

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust

春泉產業信託

股份代號：01426



2022

年報

由春泉資產管理有限公司管理



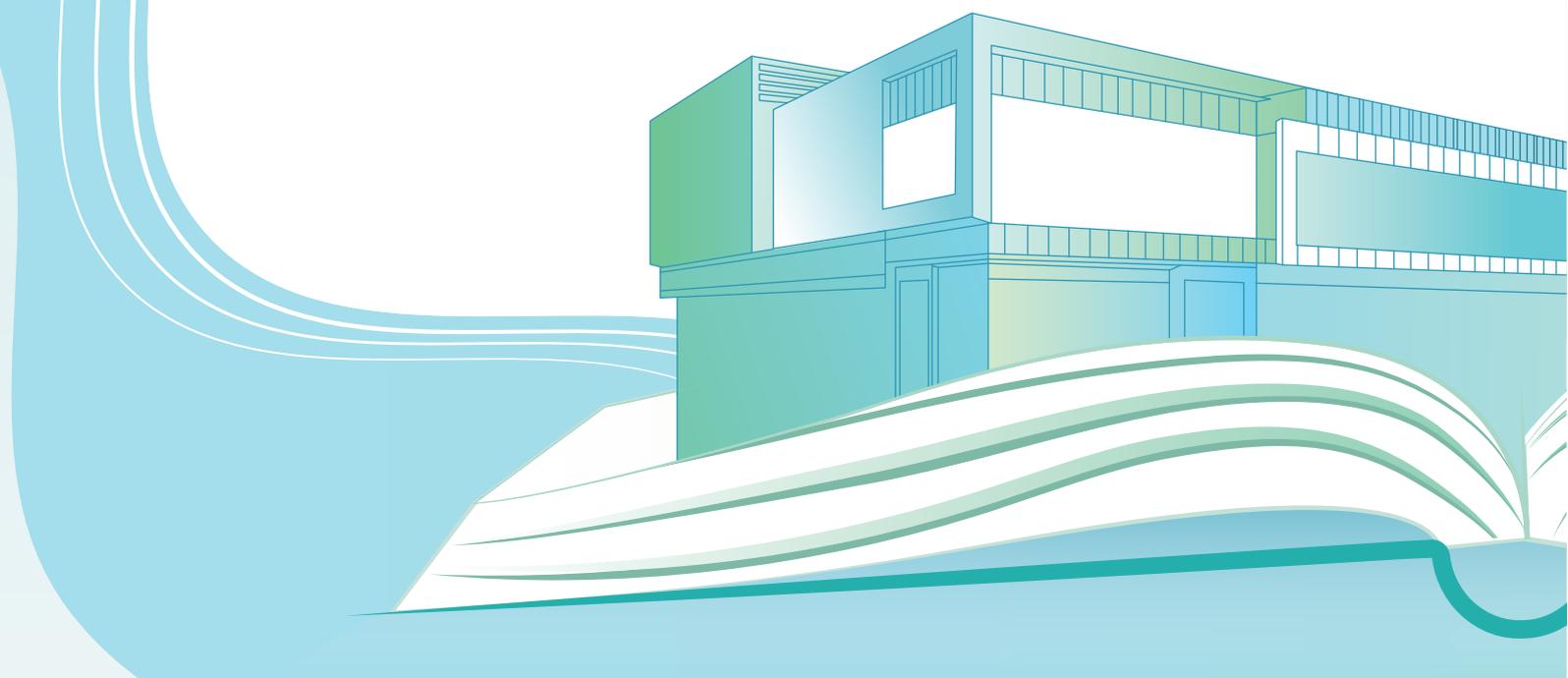
關於春泉產業信託

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。於二零二二年十二月三十一日,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。





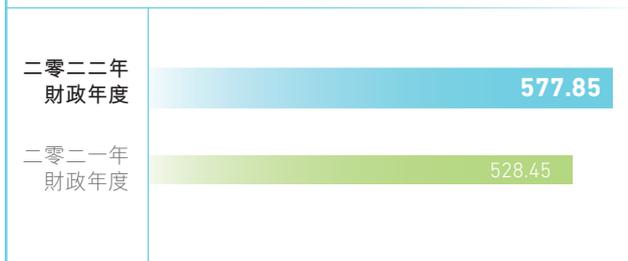
目錄

- 2 表現摘要
 - 3 分派
 - 5 主席報告
 - 11 管理層討論與分析
 - 26 環境、社會及管治報告
 - 62 董事會、高級管理層及主要成員
 - 69 企業管治
 - 98 風險管理及內部監控
 - 102 關連人士交易
 - 110 權益披露
 - 115 估值報告
 - 150 受託人報告
 - 151 獨立核數師報告
 - 157 綜合收益表
 - 158 綜合全面收益表
 - 159 綜合分派聲明
 - 161 綜合財務狀況表
 - 162 綜合權益及單位持有人
應佔資產淨值變動表
 - 164 綜合現金流量表
 - 165 綜合財務報表附註
 - 207 績效表及其他資料
 - 208 公司資料
- 

表現摘要

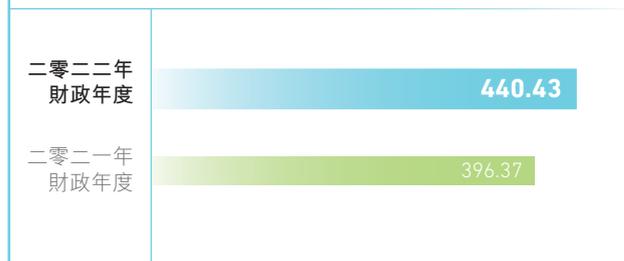
總收益

(人民幣百萬元)



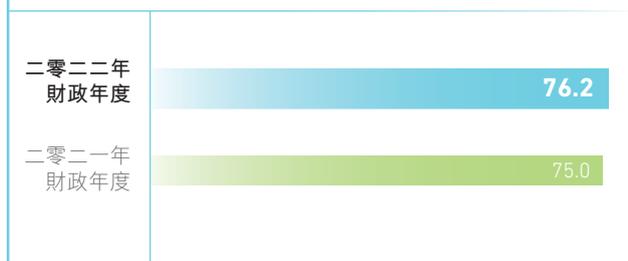
物業收入淨額

(人民幣百萬元)



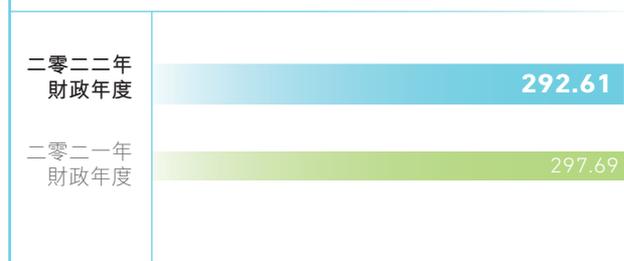
淨物業收益率

(%)



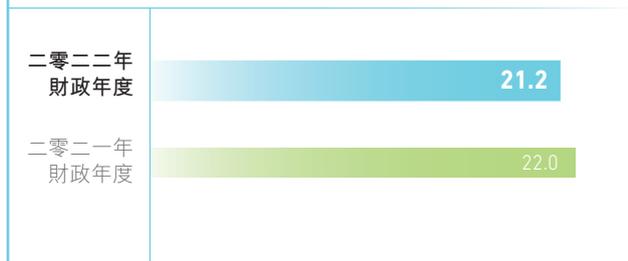
可供分派收入總額

(人民幣百萬元)



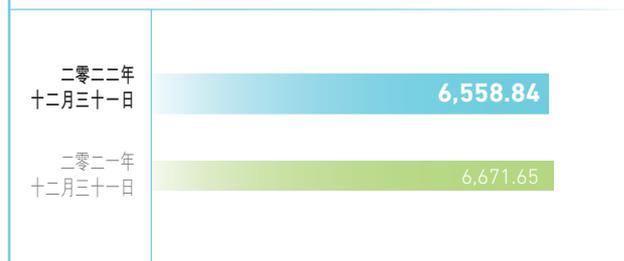
每個基金單位分派

(港仙)



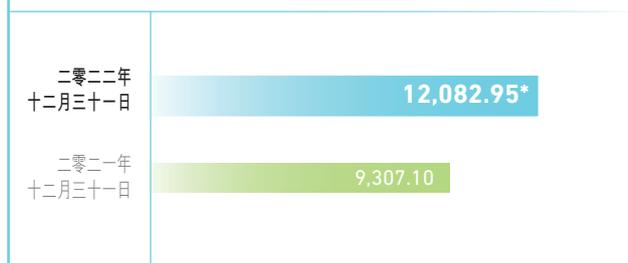
單位持有人應佔資產淨值

(人民幣百萬元)



物業估值

(人民幣百萬元)



資本負債比率

(%)



* 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。

分派

管理人董事會(「**董事會**」)謹代表春泉產業信託議決，向於二零二三年四月二十八日(「**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**」)宣派二零二二年七月一日至二零二二年十二月三十一日期間(「**報告期間**」、「**二零二二年下半年**」或「**二零二二年末期分派期間**」)的末期分派每個基金單位 10.0 港仙(「**二零二二年末期分派**」)。然而，二零二二年末期分派或會就於二零二三年三月二十二日至二零二三年四月二十八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 11.2 港仙的中期分派，截至二零二二年十二月三十一日止年度(「**二零二二年財政年度**」、「**報告年度**」)的總分派為每個基金單位合共 21.2 港仙(二零二一年財政年度：每個基金單位 22.0 港仙)，分派比率約為 92.5% (二零二一年財政年度：90%)。

基於二零二二年十二月三十日的收市價每個基金單位 2.40 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 8.8%。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。二零二二年末期分派所採納的匯率為 1 港元兌人民幣 0.8946 元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二二年末期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零二二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二零二二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。

二零二二年末期分派的記錄日期為二零二三年四月二十八日。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零二三年四月二十七日至二零二三年四月二十八日(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。二零二二年末期分派預期於二零二三年五月十五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。

為符合資格收取二零二二年末期分派，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二零二三年四月二十六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

各位單位持有人：

本人謹代表管理人的董事會欣然提呈春泉產業信託截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的財務業績。本年度市況好壞參半，新冠肺炎疫情持續、地緣政治緊張局勢及房地產行業不景氣，均對經營環境造成不利影響。報告年度的每基金單位分派為21.2港仙，按年同比(「**同比**」)下跌3.6%。物業收入淨額按年增長11.1%被利率上升所抵銷，導致可分派收入總額減少1.7%。儘管如此，本人欣然宣佈，春泉產業信託本年度取得令人滿意的成績，包括為我們的物業組合增添新成員及進一步改善了我們的資本架構。

我們北京物業管理團隊的卓越工作促使我們的北京物業華貿中心1座、2座寫字樓(「**華貿物業**」)在面臨若干強大阻力下保持穩定的出租率。我們利用戰略合作夥伴Huamao Property Holdings Limited(「**Huamao Property**」)提供的平台完成對惠州華貿天地的重大收購，獲得大灣區(「**大灣區**」)標誌性優質商業資產的股權。財務方面，持續優化資本結構為春泉產業信託帶來了更大利益，進一步穩定了利息開支以應對嚴峻的通脹壓力。

績效回顧

從宏觀層面來看，本年度以正面的消息開始，中國嚴格的新冠肺炎政策證明了其有效保護國家不至發生經濟及行業重創。年初顯示出樂觀前景，北京寫字樓市場的氣氛也是如此。然而，上海四月爆發新冠肺炎，致使嚴格封鎖及廣泛業務中斷，成為國內新冠肺炎清零政策面臨嚴重經濟及社會壓力的第一個跡象。

與此同時，政府繼續實施嚴格調控措施，目的是控制高槓桿房地產發展商，令房地產行業面臨嚴峻的制動局面。由於年中該等管制並無放寬，加上銀行不願向房地產業者提供進一步融資，市場參與者須承受較長的整改期。

上述因素使北京寫字樓市場於下半年產生直接連鎖效應，經濟活動萎縮影響租戶的寫字樓續租決策。在北京，進入寫字樓市場的新寫字樓租戶數目有限，而在充滿挑戰的經濟狀況下，許多租戶完全退出市場，導致業主在挽留現有租戶或吸引新租戶進駐其物業時面對競爭激烈。整體而言，租金仍然疲弱，許多租戶的財務狀況惡化，即使頂級租戶也較遲支付租金或要求寬減租金以渡過艱難時期。

春泉產業信託於北京的華貿物業也未能幸免於上述壓力影響。然而，我們的團隊努力不懈，在市場挽留租戶並吸引新租戶，而審慎的租戶，尤其是業務受封鎖影響的租戶，會重新考慮其辦公室安排。由於團隊在艱難環境下不懈努力，華貿物業年內平均出租率仍然達到約94.7%的高水平。儘管我們於年內優先考慮高租用率及可持續的租戶組合，但華貿物業在此動盪環境下整體表現強勁，證明了所提供的卓越服務質素及其寶貴的戰略位置。

由於大型裝修活動及潛在租戶的看房均被暫停，北京持續封鎖對華貿物業的持續保養及吸引新租戶都帶來了挑戰。儘管如此，團隊繼續努力提升物業對租戶的吸引力，如進行多項環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)項目，以改善整體用電效率，尤其是空調系統。同時，團隊尋求方法提高租戶的參與度，並培養華貿物業內的社區意識。我們舉辦多項社區活動，包括為僱員及租戶提供基本急救訓練，而物業亦參加地球日各種活動。大廈內曾出現數宗新冠肺炎個案，但團隊已做好充分準備，迅速有效地採取應對措施，贏得租戶及當地政府官員的好評。

春泉產業信託年內的標誌性成果為收購華貿天地(位於大灣區城市惠州(人口約為6百萬人)的高端購物商場)的多數股權。收購於二零二二年九月二十八日完成，該物業正式成為春泉產業信託組合的一部分。華貿天地作為零售物業，使春泉產業信託組合多元化並平衡其風險敞口，之前物業組合由我們的北京寫字樓物業主導。此商場已成為惠州顧客的理想購物地點，不僅是市內最受歡迎的購物點之一，亦是眾多高端產品的首選銷售地點。儘管新冠肺炎疫情帶來影響，商場二零二二年十一月及二零二二年十二月的總商品交易額為人民幣148百萬元及人民幣141百萬元，市場研究顯示，商場在這方面一直位居全市第一。隨著國家從疫情中復甦，我們對商場的表現於二零二三年繼續回升持樂觀態度。

具有如此優勢的購物商場需要創新和富有洞察力的管理，以確保購物商場能夠迎合不斷變化的消費者品味及趨勢。我們有幸與戰略合作夥伴Huamao Property合作，Huamao Property擁有經驗豐富的管理公司負責商場的營運。商場目前正在作出變動以提升購物體驗及反映購物趨勢，包括將一樓的高檔空間打造成特斯拉及蔚來等知名電動車品牌的展示區。商場亦增加高端化妝品品牌供應，並將原來的超市空間重新配置成銷售特色產品的新概念市場。此項舉措將為春泉產業信託帶來更多租金，並使我們更有能力控制產品組合。我們希望此等持續優化，連同大量線上及線下推廣及創意營銷活動將於二零二三年取得成果。

現在是我們向新合營夥伴Huamao Property致以誠摯謝意的理想時刻，我們已與彼等建立穩固的工作關係。他們幫助春泉產業信託開拓重要的新市場，並貢獻不可或缺的商場管理專業知識。本人期待我們作為戰略合作夥伴的合作進一步取得成果。上述安排使春泉產業信託得以多元化其物業組合，讓我們能夠把握大灣區強勁經濟增長及日益增加的戰略重要性帶來的增長潛力。

同時，春泉產業信託於英國的84項獨立商業物業組合年內繼續表現穩定，符合預期及計劃。春泉產業信託有權根據其唯一租戶Kwik-Fit (GB) Limited(「Kwik-Fit」，一間全國性汽車服務公司)的現有租期每五年進行一次租金檢討，預期於下一次租金檢討結束後，來年的租金可有些微的漲幅。

主席報告(續)

二零二二年的高通脹環境導致全球利率大幅上升，進而導致外匯市場波動。該等因素對春泉產業信託造成直接影響，影響在於利息涵蓋率、資產負債管理及於債務融資惠州收購後維持可持續資本架構。審慎及警惕的資本管理策略一直為春泉產業信託方針的特點，該等策略體現了我們年內為應對不同挑戰而採取的措施，並取得良好成果。

二零二二年的利率升幅超出大部分觀察人員的預期，尤其是下半年，借貸成本上升。春泉產業信託已訂立一系列利率掉期合約以緩減利率上升的影響，於二零二二年底，春泉產業信託所有港元計值貸款本金約81%由其利率對沖計劃涵蓋。我們繼續密切監察市況及利率變動，以適時加強現有利率對沖安排。

於二零二二年六月，春泉產業信託訂立修訂契約，擴大北京華貿物業的貸款融資(「華貿物業融資」)，亦將其到期日延長至二零二五年九月。同時，於美元倫敦銀行同業拆息正式被擔保隔夜融資利率(「擔保隔夜融資利率」)取代前，華貿物業融資的貸款貨幣由美元轉為港元。這一項舉措是一個謹慎的步驟，為避免與從倫敦銀行同業拆息過渡至擔保隔夜融資利率有關的任何不確定因素。有關取代將貸款貨幣引入香港銀行同業拆息，而香港金融管理局表示近期內沒有將其終止的計劃。

於六月擴大華貿物業融資，為春泉產業信託提供成功於二零二二年九月完成收購惠州華貿天地購物中心所需的債務空間。透過收購事項，春泉產業信託亦承擔一項以人民幣計值的境內銀行貸款，於二零三二年到期。將人民幣借貸引入組合使春泉產業信託的資產負債狀況多元化，有助保障資產負債表免受人民幣兌美元可能貶值的影響。於二零二二年，春泉產業信託亦成功就其涵蓋其英國組合的英鎊貸款融資進行再融資，並將其到期日延長至二零二五年。

於二零二二年十二月三十一日，春泉產業信託的資產負債比率(即其借款總額對資產總值)約為37.6%。春泉產業信託繼續擁有穩健的資產負債表，為我們的單位持有人提供抵禦經濟波動的保障緩衝，使我們能夠把握日後出現的增長機遇。我們預期二零二三年大部分時間利率於將繼續上升，而鑑於二零二二年初利率的起點低得多，造成的利息成本增加將對春泉產業信託的財務表現產生一定影響。然而，二零二二年採取的措施無疑提升了春泉產業信託資本管理狀況的穩健性，並有助控制我們的借款成本。我們近年採取的資本管理措施對維持基金單位持有人的穩定分派至關重要，而我們明年會繼續探索優化資本管理架構的方法。

總括而言，春泉產業信託在艱難的一年完成了若干重大里程碑。年內，我們的業務表現穩健，擴大了物業組合，並進一步加強了我們的資本管理架構。

展望

中國經濟於二零二二年初強勢起步後，兩年來最大的新冠肺炎浪潮打亂了中國的增長趨勢。報告期內經濟增長停滯，反映Omicron爆發的影響及許多行業(包括房地產行業)為配合國家政策而作出的結構性調整。儘管出現短暫的經濟阻力，但受到政策刺激措施及本地新冠肺炎限制放寬的推動，經濟於二零二二年底逐步回升。

在全球經濟與通脹及地緣政治緊張局勢鬥爭時，中國經濟需要時間適應政府政策，而該等政策促進科技及房地產等戰略領域的平衡及健康的增長。我們因此預計北京寫字樓市場將持續波動。儘管如此，北京的市場氣氛已有改善，日常所有層面的活動回升。租戶諮詢量亦有一定程度的上升，而欠租、減租及提早終止租約的情況亦持續改善。填補現有空缺的激烈市場競爭，預期短期內仍會對租金水平構成壓力。然而，我們維持審慎樂觀態度，認為隨著商業活動恢復，北京寫字樓市場的活力將逐步改善。

春泉產業信託華貿物業於二零二三年上半年到期的大部分主要租約已獲得續期。二零二二年續約租金負增長0.3%，反映大市場的艱難環境。利好的情況是，我們欣喜年底的出租率維持於92.6%。長遠而言，我們將尋求進一步提高租戶的質素，同時將更重點的可持續發展融入我們的租賃及營運策略。

北京寫字樓市場與全球及中國經濟狀況密切相關，但我們新收購的惠州華貿天地更加反映大灣區的國內消費。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。由於經濟發展、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，華貿天地可從這個特別區域的長期興旺中獲利。

我們預計惠州業務明年的全年貢獻將恢復正常。二零二二年充滿挑戰，零售業(包括華貿天地)受到新冠肺炎疫情及相關社交限制打擊。幸運的是，由於惠州當地管理團隊的不懈努力，華貿天地出租率保持穩定，很大部分於二零二三年上半年到期的主要租約已獲重續。商場亦已更新租戶組合，為疫情過後本地消費的預期復甦做好準備。

資本管理方面，我們密切關注全球及國內的利率及通脹趨勢。幸運的是，我們提早實施浮動對固定利率對沖的舉措已大幅降低利率波動對春泉產業信託的影響。此外，我們以人民幣計價的貸款乃按相對穩定的中國貸款市場報價利率計息，意味著目前春泉產業信託的貸款僅有23%面臨浮動港元或英鎊利率。鑑於有此穩固基礎，我們樂觀地認為，其透過資產管理策略創造價值的努力會轉化為向單位持有人作出的更高分派。

主席報告(續)

最後，我們於二零二二年收購華貿天地的68%權益，標誌著春泉產業信託在中國零售物業資產的首次投資，以及其在大灣區的首次投資。我們欣然於二零二二年五月二十六日舉行的股東特別大會上獲單位持有人對收購事項的99.99%支持。該交易乃根據春泉產業信託在中國境內多元化及提高每個基金單位分派的明確願景而進行。我們致力於來年發展春泉產業信託組合時秉持一貫的目標。

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)

二零二三年三月二十二日

管理層討論 與分析



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 戰略位置的兩座超甲級寫字樓，即華貿中心 1 座及 2 座寫字樓，以及該兩幢辦公大樓地下樓層之合共約 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美好前景。該項資產的總建築面積為 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，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。惠州經濟增長強健，而大灣區對中國的踐略重要性日益提高，投資者憑藉華貿天地而處於優越地位，得以把握上述兩點所帶來的增長潛力。



英國組合

84 項商業物業

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



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

- 中國二十大寫字樓之一
- 地庫與北京地鐵直接相連



購物

北京SKP及其他購物區

- 北京SKP—以營業額計算為中國最大百貨公司之一



住宅

住宅區

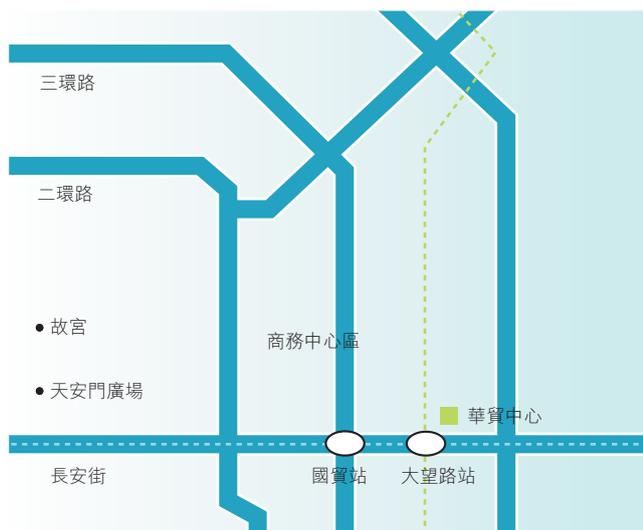
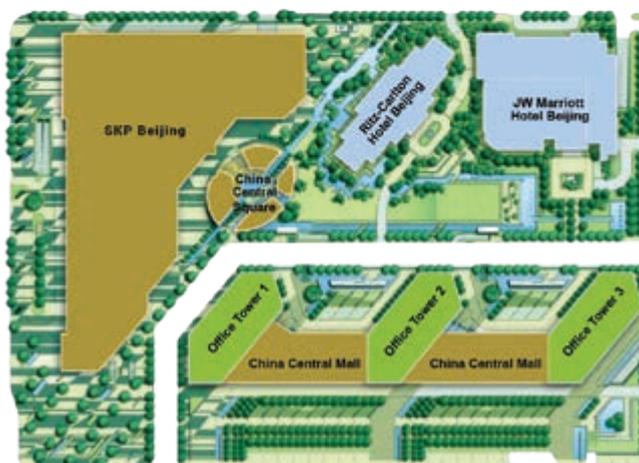
- 設有會所的住宅式及服務式公寓



酒店

五星級豪華酒店

- 北京麗思卡爾頓酒店
- 北京JW萬豪酒店



--- 地鐵14號線
--- 地鐵1號線

管理層討論與分析

華貿物業經營回顧

北京寫字樓市場概覽

北京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。於二零二二年底，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10.9百萬平方米的25.7%。

二零二二年年初開局狀況令人鼓舞，整體租金及出租率見溫和增長，惟北京寫字樓市場因二零二二年第二季爆發Omicron疫情而受到不利影響。儘管北京市經濟於第一季有所反彈，情況令人鼓舞，但是次疫情爆發及上海封城的漣漪效應抵銷了上述的反彈。二零二二年最後一個季度，北京市受另一波疫情爆發所波及，所有經濟及社會活動停頓，建築活動暫停了很長一段時間，許多辦公樓也同樣關閉了很久。此一中斷令北京全年地區生產總值僅能錄得同比輕微增長0.7%，此增長的主要動力為服務業(第三產業)，同比增長3.4%，而製造業(第二產業)則同比收縮11.4%。

寫字樓市場於二零二二年仍然全年受壓。年內有數名租戶把握市場疲弱而置換更佳物業或搬遷辦公場所所以削減成本，但租賃查詢及新租約有限。跨國活動仍處次要地位，國內租戶活動佔整體活動的大多數。經濟疲弱令許多業務遍佈全國各地的CBD租戶的財務壓力倍增。CBD寫字樓租戶遲繳租金、要求租金寬免及提前終止租約的情況常見，華貿物業亦未能倖免。

二零二二年北京寫字樓市場的空置率及租金

		租用率 ¹	同比變動	平均租金 ² (人民幣/ 平方米/月)	同比變動
CBD	甲級	89.7%	2.5個百分點	354	1.0%
	超甲級	92.8%	4.6個百分點	399	1.3%

¹ 數據乃截至二零二二年十二月三十一日止。

² 平均租金的同比變動乃基於連鎖數據計算得出，以作出對等比較。

資料來源：仲量聯行研究

儘管經濟環境充滿挑戰，但北京房地產市場的基本面已趨穩定。Omicron疫情爆發前，由於缺乏新寫字樓落成，二零二二年第一季的出租率有所改善。過去數年累積的新寫字樓亦已大致租出，紓緩了租金及出租率方面的壓力。截至撰稿日，預期CBD地區於二零二五年前將不會出現新的寫字樓供應。隨著二零二二年十二月新冠肺炎措施放寬，我們期待二零二三年出現復甦。

華貿物業經營表現

(人民幣百萬元) 截至十二月三十一日止年度	二零二二年	二零二一年	變動
收益			
— 租金收入	476.26	478.80	(0.5%)
— 停車場收入	4.78	4.87	(1.8%)
— 其他收入(附註i)	9.85	5.33	84.8%
	490.89	489.00	0.4%
物業經營開支			
— 物業管理費用	(10.80)	(10.34)	4.4%
— 物業稅(附註ii)	(59.29)	(57.09)	3.9%
— 預扣稅(附註iii)	(49.87)	(47.88)	4.2%
— 其他稅項(附註iv)	(0.42)	(4.03)	(89.6%)
— 租賃佣金	(2.79)	(10.63)	(73.8%)
— 其他開支(附註v)	(2.36)	(1.46)	61.6%
	(125.53)	(131.43)	(4.5%)
物業收入淨額	365.36	357.57	2.2%

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 其他稅項指城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。
- v 其他開支主要指復原成本。

於整個年度，我們致力於保留優質租戶，並建立一個在競爭激烈的市場中可持續發展的租戶組合。因此，我們欣然報告，下半年的續租租金輕微上升0.3%，我們在年底喜獲92.6%出租率，全年平均續租率為69%。

於二零二二年全年，華貿物業收益同比增加0.4%，同時寫字樓租金收入同比減少0.5%。

物業經營開支主要包括稅項開支，即物業稅、預扣稅及其他稅項。稅項開支合共佔物業經營開支總額的87.3%。物業管理費用按總收益的2.0%計算，佔物業經營開支總額的8.6%。

物業經營開支錄得同比減少4.5%，主要是由於租賃佣金減少所致。

因此，物業收入淨額增加2.2%。

租金收入

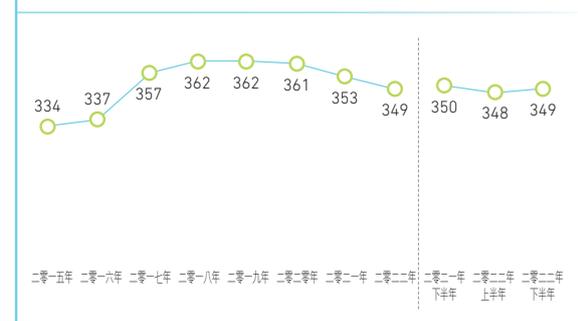
華貿物業的平均出租率於二零二二年下半年達93%，新出租及續租的總面積於報告年度達40,868平方米。全年的續租率¹為69%。租出總面積中，19.7%乃新租約，餘下皆為續租。二零二二年下半年的平均舊貨租金(扣除增值稅(「增值稅」))略為上升至每平方米人民幣349元，反映續租租金²錄得0.3%正增長，全年續租租金負增長0.3%(二零二一年財政年度：負4.5%)。

我們密切關注租金拖欠情況。截至二零二二年十二月三十一日，未償還欠款為人民幣0.9百萬元，佔二零二二年十二月應收租金收入總額的2.3%。當中截至十二月底租金拖欠的77%已於30天內收回，我們仍將審慎監察未來情況。

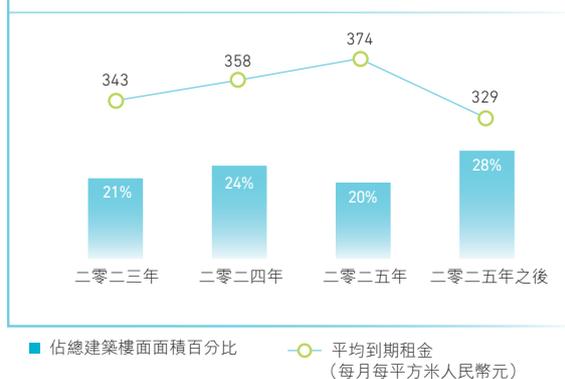
截至以下日期止六個月	二零二二年	二零二二年		二零二一年	
	十二月三十一日	變動	六月三十日	變動	十二月三十一日
平均舊貨月租(人民幣/平方米) ³	349	0.3%	348	(0.6%)	350
平均租用率 ⁴	93.0%	-3.3個百分點	96.3%	—	96.3%

舊貨租金

(人民幣/平方米/月)



按建築樓面面積劃分的租約屆滿的分析



1. 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. 續租率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. 租用率按指定期間的月末平均數計算。

於二零二二年十二月三十一日，華貿物業的加權平均的租約到期為747天(以建築樓面面積計)。於截至二零二三年十二月三十一日及二零二四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20.9%及24.1%，而該等到期租約的平均每月單位租金分別為每平方米人民幣343元及每平方米人民幣358元。

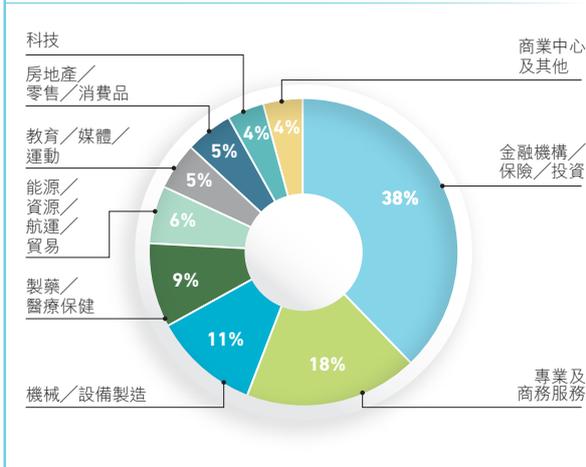
租戶基礎

於二零二二年十二月三十一日，華貿物業擁有合共184名租戶。五大租戶(以建築樓面面積計)佔報告年度內總收益的19.4%及於二零二二年十二月三十一日佔已出租總樓面面積的21.8%。五大租戶(以建築樓面面積計)詳情如下表。

租戶	佔已出租總建築樓面面積百分比
愛普生	6.0%
中德證券	4.3%
環球律師事務所	4.2%
德事商務中心	4.1%
康泰納仕	3.2%
總計	21.8%

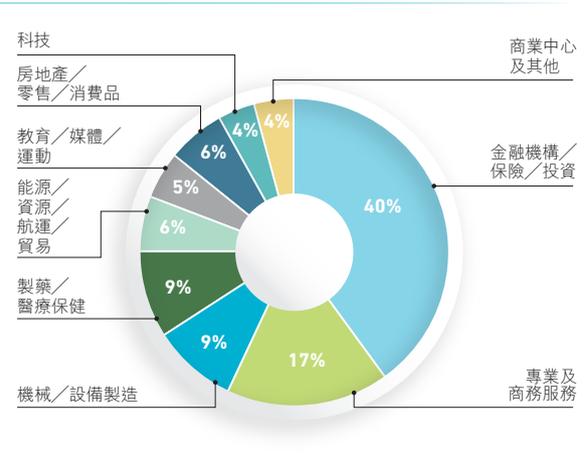
佔已出租建築樓面面積百分比

(於二零二二年十二月三十一日)



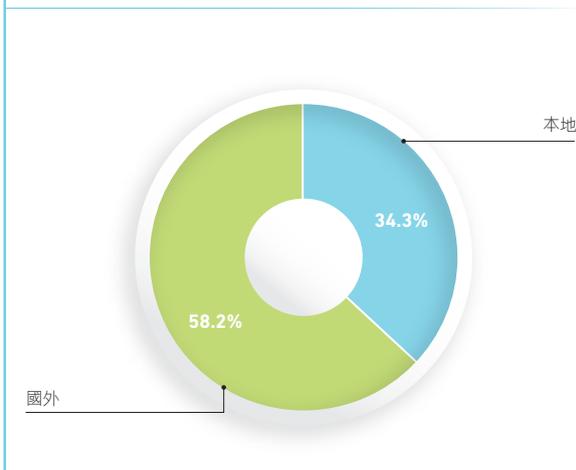
佔每月收益百分比

(截至二零二二年十二月止一個月)



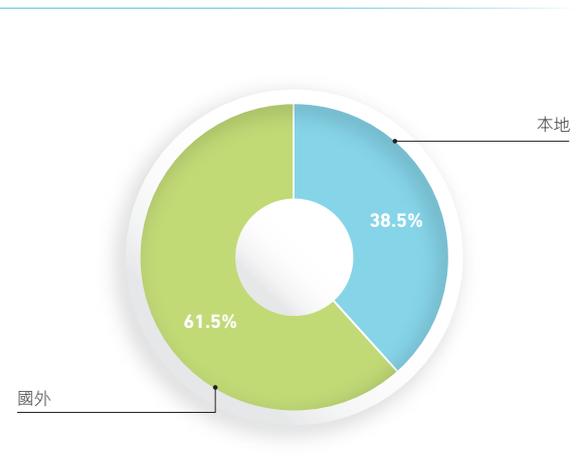
佔已出租建築樓面面積百分比

(於二零二二年十二月三十一日)



佔每月收益百分比

(截至二零二二年十二月止一個月)



華貿天地概覽

華貿天地，位於惠州CBD中心的江北區，為名為「惠州華貿中心」的大型綜合發展項目的零售部分，計有(其中包括)三棟甲級辦公樓、三棟住宅樓及一棟服務式公寓樓。

華貿天地為惠州二零二二年按商品交易額計排名第一的購物商場¹，亦為市內按零售總建築樓面面積計第四大購物商場，總面積達144,925平方米。



¹ 根據灼識諮詢二零二二年十二月的市場調查

華貿天地經營回顧

惠州市概覽

惠州為廣東省大灣區9 + 2個城市之一，擁有豐富的天然、能源及旅遊資源，總面積約為11,000平方公里，居住人口有6.2百萬人，為廣東省東部與北部之間的重要門戶及必要聯繫。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，並受益於深圳、東莞等附近城市的工業溢出流轉，令市內經濟及人口發展受到支持。

近年，惠州市內交通系統發展迅速，惠州為廣東省唯一擁有九個高鐵車站的城市，連接江西至深圳、廣州至汕頭、廈門至深圳及江西至深圳高鐵。到二零二五年，惠州將建成廣汕鐵路惠州段及東莞至惠州城際鐵路惠州北段，將使惠州至廣州及惠州至深圳可30分鐘無縫互通，創建更現代化及高效的基礎設施系統。

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、零售設施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二零一七年的人民幣146億元增加至二零二二年的人民幣204億元，複合年增長率為6.9%。然而，二零二零年至二零二二年的增長因新冠肺炎疫情而中斷。受刺激措施及國內新冠肺炎限制措施放寬的支持，經濟復甦，預期惠州的購物中心行業將重拾動力。灼識諮詢預測，到二零二七年，惠州購物商場行業的商品交易額為人民幣388億元，二零二二年至二零二七年的複合年增長率為13.8%，超過大灣區其他城市的增長。

根據研究機構灼識諮詢，於二零二二年十二月三十一日，惠州有41個營運中的購物商場，總零售建築樓面面積約為2.7百萬平方米，由約35家營運商管理。惠州的購物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32.4%。

於二零二二年，惠州的零售購物行業受到新冠肺炎疫情的顯著影響，導致購物商場的市場出租率由二零二一年的約80%下降至約70%。根據研究機構灼識諮詢的資料，惠州購物商場的平均單位租金亦較去年下降約10%至約人民幣63元／平方米／月。然而，隨著二零二二年底新冠肺炎控制政策的迅速放寬，預期經濟將會復甦，國內消費有所增加，支持惠州購物商場行業復甦。

華貿天地經營表現

春泉產業信託於二零二二年九月二十八日完成收購惠州華貿天地，此物業的營運為春泉產業信託二零二二年第四季度的財務表現作出貢獻。儘管新冠肺炎疫情於二零二二年最後一季對消費者信心造成嚴重影響，但華貿天地的經營業績仍相對穩健，平均出租率為92%，租金拖欠有限。然而，季內客流量受到影響。十二月月底新冠肺炎政策放寬後，消費者信心及客流量方有所回升。除夕當日，購物人流出現反彈跡象，單日購物人次估計為63,000人，較二零二一年增加15.8%。



儘管二零二二年第四季度市況相對疲軟，我們欣然報告提升華貿天地市場地位及競爭力的若干舉措取得令人滿意的成果。其中一項主要成果為解決了與地下一層超市承租人的訴訟。由於本地團隊的努力，我們於年底前成功完成了空間重新配置。我們的目標為創造一個專注於消費者體驗的新購物概念，同時提高該區的單位租金。我們將空間轉型為新概念市場「ONES」，以提供新鮮農產品、家居用品及社交餐飲選擇的專賣店為特色。我們的本地物業管理團隊已成功完成重新配置並租出100%零售空間，使該區的租金總額較之前增長超過300%。

我們為進一步提升華貿天地的定位而採取的另一項主要舉措是為購物商場引入一系列國際化妝品品牌。該等品牌中許多目前是華貿天地於惠州獨家取得，將營造出獨家及奢華感，鞏固商場的高端定位。我們相信，此策略將有助我們的購物商場在市內競爭對手中脫穎而出，再次肯定華貿天地為購物人士的首選之地。於二零二二年，我們擴大高端化妝品品牌的覆蓋範圍，於二零二二年十二月由Estée Lauder、Lancôme、Kiehl's、WHOO、GUERLAIN及Dior擴展至同時包括YSL及3CE及二零二三年一月的Shu Uemura及SkinCeuticals。

此外，我們的本地物業管理團隊一直努力不懈地優化商場內的商戶組合，以提供更優質的購物體驗。一樓經過重新定位，展示特斯拉及蔚來等知名電動汽車品牌，以及大疆及蘋果授權經銷商最新電子產品商店。於二零二二年，我們已成功與198名新商戶簽訂租約。此外，就我們於二零二二年訂約的189名續約商戶而言，我們的平均續租租金上升9.8%。我們相信華貿天地經過此等優化後，已準備好從二零二三年消費需求復甦中受惠。

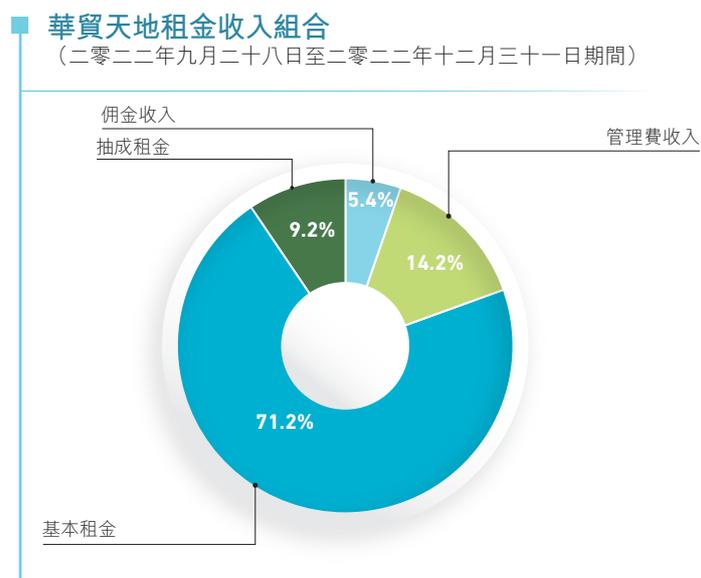
財務摘要

(人民幣百萬元)	
二零二二年九月二十八日至二零二二年十二月三十一日期間	
收益	
— 租金收入總額(附註 i)	49.3
— 其他收入(附註 ii)	0.7
	50.0
物業經營開支	
— 物業管理費用	6.2
— 物業稅(附註 iii)	4.1
— 其他稅項(附註 iv)	0.7
	11.0
物業收入淨額	39.0

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。
- iii 物業稅指房產稅及土地使用稅。
- iv 其他稅項包括消費稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。

二零二二年九月二十八日至二零二二年十二月三十一日期間，華貿天地報告的收益為人民幣49.3百萬元，包括基本租金、管理費收入、抽成租金及佣金收入。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。



管理層討論與分析(續)

物業經營開支主要包括物業管理費及稅項開支，即物業稅及其他稅項。稅項開支共佔物業營運開支總額44.9%。物業管理費按總收益的3.0%及惠州華貿天地商業管理人的實際人力資源成本支付，佔物業營運開支總額的55.1%。

二零二二年九月二十八日至二零二二年十二月三十一日期間，惠州華貿天地以物業收入淨額計的貢獻為人民幣39.0百萬元。

租金收入

二零二二年九月二十八日至二零二二年十二月三十一日期間，商場受到疫情的不利影響，但幸運的是，由於與超市承租人的訴訟結束及先前由超市承租人佔用的空間重新出租，經營業績維持令人鼓舞的表現。出租率由二零二二年九月二十八日的約90%回升至截至二零二二年十二月三十一日的96.3%，此期間的平均出租率為92.2%。同時，空間重新出租亦使商場的平均月租由二零二二年二月的每平方米人民幣144元上升至二零二二年十二月三十一日的每平方米人民幣150元。

截至以下季度止	二零二二年 第四季度
平均月租(人民幣/平方米) ¹	148
平均出租率 ²	92%

1. 平均月租經扣除商業稅及增值稅(如適用)，包括租金收入、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
二零二三年	28%
二零二四年	17%
二零二五年	14%
二零二六年及之後	37%
總計	96%

於二零二二年十二月三十一日，於截至二零二三年十二月三十一日及二零二四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28%及17%。

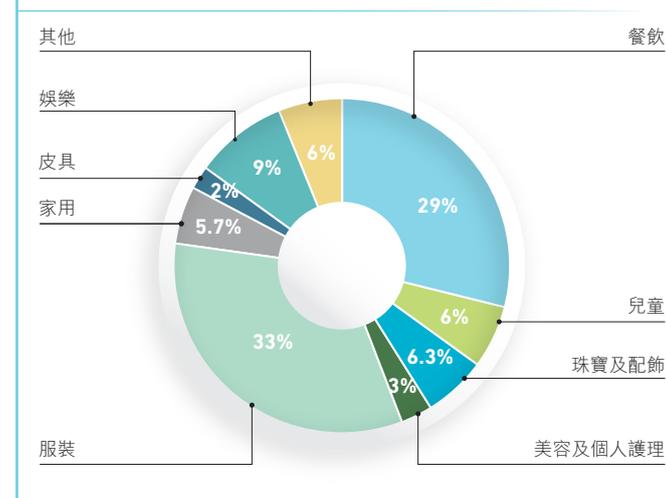
租戶基礎

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，對達到於持續客流量至關重要。服裝為目前華貿天地最大的板塊，吸引廣泛的目標客戶，但其在商場的份額正逐漸被高端化妝品等美容及個人護理產品所取代。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。先前由超市承租人佔用的區域重新推出，新店主要售賣新鮮農產品及優質食品。

編號	十大租戶貿易領域	到期日	佔建築樓面面積	佔租金收入 ¹
1	娛樂	二零二六年六月	7.0%	1.3%
2	餐飲	二零二六年四月	4.1%	0.8%
3	服裝	二零二六年六月	3.3%	0.4%
4	其他	二零二六年三月	1.7%	0.4%
5	服裝	二零二八年六月	1.4%	0.2%
6	服裝	二零三一年六月	1.4%	0.6%
7	餐飲	二零二六年九月	1.4%	0.7%
8	餐飲	二零二九年六月	1.1%	0.4%
9	娛樂	二零二五年四月	1.1%	0.5%
10	娛樂	二零二四年三月	1.1%	0.5%
總計			23.6%	5.8%

1. 租金收入為二零二二年十二月三十一日一個月的租金收入。

按建築樓面面積劃分的華貿天地租戶組合
(截至二零二二年十二月止一個月)



英國組合業務回顧

英國組合的84項物業均為與租戶(一個英國領先的汽車服務經營公司Kwik-Fit (GB) Limited(「**Kwik Fit**」))訂立的長期租約。除一份租約外，其餘租約均於二零三二年三月到期。目前，英國組合的租用率為100%，每年合約租金收入為約4.55百萬英鎊。春泉產業信託可獲得租金收入的大部分，原因是租約屬「全面維修及保險由租戶負擔」性質，根據該等租約，租戶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」)。

財務業績摘要

截至十二月三十一日止年度	二零二二年	二零二一年	變動
(除另有指明外，以人民幣百萬元列示)			
收益	577.85	528.44	9.4%
物業經營開支	(137.42)	(132.07)	4.1%
物業收入淨額	440.43	396.37	11.1%
淨物業收益率	76.2%	75.0%	+1.2個百分點
一般及行政開支	(74.65)	(65.27)	14.4%
現金利息開支	(110.18)	(62.18)	77.2%
單位持有人應佔除稅後溢利	28.35	509.95	(94.4%)
可供分派收入總額	292.61	297.69	(1.7%)

基金單位資料	二零二二年	二零二一年	變動
每個基金單位分派(港仙)	21.2	22.0	(3.6%)
分派比率	92.5%	90%	+2.5個百分點
每個基金單位資產淨值(港元)	4.95	5.56	(11.0%)
已發行基金單位數目	1,484,931,187	1,472,383,580	0.9%

於十二月三十一日	二零二二年	二零二一年	變動
物業估值	12,082.95	9,307.10	29.8%
總資產	12,930.99	9,884.00	30.8%
總借貸	4,857.35	2,960.83	64.1%
單位持有人應佔資產淨值	6,558.84	6,671.65	(1.7%)
資本負債比率	37.6%	30.0%	+7.6個百分點

財務表現

春泉產業信託於報告年度內的收益為人民幣577.85百萬元，較二零二一年增加9.4%。經計及物業經營開支，物業收入淨額為人民幣440.43百萬元，同比增加11.1%，而淨物業收益率為76.2%(二零二一年財政年度：75.0%)。

一般及行政開支為人民幣74.65百萬元。同時，計息借貸的融資成本總額錄得人民幣397.73百萬元(二零二一年財政年度：人民幣17.93百萬元)，包括將美元及港元銀行借貸在財務報表兌換成人民幣時確認的非現金匯兌虧損人民幣252.90百萬元(二零二一年財政年度：非現金匯兌收益人民幣67.88百萬元)。現金利息開支為人民幣110.18百萬元，較二零二一年的人民幣62.18百萬元增加77.2%。其中所增加的人民幣48.00百萬元，有人民幣24.98百萬元是因債務融資收購華茂天地產生額外現金利息開支所致，而人民幣23.02百萬元是由於較高的市場利率(即美元倫敦銀行同業拆息率、港元香港銀行同業拆息率及英鎊SONIA利率)的淨影響所致，惟被我們實施的利率對沖所抵消。

經計及華貿物業、華貿天地及英國組合的公允價值總額增加人民幣268.73百萬元(二零二一年財政年度：人民幣128.02百萬元)，報告年度內的除稅後溢利為人民幣118.43百萬元(二零二一年財政年度：人民幣509.95百萬元)，單位持有人應佔除稅後溢利為人民幣28.35百萬元(二零二一年財政年度：人民幣569.95百萬元)。

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為人民幣292.61百萬元，同比減少1.7%。呈報金額已經調整，不包括匯兌虧損、單位持有人應佔春泉產業信託組合公允價值增加(均為非現金性質)。

財務狀況

春泉產業信託的總估值師萊坊測量師行有限公司(「萊坊」或「總估值師」)於二零二二年十二月三十一日對春泉產業信託組合進行估值。華貿物業於二零二二年十二月三十一日的估值為人民幣8,640百萬元，與其於二零二一年十二月三十一日的估值相比保持穩定。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査。資本化比率／續租回報率為5.0%(二零二二年六月三十日：5.0%；二零二一年十二月三十一日：5.0%)。

華貿天地於二零二二年十二月三十一日的估值為人民幣2,823百萬元，較於二零二二年九月二十八日的估值增值0.9%。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査。資本化比率／續租回報率為6.0%(二零二二年九月二十八日：6.0%)。

英國組合於二零二二年十二月三十一日的估值為74.3百萬英鎊(相當於人民幣619.95百萬元)，較於二零二一年十二月三十一日的估值減少4.5%(以英鎊計)或減少7.3%(以人民幣計)。英國組合的估值乃經採用收入法得出。初始淨回報率介乎3.70%至8.15%。

管理層討論與分析(續)

於二零二二年十二月三十一日，春泉產業信託債務融資合共約人民幣4,857.35百萬元，包括：

1. 融資4,150百萬港元及無承諾未提取定期貸款融資725百萬港元(合共4,875百萬港元)(「**華貿物業融資**」)，兩項均按一個月港元香港銀行同業拆息加1.60厘的年利率計息及將於二零二五年九月到期。
2. Sumitomo Mitsui Banking Corporation(「**SMBC**」)於二零二二年一月授出51百萬英鎊的融資(「**英國融資**」)，其中50.5百萬英鎊已被提取。英國融資按2.20厘年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。
3. 融資人民幣900百萬元，按五年以上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800百萬元已被提取，人民幣768百萬元於報告年度末尚未償還。

於二零二二年十二月三十一日，資本負債比率(即總借貸對資產總值)為37.6%，而於二零二一年十二月三十一日為30.0%。

春泉產業信託已訂立具不同年期的浮息轉定息利率掉期合約(「**利率掉期合約**」)以對沖利率風險。於二零二二年十二月三十一日，該等利率掉期合約的名義金額合共為3,355百萬港元，佔春泉產業信託港元貸款的80.8%，加權平均掉期年利率為1.21%。

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)。於整個報告年度，春泉產業信託及本集團其他附屬公司一直在各重大方面遵守相關融資與擔保文件的所有條款及條文。

春泉產業信託(連同其特殊目的機構，統稱「**本集團**」)於二零二二年十二月三十一日的不受限制現金為人民幣202.43百萬元，二零二一年十二月三十一日則為人民幣156.05百萬元。本集團亦有未提取銀行貸款融資總額725百萬港元。憑藉該等財務資源，春泉產業信託有充足流動資產應付營運資金及營運需求。現金一般存置為短期存款，大部分以港元計值。本集團定期檢討其流動資金及融資需求。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的資產總值為人民幣12,930.99百萬元，同比增加30.8%。

單位持有人應佔資產淨值

於二零二二年十二月三十一日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣6,558.84百萬元。

於二零二二年十二月三十一日，每個基金單位資產淨值為4.95港元(二零二一年十二月三十一日：5.56港元)，其較二零二二年十二月三十日(報告年度的最後交易日)的基金單位收市價2.40港元有106.3%溢價。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

僱員

報告年度內，春泉產業信託由管理人管理，並無直接僱用任何員工。

環境、社會及管治報告

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。ESG 報告涵蓋北京華貿物業¹二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日期間(「報告年度」)的相關管理方法及常規。

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 報告已於二零二三年三月獲管理人董事會(「董事會」)審閱及批准。

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」)證券上市規則附錄二十七 ESG 報告指引(「ESG 指引」)的最新規定編製。ESG 指示指導報告原則,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

- 我們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

- 我們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。

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。

¹ 華貿物業由管理人管理,其已委聘北京華瑞興實地產諮詢有限公司(「商業管理人」)作為物業管理人。商業管理人已委聘北京華貿物業顧問有限公司(「物業管理人」)提供一般樓宇服務。考慮到華貿天地於二零二二年九月方完成收購,有關環境及社會表現將於下一年度披露。英國組合由於可用數據有限,亦不包括在 ESG 報告內。

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 提供就 ESG 報告或我們可持續發展的表現提供意見及建議。

可持續發展管治

董事會聲明

中國經濟於二零二二年初強勢起步後，另一波新冠肺炎疫情打亂了二零二二年下半年全球及國家經濟的增長勢頭。於報告年度，經濟增長停滯不前，反映 Omicron 疫情的影響，以及房地產行業為配合國家政策而作出的結構性調整。面對短期內的經濟逆境，我們仍繼續致力為單位持有人締造可持續及持久的價值。為擴大春泉產業信託的現有投資組合並帶來定期租金貢獻，我們於二零二二年九月完成收購位於惠州的零售物業「華貿天地」的 68% 權益，以把握大灣區的發展及增長潛力。目前，我們致力保存及維護位於中國及英國超過人民幣 100 億元的資產。

董事會繼續相信，良好的 ESG 常規將有助我們在疫情造成的嚴重經濟及社會干擾下，尤其是在我們生活及共享的社區中壯大。在可持續發展委員會的協助下，我們一直加強 ESG 的管治及管理程序。我們繼續將各種 ESG 因素納入我們的投資及營運過程中，從而增強我們投資組合中資產的韌性，並在財務、環境及社會方面取得積極成果，作為負責任的投資。

此外，建議基金經理在其投資及風險管理過程中考慮氣候相關風險，並根據證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）的要求作出適當披露。隨著證監會落實基金經理的氣候風險管理規定，我們亦已根據證監會的規定編製首份氣候風險披露資料，上述規定乃參考氣候相關財務披露工作小組（「TCFD」）建議而制定。展望未來，我們將繼續緊跟不斷變化的監管要求，並加強我們的 ESG 管治及管理框架。

除應對氣候變化外，我們亦特別加強社區投資的 ESG 常規。受中國新冠肺炎疫情另一個高峰的影響，北京的日常經濟及社會活動受到嚴重限制，我們呼籲支持及關懷接受家居隔離及抗疫服務的個人。我們謹藉此機會感謝我們的義工團隊作出的無私奉獻及出色的工作。在可見將來，我們會繼續透過有效的義工活動及社區參與，為社區帶來正面影響。

ESG 是全球投資者的首要考慮因素，董事會將繼續展示我們在整個業務中推動可持續發展的承諾，並積極提升 ESG 管理，以至未來的表現。

管治架構

完善的管治架構對全面的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。

董事會負責監督ESG策略及表現。董事會亦在監督風險管理系統方面發揮領導作用，包括ESG相關風險及機遇，並評估其影響，從而及時制定對春泉產業信託相關業務影響的策略。

為協助董事會監督及系統化管理ESG事宜，管理人已成立專責可持續發展委員會，其成員由董事會直接委任。可持續發展委員會將透過以下方式指導春泉產業信託的ESG相關發展：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，並定期與利益相關者溝通及進行重要性評估；及2)監督ESG相關政策的制定及實施。

審核委員會審閱春泉產業信託的整體風險管理程序，識別可能需要董事會關注的主要風險事宜，並每年向董事會報告。可持續發展委員會綜合調查結果，並透過審核委員會向董事會提供有關策略及財務重要性風險的管理責任的建議。

我們的商業管理人及物業管理人負責透過有效協調執行及管理所有可持續發展相關措施。表現報告會定期提交可持續發展委員會審閱，從而進一步制定相應的改進計劃，並編製年度ESG報告以供公開披露。

利益相關者的參與

管理人深明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，從而實現可持續業務營運。因此，管理人、商業管理人及物業管理人致力在春泉產業信託的日常營運中維持公開透明的溝通平台。

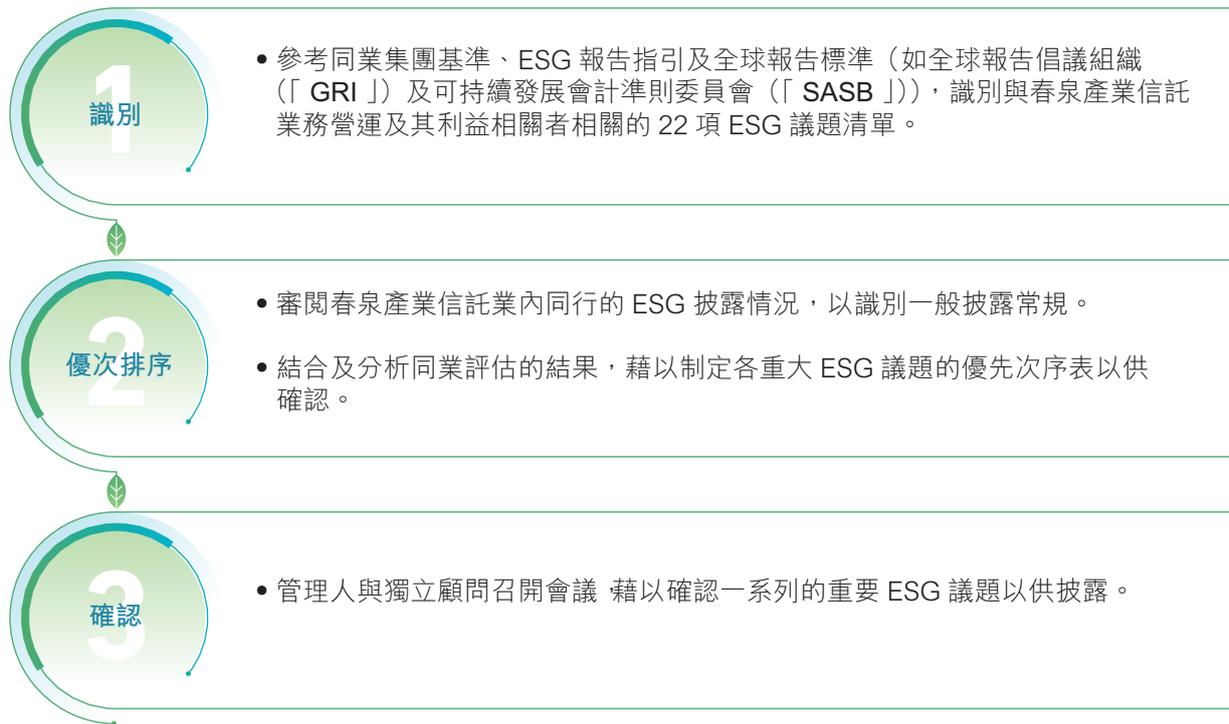
我們已識別出一系列影響春泉產業信託營運及發展或受其影響的主要利益相關者。下表說明與已識別主要利益相關者進行有效便捷溝通所採用的溝通渠道，以及各方的期望及關注事項。

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"> • 長期投資回報 • 可持續業務發展 • 合規營運 	<ul style="list-style-type: none"> • 公司網站 • 股東大會 • 企業報告及公告 • 電郵及電話溝通
僱員 ² 	<ul style="list-style-type: none"> • 薪酬及福利 • 職業健康及安全 • 事業發展 • 平等機會 	<ul style="list-style-type: none"> • 電郵及意見箱 • 內部刊物 • 員工會議 • 年度表現評估 • 員工培訓
客戶 	<ul style="list-style-type: none"> • 產品及服務質量 • 數據隱私保護 	<ul style="list-style-type: none"> • 客戶反饋及投訴 • 客戶服務熱線 • 客戶拜訪 • 日常溝通
商業夥伴 	<ul style="list-style-type: none"> • 商業誠信 • 互相合作關係 • 公開公平採購 	<ul style="list-style-type: none"> • 合法行動及通訊 • 持續直接參與 • 採購及投標 • 戰略合作及磋商 • 電郵及電話溝通
政府及監管機構 	<ul style="list-style-type: none"> • 遵守法律法規 • 履行稅務責任 • 支持經濟發展 	<ul style="list-style-type: none"> • 定期提交文件資料 • 定期與監管機構溝通 • 論壇、講座及會議
社區 	<ul style="list-style-type: none"> • 參與當地社區及公益事務 • 改善當地社區環境 	<ul style="list-style-type: none"> • 公司網站
媒體 	<ul style="list-style-type: none"> • 資料透明度 	<ul style="list-style-type: none"> • 公司網站 • 媒體查詢

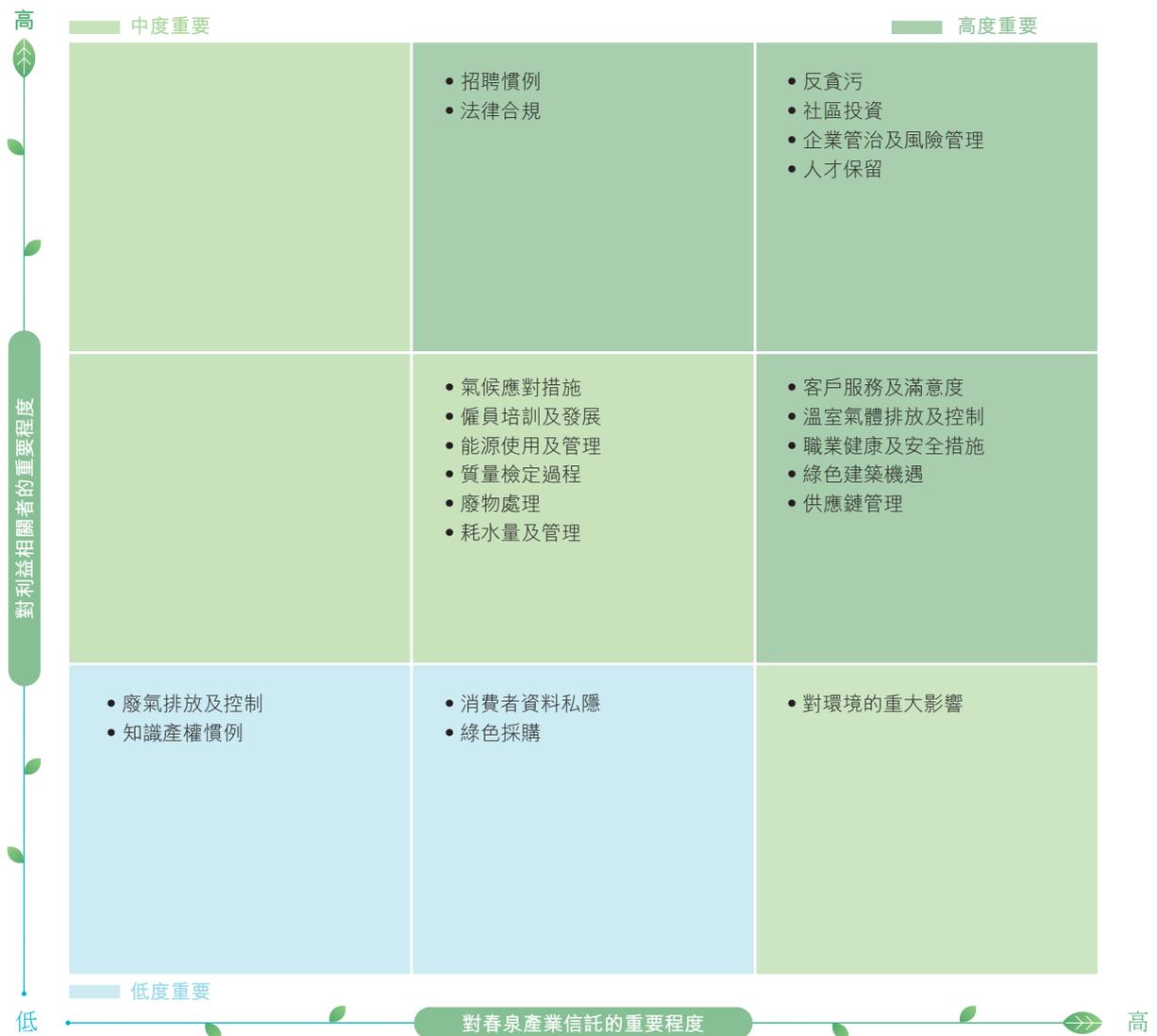
² 範圍涵蓋包括春泉資產管理有限公司(管理人)的直接僱員及代表管理人履行華貿物業運營職能及提供服務的承包商(物業管理人及其他北京代表)僱員。

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。因此，確保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及報告披露。於報告年度就重要性評估進行的相應工作程序如下：



經內部評估後，各 ESG 議題的重要程度（由相關利益相關者表達及由同業集團基準反映）於以下重要程度矩陣中說明。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别的重大 ESG 議題由董事會審閱及落實。



根據重要性評估結果及報告原則，本報告的披露主要集中於高重要性議題。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。

環境表現

管理人深明從投資及監管角度來看，可持續資產已成為房地產行業的優先事項。為有系統地管理相關環境責任，物業管理人已根據ISO 14001：2015環境管理體系為華貿物業制定全面的環境管理體系。已實施多項控制措施以優化華貿物業的資源效率及減少排放及廢物產生，旨在盡量減少對環境的不利影響。於報告年度，管理人並無得悉有任何不遵守相關適用環保法律及規例³的情況。

A1 排放物

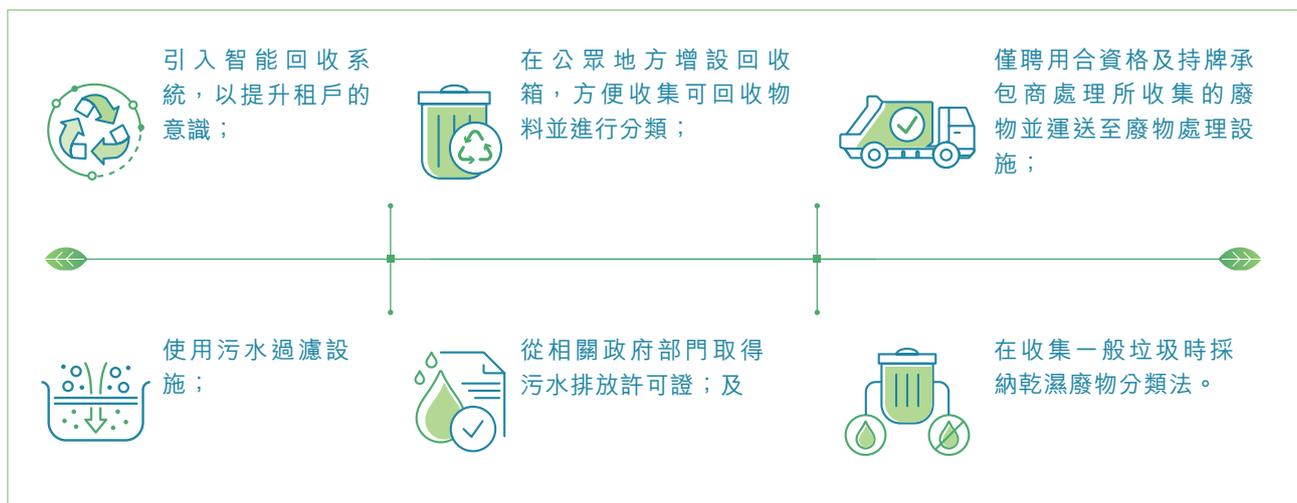
管理人以負責任的方式實現環境卓越，致力透過有效管理排放物控制去減少春泉產業信託的相關營運足跡。透過規範相關管理程序，商業管理人及物業管理人於華貿物業採取多項措施，以逐步朝著已定立的目標提升其環保表現。

廢物處理

在房地產行業，減少浪費及妥善管理廢物不僅可保護環境，亦可降低相關營運成本。自二零二一年起，我們透過制定兩個定向廢物目標，加強春泉產業信託的有效廢物管理：



管理人以負責任的方式管理資源，從而逐步實現上述兩個目標，已在華貿物業實施多項廢物處理相關措施，包括：



³ 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》。

環境、社會及管治報告(續)

於報告年度，自華貿物業的租戶所收集廢物的估計總量顯示如下：

廢物類型 ⁴		單位	二零二二年	二零二一年	二零二零年
不可回收廢物	總量	噸	691	475	626
	密度	噸/平方米	0.005	0.003	0.004
可回收廢物	總量	噸	2,232	3,110	3,060
	密度	噸/平方米	0.015	0.021	0.021
一般建築廢料	總量	噸	4,320	8,640	9,720
	密度	噸/平方米	0.030	0.059	0.067
有害廢棄物	總量	噸	0.08	0.18	0.03
	密度	噸/平方米	不適用	不適用	不適用

溫室氣體排放

能源消耗被視為華貿物業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⁵。我們亦一直響應國家政府的減碳倡議，已制定以下長期溫室氣體減排目標：



於報告年度內的溫室氣體排放如下：

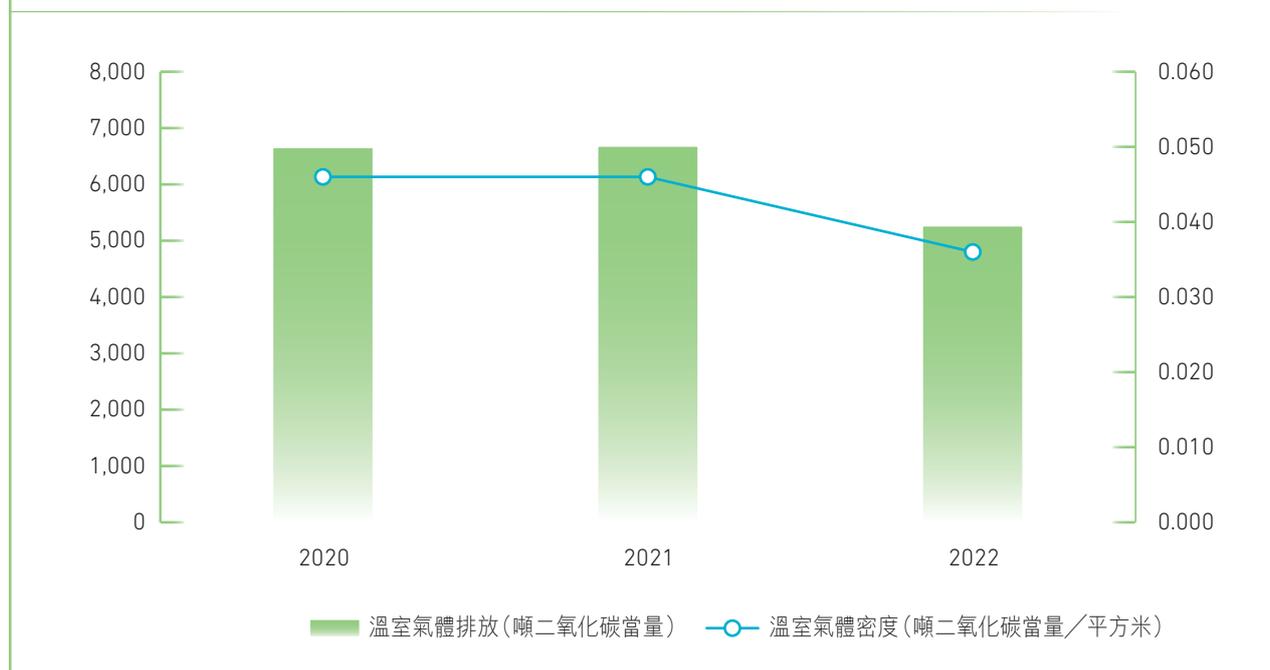
溫室氣體排放 ⁶		單位	二零二二年	二零二一年	二零二零年
總量	噸二氧化碳當量		5,276	6,693	6,667
密度	噸二氧化碳當量/平方米		0.036	0.046	0.046

⁴ 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。

⁵ 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。

⁶ 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》及香港交易及結算有限公司發佈的《環境、社會及管治報告指引》所載的排放因子計算。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子。同時，就二零二二年的計算而言，國家基準排放因子的最新資料反映在中華人民共和國生態環境部發佈的報告中。報告已涵蓋範圍1及範圍2的碳排放。

■ 溫室氣體排放及密度

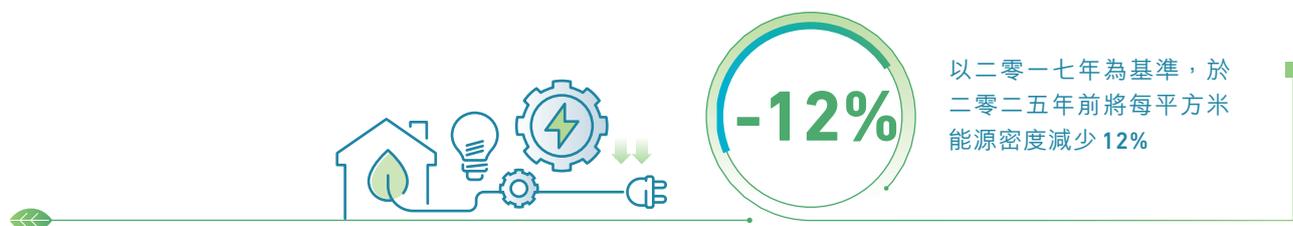


A2 資源使用

為減少用電及用水，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及提升節能設備。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。

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能源消耗的主要來源。管理人以負責任的方式實現環境卓越及進一步追蹤我們的節能進度，已制定節能目標：



環境、社會及管治報告(續)

物業管理人亦已採取了以下措施來提升華貿物業的能源效率：

- 自二零一七年起採用 Techcon-EEC 節能專家控制系統，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。系統亦提供消耗模式分析以提升能源效率；
- 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；
- 更換第一座的 16 座冷卻塔軸承以提高能源效率；及
- 將所管理樓宇的盤管風機及 PM2.5 靜電除塵器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。

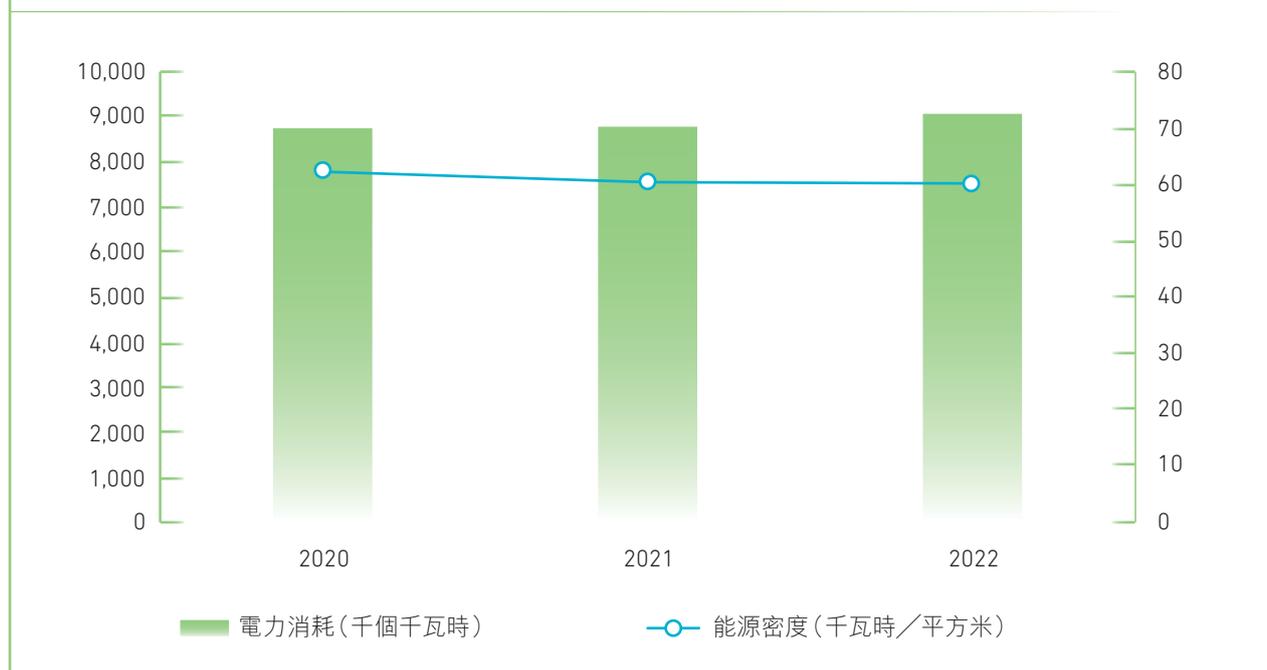
由於物業進行大量改裝及維修活動，因此電力消耗相應增加。

華貿物業於報告年度的能源消耗總量載列如下：

能源消耗	單位	二零二二年	二零二一年	二零二零年
購買電力總量 ⁷	千個千瓦時	9,080	8,808	8,774
密度	千瓦時／平方米	62.46	60.59	60.36

⁷ 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。

■ 電力消耗及密度

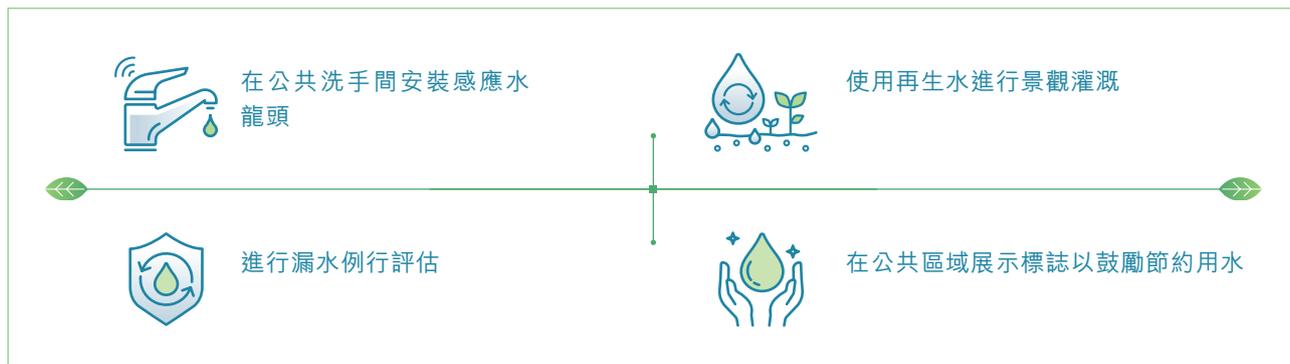


水資源的使用

物業管理人致力管理華貿物業日常運作所使用的龐大用水量。為鼓勵適當運用資源，管理人已制定降低耗水目標：

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%

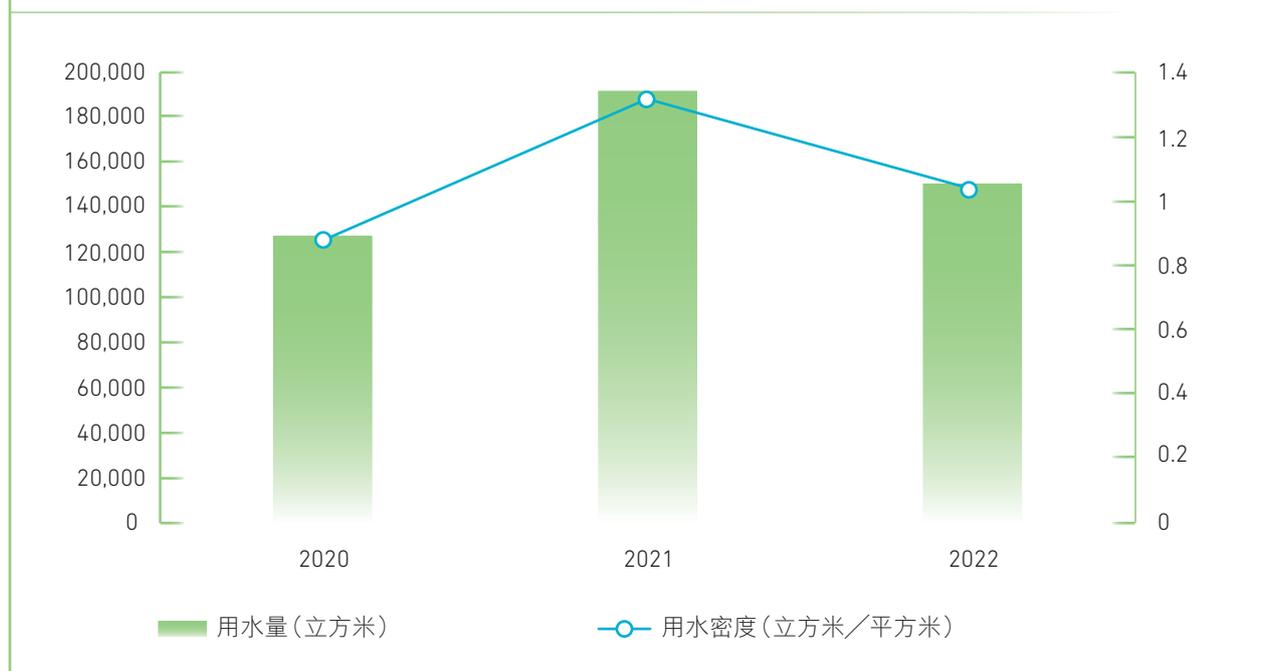
物業管理人致力確保租戶獲提供優質的本地水資源，並規範水管理程序。例如，相關工程人員須每月分析華貿物業各出租單位的水耗用數據，如發現有任何不正常情況，應及時進行調查並採取補救措施，以免浪費水資源。華貿物業採納的主要節約用水措施包括：



在北京進行主要封城措施下，華貿物業的用水量有所下降，特別是於二零二二年第四季。於報告年度，華貿物業的用水量如下：

用水量 ⁸	單位	二零二二年	二零二一年	二零二零年
總量	立方米	127,422	191,339	150,634
密度	立方米/平方米	0.88	1.32	1.04

■ 用水量及密度



⁸ 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。

個案研討

華貿物業的地球日慶祝活動

商業管理人連同華貿物業的租戶及物業管理人一同於二零二二年四月慶祝地球日，展現我們對環境保護的支持。本次活動有超過600名參與者，獲得空前的回應。租戶獲邀展示其於可持續發展上的進程及成果。此外，我們亦派發多款環保禮品，以喚起對相關議題的關注，例如派發可循環再用的器皿以鼓勵接受使用非塑膠餐具，代替使用即棄餐具，而玻璃養育箱則用於推廣平衡而可持續發展的生態系統的重要性。我們將繼續將綠色營運概念融入華貿物業中，此亦視為教育我們相關利益相關者及社區的重要一步。



A3 環境及天然資源

為著春泉產業信託的負責任營運及發展，我們遵從環境責任，並致力實現人類與自然的和諧共存。除上述的環境方面，我們於報告年度為盡量降低春泉產業信託對周圍環境影響而識別並應對的其他重要環境議題包括以下各項：

綠色建築

管理人認同物業管理及營運可對環境造成重大影響。商業管理人及物業管理人不斷將相關建築物表現提升至與全球及本地綠色建築原則及標準相符，致力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，表揚我們於管理華貿物業上對可持續發展的承諾。

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。



管理人將繼續尋求機會，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

由物業管理人設立的翻新工程管理辦公室(「翻新管理辦公室」)通過落實書面指引，負責監察及控制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。例如，用戶手冊及翻新手冊訂明所有租戶於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；及
- 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的營運，該項所管理物業可能受到暴雨等極端天氣事件的影響。我們參照TCFD的推薦建議，定期進行氣候相關的風險辨識。此舉可了解氣候變化對春泉產業信託營運及發展帶來的潛在財務及營運影響，並進一步探討應對氣候變化的機會並制訂行動計劃。管理人承諾以迫切態度關注氣候相關風險，並循序採取行動，從而促進可持續的業務增長。

實體風險

風險類別	風險	時期 ⁹	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"> • 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， • 業務中斷(例如供應鏈因交通出現難題而中斷)令收益減少 • 維修及更換受損及／或被毀資產，令資本成本上漲
慢性	氣溫上升(例如熱浪)	中長期	<ul style="list-style-type: none"> • 酷熱令生產力下降，包括限制戶外工作，從而令收益減少 • 為進行冷卻而令營運成本增加

⁹ 短期：零至兩年；中期：三至五年；長期：五年以上。

過渡風險

風險類別	風險	時期	財務影響
政策	碳定價	中短期	<ul style="list-style-type: none"> 稅款增加，而為抵銷相關資源耗用及碳排放而令開支增加 遵守新標準及披露規定令營運成本增加 政策改變令現有設備及器具報廢及提早退役
	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"> 消費者的偏好轉移至綠色替代器，令對傳統產品及服務的需求下降 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

對潛在影響的回應

為回應上述獲識別，氣候變化導致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。我們確保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，以相關的應變計劃應對氣候相關事件。

個案研討

洪水緊急應變計劃

我們已制定詳細的洪水緊急應變計劃，有系統地應對洪水。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提升硬件，特別是在水浸黑點，以確保排水暢通無阻。物業管理人於每年七月展開檢查，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到位，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。



華貿物業的洪水培訓及演習



個案研討

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，當颱風達到第四級以上時即時採取行動。本計劃包括但不限於以下措施：

- 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

春泉產業信託並無任何僱員，而作為管理春泉產業信託的人，管理人明瞭僱員是達致春泉產業信託業務目標上的最珍貴資產。因此，管理人已就人力資源管理訂立行之有效的制度，擬為全體僱員創設安全、具推動力及包容的工作環境。如僱員手冊所列者，主要措施如下：

- 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；
- 定期進行表現評核，持續向僱員提供反饋意見及提供職業發展機會；及
- 為僱員提供充足的休息時間。

此外，管理人致力集合來自不同背景的人才，創造多元平台，從而以最佳方式利用人力資源。管理人視公平及透明為聘用過程中應秉持的最重要原則。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。

環境、社會及管治報告(續)

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¹⁰。

僱員 ¹¹		二零二二年		
僱員總數	數目	129		
• 春泉資產管理有限公司	百分比	5.00		
• 承包商	百分比	95.00		
按性別劃分		男性	女性	
• 春泉資產管理有限公司	百分比	42.86	57.14	
• 承包商	百分比	70.49	29.51	
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	71.43	不適用	28.57
• 承包商	百分比	89.34	8.20	2.46
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	14.29	57.14	28.57
• 承包商	百分比	33.61	58.20	8.20
按地區劃分		香港	中國內地	
• 春泉資產管理有限公司	百分比	100.00	0.00	
• 承包商	百分比	0.00	100.00	

10 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。

11 「僱員」的統計範圍包括春泉資產管理有限公司(管理人)的直接僱員及代表管理人履行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代表)僱員。

流失率 ¹²		二零二二年		
整體僱員流失率	百分比	14.29		
按性別劃分		男性	女性	
	百分比	0.00	25.00	
按年齡組別劃分		三十歲以下	三十歲至五十歲	五十歲以上
	百分比	0.00	0.00	50.00
按地區劃分		香港	中國內地	
	百分比	14.29	不適用 ¹³	

B2 健康與安全

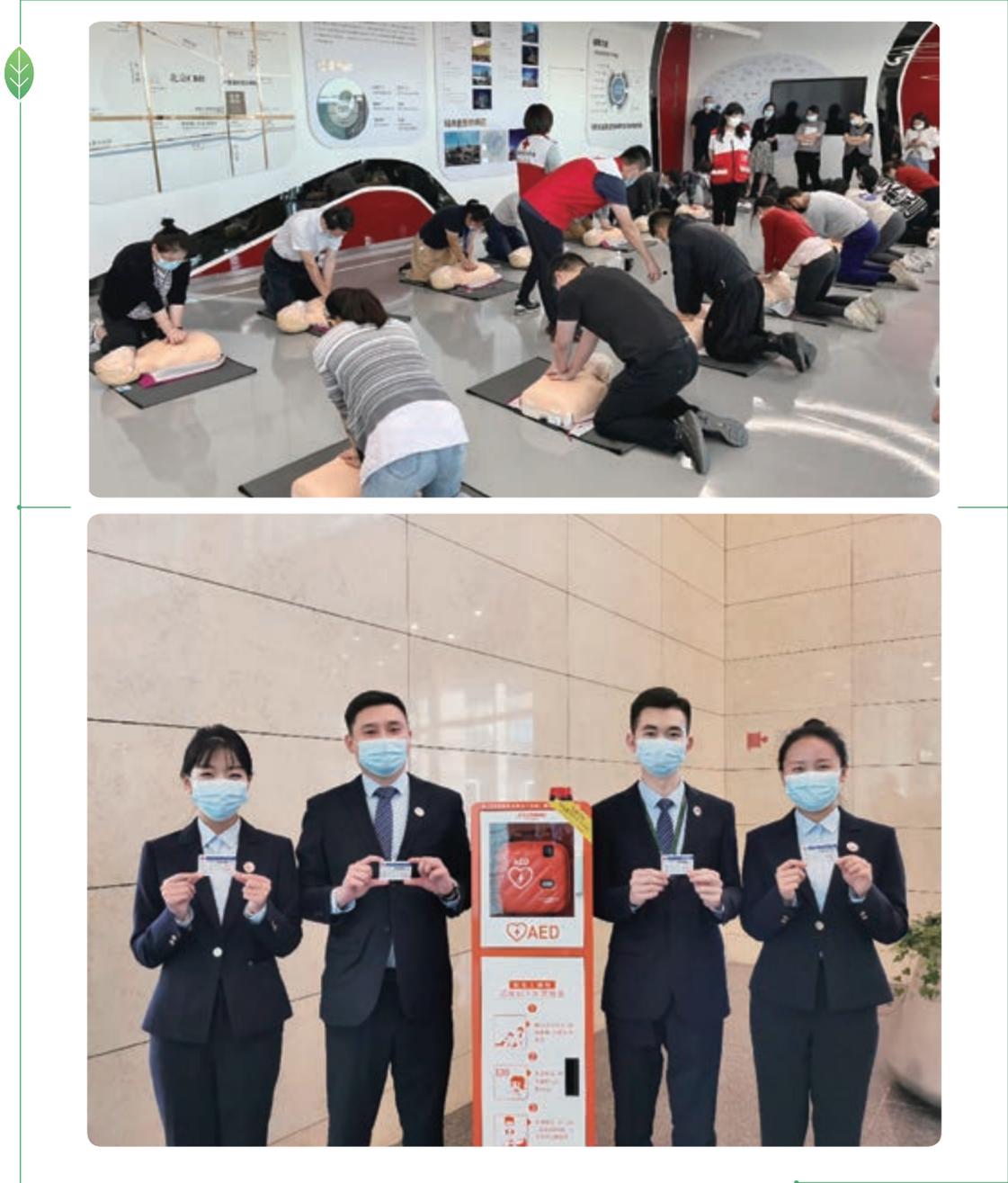
空氣污染對人體健康的影響已廣為人知。管理人深明華貿物業的租戶及訪客一直相當關注北京的空氣質素。因此，物業管理人另為關注華貿物業室內空氣質素的控制。例如，我們已安裝配備靜電過濾器及活性碳層的空氣淨化系統，以為商業管理人、物業管理人、租戶及訪客創造舒適健康的環境。此等舉措有效降低PM2.5水平，華貿物業的空氣質素達致國家一級標準的 $35\mu\text{g}/\text{立方米}$ 。

為確保有一個健康及安全的工作環境，商業管理人及物業管理人致力識別及預防華貿物業的潛在職業隱患。此外，在展開樓宇保養工作時，僅具備相關證書及牌照的人員方合資格操作重型機器及設備。另外，我們向相關人員提供一系列安全相關的工作手冊供彼等傳閱。

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，物業管理人亦安排超過20名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。

12 僅包括春泉資產管理有限公司(管理人)的直接僱員。

13 管理人於中國內地並無直接僱員。



個案研討：

積極應對新冠肺炎

新冠肺炎爆發為經濟及社會帶來前所未見的挑戰。商業管理人及物業管理人已開發全面的疫情守則，並實施不同措施以減低病毒於華貿物業內傳播的風險。除了加強我們的常規消毒程序和頻率外，物業管理人還在所管理物業入口處設置自動體溫探測器，並實行強制佩戴口罩的政策，凡拒絕佩戴口罩的訪客將被所管理物業的保安人員要求離開。我們亦就於所管理物業內發現新冠肺炎確診或懷疑個案方面推出標準程序。例如，我們已制訂撤離路線，以免所管理物業出現混亂，從而促進有效的感染安排。我們已於顯眼位置張貼告示，並通過華貿物業的廣播系統定期播放公告，從而令人們更為注意健康衛生習慣重要性。

因工亡故及工傷		二零二二年	二零二一年	二零二零年
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¹⁴。



¹⁴ 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。透過向僱員灌輸能力及技能，推廣正面學習氛圍，管理人持續向僱員提供培訓及發展機會，因而可緊從市場趨勢及發展的變化。

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、執法個案，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。

管理人亦在高級僱員或第三方顧問的幫助下，提供一系列的內部在職培訓。商業管理人及物業管理人高度重視安全及技術培訓，並在商業管理人協助下，向操作人員提供火警演習以至應急、工作場所安全、客戶服務及反欺詐等計劃，確保駐於華貿物業的操作人員具備知識與能力，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。

已受訓僱員及培訓時數 ¹⁵		二零二二年		
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	50.00	
• 承包商	百分比	3.49	13.89	
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	60.00	不適用	100.00
• 承包商	百分比	0.00	50.00	100.00
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	31.33	7.50	
• 承包商	時數	0.35	1.39	
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	26.00	不適用	12.00
• 承包商	時數	0.00	5.00	10.00

15 「已受訓僱員及培訓時數」的統計範圍包括春泉資產管理有限公司(管理人)的直接僱員及代表管理人履行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代表)僱員。春泉資產管理有限公司並無中級管理層員工。

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我們在環境及社會責任方面的常規。遵從公平的勞工準則及將可持續發展融入春泉產業信託日常營運中，至關重要。根據協議規定，物業管理人擁有獲ISO 14001認證的環境管理體系，以具效率及系統的方式識別、評估及處理潛在環境影響。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 ¹⁶		香港	中國內地	英國
• 春泉資產管理有限公司	數目	48	3	1
• 承包商	數目	0	175	0

16 「於報告期間按地理位置劃分的供應商數目」的統計範圍包括春泉資產管理有限公司(管理人)及代表管理人履行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代表)。

B6 產品責任

客戶服務及品質保證

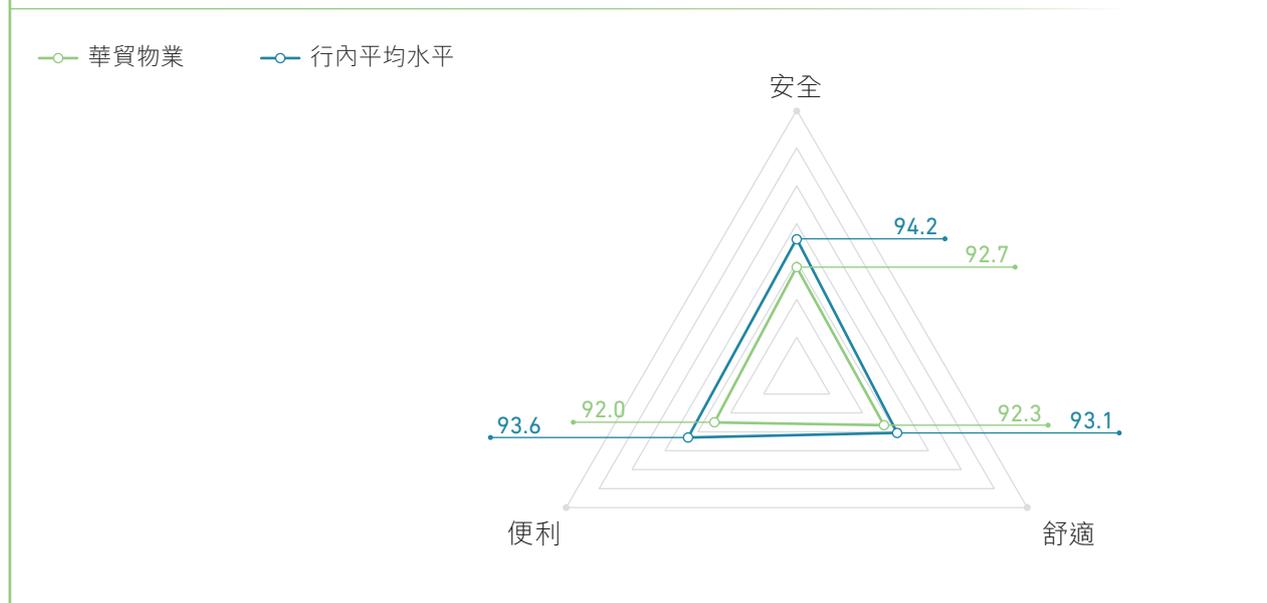
安全、舒適及可到達程度是為華貿物業租戶構建高質環境的三項主要支柱。物業管理人已代表管理人及華貿物業委聘一位經驗豐富的物業管理代理，其已獲得ISO 9001質量管理體系認證及獲得由中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的一級資質物業管理企業等資歷。

業主與租戶之間強壯的關係，是春泉產業信託令人鼓舞的長期租賃關係的重要一環。物業管理人銘記租戶的意見，並已設立客戶服務部，及時滿足租戶需求及解決問題。如接獲任何客戶投訴，我們備有標準投訴處理程序，讓前線僱員及時處理及解決有關個案，並將按個案情況委派員工代表作進一步調查及採取相應跟進行動(如有)。我們承諾對所有收到的投訴作出回應。租戶及訪客提出的建議會獲不斷檢討，以提高我們的服務質素。於報告年度，華貿物業共收到8宗客戶投訴。我們的工作人員迅速採取行動，所有投訴都得到了專業的處理和解決，並收到了積極的反饋。

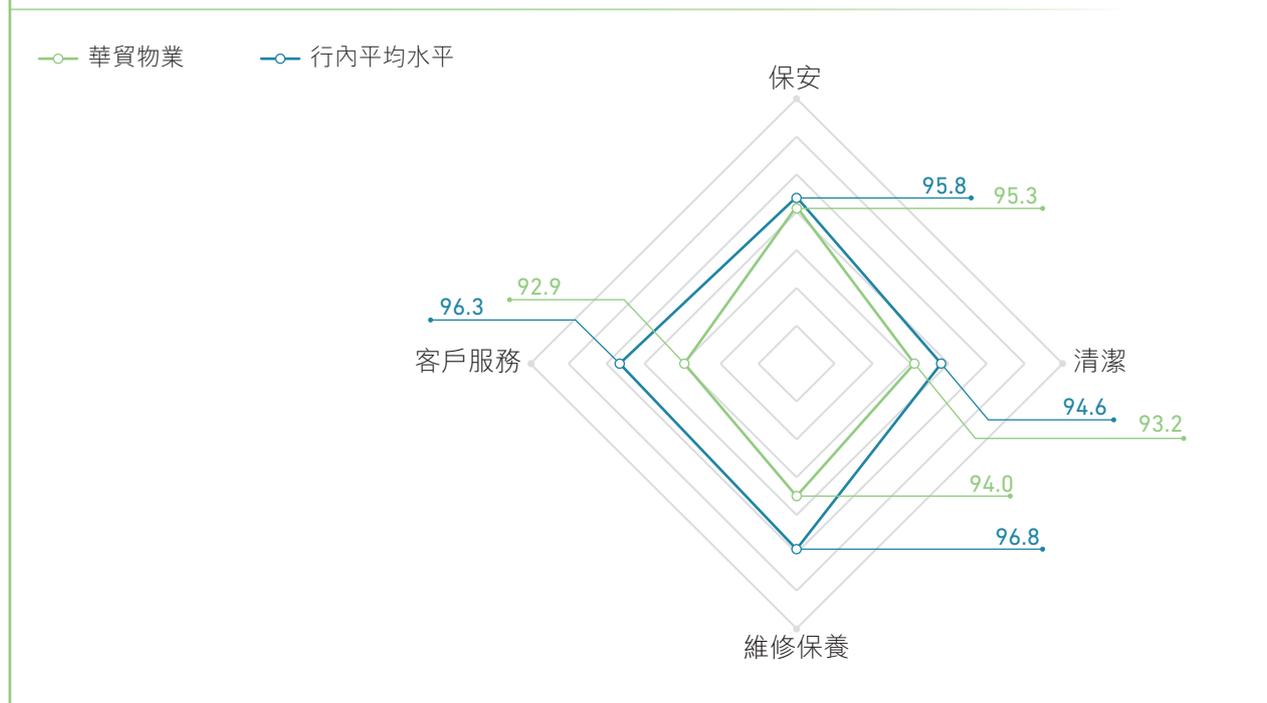
為更好地評估物業管理人的表現，我們會定期訪問租戶，並進行租戶滿意度調查，以改善客戶服務質素。例如，我們會進行年度租戶滿意度調查，以收集及了解租戶對華貿物業的反饋，從而制訂計劃，以於日後改善客戶服務、建築營運及市場競爭力。調查的重點為設施質素及所提供的服務管理，以及在目前環境下，租戶期望是否得到滿足，以就所識別的主要改善範疇作出量化分析。調查設計與數據預測一致，加上堅實的歷史數據庫，讓我們可持續對於中國的管理物業與同業進行比較。

於報告年度，有關調查已網上問卷及管理層面談的方式進行，合共收回444份問卷及進行30租戶面談。我們為華貿物業整體表現超越客戶預期而感到自豪，整體滿意率達到92.34%。

市場競爭力



服務團隊



個案研討：

Lululemon - 夏日樂挑戰

為顧客提供不同的優質體育服裝選擇與體驗，並在商業管理人的支持下，Lululemon 與我們一起於華貿物業主辦「夏日樂挑戰」活動，超過 100 名夥伴獲邀在 Lululemon 設計及舉辦的遊戲中，於夏日活動一番、作出正面的連繫，同時釋放體質潛能。

與租戶緊密合作，讓租戶通過春泉產業信託提供的空間及服務，達致租戶的全面潛能，華貿物業將繼續創設社區樞紐，讓人們可得悉及探索健康生活、思想的實際一面，活出充滿可能性的生活。



負責任的投資

投資者日益加強以特定的 ESG 相關條件評估各間公司，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，並以具系統的方法應對各種具備 ESG 風險與機遇的負責任投資，在此業務環境下，管理人繼續提供長期價值。管理人致力提升 ESG 管理，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存儲或處理的敏感資料。相關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及遺失。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，同時每季度進行網絡釣魚測試。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

正直是企業業務可持續發展的基石。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。因此，華貿物業舉辦多項社區活動，使租戶、訪客及社區參與其中，提升彼等分別對環境及社會的關注。例如，我們分別於三月及四月舉辦慶祝國際婦女節及地球日的活動。新冠肺炎以及報告年度內的社交距離措施為活動規劃及舉辦帶來挑戰，管理人致力通過近期的有效參與，更為重視社區投資。

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
管治架構	<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"> (i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管； (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 (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。 	可持續發展管治－管治架構
匯報原則	<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>重要性：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>量化：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>一致性：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>	關於本ESG報告－報告標準及原則
匯報範圍	<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>	關於本ESG報告－報告範圍

層面	關鍵績效指標	描述	相關章節
A. 環境			
A1 排放物	A1	一般披露	環境表現－A1 排放物
	關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	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
A2 資源使用	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)每生產單位估量。	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。	
A3 環境及天然資源	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
A4 氣候變化	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
B1 僱傭	B1	一般披露	社會表現－B1 僱傭
	關鍵績效指標 B1.1	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
	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
B2 健康與安全	B2	一般披露	社會表現－B2 健康與安全
	關鍵績效指標 B2.1	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
	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
B3 發展及培訓	B3	一般披露	社會表現－B3 發展及培訓
	關鍵績效指標 B3.1	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
	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
B4 勞工準則	B4	一般披露	社會表現－B4 勞工準則
	關鍵績效指標 B4.1	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
	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

層面	關鍵績效指標	描述	相關章節
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	社會表現－B5 供應鏈管理
	關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	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
B6 產品責任	B6	一般披露	社會表現－B6 產品責任
	關鍵績效指標 B6.1	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。	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

層面	關鍵績效指標	描述	相關章節
B7 反貪污	B7	一般披露	社會表現—B7反貪污
	關鍵績效指標 B7.1	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
	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
B8 社區投資	B8	一般披露	社會表現—B8社區投資
	關鍵績效指標 B8.1	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
	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、高級管理層及主要成員



董事會、高級管理層及主要成員

董事

Toshihiro Toyoshima

董事會主席兼非執行董事

Toyoshima 先生，60 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，59 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，52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，彼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

鍾先生，41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，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，83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；(ii)自二零一零年八月起擔任綠心集團有限公司(股份代號：0094)的非執行董事；(iii)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，彼曾於二零一零年至二零一四年間擔任Essar Energy plc(一間於倫敦證券交易所上市的公司)的副主席兼獨立非執行董事；於二零一一年至二零一三年間擔任Glencore International plc(一間於倫敦證券交易所及香港聯交所(股份代號：805)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。

馬先生持有巴斯大學法學榮譽博士學位。



■ 邱立平

獨立非執行董事

邱先生，58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，68歲，於二零一五年一月十二日獲委任為管理人之獨立非執行董事。林先生為英國特許公認會計師公會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、澳洲及紐西蘭特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。林先生擁有豐富的會計、審核及業務諮詢經驗。

林先生(i)自二零一三年十月起擔任上海復旦張江生物醫藥股份有限公司(股份代號：1349)的獨立非執行董事；(ii)自二零一五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；(iii)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；(iv)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；(v)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；(vi)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(vii)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)的獨立非執行董事及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。

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。

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



董事會、高級管理層及主要成員(續)



春泉產業信託管理團隊

管理人負責以基金單位持有人的最佳利益管理春泉產業信託，旨在提供穩定的分派及可持續的長期增長。管理人獲香港證券及期貨事務監察委員會發牌進行《房地產投資信託基金守則》及《證券及期貨條例》所規定的資產管理受規管活動。

(1) 梁國偉

行政總裁兼執行董事

(2) 鍾偉輝

執行董事

(3) 陳振東

高級副總裁，投資及財務

(4) 丁曉恒

副總裁，合規

(5) 羅孔欣

經理，投資及投資者關係

(6) 白雅男

經理，資產管理

(7) 伍美華

經理，行政

中國物業管理團隊

根據春泉產業信託的現有架構，中國物業層面的物業及樓宇管理職能已委派予各物業管理人及樓宇管理人。在管理人的整體管理及監督下，位於北京及惠州的中國物業營運的日常監察及監督由專業團隊作為管理人委派的代表提供支持。

(8) 嚴鳳元

總經理(北京)及財務總監(惠州)

(9) 鄧瑞華

總經理(惠州)

(10) 白迪

副總經理(北京)及項目總監(惠州)

(11) 李玲

租務總監(北京)

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，於二零二二年環境、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14的規定，並調整採納一切必需規則，猶如該等規則適用於香港房地產投資信託基金。

管理人僅為管理春泉產業信託而設立，致力於維持良好的企業管治常規及程序。現行企業管治原則注重對所有利益相關者負責、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(「合規手冊」)，訂明為遵守所有適用法例及規例而採用的主要流程、制度及措施與若干企業管治政策及程序。董事會在企業管治職責擔當重要的支持和監督角色。董事會定期檢討合規手冊及其他企業管治和法律法規合規政策與程序，因應最新法律體系及國際最佳慣例批准更改管治政策，並審查企業管治披露資料。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的規定包括合規手冊附表5所載的企業管治政策、信託契約、房地產投資信託基金守則以及香港法例第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)、羅孔欣女士及白雅女士(於二零二二年十一月八日獲委任)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。

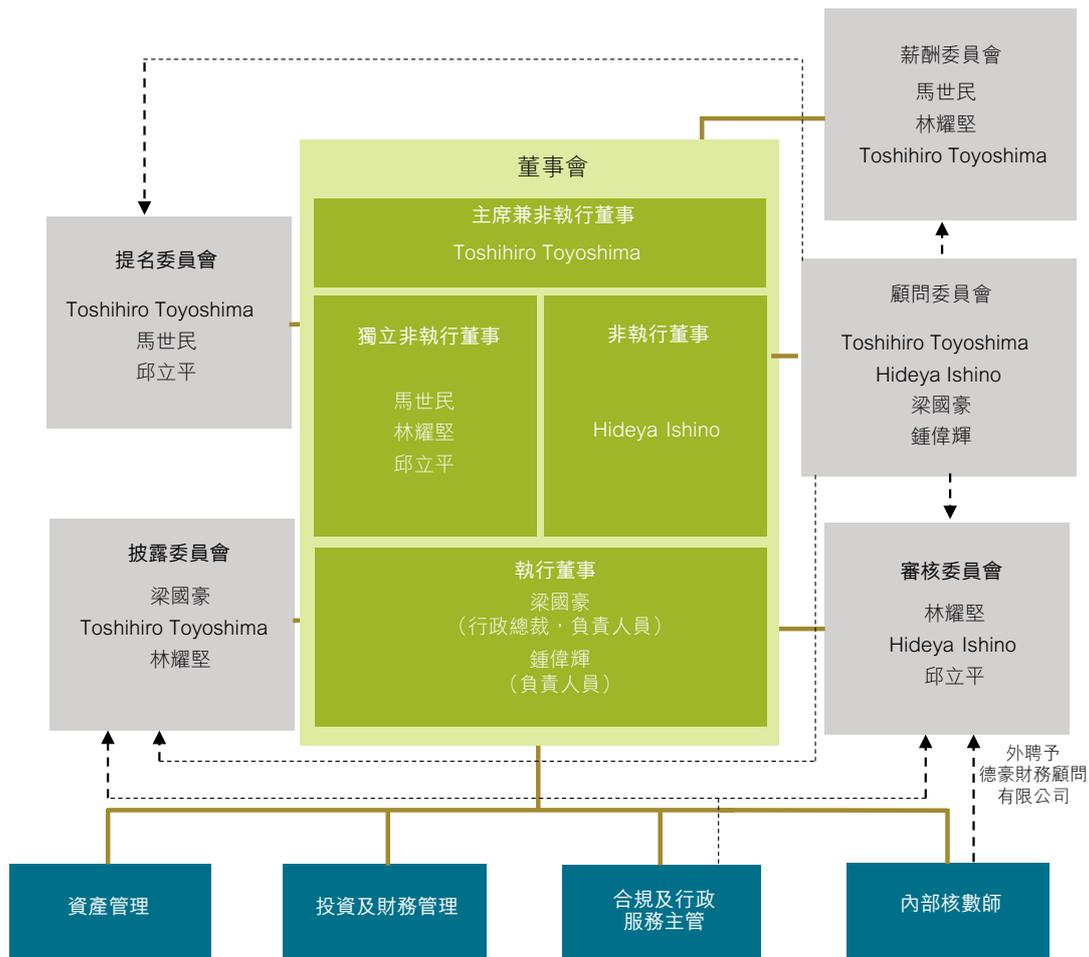
受託人及管理人的職責

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增充之信託契約。

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

董事會現由七名成員組成，包括兩名執行董事及五名非執行董事(其中三名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))。報告年度董事會組成載列如下：

非執行董事

Toshihiro Toyoshima (主席)

Hideya Ishino

執行董事

梁國豪 (行政總裁)

鍾偉輝

獨立非執行董事

馬世民

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。

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) 春泉產業信託二零二一年全年業績及二零二二年中期業績的公佈，以及春泉產業信託之二零二一年末期分派及二零二二年中期分派的宣派。
- (ii) 更改春泉產業信託基金單位過戶登記處地址。
- (iii) 更改管理人註冊辦事處地址。
- (iv) 有關購入中國惠州一項商用物業的建議主要交易、及其他持續關連人士交易等。

董事會職能與行政管理職能大致上劃分開並互相獨立。董事會帶領及引導管理人的企業策略及方針。董事會可將若干管理及監督職能轉授予相關董事委員會，惟合規手冊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。根據合規手冊附表5所載的企業管治政策，獨立非執行董事必須為符合合規手冊所載獨立性準則(嚴格程度不遜於上市規則第3.13條所載評估獨立非執行董事獨立性的準則)的人士。報告年度管理人已收取各獨立非執行董事根據合規手冊「獨立非執行董事的獨立性準則」就本身獨立性發出的年度書面確認。

董事會的組成主要遵循以下原則：

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

企業管治(續)

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

董事會成員之間概無關聯(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。根據合規手冊，舉行董事會例會前會提前至少十四日向董事發出書面通知，並會作出妥善安排，讓董事提出新議題。按擬定時間舉行董事會會議前會提前至少三日發出議程及相關董事會文件。董事會會議上董事會以投票方式表決通過議案，書面決議案不時經全體董事簽署。若須在下次董事會例會前作出緊急討論及決定或個別董事無法出席，則會採用電話會議。

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。

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

董事會審議事項將按簡單過半數票數通過。

董事會於報告年度舉行四次例會。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
主席兼非執行董事		
Toshihiro Toyoshima 先生	5/5	100%
行政總裁兼執行董事		
梁國豪先生	5/5	100%
執行董事		
鍾偉輝先生	5/5	100%
非執行董事		
Hideya Ishino 先生	5/5	100%
獨立非執行董事		
馬世民先生	3/5	60%
林耀堅先生	5/5	100%
邱立平先生	5/5	100%

董事培訓

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

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

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
主席兼非執行董事 Toshihiro Toyoshima 先生	A, B
行政總裁兼執行董事 梁國豪先生	A, B
執行董事 鍾偉輝先生	A, B
非執行董事 Hideya Ishino 先生	A, B
獨立非執行董事 馬世民先生	A, B
林耀堅先生	A, B, C
邱立平先生	A, B

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

B： 閱讀或出席簡報會及／或研討會及／或關於監督及管治最新資料會議。

C： 參加香港會計師公會要求之持續專業發展專案。

董事服務合約

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

董事於交易、安排或合約的權益

除於本報告第102至第109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、中期及年度報告與財務報表以及致單位持有人之通函；
- (ii) 就信託契約條文之任何更改向單位持有人提出建議；
- (iii) 批准收購及／或出售物業；

企業管治(續)

- (iv) 委免執行董事及任何其他董事以及公司秘書；
- (v) 發行春泉產業信託之新基金單位；
- (vi) 批准任何對春泉產業信託之財務狀況、負債、未來策略或聲譽有重大影響之事項；及
- (vii) 向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合規手冊、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為超過七(7)家上市公司的獨立非執行董事。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)彼出席了二零二二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

企業管治(續)

會議、獨立董事委員會及管理人週年大會以及春泉產業信託週年大會，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，並有資格連任。全體董事均於二零二二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股東週年大會。

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	報告年度之酬金 ⁽ⁱ⁾ (港元)	選擇報告年度內 以基金單位 支付酬金的 百分比	報告年度內 作為酬金支付之 基金單位數目 ⁽ⁱⁱ⁾
馬世民先生	414,000	100%	158,000
邱立平先生	414,000	100%	158,000
林耀堅先生	450,000	100%	173,000

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。除審核委員會的上述四次會議外，審核委員會另行舉行一次會議。

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)	5/5	100%
Hideya Ishino 先生	5/5	100%
邱立平先生	5/5	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二零二一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二零二二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二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二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) 審閱及批准管理人編製的本集團二零二二年度預算。
- (viii) 考慮並向董事會建議春泉產業信託二零二三年度預算。

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)。

披露委員會於報告年度舉行兩次例會。除上述兩次披露委員會會議外，披露委員會另行舉行一次會議。

企業管治(續)

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)	3/3	100%
Toshihiro Toyoshima 先生	3/3	100%
林耀堅先生	3/3	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、截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績公告和二零二一年末期分派及年報、二零二一年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、截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績公告和二零二二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) 審閱就購回基金單位致單位持有人的草擬通函、春泉產業信託週年大會通告草擬稿、致單位持有人的相關代表委任表格草擬稿及春泉產業信託股東週年大會投票結果草擬公告，並向董事會提出建議；
- (iv) 審閱有關截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年三月三十一日、二零二二年六月三十日及二零二二年九月三十日止三個月期間未經審核經營統計數據的草擬公告，並向董事會提出建議；
- (v) 審閱有關二零二三年管理人費用選擇之草擬公告，並向董事會提出建議；
- (vi) 審閱有關重大及關連交易：中國惠州一項商用物業之收購及合營公司及持續關連交易之草擬通函、召開春泉產業信託特別大會的草擬通告、致單位持有人的相關代表委任表格草擬稿及春泉產業信託特別大會投票結果草擬公告，並向董事會提出建議；
- (vii) 審閱有關更改春泉產業信託基金單位過戶登記處地址的草擬公告，並向董事會提出建議；
- (viii) 審閱有關PAG續期租約、終止Mercuria Beijing現有租約及訂立Mercuria Beijing搬遷租約以及停車場總租約續期之持續關連人士交易的草擬公告，並向董事會提出建議；

企業管治(續)

- (ix) 審閱有關完成收購中國惠州華貿天地 68% 的權益以及完成收購中國惠州華貿天地 68% 權益後的經調整款項的草擬公告，並向董事會提出建議；
- (x) 審閱有關春泉產業信託物業組合截至二零二二年九月三十日止三個月未經審核經營統計數據的草擬澄清公告，並向董事會提出建議；
- (xi) 審閱有關更改管理人註冊辦事處地址的草擬公告，並向董事會提出建議。

薪酬委員會

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

薪酬委員會負責檢討管理人董事及全體高級人員的聘用條款及條件(薪酬委員會成員除外，其薪酬由董事會釐定)，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
馬世民先生(主席)	1/1	100%
Toshihiro Toyoshima 先生	1/1	100%
林耀堅先生	1/1	100%

於報告年度，薪酬委員會檢討高級人員及董事的薪酬，以及非執行董事及獨立非執行董事的薪酬。

提名委員會

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

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

提名委員會於報告年度舉行一次會議。

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；以及審閱董事退任及重選事項。

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。

企業管治(續)

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47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。諮詢委員會於報告年度共舉行12次會議。

公司秘書

管理人已聘用外部秘書服務供應商富榮秘書服務有限公司為管理人公司秘書(「公司秘書」)。管理人公司秘書的主要聯絡人為管理人的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德豪財務顧問有限公司且按管理人指示盡職。內部稽核師(「內部稽核師」)獲委聘獨立評估春泉產業信託與管理人的內部監控系統。

內部稽核師直接向審核委員會匯報稽核事宜，並直接向董事會匯報管理事宜。

內部稽核師的職能包括：

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

於報告年度，內部稽核師對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98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151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，以進行截至二零二三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	1,956
— 其他核證服務(附註)	3,080
— 其他非核證服務(附註)	1,827

附註：就收購惠州物業的其他核證服務的相關費用人民幣2,454,000元及其他非核證服務的相關費用人民幣1,493,000元已資本化至投資物業中。

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。

管理人已制訂反貪污指引，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98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，於二零二二年十二月三十一日持有春泉產業信託基金單位的 20.52% 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。截至二零二二年十二月三十一日，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 25.06% 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 Holdings 之間不會出現利益衝突。

企業管治(續)

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」)。

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(於二零二二年十二月三十一日，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、合規手冊以及就春泉產業信託所頒佈及其採納的其他相關政策及指引處理所有利益衝突。為處理潛在利益衝突，管理人已制訂多項程序，包括但不限於：

- (i) 除非經證監會批准，否則管理人不會管理春泉產業信託以外的任何其他房地產投資信託基金，亦不會管理春泉產業信託享有擁有權權益或投資的房地產資產以外的任何其他房地產資產；
- (ii) 管理人確保將能獨立於股東運作，且所有行政人員全職受聘於管理人並專責於春泉產業信託的業務運作；
- (iii) 管理人亦有委任獨立非執行董事及成立審核委員會獨立審查執行董事／行政人員的表現，並確保執行董事／行政人員以獨立於 Mercuria 集團的方式管理及經營春泉產業信託；
- (iv) 管理人已於合規手冊內制定處理利益衝突的程序；
- (v) 管理人設有內部監控系統，確保春泉產業信託與其關連人士之間的關連人士交易的監察與進行符合房地產投資信託基金守則的程序及／或條款(或符合證監會的豁免條件(如適用))，同時其他可能出現的潛在利益衝突亦受監察；
- (vi) 所有涉及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，管理人須及時及透明地知會單位持有人有關春泉產業信託的重大資料及動態，以便單位持有人評估春泉產業信託的狀況。管理人向單位持有人提供單位持有人會議通告及須單位持有人批准的交易相關的通函，並發佈有關春泉產業信託的公告或有關春泉產業信託的重大資料(例如關連人士交易、超過設定百分比限額的交易、春泉產業信託財務預測的重大變化、新基金單位的發行或春泉產業信託所持房地產的評估)。相關文件亦於香港交易及結算所有限公司的指定網站及春泉產業信託網站刊載。

董事就財務報表承擔的責任

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

進一步發行基金單位

為盡可能避免單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位的任何進一步發行，均須遵守房地產投資信託基金守則、信託契約及任何其他適用法律及法規的優先購買規定。根據該等規定，基金單位的進一步發行須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14,674,607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，請參閱日期為二零二二年三月二十五日、二零二二年四月二十九日、二零二二年八月十一日及二零二二年十月二十八日的公告。

於報告年度，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所回購合共2,127,000個基金單位及回購的所有基金單位於財政年度末之前已註銷。有關詳情，請參閱「購買、出售或贖回基金單位」一節。

於二零二二年十二月三十一日已發行基金單位總數為1,484,931,187個基金單位。

遵守交易守則

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

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

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，或未根據交易守則提述之方式獲得交易許可時買賣春泉產業信託任何證券。此外，管理人員不得於公佈春泉產業信託財務業績當日買賣春泉產業信託證券，且除非出現例外情況，否則亦不得在下列期間買賣春泉產業信託任何證券：(a) 於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守則載列的程序。

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

與單位持有人溝通

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

管理人召開單位持有人週年大會是董事會與單位持有人的有效溝通方式之一，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，春泉產業信託已於二零二二年五月二十六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
主席兼非執行董事		
Toshihiro Toyoshima 先生	1/1	1/1
行政總裁兼執行董事		
梁國豪先生	1/1	1/1
執行董事		
鍾偉輝先生	1/1	1/1
非執行董事		
Hideya Ishino 先生	1/1	1/1
獨立非執行董事		
馬世民先生	0/1	0/1
邱立平先生	1/1	1/1
林耀堅先生	1/1	1/1

外聘核數師代表人亦出席上述春泉產業信託週年大會及特別大會。

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 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208頁之「公司資料」。

單位持有人會議通知

根據信託契約規定，召開週年大會或提呈審議特別決議案的任何大會須向單位持有人發出至少20個完整營業日的通知，而召開所有其他單位持有人大會，須根據房地產投資信託基金守則及上市規則(如適用)，並以信託契約規定的方式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；
- (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。

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。

企業管治(續)

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。

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
梁國豪 行政總裁兼執行董事	<ul style="list-style-type: none">獲委任為春泉企業管理(惠州)有限公司(管理人在惠州的附屬公司)的法定代表、執行董事及總經理，自二零二二年七月五日起生效獲委任為Huamao Capital Focus 03 Limited(春泉產業信託的特殊目的機構)的董事，自二零二二年九月二十八日起生效獲委任為RHZ02 (Hong Kong) Limited(春泉產業信託的特殊目的機構)的董事，自二零二二年九月二十八日起生效獲委任為瑞中(惠州)商務諮詢有限公司(春泉產業信託的特殊目的機構)，自二零二二年九月二十八日起生效獲委任為惠州市潤鑫商城發展有限公司(春泉產業信託的特殊目的機構)，自二零二二年九月二十八日起生效
鍾偉輝 執行董事	<ul style="list-style-type: none">獲委任為Huamao Capital Focus 03 Limited(春泉產業信託的特殊目的機構)的董事，自二零二二年九月二十八日起生效獲委任為RHZ02 (Hong Kong) Limited(春泉產業信託的特殊目的機構)的董事，自二零二二年九月二十八日起生效
林耀堅 獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none">辭任縱橫遊控股有限公司(股份代號：8069)獨立非執行董事，自二零二二年八月二日起生效

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)於聯交所購回合共2,127,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為5.3百萬港元。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位 回購數目	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	
二零二二年				
五月	306,000	2.7180	2.6612	826
六月	502,000	2.7063	2.6373	1,340
七月	191,000	2.6700	2.6380	507
九月	488,000	2.6900	2.4181	1,234
十月	145,000	2.5805	2.4430	363
十一月	495,000	2.2777	2.0958	1,064

所有購回的基金單位於財政年度結束前已註銷。管理人於報告年度內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。

購回基金單位之平均成本(不包括開支)約為每個基金單位2.51港元。

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「管理層討論與分析－新發行基金單位」一節。

基金單位公眾持有量

基於公開資料及就董事所知，於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，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。

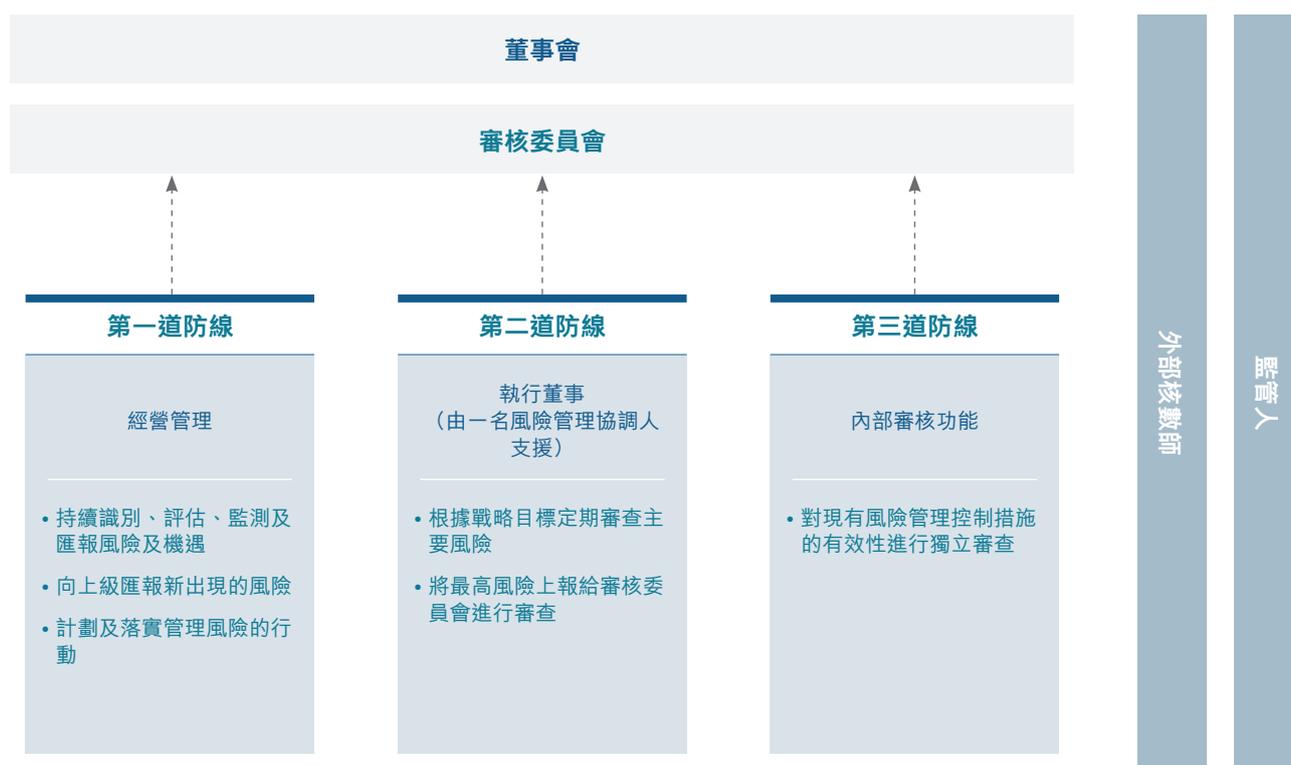
春泉產業信託已經建立一套由其風險管理政策(「**風險管理政策**」)所定義及支持的風險管理系統。維持內部監控及風險管理系統之有效性亦已納入審核委員會之職責範圍。

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(作為一方)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8.1)(作為另一方)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春泉產業信託的關連人士交易。

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8.1)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，以下載列於報告期間有關春泉產業信託及／或其附屬公司(作為一方)與春泉產業信託關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)(作為另一方)所進行關連人士交易(該等交易受房地產投資信託基金守則第8章規管)的資料。

關連人士交易(續)

關連人士交易－收入

下表載列本集團於報告年度從中賺取收入之關連人士交易(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 二零二二年 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	管理人之聯繫人及管理 一名董事之聯繫人 ¹	租賃	955,455	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主要 單位持有人之聯繫人 ²	租賃	2,529,506	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 單位持有人之聯繫人 ³	租賃	248,633	180,000

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Mercuria Beijing的董事。

於二零二零年十二月二十九日，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，租期自二零二一年一月一日起計三年。於二零二二年九月十九日，有關租賃協議遭終止，本集團(透過北京物業管理人)(作為業主)與Mercuria Beijing(作為租戶)就華貿物業的另一辦公室訂立新租賃協議，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二零二零年十二月二十九日及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。

於二零一九年九月六日，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，租期自二零一九年十一月一日起計三年。於二零二二年五月二十七日，本集團租賃協議獲重續，自二零二二年十一月一日起為期額外三年。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零一九年九月九日及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。於二零二二年十二月三十一日，已根據直營租賃框架協議訂立十份租賃協議。

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(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，最新續期日為二零二二年十二月十三日(「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。

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攤分協議，其後於二零二一年十二月二十一日之重續，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，報告年度之交易金額為人民幣5,214,377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3,882,060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
北京華瑞興實地產諮詢有限公司	管理人之聯繫人及管理人員一名董事之聯繫人 ¹	物業管理	10,801,111
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 ²	物業管理	6,193,652

附註：

- 北京華瑞興實地產諮詢有限公司由管理人的同系附屬公司Mercuria Investment持有40%股權。管理人士主席兼非執行董事Toshihiro Toyoshima先生亦為物業管理人的董事。

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(「物業管理協議」)，內容有關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。於二零一九年九月一日，物業管理協議延長，為期兩年，於二零二一年八月三十一日到期。於二零二一年七月二十六日，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。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零一九年七月十九日及二零二一年七月二十六日的公告。

- 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」)。

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人民幣3,673,454元。

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
租賃交易			
德意志銀行及其聯繫人	受託人之聯繫人	租賃 ¹	36,879,389
一般銀行及金融服務			
德意志銀行	受託人之聯繫人	銀行存款已收／應收利息收入 ²	446,946
德意志銀行	受託人之聯繫人	銀行收費 ³	(22,433)

附註：

1. 於二零二二年十二月三十一日，本集團持有受託人關連人士的租賃按金人民幣6,857,926元。人民幣5,345,837元由RCA01(春泉產業信託全資擁有並管控的特殊目的機構)於二零二二年十二月三十一日由德意志銀行(中國)有限公司提供銀行擔保持有。

於二零一六年十一月一日，春泉產業信託(透過其北京物業管理人)(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(透過其北京物業管理人)(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。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

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

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士交易性質	報告年度租金收入 人民幣元
德意志銀行(中國)有限公司	受託人之聯繫人	租賃華貿中心1座第27及28層 若干處所及招牌收入	17,168,128
中德證券	受託人之聯繫人	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)。

收購惠州物業

年內，春泉產業信託完成了向Huamao Focus Limited(「境外賣方」)及惠州市華貿興業房地產開發有限公司(「境內賣方」)收購惠州市潤鑫商城發展有限公司68%的權益。境外賣方及境內賣方均為Huamao Property的聯營公司(為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第8.1(f)段，是春泉產業信託的關連人士。該收購總代價為人民幣1,641,530,731元。

截至2022年12月31日，尚欠境外賣方的暫扣稅額為人民幣1,201,310元，將於境外賣方遵守中國間接轉讓規則項下的若干責任並支付中國間接轉讓規則項下應付的相應稅項後結算。

豁免嚴格遵守

證監會已批准就春泉產業信託及／或其附屬公司與其關連人士之間的若干關連人士交易豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下的披露及單位持有人批准規定(「豁免」)。此豁免之授出附帶相關豁免條款及條件，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章項下之披露及單位持有人批准規定之延期(「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。

管理人及受託人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)須在將會發表的中期報告或年度報告內披露。

於報告期間，春泉產業信託及／或其附屬公司應付管理人費用總額為人民幣71.4百萬元(包括收購費用人民幣16.6百萬元)。以基金單位形式支付之管理人費用為39.1百萬港元，以現金形式支付之管理人費用(包括收購費用)為43.0百萬港元。根據管理人於二零二一年十二月三日作出之選擇，根據信託契據，就截至二零二二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1.8百萬元(包括與收購惠州物業有關的其他信託費用0.1百萬元)。

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、高級行政人員及高級人員所持權益

於二零二二年十二月三十一日，下表所載人士為管理人、管理人的董事、高級行政人員或高級人員，故均屬於房地產投資信託基金守則項下春泉產業信託之關連人士。就管理人所知，彼等所持有或擁有春泉產業信託基金單位之權益如下：

名稱／姓名	身份／權益性質	於二零二二年 十二月三十一日		於二零二一年 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 ¹	所持有基金 單位數目 (好倉)	權益概約 百分比 ¹	
管理人						
春泉資產管理有限公司 ²	實益擁有人／ 實益權益	35,467,969	2.39%	21,282,362	1.45%	+0.94%
董事						
Toshihiro Toyoshima	實益擁有人／ 個人權益	1,100,000	0.07%	1,100,000	0.07%	0.00%
Hideya Ishino	實益擁有人／ 個人權益	115,000	0.01%	115,000	0.01%	0.00%
梁國豪	實益擁有人／ 個人權益	759,000	0.05%	759,000	0.05%	0.00%
馬世民 ³	實益擁有人／ 個人權益	1,033,000	0.07%	875,000	0.06%	+0.01%
邱立平 ³	實益擁有人／ 個人權益	1,033,000	0.07%	875,000	0.06%	+0.01%
林耀堅 ³	實益擁有人／ 個人權益	1,060,000	0.07%	887,000	0.06%	+0.01%
前高級行政人員						
郁筱倫 ⁴	實益擁有人／ 個人權益	170,000	0.01%	170,000	0.01%	0.00%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,484,931,187個及1,472,383,580個基金單位為基準。

權益披露(續)

- 於報告年度已向管理人發行合共 14,674,607 個新基金單位作為部份管理人費用。管理人於二零二二年十二月三十一日實益擁有 34,467,969 個基金單位(二零二一年: 21,282,362 個基金單位)。
- 根據獨立非執行董事酬金安排, 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 208 頁「企業管治」一節「披露獨立非執行董事酬金安排」分節。於二零二二年十二月三十一日, 各獨立非執行董事所作年度選擇概無變更。
- 郁彼倫女士於二零二二年八月十一日不再擔任負責人員及管理人合規主管。誠如管理人所悉, 上文「於二零二二年十二月三十一日」一欄所述有關其權益為其於二零二二年八月十一日之權益。

除上文所披露者外, 於二零二二年十二月三十一日, 概無管理人、管理人的董事、高級行政人員或高級人員實益擁有(或被視作擁有)根據證券及期貨條例第 XV 部第 7、8 及 9 分部須知會管理人及聯交所或根據合規手冊所載的交易守則僅須知會管理人的任何基金單位及相關基金單位權益或持有任何基金單位淡倉(視乎情況而定)。

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

於二零二二年十二月三十一日, 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	於二零二二年十二月三十一日			於二零二一年十二月三十一日			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 ¹	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 ¹	
RCAC ²	受控制法團權益/公司權益	304,699,361	不適用	20.52%	304,699,361	不適用	20.69%	-0.17%
Sumitomo Mitsui Banking Corporation ²	於股份擁有抵押權益/ 其他權益之人	334,720,159	不適用	22.54%	334,720,159	不適用	22.73%	-0.19%
Mercuria Investment ³	受控制法團權益/公司權益	336,720,159	不適用	22.68%	336,720,159	不適用	22.87%	-0.19%
Mercuria Holdings ⁴	受控制法團權益/公司權益	372,188,128	不適用	25.06%	358,002,521	不適用	24.31%	+0.75%
PAG Holdings Limited ^{5 & 6}	受控制法團權益/公司權益	233,562,089	不適用	15.73%	233,562,089	不適用	15.86%	-0.13%
Spirit Cayman Ltd. ⁷	實益擁有人/實益權益	169,522,089	不適用	11.42%	169,552,089	不適用	11.52%	-0.10%
Huamao Property ⁸	受控制法團權益及 實益擁有人/ 公司權益及實益權益	185,249,742	不適用	12.48%	185,249,742	不適用	12.58%	-0.10%
Fang Chao ⁸	受控制法團權益/公司權益	185,249,742	不適用	12.48%	185,249,742	不適用	12.58%	-0.10%

權益披露(續)

名稱	身份/權益性質	於二零二二年十二月三十一日			於二零二一年十二月三十一日			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 ¹	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 ¹	
Lin Minghan ⁸	受控制法團權益/公司權益	185,249,742	不適用	12.48%	185,249,742	不適用	12.58%	-0.10%
Chia Seok Eng ⁸	受控制法團權益/公司權益	185,249,742	不適用	12.48%	185,249,742	不適用	12.58%	-0.10%
Shining Path Limited ⁹	受控制法團權益/公司權益	162,096,029	不適用	10.92%	162,096,029	不適用	11.01%	-0.09%
Skyland Union Holdings Limited ¹⁰	受控制法團權益/公司權益	162,096,029	不適用	10.92%	162,096,029	不適用	11.01%	-0.09%
Sino-Ocean Group Holding Limited ¹¹	受控制法團權益/公司權益	176,408,678	不適用	11.88%	176,408,678	不適用	11.98%	-0.10%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,484,931,187個及1,472,383,580個基金單位為基準。
2. RCA Fund實益擁有304,699,361個基金單位(包括於淡倉之302,699,361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302,699,361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. 根據於二零二二年十一月一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372,321,128個基金單位的權益(包括淡倉的334,720,159個基金單位)。根據於二零二二年十二月十五日提交的權益披露通告，管理人於二零二二年十二月十五日通過轉讓總數133,000個基金單位向其獨立非執行董事支付報酬。此後，Mercuria Holdings擁有372,188,128個基金單位的權益。該等372,188,128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35,467,969個基金單位。Mercuria Investment之權益請參閱上文附註3。
5. 該等233,562,089個基金單位包括(i)BT Cayman Ltd.直接持有的64,010,000個基金單位權益；及(ii)Spirit Cayman Ltd.直接持有的169,552,089個基金單位權益。根據PAG Holdings Limited所作出於二零二零年十二月二日提交的權益披露通告，PAG Real Estate Limited、PARE (Cayman) Limited及PAG Investment Advisors Pte. Ltd.各自於PAG Holdings Limited視作擁有權益的同一組233,562,089個基金單位中擁有權益。
6. 根據於二零二零年十二月二日提交的權益披露通告：
 - (a) PARE (Cayman) Limited(作為SCREP V Management (Cayman), LLC 100%股權之控制實體)、PAG Investment Advisors Pte. Ltd.(作為SCREP V Management (Cayman), LLC之管理人)、SCREP V Management (Cayman), LLC(為Secured Capital Real Estate Partners V.L.P.及SCREP V Feeder B, L.P.之普通合夥人)、SCREP V Feeder B, L.P.(為Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.之有限合夥人及擁有其70.87%股權)及Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.(作為BT Cayman Ltd. 100%股權之控制實體)被視作各自持有64,010,000個基金單位(為上文附註5(i)所述BT Cayman Ltd.直接持有的同一組基金單位)權益；
 - (b) PARE (Cayman) Limited(為SCREP VI Management, LLC 100%股權之控制實體)、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(ii)所述Spirit Cayman Ltd.直接持有的同一組基金單位)權益；

權益披露(續)

- (c) PAG Investment Advisors Pte. Ltd. 持有 233,562,089 個基金單位權益，當中包括其作為 SCREP V Management (Cayman), LLC 之管理人而被視作持有權益的 64,010,000 個基金單位及其作為 SCREP VI Management, LLC 之管理人而被視作持有權益的 169,552,089 個基金單位；
- (d) PARE (Cayman) Limited 持有 233,562,089 個基金單位權益，當中包括其透過受控制實體 SCREP V Management (Cayman), LLC 而被視作持有權益的 64,010,000 個基金單位及其透過受控制實體 SCREP VI Management, LLC 而被視作持有權益的 169,552,089 個基金單位；
- (e) PAG Real Estate Limited 透過其 100% 受控制實體 PARE (Cayman) Limited 及 PAG Investment Advisors Pte. Ltd. 持有 233,562,089 個基金單位權益；及
- (f) PAG Holdings Limited 透過其 100% 受控制實體 PAG Real Estate Limited 持有 233,562,089 個基金單位權益。

上述各項權益亦於 PAG Holdings Limited 所作出於二零二零年十二月二日提交的權益披露通告中披露。

- 7. 該等 169,552,089 個基金單位由 Spirit Cayman Ltd. 實益擁有。請參閱上文附註 6(b)。
- 8. 該等 185,249,742 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；及 (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。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) 根據於二零二零年十二月二十四日提交之通告，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) 及房超 (為控制 Risun Holdings Limited 80% 股權之控制人士) 被視作持有 185,249,742 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) 根據二零二一年一月七日提交之通告，Siberite Limited (為控制 Huamao Property 40.48% 股權之控制實體) 及 Li Minghan (為控制 Siberite Limited 50% 股權之控制人士) 被視作持有 185,249,742 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) 根據二零二一年一月七日提交之通告，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 185,249,742 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 Shining Path Limited 於二零二零年十二月二十一日提交之通告，Shining Path Limited 擁有 162,096,029 個基金單位，包括 (i) 100% 受控制實體 (Alpha Great Global Limited) 直接持有之 160,626,029 個基金單位之權益；及 (ii) 100% 受控制實體 (Pure Sage Investments Limited) 直接持有之 1,470,000 個基金單位之權益。
- 10. 截至二零二零年十二月三十一日，Skyland Union Holdings Limited 擁有合共 162,096,029 個基金單位的權益如下：
 - (a) 根據 Skyland Union Holdings Limited 於二零二零年二月十七日提交之通告，Skyland Union Holdings Limited 擁有 160,626,029 個基金單位，Skyland Union Holdings Limited 持有 Shining Path Limited 50% 的控股權益，而如上文附註 9(i) 所述 Shining Path Limited 持有 Alpha Great Global Limited 100% 的控股權益。因此，Skyland Union Holdings Limited 被視作於該等 160,626,029 個基金單位中擁有權益。
 - (b) 根據 Shining Path Limited 於二零二零年十二月二十一日提交之通告，管理人獲知 Skyland Union Holdings Limited 被視作於上文附註 9(ii) 所述，Shining Path Limited 於二零二零年十二月三十一日間透過其 100% 受控制實體 (Pure Sage Investments Limited) 被視作於間接持有之 1,470,000 個基金單位中擁有權益。
- 11. 根據遠洋集團於二零二一年十一月二日提交之通告，遠洋集團被視作持有 176,408,678 個基金單位權益，包括以下各項的權益：(i) 162,096,029 個基金單位之權益，如上文附註 9 所述乃透過其 100% 受控制實體間接持有 Shining Path Limited 50% 的受控制實體而擁有；及 (ii) 14,312,649 個基金單位之權益，該等基金單位乃透過若干 100% 受控制及 70% 受控制實體 (Oceanland Global Investment Limited) 間接持有 49% 受控制實體 Fortune Joy Ventures Limited 而間接擁有。

權益披露(續)

除上文所披露者外及按管理人所獲資料，於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，擁有5%或以上但10%以下基金單位權益的任何人士(除管理人、其董事或高級行政人員及高級人員或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	於二零二二年十二月三十一日		於二零二一年十二月三十一日		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 ¹	所持有基金單位數目(好倉)	已發行基金單位概約百分比 ¹	
Mamoru Taniya	實益擁有人/實益權益	102,604,639	6.91%	102,604,639	6.97%	-0.06%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,484,931,187個及1,472,383,580個基金單位為基準。

除上文所披露者外及按照管理人獲得的資料，於二零二二年十二月三十一日，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單位持有人實益擁有(或被視作擁有)須根據證券及期貨條例第XV部第2、3及4分部知會管理人及聯交所有關5%或以上但10%以下的基金單位或相關基金單位權益或持有任何基金單位淡倉。

春泉產業信託的其他關連人士所持權益

於二零二二年十二月三十一日，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

二零二三年三月十五日

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二零二二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。」

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。

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。

估值報告(續)

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 於二零二二年七月進行。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)

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

RICS 註冊估值師

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
總計：	145,372.54

國有土地使用證	京朝國用(2010出)第00118號
房屋所有權證	X京房權證朝涉外字第521508、521532 - 521537、521539 - 521542、521544 - 521545、521547、521549 - 521566、521568 - 521571、521573 - 521582及521584 - 521593號
估值日期	二零二二年十二月三十一日
估值方法	收入法及市場法(複查用)
現況下之市值	人民幣8,640,000,000元

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	於二零二二年 十二月三十一日 現況下之市值										
中國北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心1號及2號寫字樓及該兩幢辦公大樓地下樓層合共約600個停車位	<p>華貿中心為多用途商業大樓，包括一個購物中心、三座寫字樓、兩座五星級酒店、各住宅建築、停車場及其他配套設施。其於二零零六年竣工。</p> <p>該物業包括華貿中心25層高的寫字樓1座(第4至28層)、29層高的寫字樓2座(第4至32層)及該兩座寫字樓地下樓層共計約600個停車位，總建築樓面面積約為145,372.54平方米。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111,293.01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38,870,000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，於二零二三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，月租收入總額約為人民幣3,200,000元，不包括增值稅。</p>	<p>人民幣8,640,000,000元 (人民幣捌拾陸億肆仟萬元整)</p>										
	<p style="text-align: right;">概約總建築樓面</p> <p style="text-align: right;">面積</p> <p style="text-align: right;">(平方米)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寫字樓1座</td> <td>56,068.32</td> </tr> <tr> <td>寫字樓2座</td> <td>64,176.87</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>25,127.35</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>145,372.54</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零五三年十月二十八日屆滿，作寫字樓及停車場用途。</p>	部份	面積	寫字樓1座	56,068.32	寫字樓2座	64,176.87	停車場	25,127.35	總計：	145,372.54		
部份	面積												
寫字樓1座	56,068.32												
寫字樓2座	64,176.87												
停車場	25,127.35												
總計：	145,372.54												

附註：

- 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。
- 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。
- 據貴公司告知，該物業受一項按揭規限。

估值報告(續)

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	111,293.01	92.6
空置	8,952.18	7.4
總計：	120,245.19	100.0

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
二零二三年或之前	25,119	22.6	37	20.1
二零二四年	28,914	26.0	60	32.6
二零二五年	23,872	21.4	43	23.4
二零二六年或之後	33,388	30.0	44	23.9
總計：	111,293	100.0	184	100.0

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
三年以內	77,905	70.0	140	76.1
三至六年	31,539	28.3	43	23.4
超過六年	1,849	1.7	1	0.5
總計：	111,293	100.0	184	100.0

估值報告(續)

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，二零二二年的住宅人口總數約為21.9百萬人。北京是中國最發達的城市之一。於二零二二年首三個季度，北京的國內生產總值(「國內生產總值」)達人民幣2.99萬億元，按季微升0.8%。固定資產投資同比增長7.0%。人均可支配收入同比增長3.7%，較上半年增長0.4%。

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，二零二一年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。於二零二二年首三個季度，朝陽區的國內生產總值約為人民幣5,550億元，在北京排名第二，同比增長0.6%。固定資產投資同比增長約18.4%。人均可支配收入約為人民幣65,506元，同比增長約3.1%。

北京寫字樓市場

供需

於二零二二年第三季度，北京甲級寫字樓市場的核心區域並無新項目竣工，庫存維持在12.31百萬平方米。租賃交易方面，金融、TMT、醫藥等行業引領租賃需求，交易佔比超過50%。其中，金融板塊是需求的第一驅動力，佔比21%；醫藥板塊連續兩個季度表現良好，在需求最高的三大板塊中名列前茅，而健康及生物醫藥公司不斷擴大規模。

展望二零二三年第四季度，奧運村北辰中心及中關村和泓大廈將會落成，新增寫字樓面積超過226,000平方米。

估值報告(續)

租金

於二零二二年第三季度，北京甲級寫字樓市場的平均租金按季微跌0.3%至每月每平方米人民幣322.2元。CBD區域的平均租金略有上升，金融街區域的租金維持穩定。其他商業區的平均租金有不同程度的下降。

CBD區域的平均租金按季微升0.2%至每月每平方米人民幣362.8元。強勁的商業氛圍及集中的優質樓宇導致CBD地區的租金維持強勁。金融街區域的平均租金保持穩定，於二零二二年第三季度維持在每月每平方米人民幣608.9元。

由於望京—酒仙橋地區互聯網產業升級整合使空置面積增加，平均租金按季下降0.3%至每月每平方米人民幣237.5元。中關村地區的平均租金按季下降0.7%至每月每平方米人民幣361.8元。東二環路區及燕莎區的平均租金分別按季下跌0.1%及0.5%至每月每平方米人民幣297.4元及人民幣297.3元。

於二零二二年第三季度，奧運村在現有辦公大樓基礎上有所新增，推高了空置率。空置率上升對租金造成下行壓力，租金按季下降1.2%至每月每平方米人民幣328.4元。

投資市場

於二零二二年第三季度，北京寫字樓投資市場錄得兩項主要寫字樓交易，均為國內買家。海外旅客受到疫情防控限制，導致部分項目決策延遲。隨著國內疫情防控常態化，預期外國投資者於寫字樓投資市場的活動將逐漸增加。

作為科技創新集群，中關村地區的優質寫字樓資產對科技公司有吸引力。於二零二二年七月十四日，浪潮宣佈收購智谷大廈，估計交易總價為人民幣906百萬元。該項目位於北京市海淀區中關村科學城北區核心區，總建築面積26,583.46平方米，作寫字樓及倉儲用途，車位面積4,239.05平方米。

於二零二二年八月二十六日，朗詩綠色宣佈其擬出售北京船舶大廈的50%股權，代價為人民幣137.6百萬元。交易完成後，朗詩綠色將不會持有該項目的任何權益。該項目位於北京市朝陽區十里河東南三環路100號，建築樓面面積約21,900平方米，由寫字樓及零售部分組成。受讓人北京融匯由陽光人壽保險股份有限公司、陽光財產保險股份有限公司、陽光融匯及北京融潤海際投資管理中心(有限合夥)分別擁有79.4%、19.85%、0.5%及0.25%權益。陽光人壽保險由陽光保險集團股份有限公司擁有99.9%權益。具有穩定收入的寫字樓物業已成為保險公司長期資產配置的重要組成部分。在當前全球經濟不明朗因素加劇的環境下，保險公司繼續收購一線城市的寫字樓物業以提高其整體回報。

估值報告(續)

二零二三年三月十五日

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二零二二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。」

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。

估值報告(續)

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176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。

估值報告(續)

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)

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

RICS 註冊估值師

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
建築樓面面積	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	17,295.51
一層	17,840.51
二層	16,263.49
三層	15,830.71
四層	16,988.95
五層	19,974.89
總計：	104,194.06

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	二零二二年十二月三十一日
估值方法	收入法及市場法(複查用)
現況下之市值	人民幣2,823,000,000元

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	估用詳情	
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104,194.06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100,354.47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17,160,000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 2,823,000,000元 (人民幣貳拾捌億 貳仟叁佰萬元整)</p>
	概約總可出租 面積 (平方米)		
	樓層		
	地下一層	17,295.51	
	一層	17,840.51	
	二層	16,263.49	
	三層	15,830.71	
	四層	16,988.95	
	五層	19,974.89	
	總計：	104,194.06	
	<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>		

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。

估值報告(續)

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176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	100,354.47	96.3%
空置	3,839.59	3.7%
總計：	104,194.06	100.0%

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
二零二三年	29,197.46	29.1%	211	41.8%
二零二四年	17,805.14	17.8%	118	23.4%
二零二五年	15,276.70	15.2%	112	22.2%
二零二六年或之後	38,075.17	37.9%	64	12.6%
總計：	100,354.47	100.0%	505	100.0%

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	1,948.40	1.9%	21	4.2%
一年至兩年	14,830.60	14.8%	142	28.1%
兩年至三年	21,566.53	21.5%	179	35.5%
三年至四年	14,341.04	14.3%	87	17.2%
四年至五年	8,335.58	8.3%	29	5.7%
超過五年	39,332.32	39.2%	47	9.3%
總計：	100,354.47	100.0%	505	100.0%

估值報告(續)

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。截至二零二二年上半年，其居住人口約為6.06百萬人，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5,400億元，同比增長4.2%。

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。截至二零二二年底，惠州有45個購物中心，總商業面積約為2.8百萬平方米。預期未來五年將有11個新購物商場推出。

估值報告(續)

二零二三年三月十六日

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二零二二年十二月三十一日(「**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。」

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

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	二零二二年十二月三十一日
估值方法	收入化法及市場法(複查用)
現況下之市值	74,281,000 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505,381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>74,281,000英鎊 (柒仟肆佰貳拾捌萬 壹仟英鎊)</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4,616,000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	505,381	100.0
空置	0	0
總計：	505,381	100.0

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	501,054	99.1	83	98.8
總計：	505,381	100.0	84	100.0

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	501,054	99.1	83	98.8
總計：	505,381	100.0	84	100.0

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)(概約)	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	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	6.50%	826,000
	簡介:	該物業包含一座帶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，已重新翻新以移除波紋布。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	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.25%	1,448,000
	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，帶有兩個隔離區域的工場、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	52,000	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.65%	616,000
	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型佈局，以適應周圍建築環境。該樓宇由Tyre City運營。其設施包括多個相連單位(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	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	5.40%	769,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式帶鋼架入口單層商業單位，牆體為磚塊填充並帶有覆蓋層，帶有雙斜尖屋頂。設施包括一個接待區，帶三個隔離區域的工場(五個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方和南邊有一個相對大的柏油鋪設停車場，約可停泊二十輛汽車。其地點南邊有一個電話塔。							
5	BISHOP AUCKLAND, Cockton Hill Road	4,962	租賃業權	800	33,000	二零七年 三月二十日	二零二年 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	53,000	二零七年 三月二十日	二零二年 三月十九日	6.25%	905,000
	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。							
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	二零二年 三月十九日	6.40%	944,000
	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。							

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)
8	BRIDLINGTON, 32-36 St. Johns Street	15,514	永久業權	2,700	93,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.55%	1,667,000
	簡介:	該物業包含兩個相連的單層單位，兩個單元均用磚塊建造並且有多個斜頂鋼架波紋半透明間隔屋頂。地面層帶有Kwik-Fit設施，且包含一個接待區，帶有六個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。後方單元之前為健身室，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	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.65%	548,000
	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	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.65%	749,000
	簡介:	該物業包含一個獨立式磚製單位，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	31,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.25%	456,000
	簡介:	該物業包含一個砌塊建造單層單位，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，以及兩個標記的未啟用單位。							
12	CHAPEL ALLERTON, 232 Harrogate Road	12,358	永久業權	1,900	117,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	4.80%	2,117,000
	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桁架金屬斜尖屋頂，較小單元的部分屋頂為平層(先前提及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。							
13	CHELMSFORD, 103 New London Road	24,218	永久業權	2,400	230,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	4.35%	4,252,000
	簡介:	該物業包含一項Kwik-Fit Plus設施，該設施視野開闊，煥然一新，引人矚目。本單元由雙倍寬度商業樓宇構成，並向北擴展，以保障高質量營運，並成為了Kwik-Fit英國網絡最佳物業之一。內部除泊車隔離區域外，還帶有十二個維修間，於外部有一個小型停車場。							
14	CLEVEDON, 119-120 Kenn Road	2,562	永久業權	1,200	26,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.65%	434,000
	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，帶有六個隔離區域的工場、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，由於該區域被阻塞及租戶並無使用，我們無法觀察。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	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.40%	648,000
	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，帶有六個隔離區域的工場(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。							

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)
16	CONGLETON, 46A West Road 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。	4,275	永久業權	700	38,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.25%	621,000
17	CROYDON, 3 Mitcham Road 簡介： 該物業包含一個獨立式帶鋼架入口特製Kwik Fit建築，其帶有磚立面及斜尖屋頂。內部除包含五個隔離區域的工場外(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。於觀察時，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。	4,393	永久業權	1,300	88,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	3.75%	2,049,000
18	DONCASTER, Wheatley Hall Road 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波紋平屋頂。設施包含一個接待區、帶六個隔離區域的工場(六個維修間)、辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方及西邊有一個主要由柏油鋪設停車場，可以停泊約十五輛汽車。	2,988	租賃業權	900	31,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.50%	289,000
19	DUMFRIES, 40 Laurieknowe Road 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。	2,168	永久業權	400	17,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.90%	239,000
20	EDINBURGH, 69B Saughton Road North 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。	3,410	永久業權	1,100	43,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	4.95%	768,000
21	EDINBURGH, 19 Corstorphine Road 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。於第一層有辦公設施及會議室。於外部，有一個大小適中的停車場，可提供約十個車位。	7,590	永久業權	900	78,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	4.80%	1,594,000
22	EDINBURGH, 81/91 Dundee Street 簡介： 該單元由興建學校的承建商O'Hare & McGovern佔用。該單位主要為單層(第二層有小型辦公室)，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。	4,466	租賃業權	1,600	47,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.10%	961,000

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	二零三二年 三月十九日	7.35%	454,000
	<p>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。</p>								
32	HORNBURCH, Ardleigh Green Road	3,641	永久業權	800	56,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	4.20%	1,125,000
	<p>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。</p>								
33	HUDDERSFIELD, Lockwood Road	5,206	永久業權	600	44,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.50%	605,000
	<p>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。</p>								
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	二零三二年 三月十九日	6.40%	595,000
	<p>簡介：本單位包含一個用磚建造的雙層磚狀平屋頂單位。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。</p>								
35	ISLINGTON, 379 Camden Road	4,327	租賃業權	800	102,000	二零零七年 三月二十日	二零二四年 九月二十六日	—	107,000
	<p>簡介：該物業包含一個帶有五個隔離區域的工場，其靠近馬路，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。</p>								
36	KEIGHLEY, Worthway	3,576	租賃業權	800	36,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	6.50%	494,000
	<p>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。</p>								
37	KEYNSHAM, Ashton Way	3,214	永久業權	800	34,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.50%	582,000
	<p>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。</p>								
38	KIDDERMINSTER, 20 Churchfields	3,849	租賃業權	900	33,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	6.75%	356,000
	<p>簡介：該物業包含一個獨立式帶鋼架入口單元，其帶有磚塊立面及斜尖屋頂。設施主要位於地面層，其中包含帶有六個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間，位於第一層的小型員工休息室及洗手間未計入下文所述測量調查。於外部，有一個可供約八輛汽車停泊的小型停車場。</p>								

編號	地址	郵編	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)
47	MONTROSE, 24 George Street	DD10 8EW	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	6.65%	359,000
	<p>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，且於地表層看不到屋頂。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，可供約十輛汽車停泊。</p>									
48	MOTHERWELL, 99A Airbles Road	ML1 2TJ	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	5.35%	985,000
	<p>簡介：該物業包含一個半獨立式單層鋼架商業單位，其外部磚立面帶有覆蓋層並且經塗漆，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，可供約十一輛汽車停泊。該物業似乎最近經過翻新以達到 Kwik Fit Premier 標準。</p>									
49	NORTHWICH, Leicester Street	CW9 5LQ	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	5.80%	1,030,000
	<p>簡介：本樓宇用磚建造，部分單層部分雙層，並且帶有斜尖屋頂。地面層設施包含一個接待區、三個獨立工場、員工休息室及廁所。第一層為附屬設施。地點泊車空間充裕並有兩個入口。</p>									
50	OBAN, Market Street	PA34 4HR	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	7.60%	485,000
	<p>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，但是可於街道停車且附近有大型免費停車場。我們注意到各種外牆(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。</p>									
51	OLDHAM, Huddersfield Road	OL1 3HR	4,411	永久業權	1,300	42,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.50%	719,000
	<p>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。於觀察日期，外部儲存容器亦用作輪胎倉庫。</p>									
52	OLDHAM, Middleton Road/Lansdowne Road	OL9 9EG	4,819	租賃業權	1,300	36,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	8.15%	356,000
	<p>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。於觀察日期，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。</p>									

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)
53	OTLEY, Bondgate	6,247	租賃業權	1,000	50,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.60%	721,000
	<p>簡介：該物業包含一個相對陳舊的獨立式單層商業單位，帶有磚牆立面，立面下部覆蓋當地石材，上部覆蓋金屬層，帶有波紋水泥斜尖屋頂。設施位於地面層，包含一個小型接待區、可停泊四輛車的工場、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裝飾狀態。於外部，有一個小型停車場，可供約十輛汽車停泊。</p>								
54	PLYMOUTH, 125-129 Alexandra Road	9,725	永久業權	2,500	83,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.25%	1,400,000
	<p>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。</p>								
55	PONTYPRIDD, Sardis Road	4,718	永久業權	1,400	39,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.65%	615,000
	<p>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。</p>								
56	PORTSMOUTH, 94 East Surrey Street	5,927	永久業權	900	62,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.50%	1,085,000
	<p>簡介：物業包含一個獨立式雙層磚立面單位，其護牆阻礙了屋頂。於內部，有一個接待區、附屬區及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。</p>								
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	8.00%	802,000
	<p>簡介：該物業包含一個部分單層及部分雙層單元，其建築相連並位於一個斜坡上。由Kwik Fit營運之部分為單層，包含一個接待區、員工設施、洗手間、尾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，其大部分不適合佔用。該物業部分已由租戶有效關閉及尚未使用。於外部，物業前方有十一個車位，其中該地點上方後部簡單鋪平，用於員工停車。</p>								
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	6.65%	385,000
	<p>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。</p>								
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	4.95%	814,000
	<p>簡介：該物業包含一個獨立式雙層鋼架磚立面商業單位，帶有平屋頂。設施包含一個接待區，帶三個隔離區域的工場(五個維修間)、MOT辦公室、倉庫、員工休息室及客戶洗手間。於第一層有一個輪胎倉庫、倉庫、會議室及員工洗手間。於外部，物業前方有一個柏油鋪設停車場，可供約十一輛汽車停泊。該物業似乎最近經過翻新以達到Kwik Fit Premier標準。</p>								
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	7.85%	548,000
	<p>簡介：該物業包含一個獨立式單層鋼架入口商業單位，其牆體由磚塊填充且部分帶有蓋層，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。</p>								

編號	地址	郵編	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)
68	SUNDERLAND, Monk Street	SR6 0BD	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	5.40%	985,000
	<p>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，由遮青覆蓋，而工場地盤則為鋼構波紋水泥斜屋頂。多數設施位於地面層，包含帶有六個隔離區域的工場、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部翻新，吾等了解到已計劃即將進行整修。</p>									
69	THORNBURY, 14 Mead Court	BS35 3UW	3,579	租賃業權	700	29,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.65%	423,000
	<p>簡介：該物業包含一個獨立式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。</p>									
70	TOTTENHAM, 32 Monument Way	N17 9NX	5,451	永久業權	1,800	117,000	二零零七年 三月十九日	二零二二年 三月十九日	3.85%	2,618,000
	<p>簡介：該物業包含一個特製單層鋼構斜尖屋頂建築物。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單位。</p>									
71	TRURO, Treaswalls Road	TR1 3PY	9,626	永久業權	4,100	67,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	7.35%	1,073,000
	<p>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。</p>									
72	WARRINGTON, Priestley Street/Garibaldi Street	WA5 1TE	5,721	租賃業權	500	54,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	7.00%	547,000
	<p>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，有約十二個單位。該地點位置優越。本單位尾端有一個入口。</p>									
73	WIGAN, Wallgate	WN5 0XG	10,236	租賃業權	4,900	87,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.50%	1,497,000
	<p>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端(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，此外在建築物尾端後面還有一個大型後院用於提供服務。</p>									
74	WORCESTER, 1 Carden Street, City Walls	WR1 2AX	8,535	租賃業權	1,400	85,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.75%	1,018,000
	<p>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。</p>									
75	YOKER, 2369-2375 Dumbarton Road	G14 0NT	8,548	永久業權	1,000	68,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.65%	1,067,000
	<p>簡介：該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其外部立面為塗漆磚和灰泥卵石塗層。該物業帶雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、兩個工場隔離區域(六個維修間)、MOT辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及客戶洗手間。於外部，物業前方有一個混凝土鋪設停車場，可供約六輛汽車停泊。</p>									

估值報告 (續)

編號	地址	郵編	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)
76	GLOUCESTER, Unit 3 Northbrook Road	GL4 3DP	16,814	永久業權	4,100	76,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.55%	1,164,000
	<p>簡介：該物業包含一個經改建的覆蓋部分地面層及部分第一層的工業樓宇。該建築物使用傳統磚立面、鋼架以及斜尖屋頂結構。該樓宇由Central Tyres營運，此外還包含一個前Kwik-Fit培訓中心(因此現時有剩餘空間)。Central Tyres單位包含一個接待區、帶六個隔離區域的工場、倉庫、洗手間及員工休息室，惟前Kwik-Fit培訓中心(我們未能對其進行視察)據了解包含兩個隔離區域的工場、倉庫以及位於第一層的辦公室和洗手間。於外部有一個大型停車場，可供約五十輛汽車停泊。</p>									
77	STIRLING, 1 Whitehouse Road	FK7 7SS	5,425	永久業權	2,000	37,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.85%	603,000
	<p>簡介：該物業包含一個獨立式商業單位，其外部立面由砌塊填充並帶有塗漆抹面，且屋頂主要為斜尖屋。設施包含一個接待區、工場、倉庫及洗手間。於外部，有一個經鋪設停車場，可供約十五輛汽車停泊。</p>									
78	BARRHEAD, 17 Cross Arthurlie Street	G78 1QY	3,856	永久業權	1,200	35,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.65%	594,000
	<p>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，外部立面為塗漆抹面，且該單位為雙斜尖屋頂。該設施包含一個接待區、帶三個隔離區域的工場(四個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)、MOT辦公室、員工休息室及客戶洗手間。於外部，物業前方及兩邊有一個柏油鋪設停車場，可供約八輛汽車停泊。</p>									
79	BIRMINGHAM, 900/902 Coventry Road	B10 0UA	5,977	租賃業權	500	45,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	—	139,000
	<p>簡介：該物業為一座陳舊的獨立式部分單層及部分雙層磚立面建築物。設施包含一個帶四個隔離區域的工場以及位於第一層的輪胎倉庫、洗手間及額外存儲空間。</p>									
80	EDINBURGH, 40A Portobello Road	EH8 7EH	4,006	永久業權	1,200	38,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.70%	773,000
	<p>簡介：該單元為單層建築物，以磚立面為主並帶有斜尖屋頂。我們未能視察該物業內部。</p>									
81	LICHFIELD, 8-9 Europa Way	WS14 9TZ	1,835	永久業權	100	17,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.50%	279,000
	<p>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。</p>									
82	NELSON, 130 Leeds Road	B89 9XB	4,645	租賃業權	700	35,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	7.15%	486,000
	<p>簡介：該物業為部分單層及部分雙層混凝土平屋頂建築物。地面層設施包含一個小型老式接待區、工場、員工休息室及廁所。第一層為輪胎倉庫。該樓宇相對較舊及保養情況欠佳，但停車場狀況良好。</p>									
83	THORNABY ON TEES, 212 Thornaby Road	TS17 8AA	5,169	永久業權	800	41,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	5.50%	719,000
	<p>簡介：該物業包含一個外觀良好的現代化獨立式帶鋼架入口單位，其帶有磚/塊立面及格板金屬尖斜屋頂。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，其中包含兩個經標識的未啟用單位。</p>									
84	WESTON-SUPER-MARE, Winterstoke Road	BS23 3YE	2,849	永久業權	300	26,000	二零零七年 三月二十日	二零二二年 三月十九日	6.55%	462,000
	<p>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。設施包含一個帶有兩個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶/員工洗手間。於外部，有一個小型停車場，可供五輛汽車停泊。</p>									
合計/平均			505,381		4,616,000				5.57%	74,281,000

受託人報告

春泉資產管理有限公司
(作為春泉產業信託的管理人)
香港中環
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
二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日期間的年度確認

吾等謹此確認，吾等認為於二零二二年一月一日至二零二二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，二零二三年三月二十一日

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157至206頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二二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二零二二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>投資物業的估值</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，於二零二二年十二月三十一日投資物業的估值金額為人民幣 12,083 百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度投資物業公允價值收益則為人民幣 269 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	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>在釐定投資物業的估值時，估值師採用收入資本化法，並透過直接比較法進行複查(如適用)。估值師在估值過程中，考慮了個別物業的具體資料，例如當前的租賃協議和租金收入。估值師就資本化比率和市場租金採用假設，此等數據受當時的市場收益率和市場上交易所影響。</p> <p>鑑於關鍵假設存在重大的估計不確定性，因此我們需要將審計重點集中於此範疇。</p>	<p>我們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。</p> <p>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。</p> <p>我們認為，編製估值時採用的方法屬適當及主要假設有可得的市場證據支持。</p>

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。

獨立核數師報告(續)

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、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，二零二三年三月二十二日

綜合收益表

截至二零二二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
收益	5	577,851	528,446
物業經營開支	6	(137,423)	(132,073)
物業收入淨額		440,428	396,373
一般及行政開支	7	(74,651)	(65,266)
投資物業公允價值收益	13	268,730	128,015
使用權資產公允價值(虧損)/收益	14	(312)	710
其他(虧損)/收益，淨額	8	(18,695)	72,108
營運溢利		615,500	531,940
銀行利息收入		4,166	2,392
計息借貸之融資成本	9	(397,726)	(17,926)
除稅及與單位持有人交易前的溢利		221,940	516,406
所得稅開支	10	(103,508)	(6,456)
年內溢利(與單位持有人交易前)		118,432	509,950
已付單位持有人的分派：			
— 二零二零年末期分派		—	(128,170)
— 二零二一年中期分派		—	(131,314)
— 二零二一年末期分派(附註ii)		(139,224)	—
— 二零二二年中期分派(附註ii)		(137,386)	—
		(158,178)	250,466
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		(140,732)	212,195
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額		(107,526)	38,271
非控股權益		90,080	—
		(158,178)	250,466
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)		28,352	509,950
— 非控股權益		90,080	—
		118,432	509,950

附註：

- (i) 每個基金單位盈利乃按單位持有人應佔與單位持有人交易前的年內溢利和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註12。
- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度已分別支付二零二二年中期分派人民幣137,386,000元及二零二一年末期分派人民幣139,224,000元。截至二零二二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165至206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

截至二零二二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
截至二零二二年十二月三十一日止年度					
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
年內全面收益總額	135,878	(135,878)	—	90,080	90,080
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
年內溢利	509,950	(471,679)	38,271	—	38,271
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	(3,614)	—	(3,614)	—	(3,614)
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虧損	(34,657)	—	(34,657)	—	(34,657)
年內全面收益總額	471,679	(471,679)	—	—	—

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276,610,000元(二零二一年：人民幣259,484,000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140,732,000元(二零二一年：增加人民幣212,195,000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165至206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

截至二零二二年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
單位持有人應佔年內溢利(與單位持有人交易前)	28,352	509,950
調整：		
— 單位持有人應佔投資物業的公允價值收益	(153,350)	(128,015)
— 使用權資產公允價值虧損／(收益)	312	(710)
— 出售投資物業的收益	—	(149)
— 衍生金融工具的公允價值收益淨額	(81,767)	(50,125)
— 單位持有人應佔投資物業公允價值變動的遞延稅項	63,499	2,849
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	34,500	31,006
— 銀行借貸的主要負債部分的交易成本攤銷	39,361	22,594
— 未變現匯兌虧損／(收益)	361,699	(89,713)
年內可供分派收入(附註ii)	292,606	297,687
年內分派總額(附註iii)	270,661	267,918
指：		
已付中期分派(附註iv)	137,386	131,314
將付末期分派(附註v)	133,275	136,604
年內分派總額(附註iii)	270,661	267,918
年內分派總額佔可供分派收入百分比	92.5%	90.0%
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)	11.2 港仙	10.8 港仙
— 將付每個基金單位的末期分派(附註v)	10.0 港仙	11.2 港仙
年內每個基本單位分派(附註vi)	21.2 港仙	22.0 港仙

第 165 至 206 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)

截至二零二二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：

	二零二二年	二零二一年
給予單位持有人的每單位分派		
— 每個基金單位的中期分派	人民幣 9.3 分	人民幣 9.0 分
— 每個基金單位的末期分派	人民幣 9.0 分	人民幣 9.3 分
年內每個基本單位分派	人民幣 18.3 分	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) 截至二零二二年六月三十日止六個月的每個基金單位中期分派 11.2 港仙按期內中期分派人民幣 137,386,000 元及截至二零二二年九月八日(即二零二二年中期分派的記錄日期)已發行基金單位 1,482,022,576 個計算並約整至最接近 0.1 港仙。中期分派已於二零二二年九月二十二日支付予單位持有人。
- (v) 截至二零二二年十二月三十一日止年度末期分派每個基金單位 10.0 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 133,275,000 元及於二零二三年三月二十二日(即末期分派的宣派日期)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預期於二零二三年五月十五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二零二三年三月二十二日(即末期分派宣派日期)至二零二三年四月二十八日(「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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期分派每個基金單位 11.2 港仙按財政年度下半年支付予單位持有人的末期分派人民幣 136,604,000 元及二零二二年四月十九日(即二零二一年末期分派記錄日期)的已發行基金單位 1,472,383,580 個計算並約整至最接近 0.1 港仙。截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期分派已於二零二二年四月二十九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 165 至 206 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

於二零二二年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產			
投資物業	13	12,082,952	9,307,096
使用權資產	14	14,460	15,217
衍生金融工具	15	159,994	33,414
受限制銀行結餘	17	366,840	320,223
貿易及其他應收款項	16	104,313	52,006
現金及現金等價物	17	202,434	156,047
總資產		12,930,993	9,884,003
負債，不包括單位持有人應佔資產淨值			
計息借貸	19	4,857,346	2,960,830
遞延稅項負債	20	97,313	2,760
租賃負債	14	10,601	11,009
租賃按金	18	204,566	150,639
貿易及其他應付款項	18	217,279	84,225
應付所得稅		37,880	2,887
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		5,424,985	3,212,350
非控股權益		947,165	—
單位持有人應佔資產淨值		6,558,843	6,671,653
已發行基金單位(千個)	21	1,484,931	1,472,384
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
人民幣		4.42	4.53
等值港元		4.95	5.56

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 165 至 206 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

截至二零二二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
於二零二二年十二月三十一日	—	6,558,843	947,165	7,506,008

附註：該金額指年內用以抵銷儲備變動的保留溢利。

第165至206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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	儲備 人民幣千元	單位持有人 應佔資產淨值 人民幣千元
於二零二一年一月一日	—	6,432,897
與單位持有人交易前的年內溢利	—	509,950
換算財務報表的匯兌虧損	(38,271)	—
外匯儲備變動產生的款項(附註)	38,271	(38,271)
已付單位持有人的分派：		
—二零二零年末期分派	—	(128,170)
—二零二一年中期分派	—	(131,314)
截至二零二一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	—	212,195
發行基金單位(附註21)	—	30,918
購回以供註銷的基金單位(附註21)	—	(4,357)
	—	26,561
於二零二一年十二月三十一日	—	6,671,653

附註：該金額指年內用以抵銷儲備變動的保留溢利。

第 165 至 206 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

截至二零二二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
來自經營活動的現金流量			
來自經營活動的現金流量	22	393,224	348,334
已收取利息		4,166	2,392
已付所得稅		(7,494)	(3,281)
經營活動產生的現金淨額		389,896	347,445
來自投資活動的現金流量			
添置投資物業		(18,319)	(2,914)
收購附屬公司	24	(739,730)	—
出售投資物業所得款項淨額		—	1,791
用於投資活動的現金淨額		(758,049)	(1,123)
來自融資活動的現金流量			
租賃負債付款		(950)	(1,009)
購回已發行基金單位		(4,742)	(4,357)
借貸所得款項淨額		3,710,173	—
償還借貸		(2,899,748)	(2,138)
已付利息		(110,181)	(62,175)
受限制銀行結餘的減少／(增加)		4,157	(9,666)
單位持有人之分派		(289,695)	(259,484)
結算衍生金融工具		(33,008)	—
產生自／(用於)融資活動的現金淨額		376,006	(338,829)
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		156,047	154,435
現金及現金等價物之匯兌收益／(虧損)		38,534	(5,881)
年末現金及現金等價物		202,434	156,047

第165至206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

截至二零二二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德輔道中68號萬宜大廈28樓2801室，而受託人的註冊辦事處地址則為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。於二零二二年十二月十二日，管理人的註冊辦事處地址更改為香港中環皇后大道中31號陸海通大廈26樓2602室。

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。

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，其將自主要單位持有人的聯繫人收購惠州市潤鑫商城發展有限公司(「惠州潤鑫」)及其投資控股公司合共68%權益。惠州潤鑫在中國惠州市擁有一棟七層高購物商場及若干停車位。該收購已於二零二二年九月二十八日完成，詳情載於綜合財務報表附註24。

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

2 重要會計政策概要

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

(a) 編製基準

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

集團採納的新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋

集團已採納國際會計準則委員會所頒佈與集團營運有關並自二零二二年一月一日開始的年度會計期間強制生效的所有新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋。

於二零二二年生效的新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋：

國際財務報告準則第16號 (修訂本)	二零二一年六月三十日之後的新冠肺炎 相關租金寬減	二零二一年四月一日
國際財務報告準則第3號、 國際會計準則第16號及 國際會計準則第37號(修訂本)	小範圍修訂	二零二二年一月一日
國際會計準則第41號、 國際財務報告準則第1號、 國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第16號之 年度改進	二零一八年至二零二零年週期年度改進	二零二二年一月一日

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

尚未採納的新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋

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

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則實務 報告第2號(修訂本)	會計政策披露	二零二三年一月一日
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	二零二三年一月一日
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	二零二三年一月一日
國際財務報告準則第4號 (修訂本)	延長暫時豁免應用國際財務報告準則 第9號及國際財務報告準則第4號之期限	二零二三年一月一日
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	二零二三年一月一日
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10號及 國際會計準則第28號 (二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間 出售資產或注資	待定

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

尚未採納的新訂準則、現有準則的修訂本、改進及詮釋(續)

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

(b) 綜合賬目

綜合財務報表包含春泉產業信託及其附屬公司於二零二二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。

(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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

(d) 物業經營開支

物業經營開支(包括物業相關支出及其他開支)按累計基準予以確認。

(e) 投資物業

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

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

(f) 衍生金融工具

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

(g) 貿易及其他應收款項

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

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

(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。

(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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

(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假設投資物業的賬面值將可透過出售或透過使用並應用相應之適用稅率收回而釐定。

(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；

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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(續)

(a) 功能及呈報貨幣(續)

- (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。

(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。

2 重要會計政策概要(續)

(n) 租賃(續)

(i) 於初始確認時(續)

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(惟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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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。

於二零二二年十二月三十一日，倘美元兌人民幣升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內溢利(與單位持有人交易前)將分別減少／增加人民幣45,817,000元(二零二一年：人民幣158,324,000元)，主要由於換算在中國以非功能貨幣項目美元計值的貨幣資產及負債(如現金及銀行結餘、其他應付款項及借貸)之匯兌差額所致。

於二零二二年十二月三十一日，倘港元兌人民幣升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內溢利(與單位持有人交易前)將分別減少／增加人民幣126,829,000元(二零二一年：人民幣7,000元)，主要由於換算在中國以非功能貨幣項目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。

於二零二二年十二月三十一日，倘英鎊兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內溢利(與單位持有人交易前)將分別減少／增加人民幣8,308,000元(二零二一年：人民幣7,941,000元)，主要由於換算在英國以非功能貨幣項目美元計值的貨幣資產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。

於二零二二年十二月三十一日，集團持有三項(二零二一年：六項)名義金額總額為3,355百萬港元(約人民幣2,967百萬元)(二零二一年：名義金額總額為300百萬美元(約人民幣1,907百萬元))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。於二零二三年十二月二十九日及二零二五年九月二十三日之前，集團按介乎1.144%至1.250%之固定年利率支付利息，並按一個月港元香港銀行同業拆息(二零二一年：三個月美元倫敦銀行同業拆息)之利率收取利息。

於二零二二年十二月三十一日，倘利率上調/下調50個基準點而所有其他變量維持不變，年內溢利(與單位持有人交易前)將分別減少/增加人民幣6,616,000元(二零二一年：人民幣3,036,000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)

截至二零二二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
於二零二二年十二月三十一日				
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	—	—	—
於二零二一年十二月三十一日				
受限制銀行結餘	2,923	—	317,300	—
貿易及其他應收款項	3,225	—	—	—
現金及現金等價物	156,047	—	—	—

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3 財務風險及資本風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險(續)

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

	一年內 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
於二零二一年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	26,236	—	—	—
租賃按金	50,429	31,070	65,398	3,742
應付借貸利息	63,763	74,178	80,948	—
衍生金融工具	1,392	—	—	—
計息借貸	428,838	—	2,561,508	—
租賃負債	1,003	1,003	3,006	48,846

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3 財務風險及資本風險管理(續)

3.2 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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
總借貸(附註19)	4,857,346	2,960,830
總資產	12,930,993	9,884,003
資本負債比率	37.6%	30.0%

附註：資本負債比率上升主要由於提取收購惠州潤鑫的借貸。

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二零二二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。

於二零二二年十二月三十一日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
資產				
衍生金融工具	—	159,994	—	159,994
於二零二一年十二月三十一日				
資產				
衍生金融工具	—	33,414	—	33,414

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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(續)

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥(二零二一年：無)。

用以取得衍生工具公允價值之估值技術如下：

於二零二二年十二月三十一日，第二級衍生金融工具指並無於活躍市場交易的三項(二零二一年：六項)普通利率掉期。該等衍生金融工具之公允價值基於財務機構於報告期末的報價計算。

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)

截至二零二二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。鑑於管理層按會計方式審閱集團經營業績，故並無呈列分部資料。

截至二零二二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541百萬元(二零二一年：人民幣489百萬元)及來自英國投資物業租戶的收益為人民幣37百萬元(二零二一年：人民幣39百萬元)。於二零二二年十二月三十一日，人民幣11,463百萬元(二零二一年：人民幣8,638百萬元)之投資物業位於中國，而人民幣620百萬元(二零二一年：人民幣669百萬元)之投資物業位於英國。人民幣14百萬元(二零二一年：人民幣15百萬元)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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益		
租金收入	561,631	518,245
停車場收入	4,784	4,871
其他收入(附註i)	11,436	5,330
	577,851	528,446

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業管理費用	17,563	10,896
物業稅(附註i)	63,442	57,090
其他稅項(附註ii)	1,461	4,034
預扣稅(附註iii)	49,867	47,883
租賃佣金	2,794	10,629
復工成本	1,551	636
其他	745	905
	137,423	132,073

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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) 預扣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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
管理人費用(附註i)	54,770	51,437
信託費用	1,715	1,730
估值費用	1,210	635
核數師薪酬		
— 核數服務	1,956	1,588
— 其他鑒證服務	626	599
— 其他非鑒證服務	334	295
法律及其他專業服務費	9,173	7,793
其他	4,867	1,189
	74,651	65,266

附註：

- (i) 管理人費用的明細載於附註11。
- (ii) 與收購惠州物業有關的管理人費用人民幣16.6百萬元(附註11)、信託費用人民幣0.1百萬元及核數師薪酬人民幣3.9百萬元已資本化至投資物業。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

8 其他(虧損)/收益，淨額

	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
按公允價值計入損益的衍生金融工具公允價值收益淨額	81,767	50,125
匯兌(虧損)/收益，淨額	(108,803)	21,834
出售投資物業的收益	—	149
其他收益	8,341	—
	(18,695)	72,108

9 計息借貸融資成本

	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
銀行借貸利息開支(附註 i)	(165,837)	(77,849)
衍生金融工具利息收入/(開支)	21,870	(7,029)
租賃負債利息開支	(863)	(927)
銀行借貸匯兌(虧損)/收益(附註 ii)	(252,896)	67,879
	(397,726)	(17,926)

附註：

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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及英國的附屬公司而言，其須分別按25%及19%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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項		
即期所得稅	8,871	3,017
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(2)	590
	8,869	3,607
遞延稅項	94,639	2,849
	103,508	6,456

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅及與單位持有人交易前的溢利	221,940	516,406
不包括中國業務營運產生的毋須繳納所得稅的溢利(附註6(iii))	(25,321)	(501,516)
	196,619	14,890
按香港利得稅稅率16.5%(二零二一年：16.5%)計算的稅項	32,442	2,457
不同稅率對海外業務的影響	31,970	1,693
毋須課稅收入	(1,984)	(2,857)
不可扣稅開支	43,756	10,078
過往未確認的暫時差異的影響	(2,674)	(5,505)
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(2)	590
	103,508	6,456

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
基本費用	41,934	39,536
浮動費用	12,836	11,901
	54,770	51,437
收購費用(附註(iii,iv))	16,606	—
	71,376	51,437

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) 收購費用不超過直接或間接收購土地形式的任何房地產的收購價格1.0%(「收購費用」，定義見信託契約)。
- (iv) 收購費用因收購附屬公司而產生，已資本化為投資物業。

根據管理人於二零二一年十二月三日及二零二零年十二月四日作出的選擇，其中管理人選擇將支付予管理人的基本費用20%以現金形式及80%以基金單位形式(二零二一年：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(二零二一年：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二零二二年及二零二一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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

12 每個基金單位盈利

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
單位持有人應佔年內溢利(與單位持有人交易前)	28,352	509,950
就計算每個基金單位基本盈利的年內基金單位加權平均數	1,478,856,171	1,466,529,351
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	3,472,203
就計算每個基金單位攤薄盈利的年內基金單位加權平均數	1,483,260,290	1,470,001,554
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盈利	人民幣 1.9 分	人民幣 34.8 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盈利	人民幣 1.9 分	人民幣 34.7 分

13 投資物業

	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
年初	9,307,096	9,202,902
收購附屬公司(附註 24)	2,442,000	—
收購附屬公司交易成本	51,024	—
添置	33,731	2,596
出售	—	(1,642)
於其他全面收益確認的匯兌差額	(19,629)	(24,775)
於綜合收益表確認的公允價值變動	268,730	128,015
年末	12,082,952	9,307,096

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，投資物業包括位於北京市建國路 79 號及 81 號的一、二號寫字樓及約 600 個停車位。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)

截至二零二二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)。

於二零二一年六月四日，集團完成出售一個位於英國之一部分物業。出售所得款項淨額為人民幣1,791,000元，而出售收益為人民幣149,000元。

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，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。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，萊坊測計師行有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已分別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)

截至二零二二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			
於二零二二年十二月三十一日	—	—	12,082,952
於二零二一年十二月三十一日	—	—	9,307,096

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥(二零二一年：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。於二零二二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%(二零二一年：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(二零二一年：人民幣392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。於二零二二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%。

(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。於二零二二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3.70%至8.15%(二零二一年：4.00%至8.25%)不等。

(b) 基本租金

基本租金指根據租約應付的標準租金，不包括稅項、其他收費及補償款項。基本租金乃根據可資比較市場租約估計。所使用基本租金愈高，投資物業的公允價值愈高。84項投資物業之單位基本年租總額介乎每平方呎4.52英鎊至23.57英鎊(二零二一年：4.50英鎊至22.50英鎊)不等。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
使用權資產		
年初	15,217	15,073
於其他全面收益確認的匯兌差額	(445)	(566)
於綜合收益表確認的公允價值變動	(312)	710
年末	14,460	15,217

	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
租賃負債，預期將於以下期間結算：		
1年內	96	88
超過1年	10,505	10,921
	10,601	11,009

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
經常性公允價值計量			
於二零二二年十二月三十一日	—	—	14,460
於二零二一年十二月三十一日	—	—	15,217

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥(二零二一年：無)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產		
利率掉期之公允價值	159,994	33,414

集團已訂立三項(二零二一年：六項)利率掉期以管理財務風險，但並無根據國際財務報告準則第9號列作會計對沖。普通利率掉期乃用於對沖債務工具浮動利息付款。

於二零二二年十二月三十一日之利率掉期的名義本金總額為3,355百萬港元(約人民幣2,967百萬元)(二零二一年十二月三十一日：300百萬美元(約人民幣1,907百萬元))，1,000百萬港元將於二零二三年十二月二十九日到期，2,355百萬港元將於二零二五年九月二十三日(二零二一年：二零二四年十二月二十日)到期。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，集團錄得利率掉期公允價值收益淨額為人民幣81,767,000元(二零二一年：人民幣50,125,000元)(附註8)，已於綜合收益表內扣除。

於報告日期面對之最高信貸風險為衍生金融工具的賬面值。

利率掉期之賬面值預期將於十二個月後收回。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收租金	7,266	3,225
遞延應收租金(附註iv)	41,135	34,486
預付款	10,884	13,193
其他應收款項	2,151	1,095
可收回增值稅	117	7
已彌償可收回稅項(附註v)	42,760	—
	104,313	52,006

附註：

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

租戶概無獲授特定信貸期。

租戶須按租約以預繳方式支付固定每月租金，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) 於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至30天	4,939	2,936
31至90天	661	289
90天以上	1,666	—
	7,266	3,225

(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)

截至二零二二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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
受限制銀行結餘	366,840	320,223
現金及現金等價物	202,434	156,047
	569,274	476,270

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
美元	25,206	215,317
人民幣	305,290	203,103
港元	210,584	28,246
英鎊	28,194	29,604
	569,274	476,270

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
現金及現金等價物		
1年內	202,434	156,047
受限制銀行結餘		
1年內	—	2,923
超過1年	366,840	317,300
	366,840	320,223

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
租賃按金(附註 i)	204,566	150,639
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	52,380	44,064
其他稅項撥備(附註 ii)	16,377	2,153
應計費用及其他應付款項	148,522	38,008
	217,279	84,225

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1年內	64,764	50,429
超過1年	139,802	100,210
	204,566	150,639

(ii) 其他稅項撥備指城市維護建設稅、教育附加費及印花稅撥備。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行借貸		
1年內	64,000	427,684
超過1年	4,793,346	2,533,146
	4,857,346	2,960,830

銀行借貸乃以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
美元(附註 i)	—	2,533,146
港元(附註 ii)	3,674,729	—
人民幣(附註 iii)	768,000	—
英鎊(附註 iv)	414,617	427,684
	4,857,346	2,960,830

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
6個月或以內	4,857,346	2,533,146

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。

- (i) 借貸按三個月美元倫敦銀行同業拆息另加1.55厘的年利率計息。借貸已於二零二二年九月提早償還；
- (ii) 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；

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

19 計息借貸(續)

- (iii) 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
- (iv) 於二零二一年十二月，集團修訂及延長有抵押定期貸款融資。新有抵押定期貸款融資以英鎊計值，金額最多達51百萬英鎊。於二零二二年一月，修訂及重述協議生效，集團將該借款再融資。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。

於二零二二年六月，集團訂立4,875百萬港元的新的港元有抵押貸款融資。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。於二零二二年九月，集團提取新融資的4,150百萬港元(約人民幣3,670百萬元)，全部港元借貸須於二零二五年九月二十三日全數償還。部分所得款項已用於提前償還403百萬美元的美元借貸。

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，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。

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

20 遞延稅項負債(續)

	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
於二零二一年十二月三十一日			
年初	—	—	—
其他全面收益中確認的匯兌差額	(89)	—	(89)
綜合收益表中確認的遞延稅項開支	2,849	—	2,849
年末	2,760	—	2,760

21 已發行基金單位

	基金單位數目 於十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
年初結餘	1,472,383,580	1,460,872,865
就管理人費用已發行的新基金單位	14,674,607	13,365,715
回購已發行基金單位(附註ii)	(2,127,000)	(1,855,000)
年末結餘	1,484,931,187	1,472,383,580

附註：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，基金單位的成交市值為每個基金單位2.40港元(二零二一年：2.58港元)。按1,484,931,187個(二零二一年：1,472,383,580個)基金單位計算，市場資本值為3,564百萬港元(約人民幣3,205百萬元)(二零二一年：3,799百萬港元(約人民幣3,097百萬元))。
- (ii) 截至二零二二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2,127,000個(二零二一年：1,855,000個)基金單位，總額約為人民幣4,742,000元(二零二一年：人民幣4,357,000元)。年內，購回的所有基金單位均已註銷。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

22 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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅及與單位持有人交易前的溢利	221,940	516,406
投資物業的公允價值收益	(268,730)	(128,015)
使用權資產公允價值虧損／(收益)	312	(710)
衍生金融工具的公允價值收益淨額	(81,767)	(50,125)
出售投資物業的收益	—	(149)
以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	34,500	31,006
銀行利息收入	(4,166)	(2,392)
融資成本(附註9)	397,726	17,926
匯兌虧損／(收益)	108,803	(21,834)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	10,733	(26,127)
租金按金增加	876	2,659
貿易及其他應付款項(減少)／增加	(27,003)	9,689
	393,224	348,334

綜合財務報表其他部分披露者以外的非現金變動：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，管理人費用人民幣34,500,000元(二零二一年：人民幣31,006,000元)以發行新基金單位結算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

22 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
衍生金融工具利息開支(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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

22 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
於二零二一年一月一日	10,930	3,024,232	11,504	3,046,666
<i>用於融資活動的現金流量</i>				
支付租賃負債	—	—	(1,009)	(1,009)
已付利息	(62,175)	—	—	(62,175)
償還借貸	—	(2,138)	—	(2,138)
銀行借貸利息開支(附註9)	55,255	22,594	—	77,849
租賃負債利息開支(附註9)	—	—	927	927
衍生金融工具利息開支(附註9)	7,029	—	—	7,029
於損益確認的匯兌差額	(241)	(67,879)	—	(68,120)
於其他全面收益確認的匯兌差額	(64)	(15,979)	(413)	(16,456)
於二零二一年十二月三十一日	10,734	2,960,830	11,009	2,982,573

23 應收未來最低租金

於二零二二年十二月三十一日，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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	633,346	492,552
一至兩年	493,517	400,862
兩至三年	327,607	289,478
三至四年	162,046	185,437
四至五年	74,057	100,196
五年後	204,317	246,783
	1,894,890	1,715,308

附註：大部分經營租賃訂有固定租期，且租期為一至三年(二零二一年：三年)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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市潤鑫商城發展有限公司(「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51百萬元，其中人民幣890百萬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。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，RCA Fund 01, L.P. 為集團的直接及最終控股公司。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，集團於日常業務過程中與關聯方按雙方協定條款訂立以下交易。

(a) 與關連方／關聯方關係的性質

下表概述關連方／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／國際會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)名稱及於二零二二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
Huamao Focus Limited (「Huamao Focus」)*	春泉產業信託的一名主要單位持有人之聯繫人
惠州市華貿興業房地產開發有限公司	春泉產業信託的一名主要單位持有人之聯繫人及 非控股權益
德意志銀行及其附屬公司(不包括受託人) (「德意志銀行」)*	受託人關連人士
中德證券(「中德證券」)*	受託人關連人士

* 該等關連方亦視作集團的關聯方。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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)

(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	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
MIBJ租金收入	(i)	955	953
德意志銀行及中德證券租金收入	(i)	36,879	43,944
太盟北京租金收入	(i)	2,530	2,534
惠州華貿商業管理租金收入	(i)	249	—
德意志銀行利息收入	(ii)	447	2,389

(c) 關連方／關聯方開支

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
華瑞物業管理費用	(iii)	10,801	10,337
惠州華貿商業管理的物業管理費用	(iii)	6,194	—
已付及應付受託人的受託費用	(iv)	1,804	1,730
付予春泉資產管理有限公司的管理人費用	(v)	71,376	51,437
付予德意志銀行的銀行費用	(vi)	22	21

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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

	附註	於十二月三十一日	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
MIBJ租賃按金	(vii)	295	281
德意志銀行及中德證券租賃按金	(vii)	6,857	6,767
太盟北京租賃按金	(vii)	770	743
惠州華貿商業管理租賃按金	(vii)	180	—
應付Huamao Focus的代價	(viii)	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。二零二二年付予管理人的費用計入年內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。
- (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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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)

- (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，最新續期日為二零二二年十二月十三日(「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分攤協議，其後於二零二一年十二月二十一日重續，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，截至二零二二年十二月三十一日止年度之交易金額為人民幣5,214,377元(二零二一年：人民幣5,309,172元)。根據停車場管理及溢利攤分協議，(i)截至二零二二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3,882,060元(二零二一年：人民幣5,214,377元)；及(ii)截至二零二二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(二零二一年：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，自二零二一年一月一日起為期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，而截至二零二二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(二零二一年：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3,673,454元(二零二一年：零)。

截至二零二二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(二零二一年：無)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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	
				二零二二年	二零二一年
直接持有：					
RCA01	開曼群島， 有限責任	投資控股	1,000 股每股面值 1 美元	100%	100%
RUK01 Limited	澤西，有限責任	投資控股	1 股每股面值 1 英鎊	100%	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	100%	—
間接持有：					
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	100%	—
Hawkeye Properties 501 Limited	澤西，有限責任	物業投資	2 股每股面值 1 英鎊	100%	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	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)

截至二零二二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	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
金融資產			
<i>按攤銷成本計量的金融資產：</i>			
貿易及其他應收款項	16	50,026	3,225
受限制銀行結餘	17	366,840	320,223
現金及現金等價物	17	202,434	156,047
<i>按公允價值計入損益的金融資產：</i>			
衍生金融工具	15	159,994	33,414
		779,294	512,909
金融負債			
<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	148,612	38,008
租賃按金	18	204,566	150,639
計息借貸	19	4,857,346	2,960,830
租賃負債	14	10,601	11,009
		5,221,125	3,160,486

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

綜合財務報表於二零二三年三月二十二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	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年
單位持有人應佔資產淨值	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	925.12 百萬美元
單位持有人應佔每個基金					
單位資產淨值	4.95 港元	5.56 港元	5.23 港元	5.61 港元	5.69 港元
總借貸佔總資產百分比	37.6%	30.0%	31.1%	35.5%	35.50%
市場總值 ¹	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	562.11 百萬美元
已發行基金單位	1,484,931,187	1,472,383,580	1,460,872,865	1,285,813,315	1,272,356,925

截至十二月三十一日止年度	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年
最高單位成交價	2.90 港元	3.00 港元	3.29 港元	3.72 港元	4.85 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	2.07 港元	2.52 港元	2.00 港元	3.14 港元	2.99 港元
單位成交價相對每個基金					
單位資產淨值之最高折扣	41.82%	45.30%	61.80%	44.00%	47.50%
每個基金單位分派 ²	21.2 港仙	22.0 港仙	20.0 港仙	18.9 港仙	19.2 港仙
每個基金單位淨收益率 ²	8.8%	8.5%	7.4%	5.9%	5.5%

附註：

- 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。
- 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。

房地產代理及承包商	服務性質	合約價值／ 已付佣金 人民幣元	相關百分比
北京華瑞興實地產諮詢有限公司 ¹	物業管理	10,801,111	79.4%
商優選	租賃代理	1,369,655	10.1%
北京亞聯行房地產經紀有限公司	租賃代理	496,341	3.7%
北京住宅房地產業商會	租賃代理	300,695	2.2%
北京遠行房地產經紀有限公司	租賃代理	269,938	2.0%
總計		13,237,740	97.4%

- 北京華瑞興實地產諮詢有限公司由 Mercuria Holdings 擁有 40% 股權，Mercuria Holdings 亦持有管理人 80.4% 股權。

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
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
羅孔欣女士(於二零二二年十一月八日獲委任)
白雅男女士(於二零二二年十一月八日獲委任)
郁筱倫女士
(於二零二二年八月十一日不再擔任該職務)

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

香港立信德豪財務顧問有限公司

受託人

德意志信託(香港)有限公司

總估值師

萊坊測量師行有限公司

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
灣仔
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

投資者關係

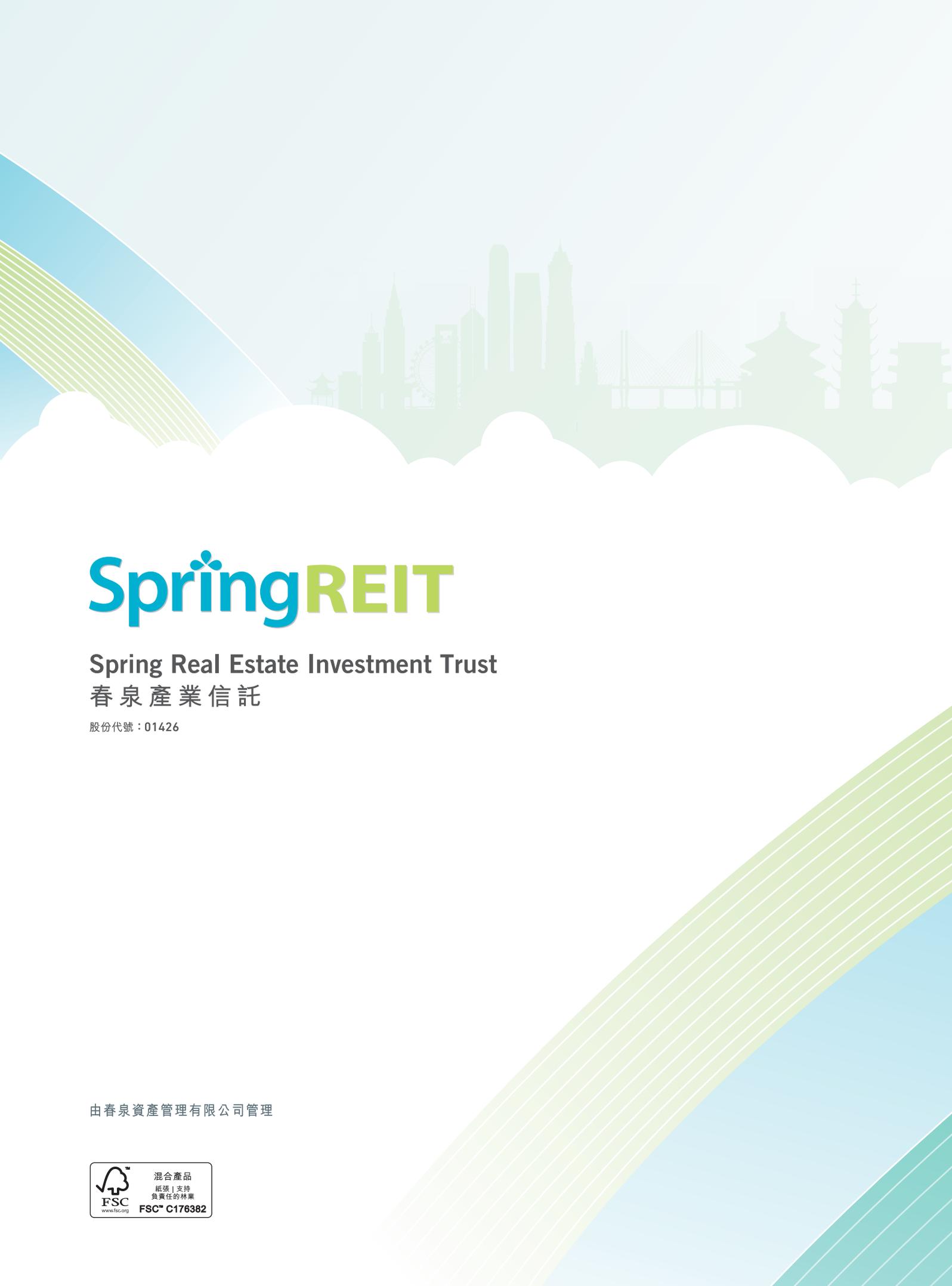
電郵：ir@springreit.com

股份代號

香港：1426

網址

www.springreit.com



SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust
春泉產業信託

股份代號：01426

由春泉資產管理有限公司管理

