3.96%
Shan Weijian <sup>7</sup>	受控制法團權益/公司權益	169,552,089	不適用	11.77%	—	—	—	+11.77%
Huamao Property <sup>8</sup>	受控制法團權益及實益擁有人/ 公司權益及實益權益	360,188,420	不適用	25.00%	185,249,742	不適用	12.48%	+12.52%
Fang Chao <sup>8</sup>	受控制法團權益/公司權益	360,188,420	不適用	25.00%	185,249,742	不適用	12.48%	+12.52%
Lin Minghan <sup>8</sup>	受控制法團權益/公司權益	360,188,420	不適用	25.00%	185,249,742	不適用	12.48%	+15.52%

## 權益披露(續)

名稱	身份/權益性質	於二零二三年十二月三十一日			於二零二二年十二月三十一日			權益變動 百分比
		所持有 基金單位 數目(好倉)	所持有 相關基金單位 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)	所持有 相關基金單位 數目(好倉)	已發行 基金單位 概約百分比 <sup>1</sup>	
Chia Seok Eng <sup>8</sup>	受控制法團權益/公司權益	360,188,420	不適用	25.00%	185,249,742	不適用	12.48%	+15.52%
Sino-Ocean Group Holding Limited <sup>9</sup>	受控制法團權益/公司權益	1,470,000	不適用	0.10%	176,408,678	不適用	11.88%	-11.78%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,440,497,110個及1,484,931,187個基金單位為基準。
2. RCA Fund實益擁有336,720,159個基金單位(包括於淡倉之334,720,159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。於淡倉之334,720,159個基金單位持有權益指RCA Fund使用上述春泉產業信託的基金單位作為抵押品向Sumitomo Mitsui Banking Corporation作出抵押，以取得貸款的借款。
3. 該等336,720,159個基金單位包括(i)100%受控制實體(SR Target, L.P.)直接持有的32,020,798個基金單位(包括於淡倉之32,020,798個基金單位)；(ii)41.45%控制實體(RCA Fund)直接持有的304,699,361個基金單位(包括於淡倉之302,699,361個基金單位)。有關於RCA Fund權益之詳情，請參閱上文附註2。
4. 根據於二零二三年十一月二十四日提交的權益披露通告，Mercuria Holdings通過100%或非100%受控制實體(包括管理人)持有391,245,051個基金單位的權益(包括淡倉的334,720,159個基金單位)。根據於二零二三年十二月十八日提交的權益披露通告，管理人通過轉讓總數170,000個基金單位向其獨立非執行董事支付報酬。此後，Mercuria Holdings擁有391,075,051個基金單位的權益。該等391,075,051個基金單位包括(i)100%受控制實體(Mercuria Investment)間接持有的336,720,159個基金單位(包括淡倉之334,720,159個基金單位)；(ii)由80.40%的受控制實體(管理人)直接持有的54,354,892個基金單位。Mercuria Investment之權益請參閱上文附註3。
5. 該等169,552,089個基金單位由Spirit Cayman Ltd.實益擁有。根據PAG(前稱PAG Holdings Limited)所作出於二零二三年七月十一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視作擁有權益的同一組169,552,089個基金單位中擁有權益。請參閱下文附註6。
6. 根據於二零二三年七月十一日提交的權益披露通告：
  - (a) PARE (Cayman) Limited(為SCREP VI Management, LLC 100%股權之控制實體)、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%股權之控制實體)及SCREP VI Holdings L.P.(為Spirit Cayman Ltd.100%股權之控制實體)被視作各自持169,552,089個基金單位(為上文附註5所述Spirit Cayman Ltd.直接持有的同一組基金單位)權益；
  - (b) PAG Real Estate Limited透過其100%受控制實體PARE (Cayman) Limited及PAG Investment Advisors Pte. Ltd.持有169,552,089個基金單位權益；及
  - (c) PAG透過其100%受控制實體PAG Real Estate Limited持有169,552,089個基金單位權益。
 上述各項權益亦於PAG所作出於二零二三年七月十一日提交的權益披露通告中披露。
7. 根據於二零二三年七月十一日提交之通告，Shan Weijian被視作如上文附註5及6所述，透過PAG(為控制PAG 34.67%股權之控制人士)於169,552,089個基金單位中擁有權益。

## 權益披露(續)

8. 該等360,188,420個相關基金單位包括(i) Huamao Property直接持有之56,500,742個基金單位之權益；(ii)100%受控制實體(China Orient Stable Value Fund Limited)直接持有之128,749,000個基金單位之權益；(iii) 100%受控制實體(Alpa Great Global Limited)直接持有之160,626,029個基金單位之權益；及(iv)100%受控制實體(Jade Wave Global Limited)直接持有之14,312,649個基金單位之權益。下文所提交的權益披露通告與Huamao Property擁有權益及視作將擁有權益之同批基金單位相關：
- (a) 根據於二零二三年九月二十一日提交之通告，RCA02(為Huamao Property 41.84%股權之控制實體)、Diligent Glory Investments Limited(為RCA02 100%股權之控制實體)、Risun Holdings Limited(為Diligent Glory Investments Limited 100%股權之控制實體及Huamao Property 17.68%股權之控制實體)及房超(為控制Risun Holdings Limited 80%股權之控制人士)被視作持有360,188,420個基金單位(即Huamao Property直接及間接持有之同批基金單位)權益。
- (b) 根據二零二三年九月二十一日提交之通告，Siberite Limited(為控制Huamao Property 40.48%股權之控制實體)及Lin Minghan(為控制Siberite Limited 50%股權之控制人士)被視作持有360,188,420個基金單位(即Huamao Property直接及間接持有之同批基金單位)權益。
- (c) 根據二零二三年九月二十一日提交之通告，Siberite Limited(為控制Huamao Property 40.48%股權之控制實體)、Pebblebay Capital Corp(為控制Siberite Limited 50%股權之控制人士)及Chia Seok Eng(為Pebblebay Capital Corp 100%股權之控制人士)被視作持有360,188,420個基金單位(即Huamao Property直接及間接持有之同批基金單位)權益。
9. 根據Sino-Ocean Group Holdings Limited於二零二三年九月二十一日提交的權益披露通告，Shining Path Limited及Glory Glass Ventures Limited根據日期為二零二三年九月十八日的協議將其於Alpha Great Global Limited及Jade Wave Global Limited的全部股權轉讓予Huamao Property。Alpha Great Global Limited及Jade Wave Global Limited各自分別持有160,626,029個及14,312,649個春泉產業信託基金單位。此後，Shining Path Limited及Sino-Ocean Group Holding Limited不再持有最少5%春泉產業信託基金單位。此外，根據Skyland Union Holdings Limited(「Skyland」)於二零二零年二月十七日提交的權益披露通告，Skyland持有Shining Path Limited的50%控股權益，Shining Path Limited持有Alpha Great Global Limited的100%控股權益。上述Shining Path Limited向Huamao Property於二零二三年九月十八日的Alpha Great Global Limited權益轉讓後，管理人並無收到Skyland提交的權益披露通告，但認為Skyland亦不再持有最少5%春泉產業信託基金單位。

除上文所披露者外及按管理人所獲資料，於二零二三年十二月三十一日，根據房地產投資信託基金守則，概無其他重大春泉產業信託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。

## 證券及期貨條例項下之主要單位持有人所持權益

於二零二三年十二月三十一日，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或根據上文披露之房地產投資信託基金守則項下之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/姓名	身份/權益性質	於二零二三年十二月三十一日		於二零二二年十二月三十一日		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>	
Mamoru Taniya	實益擁有人/實益權益	102,604,639	7.12%	102,604,639	6.91%	+0.21%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,440,497,110個及1,484,931,187個基金單位為基準。

## 權益披露(續)

除上文所披露者外及按照管理人獲得的資料，於二零二三年十二月三十一日，管理人並不知悉根據證券及期貨條例定義春泉產業信託有任何其他主要持有人實益擁有(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

於二零二三年十二月三十一日，除上文所披露者外及按照管理人獲得的資料，管理人並不知悉有任何春泉產業信託的其他關連人士(包括受託人)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或任何基金單位之淡倉。

# 估值報告

二零二四年三月八日

春泉資產管理有限公司董事  
(作為春泉產業信託的管理人)  
香港中環皇后大道中31號  
陸海通大廈26樓2602室

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60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二零二三年十二月三十一日之市場價值之意見，以進行財務報告用途。

## 估值基準

市值在香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零二零年)及英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會估價－全球標準中定義為：

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」

「資產的估計交換價格，並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。」

## 估值報告(續)

按照市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別考慮或優惠，或特定擁有人或買方可獲得的任何價值元素。

### 估值方法

吾等的估值使用適當的估值方法及吾等的專業判斷進行。吾等已採用收入法一年期及復歸法，並通過採用市場法得出的估值複查。

收入法一年期及復歸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。

為了複查，吾等已採用市場法。在採用市場法時，吾等已經參考市場上所得之最近市場銷售證據。吾等之估值中已經作出適當調整，以反映物業與可資比較物業之間的特徵差異，例如位置、大小、樓齡、狀況及質素，從而得出吾等對市場價值的意見。

### 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。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 Charrisa Xia 於二零二三年九月進行。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科學調查以確定是否存在環境污染的，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。

### 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)。

## 估值報告(續)

### 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(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會物業估值準則(二零二零年)」及英國皇家特許測量師學會(「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(其納入國際估值準則(「紅皮書」))。

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

代表  
萊坊測計師行有限公司

檢閱(但不承擔)：

執行董事，中國估值及諮詢部主管

**梁偉明**

*MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS(GP)*

中國估值及諮詢部高級董事

**劉兆光**

*MHKIS MRICS RPS(GP) CESGA SCR*

*RICS* 註冊估值師

*RICS* 註冊估值師

附件

## 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。寫字樓1座第16層及寫字樓2座第20層用作隔火層。該物業亦提供三個招牌，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	概約總建築樓面面積 (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	二零二三年十二月三十一日
估值方法	收入法及市場法(複查用)
現況下之市值	人民幣8,560,000,000元

估值報告

		於二零二三年 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 608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608個停車位，總建築樓面面積約為145,372.54平方米。寫字樓1座第16層及寫字樓2座第20層用作隔火層。地下停車場位於華貿中心地庫。該物業亦提供三個招牌，位於寫字樓1座樓頂東西翼。</p> <p>該物業之概約總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110,864.69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38,790,000元，不包括增值稅。</p> <p>寫字樓1座及寫字樓2座之其他部份空置。</p> <p>停車位已租予一間物業管理公司，於二零二四年十二月三十一日屆滿，年租收入總額約為人民幣4,500,000元，包括增值稅。</p> <p>三個招牌按多份租約出租，於二零二五年十二月三十一日、二零二六年四月三十日及二零二六年十一月三十日屆滿，年租收入總額約為人民幣3,200,000元，不包括增值稅。</p>
	<b>概約總建築樓面 面積</b>	
	部份 (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>
	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。	
		人民幣 8,560,000,000元 (人民幣 捌拾伍億陸仟萬元整)

## 估值報告(續)

附註：

1. 根據日期為二零一零年五月二十一日的國有土地使用證京朝國用(2010出)第00118號，該物業(地盤面積為13,692.99平方米)的土地使用權已授予RCA01，土地使用期於二零五三年十月二十八日屆滿，作寫字樓及停車場用途。
2. 根據56份房地產所有權證X京房權證朝涉外字第521508、521532-521537、521539-521542、521544-521545、521547、521549-521566、521568-521571、521573-521582及521584-521593號，總建築樓面面積145,372.54平方米的該物業的房屋所有權屬於RCA01。
3. 據貴公司告知，該物業受一項按揭規限。
4. 吾等對目標物業的估值採用的主要假設概述如下：
 

(i) 年期回報	4.5%
(ii) 續租回報	5.0%
(iii) 平均每月單位租金	人民幣399元

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較辦公室的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與目標物業類似的可資比較物業。每月市場單位租金與上述租金參考一致。於達致主要假設時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。

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：

### 租用情況

類型	概約可出租面積 (平方米)	佔總面積百分比
已出租	110,864.69	92.2
空置	9,380.50	7.8
<b>總計：</b>	<b>120,245.19</b>	<b>100.0</b>

### 租賃屆滿情況

年份	概約已出租面積 (平方米)	佔總面積百分比	租戶數目	佔總數百分比
二零二四年或之前	32,978	29.7	65	33.5
二零二五年	22,468	20.3	40	20.6
二零二六年	41,909	37.8	64	33.0
二零二七年或之後	13,510	12.2	25	12.9
<b>總計：</b>	<b>110,865</b>	<b>100.0</b>	<b>194</b>	<b>100.0</b>

## 估值報告(續)

### 租賃年期情況

年期	概約已出租面積		租戶數目	佔總數百分比
	(平方米)	佔總面積百分比		
三年以內	34,427	31.0	54	27.8
三至六年	74,589	67.3	139	71.7
超過六年	1,849	1.7	1	0.5
<b>總計：</b>	<b>110,865</b>	<b>100.0</b>	<b>194</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。

## 市場概覽

### 北京

北京位於中國北部，為中國首都。其佔地面積約為16,411平方公里，二零二三年的住宅人口總數約為21.8百萬人。北京是中國最發達的城市之一。於二零二三年，北京的國內生產總值(國內生產總值)達人民幣4.376萬億元，同比上升5.2%。固定資產投資同比增長4.9%，人均可支配收入約為人民幣81,752元，同比增長5.6%。

### 朝陽區

朝陽區位於北京市中心，東至通州區，西至東城區。其總佔地面積約為470.8平方公里，二零二二年底的住宅人口總數約為3.4百萬人。北京是北京大部分外國大使館的所在地，由多個主要商業區組成，如中央商務區、東二環、燕莎及望京地區。於二零二三年上半年，朝陽區的國內生產總值約為人民幣3,902億元，在北京排名第一，同比增長5.4%。固定資產投資同比增長約15.1%。人均可支配收入約為人民幣46,352元，同比增長約4.8%。

### 北京寫字樓市場

#### 供需

於第四季度，共有六個新竣工項目進入市場，位於東二環路、中關村、通州及石景山區，為市場新增寫字樓面積合共538,003平方米。受疫情及市場氣氛低迷的影響，今年計劃交付的項目集中於年底，在一定程度上增加了整體空置率。全市甲級寫字樓平均空置率按季上升3.3個百分點至18.4%。於二零二四年第一季度，位於麗澤地區的Lijin Financial Centre預期竣工交付。A座及B座將用作寫字樓，總寫字樓建築樓面面積約為73,000平方米。

## 估值報告(續)

於第四季度，市場租賃需求有所放緩。一方面，為了維持營運，許多租戶傾向採取保守的租賃計劃，並在同一地點續租時縮減規模。另一方面，為降低其空置率，業主更趨於向現有租戶提供較低租金以推動續租。因此，更多業主及租戶於季內達成協議於同一地點續租。搬遷租戶一般在其原區選擇更高性價比的辦公樓，搬遷至其他地區的意願較低。於第四季度，北京甲級寫字樓的淨吸納量下降至33,527平方米，二零二三財政年度的全年淨吸納量為55,873平方米，同比下降11%。

### 租金

於二零二三年第四季度，全市甲級寫字樓的平均租金按季下跌5.1%，達到每月每平方米人民幣295.1元，按年下跌8.2%。整體租金下跌有三個主要原因：第一，受季節性影響，第四季度通常為市場淡季，租賃需求減少，因此許多業主選擇於第四季度下調租金以降低空置率。第二，受市場低迷影響。租金自二零一九年起持續下跌，導致業主的預期普遍下降。因此，業主根據市場下跌的預期調整了租金。第三，企業新租的成本及風險較高，如業主減租，許多企業選擇以較低租金續租現有地點。

於第四季度，在成熟的地區中，東二環路及奧運村市場受到二零二三年下半年新進入市場的項目影響，分別按季增長4.3%及3.7%。金融街、中央商務區、燕莎及中關村經歷不同程度的下滑。新興地區租金略有上升，麗澤地區同比增長最高，達12.1%，鄰近的豐台區則同比增長5.6%。隨著北京交通網絡發展，企業更傾向於選擇樓齡更新、配套更好且租金較低的新興商務區。

### 投資市場

於第四季度，北京寫字樓整體投資市場活躍，寫字樓持續受到更多關注。第四季度寫字樓投資市場錄得三筆交易。

於十一月十日，陝西華彬置業將位於東城區朝陽門的北京銀河SOHO A座15至17層、B座5層及11個地下車位轉讓予帝王實業控股。目前轉讓價格未明。銀河SOHO為位於北京朝陽門附近的地標性綜合建築。轉讓的總面積為10,652.85平方米。

## 估值報告(續)

二零二四年三月八日

春泉資產管理有限公司董事  
(作為春泉產業信託的管理人)  
香港中環皇后大道中31號  
陸海通大廈26樓2602室

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60樓

敬啟者：

**有關位於中華人民共和國廣東省惠州市惠城區江北文昌一路9號華貿天地(「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惠州市潤鑫商城發展有限公司於中華人民共和國(「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二零二三年十二月三十一日之市場價值之意見，以進行財務報告用途。

### 估值基準

市值在香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零二零年)及英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會估價－全球標準中定義為：

*「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」*

*「資產的估計交換價格，並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。」*



## 估值報告(續)

按照市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別考慮或優惠，或特定擁有人或買方可獲得的任何價值元素。

### 估值方法

吾等的估值使用適當的估值方法及吾等的專業判斷進行。吾等已採用收入法一年期及復歸法，並通過用市場法得出的估值複查。

收入法一年期及復歸法乃透過資本化貴公司向吾等提供的租賃附表所示租金收入的估值方法，並就復歸收入潛力計提撥備。於估值過程中，所採納的平均市場租金約為每月每平方米人民幣179元，而所採納的復歸收益率為6.0%。

為了複查，吾等已採用市場法。在採用市場法時，吾等已經參考市場上所得之最近市場銷售證據。吾等之估值中已經作出適當調整，以反映物業與可資比較物業之間的特徵差異，例如位置、大小、樓齡、狀況及質素，從而得出吾等對市場價值的意見。

### 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。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。

### 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，有關視察由經理羅湛碧於二零二二年十一月進行。然而，吾等並無作出結構測量，吾等因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀，亦無進行任何設施測試。就本估值而言，吾等已假設該物業仍維持在理想狀況。此外，吾等並未進行實地測量，以核實該物業的地盤面積及樓面面積，且吾等假設吾等所獲文件副本所示面積均屬正確。

### 識別將予估值的物業

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

### 環境事宜

吾等並非環保專家，故並無對地盤或已建現存樓宇進行任何科學調查以確定是否存在環境污染的，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。

### 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(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會物業估值準則(二零二零年)」及英國皇家特許測量師學會(「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(其納入國際估值準則(「紅皮書」))。

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

代表

萊坊測計師行有限公司

檢閱(但不承擔)：

執行董事，中國估值及諮詢部主管

**梁偉明**

*MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS(GP)*

中國估值及諮詢部高級董事

**劉兆光**

*MHKIS MRICS RPS(GP) CESGA SCR*

*RICS 註冊估值師*

*RICS 註冊估值師*

附件

執行概要

物業	中國廣東省惠州市惠城區江北文昌一路9號華貿天地
概況	該物業包括一幢名為華貿天地之購物廣場，於二零一一年落成，建於一幅地盤面積約為41,540.60平方米的土地之上。該物業包括一幢建於兩層地庫之上的五層高零售樓宇，總建築樓面面積約為144,925.07平方米。
地盤面積	41,540.60平方米
註冊所有人	惠州市潤鑫商城發展有限公司
總可出租面積	根據貴公司所提供的資料，該物業的概約總可出租面積詳情載列如下：

樓層	概約總可出租面積 (平方米)
地下一層	17,261.05
一層	17,841.98
二層	16,259.93
三層	15,425.46
四層	16,892.65
五層	20,005.60
<b>總計：</b>	<b>103,686.67</b>

國有土地使用證	惠府國用(2008)第1302010063號
房屋所有權證	粵房地權證惠州字第1100140394號
估值日期	二零二三年十二月三十一日
估值方法	收入法及市場法(複查用)
現況下之市值	人民幣2,843,000,000元

估值報告

			於二零二三年 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 廣東省 惠州 惠城區 文昌一路9號 華貿天地	<p>該物業包括一幢名為華貿天地之購物廣場，於二零一一年落成，建於一幅地盤面積約為41,540.60平方米的土地之上。</p> <p>該物業包括一幢建於兩層地庫之上的五層高零售樓宇，總建築樓面面積約為144,925.07平方米。</p> <p>據悉，該物業之總可出租面積約為103,686.67平方米。該物業之概約總可出租面積載列如下：</p>	<p>該物業總可出租面積約101,759.36平方米之部份已根據多份租約出租，最後租期於二零三三年四月屆滿，月租收入總額約為人民幣19,770,000元，包括經營管理費，惟不包括物業管理費、推廣費及其他支銷。</p> <p>該物業之其他部份空置。</p>	<p>人民幣 2,843,000,000元 (人民幣貳拾捌億肆仟叁佰萬元整)</p>
	<p><b>概約總可出租 樓層 面積 (平方米)</b></p>		
	地下一層	17,261.05	
	一層	17,841.98	
	二層	16,259.93	
	三層	15,425.46	
	四層	16,892.65	
	五層	20,005.60	
	<b>總計：</b>	<b>103,686.67</b>	
	<p>該物業亦包括地下二層的700個停車位以及一層的50個露天停車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四八年二月一日屆滿，作商業用途。</p>		

## 估值報告(續)

附註：

1. 根據惠州市國土資源和房屋管理局頒發日期為二零零八年十一月七日的國有土地使用證惠府國用(2008)第1302010063號，地盤面積為41,540.60平方米土地的土地使用證已授予惠州市潤鑫商城發展有限公司，於二零四八年二月一日屆滿，作商業用途。
2. 根據惠州市國土資源和房屋管理局頒發日期為二零一二年八月二十九日的房地產所有權證粵房地權證惠州字第1100140394號，該物業(總建築樓面面積為144,925.07平方米)的業權歸屬於惠州市潤鑫商城發展有限公司。
3. 該物業已於二零二二年三月二十二日按揭予平安銀行股份有限公司廣州分行。
4. 吾等對目標物業的估值採用的主要假設概述如下：
  - (i) 年期回報 5.5%
  - (ii) 續租回報 6.0%
  - (iii) 平均每月單位租金 人民幣179元

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較辦公室的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與目標物業類似的可資比較物業。每月市場單位租金與上述租金參考一致。於達致主要假設時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。

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：

### 租用情況

類型	概約已出租	
	面積 (平方米)	佔總面積百分比
已出租	101,759.36	98.1
空置	1,927.31	1.9
<b>總計：</b>	<b>103,686.67</b>	<b>100.0</b>

### 租賃屆滿情況

年份	概約已出租		租戶數目	佔總數百分比
	面積 (平方米)	佔總面積百分比		
二零二四年	31,257.81	30.7	227	43.6
二零二五年	20,759.64	20.4	166	31.8
二零二六年	32,231.96	31.7	76	14.6
二零二七年或之後	17,509.95	17.2	52	10.0
<b>總計：</b>	<b>101,759.36</b>	<b>100.0</b>	<b>521</b>	<b>100.0</b>

## 估值報告(續)

### 租賃年期情況

年期	概約已出租 面積 (平方米)	佔總面積百分比	租戶數目	佔總數百分比
一年以內	1,750.37	1.7	17	3.3
一年至兩年	5,516.92	5.4	65	12.5
兩年至三年	25,292.65	24.9	228	43.8
三年至四年	16,513.16	16.2	108	20.7
四年至五年	14,302.33	14.1	48	9.2
超過五年	38,383.93	37.7	55	10.5
<b>總計：</b>	<b>101,759.36</b>	<b>100.0</b>	<b>521</b>	<b>100.0</b>

6. 吾等根據以下假設編製估值：

- (i) 貴公司並無擁有該物業地下二層部分(總建築樓面面積約為10,876.22平方米)的所有權證，該部分指定作人防用途。貴公司擁有合法及實益權利使用及管理上述面積；
- (ii) 除上文附註6(i)所述面積外，該物業具有妥善的法定所有權；
- (iii) 所有地價及安置和公共事業服務成本均已悉數結算；
- (iv) 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
- (v) 該物業可自由出售予當地或海外買家。

7. 誠如貴公司所告知，停車位的收益並無計入貴公司的收益。停車位的收益由大廈管理公司收取，其將承擔停車位的經營成本。因此，根據收入法，於達致該物業之市值時並無計及停車位之租金收益。

8. 市場概覽

惠州市位於中國廣東省東南部。於二零二二年底，其居住人口約為6.05百萬人，總面積約為11,347平方公里。惠州二零二二年的名義國內生產總值(「國內生產總值」)約為人民幣5,640億元，同比增長5.6%。

該物業位於惠城區江北，惠城區為惠州的中央商務區(「CBD」)。區內有政府辦公樓、高端住宅、五星級酒店、地標寫字樓、購物中心及體育館、會議中心、博物館及圖書館等社區設施。

江北CBD設有市內大部分中高端購物中心，其中佳兆業廣場及華貿天地為主要購物中心。佳兆業廣場於二零一三年開業，商業部分面積約為120,000平方米。華貿天地(該物業)於二零一一年開業，位於江北CBD。

## 估值報告(續)

二零二四年三月十四日

春泉資產管理有限公司董事  
(作為春泉產業信託的管理人)  
香港中環皇后大道中31號  
陸海通大廈26樓2602室

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60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**」)向吾等展示Hawkeye Properties 501於英國(「**英國**」)持有之物業權益進行估值，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二零二三年十二月三十一日(「**估值日期**」)之市場價值之意見。

### 估值基準

市值在香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零二零年)及英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會估價－全球標準中定義為：

*「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」*

*「資產的估計交換價格，並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。」*



## 估值報告(續)

按照市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別考慮或優惠，或特定擁有人或買方可獲得的任何價值元素。

### 估值方法

吾等的估值使用適當的估值方法及吾等的專業判斷進行。吾等已採用收入法一年期及復歸法，並通過採用市場法得出的估值複查。

收入法一年期及復歸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。

為了複查，吾等已採用市場法。在採用市場法時，吾等已經參考市場上所得之最近市場銷售證據。吾等之估值中已經作出適當調整，以反映物業與可資比較物業之間的特徵差異，例如位置、大小、樓齡、狀況及質素，從而得出吾等對市場價值的意見。

### 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62項屬永久業權(在蘇格蘭被稱為「可繼承權益」)，其餘22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。

地盤面積均摘錄自 Promap 並載於估值報告所附之物業概況中。吾等已獲提供樓面面積，有關數據來自 Plowman Craven 進行之測量調查，吾等理解有關數據乃基於總內部建築面積(GIA)。

### 視察及測量

吾等於二零二二年一月、四月、五月及七月期間已由 Ed Price、Pav Panesar、Tom Poynton 及 Tom Rigg 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

萊坊已根據於估值日期可得之資料及數據編製估值。儘管當前市場受到各種政策及法規的影響，但全球衝突增加可能會使房地產市場的進一步波動增加。必須注意，除典型市場變化外，制定緊急措施、按揭要求變動或國際緊張局勢可能會立即對房地產市場產生廣泛影響。因此，務請注意於估值日期後出現的任何市場波動、政策、地區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。

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估價－全球標準(二零一七年)：英國國家補充文件。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 19% 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。

## 估值報告(續)

### 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科學調查以確定是否存在環境污染的，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。

### 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

檢閱(但不承擔)：

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

中國估值及諮詢部高級董事

**劉兆光**

*MHKIS MRICS RPS(GP) CESGA SCR*

*RICS* 註冊估值師

## 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	地盤面積均摘錄自 Promap 並載於物業概況中。
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)。物業概況內載有各樓面面積詳情。
估值日期	二零二三年十二月三十一日
估值方法	收入化法及市場法(複查用)
現況下之市值	70,399,000 英鎊

估值報告

			於二零二二年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
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概況。</p> <p>該等物業的總內部建築面積(GIA)約為504,213平方呎。該等物業的詳情載列於本報告所附之物業概況。</p> <p>吾等獲悉，該等物業中有62項屬永久業權(在蘇格蘭被稱為「可繼承權益」)，其餘22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>(詳情請參閱物業概況)</p>	<p>70,399,000英鎊 (柒仟零叁拾玖萬玖仟英鎊)</p> <p>(詳情請參閱物業概況)</p>

附註：

- 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二零二二年三月十九日屆滿。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項物業的總市場年租約為4,695,700英鎊。
- 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。

## 估值報告(續)

3. 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：

### 租用情況

類型	概約總內部面積 (平方米)	佔總面積百分比
已出租	504,213	100.0
空置	0	0
<b>總計：</b>	<b>504,213</b>	<b>100.0</b>

### 租賃屆滿情況

年份	概約已出租 總內部面積 (平方米)	佔總面積百分比	租戶數目	佔總數百分比
二零二四年	4,327	0.9	1	1.2
二零三二年	499,886	99.1	83	98.8
<b>總計：</b>	<b>504,213</b>	<b>100.0</b>	<b>84</b>	<b>100.0</b>

### 租賃年期情況

年期	概約已出租 總內部面積 (平方米)	佔總面積百分比	租戶數目	佔總數百分比
十八年以內	4,327	0.9	1	1.2
約二十五年	499,886	99.1	83	98.8
<b>總計：</b>	<b>504,213</b>	<b>100.0</b>	<b>84</b>	<b>100.0</b>

物業概況

編號	地址	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積(平方呎)	市場租金 (英鎊)(約)	租約 開始日期	租約結束日期	淨初始收益率	市值(英鎊)
1	ALLOA, Clackmannan Road	8,879	永久業權	1,200	62,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.80%	836,000
	簡介:	該物業包含一帶有塗漆抹面的獨立式單層鋼架商業單位，其帶有雙斜尖屋頂且外部立面覆蓋蓋層，已重新黏附以移除波紋布。其設施包括一個接待區、帶六個維修間的工場、MOT辦公室、輪胎倉庫(位於毗鄰工場的獨立間內)、倉庫、員工休息室、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。含石棉材料存在於主要車間門店的天花板內。							
2	ALTRINCHAM, 1-3 Church Street	8,529	永久業權	1,500	85,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.80%	1,352,000
	簡介:	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，帶有三個隔離區域的工場、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。							
3	AYR, 38 Fort Street	10,369	永久業權	900	46,700	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.30%	627,000
	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Tyre 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。此外，亦有其他地面停車場。於視察過程中注意到標的物業的維修狀況欠佳。							
4	AYR, 22/26 Maybole Road	3,970	永久業權	1,600	40,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.90%	704,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式帶鋼架入口單層商業單位，填體為磚塊填充並帶有覆蓋層，帶有雙斜尖屋頂。設施包括一個接待區，帶三個隔離區域的工場(五個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方和兩邊有一個相對大的柏油鋪設停車場，約可停泊二十輛汽車。其地點兩邊有一個電訊塔。							
5	BISHOP AUCKLAND, Cockton Hill Road	4,962	租賃業權	800	35,000	二零零七年 七月二十七日	二零二二年 三月十九日	—	0
	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。							
6	BLYTH, Cowpen Road	5,707	永久業權	2,100	60,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.40%	884,000
	簡介:	該物業包含一個現代化的獨立式帶鋼架入口單元，部分為磚塊建造，帶有格板立面以及金屬斜尖屋頂。設施處於地面層，包括有六個隔離區域的工場、輪胎倉庫、漆料庫、員工休息室及顧客/員工洗手間。所有區域均處於相對良好的裝修狀態。於外部，有一個大型停車場，可以停泊約十八輛汽車。							

編號	地址	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積(平方呎)	市場租金 (英鎊)(概約)	租約 開始日期	租約結束日期	淨初始收益率	市值(英鎊)
7	BRIDGWATER, 48-54 St John's Street	8,603	永久業權	1,200	65,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.55%	923,000
	簡介:	這是一個獨立式經翻新物業，包含地面層及第一層。該物業包含傳統的磚建築物及鋼架入口，並且帶有斜尖屋頂。地面層包括帶有八個工場隔離區域、輪胎倉庫、顧客和員工洗手間及員工休息室。第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	BRIDLINGTON, 32-36 St Johns Street	15,514	永久業權	2,700	93,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.80%	1,606,000
	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斜面鋼架波紋半透明間隔屋頂。地面層帶有Awik Fit設施，且包含一個接待區、帶有六個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。後方單元之前為健身室，已空置至少十年，狀況非常惡劣，需要進行大量工作才能使其恢復至可接受的狀況。外部有一個大型前庭，可供約20輛車輪停車。							
9	BURNLEY, Caldervale Road	3,489	租賃業權	1,200	35,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.20%	500,000
	簡介:	本單元包含一個獨立式磚建造的單位，其帶有鋼架入口及斜尖屋頂。地面層設施包含一個接待區，帶有六個隔離區域的工廠、員工休息室及廁所。於外部，有大的約二十二個單位，提供了充足的停車空間。該地點位置優越。							
10	CARMARTHEN, Pensarn Road	4,895	永久業權	1,000	40,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.90%	498,000
	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，有可供約十二輛汽車停泊的寬大停車場。							
11	CASTLEFORD, 92 Bridge Street	3,595	永久業權	600	27,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.90%	423,000
	簡介:	該物業包含一個砌塊建造單層單元，屋頂部分傾斜部分為平層。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。內部區域一般需要進行化妝品更新，但在其他方面可用於其用途。於外部，有一個小型停車場，可以停泊五輛汽車，以及兩個繼續標註的未啟用單位。							
12	CHAPEL ALLERTON, 232 Harrogate Road	12,358	永久業權	1,900	114,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.35%	1,956,000
	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(先前分租予Majestic Wine)。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。							



編號	地址	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積(平方呎)	市場租金 (英鎊)(概約)	租約 開始日期	租約結束日期	淨初始收益率	市值(英鎊)
13	CHELMSFORD, 103 New London Road	20,922	永久業權	2,400	220,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	4.85%	4,150,000
	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, 並向北部擴展, 以保障高質量營運, 並成為了Kwik-Fit英國網絡最佳物業之一。內部除泊車隔離區域外, 還帶有十三個維修間, 於外部有一個小型停車場。							
14	CLEVEDON, 119-120 Kenn Road	2,562	永久業權	1,200	26,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.90%	418,000
	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, 帶有三個隔離區域的工場, 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, 由於該區域被阻礙及租戶並無使用, 我們無法視察。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	4,085	永久業權	1,300	37,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.80%	604,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位, 帶有砌塊填充牆體, 斜尖屋頂及瓷磚屋脊。設施包含一個接待區、帶有三個隔離區域的工場(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	4,275	永久業權	700	38,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.80%	596,000
	簡介:	該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 Mitcham Road	4,393	永久業權	1,300	88,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	4.40%	1,747,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式帶鋼架入口特製Kwik Fit建築, 其帶有磚立面及斜尖屋頂。內部除包含五個隔離區域的工場外(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。於視察時, 後方由McCarthy Cars業務佔用, 該公司擁有一個位於該物業後方的車間, 似乎對該物業擁有通行權權利。							
18	DONCASTER, Wheatley Hall Road	2,988	租賃業權	900	29,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	7.05%	287,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位, 帶有磚塊填充牆體以及瓷磚平屋頂。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主要由柏油鋪設停車場, 可以停泊約十五輛汽車。							

## 估值報告 (續)

編號	地址	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積(平方呎)	市場租金 (英鎊)(概約)	租約 開始日期	租約結束日期	淨初始收益率	市值(英鎊)
19	DUMFRIES, 40 Laurieknowe Road	2,168	永久業權	400	17,000	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	7.05%	234,000
	簡介：	該物業包含一個半獨立式單層鋼架商業單位，帶有用磚/塊/自然石材填充的牆體以及雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區(於側邊附屬建築物內)、帶三個維修間的工場、輪胎倉庫(於工場和閣樓內)、倉庫、員工休息室和客戶洗手間。於外部，物業前方有一個用混凝土鋪設的小型停車場，約可停泊五輛汽車。							
20	EDINBURGH, 69B Saughton Road North	3,410	永久業權	1,100	43,000	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.50%	736,000
	簡介：	該單元為單層磚立面建築，有一個帶大型屋頂採光的斜尖屋頂。設施外觀良好，包括接待區、工場、員工休息室和廁所。於外部，有一個可提供約十三個車位的大小適中的停車場。							
21	EDINBURGH, 19 Corstorphine Road	7,590	永久業權	900	91,000	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.35%	1,565,000
	簡介：	該單元部分為單層，部分為雙層，帶有磚立面及平屋頂。設施外觀良好，包含接待區，帶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，可提供約十個車位。							
22	EDINBURGH, 81/91 Dundee Street	4,466	租賃業權	1,600	47,000	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.75%	854,000
	簡介：	該單元的單元由興建學校的承建商 O'Hare & McGovern 佔用。該單位主要為單層(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。							
23	EDINBURGH, 1077/109 Dundee Street	9,628	租賃業權	800	123,000	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.50%	1,839,000
	簡介：	視察之時，道路封閉以便興建附近的學校。該單元設施引人矚目。其為單層建築，且設施包含辦公室，兩個工場，員工休息室及廁所。外部泊車空間寬餘。							
24	ELLESMERE PORT, 116 Whirby Road	4,490	永久業權	900	40,000	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.70%	650,000
	簡介：	該物業包含一個用磚砌獨立單層鋼架單元，並帶有斜尖屋頂。於外部，有十個車位，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。							



編號	地址	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積(平方呎)	市場租金 (英鎊)(概約)	租約 開始日期	租約結束日期	淨初始收益率	市值(英鎊)
31	HELENSBURGH, 3 Charlotte Street	2,950	永久業權	300	24,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	7.60%	440,000
	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。							
32	HORNCHURCH, Ardeleigh Green Road	3,641	永久業權	800	56,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	4.95%	1,077,000
	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位，有多個傾斜屋頂。設施全部位於地面層，包含帶四個隔離間的工場、接待區、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間，有一個可供七輛汽車停泊的小型停車場。							
33	HUDDERSFIELD, Lockwood Road	5,206	永久業權	600	44,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.90%	564,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式部分雙層以及部分單層鋼架商業單位，其帶有磚塊填充牆體，以及平屋頂。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，可供約五輛汽車停泊。可透過在該物業面對的Lockwood Road(A616)增設額外停車位來提高停車位容量。							
34	HYDE, 26-28 Manchester Road	5,134	永久業權	700	40,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.55%	582,000
	簡介:	本單元包含一個用磚建造的雙層排狀平屋頂單位。地面層設施包含一個老式接待區，帶有六個隔離區域的工場、員工休息室及廁所。第一層為輪胎倉庫。該建築物維護不善，但停車設施良好。							
35	ISLINGTON, 379 Camden Road	4,327	租賃業權	800	121,000	二零零七年 三月二十日	二零二四年 九月二十六日	-	59,000
	簡介:	該物業包含一個帶有五個隔離區域的工場，其背靠馬路，帶磚立面，屋頂由鋼桁架支持。有一個接待區及員工福利宿舍。停車場可供九輛汽車停泊。							
36	KEIGHLEY, Worthway	3,576	租賃業權	800	36,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	7.55%	426,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其牆體由磚石填充並且部分帶覆蓋層，該物業為斜尖屋頂。設施包含一個接待區，帶四個隔離區域的工場(五個維修間)、MOT辦公室、辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方有一個混凝土鋪設的停車場，可供約十一輛汽車停泊。							
37	KEYNSHAM, Ashton Way	3,214	永久業權	800	34,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.90%	543,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式鋼架入口特製單元，帶磚塊立面及斜尖屋頂。設施位於地面層，包含一個接待區，帶四個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。於外部，有一個小型停車場，可供七輛汽車停泊。							



編號	地址	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積(平方呎)	市場租金 (英鎊)(概約)	租約 開始日期	租約結束日期	淨初始收益率	市值(英鎊)
45	LOUGHBOROUGH, 24-29 The Rushes	6,177	永久業權	2,300	77,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.70%	1,248,000
	簡介:	該物業為Kwik Fit特製帶鋼架入口建築，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，有四十個車位供Kwik Fit使用。該地點由Kwik Fit轉租，與Johnsons Dry Cleaners共用，我們得知其以自Kwik Fit分租的方式佔用該地點，並佔用四個停車位。							
46	MIDDLESBROUGH, 3 Lansdowne Road	5,255	永久業權	1,300	68,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.90%	1,264,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式L形磚石單位，其帶有鋼架斜尖屋頂，一樓無法看到屋頂。設施主要位於地庫層，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，閣樓包含輪胎儲藏室及附屬員工休息室。其裝修大致良好，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	2,726	永久業權	670	25,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.80%	351,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，牆體為磚填充，且於地庫層看不到屋頂。設施包含一個接待區，帶有兩個隔離區域的工場(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，該物業前方有一個柏油鋪設的停車場，可供約十輛汽車泊車。							
48	MOTHERWELL, 99A Airbles Road	6,220	永久業權	600	59,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.90%	894,000
	簡介:	該物業包含一個半獨立式單層鋼架商業單位，其外部磚牆立面帶覆蓋層並且經塗漆，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柏油鋪設停車場，可供約十一輛汽車泊車。該物業似乎最近經過翻新以達到Kwik Fit Premier標準。							
49	NORTHWICH, Leicester Street	7,825	永久業權	700	63,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.30%	949,000
	簡介:	本樓宇用磚鋼建造，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	5,134	永久業權	370	35,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	7.85%	470,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其牆體由磚填充並且帶有塗漆抹面，該物業為雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、單層隔離區域工場(四個維修間)、倉庫、員工休息室及客戶洗手間。閣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。我們注意到各樓外牆(特別是東面高層)出現破裂，建議由特許建築測量師進行調查及補救。							

編號	地址	總內部面積 (平方呎)		年期	市場租金 (英鎊)(概約)		租約		淨初始收益率	市值(英鎊)
		車庫	總面積(平方呎)		開始日期	租約結束日期				
51	OLDHAM, Huddersfield Road	0L1 3HR	4,411	永久業權	1,300	42,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.65%	605,000
	簡介：	該物業包含一個獨立式單層帶鋼架入口商業單位，其牆體由磚塊填充並帶有覆蓋層，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，該物業前方有一個柏油鋪設停車場，可供約十二輛汽車停泊。於視察日期，外部儲存容器亦用作輪胎倉庫。								
52	OLDHAM, Middleton Road/Lansdowne Road	0L9 9EG	4,819	租賃業權	1,300	36,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	8.30%	350,000
	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，牆體由磚及抹面填充，為平屋頂。設施包含一個接待區、帶六個隔離區域的工場(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，物業前方有一個柏油鋪設停車場，可供約十一輛汽車停泊。於視察日期，兩個外部儲存空間亦位於該物業的南部，吾等了解到該等空間用作輪胎倉庫。								
53	OTLEY, Bondgate	LS21 3AB	6,247	租賃業權	1,000	52,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.25%	736,000
	簡介：	該物業包含一個相對陳舊的獨立式單層鋼架單元，帶有磚塊立面，立面下部覆蓋當地石材，上部覆蓋金屬層，帶有斜尖屋頂。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、滾轉道路、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。該單元大致處於平均狀態。於外部，有一個小型停車場，可供約十輛汽車停泊。								
54	PLYMOUTH, 125-129 Alexandra Road	PL4 7EG	9,725	永久業權	2,500	83,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.80%	1,268,000
	簡介：	該物業包含一個帶鋼架入口獨立式單層商業單位，使用斜尖屋。其運營方為Kwik-Fit Plus。設施包含一個帶七個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。於外部，有一個規模較大的停車場，可供十七輛汽車停泊。								
55	PONTYPRIDD, Sardis Road	CF37 1BA	4,718	永久業權	1,400	39,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.90%	592,000
	簡介：	該物業包含一個帶鋼架入口及平屋頂的獨立式單層商業單位，設施包含一個帶五個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。於外部，有一個規模較大的停車場，可供約十五輛汽車停泊。								
56	PORTSMOUTH, 94 East Surrey Street	P01 1JY	5,927	永久業權	900	62,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.00%	996,000
	簡介：	物業包含一個獨立式雙層磚立面單位，其牆體阻礙了屋頂。於內部，有一個接待區、附屬區及帶六個隔離區域的工場。於第一層有一個大型輪胎及零件倉庫。於外部，有八個車位。								

編號	地址	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積(平方呎)	市場租金 (英鎊)(概約)	租約 開始日期	租約結束日期	淨初始收益率	市值(英鎊)
57	PRESTON, Market Street	14,643	租賃業權	2,000	92,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	9.05%	745,000
	簡介:	該物業包含一個部分單層及部分雙層單位，其建築相連並位於一個斜坡上。由Kwik Fit營運之部分為單層，包含一個接待區、員工設施、洗手間、尾部輪胎倉庫及帶五個隔離區域的工場(包含MOT隔離區域)。於Kwik Fit的左手邊為雙層傳統建築，其需要全面翻新或重建，大部分不適合佔用。該物業部分已由租戶有效關閉及尚未使用。於外部，物業前方有十一個單位，其中該地點上方後部簡單鋪平，用於員工停車。							
58	RADCLIFFE, Bury Road	3,074	租賃業權	900	25,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.90%	371,000
	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。							
59	RUTHERGLEN, 273 Main Street	4,952	永久業權	800	43,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.35%	754,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式雙層鋼架磚立商舖單位，帶有平屋頂。設施包含一個接待區，帶三個隔離區域的工場(五個維修間)、MOT辦公室、倉庫、員工休息室及客戶洗手間。於第一層有一個輪胎倉庫、倉庫、會議室及員工洗手間。於外部，物業前方有一個柏油鋪設停車場，可供約十一輛汽車停泊。該物業似乎最近經過翻新以達到Kwik Fit Premier標準。							
60	SHEFFIELD, 726 City Road	4,391	租賃業權	1,200	46,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	8.35%	516,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式單層鋼架入口商舖單位，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。							
61	SHEFFIELD, Townhead Street	9,607	租賃業權	900	79,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.30%	1,128,000
	簡介:	於視察時，租戶正進行發展工程以提供Kwik Fit培訓中心。該物業包含一個半獨立式鋼架商業單位，牆體為磚塊填充，屋頂屬部分斜尖部分平層。設施包含一個接待區，帶兩個隔離區域的工場(六個維修間)、MOT辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。第一層位於接待區上，提供倉庫設施。於外部，物業前方有一個小型混凝土鋪設停車場，可供約八輛汽車停泊。							
62	SHIPLEY, 58 Briggate	4,834	永久業權	1,000	44,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.55%	611,000
	簡介:	該物業包含兩個錯層式輕型工業樓宇，其前方為一個單區域工場，帶一個鋼桁架支持屋頂、五個工場隔離區域及一個狹窄的接待區。於尾部(通過工場樓梯或工場旁的汽車斜坡相連)有一個輪胎儲藏室，包含一個位於閣樓的小型辦公室及MOT區。							



## 估值報告 (續)

編號	地址	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積(平方呎)	市場租金 (英鎊)(概約)	租約 開始日期	租約結束日期	淨初始收益率	市值(英鎊)
63	SKEGNESS, 50 Roman Bank	7,343	永久業權	1,100	59,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	7.00%	801,000
	簡介：	該物業包含兩個錯層式輕型工業樓宇，其前方為一個單區域工場，帶一個鋼桁架支持屋頂，五個工場隔離區域及一個狹窄的接待區。於尾部(通過工場樓梯或工場旁的汽車斜坡相連)有一個輪胎儲藏室，包含一個位於閣樓的小型辦公室及MOT區。							
64	SOUTH CROYDON, 453 Brighton Road	6,544	永久業權	1,800	128,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	4.35%	2,721,000
	簡介：	該物業包含一個特製單層鋼架建築，帶尖斜屋頂及「L」型佈局。於內部，該物業有一個接待區、輪胎倉庫，附屬設施及帶十一個隔離區域的工場。於外部，有一個最多可供十九輛汽車停泊的停車場。							
65	SOUTHPORT, 8 Ash Street	3,875	永久業權	500	26,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.90%	424,000
	簡介：	該物業包含一個磚立面單層單元以及由鋼桁架支持的斜尖屋頂。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	4,980	永久業權	1,000	51,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.85%	939,000
	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且帶覆蓋層。該物業為雙斜尖屋頂。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。由於天氣狀況，吾等無法計算停車位數目，故除設吾等獲告知的75個停車位屬正確。下陷情況亦似乎在樓宇角落顯而易見，吾等建議盡早由特許建築測量師進行調查。							
67	STONEHAVEN, 110 Barclay Street	5,998	永久業權	640	49,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.70%	661,000
	簡介：	該物業包含一個半獨立式單層鋼架商業單位，其牆體帶塗漆抹面並通過砌塊填充，且於地面層無法觀察到屋頂。設施包含一個接待區、帶一個區域的工場(四個維修間，另一區域未投入使用)、MOT辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方有一個十分小的混凝土鋪設停車場，約可供兩輛車輛停泊。然而，附近街道可泊車。							
68	SUNDERLAND, Monk Street	7,938	永久業權	1,000	56,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.90%	902,000
	簡介：	該物業包含一個獨立式部分雙層及部分單層磚塊單元，其帶有牆立面，部分屋頂為平層，由壓青覆蓋，而工場單位則為鋼構斜水泥石斜屋頂。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。一樓是非常基本的裝修狀況，僅用於未清洗輪胎倉庫。該物業尤其需要進行內外翻新，吾等了解到已計劃即將進行整修。							

編號	地址	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積(平方呎)	市場租金 (英鎊)(概約)	租約 開始日期	租約結束日期	淨初始收益率	市值(英鎊)
69	THORNBURY, 14 Mead Court	3,579	租賃業權	700	29,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.90%	408,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式經翻新雙層鋼架入口雙層單斜尖屋頂商業單位。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	5,451	永久業權	1,800	138,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	4.50%	2,845,000
	簡介:	該物業包含一個特製單層鋼架斜尖屋頂建築物。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, Treasewalls Road	9,626	永久業權	4,100	67,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	7.60%	1,038,000
	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	5,721	租賃業權	500	54,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	7.55%	508,000
	簡介:	該物業為一個混凝土單層平屋頂單位。設施包含一個接待區、外觀良好的工場、員工休息室及廁所。於外部，有約十二個車位。該地點位置優越。本單位尾部有一個入口。							
73	WIGAN, Wallgate	10,236	租賃業權	4,900	87,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.00%	1,373,000
	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。吾等假設Kwik Fit將該物業轉租給該等第三方住戶。我們並無視察該建築物尾部(於我們視察時處於被鎖狀態)。前部包含客戶接待區、輪胎倉庫及帶有七個隔離區域的工場。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，此外在建築物尾部後面還有一個大型後院用於提供服務。							
74	WORCESTER, 1 Carden Street, City Walls	8,535	租賃業權	1,400	85,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	7.30%	942,000
	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。							



## 估值報告(續)

編號	地址	總內部面積 (平方呎)	年期	地盤面積(平方呎)	市場租金 (英鎊)(概約)	租約 開始日期	租約結束日期	淨初始收益率	市值(英鎊)
81	LICHFIELD, 8-9 Europa Way 簡介: 該物業為獨立中平台帶鋼架入口及平屋頂單位。其已經重新定名為Tyre City。設施包含一個接待區、帶四個隔離區域的工場、輪胎倉庫及洗手間。	1,835	永久業權	100	17,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.05%	254,000
82	NELSON, 130 Leeds Road 簡介: 該物業為部分單層及部分雙層混凝土平屋頂建築物。地面層設施包含一個小型老式接待區、工場、員工休息室及廁所。第一層為輪胎倉庫。該樓宇相對較舊及保養情況欠佳，但停車場狀況良好。	4,645	租賃業權	700	35,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	7.40%	470,000
83	THORNABY ON TEES, 212 Thornaby Road 簡介: 該物業包含一個外觀良好的現代化獨立式帶鋼架入口單位，其帶有磚/塊立面及格板金屬尖斜屋頂。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藏間及員工附屬間以及位於一端的貨梯。於外部，有一個可供約十輛汽車停泊的小型停車場，其中包括兩個標準的未啟用車位。	5,169	永久業權	800	41,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.00%	660,000
84	WESTON-SUPER-MARE, Winterstoke Road 簡介: 該物業包含一個用磚建造的獨立式經改建雙層平屋頂單位。設施包含一個帶有三個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。於外部，有一個小型停車場，可供五輛汽車停泊。	2,849	永久業權	300	26,000	二零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.80%	445,000
合計/平均									70,399,000
									4,695,700
									504,213
									6.37%

# 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)  
香港中環  
皇后大道中 31 號  
陸海通大廈  
26 樓 2602 室

收件人：梁國豪先生

敬啟者：

**春泉產業信託**  
**二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間的年度確認**

吾等謹此確認，吾等認為於二零二三年一月一日至二零二三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及二零二一年五月二十八日之首份修訂及重述契約所修訂)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，二零二四年三月二十一日

# 獨立核數師報告

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170至218頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二三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；
- 截至該日止年度的綜合分派聲明；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策信息及其他解釋信息。

### 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二零二三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《國際專業會計師道德守則》(包括國際獨立性準則)(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><b>投資物業的估值</b></p> <p>請參閱綜合財務報表 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，於二零二三年十二月三十一日投資物業的估值金額為人民幣 12,039 百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度投資物業公允價值虧損則為人民幣 132 百萬元。</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>估值由第三方估值師(「估值師」)執行。春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的「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>我們瞭解了管理層對投資物業估值的內部控制及評估程序，並通過考慮估計不確定性和其他固有風險因素(如複雜性、主觀性、變動及對管理層欺詐偏見的敏感度)的程度，評估了重大錯誤陳述的固有風險。</p> <p>我們閱讀了估值師報告，該報告確認估價是根據《香港測量師學會物業估值準則》、《英國皇家特許測量師學會估價－全球標準》以及房地產投資信託基金守則編製。我們通過瞭解估值師的經驗、業界聲譽、專業認證並根據估值師之過往經驗評估了估值師的資格、能力及客觀性。</p>

### 關鍵審計事項

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交易所影響。

鑑於關鍵假設存在重大的估計不確定性，因此我們需要將審計重點集中於此範疇。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們抽樣檢查了估值師所使用的估值所依據數據。該等數據包括租賃協議的關鍵條款和租金收入列表，我們已將該等資料與適當的憑證文件核對。

我們邀請了我們的內部估值專家參與評估估值方法(即收入資本化法)及主要假設(即資本化比率及基本租金)的工作。我們曾與管理人和估值師交換意見，藉以瞭解估值方法及對管理人和估值師所採用的主要假設提出質疑。我們將估值師所用的估計和假設，與行業標準和市場上交易進行比較。在估值師提供的證據下，我們亦評估了該等假設是否適當。

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的市場證據支持。

### 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。

關於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

管理人須負責根據由國際會計準則委員會頒佈的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(經日期為二零一五年五月二十二日之首份補充契約及日期為二零二一年五月二十八日之首份修訂及重列契約修訂，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「房地產投資信託基金守則」)附錄C的相關披露條文適當地擬備。

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房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

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。

## 獨立核數師報告(續)

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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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。

### 就信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄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房地產投資信託基金守則附錄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黃鴻嵐。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零二四年三月二十一日

# 綜合收益表

截至二零二三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	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	5	732,448	577,851
物業經營開支	6	(189,186)	(137,423)
物業收入淨額		543,262	440,428
一般及行政開支	7	(89,005)	(74,651)
投資物業公允價值(虧損)/收益	13	(131,833)	268,730
使用權資產公允價值虧損	14	(187)	(312)
其他虧損，淨額	8	(98,736)	(18,695)
營運溢利		223,501	615,500
銀行利息收入		4,932	4,166
計息借貸之融資成本	9	(236,994)	(397,726)
除稅及與單位持有人交易前的(虧損)/溢利		(8,561)	221,940
所得稅開支	10	(44,998)	(103,508)
年內(虧損)/溢利(與單位持有人交易前)		(53,559)	118,432
已付單位持有人的分派：			
— 二零二一年末期分派		—	(139,224)
— 二零二二年中期分派		—	(137,386)
— 二零二二年末期分派(附註ii)		(135,192)	—
— 二零二三年中期分派(附註ii)		(127,710)	—
		(316,461)	(158,178)
指：			
單位持有人應佔資產淨值變動，不包括發行新基金單位及 購回以供註銷的基金單位		(320,910)	(140,732)
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額		(19,536)	(107,526)
非控股權益		23,985	90,080
		(316,461)	(158,178)
以下各項應佔年內溢利(與單位持有人交易前)：			
— 單位持有人(附註i)		(77,544)	28,352
— 非控股權益		23,985	90,080
		(53,559)	118,432

附註：

- (i) 每個基金單位(虧損)/溢利乃按單位持有人應佔與單位持有人交易前的年內(虧損)/溢利和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註12。
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度已分別支付二零二三年中期分派人民幣127,710,000元及二零二二年末期分派人民幣135,192,000元。截至二零二三年十二月三十一日止年度的分派總額於綜合分派聲明內呈列。

第178至218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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	與單位持有人 交易前 人民幣千元	與單位持有人 交易(附註i) 人民幣千元	與單位持有人 交易後(附註ii) 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>					
年內虧損	(77,544)	58,008	(19,536)	23,985	4,449
其他全面收益：					
可能重新分類至綜合收益表的項目					
換算附屬公司財務報表的匯兌虧損	(16,867)	—	(16,867)	—	(16,867)
可能不會重新分類至綜合收益表的項目					
換算春泉產業信託財務報表的匯兌收益	36,403	—	36,403	—	36,403
<b>年內全面收益總額</b>	<b>(58,008)</b>	<b>58,008</b>	<b>—</b>	<b>23,985</b>	<b>23,985</b>
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>					
年內溢利	28,352	(135,878)	(107,526)	90,080	(17,446)
其他全面收益：					
可能重新分類至綜合收益表的項目					
換算附屬公司財務報表的匯兌收益	29,633	—	29,633	—	29,633
可能不會重新分類至綜合收益表的項目					
換算春泉產業信託財務報表的匯兌收益	77,893	—	77,893	—	77,893
<b>年內全面收益總額</b>	<b>135,878</b>	<b>(135,878)</b>	<b>—</b>	<b>90,080</b>	<b>90,080</b>

附註：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付分派人民幣262,902,000元(二零二二年：人民幣276,610,000元)及單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位及購回以供註銷的基金單位)減少人民幣320,910,000元(二零二二年：減少人民幣140,732,000元)。
- (ii) 根據信託契約，春泉產業信託須每個財政年度向單位持有人分派不少於可供分派收入總額90%。因此，基金單位含有春泉產業信託須作出現金分派的合約責任。故此，單位持有人的資金根據國際會計準則第32號：「金融工具：呈列」歸類為金融負債而非權益。由於單位持有人的資金歸類為金融負債，給予單位持有人的分派及單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位及購回以供註銷的基金單位)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單位持有人應佔全面收益總額為零。

第178至218頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

## 綜合分派聲明

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
單位持有人應佔年內(虧損)/溢利(與單位持有人交易前)	<b>(77,544)</b>	28,352
調整：		
— 單位持有人應佔投資物業的公允價值虧損/(收益)	<b>132,210</b>	(153,350)
— 使用權資產公允價值虧損	<b>187</b>	312
— 衍生金融工具的公允價值虧損/(收益)淨額	<b>120,615</b>	(81,767)
— 單位持有人應佔投資物業公允價值變動的遞延稅項	<b>8,729</b>	63,499
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	<b>38,611</b>	34,500
— 以實際利率法計算的銀行借貸利息	<b>(166)</b>	39,361
— 未變現匯兌虧損	<b>29,497</b>	361,699
<b>年內可供分派收入(附註ii)</b>	<b>252,139</b>	292,606
年內分派總額(附註iii)	<b>245,836</b>	270,661
指：		
已付中期分派(附註iv)	<b>127,710</b>	137,386
將付末期分派(附註v)	<b>118,126</b>	133,275
年內分派總額(附註iii)	<b>245,836</b>	270,661
年內分派總額佔可供分派收入百分比	<b>97.5%</b>	92.5%
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iv)	<b>10.0 港仙</b>	11.2 港仙
— 將付每個基金單位的末期分派(附註v)	<b>9.0 港仙</b>	10.0 港仙
年內每個基金單位分派(附註vi)	<b>19.0 港仙</b>	21.2 港仙

第 178 至 218 頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

## 綜合分派聲明(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

附註：

- (i) 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。供單位持有人參考，單位持有人每個基金單位所獲分派以人民幣列示如下：

	二零二三年	二零二二年
單位持有人每個基金單位分派		
— 每個基金單位的中期分派	人民幣 8.9 分	人民幣 9.3 分
— 每個基金單位的末期分派	人民幣 8.2 分	人民幣 9.0 分
<b>年內每個基金單位分派</b>	<b>人民幣 17.1 分</b>	人民幣 18.3 分

- (ii) 根據信託契約的條款，可供分派收入指與單位持有人應佔單位持有人交易前的年內(虧損)/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。
- (iii) 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並以此為限下，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。
- (iv) 截至二零二三年六月三十日止六個月的每個基金單位中期分派10.0港仙按期內中期分派人民幣127,710,000元及於二零二三年九月八日(即二零二三年中期分派的記錄日期)已發行基金單位1,435,334,392個計算並約整至最接近0.1港仙。中期分派已於二零二三年九月二十二日支付予單位持有人。
- (v) 截至二零二三年十二月三十一日止年度末期分派每個基金單位9.0港仙按財政年度下半年將支付予單位持有人末期分派人民幣118,126,000元及於二零二四年三月二十一日(即末期分派的宣派日期)已發行基金單位1,439,410,110個計算並約整至最接近0.1港仙。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期分派預期於二零二四年四月二十九日支付予單位持有人。然而，以上每個基金單位的末期分派或會就於二零二四年三月二十一日(即末期分派宣派日期)至二零二四年四月十七日(「記錄日期」)發行的新基金單位及購回及註銷的單位(如有)予以調整。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期分派每個基金單位10.0港仙按財政年度下半年支付予單位持有人的末期分派人民幣133,275,000元及二零二三年四月二十八日(即二零二二年末期分派記錄日期)的已發行基金單位1,484,931,187個計算並約整至最接近0.1港仙。截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期分派已於二零二三年五月十五日支付予單位持有人。

- (vi) 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。

第178至218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

於二零二三年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>資產</b>			
投資物業	13	<b>12,039,343</b>	12,082,952
使用權資產	14	<b>15,468</b>	14,460
衍生金融工具	15	<b>93,186</b>	159,994
受限制銀行結餘	17	<b>326,532</b>	366,840
貿易及其他應收款項	16	<b>88,103</b>	104,313
現金及現金等價物	17	<b>222,893</b>	202,434
<b>總資產</b>		<b>12,785,525</b>	12,930,993
<b>負債，不包括單位持有人應佔資產淨值</b>			
計息借貸	19	<b>5,054,490</b>	4,857,346
衍生金融工具	15	<b>41,376</b>	—
遞延稅項負債	20	<b>110,150</b>	97,313
租賃負債	14	<b>11,163</b>	10,601
租賃按金	18	<b>211,544</b>	204,566
貿易及其他應付款項	18	<b>215,122</b>	217,279
應付所得稅		<b>39,866</b>	37,880
<b>總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>5,683,711</b>	5,424,985
<b>非控股權益</b>		<b>971,150</b>	947,165
<b>單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>6,130,664</b>	6,558,843
已發行基金單位(千個)	21	<b>1,440,497</b>	1,484,931
<b>單位持有人應佔每個基金單位資產淨值</b>			
人民幣		<b>4.26</b>	4.42
等值港元		<b>4.70</b>	4.95

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

鍾偉輝  
執行董事

第178至218頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。



## 綜合權益及單位持有人應佔資產淨值變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	單位持有人			總計 人民幣千元
	儲備 人民幣千元	應佔資產淨值 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零二三年一月一日	—	6,558,843	947,165	7,506,008
與單位持有人交易前的年內(虧損)/溢利	—	(77,544)	23,985	(53,559)
換算財務報表的匯兌收益	19,536	—	—	19,536
外匯儲備變動產生的款項(附註)	(19,536)	19,536	—	—
已付單位持有人的分派：				
—二零二二年末期分派	—	(135,192)	—	(135,192)
—二零二三年中期分派	—	(127,710)	—	(127,710)
截至二零二三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 新基金單位及購回以供註銷的基金單位	—	(320,910)	23,985	(296,925)
發行基金單位(附註21)	—	32,786	—	32,786
購回以供註銷的基金單位(附註21)	—	(140,055)	—	(140,055)
	—	(107,269)	—	(107,269)
於二零二三年十二月三十一日	—	6,130,664	971,150	7,101,814

附註：該金額指年內用以抵銷儲備變動的保留溢利。

第178至218頁的附註屬該等綜合財務報表不可或缺的一部分。

## 綜合權益及單位持有人應佔資產淨值變動表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	單位持有人			總計 人民幣千元
	儲備 人民幣千元	應佔資產淨值 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零二二年一月一日	—	6,671,653	—	6,671,653
收購附屬公司(附註24)	—	—	857,085	857,085
與單位持有人交易前的年內溢利	—	28,352	90,080	118,432
換算財務報表的匯兌收益	107,526	—	—	107,526
外匯儲備變動產生的款項(附註)	(107,526)	107,526	—	—
已付單位持有人的分派：				
—二零二一年末期分派	—	(139,224)	—	(139,224)
—二零二二年中期分派	—	(137,386)	—	(137,386)
截至二零二二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及 購回以供註銷的基金單位	—	(140,732)	90,080	(50,652)
發行基金單位(附註21)	—	32,664	—	32,664
購回以供註銷的基金單位(附註21)	—	(4,742)	—	(4,742)
	—	27,922	—	27,922
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>6,558,843</b>	<b>947,165</b>	<b>7,506,008</b>

附註：該金額指年內用以抵銷儲備變動的保留溢利。

第178至218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

截至二零二三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	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
來自經營活動的現金流量	22	<b>500,210</b>	393,224
已收取利息		<b>4,932</b>	4,166
已付所得稅		<b>(21,324)</b>	(7,494)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>		<b>483,818</b>	389,896
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
添置投資物業		<b>(27,608)</b>	(18,319)
收購附屬公司	24	<b>—</b>	(739,730)
<b>用於投資活動的現金淨額</b>		<b>(27,608)</b>	(758,049)
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
租賃負債付款		<b>(1,202)</b>	(950)
購回已發行基金單位		<b>(140,055)</b>	(4,742)
借貸所得款項淨額		<b>203,720</b>	3,710,173
償還借貸		<b>(90,906)</b>	(2,899,748)
已付利息		<b>(181,187)</b>	(110,181)
受限制銀行結餘的減少		<b>45,173</b>	4,157
單位持有人之分派		<b>(268,963)</b>	(289,695)
結算衍生金融工具		<b>(10,423)</b>	(33,008)
<b>(用於)／產生自融資活動的現金淨額</b>		<b>(443,843)</b>	376,006
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
年初現金及現金等價物		<b>202,434</b>	156,047
現金及現金等價物之匯兌收益		<b>8,092</b>	38,534
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>222,893</b>	202,434

第 178 至 218 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

截至二零二三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(經日期為二零一五年五月二十二日之首份補充契約及日期為二零二一年五月二十八日之首份修訂及重列契約修訂及補充，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中環皇后大道中31號陸海通大廈26樓2602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60樓。

春泉產業信託及其附屬公司(統稱「集團」)的主要業務是擁有及投資可提供收入的房地產資產。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列示。春泉產業信託的功能貨幣為港元(「港元」)。春泉產業信託的分派以港元計值及支付。

## 2 重要會計政策概要

編製該等綜合財務報表所用重要會計政策載列如下。該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

### (a) 編製基準

綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)所頒佈國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及詮釋、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。

集團於呈列綜合財務狀況表時已採納流動資金基準，此乃由於根據市況，基於資產及負債的變現或結算時間被視為對讀者更為相關及有意義。

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、使用權資產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)

截至二零二三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及現有準則的修訂本

集團已採納國際會計準則委員會所頒佈與集團營運有關並自二零二三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及現有準則的修訂本。

於二零二三年生效的新訂準則及現有準則的修訂本：

國際會計準則第1號及國際財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革－支柱二立法模板規則
國際財務報告準則第17號及國際財務 報告準則第17號(修訂本)	保險合約
國際財務報告準則第17號(修訂本)	初步應用國際財務報告準則第17號及國際財務 報告準則第9號－比較資料

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

尚未採納的新訂準則及現有準則的修訂本

以下為已頒佈但尚未生效且集團並未提早採納的新訂準則及現有準則的修訂本。

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
國際會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	供應商融資安排	二零二四年一月一日
國際財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
國際財務報告準則第21號 (修訂本)	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
國際財務報告準則10號及 國際會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間 出售資產或注資	待定

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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及現有準則的修訂本(續)

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

#### (b) 綜合賬目

綜合財務報表包含春泉產業信託及其附屬公司於二零二三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。

集團根據收購方法將業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價以所予轉讓的資產、向被收購者的前擁有人所承擔的負債及集團所發行的基金單位的公允價值計算。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，於收購日期初步按公允價值確認。收購相關成本於當期綜合收益表內列作開支。

業績中的非控股權益及附屬公司權益分別於綜合收益表、全面收益表、財務狀況表、權益變動表及單位持有人應佔資產淨值列示。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 2 重要會計政策概要(續)

#### (c) 收益確認

收益按集團於日常業務過程中的租金收入有關的已收或應收代價的公允價值計量。披露為收益之金額已扣除退貨及代第三方收取之金額。收益於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認。

##### (i) 租金及停車場收入

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

##### (ii) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

#### (d) 物業經營開支

物業經營開支(包括物業相關支出及其他開支)按累計基準予以確認。

#### (e) 投資物業

投資物業乃持作賺取長期租金收益或資本增值或兩者兼備而非由集團佔用的物業，主要包括永久業權土地、租賃土地及樓宇，亦包括正在建設或開發以便未來用作投資物業的物業。投資物業初步按成本計量，包括相關的交易成本及(如適用)借貸成本。

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

#### (f) 衍生金融工具

衍生工具按訂立衍生工具合約當日的公允價值首次確認，其後按每個報告年末的公允價值重新計量。公允價值的變動於綜合收益表確認。

## 2 重要會計政策概要(續)

### (g) 貿易及其他應收款項

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

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

### (h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、原定期限為三個月或以下的銀行活期存款。

### (i) 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。

### (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。

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。



## 2 重要會計政策概要(續)

### (k) 應付款項及撥備(續)

#### (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。

### (l) 稅項

期內所得稅開支或抵免指根據各司法權區的適用所得稅率按即期應課稅收入支付的稅項，而有關所得稅率經暫時差額及未動用稅項虧損所致的遞延稅項資產及負債變動調整。

#### 即期所得稅

即期所得稅開支基於報告期末集團附屬公司經營業務而產生應課稅收入所在的國家已頒佈或實質已頒佈之稅法計算。管理層就適用稅務法例以詮釋為準的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構繳納的稅款確定撥備。

#### 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值之間之暫時差異作全面撥備。遞延稅項採用於報告日期已頒佈或實質上已頒佈並預期會在相關遞延稅項資產實現或遞延稅項負債清償時適用之稅率(及法例)釐定。

遞延稅項資產於很可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

投資物業所產生之遞延稅項根據投資物業將可透過出售或透過使用並應用相應之稅率收回的方式而釐定。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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

集團各實體財務報表所包括之項目均採用實體營運所在的主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。春泉產業信託的功能貨幣為港元，及綜合財務報表乃以人民幣呈列。

集團功能貨幣與呈報貨幣不同，而業績及財務狀況按下列情況換算為呈報貨幣：

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

##### (b) 交易及結餘

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

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

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

## 2 重要會計政策概要(續)

### (n) 租賃

#### (i) 於初始確認時

集團(作為承租人)對租期超過12個月的所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟低價值相關資產除外。

使用權資產按成本計量，其成本包括初步計量租賃負債之金額、於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租約優惠、集團產生之任何初始直接成本以及承租人於拆卸及遷移相關資產、恢復其所在地點或恢復相關資產至租賃條款及條件規定之狀況將產生之估計成本，惟該等成本乃為生產存貨而產生則除外。

租賃負債初步按租期內應付租賃付款的現值計量，倘其可輕易確定，按租賃隱含的利率貼現。倘無法輕易確定該利率，則集團採用就租賃時長而作出調整的增量借貸利率。

租賃負債包括下列租賃付款之現值淨額：

- 固定租賃付款(包括實質固定付款)減任何租賃優惠；
- 基於指數或利率之可變租賃付款，使用於開始日期的指數或利率初步計量；
- 購買權之行使價(倘集團合理確定將行使該購買權)；
- 購買權之行使價(倘集團合理確定將行使該購買權)，或行使終止選擇權應付的罰金(集團合理確定不會行使該購買權)；及
- 根據剩餘價值擔保預期應付之款項。

根據可合理確定延期選擇權而作出之租賃付款亦計入負債之計量中。集團的若干物業租賃包含延期及終止選擇權，此乃於集團租賃業務中用於管理投資物業上，大大提高營運的靈活性。所持有的大部分延期及終止選擇權僅可由集團而非出租人行使。

倘可輕易確定利率，則租賃付款使用租賃隱含之利率貼現。倘無法輕易確定該利率，則集團使用承租人之增量借貸利率，即個別承租人為於類似經濟環境下以類似條款、擔保物及條件取得具類似使用權資產價值之資產借入所需資金而須支付的利率。

## 2 重要會計政策概要(續)

### (n) 租賃(續)

#### (ii) 其後計量

集團使用其投資物業適用的公允價值模式計量符合投資物業定義之使用權資產。

租賃負債按下列方式計量：

- (a) 增加賬面值以反映租賃負債之利息；
- (b) 減少賬面值以反映作出之租賃付款；及
- (c) 重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修訂或反映已修訂實質固定租賃付款。

倘集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款，則其在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款分配至本金及融資成本。融資成本在租賃期間於損益入賬，以得出各期間負債餘下結餘之定期固定利率。

### (o) 列作金融負債之單位持有人資金

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

### 3 財務風險及資本風險管理

#### 3.1 財務風險因素

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

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

##### (a) 市場風險

###### (i) 外匯風險

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

於二零二三年十二月三十一日，本集團有四項(二零二二年：無)交叉貨幣掉期，以將人民幣交換為港元，總名義金額為1,950百萬港元(約人民幣1,767百萬元)，以對沖港元計值銀行借貸引致的外匯風險，直至二零二五年九月二十三日。

於二零二三年十二月三十一日，倘美元兌人民幣升值/貶值5%而所有其他變數保持不變，年內虧損將分別增加/減少人民幣47,232,000元(二零二二年：年內溢利將分別減少/增加人民幣45,817,000元)，主要由於換算在中國屬非功能貨幣項目的美元計值的貨幣資產及負債(如現金及銀行結餘及其他應付款項)之匯兌差額所致。

於二零二三年十二月三十一日，倘港元兌人民幣升值/貶值5%而所有其他變數保持不變，年內虧損將分別增加/減少人民幣132,165,000元(二零二二年：年內溢利將分別減少/增加人民幣126,829,000元)，主要由於換算在中國屬非功能貨幣項目的港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。

於二零二三年十二月三十一日，倘英鎊兌美元升值/貶值5%而所有其他變數保持不變，年內虧損將分別增加/減少人民幣7,638,000元(二零二二年：年內溢利將分別減少/增加人民幣8,308,000元)，主要由於換算在英國屬非功能貨幣項目的美元計值的貨幣資產和負債之匯兌差額所致。

### 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

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。

於二零二三年十二月三十一日，集團持有四項(二零二二年：三項)名義金額總額為2,355百萬港元及47.8百萬英鎊(總額約人民幣2,566百萬元)(二零二二年：名義金額總額為3,355百萬港元(約人民幣2,967百萬元))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。港元計值銀行借貸方面，於二零二五年九月二十三日之前，集團按介乎1.144%至1.25%之固定年利率(二零二二年：1.144%至1.25%之年利率)支付利息，並按一個月港元香港銀行同業拆息(二零二二年：一個月港元香港銀行同業拆息)之利率收取利息。英鎊計值銀行借貸而言，於二零二五年一月二十七日前，集團按3.8%之固定年利率支付利息，並按3個月複合英鎊隔夜平均指數之利率收取利息。

於二零二三年十二月三十一日，倘利率上調/下調50個基點而所有其他變量維持不變，年內虧損將分別增加/減少人民幣1,282,000元(二零二二年：年內溢利將分別減少/增加人民幣6,616,000元)，主要由於經考慮利率掉期浮息借貸之利息開支增加/減少所致。

##### (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。集團承擔其於財務機構的存款、衍生金融工具以及貿易及其他應收款項的信貸風險。

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貸評估，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開始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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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

現金流量預測乃集團財務部(「集團財務部」)作出。集團財務部監察集團流動資金需求之滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其借貸融資(附註19)隨時有充足餘額，使集團絕無違反借貸限額或任何借貸融資契諾(如適用)。該等預測乃經考慮集團債務融資計劃、契諾遵從、符合內部財務狀況比率目標，及(如適用)外部的監管或法例要求。

流動性風險管理包括維持充裕的現金，為營運現金流量提供資金及尋求穩定融資活動的能力。集團將繼續關注市場環境，並評估以更優惠利率安排較長期再融資和延長其債務到期日的可能性。考慮到集團的流動資金狀況、契約及監管合規(包括負債比率)，管理層預計集團有足夠的資源履行到期的負債和承諾，並在可預見的未來繼續運營存在。

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資產。

	一年內 人民幣千元	一年後 至兩年內 人民幣千元	兩年後 至五年內 人民幣千元	超過五年 人民幣千元
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>				
受限制銀行結餘	—	286,532	—	40,000
貿易及其他應收款項	43,010	—	—	—
現金及現金等價物	222,893	—	—	—
衍生金融工具(淨收取)	—	51,810	—	—
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>				
受限制銀行結餘	—	—	326,840	40,000
貿易及其他應收款項	50,026	—	—	—
現金及現金等價物	202,434	—	—	—
衍生金融工具	24,578	135,416	—	—

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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。

	於十二月三十一日			
	一年內 人民幣千元	一年後 至兩年內 人民幣千元	兩年後 至五年內 人民幣千元	超過五年 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	129,112	—	—	—
租賃按金	71,815	48,075	81,892	9,762
應付借貸利息	298,784	167,083	78,200	48,090
計息借貸	67,765	4,447,249	250,329	342,116
租賃負債	1,148	1,148	3,440	54,338
於二零二二年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	140,666	—	—	—
租賃按金	64,764	51,455	84,804	3,543
應付借貸利息	272,279	249,015	213,760	48,364
計息借貸	64,000	64,000	4,323,131	408,000
租賃負債	1,060	1,060	3,177	50,218

#### 3.2 資本風險管理

集團的資金管理目標是保障集團持續經營的能力，為單位持有人提供回報。

集團根據資本負債比率監察資金。資本負債比率乃按總借貸除以總資產計算。

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
總借貸(附註19)	5,054,490	4,857,346
總資產	12,785,525	12,930,993
資本負債比率	39.5%	37.6%



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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二零二三年十二月三十一日以公允價值列賬的金融工具。輸入值按以下三個公允價值層級分類：

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

下表列出了按公允價值計量的金融工具。

於二零二三年十二月三十一日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>衍生工具資產</b>				
衍生金融工具	—	93,186	—	93,186
<b>衍生工具負債</b>				
衍生金融工具	—	41,376	—	41,376
於二零二二年十二月三十一日				
<b>衍生工具資產</b>				
衍生金融工具	—	159,994	—	159,994

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥(二零二二年：無)。

用以取得衍生工具公允價值之估值技術如下：

於二零二三年十二月三十一日，第二級衍生金融工具指並無於活躍市場交易的四項(二零二二年：三項)普通利率掉期及四項(二零二二年：無)交叉貨幣掉期。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。

年內估值技術並無任何變動。

按公允價值計量的投資物業及使用權資產披露於附註13及附註14。

#### 4 關鍵會計估計及判斷

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

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

##### (a) 投資物業公允價值之估計

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

##### (b) 衍生金融工具公允價值之估值

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

##### (c) 稅項

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 5 收益及分部資料

集團於中國及英國持有投資物業，主要從事物業投資及提供相關服務。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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，來自中國投資物業租戶的收益為人民幣690百萬元(二零二二年：人民幣541百萬元)及來自英國投資物業租戶的收益為人民幣42百萬元(二零二二年：人民幣37百萬元)。於二零二三年十二月三十一日，人民幣11,403百萬元(二零二二年：人民幣11,463百萬元)之投資物業位於中國，而人民幣636百萬元(二零二二年：人民幣620百萬元)之投資物業位於英國。人民幣15百萬元(二零二二年：人民幣14百萬元)之使用權資產位於英國。

集團收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益		
租金收入	701,862	561,631
停車場收入	3,562	4,784
其他收入(附註i)	27,024	11,436
	732,448	577,851

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及向租戶收取的雜項收入。

### 6 物業經營開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業管理費用	34,815	17,563
物業稅(附註i)	80,822	63,442
其他稅項(附註ii)	5,272	1,461
企業所得稅(附註iii)	48,187	49,867
租賃佣金	3,918	2,794
復工成本	—	1,551
廣告及推廣開支	15,151	—
其他	1,021	745
	189,186	137,423

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6 物業經營開支(續)

附註：

- (i) 物業稅指位於中國的房產稅及土地使用稅。適用於集團中國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、消費稅及印花稅。
- (iii) 企業所得稅乃按北京物業租賃業務收益的10%計算。

### 7 一般及行政開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
管理人費用(附註i)	62,153	54,770
信託費用	2,381	1,715
估值費用	652	1,210
核數師薪酬		
— 核數服務	2,228	1,956
— 其他鑒證服務	657	626
— 其他非鑒證服務	343	334
法律及其他專業服務費	15,697	9,173
其他	4,894	4,867
	<b>89,005</b>	74,651

附註：

- (i) 管理人費用的明細載於附註11。
- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度與收購惠州物業有關的收購費用人民幣16.6百萬元、信託費用人民幣0.1百萬元及核數師薪酬人民幣0.3百萬元已資本化至投資物業。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 8 其他虧損，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
按公允價值計入損益的衍生金融工具公允價值(虧損)/收益淨額	<b>(120,615)</b>	81,767
匯兌收益/(虧損)，淨額	<b>21,099</b>	(108,803)
其他收益	<b>780</b>	8,341
	<b>(98,736)</b>	(18,695)

### 9 計息借貸融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行借貸利息開支(附註i)	<b>(288,834)</b>	(165,837)
衍生金融工具利息收入	<b>103,329</b>	21,870
租賃負債利息開支	<b>(893)</b>	(863)
銀行借貸匯兌虧損(附註ii)	<b>(50,596)</b>	(252,896)
	<b>(236,994)</b>	(397,726)

附註：

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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北京的附屬公司而言，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)。

就業務營運位於中國惠州的附屬公司而言，其須按25%的稅率繳納企業所得稅。

於二零二三年三月三十一日前，就業務營運位於英國的附屬公司而言，其須按19%的稅率繳納企業所得稅。自二零二三年三月三十一日起，英國附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
即期所得稅	32,161	8,871
過往年度超額撥備	—	(2)
	<b>32,161</b>	8,869
<b>遞延稅項</b>	<b>12,837</b>	94,639
	<b>44,998</b>	103,508

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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除所得稅及與單位持有人交易前的(虧損)/溢利	(8,561)	221,940
不包括中國業務營運產生的毋須繳納所得稅的虧損/(溢利)(附註6(iii))	47,187	(25,321)
	<b>38,626</b>	196,619
按香港利得稅稅率16.5%(二零二二年：16.5%)計算的稅項	6,373	32,442
不同稅率對海外業務的影響	7,373	31,970
毋須課稅收入	(8,340)	(1,984)
不可扣稅開支	39,592	43,756
過往未確認的暫時差異的影響	—	(2,674)
過往年度超額撥備	—	(2)
	<b>44,998</b>	103,508

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
基本費用	47,306	41,934
浮動費用	14,847	12,836
收購費用	—	16,606
	<b>62,153</b>	71,376

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) 收購費用因收購附屬公司而產生，已資本化為投資物業。

根據管理人於二零二二年十二月二日及二零二一年十二月三日作出的選擇，其中管理人選擇將支付予管理人的基本費用20%以現金形式及80%以基金單位形式(二零二二年：相同)支付，而將支付予管理人的浮動費用則全數以現金形式(二零二二年：相同)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二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的任何房地產產生。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 12 每個基金單位(虧損)/盈利

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
單位持有人應佔年內(虧損)/溢利(與單位持有人交易前)	<b>(77,544)</b>	28,352
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>1,463,749,811</b>	1,478,856,171
就管理人費用具攤薄作用的可發行基金單位所作調整	—	4,404,119
就計算每個基金單位攤薄(虧損)/盈利的年內基金單位加權平均數	<b>1,463,749,811</b>	1,483,260,290
單位持有人應佔以與單位持有人交易前溢利 為基準的每個基金單位基本(虧損)/盈利	<b>(人民幣 5.3 分)</b>	人民幣 1.9 分
單位持有人應佔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(虧損)/盈利	<b>(人民幣 5.3 分)</b>	人民幣 1.9 分

就管理人費用的可發行基金單位被認為對截至二零二三年十二月三十一日止年度的每個基金單位基本虧損具反攤薄效應，因此並不納入每個基金單位攤薄虧損的計算中。

### 13 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年初	<b>12,082,952</b>	9,307,096
收購附屬公司(附註 24)	—	2,442,000
收購附屬公司交易成本資本化	—	51,024
添置	<b>37,636</b>	33,731
於其他全面收益確認的匯兌差額	<b>50,588</b>	(19,629)
於綜合收益表確認的公允價值變動	<b>(131,833)</b>	268,730
年末	<b>12,039,343</b>	12,082,952

附註：

- (i) 集團投資物業包括位於北京、惠州及英國的物業。

於北京，投資物業包括位於中國北京市建國路 79 號及 81 號的一、二號寫字樓及約 608 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。

於惠州，投資物業包括位於中國廣東省惠州市惠城區文昌一路 9 號的一個七層商場、700 個地下停車位及 50 個地面停車位。惠州潤鑫已獲授該物業的土地使用權，為期 40 年，於二零四八年二月一日屆滿。

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。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 13 投資物業(續)

於二零二二年九月二十八日，集團透過收購附屬公司完成收購惠州華貿天地68%的權益(附註24)。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，投資物業已抵押作為集團計息借貸的擔保(附註19)。

#### 估值流程

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

管理人就財務報告檢討獨立估值師進行的估值。為配合集團的中期及年度報告日期，管理人與獨立估值師最少每六個月開會一次討論估值流程及相關結果，時間與集團中期及年度報告日期一致。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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，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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 13 投資物業(續)

#### 估值法(續)

##### (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，將估計租金收入資本化，以按公開市場基準估計該等物業的價值。按此估值方法，租金收入總額包括年期收入及續租收入。年期收入及續租收入均採用相同的資本化比率按永久基準(就永久業權的物業而言)或按物業剩餘土地年期(就租賃物業而言)基準撥充資本。

#### 公允價值等級

	公允價值計量採用		
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公允價值計量			
於二零二三年十二月三十一日	—	—	12,039,343
於二零二二年十二月三十一日	—	—	12,082,952

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥(二零二二年：無)。

#### 釐定公允價值的重大不可觀察輸入值

##### (i) 北京華貿物業

###### (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。於二零二三年十二月三十一日進行估值時，收入資本化法所使用資本化比率為5.0%(二零二二年：5.0%)。

###### (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。估值所使用寫字樓單位平均基本月租總額為每平方米人民幣399元(二零二二年：人民幣399元)，不包括增值稅。

### 13 投資物業(續)

#### 釐定公允價值的重大不可觀察輸入值(續)

##### (ii) 惠州華貿天地

###### (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。於二零二三年十二月三十一日進行估值時，收入資本化法所使用資本化比率為6.0% (二零二二年：6.0%)。

###### (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。估值所使用零售單位基本月租總額為每平方米人民幣179元(二零二二年：人民幣176元)。

##### (iii) 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。於二零二三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4.35%至9.05% (二零二二年：3.70%至8.15%)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4.50英鎊至27.96英鎊(二零二二年：4.52英鎊至23.57英鎊)不等。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 14 租賃

該附註提供有關集團為承租人但非由集團佔用的租賃的資料。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
年初	<b>14,460</b>	15,217
於其他全面收益確認的匯兌差額	<b>1,195</b>	(445)
於綜合收益表確認的公允價值變動	<b>(187)</b>	(312)
年末	<b>15,468</b>	14,460

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>租賃負債，預期將於以下期間結算：</b>		
1年內	<b>344</b>	96
超過1年	<b>10,819</b>	10,505
	<b>11,163</b>	10,601

下表列示與按公允價值計量的投資物業有關的使用權資產。

#### 公允價值等級

	公允價值計量採用		
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>經常性公允價值計量</b>			
於二零二三年十二月三十一日	—	—	<b>15,468</b>
於二零二二年十二月三十一日	—	—	14,460

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥(二零二二年：無)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 15 衍生金融工具

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
衍生工具資產		
衍生金融工具	93,186	159,994
衍生工具負債		
衍生金融工具	41,376	—

集團已訂立四項(二零二二年：三項)利率掉期及四項(二零二二年：零)交叉貨幣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。交叉貨幣掉期用以對沖債務工具的浮動利息付款及外匯風險。

於二零二三年十二月三十一日之利率掉期的名義本金總額為2,355百萬港元及47.8百萬英鎊(合計約人民幣2,566百萬元)(二零二二年十二月三十一日：3,355百萬港元(約人民幣2,967百萬元))，2,355百萬港元將於二零二五年九月二十三日到期，47.8百萬英鎊將於二零二五年一月二十七日到期(二零二二年：1,000百萬港元於二零二三年十二月二十九日到期，2,355百萬港元於二零二五年九月二十三日到期)。

本集團訂立四項交叉貨幣掉期，以將人民幣交換為港元，截至二零二三年十二月三十一日的總名義本金額為1,950百萬港元(約人民幣1,767百萬元)，並於二零二五年九月二十三日到期。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，集團錄得衍生金融工具公允價值虧損淨額為人民幣120,615,000元(二零二二年：收益為人民幣81,767,000元)(附註8)，已於綜合收益表內扣除。

於報告日期面對之最高信貸風險為衍生金融工具的賬面值。

衍生工具之賬面值預期將於十二個月後收回／結算。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 16 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收租金(附註vi)	10,223	7,266
遞延應收租金(附註iv)	35,080	41,135
預付款	9,026	10,884
其他應收款項	8,960	2,151
可收回增值稅	—	117
已彌償可收回稅項(附註v)	24,814	42,760
	<b>88,103</b>	104,313

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。

租戶概無獲得特定信貸期。

租戶須按租約以預繳方式支付固定每月租金，而抽成租金及每日總收入其後向租戶收取，停車場收入於其後向停車場營辦商收取。

(ii) 集團所面對尚未收訖應收租金及遞延應收租金的風險一般由相關租戶的租賃按金所全面保障(附註18)。

(iii) 於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，中國物業應收租金及所有未來應收租金已抵押作為集團的計息借貸的擔保(附註19)。

(iv) 遞延應收租金指實際租金收益與實際租金款項的累計差額。

(v) 結餘為賣方就收購惠州物業的稅項彌償，為項目公司收購前的任何稅務責任，結餘為無抵押及不計息、按要求償還及以人民幣計值。

(vi) 按到期日列示的應收租金賬齡如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至30天	4,207	4,939
31至90天	1,967	661
90天以上	4,049	1,666
	<b>10,223</b>	7,266

(vii) 貿易及其他應收款項的賬面值預期將於未來十二月內收回。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 17 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
受限制銀行結餘	<b>326,532</b>	366,840
現金及現金等價物	<b>222,893</b>	202,434
	<b>549,425</b>	569,274

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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
美元	<b>19,290</b>	25,206
人民幣	<b>352,093</b>	305,290
港元	<b>166,241</b>	210,584
英鎊	<b>11,801</b>	28,194
	<b>549,425</b>	569,274

受限制銀行結餘與根據集團計息銀行借貸的銀行借貸融資協議受限制的銀行賬目有關(附註19)。

現金及現金等價物與受限制銀行結餘的賬面值預期於以下期間收回：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
現金及現金等價物		
1年內	<b>222,893</b>	202,434
受限制銀行結餘		
超過1年	<b>326,532</b>	366,840

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 18 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
租賃按金(附註i)	211,544	204,566
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	59,677	52,380
其他稅項撥備(附註ii)	15,003	16,377
應計費用及其他應付款項	140,442	148,522
	215,122	217,279

附註：

(i) 賬面值預期將根據協議條款結算如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
1年內	71,815	64,764
超過1年	139,729	139,802
	211,544	204,566

(ii) 其他稅項撥備指增值稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅撥備。

貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若，主要以人民幣及英鎊計值，且預期將於十二個月內結清。

### 19 計息借貸

銀行借貸的賬面值預期將於以下期間結算：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行借貸		
1年內	67,765	64,000
超過1年	4,986,725	4,793,346
	5,054,490	4,857,346



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 19 計息借貸(續)

銀行借貸乃以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
港元(附註 i)	3,890,949	3,674,729
人民幣(附註 ii)	735,309	768,000
英鎊(附註 iii)	428,232	414,617
	<b>5,054,490</b>	4,857,346

集團借貸於報告年度末的利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
6個月或以內	<b>5,054,490</b>	4,857,346

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。

附註：

- (i) 借貸按一個月港元香港銀行同業拆息另加1.60厘的年利率計息，須於二零二五年九月二十三日全數償還；
- (ii) 借款按全國銀行間同業拆借中心公佈的期限五年以上貸款市場報價利率上浮60個基點計息，須定期償還，將於二零三二年三月到期；及
- (iii) 新借款須於二零二五年一月二十六日全數償還，並按2.20厘加英鎊隔夜平均指數加信貸調整差價的利率計息。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，集團之投資物業(附註13)、衍生金融工具(附註15)、投資物業的應收租金(附註16)及所有未來應收租金(附註23)、受限制銀行結餘(附註17)、於集團若干附屬公司權益及集團附屬公司之若干資產已抵押作為集團貸款借貸的擔保。此外，受託人(以其作為春泉產業信託之受託人身份)已就所有貸款融資提供擔保。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 20 遞延稅項負債

遞延稅項根據負債法按暫時差額全額計算。

遞延稅項負債預計將於超過一年後清償。

遞延稅項負債於年內之變動如下：

	投資物業重估 人民幣千元	加速折舊撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日			
年初	95,250	2,063	97,313
綜合收益表中確認的遞延稅項開支	5,000	7,837	12,837
年末	100,250	9,900	110,150

	投資物業重估 人民幣千元	加速折舊撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日			
年初	2,760	—	2,760
其他全面收益中確認的匯兌差額	(86)	—	(86)
綜合收益表中確認的遞延稅項開支	92,576	2,063	94,639
年末	95,250	2,063	97,313

### 21 已發行基金單位

	基金單位數目	
	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
年初結餘	1,484,931,187	1,472,383,580
就管理人費用已發行的新基金單位	19,510,923	14,674,607
回購已發行基金單位(附註ii)	(63,945,000)	(2,127,000)
年末結餘	1,440,497,110	1,484,931,187

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 21 已發行基金單位(續)

附註：

- (i) 於二零二三年十二月三十一日，基金單位的成交市值為每個基金單位 2.28 港元(二零二二年：2.40 港元)。按 1,440,497,110 個(二零二二年：1,484,931,187 個)基金單位計算，市場資本值為 3,284 百萬港元(約人民幣 2,976 百萬元)(二零二二年：3,564 百萬港元(約人民幣 3,205 百萬元))。
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，根據單位持有人授予管理人的一般授權，管理人(代表春泉產業信託)購回合共 64,348,000 個(二零二二年：2,127,000 個)基金單位，總額約為人民幣 140,055,000 元(二零二二年：人民幣 4,742,000 元)。購回的 63,945,000 個(二零二二年：2,127,000 個)基金單位已於年內註銷，購回的 403,000 個基金單位已於二零二四年一月註銷。

### 22 綜合現金流量表附註

#### (a) 經營活動產生的現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除稅及與單位持有人交易前的(虧損)/溢利	<b>(8,561)</b>	221,940
投資物業的公允價值虧損/(收益)	<b>131,833</b>	(268,730)
使用權資產公允價值虧損	<b>187</b>	312
衍生金融工具的公允價值虧損/(收益)淨額	<b>120,615</b>	(81,767)
以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	<b>38,611</b>	34,500
銀行利息收入	<b>(4,932)</b>	(4,166)
融資成本(附註9)	<b>236,994</b>	397,726
匯兌(收益)/虧損	<b>(21,099)</b>	108,803
貿易及其他應收款項減少	<b>2,901</b>	10,733
租金按金增加	<b>6,978</b>	876
貿易及其他應付款項減少	<b>(3,317)</b>	(27,003)
	<b>500,210</b>	393,224

重大非現金變動：

截至二零二三年十二月三十一日止年度，管理人費用人民幣 38,611,000 元(二零二二年：人民幣 34,500,000 元)以發行新基金單位結算。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 22 綜合現金流量表附註(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) 人民幣千元	計息借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	6,679	4,857,346	10,601	4,874,626
用於融資活動的現金流量				
支付租賃負債	—	—	(1,202)	(1,202)
已付利息	(181,187)	—	—	(181,187)
借貸所得款項淨額	—	203,720	—	203,720
償還借貸	—	(90,906)	—	(90,906)
銀行借貸利息開支(附註9)	289,000	(166)	—	288,834
租賃負債利息開支(附註9)	—	—	893	893
衍生金融工具利息開支(附註9)	(103,329)	—	—	(103,329)
於損益確認的匯兌差額	10	50,596	—	50,606
於其他全面收益確認的匯兌差額	321	33,900	871	35,092
於二零二三年十二月三十一日	11,494	5,054,490	11,163	5,077,147

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 22 綜合現金流量表附註(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) 人民幣千元	計息借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	10,734	2,960,830	11,009	2,982,573
<i>用於融資活動的現金流量</i>				
支付租賃負債	—	—	(950)	(950)
已付利息	(110,181)	—	—	(110,181)
借貸所得款項淨額	—	3,710,173	—	3,710,173
償還借貸	—	(2,899,748)	—	(2,899,748)
收購附屬公司	—	800,000	—	800,000
銀行借貸利息開支(附註9)	126,476	39,361	—	165,837
租賃負債利息開支(附註9)	—	—	863	863
衍生金融工具利息收入(附註9)	(21,870)	—	—	(21,870)
於損益確認的匯兌差額	1,565	252,896	—	254,461
於其他全面收益確認的匯兌差額	(45)	(6,166)	(321)	(6,532)
於二零二二年十二月三十一日	6,679	4,857,346	10,601	4,874,626

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 23 應收未來最低租金

於二零二三年十二月三十一日，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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	616,502	633,346
一至兩年	461,364	493,517
兩至三年	286,603	327,607
三至四年	146,101	162,046
四至五年	106,042	74,057
五年後	204,626	204,317
	<b>1,821,238</b>	1,894,890

附註：大部分經營租賃訂有固定租期，且租期為三年(二零二二年：三年)。

### 24 收購附屬公司

於二零二二年四月二十九日，集團訂立有條件收購協議，據此，彼等將自一名主要單位持有人的聯繫人收購惠州潤鑫及其投資控股公司合共68%權益，惠州潤鑫擁有中國惠州市一座七層商場及若干停車位。收購事項於二零二二年九月二十八日完成，收購代價為人民幣1,641.5百萬元，相關交易成本為人民幣51.0百萬元，其中人民幣890.0百萬元以賣方的更替應付款項支付，餘額以現金支付。由於所收購總資產的絕大部分公允價值集中於單一可識別資產惠州華貿天地，故集團根據國際財務報告準則第3號「業務合併」將收購事項入賬列作收購資產。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 24 收購附屬公司(續)

收購產生的資產及負債如下：

	人民幣千元
投資物業	2,442,000
受限制銀行結餘	40,000
貿易及其他應收款項(包括應收賣方款項)	1,132,320
現金及現金等價物	55,011
計息借貸	(800,000)
租賃按金	(53,051)
貿易及其他應付款項	(102,111)
應付稅項	(35,778)
其他資產淨值	(179,776)
已收購資產淨值	2,498,615
非控股權益	(857,085)
收購事項的收購代價	1,641,530
以更替應付款項(非現金交易)支付的代價	(890,000)
已收購現金及現金等價物	(55,011)
	696,519
交易成本(附註)	51,024
上一年已付交易成本	(7,813)
現金流出淨額－投資活動	739,730

附註：與收購有關的交易成本人民幣51百萬元已於投資物業資本化。

### 25 關連方交易及關聯方交易與結餘

於二零二三年十二月三十一日，RCA Fund 01, L.P. 為集團的直接及最終控股公司。

於截至二零二三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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 25 關連方交易及關聯方交易與結餘(續)

#### (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」名稱及於二零二三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」)*	春泉產業信託的一名主要單位持有人
太盟投資管理諮詢(北京)有限公司 (「太盟北京」)* #	春泉產業信託的一名主要單位持有人之聯繫人
北京國華置業有限公司(「北京國華」)* # (附註ix及x)	春泉產業信託的一名主要單位持有人之聯繫人
摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司(「MIBJ」)*	管理人之聯繫人及管理人一名董事之聯繫人
北京華瑞興實地產諮詢有限公司(「華瑞」)*	管理人之聯繫人及管理人一名董事之聯繫人
北京華貿商業管理有限公司 (「北京華貿商業管理」)*(附註xi)	春泉產業信託的一名主要單位持有人之聯繫人
惠州華貿商業管理有限公司 (「惠州華貿商業管理」)*	春泉產業信託的一名主要單位持有人之聯繫人
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。

#### (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	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
MIBJ租金收入	(i)	961	955
德意志銀行及中德證券租金收入	(i)	33,834	36,879
太盟北京租金收入	(i)	2,507	2,530
惠州華貿商業管理租金收入	(i)	2,005	249
德意志銀行利息收入	(ii)	233	447



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 25 關連方交易及關聯方交易與結餘(續)

#### (c) 關連方／關聯方開支

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
華瑞物業管理費用	(iii)	10,361	10,801
惠州華貿商業管理的物業管理費用	(iii)	23,945	6,194
已付及應付受託人的受託費用	(iv)	2,381	1,804
付予春泉資產管理有限公司的管理人費用	(v)	62,153	71,376
付予德意志銀行的銀行費用	(vi)	20	22

#### (d) 關連方／關聯方結餘

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
MIBJ租賃按金	(vii)	295	295
德意志銀行及中德證券租賃按金	(vii)	6,314	6,857
太盟北京租賃按金	(vii)	770	770
華貿租賃按金	(vii)	431	180
應付Huamao Focus的代價	(viii)	1,201	1,201

附註：

- (i) 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。
- (ii) 銀行存款所收利息收入、銀行費用及結算金融工具乃根據與德意志銀行訂立的相關協議條款收取。
- (iii) 物業管理服務費乃按照訂約方協定的條款收取。
- (iv) 受託人有權於各財政期間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，而每年至少支付人民幣672,000元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，額外受託人費用人民幣89,000元已於收購附屬公司產生的投資物業中資本化。
- (v) 管理人費用乃按照信託契約收取。截至二零二二年十二月三十一日止年度，付予管理人的費用已於收購附屬公司產生的投資物業中資本化的收購費用人民幣16,606,000元。
- (vi) 銀行收費乃根據與德意志銀行訂立的相關協議條款收取。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 25 關連方交易及關聯方交易與結餘(續)

#### (d) 關連方／關聯方結餘(續)

附註：(續)

(vii) 租賃按金乃按照相關租賃協議之條款收取。

(viii) 該金額為根據相關收購協議條款扣繳稅款的餘額。

(ix) 集團(作為出租人)與北京華貿物業管理有限公司(「停車場營運商」)(作為承租人)訂立日期為二零一七年一月一日之停車場總租約，其後續約，最新續期日為二零二三年十二月十五日(「停車場總租約」)，據此，集團於該發展項目之停車位按固定租金包租予停車場營運商，須根據停車場管理及溢利攤分協議(見下文所述)經年度付款調整。停車場營運商為春泉產業信託之獨立第三方。

就停車場總租約而言，集團(透過北京物業管理人)及北京國華之全資附屬公司(兩者均為其各自於該發展項目停車位之擁有人)已共同訂立日期為二零二零年十月二十二日的停車場管理及溢利攤分協議，其後於二零二三年十二月十五日重續最新期限，以(i)委任停車場營運商就相關停車位提供管理服務；及(ii)載有釐定停車位所產生淨收入金額(經扣除停車管理費)之基準及各擁有人之應佔金額(「停車場管理及溢利攤分協議」，連同停車場總租約，統稱為「停車場合約」)。

根據停車場總租約，截至二零二三年十二月三十一日止年度之交易金額為人民幣3,882,060元(二零二二年：人民幣5,214,377元)。根據停車場管理及溢利攤分協議，(i)截至二零二三年十二月三十一日止年度，集團有權取得之淨收入(經扣除停車管理費)為人民幣4,833,285元(二零二二年：人民幣3,882,060元)；及(ii)截至二零二三年十二月三十一日止年度，集團分攤停車管理費人民幣1,678,080元(二零二二年：人民幣1,678,080元)。

(x) 於二零二一年十二月二十一日，集團及北京國華(兩者均為該發展項目各自部分之擁有人)共同訂立服務合約為期24個月，以委任北京華貿物業顧問有限公司為公共地方管理人(「公共地方管理人」)對該發展項目內相關公用地方提供保養及管理服務(「公用地方服務合約」)。

集團負責其應付公共地方管理人的管理費部分，該費用乃參考集團物業面積釐定。根據公用地方服務合約，集團應付公共地方管理人之管理費之支付方法為從集團租戶直接應付樓宇管理人之樓宇管理費中扣除，而截至二零二三年十二月三十一日止年度，該筆管理費金額為人民幣3,284,852元(二零二二年：人民幣3,284,852元)。公共地方管理人為春泉產業信託之獨立第三方。

(xi) 於二零二一年十二月二十一日，北京華貿物業顧問有限公司(「北京物業管理人」)(作為RCA01的受委人)與北京華貿商業管理有限公司(「數字華貿服務供應商」)訂立一份協議，據此，數字華貿服務供應商同意為春泉產業信託華貿物業及租戶提供若干物業數字系統服務(「數字華貿系統服務合約」)。根據數字華貿系統服務合約，報告年度的服務費為人民幣零(二零二二年：人民幣3,673,454元)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，管理人董事(即主要管理人員)並無訂立任何交易(二零二二年：無)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 26 主要附屬公司

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	
				二零二三年	二零二二年
<b>直接持有：</b>					
RCA01	開曼群島， 有限責任	物業投資	1,000 股每股面值 1 美元	<b>100%</b>	100%
RUK01 Limited	澤西，有限責任	投資控股	1 股每股面值 1 英鎊	<b>100%</b>	100%
RHZ01 Limited	英屬處女群島， 有限責任	投資控股	1 股每股面值 1 美元	<b>100%</b>	100%
<b>間接持有：</b>					
Huamao Capital Focus 03 Limited	英屬處女群島， 有限責任	投資控股	1 股每股面值 1 美元	<b>100%</b>	100%
Hawkeye Properties 501 Limited	澤西，有限責任	物業投資	2 股每股面值 1 英鎊	<b>100%</b>	100%
惠州市潤鑫商城發展 有限公司	中國，有限責任	物業投資	人民幣 400,000,000 元	<b>68%</b>	68%

以上列表僅包含主要影響集團業績或資產及負債的附屬公司詳情。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 27 按類別劃分的金融工具

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<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	16	<b>35,037</b>	50,026
受限制銀行結餘	17	<b>326,532</b>	366,840
現金及現金等價物	17	<b>222,893</b>	202,434
<i>按公允價值計入損益的金融資產：</i>			
衍生金融工具	15	<b>93,186</b>	159,994
		<b>685,621</b>	779,294
<b>金融負債</b>			
<i>按攤銷成本計量的金融負債：</i>			
應計費用及其他應付款項	18	<b>140,442</b>	148,522
租賃按金	18	<b>211,544</b>	204,566
計息借貸	19	<b>5,054,490</b>	4,857,346
租賃負債	14	<b>11,163</b>	10,601
<i>按公允價值計入損益的金融負債：</i>			
衍生金融工具	15	<b>41,376</b>	—
		<b>5,459,015</b>	5,221,035

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。

### 28 綜合財務報表審批

綜合財務報表於二零二四年三月二十一日經管理人批准刊發。

## 績效表及其他資料

截至十二月三十一日止年度	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年
單位持有人應佔資產淨值	人民幣 <b>6,130.66</b> 百萬元	人民幣 6,558.84 百萬元	人民幣 6,671.65 百萬元	人民幣 6,432.90 百萬元	人民幣 6,447.78 百萬元
單位持有人應佔每個基金 單位資產淨值	<b>4.70</b> 港元	4.95 港元	5.56 港元	5.23 港元	5.61 港元
總借貸佔總資產百分比	<b>39.5%</b>	37.6%	30.0%	31.1%	35.5%
市場總值 <sup>1</sup>	人民幣 <b>2,976.26</b> 百萬元	人民幣 3,183.57 百萬元	人民幣 3,096.89 百萬元	人民幣 3,319.57 百萬元	人民幣 3,700.22 百萬元
已發行基金單位	<b>1,440,497,110</b>	1,484,931,187	1,472,383,580	1,460,872,865	1,285,813,315

截至十二月三十一日止年度	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年
最高單位成交價	<b>2.58</b> 港元	2.90 港元	3.00 港元	3.29 港元	3.72 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	不適用	不適用	不適用
最低單位成交價	<b>1.83</b> 港元	2.07 港元	2.52 港元	2.00 港元	3.14 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>61.06%</b>	58.18%	54.68%	61.80%	44.00%
每個基金單位分派 <sup>2</sup>	<b>19.0</b> 港仙	21.2 港仙	22.0 港仙	20.0 港仙	18.9 港仙
每個基金單位淨收益率 <sup>2</sup>	<b>8.3%</b>	8.8%	8.5%	7.4%	5.9%

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。

## 報告年度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 (人民幣千元)	相關百分比
惠州華貿商業管理有限公司	物業管理	<b>23,945</b>	31.7%
北京華瑞興房地產諮詢有限公司	物業管理	<b>10,361</b>	13.7%
北京孚信建設安裝工程有限公司	裝修工程、維修及保養	<b>4,857</b>	6.4%
北京中屹宏大建設工程有限公司	裝修工程、維修及保養	<b>4,700</b>	6.2%
北京東海建築有限公司	裝修工程、維修及保養	<b>4,070</b>	5.4%
總計		<b>47,933</b>	63.4%

## 公司資料

### 管理人

春泉產業管理有限公司  
香港中環  
皇后大道中 31 號陸海通大廈 26 樓 2602 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

梁國豪先生  
鍾偉輝先生

#### 非執行董事

Hideya Ishino 先生

#### 獨立非執行董事

馬世民先生  
童書盟女士(於二零二四年一月一日獲委任)  
邱立平先生  
林耀堅先生

### 管理人的負責人員

梁國豪先生  
鍾偉輝先生  
白雅男女士  
羅孔欣女士(於二零二三年六月四日不再擔任該職務)

### 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  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 內部稽核師

立信德豪風險管理諮詢服務有限公司

### 受託人

德意志信託(香港)有限公司

### 總估值師

萊坊測量師行有限公司

### 法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所

### 基金單位登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道 16 號  
遠東金融中心 17 樓

### 投資者關係

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

股票代號: 01426

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

由春泉資產管理有限公司管理

