

SpringREIT

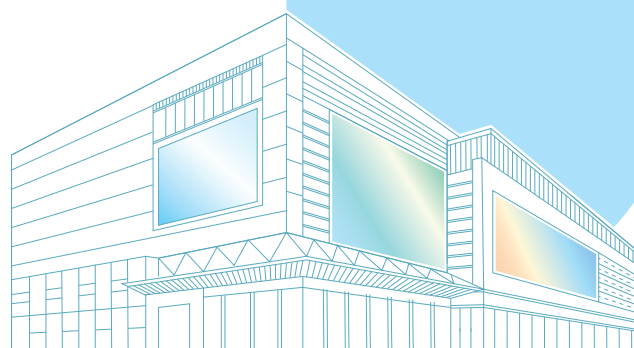
Spring Real Estate Investment Trust

春泉產業信託

股份代號：01426

由春泉資產管理有限公司管理

2026 中期報告



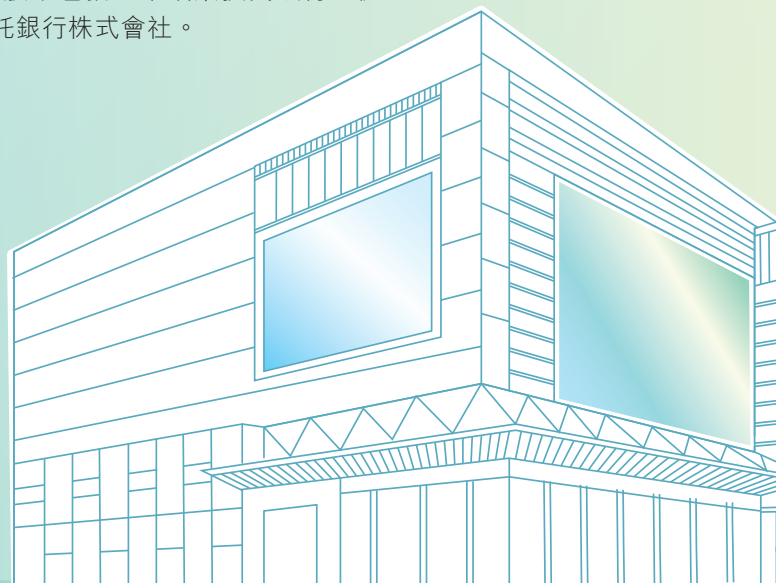
關於春泉產業信託

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、日期為二零二一年五月二十八日之首份修訂及重述契約及日期為二零二四年九月二十日之第二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(「**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。

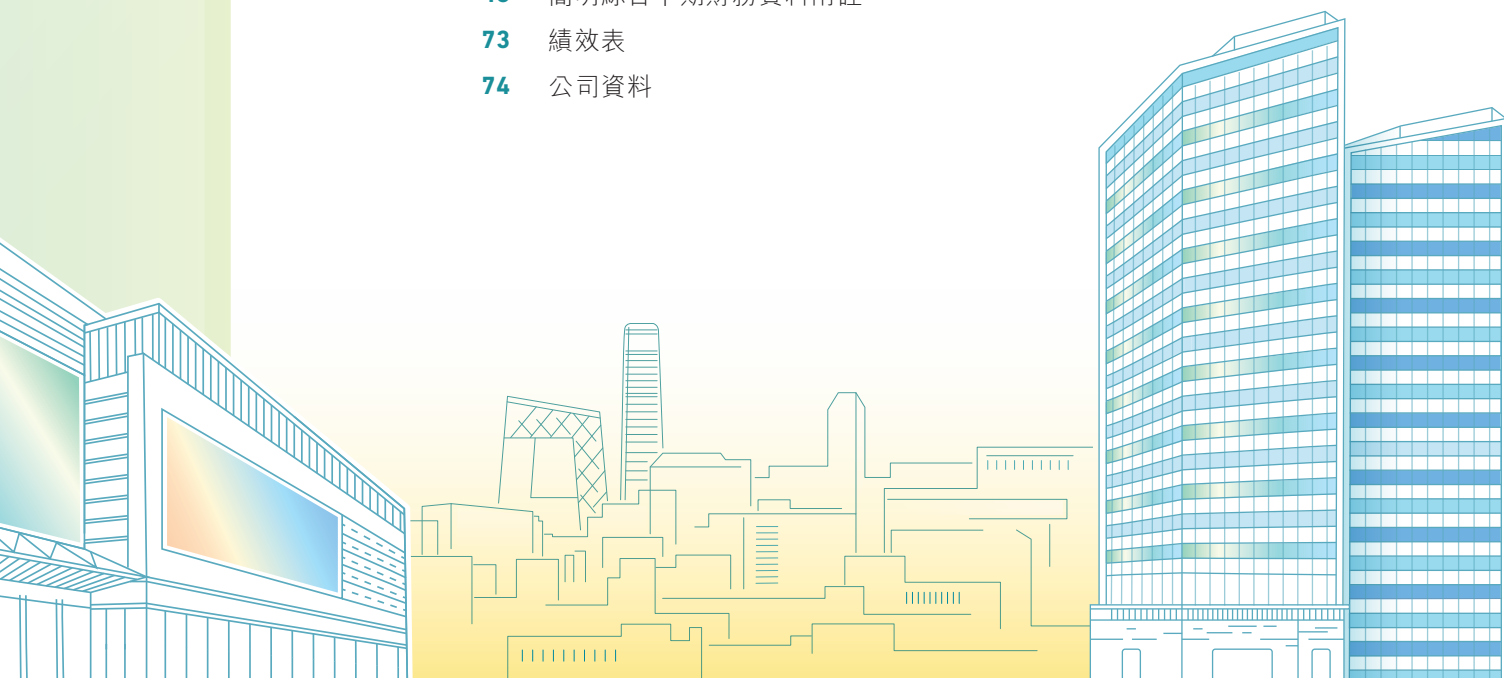
關於管理人

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。於二零二六年六月三十日，管理人由Mercuria Holdings Co., Ltd.(「**Mercuria Holdings**」)擁有80.4%的股權，Mercuria Holdings為於東京證券交易所上市的投資控股公司(股份代號：7347)，其知名股東包括日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式會社及三井住友信託銀行株式會社。



目 錄

2	表現摘要
3	分派
4	春泉產業信託物業概覽
7	管理層討論與分析
19	企業管治
28	關連人士交易
36	權益披露
40	簡明綜合中期財務資料審閱報告
41	簡明綜合收益表
42	簡明綜合全面收益表
43	簡明綜合分派聲明
45	簡明綜合財務狀況表
46	簡明綜合權益及單位持有人應佔資產淨值變動表
47	簡明綜合現金流量表
48	簡明綜合中期財務資料附註
73	績效表
74	公司資料



表現摘要

總收益

(人民幣百萬元)

二零二六年
上半年 289.62

二零二五年
下半年 298.49

二零二五年
上半年 322.56

物業收入淨額

(人民幣百萬元)

二零二六年
上半年 205.03

二零二五年
下半年 201.80

二零二五年
上半年 236.64

淨物業收益率

(%)

二零二六年
上半年 70.8

二零二五年
下半年 67.6

二零二五年
上半年 73.4

可分派收入總額

(人民幣百萬元)

二零二六年
上半年 58.14

二零二五年
下半年 66.14

二零二五年
上半年 102.33

每基金單位分派

(港仙)

二零二六年
上半年 4.0

二零二五年
下半年 3.6

二零二五年
上半年 7.6

單位持有人應佔資產淨值

(人民幣百萬元)

二零二六年
六月三十日 5,245.57

二零二五年
十二月三十一日 5,529.33

二零二五年
六月三十日 5,759.72

物業估值¹

(人民幣百萬元)

二零二六年
六月三十日 10,718.00

二零二五年
十二月三十一日 11,081.00

二零二五年
六月三十日 11,244.00

資本負債比率

(%)

二零二六年
六月三十日 39.4

二零二五年
十二月三十一日 39.3

二零二五年
六月三十日 39.4

¹. 由總估值師評估

分派

管理人董事會(「**董事會**」)謹代表春泉產業信託議決，向於二零二六年十月七日(「**記錄日期**」)名列單位持有人登記名冊的春泉產業信託單位持有人(「**單位持有人**」)宣派二零二六年一月一日至二零二六年六月三十日期間(「**報告期間**」、「**二零二六年上半年**」或「**二零二六年中期分派期間**」)的中期分派每個基金單位4.0港仙(「**二零二六年中期分派**」)，環比(「**環比**」)增加11.1%，同比(「**同比**」)降低47.4%，分派比率為90%(二零二五財政年度：90%；二零二五年上半年：100%)。

基於二零二六年六月三十日的收市價每個基金單位1.60港元計算，報告期間每個基金單位分派(「**每個基金單位分派**」)的年化分派收益率為5.0%。有關分派的詳情，請參閱財務資料「簡明綜合分派聲明」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。二零二六年中期分派所採納的匯率為1港元兌人民幣0.8792元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二六年中期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零二六年中期分派僅包括與單位持有人進行交易前並經二零二六年中期分派期間的非現金調整後的單位持有人應佔除稅後綜合業績。

於二零二六年八月二十五日，春泉產業信託持有600,000個庫存基金單位，該等庫存基金單位已存入中央結算及交收系統，且無權收取二零二六年中期分派。

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。

二零二六年中期分派的記錄日期為二零二六年十月七日。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊將於二零二六年十月六日至二零二六年十月七日(包括首尾兩天)暫停辦理登記，在此期間不會辦理任何基金單位轉讓手續。二零二六年中期分派預期於二零二六年十月二十三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。

為符合資格收取二零二六年中期分派，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二零二六年十月五日下午四時三十分前遞交至春泉產業信託的香港基金單位登記處，即卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理登記手續。

春泉產業信託物業概覽

華貿物業

北京華貿中心 1座及2座寫字樓

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



華貿天地

大灣區惠州市的七層高購物商場

春泉產業信託通過華貿天地，讓投資者得以接觸大灣區的零售行業。該項物業的總建築樓面面積為144,925.07平方米，包括：(a)一整棟七層高購物商場(包括兩層地庫)；及(b)700個地下停車位及50個地面停車位。該物業為名為「惠州華貿中心」的大型綜合發展項目的零售部分，四周環繞有多條主要道路、其他公共設施及景點，如惠州西湖、惠州博物館、惠州科技館及大雲寺。華貿天地可通過高速公路及城際線往大灣區的其他地方。



華貿中心概覽

華貿中心為北京CBD的優質多用途綜合大樓，駐有知名品牌酒店及購物商場。



寫字樓

超甲級寫字樓

- 獲選為中國二十大寫字樓之一
- 地庫與北京地鐵直接相連



購物

北京SKP及其他購物區

- 北京SKP—以營業額計算為中國內地最大百貨公司之一



住宅

住宅區

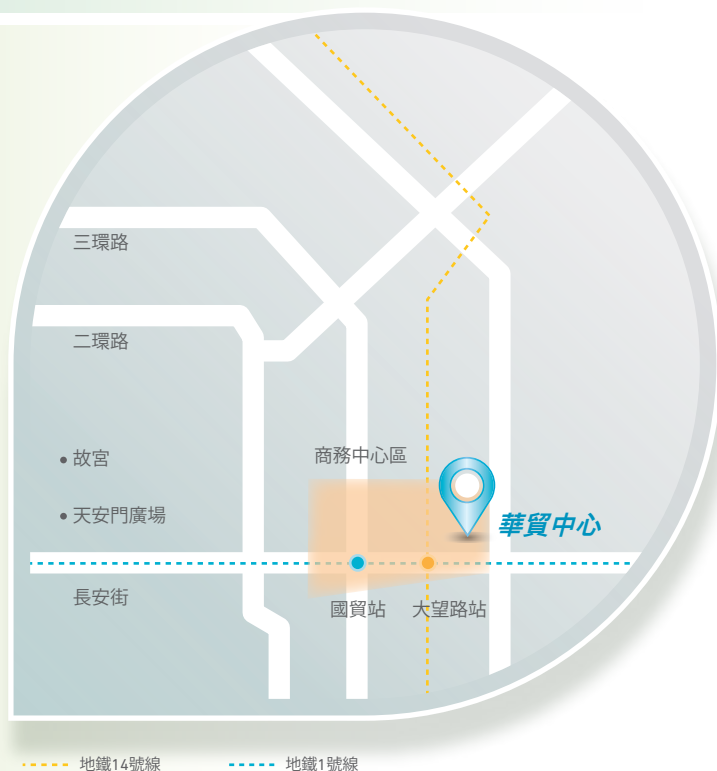
- 設有會所的住宅式及服務式公寓



酒店

五星級豪華酒店

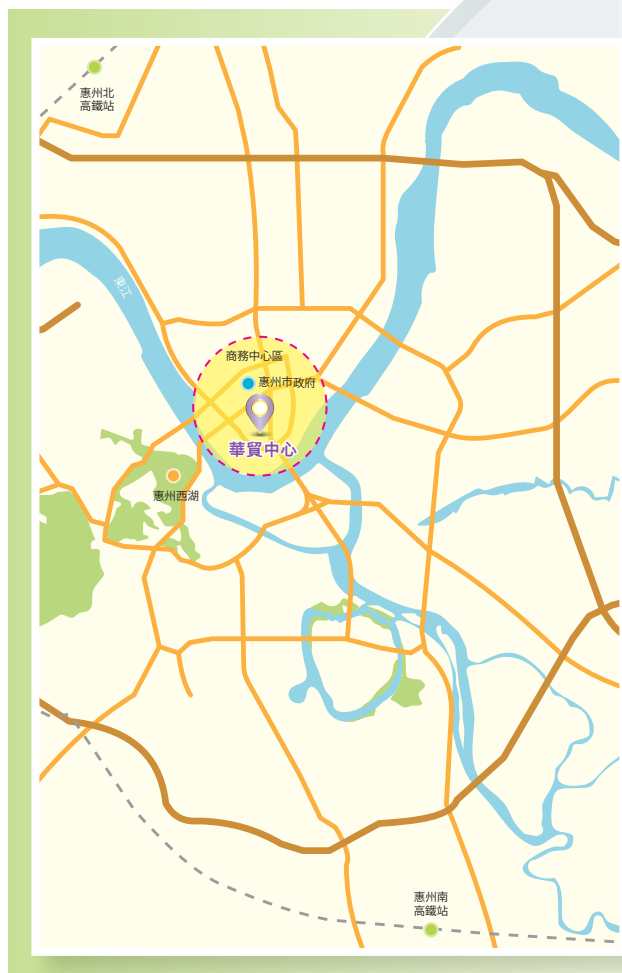
- 北京麗思卡爾頓酒店
- 北京JW萬豪酒店



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。



管理層討論與分析

概覽

管理人欣然提呈春泉產業信託截至二零二六年六月三十日止六個月之財務業績。於報告期間內，中國經濟表現繼續呈現不均衡態勢，而國內房地產市場仍處於漫長的調整期，對商業及消費者信心均構成壓力。初步宏觀經濟數據顯示，二零二六年上半年中國經濟增長約4.7%，其中製造業及出口繼續支撐經濟增長，而國內消費及投資則相對疲弱。

春泉產業信託的物業收入淨額環比增加1.6%及同比下降13.4%。環比改善歸因於惠州華貿天地的穩定貢獻，即使華貿物業繼續面對北京甲級寫字樓租賃市場疲弱及租金壓力。同比下降反映英國組合於二零二五年三月出售后不再貢獻任何收入。在可分派收入層面，業績受到自二零二五年下半年起融資成本正常化的影響，該等成本已從先前較低水平回升。

為應對日益受成本驅動的北京寫字樓租賃市場，管理人繼續專注於續租及挽留租戶。透過積極與租戶溝通及按照個別租戶需求量身定制的靈活租賃安排，整體市場空置風險得以緩解。該等措施有助華貿物業在維持其高端定位及服務標準的同時保持出租率穩定。截至二零二六年六月三十日，出租率約為90.8%。

與此同時，中國內地零售消費模式持續演變，消費者變得日益審慎。在此背景下，華貿天地繼續受惠於其作為高端購物及生活時尚地標的獨特市場定位，尤其自二零二五年完成大型改造工程以來。於報告期間內，該商場繼續吸引強勁的商戶興趣，維持穩定人流，並實現穩健的租戶銷售表現，該等因素均為其於期內的整體經營表現提供支持。

報告期間內，可分派收入總額為人民幣58.14百萬元。每個基金單位分派為4.0港仙，分派比率為90%，較二零二五年下半年的3.6港仙增加11.1%，並較二零二五年上半年的7.6港仙下降47.4%。

北京寫字樓市場及物業表現

北京寫字樓市場概覽

於報告期間，北京寫字樓市場持續面臨不利因素。由於經濟不確定性，租戶持續嚴格控制成本，新增辦公空間需求依然低迷。國內租戶繼續主導租賃市場活動，而租戶普遍對擴張仍持審慎態度，主要集中於續租及成本優化。因此，業主之間競爭仍然激烈，在租戶主導的市場環境下，業主繼續提供租金減免及優惠。

截至二零二六年六月三十日，北京甲級寫字樓總存量約為11.5百萬平方米。根據仲量聯行（「仲量聯行」），整體空置率維持於11.2%的較高水平，反映租賃需求持續疲弱。

華貿物業所在的北京CBD匯聚多元化的租戶基礎，主要涵蓋金融與保險租戶、專業服務及製造等行業。作為全市最大的子市場，截至二零二六年六月三十日，CBD擁有2.8百萬平方米的甲級寫字樓存量，佔北京總供應量的24.3%。於上半年末，CBD甲級寫字樓空置率約為11.6%，環比下降0.3個百分點。就包括華貿物業在內的超甲級寫字樓分部而言，截至二零二六年六月三十日，其空置率為11.9%，與CBD整體市場平均水平相似。

華貿物業財務回顧

華貿物業財務摘要

(人民幣百萬元)	二零二六年		二零二五年		二零二五年 上半年
	上半年	環比變動	下半年	環比變動	
收益					
— 租金收入	173.91	(6.1%)	185.22	(6.5%)	198.05
— 停車場收入	0.97	(52.9%)	2.06	24.8%	1.65
— 其他收入(附註i)	1.28	48.8%	0.86	(70.0%)	2.87
	176.16	(6.4%)	188.14	(7.1%)	202.57
物業經營開支					
— 物業管理費用	(4.01)	(7.2%)	(4.32)	(2.9%)	(4.45)
— 物業稅(附註ii)	(22.74)	(5.0%)	(23.93)	(3.5%)	(24.79)
— 預扣稅(附註iii)	(18.88)	(5.3%)	(19.94)	(1.0%)	(20.14)
— 其他稅項(附註iv)	(0.16)	(20.0%)	(0.20)	5.3%	(0.19)
— 租賃佣金	(2.60)	(59.1%)	(6.36)	175.3%	(2.31)
— 其他開支	(0.18)	(43.8%)	(0.32)	(79.6%)	(1.57)
	(48.57)	(11.8%)	(55.07)	3.0%	(53.45)
物業收入淨額	127.59	(4.1%)	133.07	(10.8%)	149.12

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 中國內地預扣稅乃按租金收益的10%計算。
- iv 其他稅項主要指印花稅。

管理層討論與分析（續）

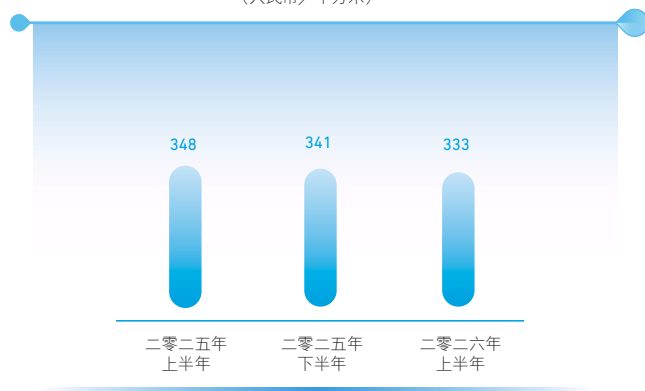
於報告期間，華貿物業錄得收益人民幣176.16百萬元，環比減少6.4%，其中寫字樓產生的租金收入環比下降6.1%，反映出在北京寫字樓市場充滿挑戰的情況下，租金持續受壓。經計及主要因報告期間的租賃佣金減少導致的物業經營開支環比下降11.8%，物業收入淨額為人民幣127.59百萬元，環比下降4.1%及同比下降14.4%。

物業經營開支主要包括稅項開支，即物業稅、預扣稅及其他稅項。於二零二六年上半年，稅項開支總額及物業管理費用，分別佔物業經營開支總額的86.0%及8.3%。

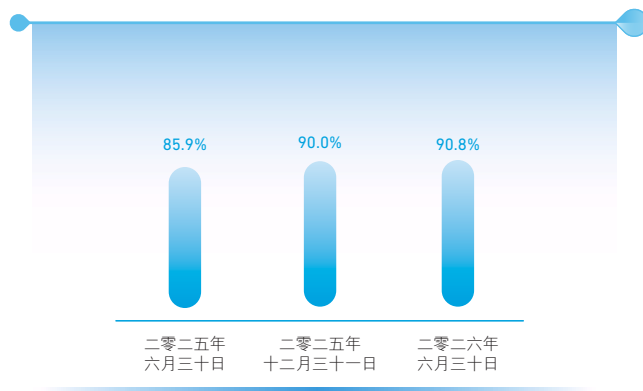
華貿物業經營回顧

華貿物業的出租率維持穩定，於二零二六年六月三十日約為90.8%（二零二五年六月三十日：85.9%；二零二五年十二月三十一日：90.0%）。二零二六年上半年平均月租下降至每平方米人民幣333元（二零二五年下半年：每平方米人民幣341元；二零二五年上半年：每平方米人民幣348元）。期內租賃需求相對疲弱，租戶持續著重成本控制及空間優化。於報告期間，作為管理人租賃策略的一部分，為支持租戶續租及維持出租率，管理人已按照當前市場情況向租戶提供若干激勵措施，包括免租期及其他優惠。

平均每月單位租金¹
(人民幣／平方米)

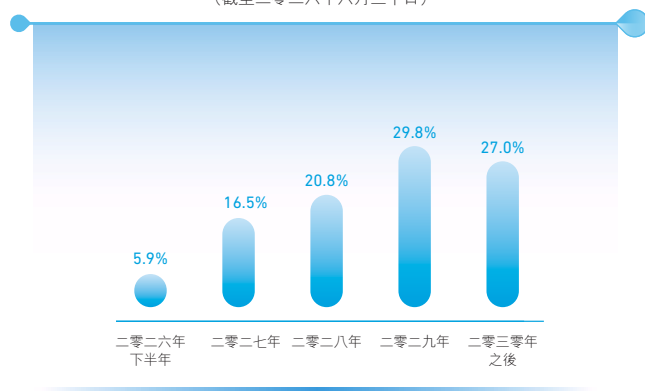


出租率



按已出租建築樓面面積劃分之租約屆滿的分析

(截至二零二六年六月三十日)



¹ 平均月租指合約租金(不包括管理費及扣除增值稅(「增值稅」))。

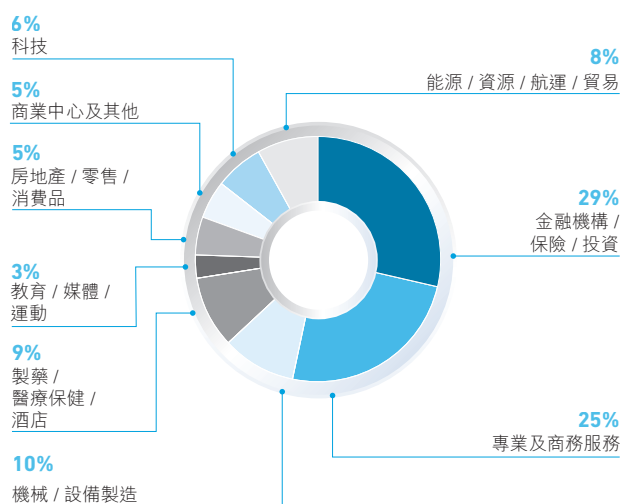
於二零二六年六月三十日，華貿物業的加權平均租約到期為2.7年（以建築樓面面積（「**建築樓面面積**」）計）。於二零二六年下半年及於二零二七年到期租約分別佔已出租總建築樓面面積的5.9%及16.5%。

於二零二六年六月三十日，華貿物業擁有合共187名租戶。超過一半的建築樓面面積為外國公司租用，反映華貿物業對尋求入駐CBD區域的跨國及海外企業具備吸引力。五大租戶（以建築樓面面積計）佔於二零二六年六月三十日已出租總建築樓面面積的21.4%，詳情載列如下。

租戶	佔已出租總建築樓面面積百分比
愛普生	5.8%
中德證券	4.4%
環球律師事務所	4.3%
德事商務中心	4.1%
中倫文德	2.8%
總計	21.4%

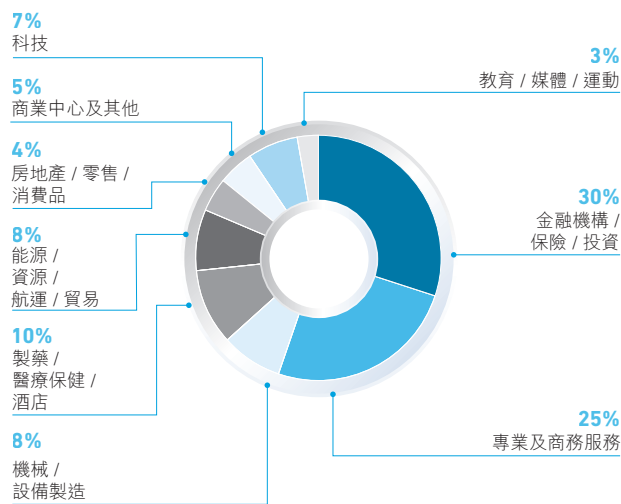
租戶組合佔已出租建築樓面面積

（於二零二六年六月三十日）



租戶組合佔每月租金收入

（截至二零二六年六月止一個月）



惠州零售市場及物業表現

惠州市概覽

作為廣東省大灣區9+2個城市之一，惠州總面積約為11,000平方公里，居住人口有6.1百萬人，擁有豐富的天然資源、能源及旅遊資源。惠州為廣東省東部與北部之間必不可少的門戶及聯繫。惠州亦為最接近香港的內地城市之一，在區內具有重要的戰略意義。由於地理位置優越及資源豐富，惠州引來眾多優質企業，其亦受益於深圳、東莞等附近城市的產業外溢轉移，激勵城市人口增長並推動經濟發展。

惠州零售市場回顧

近年來，在持續城市化、消費升級、基礎設施網絡擴張及政府持續支持的推動下，惠州商場行業持續發展。研究機構RET預測，惠州商場行業的整體商品交易額於二零二六年至二零三一年將以5.5%的複合年增長率增長，反映大灣區內具備良好的增長前景。於二零二六年六月三十日，惠州有35個購物商場，總零售建築樓面面積約為2.5百萬平方米，由約29家營運商管理。惠州的商場行業並非高度集中，按零售建築樓面面積計，五大購物商場管理服務供應商佔市場的36.8%。

華貿天地財務回顧

華貿天地財務摘要

(人民幣百萬元)	二零二六年		二零二五年		二零二五年 上半年
	上半年	環比變動	下半年	環比變動	
收益					
— 租金收入總額(附註i)	111.59	3.6%	107.76	(1.0%)	108.85
— 其他收入(附註ii)	1.87	(25.8%)	2.52	45.7%	1.73
	113.46	2.9%	110.28	(0.3%)	110.58
物業經營開支	(36.03)	(13.4%)	(41.62)	28.8%	(32.31)
物業收入淨額	77.43	12.8%	68.66	(12.3%)	78.27

附註：

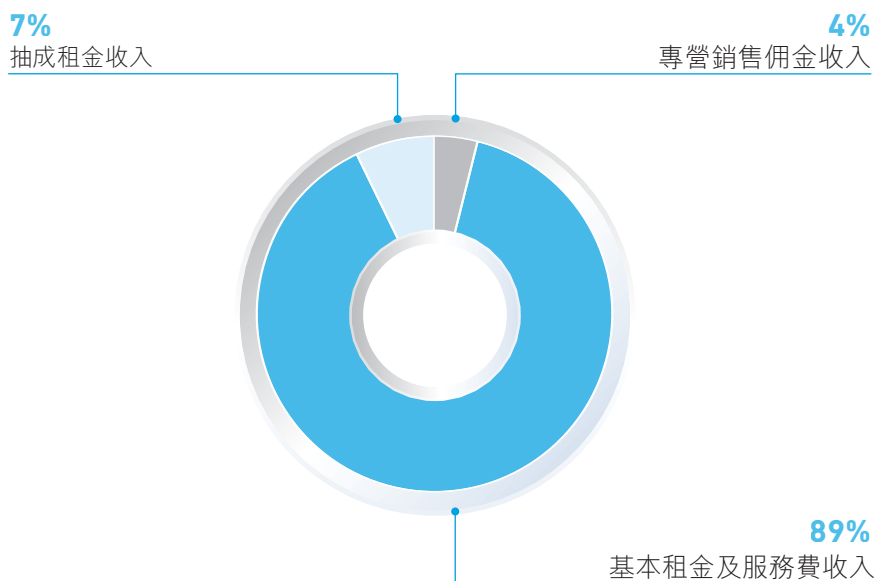
i 租金收入總額主要指基本租金及服務費收入、抽成租金收入，以及專營銷售佣金收入(即若干零售物業銷售所得款項所佔的收入)。

ii 其他收入主要是廣告收入及罰金收入。

於報告期間，華貿天地的收益為人民幣113.46百萬元，環比增加2.9%。物業經營開支主要包括物業管理費用、廣告及推廣開支及稅項開支，即物業稅及其他稅項。於報告期間，稅項開支合共佔物業經營開支總額的34.5%。物業管理費用佔物業經營開支總額的48.2%。物業經營開支環比下降13.4%，主要由於推廣開支減少所致，同比則增長11.5%，主要反映物業管理費用及推廣成本增加。計及上述因素，物業收入淨額為人民幣77.43百萬元，環比增加12.8%及同比下降約1.1%。

租金收入組合

（截至二零二六年六月三十日止六個月期間）



華貿天地經營回顧

於報告期間，華貿天地作為獨特的高端及生活時尚商場的定位得到鞏固，其作為購物及休閒首選之地的聲譽得以維持。為了使商場區別於競爭對手並增強其鮮明的市場定位，我們引入了經選定的首進市場及高端品牌，其中一些已選擇在華貿天地開設其首間城市店或旗艦店。值得注意的是，通過引入 Coach、Descente 及 SK-II 等國際知名品牌，進一步提升了商場對追求潮流的消費者的吸引力。與此同時，我們進一步優化商戶組合，提供富有活力且具吸引力的購物體驗以配合消費者不斷變化的喜好。

管理人亦繼續積極優化商戶組合，策略性地淘汰表現不佳的租戶並策劃新的業態組合。餐飲店包括本地及國際知名品牌，繼續成為保持高人流的主要支柱。此外，我們亦引入了戶外運動、生活時尚及其他新興零售業態，令商場的業態組合更加多元化。

繼二零二五年對原有電影院所佔五樓空間進行重新規劃後，升級後的區域於報告期間正式投入使用。現有一家新電影院投入營運，亦引入其他生活體驗及娛樂項目，包括一間 KTV 場所及多個優質餐飲店舖。此外，我們繼續細分及優化大型主力租戶空間，其中一個騰空的主力單位已重新規劃以容納多個新餐飲品牌。上述措施進一步提升了空間使用效率，並豐富了商場的餐飲、娛樂及生活時尚業態。

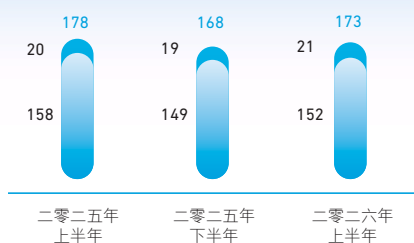
管理層討論與分析（續）

於二零二六年六月三十日，出租率為95.2%（二零二五年十二月三十一日：98.5%；二零二五年六月三十日：94.2%）。商場於二零二六年上半年的平均月租溫和上升至每平方米人民幣173元（二零二五年下半年：每平方米人民幣168元；二零二五年上半年：每平方米人民幣178元）。

於二零二六年六月三十日，於二零二六年下半年及二零二七年到期的租約分別佔已出租總建築樓面面積的16.9%及26.4%。

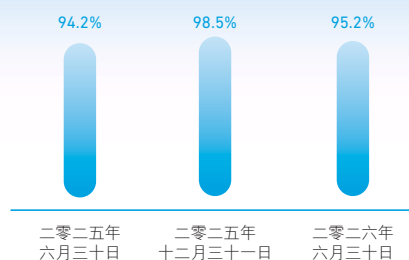
平均每月單位租金¹

（人民幣／平方米）



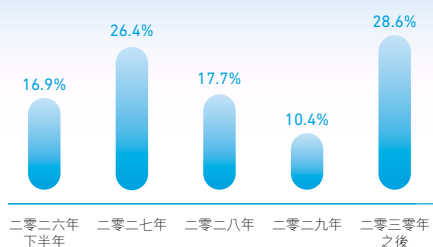
● 固定部分 ● 浮動部分

出租率



按已出租建築樓面面積劃分之租約屆滿的分析

（截至二零二六年六月三十日）



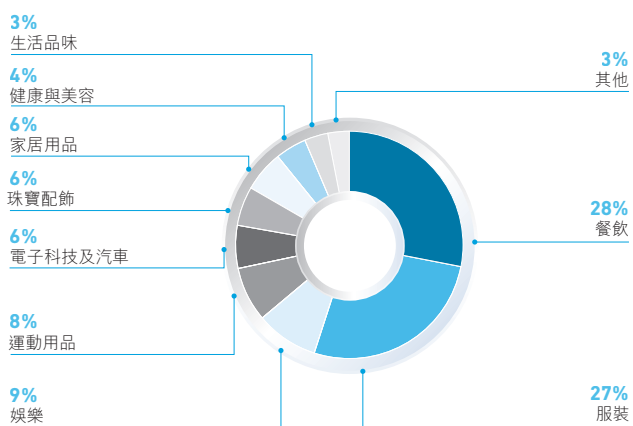
¹ 平均月租經扣除增值稅。

於二零二六年六月三十日，華貿天地擁有合共548名租戶。五大租戶所佔用的建築樓面面積詳情連同其零售領域如下表。

租戶貿易領域	佔建築樓面面積
娛樂	4.1%
餐飲	2.1%
電子科技及汽車	1.9%
家居用品	1.5%
家居用品	1.5%
總計	11.1%

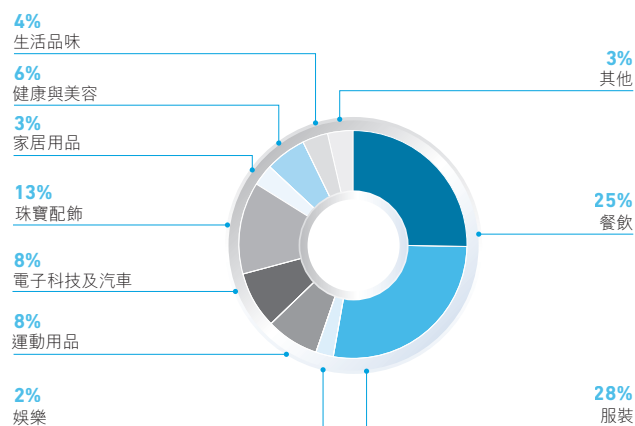
租戶組合佔已出租建築樓面面積

（於二零二六年六月三十日）



租戶組合佔每月租金收入

（截至二零二六年六月止一個月）



財務業績摘要

(除另有指明外，以人民幣百萬元列示) 截至以下日期止六個月	二零二六年		二零二五年		二零二五年 六月三十日
	六月三十日	環比變動	十二月三十一日	環比變動	
收益	289.62	(3.0%)	298.49	(7.5%)	322.56
物業經營開支	(84.59)	(12.5%)	(96.70)	12.6%	(85.91)
物業收入淨額	205.03	1.6%	201.80	(14.7%)	236.64
淨物業收益率	70.8%	+3.2個百分點	67.6%	-5.8個百分點	73.4%
一般及行政開支	(35.34)	(15.7%)	(41.91)	6.3%	(39.44)
現金利息開支	(106.45)	10.0%	(96.78)	13.8%	(85.04)
單位持有人應佔除稅後虧損	(241.77)	67.3%	(144.54)	304.9%	(35.70)
可供分派收入總額	58.14	(12.1%)	66.14	(35.4%)	102.33

基金單位資料	二零二六年		二零二五年		二零二五年 上半年
	上半年	環比變動	下半年	環比變動	
每個基金單位分派(港仙)	4.0	11.1%	3.6	(52.6%)	7.6
每個基金單位分派(等值人民幣分)	3.5	6.1%	3.3	(52.9%)	7.0
每個基金單位資產淨值(港元)	4.08	(1.4%)	4.14	(3.7%)	4.30
基金單位數目(不包括庫存基金單位)	1,481,041,212	0.2%	1,477,981,560	0.6%	1,469,039,643

於	二零二六年		二零二五年		二零二五年 六月三十日
	六月三十日	環比變動	十二月三十一日	環比變動	
物業估值 ¹	10,718.00	(3.3%)	11,081.00	(1.4%)	11,244.00
總資產	11,396.99	(3.5%)	11,808.01	(2.0%)	12,055.41
總借貸	4,487.22	(3.2%)	4,636.40	(2.4%)	4,751.85
單位持有人應佔資產淨值	5,245.57	(5.1%)	5,529.33	(4.0%)	5,759.72
資產負債比率	39.4%	+0.1個百分點	39.3%	-0.1個百分點	39.4%

¹ 由總估值師評估

財務表現

春泉產業信託於報告期間內之收益為人民幣289.62百萬元，環比減少3.0%及同比減少10.2%。經計及物業經營開支人民幣84.59百萬元後，物業收入淨額為人民幣205.03百萬元，環比增加1.6%及同比減少13.4%。於報告期間，淨物業收益率上升至70.8%（二零二五年下半年：67.6%；二零二五年上半年：73.4%）。

一般及行政開支為人民幣35.34百萬元。同時，計息借貸之融資成本錄得人民幣52.67百萬元（二零二五年上半年：人民幣47.72百萬元），包括將外幣銀行借貸在財務報表兌換成人民幣時的非現金匯兌收益人民幣62.79百萬元（二零二五年上半年：人民幣62.62百萬元）。現金利息開支為人民幣106.45百萬元，環比增加10.0%及同比增加25.2%。

投資物業之公允價值虧損人民幣367.28百萬元（二零二五年下半年：人民幣172.58百萬元；二零二五年上半年：人民幣12.02百萬元），報告期間的單位持有人應佔除稅後虧損為人民幣241.77百萬元（二零二五年下半年：人民幣144.54百萬元；二零二五年上半年：人民幣35.70百萬元）。

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為人民幣58.14百萬元（二零二五年下半年：人民幣66.14百萬元；二零二五年上半年：人民幣102.33百萬元），環比減少12.1%及同比減少43.2%。呈報金額已經調整，不包括若干非現金項目，包括匯兌收益以及投資物業公允價值虧損。

財務狀況

春泉產業信託之總估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「**總估值師**」）於二零二六年六月三十日對春泉產業信託之投資物業組合進行估值。

華貿物業於二零二六年六月三十日之估值為人民幣7,863百萬元，較其於二零二五年十二月三十一日的估值減少3.6%。華貿物業的估值乃經採用收入法得出，並以比較法進行交叉核查。資本化比率／續租回報率為4.5%（二零二五年十二月三十一日：4.5%）。

華貿天地於二零二六年六月三十日之估值為人民幣2,855百萬元，較其於二零二五年十二月三十一日的估值減少2.5%。華貿天地的估值乃經採用收入法得出，並以直接比較法及比較法進行交叉核查。資本化比率／續租回報率為6.5%（二零二五年十二月三十一日：6.5%）。

於二零二六年六月三十日，春泉產業信託債務融資合共約人民幣4,487.2百萬元，包括有抵押貸款人民幣3,697.8百萬元及無抵押借貸人民幣789.4百萬元。春泉產業信託（連同其特殊目的機構，統稱「**本集團**」）的借貸包括以人民幣、港元及日圓計值的融資。

於二零二六年六月三十日，本集團根據綜合財務狀況表計算的資產負債比率（即總借貸除以資產總值）為39.4%，而二零二五年十二月三十一日則為39.3%。

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

管理層討論與分析（續）

於二零二六年六月三十日，本集團的非受限制現金為人民幣252.2百萬元，於二零二五年十二月三十一日則為人民幣291.6百萬元。憑藉這些財務資源，春泉產業信託擁有充足的流動資產以滿足其營運資金及營運需求。現金一般以短期存款存放。本集團定期檢討流動資金及融資需求。

資本管理

春泉產業信託自二零二一年起實施對沖計劃，以減輕其利率及匯率風險。管理人採取審慎的財務及風險管理措施，對本集團借貸（包括其以港元及日圓計值的貸款融資）所產生的外匯及利率風險進行持續監控和評估。於二零二六年六月三十日，華貿物業融資方面，已透過浮息轉定息交叉貨幣掉期（「交叉貨幣掉期」）合約保障名義金額1,570百萬港元，該等合約期限與相關貸款的到期日相符。與此同時，人民幣計值的貸款以固定利率或中國貸款市場報價利率計息，該利率在報告期間內相對穩定。餘下借貸受限於浮動利率。因此，於二零二六年六月三十日，春泉產業信託約77%的借貸已受利率對沖保障，亦受固定利率或相對穩定的中國貸款市場報價利率所規管（二零二五年十二月三十一日：77%），這緩解了利率波動對春泉產業信託的影響。

此外，透過交叉貨幣掉期合約以及佔比相對較高的以人民幣計值的借貸，於二零二六年六月三十日，約77%的總借貸貨幣風險與相關資產一致（二零二五年十二月三十一日：77%）。

隨著若干利率較低的對沖工具到期及於二零二五年九月完成再融資，加權平均現金年利率於二零二五年年底上升至約4.5%。於二零二六年六月三十日，加權平均現金年利率維持不變，約為4.5%。

於報告期間內，管理人（代表春泉產業信託）以平均價格每個基金單位約1.53港元在市場上回購9,579,000個基金單位，相當於二零二六年六月三十日已發行基金單位（包括庫存基金單位）總數的約0.64%。回購基金單位均作為庫存基金單位持有，其中7,374,000個基金單位用於以基金單位形式支付管理人費用。

單位持有人應佔資產淨值

於二零二六年六月三十日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣5,245.57百萬元。於二零二六年六月三十日，每個基金單位資產淨值為4.08港元（二零二五年十二月三十一日：4.14港元），其較二零二六年六月三十日（報告期間的最後交易日）的基金單位收市價1.60港元有155.0%溢價。

資本承擔

於二零二六年六月三十日，本集團並無重大資本承擔。

僱員

於報告期間內，春泉產業信託由管理人管理，並無直接僱用任何員工。

展望

北京寫字樓市場預期於短期內仍將充滿挑戰，租賃需求維持相對疲弱並繼續以成本為導向。預計二零二六年餘下時間將有約699,000平方米新增甲級寫字樓供應進入北京市場，其中約510,000平方米位於CBD，此可能對整體空置率構成一定壓力，並令租賃環境維持競爭激烈。然而，預期對個別項目的影響將有所不同，而大部分新增供應均以較大型租戶及主力租戶為目標。租金水平可能仍然承壓，惟擁有穩固租戶基礎及短期內租約到期比例較低的樓宇或能更有效應對新增供應。

就華貿物業而言，管理人將繼續優先考慮出租率、租戶續租及高質素的租戶基礎，同時維持審慎的租賃策略。於二零二六年六月三十日，出租率仍約為90.8%，且於二零二六年下半年僅有5.9%的已出租建築樓面面積租約到期。在此情況下，管理人將繼續主動與現有及潛在租戶溝通，並在適當情況下採取靈活的租賃安排。此舉可能導致短期內租金調整繼續承壓，但維持穩定的出租率基礎應有助支持華貿物業在當前市場調整期內的經營韌性。

於惠州，消費者喜好持續演變，零售營運商仍專注於加強差異化及改善客戶體驗。華貿天地將繼續鞏固其作為當地高端購物及生活時尚地標的定位。繼完成大型改造工程（包括重建原有電影院空間及優化若干大型主力租戶單位）後，管理人將專注提升改造區域的使用率及經營貢獻。引入新的娛樂、餐飲及生活時尚業態，連同持續優化商戶組合，預期將逐步支持客流量及租賃需求。

繼二零二五年對物業組合進行策略性重新定位後，作為持續組合管理的一部分，管理人將於二零二六年下半年繼續探索具選擇性的資產循環機會，以優化春泉產業信託的資本結構及提升其財務靈活性。管理人將繼續審慎評估該等機會，並考慮現行市況及其整體策略及財務效益。

在資本管理方面，繼二零二五年完成北京貸款融資再融資及若干利率較低的對沖工具到期後，本集團的融資成本已恢復正常，並處於較過往期間為高的水平。於二零二六年六月三十日，加權平均現金年利率約為4.5%，與二零二五年年底的水平大致相若。管理人將繼續積極管理本集團的融資組合、借貸成本及債務到期情況，並評估合適的融資替代方案，以提升融資效率及維持資產負債表的靈活性。

管理人亦留意基金單位的市場估值，並繼續專注於提升單位持有人的長期回報。於報告期間內，管理人於市場上回購9,579,000個基金單位。展望未來，當基金單位的市場估值相對春泉產業信託相關物業組合的價值提供具吸引力的機會時，基金單位回購將繼續作為管理人資本配置策略的重要一環。除基金單位回購外，管理人亦將積極探索具選擇性的資產循環機會及評估融資替代方案，作為其審慎資本配置策略的一部分，旨在提升單位持有人的長期價值。

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聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C1的規定，並調整採納一切必需規則，猶如該等規則適用於香港房地產投資信託基金。

管理人僅為管理春泉產業信託而設立，致力於維持良好的企業管治文化、常規及程序。現行企業管治原則注重對所有利益相關者負責、解決權益糾紛、呈報透明化、遵守相關程序與指引。管理人就管理及經營春泉產業信託採納合規手冊及若干內部政策(包括企業管治政策(「**企業管治政策**」))，訂明為遵守所有適用法例及規例而採用的主要流程、制度及措施與有關政策。董事會在企業管治職責擔當重要的支持和監督角色。董事會定期檢討合規手冊及其他企業管治和法律法規合規政策與程序，因應最新法律體系及國際最佳慣例批准更改管治政策，並審查企業管治披露資料。全體董事以誠信行事，以身作則，宏揚理想的文化，並持續強化行事合乎法律、道德及責任的企業價值。

於報告期間，管理人及春泉產業信託在重大方面均已遵守合規手冊、信託契約、房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)的規定，以及香港法例第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)的適用條文。

於報告期間，管理人及春泉產業信託亦已遵守上市規則、上市規則附錄C1所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)及企業管治政策的所有適用規定，惟偏離企業管治守則守則條文第F.1.3條及企業管治政策第17.3段除外，該等條文規定董事會主席應出席週年大會。董事會主席Toshihiro Toyoshima先生因其他業務安排未能出席春泉產業信託週年大會。管理人執行董事兼行政總裁鍾偉輝先生出席春泉產業信託週年大會並擔任大會主席，且連同出席週年大會的其他董事會成員回答單位持有人提問，以確保與春泉產業信託單位持有人進行有效溝通。

於報告期間，春泉產業信託於二零二六年五月二十七日舉行週年大會(以呈報春泉產業信託截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表連同獨立核數師報告；重新委任春泉產業信託之獨立核數師；及批准購回授權以及邱立平先生繼續擔任管理人的獨立非執行董事)與單位持有人會面並解答彼等的提問。

誠如春泉產業信託日期為二零二六年五月四日的公告所披露，獨立非執行董事馬世民先生決定退任並於二零二六年五月二十七日舉行的管理人股東週年大會不膺選連任。於該股東週年大會後，馬世民先生退任管理人的獨立非執行董事，且不再擔任管理人之薪酬委員會主席及提名委員會成員。現任獨立非執行董事邱立平先生獲委任為管理人之薪酬委員會主席及成員，而現任獨立非執行董事童書盟女士獲委任為管理人之提名委員會成員。

認可架構

春泉產業信託為證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）根據證券及期貨條例第104條認可的集體投資計劃，屬於單位信託，受證監會監管，須遵守證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則及上市規則適用條文。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條認可，從事受規管的資產管理活動。於本報告日期，鍾偉輝先生（管理人執行董事兼行政總裁）、王峻松先生及李子庭先生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**」）。管理人執行董事兼行政總裁鍾偉輝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。陳振東先生於二零二六年五月三十一日起不再擔任負責人員，而李子庭先生於二零二六年七月三十一日獲委任為負責人員。

德意志信託（香港）有限公司根據證券及期貨條例第116(1)條，已獲發牌進行第13類受規管活動。因此，根據房地產投資信託基金守則，受託人符合資格根據證券及期貨條例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。

企業管治 (續)

董事會

董事會現由七名成員組成，包括一名執行董事及六名非執行董事(其中三名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))。報告期間及直至本中期報告日期董事會組成載列如下：

非執行董事

Toshihiro Toyoshima (主席)

許曉林

Tadashi Konno

執行董事

鍾偉輝 (行政總裁)

獨立非執行董事

童書盟

林耀堅

邱立平

馬世民 (於二零二六年五月二十七日退任)

與 MERCURIA 集團的利益衝突及業務競爭

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，於二零二六年六月三十日持有春泉產業信託基金單位 (不包括庫存股份) 的 25.68% 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。截至二零二六年六月三十日，連同其附屬公司持有的單位，Mercuria Holdings 持有春泉產業信託基金單位 (不包括庫存股份) 的 31.31% 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 Investment 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。

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(於二零二六年六月三十日，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、企業管治政策以及就春泉產業信託所頒佈及其採納的其他相關政策及指引處理所有利益衝突。為處理潛在利益衝突，管理人已制訂多項程式，包括但不限於：

- (i) 除非經證監會批准，否則管理人不會管理春泉產業信託以外的任何其他房地產投資信託基金，亦不會管理春泉產業信託享有擁有權權益或投資的房地產資產以外的任何其他房地產資產；
- (ii) 管理人確保將能獨立於股東運作，且所有行政人員全職受聘於管理人並專責於春泉產業信託的業務運作；
- (iii) 管理人亦有委任獨立非執行董事及成立審核委員會獨立審查執行董事／行政人員的表現，並確保執行董事／行政人員以獨立於 Mercuria 集團的方式管理及經營春泉產業信託；
- (iv) 管理人已於利益衝突政策內制定處理利益衝突的程式；
- (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式及／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。

與北京物業管理人的利益衝突及業務競爭

根據RCA01(春泉產業信託之特定用途公司)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。

新發行基金單位

於報告期間，合共發行5,264,652個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，請參閱日期為二零二六年三月二十四日及二零二六年四月三十日的公告。

於報告期間，管理人(代表春泉產業信託)回購合共9,579,000個基金單位，所有回購的基金單位持作庫存基金單位。7,374,000個庫存基金單位已轉售予管理人，作為支付部分管理人費用。詳情請參閱下文「購買、出售或贖回上市基金單位以及出售或轉讓庫存基金單位」一節以及日期為二零二六年三月二十四日及二零二六年四月三十日有關管理人費用的上述公告。

於二零二六年六月三十日已發行基金單位總數為1,485,483,212個基金單位(包括1,481,041,212個基金單位及4,442,000個庫存基金單位)。

遵守交易政策

為監察及監督基金單位的任何交易，管理人已採納一套政策，當中包括董事及管理人買賣春泉產業信託證券的規則(「**交易政策**」)，其條款嚴格程度不遜於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則所載的規定標準。根據交易政策，所有董事、管理人、管理人僱員、管理人附屬公司或春泉產業信託特定用途公司的董事及僱員(統稱「**管理人員**」)或因在管理人、相關管理人附屬公司或相關春泉產業信託特定用途公司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期內遵守交易政策所載規定標準。

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。按獨立非執行董事酬金公告所述，管理人須於春泉產業信託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	報告期間之酬金 ⁽ⁱ⁾ 港元	報告期間內選擇 以基金單位 支付酬金的百分比	報告期間內 作為酬金支付之 基金單位數目 ⁽ⁱⁱ⁾
邱立平先生	217,350	100%	152,000
林耀堅先生	236,250	100%	165,000
童書盟女士	217,350	0%	0
馬世民先生(於二零二六年五月二十七日退任)	176,560	100%	116,000

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期間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。

審閱中期業績

春泉產業信託於報告期間的綜合中期業績以及本報告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進行審閱。

春泉產業信託於報告期間的簡明綜合中期財務資料亦已由春泉產業信託的外部核數師羅兵咸永道會計師事務所根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

管理人董事的資料變動

於報告期間及直至本報告日期，管理人收到以下有關董事資料變更的通知：

董事	資料變動
許曉林 非執行董事	- 獲委任為 InstaTechnology Co., Ltd. 董事，自二零二六年六月三十日起生效
邱立平 獨立非執行董事	- 獲委任為管理人之薪酬委員會成員及主席，自二零二六年五月二十七日起生效
童書盟 獨立非執行董事	- 獲委任為管理人之提名委員會成員，自二零二六年五月二十七日起生效

除上文所披露者外，管理人截至本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、出售或贖回上市基金單位以及出售或轉讓庫存基金單位

於報告期間，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所場內購回合共 9,579,000 個基金單位，總代價(不包括開支)約為 14.68 百萬港元。所有購回之基金單位均持有作庫存基金單位，並擬根據適用規則及規例使用。進一步詳情載列如下：

月份	購回基金單位 (場內)數目	每個基金單位購買價 最高 港元	最低 港元	概約總代價 (不包括開支) 千港元
二零二六年				
三月	8,987,000	1.61	1.37	13,777
四月	470,000	1.59	1.57	744
六月	122,000	1.29	1.28	157

上述管理人代春泉產業信託於報告期間內於場內購回基金單位均根據單位持有人授出且於當時有效之購回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及／或分派。

於場內購回之基金單位之平均成本(不包括開支)約為每個基金單位 1.53 港元。

於報告期間，管理人(代表春泉產業信託)以私人安排方式轉售合共 7,374,000 個庫存基金單位(作為支付部分管理人費用)，總代價為 10.90 百萬港元。此後，於二零二六年六月三十日，春泉產業信託持有 4,442,000 個基金單位。進一步詳情載列如下：

月份	轉售庫存 基金單位數目	每個基金 單位價格 港元	代價 千港元
二零二六年			
三月	2,237,000	1.681	3,760
四月	5,137,000	1.390	7,140

除上文所披露者外，於報告期間，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定用途公司概無購買、出售或贖回基金單位或出售庫存基金單位。有關春泉產業信託於報告期間發行新基金單位的詳情，亦請參閱本報告「新發行基金單位」一節。

基金單位公眾持有量

基於公開資料及就董事所知，於二零二六年六月三十日，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(不包括庫存基金單位)的25%。

物業開發投資及相關投資

於報告期間，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)。



關連人士交易

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

春泉產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)包括：

- (a) 春泉產業信託的管理人；
- (b) 春泉產業信託的受託人；
- (c) 主要單位持有人；

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，即屬於主要單位持有人。

- (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第2.26條經適當修訂)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(統稱「集團」)(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期間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	報告期間 的收入 人民幣元	於 二零二六年 六月三十日 租賃按金 人民幣元
摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司	管理人之聯繫公司及管理人 一名董事之聯繫人 ¹	租賃	363,875	271,800
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	779,102	712,511
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	1,658,189	989,287

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、管理人非執行董事許曉林先生及管理人行政總裁兼執行董事鍾偉輝先生亦為Mercuria Beijing的董事。

於二零二二年九月十九日，本集團(透過北京華瑞興實地產諮詢有限公司，「北京物業管理人」)(作為業主)與Mercuria Beijing(作為租戶)就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的若干辦公室訂立租賃協議，租期自二零二二年十月一日起計三年。於二零二五年九月十八日，本集團(作為業主)與Mercuria Beijing(作為租戶)訂立租賃協議，將租期續訂三年，自二零二五年十月一日起生效。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二二年九月十九日及二零二五年九月十八日的公告。

- 2 太盟投資管理諮詢(北京)有限公司(「太盟北京」)為PAG Holdings Limited(春泉產業信託之一名主要單位持有人)之非全資附屬公司，因而根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段為春泉產業信託之關連人士。

於二零二二年五月二十七日，本集團(透過北京物業管理人)(作為業主)與太盟北京(作為租戶)就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的若干辦公室訂立租賃協議，租期自二零二二年十一月一日起計三年。於二零二五年九月二十六日，本集團(作為業主)與太盟北京(作為租戶)訂立租賃協議，將租期續訂三年，自二零二五年十一月一日起生效。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二二年五月二十七日及二零二五年九月二十六日的公告。

3. 惠州華貿商業管理有限公司（「**惠州物業管理人**」）為Huamao Property Holdings Limited（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。直營租賃框架協議於二零二四年十二月三十一日續期，自二零二五年一月一日起為期三年。於二零二六年六月三十日，已根據直營租賃框架協議訂立十四份租賃協議。交易詳情載列於春泉產業信託日期為二零二二年五月三日的通函及春泉產業信託日期為二零二四年十二月三十一日的公告。

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。租賃協議於二零二四年十二月三十一日續期，自二零二五年一月一日起為期三年。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及春泉產業信託日期為二零二四年十二月三十一日的公告。

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

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，最新續期日為二零二五年十二月三十一日（「**停車場總租約**」），據此，本集團於華貿物業之停車位按固定租金包租予停車場營運商，須根據停車場管理及溢利攤分協議（見下文所述）經年度付款調整。停車場營運商為春泉產業信託之獨立第三方。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二三年十二月十五日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日的公告。

就停車場總租約而言，本集團（透過北京物業管理人）及北京國華之全資附屬公司（兩者均為其各自停車位之擁有人）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，其後於二零二三年十二月十五日及二零二五年十二月三十一日續約，以(i)委任停車場營運商就相關停車位提供管理服務；及(ii)載有釐定停車位所產生淨收入金額（經扣除停車管理費）之基準及各擁有人之應佔金額（「**停車場管理及溢利攤分協議**」，連同停車場總租約，統稱為「**停車場合約**」）。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二三年十二月十五日及二零二五年十二月三十一日的公告。

根據停車場總租約，二零二六年一月一日至二零二六年六月三十日期間之交易金額為人民幣1,054,944元。根據停車場管理及溢利攤分協議，(i)本集團於二零二六年一月一日至二零二六年六月三十日期間有權取得之淨收入為人民幣1,683,051元；及(ii)本集團於二零二六年一月一日至二零二六年六月三十日期間分攤停車管理費人民幣839,040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期間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	報告期間的開支 人民幣元
北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司	管理人之聯繫公司 ¹	物業管理	4,010,873
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	17,352,841

附註：

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

於二零一一年八月三十日，本集團與北京物業管理人訂立物業管理協議（「北京物業管理協議」），內容有關北京物業管理人就華貿物業提供若干物業管理、租賃管理及市場營銷服務。根據北京物業管理協議，將每月向北京物業管理人支付相等於華貿物業每月總收入 2% 之物業管理費，作為獲提供服務之代價。於二零二三年八月二十五日，北京物業管理協議按相同條款及條件續期 28 個月，自二零二三年九月一日起，並於二零二五年十二月三十一日止。於二零二五年十二月三十一日，北京物業管理協議按相同條款及條件續訂 36 個月，自二零二六年一月一日起生效，並於二零二八年十二月三十一日屆滿。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二三年八月二十五日及二零二五年十二月三十一日的公告。

2. 於二零二二年九月二十五日，本集團與惠州物業管理人就惠州物業管理人提供之若干物業管理服務訂立物業管理協議（「惠州物業管理協議」），自二零二二年九月二十八日起至二零二四年十二月三十一日止。根據惠州物業管理協議，惠州物業管理人將有權收取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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團與惠州物業管理人訂立補充協議，將惠州物業管理協議續期三年，由二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止（該續期協議為「續期惠州物業管理協議」）。根據續期惠州物業管理協議，惠州物業管理人有權收取相等於惠州物業所產生年度收入 4% 之費用，以及相等於惠州物業管理人人力資源成本及相應增值稅之費用，作為其就惠州物業提供物業管理服務的代價。惠州物業管理人亦據此有權於惠州物業營運及宣傳期間就使用「華貿天地」相關商標（由惠州物業管理人之附屬公司擁有）作指定用途收取每年人民幣 3.6 百萬元之特許費用。續期惠州物業管理協議的詳情載於春泉產業信託日期為二零二四年十二月三十一日的公告。

關連人士交易（續）

於二零二三年十二月十五日，本集團及北京國華（兩者均為物業各自部分之擁有人）已共同訂立自二零二四年一月一日起為期24個月的服務合約，以委任公用地方管理人（「**公用地方管理人**」）北京華貿物業顧問有限公司對該發展項目內相關公用地方提供保養及管理服務（「**公用地方服務合約**」）。於二零二五年十二月三十一日，公用地方服務合約按相同條款及條件續訂36個月，自二零二六年一月一日起生效，並於二零二八年十二月三十一日屆滿。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二三年十二月十五日及二零二五年十二月三十一日的公告。

本集團負責其應付公用地方管理人的管理費部分，該費用乃參考本集團物業面積釐定。根據公用地方服務合約，本集團應付公用地方管理人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，而於報告期間該筆管理費金額為人民幣1,642,425元。公用地方管理人為春泉產業信託之獨立第三方。

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（「**北京樓宇管理人**」）（作為RCA01（春泉產業信託之特定用途公司）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，自二零二二年一月一日起計為期三年，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**」）。於二零二四年十二月三十一日，北京樓宇管理人與數字華貿服務供應商訂立補充協議，將數字華貿系統服務合約再續期，自二零二五年一月一日起為期三年。交易詳情載於春泉產業信託日期為二零二四年十二月三十一日的公告。根據數字華貿系統服務合約，於二零二六年一月一日至二零二六年六月三十日期間之服務費為人民幣50,000元。

與受託人關連人士之關連人士交易

下表載列報告期間本集團與受託人關連人士（包括受託人、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	報告期間的收入／（開支） 人民幣元
租賃交易			
德意志銀行及其聯繫公司	受託人關連人士	租賃	12,139,003 ¹
一般銀行及金融服務			
德意志銀行	受託人關連人士	銀行存款已收／ 應收利息收入	798,008 ²
德意志銀行	受託人關連人士	銀行收費	(9,315) ³

關連人士交易（續）

附註：

1. 於二零二六年六月三十日，本集團持有受託人關連人士的租賃按金人民幣8,971,760元。

於二零一六年十一月一日，春泉產業信託（透過北京物業管理人）（作為業主）與受託人關連人士德意志銀行（中國）有限公司（作為租戶）就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的若干辦公室訂立租賃協議，自二零一六年十二月一日起計為期五年。於二零二一年十月及二零二一年十一月，租賃協議下的若干辦公室續租五年，自二零二一年十二月一日起生效。於二零二五年十二月，租賃協議項下的若干辦公室物業重續五年，自二零二六年一月一日起生效。

於二零一六年三月一日，春泉產業信託（透過北京物業管理人）（作為業主）與受託人關連人士中德證券有限公司（作為租戶）就春泉產業信託擁有之位於華貿物業的若干辦公室訂立租賃協議，自二零一六年五月一日起計為期五年，其後續簽五年，自二零二一年五月一日起生效。於二零二一年四月，租賃協議再續簽五年，自二零二一年五月一日起生效。於二零二五年六月，租賃協議項下若干辦公室物業重續五年，自二零二六年五月一日起生效。

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

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	報告期間 租金收入 人民幣元
德意志銀行及其聯繫公司	受託人關連人士	租賃華貿中心1座 第27及28層 若干處所及招牌收入	5,564,151
中德證券	受託人關連人士	租賃華貿中心1座 第22及第23層 若干處所及招牌收入	6,574,852

管理人及受託人就與受託人關連人士的企業融資交易的確認

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

豁免嚴格遵守

證監會已批准就春泉產業信託及／或其附屬公司與其關連人士之間的若干關連人士交易豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下的單位持有人披露及批准規定（「豁免」）。此豁免之授出附帶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按照房地產投資信託基金守則第8.14段所載要求在春泉產業信託半年度及年度報告中披露（「豁免條件」）。

於報告期間，春泉產業信託一直遵守必要豁免條件（如適用）。

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

二零一五年豁免延期已於二零一七年十二月三十一日（「到期日」）到期。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。管理人於報告期間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。

關連人士交易（續）

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）須在將會發表的下一份半年度報告或年度報告內披露。

於報告期間，春泉產業信託及／或其附屬公司應付管理人費用總額為人民幣26.78百萬元。以基金單位形式支付之管理人費用為19.23百萬港元，以現金形式支付之管理人費用為9.31百萬港元。基於管理人於二零二五年十二月一日所作選擇，內容有關管理人已根據信託契約就截至二零二六年十二月三十一日止年度因春泉產業信託任何房地產所產生的基本費用選擇以20%現金及80%基金單位形式支付，而浮動費用則全部以現金形式支付。

於報告期間，根據信託契約應付受託人之費用為人民幣0.82百萬元。

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期間的綜合財務報表附註8及12。

收購惠州物業

於二零二六年六月三十日，尚欠Huamao Property的聯營公司Huamao Focus Limited（「境外賣方」）的稅款為人民幣1.2百萬元，將在境外賣方履行中國間接轉讓規則規定的若干義務及支付中國間接轉讓規則規定的相應稅款後結算。

權益披露

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

管理人、管理人的董事或高級行政人員所持權益

於二零二六年六月三十日，下表所載人士為管理人、管理人的董事或高級行政人員，故均屬於房地產投資信託基金守則項下春泉產業信託之關連人士。就管理人所知，彼等所持有或擁有春泉產業信託基金單位之權益如下：

		於二零二六年 六月三十日		於二零二五年 十二月三十一日		
名稱／姓名	身份／權益性質	所持有基金		所持有基金		權益變動 百分比
		單位數目 (好倉)	權益概約 百分比 ¹	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	78,718,994	5.32%	66,513,342	4.50%	+0.82%
董事						
Toshihiro Toyoshima	實益擁有人／個人權益	1,652,000	0.11%	1,652,000	0.11%	0.00%
邱立平 ³	實益擁有人／個人權益	1,860,000	0.13%	1,708,000	0.12%	+0.01%
林耀堅 ³	實益擁有人／個人權益	1,961,000	0.13%	1,796,000	0.12%	+0.01%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,481,041,212個(不包括於庫存持有的4,442,000個基金單位)及1,477,981,560個(不包括於庫存持有的2,237,000個基金單位)為基準。
2. 於報告期間已向管理人發行合共5,264,652個新基金單位及向管理人轉售7,374,000個庫存基金單位作為管理人費用。管理人於二零二六年六月三十日實益擁有78,718,994個基金單位(二零二五年十二月三十一日：66,513,342個基金單位)。
3. 根據獨立非執行董事酬金安排，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，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(「獨立非執行董事酬金安排」)，詳情載於獨立非執行董事酬金安排。有關詳情，請參閱本報告第24頁「企業管治」一節「披露獨立非執行董事酬金安排」分節。於二零二六年六月三十日，以上各獨立非執行董事所作年度選擇概無變更，而童書盟女士選擇100%現金薪酬。

權益披露 (續)

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，概無管理人、管理人的董事或高級行政人員實益擁有(或被視作擁有)根據證券及期貨條例第XV部須知會管理人及聯交所或根據個人戶口交易守則僅須知會管理人的任何基金單位及相關基金單位權益或持有任何基金單位淡倉(視乎情況而定)。

房地產投資信託基金守則項下之重大單位持有人所持權益

於二零二六年六月三十日，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／姓名	身份／權益性質	於二零二六年 六月三十日		於二零二五年 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	
RCAC ²	受控制法團權益／ 公司權益	380,274,452	25.68%	380,274,452	25.73%	-0.05%
Sumitomo Mitsui Banking Corporation ³	於股份擁有抵押權益／ 其他權益之人士	334,720,159	22.60%	334,720,159	22.65%	-0.05%
Mercuria Holdings Co., Ltd. ⁴	受控制法團權益及 實益擁有人／公司權益 及實益權益	463,979,811	31.33%	451,542,159	30.55%	+0.78%
PAG ⁵	受控制法團權益／ 公司權益	169,552,089	11.45%	169,552,089	11.47%	-0.02%
單偉健 ⁶	受控制法團權益／ 公司權益	169,552,089	11.45%	169,552,089	11.47%	-0.02%
房超 ⁷	受控制法團權益／ 公司權益	363,226,420	24.53%	363,226,420	24.58%	-0.05%
Lin Minghan ⁷	受控制法團權益／ 公司權益	363,226,420	24.53%	363,226,420	24.58%	-0.05%
Chia Seok Eng ⁷	受控制法團權益／ 公司權益	363,226,420	24.53%	363,226,420	24.58%	-0.05%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,481,041,212個(不包括於庫存持有的4,442,000個基金單位)及1,477,981,560個(不包括於庫存持有的2,237,000個基金單位)為基準。
2. RCA Fund實益擁有380,274,452個基金單位(包括於淡倉之334,720,159個基金單位)。按照管理人獲得的資料，RCAC是RCA Fund的普通合夥人。RCAC對RCA Fund的管理、控制及營運擁有獨家權利，因此視為擁有RCA Fund所持基金單位的權益。
3. 於淡倉之334,720,159個基金單位持有權益指RCA Fund使用上述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。有關於RCA Fund權益之詳情，請參閱上文附註2。
4. 根據於二零二六年五月十九日提交的權益披露通告，Mercuria Holdings Co., Ltd. (「**Mercuria Holdings**」)於合共463,979,811個基金單位擁有權益，其包括透過非100%受控制實體(包括管理人)持有的459,225,446個基金單位(包括淡倉的334,720,159個基金單位)及透過其自身持有的4,754,365個基金單位。於上述通告之後，管理人已分別根據二零二六年六月一日及二零二六年六月二十九日提交的權益披露通告，通過轉讓總數232,000個基金單位向其獨立非執行董事支付報酬。Mercuria Holdings於二零二六年六月三十日擁有或被視為擁有463,747,811個基金單位的權益，其中包括458,993,446個基金單位的公司權益及4,754,365個基金單位的實益權益。458,993,446個基金單位的非100%受控制實體權益包括(i) 47.19%受控制實體(RCA Fund)直接持有的380,274,452個基金單位(包括淡倉之334,720,159個基金單位)；及(ii)由80.40%的受控制實體(管理人)直接持有的78,718,994個基金單位。RCA Fund之權益詳情請參閱上文附註2。RCA Fund亦由Mercuria Investment Co. Ltd.管理。
5. 該等169,552,089個基金單位由Spirit Cayman Ltd.實益擁有。根據PAG所作出於二零二三年七月十一日提交的權益披露通告：
 - (a) PARE (Cayman) Limited (為SCREP VI Management, LLC 100%股權之控制實體)、PAG Investment Advisors Pte. Ltd. (作為SCREP VI Management, LLC之管理人)、SCREP VI Management, LLC (為SCREP VI, L.P.及SCREP VI Feeder A, L.P.之普通合夥人)、SCREP VI Feeder A, L.P. (為SCREP VI, L.P.之有限合夥人及控制其75.33%股權)、SCREP VI, L.P. (為SCREP VI Holdings L.P. 100%股權之控制實體)及SCREP VI Holdings L.P. (為Spirit Cayman Ltd. 100%股權之控制實體)被視作持有169,552,089個基金單位(為Spirit Cayman Ltd.直接持有的同一組基金單位)權益；
 - (b) PAG Real Estate Limited透過其100%受控制實體PARE (Cayman) Limited及PAG Investment Advisors Pte. Ltd.持有169,552,089個基金單位權益；及
 - (c) PAG透過其100%受控制實體PAG Real Estate Limited持有169,552,089個基金單位權益。
6. 根據於二零二三年七月十一日提交之通告，單偉健被視為根據上文附註5，通過PAG (為持有PAG 34.67%權益的控制人士)而於169,552,089個基金單位中擁有權益。
7. 根據於二零二三年九月二十一日提交之通告，Huamao Property Holdings Limited (「**Huamao Property**」)合計持有360,188,420個基金單位權益，其中303,687,678個基金單位透過其100%受控制實體(China Orient Stable Value Fund Limited、Alpha Great Global Limited及Jade Wave Global Limited)持有，56,500,742個基金單位則由其自行持有。根據於二零二六年六月三十日管理人所獲資料，該等363,226,420個基金單位包括(i) Huamao Property直接持有之59,538,742個基金單位之權益；(ii)100%受控制實體(Alpha Great Global Limited)直接持有之289,375,029個基金單位之權益；及(iii)100%受控制實體(Jade Wave Global Limited)直接持有之14,312,649個基金單位之權益。下文所提交的權益披露通告與Huamao Property擁有權益及視作將擁有權益之同批基金單位相關：
 - (a) 根據於二零二三年九月二十一日提交之通告，RCA02 (為Huamao Property 41.84%股權之控制實體)、Diligent Glory Investments Limited (為RCA02 100%股權之控制實體)、Risun Holdings Limited (為Diligent Glory Investments Limited 100%股權之控制實體及Huamao Property 17.68%股權之控制實體)及房超(為Risun Holdings Limited 80%股權之控制人士)被視作持有363,226,420個基金單位(即Huamao Property直接及間接持有之同批基金單位)權益。
 - (b) 根據二零二三年九月二十一日提交之通告，Siberite Limited (為Huamao Property 40.48%股權之控制實體)及Lin Minghan (為Siberite Limited 50%股權之控制人士)被視作持有363,226,420個基金單位(即Huamao Property直接及間接持有之同批基金單位)權益。
 - (c) 根據二零二三年九月二十一日提交之通告，Siberite Limited (為Huamao Property 40.48%股權之控制實體)、Pebblebay Capital Corp (為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363,226,420個基金單位(即Huamao Property直接及間接持有之同批基金單位)權益。

權益披露 (續)

除上文所披露者外及按管理人所獲資料，於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，擁有5%或以上但10%以下基金單位權益的任何人士(除管理人、其董事或高級行政人員或根據上文披露之房地產投資信託基金守則項下之春泉產業信託重大單位持有人以外)須根據證券及期貨條例第XV部條文向管理人及聯交所披露的基金單位權益及淡倉如下：

名稱／姓名	身份／權益性質	於二零二六年 六月三十日		於二零二五年 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	6.93%	102,604,639	6.94%	-0.01%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,481,041,212個(不包括於庫存持有的4,442,000個基金單位)及1,477,981,560個(不包括於庫存持有的2,237,000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，於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，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。



簡明綜合中期財務資料審閱報告

致春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的「管理人」)董事會的中期財務資料審閱報告

引言

我們已審閱列載於第41至72頁的簡明綜合中期財務資料，此簡明綜合中期財務資料包括春泉產業信託(「春泉產業信託」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於二零二六年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合分派聲明、簡明綜合權益及單位持有人應佔資產淨值變動表及簡明綜合現金流量表，以及解釋性附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就簡明綜合中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及國際會計準則第34號「中期財務報告」。管理人董事須負責根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報此簡明綜合中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對此簡明綜合中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，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。

審閱範圍

我們已根據國際審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱簡明綜合中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

根據審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的簡明綜合中期財務資料在各重大方面未有根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二六年八月二十日

簡明綜合收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
收益	6	289,617	322,558
物業經營開支	7	(84,590)	(85,914)
物業收入淨額		205,027	236,644
一般及行政開支	8	(35,335)	(39,442)
投資物業公允價值虧損	14	(367,278)	(12,015)
其他虧損，淨額	9	(397)	(138,749)
營運(虧損)/溢利		(197,983)	46,438
出售一間附屬公司之收益		—	2,907
銀行利息收入		3,431	4,634
計息借貸之融資成本	10	(52,672)	(47,717)
除稅及與單位持有人交易前的(虧損)/溢利		(247,224)	6,262
所得稅抵免/(開支)	11	2,698	(26,554)
期內虧損(與單位持有人交易前)		(244,526)	(20,292)
已付單位持有人的分派：			
— 二零二四年末期分派		—	(104,298)
— 二零二五年末期分派(附註i)		(46,268)	—
		(290,794)	(124,590)
指：			
單位持有人應佔資產淨值變動，不包括發行新基金單位、			
購回以供註銷的基金單位及庫存基金單位		(287,696)	(144,494)
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額		(342)	4,500
非控股權益		(2,756)	15,404
		(290,794)	(124,590)
以下各項應佔期內虧損(與單位持有人交易前)：			
— 單位持有人(附註ii)		(241,770)	(35,696)
— 非控股權益		(2,756)	15,404
		(244,526)	(20,292)

附註：

(i) 截至二零二五年十二月三十一日止年度的二零二五年末期分派人民幣46,268,000元於截至二零二六年六月三十日止六個月支付。截至二零二六年六月三十日止六個月的分派總額於簡明綜合分派聲明內呈列。

(ii) 每個基金單位虧損乃按單位持有人應佔與單位持有人交易前的期內虧損和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註13。

第48至72頁的附註屬該簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

簡明綜合全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

附註	與單位 持有人 交易前 (未經審核) 人民幣千元	與單位 持有人 交易 (附註 i) (未經審核) 人民幣千元	與單位 持有人 交易後 (附註 ii) (未經審核) 人民幣千元	非控股權益 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
截至二零二六年六月三十日止六個月					
期內虧損	(241,770)	241,428	(342)	(2,756)	(3,098)
其他全面收益：					
可能重新分類至簡明 綜合收益表的項目					
換算附屬公司財務報表的匯兌收益	24,605	—	24,605	—	24,605
可能不會重新分類至簡明 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	(24,263)	—	(24,263)	—	(24,263)
期內全面虧損總額	(241,428)	241,428	—	(2,756)	(2,756)
截至二零二五年六月三十日止六個月					
期內虧損	(35,696)	40,196	4,500	15,404	19,904
其他全面收益：					
可能重新分類至簡明綜合 收益表的項目					
換算附屬公司財務報表的匯兌收益	16,342	—	16,342	—	16,342
可能不會重新分類至簡明 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	(20,842)	—	(20,842)	—	(20,842)
期內全面收益總額	(40,196)	40,196	—	15,404	15,404

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46,268,000元(二零二五年：人民幣104,298,000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、購回以供註銷的基金單位及庫存基金單位)減少人民幣287,696,000元(二零二五年：人民幣144,494,000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。由於單位持有人之資金歸類為金融負債，給予單位持有人的分派及單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位及購回以供註銷的基金單位)歸類為簡明綜合收益表內確認的融資成本一部分。因此，與單位持有人交易後全面收益總額為零。

第48至72頁的附註屬該簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

簡明綜合分派聲明

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
單位持有人應佔與單位持有人交易前的期內虧損	(241,770)	(35,696)
調整：		
— 單位持有人應佔投資物業的公允價值虧損	342,869	14,753
— 衍生金融工具公允價值虧損淨額	53,550	143,708
— 與單位持有人應佔有關投資物業公允價值變動有關的遞延稅項	(8,741)	5,667
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用	16,422	17,769
— 銀行借貸的主要負債部分的交易成本攤銷	10,922	26,485
— 出售一間附屬公司之收益	—	(2,907)
— 未變現匯兌收益	(115,109)	(67,453)
期內可供分派收入(附註 ii)	58,143	102,326
期內分派總額(附註 iii)	52,329	102,326
期內分派總額佔可供分派收入百分比	90%	100%
期內單位持有人每個基金單位所獲分派		
— 將付每個基金單位的中期分派(附註 iv、v 及 vi)	4.0 港仙	7.6 港仙

簡明綜合分派聲明 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

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：

單位持有人每個基金單位所獲分派 — 每個基金單位的中期分派	人民幣 3.5 分	人民幣 7.0 分
期內每個單位分派	人民幣 3.5 分	人民幣 7.0 分

- (ii) 根據信託契約的條款，可供分派收入指單位持有人應佔與單位持有人交易前的期內虧損，並已作出調整以抵銷期內簡明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%。在春泉產業信託擁有滿足業務所需資金以外的資金盈餘並以此為限下，管理人亦可酌情在春泉產業信託至少90%可供分派收入總額以外作出分派。
- (iv) 截至二零二六年六月三十日止六個月，已購回9,579,000個基金單位作為庫存基金單位。於二零二六年三月二十四日及二零二六年四月三十日，分別合共發行及／或轉售5,713,646個基金單位及6,925,006個基金單位作為支付部分管理人費用。因此，截至二零二六年六月三十日止六個月中期分派每個基金單位4.0港仙按該期間將支付予單位持有人中期分派人民幣52,329,000元及於二零二六年八月二十日(即中期分派的宣派日期)已發行基金單位(不包括庫存基金單位)1,481,041,212個計算並約整至最接近0.1港仙。截至二零二六年六月三十日止六個月單位持有人之分派指期內春泉產業信託的可供分派收入總額的分派比率為90%(二零二五年：100%)。截至二零二六年六月三十日止六個月的中期分派預期將於二零二六年十月二十三日支付予單位持有人。
- (v) 截至二零二五年六月三十日止六個月，1,222,000個基金單位已購回作為庫存基金單位。於二零二五年三月二十五日及二零二五年四月三十日，分別合共發行5,467,525個基金單位及5,752,993個基金單位作為支付部分管理人費用。於二零二五年七月，540,000個基金單位購回作為庫存基金單位。於二零二五年八月二十日，合共5,843,903個基金單位被發行，作為支付部分管理人費用。因此，截至二零二五年六月三十日止六個月中期分派每個基金單位7.6港仙按該期間將支付予單位持有人中期分派人民幣102,326,000元及於二零二五年八月二十一日(即中期分派的宣派日期)已發行基金單位1,474,343,541個(不包括庫存基金單位)計算並約整至最接近0.1港仙。
- (vi) 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。

第48至72頁的附註屬該簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產			
投資物業	14	10,714,730	11,079,600
受限制銀行結餘	17	373,398	383,044
貿易及其他應收款項	16	56,635	53,794
現金及現金等價物	17	252,224	291,573
總資產		11,396,987	11,808,011
負債，不包括單位持有人應佔資產淨值			
計息借貸	19	4,487,218	4,636,402
衍生金融工具	15	117,340	67,411
遞延稅項負債	20	139,324	152,179
租賃負債	18	196,767	188,342
貿易及其他應付款項	18	182,687	204,782
應付所得稅		34,847	33,577
總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值		5,158,183	5,282,693
非控股權益		993,234	995,990
單位持有人應佔資產淨值		5,245,570	5,529,328
已發行基金單位(不包括庫存基金單位)(千個)	21	1,481,041	1,477,982
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
人民幣		3.54	3.74
港元		4.08	4.14

本身及代表春泉資產管理有限公司(管理人)之董事會

Toshihiro Toyoshima

主席

鍾偉輝

執行董事

第 48 至 72 頁的附註屬該簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

簡明綜合權益及單位持有人應佔資產淨值變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	儲備 (未經審核) 人民幣千元	單位持有人 應佔資產淨值 (未經審核) 人民幣千元	非控股權益 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
於二零二六年一月一日	—	5,529,328	995,990	6,525,318
與單位持有人交易前的期內虧損	—	(241,770)	(2,756)	(244,526)
換算財務報表的匯兌收益	342	—	—	342
外匯儲備變動產生的款項(附註)	(342)	342	—	—
已付單位持有人的分派：				
—二零二五年末期分派	—	(46,268)	—	(46,268)
截至二零二六年六月三十日止六個月 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	—	(287,696)	(2,756)	(290,452)
發行基金單位(附註21)	—	6,906	—	6,906
購回作為庫存基金單位的基金單位(附註21)	—	(2,968)	—	(2,968)
於二零二六年六月三十日	—	5,245,570	993,234	6,238,804
於二零二五年一月一日	—	5,887,408	965,291	6,852,699
與單位持有人交易前的期內虧損	—	(35,696)	15,404	(20,292)
換算財務報表的匯兌虧損	(4,500)	—	—	(4,500)
外匯儲備變動產生的款項(附註)	4,500	(4,500)	—	—
已付單位持有人的分派：				
—二零二四年末期分派	—	(104,298)	—	(104,298)
截至二零二五年六月三十日止六個月 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	—	(144,494)	15,404	(129,090)
發行基金單位(附註21)	—	18,870	—	18,870
購回作為庫存基金單位的基金單位(附註21)	—	(2,060)	—	(2,060)
於二零二五年六月三十日	—	5,759,724	980,695	6,740,419

附註：該金額指期內用以抵銷儲備變動的保留溢利。

第48至72頁的附註屬該簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
來自經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	22	180,691	190,313
已收取利息		3,431	4,634
已付所得稅		(8,887)	(12,331)
經營活動產生的現金淨額		175,235	182,616
來自投資活動的現金流量			
添置投資物業		(2,408)	(3,799)
出售投資物業		—	222,259
(用於)／產生自投資活動的現金淨額		(2,408)	218,460
來自融資活動的現金流量			
已付利息		(106,447)	(85,040)
租賃負債付款		—	(319)
借貸所得款項		12,010	2,383
償還借貸		(55,468)	(12,516)
受限制銀行結餘變動		5,973	(21,627)
應付非控股權益之股息減少		(9,600)	—
購回已發行基金單位		(9,682)	(2,059)
單位持有人之分派		(46,268)	(104,298)
用於融資活動的現金淨額		(209,482)	(223,476)
現金及現金等價物增加淨額		(36,655)	177,600
期初現金及現金等價物		291,573	270,916
現金及現金等價物之匯兌虧損		(2,694)	(2,564)
期末現金及現金等價物		252,224	445,952

第 48 至 72 頁的附註屬該簡明綜合中期財務資料不可或缺的一部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

春泉產業信託(「春泉產業信託」)是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。春泉產業信託於二零一三年十一月二十五日成立，其基金單位於二零一三年十二月五日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。春泉產業信託受春泉資產管理有限公司(「管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於二零一三年十一月十四日訂立的信託契約(經日期為二零一五年五月二十二日之首份補充契約、日期為二零二一年五月二十八日之首份修訂及重述契約及日期為二零二四年九月二十日之第二份修訂及重述契約修訂及補充，統稱「信託契約」)與香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)管治。管理人的註冊辦事處地址為香港中環皇后大道中31號陸海通大廈26樓2602室，而受託人的註冊辦事處地址則為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。

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

簡明綜合中期財務資料以人民幣(「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 編製基準

截至二零二六年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃根據國際會計準則理事會所頒佈國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。簡明綜合中期財務資料應與集團根據國際財務報告會計準則所編製於二零二五年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

3 會計政策

除下文所述者外，集團所應用會計政策與截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納者貫徹一致，詳情載於該等年度財務報表。

集團採納的現有準則的修訂本及改進

集團已採納國際會計準則理事會所頒佈自二零二六年一月一日或之後開始的年度會計期間強制生效的有關集團業務的所有新訂準則及現有準則的修訂本。

3 會計政策(續)

集團採納的現有準則的修訂本及改進(續)

於二零二六年生效的現有準則的修訂本及改進：

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號	金融工具分類及計量(修訂本)	二零二六年一月一日
國際財務報告準則第1號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第7號	香港財務報告會計準則年度改進—第11冊	二零二六年一月一日
國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第18號、 國際會計準則第1號、 國際會計準則第8號、 國際會計準則第36號、 國際會計準則第37號	財務報表中不確定性的披露(修訂本)	二零二六年一月一日

採納該等現有準則的新修訂本及改進不會對集團的會計政策或業績及財務狀況及／或該等簡明綜合中期財務資料載列之披露造成重大影響。

尚未採納的新訂準則及現有準則的修訂本

以下為已頒佈但尚未生效且集團並未提早採納的新訂準則及現有準則的修訂本。

		於下列日期或之後開始 的會計期間生效
國際財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露(新訂準則)	二零二七年一月一日
國際財務報告準則第19號	無公共責任的附屬公司：披露事項(新訂準則)	二零二七年一月一日
國際會計準則第21號	換算至惡性通貨膨脹呈列貨幣(修訂本)	二零二七年一月一日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間出售資產或 注資(修訂本)	待定

集團將於上述新訂準則及現有準則的修訂本生效時予以採納。集團已開始評估該等新訂準則及現有準則的修訂本的影響，預計採納新訂準則及現有準則的修訂本將不會對集團的經營業績或財務狀況造成重大影響。採納國際財務報告準則第18號將不會對集團的經營業績或財務狀況造成任何影響，但預期會導致簡明綜合收益表的呈列有所變化。

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14。

(b) 衍生金融工具公允價值之估計

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

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

5 財務風險

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。

簡明綜合中期財務資料並無包括須載入年度財務報表的所有財務風險管理資料及披露事項，並應與集團於二零二五年十二月三十一日的年度財務報表一併閱覽。

風險管理政策、公允價值估計及公允價值層級自年終以來概無任何變動。

6 收益及分部資料

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

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，來自中國內地投資物業租戶的收益為人民幣289.6百萬元（二零二五年六月三十日：人民幣313.2百萬元）及來自英國投資物業租戶的收益為零（二零二五年六月三十日：人民幣9.4百萬元）。於二零二六年六月三十日，人民幣10,715百萬元（二零二五年十二月三十一日：人民幣11,080百萬元）之投資物業位於中國內地。

集團收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
收益		
租金收入	285,505	316,307
停車場收入	968	1,649
其他收入(附註i)	3,144	4,602
	289,617	322,558

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。

7 物業經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
物業管理費用	21,364	20,564
物業稅(附註i)	32,637	34,357
其他稅項(附註ii)	2,690	1,663
預扣稅(附註iii)	18,874	20,143
租賃佣金	2,598	2,311
廣告及推廣開支	6,023	5,057
復原成本	—	1,276
其他	404	543
	84,590	85,914

附註：

- (i) 物業稅指位於中國內地的房產稅及土地使用稅。適用於集團中國內地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) 其他稅項指中國內地的城市維護建設稅、教育附加費、消費稅、車船稅、增值稅及印花稅。
- (iii) 預扣稅乃按北京物業租賃業務收益及境內利息收入的10%計算。

8 一般及行政開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
管理人費用(附註i)	26,778	28,237
信託費用	818	914
估值費用	69	331
法律及其他專業服務費(附註ii)	3,934	5,903
其他	3,736	4,057
	35,335	39,442

附註：

- (i) 管理人費用明細載於附註12。
- (ii) 截至二零二五年六月三十日止六個月，與出售英國投資組合有關的管理人費用人民幣1.3百萬元(附註12)、信託費用人民幣0.1百萬元及核數師薪酬人民幣0.5百萬元已計入出售一間附屬公司之收益的計算內。

9 其他虧損，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
按公允價值計入損益的衍生金融工具公允價值虧損淨額	(53,550)	(143,708)
匯兌收益，淨額	53,152	4,836
其他收益	1	123
	(397)	(138,749)

10 計息借貸融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
銀行借貸利息開支(附註i)	(115,023)	(151,127)
衍生金融工具利息(開支)/收入	(438)	40,793
銀行借貸匯兌收益(附註ii)	62,789	62,617
	(52,672)	(47,717)

附註：

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

11 所得稅(抵免)／開支

就業務營運位於中國內地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 7(iii)。

就業務營運位於中國內地惠州的附屬公司而言，其須按 25% 的稅率繳納企業所得稅。

自二零二三年三月三十一日起，英國附屬公司(已於二零二五年三月出售)須按 25% 的稅率繳納企業所得稅。

中國內地就股息收入徵收的預扣稅(如須繳納預扣稅)按股息收入的 5% (二零二五年：5%) 計算。

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。

於簡明綜合收益表扣除的所得稅開支款項指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅	10,157	14,955
股息收入預扣稅	—	3,265
遞延稅項	(12,855)	8,334
	(2,698)	26,554

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
除所得稅及與單位持有人交易前的(虧損)／溢利	(247,224)	6,262
不包括中國內地業務營運產生的毋須繳納所得稅的虧損(附註 7(iii))	207,018	36,909
	(40,206)	43,171
按香港利得稅稅率 16.5% (二零二五年：16.5%) 計算之稅項	(6,634)	7,123
不同稅率對香港境外業務的影響	3,825	9,693
毋須課稅收入	(5,249)	(12,462)
不可扣稅開支	5,360	18,935
股息收入預扣稅	—	3,265
	(2,698)	26,554

12 管理人費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
基本費用(附註 i)	21,352	21,889
浮動費用(附註 ii)	5,426	6,348
出售費用(附註 iii)	—	1,251
	26,778	29,488

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) 出售費用－按出售英國組合之代價 0.5% 收取(「出售費用」，定義見信託契約)。

根據管理人於二零二五年十二月一日及二零二四年十二月四日作出的選擇，根據信託契約，就截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月春泉產業信託之任何房地產產生之費用，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% 以基金單位形式支付(二零二五年：相同)，而將支付予管理人的浮動費用則全數以現金形式支付(二零二五年：相同)。

13 每個基金單位虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
單位持有人應佔期內虧損(與單位持有人交易前)	(241,770)	(35,696)
就計算每個基金單位基本盈利的期內基金單位加權平均數	1,478,501,446	1,463,493,230
就管理人費用具攤薄作用的可發行基金單位的調整	—	—
就計算每個基金單位攤薄盈利的期內基金單位加權平均數	1,478,501,446	1,463,493,230
單位持有人應佔以與單位持有人交易前虧損 為基準的每個基金單位基本虧損	(人民幣 16.4 分)	人民幣 2.4 分
單位持有人應佔以與單位持有人交易前虧損 為基準的每個基金單位攤薄虧損	(人民幣 16.4 分)	人民幣 2.4 分

就管理人費用可發行的基金單位被視為對截至二零二六年六月三十日止六個月的每個基金單位基本虧損具有反攤薄影響，因此未計入每個基金單位攤薄虧損的計算中。

14 投資物業

	截至 二零二六年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
期／年初	11,079,600	11,252,000
添置	2,408	12,194
於綜合收益表確認的公允價值變動	(367,278)	(184,594)
期／年末	10,714,730	11,079,600

附註：

- (i) 集團投資物業包括位於北京及惠州(二零二五年十二月三十一日：北京及惠州)。

於北京，投資物業包括位於中國北京市建國路79號及81號的一、二號寫字樓及約608個停車位。RCA01已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於二零五三年十月二十八日屆滿。

- (ii) 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。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，投資物業已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註19)。

於二零二五年二月十八日，集團與一名獨立第三方買家訂立買賣協議以出售英國物業。出售事項已於二零二五年三月十日獲單位持有人批准，並於二零二五年三月二十八日完成。

14 投資物業（續）

估值流程

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

管理人就財務報告檢討獨立估值師進行的估值。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。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日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交叉核查。

估值法

中國內地投資物業

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。

14 投資物業（續）

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			
於二零二六年六月三十日	—	—	10,714,730
於二零二五年十二月三十一日	—	—	11,079,600

期／年內，第一、第二及第三級之間並無轉撥（二零二五年十二月三十一日：無）。

釐定公允價值的重要不可觀察輸入值

(i) 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。於二零二六年六月三十日進行估值時，收入資本化法所使用資本化比率為4.5%（二零二五年十二月三十一日：4.5%）。

(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。估值所採納的平均每月市場租金介乎每平方米人民幣298元至人民幣345元（二零二五年十二月三十一日：介乎人民幣308元至人民幣357元），不包括增值稅。

(ii) 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。於二零二六年六月三十日進行估值時，收入資本化法所使用資本化比率為6.5%（二零二五年十二月三十一日：6.5%）。

(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。所採納的平均每月市場租金介乎每平方米人民幣115元至人民幣288元（二零二五年十二月三十一日：介乎人民幣118元至人民幣294元），不包括增值稅。

15 衍生金融工具

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
負債		
衍生金融工具	117,340	67,411

集團已訂立一項(二零二五年十二月三十一日：一項)交叉貨幣掉期，將人民幣交換為港元以管理財務風險，但並無根據國際財務報告準則第9號列作會計對沖。交叉貨幣掉期乃用以對沖借貸的浮動利率付款及外匯風險。

截至二零二六年六月三十日的總名義本金額1,570百萬港元(約人民幣1,364百萬元)(二零二五年十二月三十一日：1,570百萬港元(約人民幣1,418百萬元))將於二零二八年九月到期。

截至二零二六年六月三十日止六個月，集團錄得衍生金融工具公允價值虧損淨額為人民幣53,550,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：虧損人民幣143,708,000元)(附註9)，已於中期簡明綜合收益表內扣除。

衍生工具之賬面值預期將於未來十二個月後收回／結算。

16 貿易及其他應收款項

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收租金(附註v)	2,949	4,916
遞延應收租金(附註iv)	33,887	33,670
預付款	13,286	9,223
其他應收款項	6,513	5,985
	56,635	53,794

附註：

(i) 貿易及其他應收款項主要以人民幣計值，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，停車場收入其後向停車場營辦商收取。

(ii) 集團所面對中國內地尚未收訖應收租金的風險一般由相關租戶的租賃按金所保障(附註18)。

(iii) 於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，集團於中國內地的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) 按到期日列示的應收租金賬齡如下：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至30天	815	2,114
31至90天	80	1,031
90天以上	2,054	1,771
	2,949	4,916

(vi) 貿易及其他應收款項(遞延應收租金除外)的賬面值預期將於未來十二個月內收回。

17 受限制銀行結餘及現金及現金等價物

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
受限制銀行結餘	373,398	383,044
現金及現金等價物	252,224	291,573
	625,622	674,617

現金及現金等價物及受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
美元	159,517	147,773
人民幣	421,129	437,389
港元	43,423	87,481
其他	1,553	1,974
	625,622	674,617

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）。

該等結餘包括人民幣305百萬元（二零二五年：人民幣153百萬元），該款項存放於中國內地銀行賬戶，而該等資金的匯出須受外匯管制。

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：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及現金等價物 一年內	252,224	291,573
受限制銀行結餘 超過一年	373,398	383,044

18 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
租賃按金(附註i)	196,767	188,342
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	55,159	53,505
其他稅項撥備(附註ii)	5,981	5,363
應計費用及其他應付款項	121,547	145,914
	182,687	204,782

附註：

(i) 賬面值預期將根據協議條款結算如下：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	84,068	46,730
超過一年	112,699	141,612
	196,767	188,342

(ii) 其他稅項撥備指增值稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅撥備。

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

19 計息借貸

計息借貸的賬面值預期將於以下期間結算：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行借貸		
一年內	163,915	156,096
超過一年	4,323,303	4,480,306
	4,487,218	4,636,402

計息借貸乃以下列貨幣計值：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
港元	1,579,878	1,637,670
人民幣	2,117,957	2,158,506
日圓	789,383	840,226
	4,487,218	4,636,402

集團借貸於報告期／年末的利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
6個月或以內	4,487,218	4,636,402

由於借貸按浮動利率計息，該等計息借貸之賬面值與其公允價值相若。於二零二五年十二月三十一日的港元及人民幣計值借貸的若干比較金額已重新呈列。

19 計息借貸(續)

集團於二零二六年六月三十日的計息借貸詳情如下：

- (i) 一筆3年期有抵押定期貸款，名義金額為1,845百萬港元及人民幣1,526百萬元，將於二零二八年九月到期；
- (ii) 一筆10年期有抵押定期貸款，未償還金額為人民幣605百萬元，將於二零三二年三月到期；及
- (iii) 一筆3年期無抵押定期貸款，未償還金額為19,220百萬日圓，將於二零二八年九月到期。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，集團之投資物業(附註14)、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。

遞延稅項負債於期／年內之變動如下：

於二零二六年六月三十日(未經審核)	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
於二零二六年一月一日	120,900	31,279	152,179
簡明收益表中確認的遞延稅項抵免	(18,467)	5,612	(12,855)
期末	102,433	36,891	139,324

於二零二五年十二月三十一日(經審核)	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
於二零二五年一月一日	102,500	20,472	122,972
綜合收益表中確認的遞延稅項開支	18,400	10,807	29,207
年末	120,900	31,279	152,179

21 已發行基金單位

	基金單位數目	
	截至 二零二六年 六月三十日 止期間	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度
期／年初結餘	1,477,981,560	1,459,041,125
就管理人費用已發行的新基金單位	5,264,652	21,177,435
購回作為庫存基金單位及管理費的基金單位（附註ii）	(2,205,000)	(2,237,000)
期／年末結餘（附註i）	1,481,041,212	1,477,981,560

附註：

- (i) 截至二零二六年六月三十日，基金單位的成交市值為每個基金單位 1.60 港元（二零二五年十二月三十一日：1.69 港元）。按 1,481,041,212 個（二零二五年十二月三十一日：1,477,981,560 個）已發行基金單位（不包括庫存基金單位）計算，市場資本值為 2,370 百萬港元（約人民幣 2,058 百萬元）（二零二五年十二月三十一日：2,498 百萬港元（約人民幣 2,256 百萬元））。
- (ii) 截至二零二六年六月三十日止期間，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 9,579,000 個（二零二五年：4,159,000 個）基金單位，總額約為人民幣 12,900,000 元（二零二五年十二月三十一日：人民幣 6,434,000 元）。期內已轉售 7,374,000 個基金單位用於以基金單位形式支付管理人費用。

22 簡明綜合現金流量表附註

經營活動產生的現金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
除稅及與單位持有人交易前的(虧損)/溢利	(247,224)	6,262
投資物業的公允價值虧損	367,278	12,015
衍生金融工具的公允價值虧損淨額	53,550	143,708
出售一間附屬公司的收益	—	(2,907)
以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	16,422	17,769
銀行利息收入	(3,431)	(4,634)
計息借貸之融資成本	52,672	47,717
匯兌收益，淨額	(53,152)	(4,836)
營運資金變動前的營運溢利	186,115	215,094
貿易及其他應收款項增加	(957)	(1,881)
租金按金增加/(減少)	8,425	(5,804)
貿易及其他應付款項減少	(12,892)	(17,096)
	180,691	190,313

重大非現金變動：

- (i) 截至二零二六年六月三十日止六個月，管理人費用人民幣16,422,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣17,769,000元)以發行新基金單位結算。

23 應收未來最低租金

於二零二六年六月三十日，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：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	508,450	510,464
一至兩年	386,151	390,623
兩至三年	278,136	271,315
三至四年	129,811	174,427
四至五年	56,120	81,845
五年後	27,562	42,876
	1,386,230	1,471,550

附註：大部分經營租賃訂有固定租期，且租期為三年（二零二五年十二月三十一日：三年）。

24 關連方交易及關聯方交易與結餘

於截至二零二六年六月三十日止期間，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) 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」)名稱及於二零二六年六月三十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x及xi)	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
北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「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
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。

24 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

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
MIBJ租金收入	(i)	364	481
德意志銀行租金收入	(i)	5,564	7,057
中德證券租金收入	(i)	6,575	8,426
太盟北京租金收入	(i)	779	1,254
惠州華貿商業管理租金收入	(i)	1,658	1,579
德意志銀行利息收入	(ii)	798	794

(c) 關連方／關聯方開支

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
華瑞物業管理費用	(iii)	4,011	4,445
惠州華貿商業管理的物業管理費用	(iii)	17,353	15,979
已付及應付受託人的受託費用	(iv)	818	1,005
付予春泉資產管理有限公司的管理人費用	(v)	26,778	29,488
付予德意志銀行的銀行費用	(vi)	9	10

(d) 關連方／關聯方結餘

		於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
MIBJ租賃按金	(vii)	272	272
德意志銀行租賃按金	(vii)	3,819	530
中德證券租賃按金	(vii)	5,152	5,870
太盟北京租賃按金	(vii)	713	713
惠州華貿商業管理租賃按金	(vii)	989	1,077
應付Huamao Focus的代價	(viii)	1,153	1,201
應付管理人之管理人費用	(ix)	12,670	11,395

24 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：

- (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。截至二零二五年十二月三十一日止年度，額外信託費用人民幣91,430元已於因出售英國投資組合產生的出售一間附屬公司的收益中扣除。
- (v) 管理人費用乃按照信託契約收取。二零二五年管理人費用包括因出售英國投資組合所產生的出售一間附屬公司的收益中扣除的出售費用人民幣1,251,379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，已計入貿易及其他應付款項。
- (ix) 該金額為附註12所詳述的未結算管理人費用，已計入貿易及其他應付款項。
- (x) 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，最新續期日為二零二五年十二月三十一日(「停車場總租約」)，據此，集團於華貿物業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，其後於二零二五年十二月三十一日重續最新期限，以(i)委任停車場營運商就相關停車位提供管理服務；及(ii)載有釐定停車位所產生淨收入金額(經扣除停車管理費)之基準及各擁有人之應佔金額(「停車場管理及溢利攤分協議」，連同停車場總租約，統稱為「停車場合約」)。

根據停車場總租約，截至二零二六年六月三十日止六個月之交易金額為人民幣1,054,944元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣1,791,201元)。根據停車場管理及溢利攤分協議，(i)截至二零二六年六月三十日止六個月，集團有權取得之淨收入(經扣除停車管理費)為人民幣1,683,051元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣1,718,951元)；及(ii)截至二零二六年六月三十日止六個月，集團分攤停車管理費人民幣839,040元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣839,040元)。

24 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)

- (xi) 於二零二三年十二月十五日，集團及北京國華(兩者均為物業各自部分之擁有人)共同訂立服務合約為期24個月，以委任北京華貿物業顧問有限公司為公共地方管理人(「公共地方管理人」)，對該物業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，而截至二零二六年六月三十日止六個月，該筆管理費金額為人民幣1,642,425元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣1,642,464元)。公共地方管理人為春泉產業信託之獨立第三方。

- (xii) 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(「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」)。數字華貿系統服務合約隨後於二零二四年十二月三十一日續新。根據數字華貿系統服務合約，截至二零二六年六月三十日止六個月的服務費為人民幣50,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣50,000元)。

截至二零二六年六月三十日止期間，管理人董事(即主要管理人員)並無訂立任何交易(二零二五年：無)。

25 主要附屬公司

名稱	成立地點及 企業法人類型	主要業務 及經營地點	已發行股份／ 註冊股本詳情	所持權益	
				二零二六年	二零二五年
直接持有：					
RCA01	開曼群島， 有限責任	物業投資， 中國內地	1,000 股 每股面值 1 美元	100%	100%
RUK01 Limited	澤西，有限責任	投資控股， 澤西	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， 英屬處女 群島	1 股 每股面值 1 美元	100%	100%
Spring Finance Cayman Limited	開曼群島， 有限責任	投資控股， 開曼群島	1 股 每股面值 1 美元	100%	100%
間接持有：					
Huamao Capital Focus 03 Limited	英屬處女群島， 有限責任	投資控股， 英屬處女 群島	1 股 每股面值 1 美元	100%	100%
惠州市潤鑫商城 發展有限公司	中國內地， 有限責任	物業投資， 中國內地	人民幣 400,000,000 元	68%	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。

26 簡明綜合中期財務資料審批

簡明綜合中期財務資料於二零二六年八月二十日經管理人批准刊發。

績效表

於六月三十日	二零二六年	二零二五年	二零二四年
單位持有人應佔資產淨值	人民幣 5,245.57 百萬元	人民幣 5,759.72 百萬元	人民幣 6,078.03 百萬元
單位持有人應佔每個基金單位 資產淨值	4.08 港元	4.30 港元	4.59 港元
總借貸佔總資產百分比	39.4%	39.4%	40.6%
市場總值 ¹	人民幣 2,058.3 百萬元	人民幣 2,317.8 百萬元	人民幣 2,660.5 百萬元
已發行基金單位(不包括庫存基金單位)	1,481,041,212	1,469,039,643	1,450,217,368

截至六月三十日止六個月	二零二六年	二零二五年	二零二四年
最高單位成交價	1.73 港元	1.88 港元	2.29 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
最低單位成交價	1.18 港元	1.63 港元	1.77 港元
單位成交價相對每個基金單位 資產淨值之最高折扣	71.1%	62.1%	61.4%
每個基金單位分派 ²	4.0 港仙	7.6 港仙	9.0 港仙
每個基金單位淨收益率 ²	2.5%	4.4%	4.5%
每個基金單位(年化)淨收益率 ²	5.0%	8.8%	9.0%

附註：

1 市場總值按期間基金單位收市價乘以期末已發行基金單位(不包括庫存基金單位)數目計算。

2 每個基金單位淨收益率按各期間每個基金單位分派除以各期末的收市價計算。



公司資料

管理人

春泉資產管理有限公司
香港中環
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

鍾偉輝先生

非執行董事

許曉林先生
Tadashi Konno 先生

獨立非執行董事

童書盟女士
邱立平先生
林耀堅先生

管理人的負責人員

鍾偉輝先生
李子庭先生(自二零二六年七月三十一日起生效)
王峻松先生

管理人的公司秘書

富榮秘書服務有限公司

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

內部稽核師

立信德豪風險管理諮詢服務有限公司

受託人

德意志信託(香港)有限公司

總估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

法律顧問

貝克 • 麥堅時律師事務所

基金單位登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道 16 號
遠東金融中心 17 樓

投資者關係

電郵：ir@springreit.com

股份代號

香港：1426

網址

www.springreit.com



Spring Real Estate Investment Trust
春泉產業信託

股份代號：01426

www.springreit.com

由春泉資產管理有限公司管理



本報告以環保紙張印刷