

# SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust

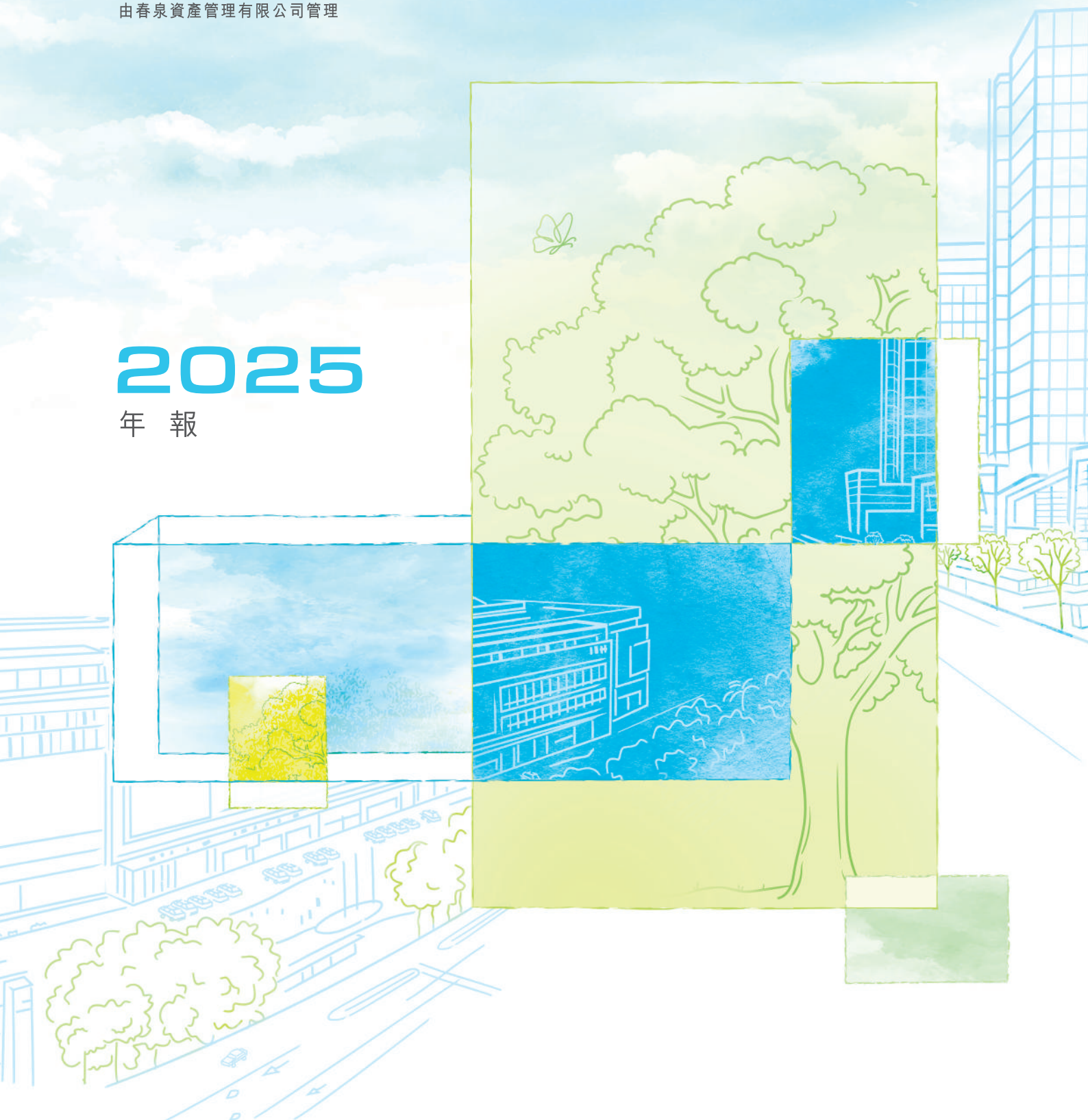
春泉產業信託

股份代號：01426

由春泉資產管理有限公司管理

# 2025

年報



## 關於春泉產業信託

春泉產業信託(「**春泉產業信託**」)乃於二零一三年十一月十四日由春泉資產管理有限公司與德意志信託(香港)有限公司(春泉產業信託的受託人,「**受託人**」)訂立的信託契約(經日期為二零一五年五月二十二日之首份補充契約及日期為二零二一年五月二十八日之首份修訂及重述契約以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。於二零二五年十二月三十一日,管理人由Mercuria Holdings Co., Ltd.(「**Mercuria Holdings**」)擁有80.4%的股權,其為於東京證券交易所上市的投資控股公司(股份代號:7347)。其知名股東包括日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式會社及三井住友信託銀行株式會社。



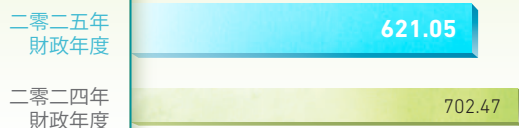
# 目錄

2	表現摘要
3	分派
4	主席報告
9	管理層討論與分析
25	環境、社會及管治報告
76	董事會及高級管理層
82	企業管治
110	風險管理及內部監控
114	關連人士交易
122	權益披露
127	估值報告
146	受託人報告
147	獨立核數師報告
153	綜合收益表
154	綜合全面收益表
155	綜合分派聲明
157	綜合財務狀況表
158	綜合權益及單位持有人 應佔資產淨值變動表
160	綜合現金流量表
161	綜合財務報表附註
203	績效表及其他資料
204	公司資料

# 表現摘要

## 總收益

(人民幣百萬元)



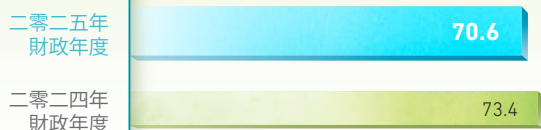
## 物業收入淨額

(人民幣百萬元)



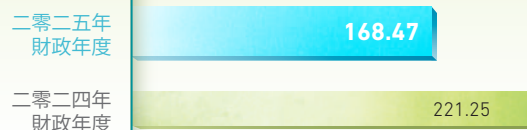
## 淨物業收益率

(%)



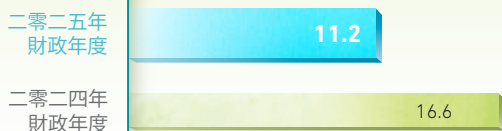
## 可供分派收入總額

(人民幣百萬元)



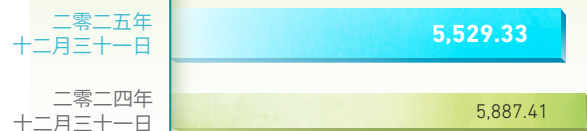
## 每個基金單位分派

(港仙)



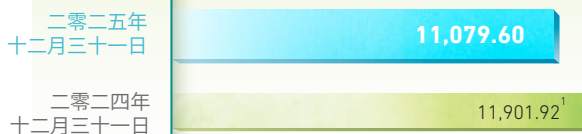
## 單位持有人應佔資產淨值

(人民幣百萬元)



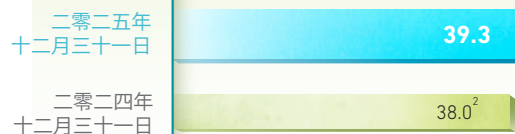
## 物業估值

(人民幣百萬元)



## 資本負債比率

(%)



1. 於二零二四年十二月三十一日的物業估值包括英國組合的物業估值，其出售已於二零二五年三月二十八日完成。
2. 倘計及分類為持作出售的負債(指英國組合)的銀行借貸，本集團於二零二四年十二月三十一日的資本負債比率為41.4%。

## 分派

管理人董事會(「**董事會**」)謹代表春泉產業信託議決，向於二零二六年四月十五日(「**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**」)宣派二零二五年七月一日至二零二五年十二月三十一日期間(「**報告期間**」、「**二零二五年下半年**」或「**二零二五年末期分派期間**」)的末期分派每個基金單位3.6港仙(「**二零二五年末期分派**」)。連同每個基金單位7.6港仙的中期分派，截至二零二五年十二月三十一日止年度(「**二零二五年財政年度**」、「**報告年度**」)的總分派為每個基金單位合共11.2港仙(二零二四年財政年度：每個基金單位16.6港仙)，分派比率為90%(二零二四年財政年度：100%)。

基於二零二五年十二月三十一日的收市價每個基金單位1.69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6.6%。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。二零二五年末期分派所採納的匯率為1港元兌人民幣0.9101元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二五年末期分派期間的月末匯率中間價的平均值。

管理人確認二零二五年末期分派僅包括與單位持有人進行交易前並經二零二五年末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。

於本年度報告日期，春泉產業信託持有9,457,000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(「**CCASS**」)，且無權收取二零二五年末期分派。

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。

二零二五年末期分派的記錄日期為二零二六年四月十五日。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四月十四日至二零二六年四月十五日(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。二零二五年末期分派預期於二零二六年四月二十九日支付予於記錄日期名列單位持有人登記名冊的單位持有人。

為符合資格收取二零二五年末期分派，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二零二六年四月十三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二零二五年十二月三十一日止財政年度的財務業績。

二零二五年中國經濟表現呈現不均衡態勢，增長主要由先進工業製造業及出口帶動，其他經濟領域的復甦則相對乏力。尤其房地產行業仍處於漫長的調整期，此過渡時期影響了消費者及企業的信心。寫字樓租賃市場反映了此情況，北京甲級寫字樓租賃市場全年持續疲弱。整體市場的空置率處於歷史高位，加上租戶的租賃決定越來越趨於成本主導，租金價格因而面臨巨大下行壓力。與此同時，中國零售行業的消費模式不斷演變，消費者對購物地點的選擇變得更加挑剔。市場定位不明確的購物商場在提高銷售額及客流方面普遍面臨較大的挑戰。

在此背景下，春泉產業信託的兩項核心中國資產繼續展現韌性。在整體房地產環境疲弱的情況下，我們位於北京的華貿物業因其高質素的空間、積極的租賃策略及嚴謹的資產管理得以維持穩定的出租率。而我們位於大灣區惠州的高端購物商場華貿天地在消費者市場緊縮的情況下亦保持穩定客流，並持續吸引租戶的強烈興趣。

春泉產業信託於報告年度錄得每個基金單位分派 11.2 港仙，較二零二四年下降 32.5%。此情況主要反映北京寫字樓租賃市場持續疲弱、融資成本由先前較低水平正常化，以及英國組合於二零二五年三月出售前僅貢獻部分年度收益。

年內，春泉產業信託亦完成兩項重要的資本及物業組合管理舉措。於二零二五年三月，其按計劃出售英國組合，從而使管理層能集中資源於其中國核心市場，並提高財務靈活性。於二零二五年九月，春泉產業信託成功為其北京華貿物業的貸款融資進行再融資。

## 績效回顧

二零二五年，北京甲級寫字樓市場持續面對審慎的租賃環境。相比擴張，租戶更優先考慮成本效益、優化空間利用及整合業務。因此，業主為維持出租率，普遍在定價及優惠措施方面採取更靈活的租賃策略。與此同時，北京全市甲級寫字樓市場的空置率仍相對偏高。據仲量聯行(「仲量聯行」)資料顯示，截至二零二五年底，全市空置率約為 12%。租賃活動依然低迷，大部分交易為續租，且業主普遍側重於挽留租戶。

在此背景下，春泉產業信託的華貿物業維持穩定的出租率及優質的租戶基礎。於二零二五年十二月三十一日，出租率約為 90%。此有賴於我們積極提前與租戶溝通，往往在租約屆滿前很早便展開續租商談。

除落實上述租賃工作外，管理人持續投資以維持華貿物業的質素、功能性及視覺吸引力。資本開支主要用於核心建築系統、公共區域及租戶相關的工程，旨在維持高水平的服務標準並提升物業的租賃競爭力。

環境、社會及管治(「ESG」)目標仍為管理人年內改進工作的重要考量。華貿物業於二零二五年全年繼續參與北京的綠色電力交易框架，此乃我們對可持續及負責任資產管理的一項承諾。年內，華貿物業在維持其LEED 鉑金級認證<sup>2</sup>的同時，亦榮獲GRESB五星評級<sup>1</sup>。

在中國低迷的消費環境下，零售開支於二零二五年呈現出更為細分且層次化的特徵。坐擁優越地段、管理完善、定位清晰且租戶組合優質的購物目的地繼續吸引消費者需求。在中國內地的零售行業中，能夠適應不斷演變的消費者偏好以及對主題式及體驗主導零售模式日益增長的需求的購物商場，普遍於出租率、客流量及租戶銷售額方面展現更強韌性。

春泉產業信託旗下的惠州華貿天地於二零二五年表現強韌。憑藉自身作為惠州領先高端生活購物目的地的定位，該商場在租戶銷售額及客流量方面繼續錄得良好勢頭。因此，其出租率維持高水平，而租賃活動亦反映出租戶對商場內優質空間的持續需求。

租賃需求保持穩健，管理人繼續專注於優化租戶組合。這包括引進的首次進入市場的高端品牌及餐飲營運商，以及體驗主導的零售概念，同時逐步淘汰表現欠佳的租戶。與此同時，我們重新規劃過往的大型影院空間，以一個規模較小的現代化影院取而代之，並引入優質KTV營運商及一系列餐飲概念。該等變動改善了商場的空間利用效率，並豐富了其娛樂及生活體驗項目的種類與質素。

年內的餐飲租賃以強調差異化及社交餐飲吸引力為方針。華貿天地引入了多個地方特色品牌及精選的城市首進品牌，增加了商場的整體餐飲選擇及提升了訪客體驗。此外，我們進一步利用華貿天地的戶外空間以增強訪客體驗。其寬敞的廣場上方設有一塊大型LED屏幕，舉辦了眾多主題活動、季節性推廣及社區活動，這些活動對在週末及假日帶動客流以及延長訪客在商場的停留時間尤其重要。

從可持續發展的角度看，華貿天地繼續展現強大資質。商場的節能設計(包括屋頂太陽能裝置)有助於減少碳排放及實現高效營運。商場獲得LEED金級認證<sup>2</sup>，反映其於環境設計及資產管理方面恪守既定標準。

於二零二五年二月與獨立第三方買方簽訂買賣協議後，管理人已於二零二五年三月二十八日完成出售英國組合。該出售事項標誌著春泉產業信託聚焦其已建立營運經驗及具備長期市場影響力的核心中國市場的一次重要戰略調整。

1 GRESB指全球房地產可持續標準，乃房地產及基礎設施投資方面國際認可的ESG標準。

2 LEED指能源與環境設計先鋒綠色建築認證項目。

## 主席報告(續)

於二零二五年九月，春泉產業信託成功完成北京組合的貸款融資再融資，延長了債務期限。我們感謝銀行合作夥伴於此過程的持續支持。管理人於二零二二年開始的全球利率收緊週期前在二零二一年實施利率對沖計劃。此舉有助於緩衝利率上升的影響，並使春泉產業信託於近年受惠於相對較低的融資成本。隨著該等對沖於二零二五年到期以及北京貸款融資的再融資已於九月生效，融資成本已由先前較低水平正常化，此對可分派收入造成短期影響。

於報告年度末，春泉產業信託約77%的總借貸已作對沖或與穩定基準利率掛鉤，整體有效現金年利率約為4.5%。管理人將繼續檢討及優化春泉產業信託的融資結構，作為其嚴謹的資本管理的一部分，同時維持審慎的風險配置。

於二零二五年十二月三十一日，春泉產業信託的資本負債比率(即總借貸對資產總值的比率)約為39.3%，而去年則約為38.0%，該上升主要因物業估值略微下降所致。此資本負債水平仍處於審慎範圍內，並為市場波動提供良好緩衝。

於報告年度，春泉產業信託在市場上購回4.16百萬個基金單位，平均價格為每個基金單位1.70港元，約佔二零二五年年底已發行基金單位的0.28%。購回的基金單位留存為庫存基金單位，於報告年度期間大部分用於以基金單位形式支付管理人費用。

年內，管理人經歷了領導層過渡。梁國豪先生於二零二五年十月三十一日退任管理人行政總裁，以投入更多時間於家庭。董事會感謝梁先生於任期內的領導及貢獻。鍾偉輝先生獲委任為管理人的行政總裁，自二零二五年十月三十一日起生效。董事會期待與鍾先生合作，由管理人繼續引領春泉產業信託進入下一階段的發展。

年內，董事會組成亦有變動，包括非執行董事。董事會將與管理團隊緊密合作，應對市場挑戰，並為單位持有人尋求可持續的長期價值。

## 展望

踏入二零二六年，地緣政治局勢持續緊張，近期中東局勢的發展進一步加劇了全球不確定性，而中國經濟繼續經歷結構性調整，令消費者情緒持續低迷。儘管高速增長的工業及出口板塊展現出較強韌性，商業房地產行業預期於短期內仍將面臨挑戰。

就春泉產業信託而言，北京甲級寫字樓租賃市場持續疲軟，加上二零二五年九月再融資完成後融資成本上升，預期短期內將對可分派收入構成壓力。

於北京寫字樓市場，因營運條件持續承壓，租金壓力於二零二六年並無緩解預期。整體市場的空置率預期將維持高位，而租戶很可能繼續專注於成本控制及空間優化。

儘管整體前景不佳，華貿物業仍為北京商務中心區內的優質寫字樓資產，具備便捷的交通網絡及穩健的租戶基礎。其於二零二五年年底約90%的穩定出租率，反映該物業仍然切合現有租戶，其樓層配置及其他特點與租戶的空間需求十分吻合。

隨著大灣區消費者行為持續演變，管理人將繼續致力鞏固華貿天地作為高端購物及生活消閒勝地的獨特定位。此將涉及進一步精選管理租戶，著重租戶質素及差異化，配合針對性的市場推廣舉措及社區參與活動。

管理人於二零二六年對華貿物業的工作將首要集中於續租及租戶維繫。就計劃於二零二六年上半年到期的租約而言，數項主要續租事宜已取得進展。管理人將繼續主動與租戶接觸並積極管理租賃活動，旨在維持出租率穩定及降低空置風險。

在進行該等租賃工作的同時，管理人將繼續採取審慎的資本管理方法。其將定期檢討融資安排及對沖策略，以維持適當的風險狀況及於整個週期內保持資產負債表韌性。

儘管近期經營環境仍然充滿挑戰，管理人對中國經濟的長遠基本面及其主要城市中心的持續發展仍然充滿信心。隨著中國步入「十五五」規劃時期，預期國家將繼續推進經濟轉型及更高質量增長，這將為主要經濟區域優越地段的優質房地產資產提供長期需求支持。

在此背景下，管理人對春泉產業信託資產的質素及定位仍然充滿信心。管理人將繼續專注於營運執行及審慎財務管理，同時以嚴謹的長期視角進行物業組合管理及資本配置，為單位持有人創造長期價值。



## 管理層討論 與分析



## 春泉產業信託物業概覽

### 華貿物業

超甲級寫字樓

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

高端購物中心

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



## 華貿中心概覽

華貿中心為北京CBD的優質多用途綜合大樓，駐有知名品牌酒店及購物商場。



寫字樓

### 超甲級寫字樓

- 獲選為中國二十大寫字樓之一
- 地庫與北京地鐵直接相連



購物

### 北京SKP及其他購物區

- 北京SKP—以營業額計算為中國最大百貨公司之一



住宅

### 住宅區

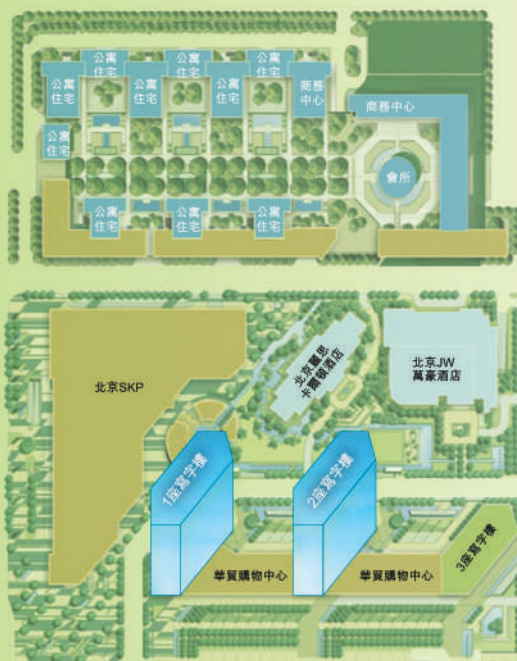
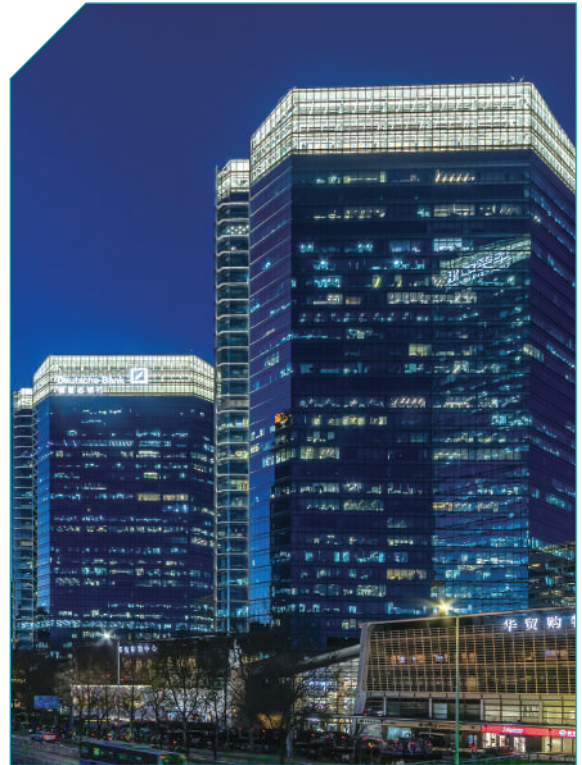
- 設有會所的住宅式及服務式公寓



酒店

### 五星級豪華酒店

- 北京麗思卡爾頓酒店
- 北京JW萬豪酒店



春泉產業信託  
的物業



--- 地鐵14號線      - - - 地鐵1號線

### 北京寫字樓市場及物業表現

#### 北京寫字樓市場概覽

於整個報告年度內，北京寫字樓市場持續受到不利因素影響。新增辦公空間需求依然低迷，在經濟不確定性下，許多租戶持續採取審慎的成本控制措施。由於跨國企業對擴張仍持審慎態度，市場繼續由國內租戶主導，租賃活動主要集中於續租及成本優化。在租戶主導的市場環境下，業主之間競爭激烈，普遍向租戶提供具吸引力的租金減讓及其他優惠。

於二零二五年年底，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，於二零二五年十二月三十一日，全市整體空置率維持於11.6%的較高水平，反映租賃需求持續疲弱。在競爭激烈的環境下，業主持續面臨租金壓力。

華貿物業所在的北京CBD匯聚來自金融與保險、專業服務及製造等多個行業的租戶。於二零二五年年底，該區擁有北京最大規模的甲級寫字樓存量，為2.8百萬平方米，佔全市甲級寫字樓總量的24.3%。儘管CBD甲級寫字樓的空置率於二零二五年年底大致維持在約12.0%的水平，其租金水平仍然承壓。於年底，CBD超甲級寫字樓分部(包括華貿物業)的空置率為12.3%，與CBD整體市場的空置率基本一致。

儘管市場環境充滿挑戰，北京寫字樓市場仍受國內金融機構、專業服務公司及新興科技行業需求所支持。由於缺乏新增寫字樓落成，市場亦因此具備一定韌性，而過去數年推出市場的新供應亦逐步被消化。然而，於報告年度內租賃需求仍然疲弱，整體市場空置率依然偏高。在撰文之時，預期二零二六年將有510,000平方米的新供應進入CBD市場。根據仲量聯行，預計新增落成項目中相當一部分將為自用物業，從而減少可供公開市場租賃的面積，並在一定程度上緩解新增供應帶來的影響。

## 華貿物業財務回顧

### 華貿物業財務摘要

(人民幣百萬元)	二零二五年 財政年度	二零二四年 財政年度	變動
收益			
— 租金收入	<b>383.27</b>	424.42	(9.7%)
— 停車場收入	<b>3.71</b>	4.43	(16.2%)
— 其他收入(附註i)	<b>3.37</b>	4.52	(17.4%)
	<b>390.71</b>	433.37	(9.8%)
物業經營開支			
— 物業管理費用	<b>(8.77)</b>	(9.08)	(3.4%)
— 物業稅(附註ii)	<b>(48.72)</b>	(51.57)	(5.5%)
— 預扣稅(附註iii)	<b>(40.08)</b>	(41.75)	(4.0%)
— 其他稅項(附註iv)	<b>(0.40)</b>	(0.61)	(34.9%)
— 租賃佣金	<b>(8.67)</b>	(9.74)	(11.0%)
— 其他開支	<b>(1.89)</b>	(2.50)	(24.2%)
	<b>(108.53)</b>	(115.25)	(5.8%)
物業收入淨額	<b>282.18</b>	318.12	(11.3%)

附註：

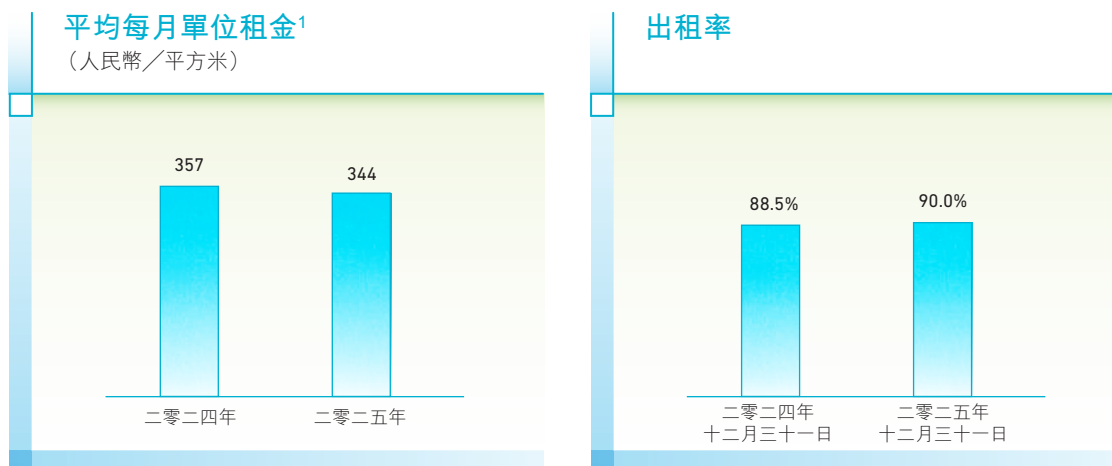
- i 其他收入主要是租戶提早終止租約所支付的補償金。
- ii 物業稅指房產稅及土地使用稅。
- iii 中華人民共和國預扣稅乃按租金收益的10%計算。
- iv 其他稅項主要指印花稅。

於報告年度內，華貿物業錄得收益同比下降9.8%。寫字樓產生的租金收入同比下降9.7%，反映在北京寫字樓市場充滿挑戰的情況下，出租率和租金水平的下降。計及主要因收益掛鈎的稅項降低導致的物業經營開支同比下降5.8%後，物業收入淨額為人民幣282.18百萬元，同比下降11.3%。

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。於二零二五年財政年度，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82.2%及8.1%。

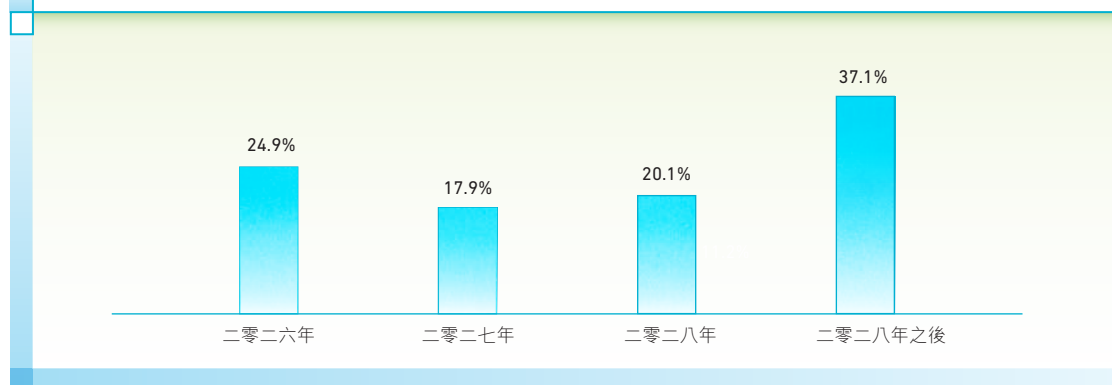
### 華貿物業經營回顧

華貿物業的出租率維持穩定，於二零二五年十二月三十一日約為90.0%。二零二五年財政年度的平均月租<sup>1</sup>下降至每平方米人民幣344元(二零二四年財政年度：每平方米人民幣357元)。年內租賃需求相對疲弱，租戶持續著重成本控制及空間優化。華貿物業的租金水平繼續反映該物業的高端定位及穩固的租戶基礎。於報告年度內，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。



### 按已出租建築樓面面積劃分之租約屆滿的分析

(截至二零二五年十二月三十一日)



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」))。

於二零二五年十二月三十一日，華貿物業的加權平均租約到期為852天(以建築樓面面積(「建築樓面面積」)計)。於截至二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止年度到期租約分別佔已出租總建築樓面面積的24.9%及17.9%。

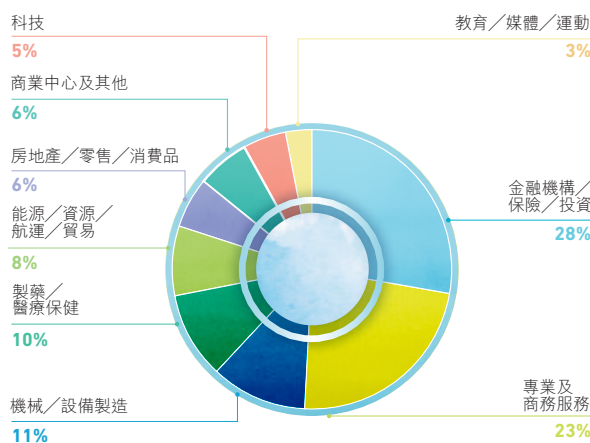
## 管理層討論與分析(續)

於二零二五年十二月三十一日，華貿物業擁有合共188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地區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)佔於二零二五年十二月三十一日已出租總樓面面積的22.1%。該等租戶的詳情載列如下。

租戶	佔已出租 總建築樓面 面積百分比
愛普生	5.8%
中德證券	4.4%
環球律師事務所	4.4%
德事商務中心	4.2%
康泰納仕	3.3%
總計	22.1%

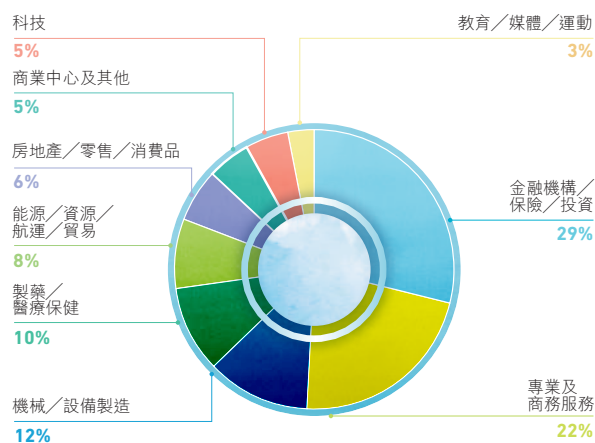
### 租戶組合佔已租建築樓面面積

(於二零二五年十二月三十一日)



### 租戶組合佔每月租金收入

(截至二零二五年十二月止一個月)





### 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，擁有豐富的天然資源、能源及旅遊資源，居住人口有6.1百萬人，該城為廣東省東部與北部之間必不可少的門戶及聯繫。惠州亦為最接近香港的內地城市之一，在區內具有重要的戰略意義。由於地理位置優越及資源豐富，惠州引來眾多優質企業，其亦受益於深圳、東莞等附近城市的產業外溢轉移，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，在經濟增長潛力巨大、持續城市化、消費升級、基礎設施網絡擴張及政府持續支持的推動下，惠州商場行業增長強勁。研究機構灼識諮詢預測，惠州商場行業的整體商品交易額(「**整體商品交易額**」)於二零二五年至二零三零年將以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。於二零二五年十二月三十一日，惠州有34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37.3%。

#### 華貿天地財務回顧

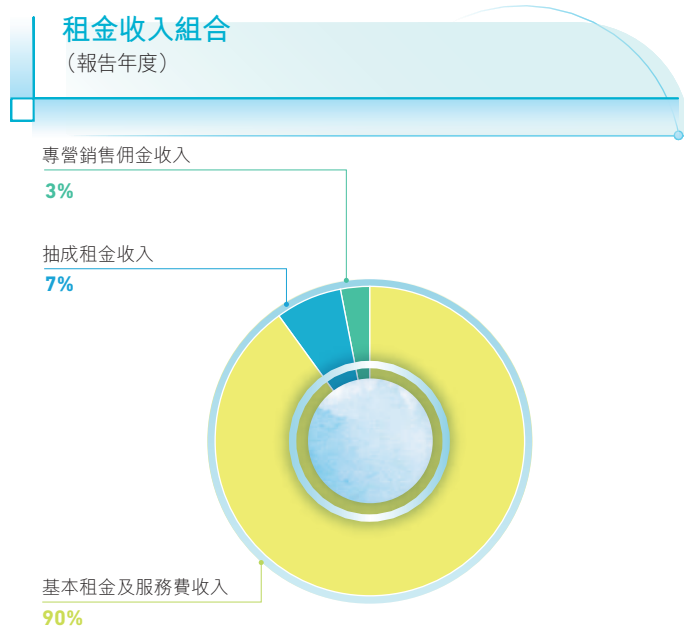
##### 華貿天地財務摘要

(人民幣百萬元)	二零二五年 財政年度	二零二四年 財政年度	變動
收益			
— 租金收入總額(附註i)	<b>216.61</b>	220.3	(1.7%)
— 其他收入(附註ii)	<b>4.25</b>	6.1	(30.6%)
	<b>220.86</b>	226.4	(2.5%)
物業經營開支	<b>(73.93)</b>	(71.3)	3.7%
物業收入淨額	<b>146.93</b>	155.1	(5.3%)

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。

於二零二五年財政年度，華貿天地的收益為人民幣220.86百萬元，同比減少2.5%，主要由於基本租金收入減少所致。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。於報告年度內，稅項開支合共佔物業經營開支總額的34.3%。物業管理費用佔物業經營開支總額的46.3%。物業經營開支同比增長3.7%，主要由於物業管理費用及推廣開支增加所致。



## 華貿天地經營回顧



於報告年度內，我們繼續提升華貿天地作為獨特的高端及生活時尚商場的定位，進一步鞏固其作為購物及休閒首選之地的聲譽。為了使商場區別於競爭對手並增強其鮮明的市場定位，我們引入了多個知名品牌，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La Mer、Ralph Lauren及Coach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，我們持續優化商戶組合，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。

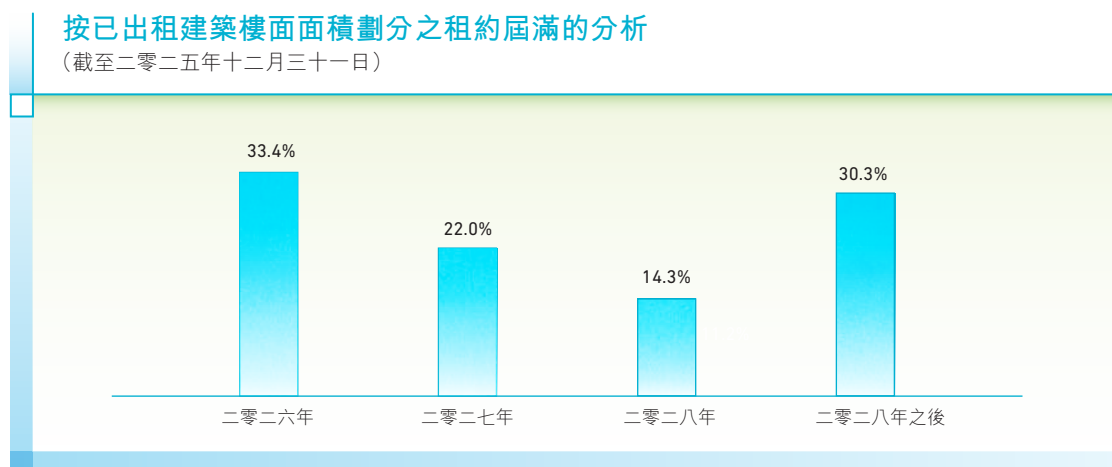
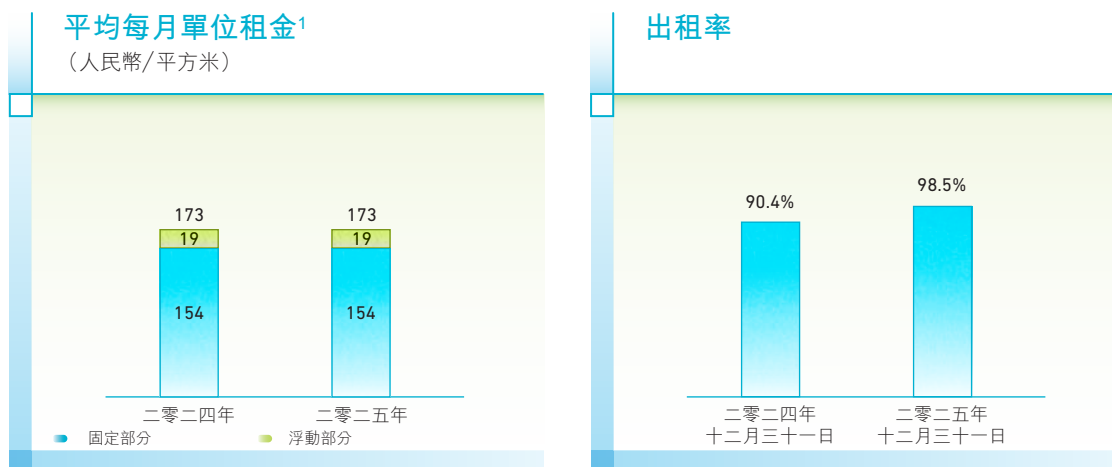
為了保持新鮮、不斷變化的氛圍，我們持續改善商場的空間配置，策略性地淘汰表現不佳的租戶並策劃新服務。餐飲店包括本地及國際知名品牌，繼續成為保持高人流的主要支柱。此外，我們亦引入了一系列生活時尚及動漫文化租戶，令我們的零售組合更加多元化。

於報告年度內，隨著原有電影院結業，我們對五樓空間進行了重大升級改造。該空間被重新規劃為多個新單位，使整體佈局更加靈活多元。在撰文之時，一間新電影院已投入營運，年內亦陸續引入更多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。上述優化措施提升了空間使用效率，豐富了消費者體驗，並有助帶動商場整體客流量。

## 管理層討論與分析(續)

於二零二五年十二月三十一日，出租率維持較高水平，為98.5%（二零二四年財政年度：於二零二四年十二月三十一日為90.4%）。商場於二零二五年財政年度的平均月租<sup>1</sup>維持穩定，為每平方米人民幣173元（二零二四年財政年度：每平方米人民幣173元）。

於二零二五年十二月三十一日，於截至二零二六年十二月三十一日及二零二七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33.4%及22.0%。



1. 平均月租經扣除增值稅。

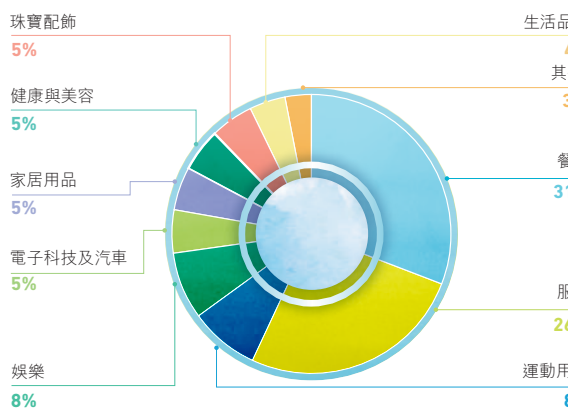
## 管理層討論與分析(續)

於二零二五年十二月三十一日，華貿天地擁有合共約 563 名租戶。五大租戶(以建築樓面面積計)的貿易領域的詳情如下表。

租戶貿易領域	佔建築樓面面積
餐飲	4.3%
娛樂	3.9%
電子科技及汽車	1.8%
家居用品	1.8%
家居用品	1.5%
總計	13.3%

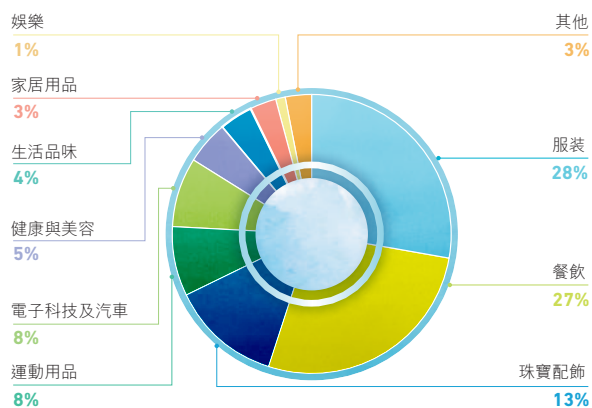
### 租戶組合佔已租建築樓面面積

(於二零二五年十二月三十一日)



### 租戶組合佔每月租金收入

(截至二零二五年十二月止一個月)



## 英國組合業務回顧

截至二零二五年三月二十八日英國組合出售完成日期，春泉產業信託的英國組合由 83 項獨立商業物業組成。每項物業均以長期「全面維修及保險由租戶負擔」租約出租予 Kwik-Fit (GB) Limited (「Kwik Fit」)，所有租約均於二零二三年三月到期。在持有期間，英國組合保持 100% 出租率，並錄得年化合約租金收入約 4.64 百萬英鎊(按於二零二五年三月二十八日英國組合出售完成日期的期間按比例計算)。根據三重淨利租賃結構，租戶支付協議規定之日常費用(租金及水電費)以及有關物業的所有物業稅、房屋保險及保養費。

於二零二五年二月十八日，春泉產業信託(通過一間全資附屬公司)就整個英國組合與一名獨立第三方買家訂立買賣協議，隱含代價為 73.5 百萬英鎊，較二零二四年十二月三十一日的估值有所溢價。交易已於二零二五年三月十日舉行的特別大會上獲 99.99% 單位持有人支持，並於二零二五年三月二十八日完成。所得款項淨額將按照春泉產業信託的資本管理策略運用，有助提升其財務靈活性，並使其得以重新將投資重點聚焦於中國核心市場。

## 春泉產業信託財務回顧

### 財務摘要

(除另有指明外，以人民幣百萬元列示)	二零二五年 財政年度	二零二四年 財政年度	變動
收益	<b>621.05</b>	702.47	(11.6%)
物業經營開支	<b>(182.61)</b>	(187.18)	(2.4%)
物業收入淨額	<b>438.44</b>	515.29	(14.9%)
淨物業收益率	<b>70.6%</b>	73.4%	-2.8 個百分點
一般及行政開支	<b>(81.35)</b>	(88.73)	(8.3%)
現金利息開支	<b>(181.82)</b>	(195.56)	(7.0%)
即期所得稅	<b>(25.10)</b>	(34.09)	(26.4%)
單位持有人應佔除稅後虧損	<b>(180.24)</b>	(46.63)	286.6%
非控股權益應佔除稅後溢利	<b>40.30</b>	26.94	49.6%
可供分派收入總額	<b>168.47</b>	221.25	(23.9%)

### 基金單位資料

每個基金單位分派(港仙)	<b>11.2</b>	16.6	(32.5%)
每個基金單位分派(等值人民幣分)	<b>10.3</b>	15.2	(32.2%)
分派比率	<b>90%</b>	100%	-10 個百分點
每個基金單位資產淨值(港元)	<b>4.14</b>	4.36	(5.0%)
基金單位數目(不包括庫存基金單位)	<b>1,477,981,560</b>	1,459,041,125	1.3%

於	二零二五年 十二月三十一日	二零二四年 十二月三十一日	變動
物業估值	<b>11,079.60</b>	11,901.92 <sup>1</sup>	(6.9%)
總資產	<b>11,808.01</b>	12,638.24	(6.6%)
總借貸	<b>4,636.40</b>	5,234.72 <sup>2</sup>	(11.4%)
單位持有人應佔資產淨值	<b>5,529.33</b>	5,887.41	(6.1%)
資本負債比率	<b>39.3%</b>	38.0% <sup>3</sup>	+1.3 個百分點

1. 包括英國組合的物業估值。
2. 包括英國組合的計息借貸。
3. 倘計及分類為持作出售的負債(指英國組合)的銀行借貸，本集團於二零二四年十二月三十一日的資本負債比率為41.4%。

## 管理層討論與分析(續)

### 財務表現

主要由於二零二五年三月出售英國組合及北京寫字樓市場租賃環境趨於溫和，春泉產業信託於報告年度內之收益為人民幣621.05百萬元，同比減少11.6%。計及物業經營開支人民幣182.61百萬元後，物業收入淨額為人民幣438.44百萬元，同比減少14.9%，而淨物業收益率為70.6%（二零二四年財政年度：73.4%），主要反映收入下降和相對穩定的經營成本。

一般及行政開支為人民幣81.35百萬元。同時，錄得計息借款之融資成本總額人民幣147.64百萬元（二零二四年財政年度：人民幣290.74百萬元），包括主要來自將以外幣計值的銀行借貸於財務報表中轉為人民幣借款的非現金匯兌收益人民幣76.05百萬元（二零二四年財政年度：非現金匯兌虧損人民幣87.52百萬元）。二零二五年財政年度錄得現金利息開支為人民幣181.82百萬元（二零二四年財政年度：人民幣195.56百萬元），現金利息開支減少主要由於出售了有關於二零二五年三月出售的英國組合之貸款融資。

計及投資物業之公允價值下跌人民幣184.59百萬元（二零二四年財政年度：公允價值下跌人民幣158.42百萬元）後，報告年度的單位持有人應佔除稅後虧損為人民幣180.24百萬元（二零二四年財政年度：人民幣46.63百萬元）。

春泉產業信託於報告年度的可供分派收入總額為人民幣168.47百萬元，同比減少23.9%。可供分派收入不包括若干非現金項目（包括投資物業的匯兌變動及公允價值變動）。

### 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」）於二零二五年十二月三十一日對春泉產業信託投資物業組合進行估值。

華貿物業於二零二五年十二月三十一日之估值為人民幣8,154百萬元，較二零二四年十二月三十一日下降2.9%。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對。資本化比率／續租回報率為4.5%（二零二五年六月三十日：4.5%；二零二四年十二月三十一日：4.5%）。

華貿天地於二零二五年十二月三十一日的估值為人民幣2,925.6百萬元，較於二零二四年十二月三十一日的估值上升2.6%。華貿天地的估值乃經採用收入法得出，並以比較法進行交叉核對。資本化比率／續租回報率為6.5%（二零二五年六月三十日：6.5%；二零二四年十二月三十一日：6.0%）。

於報告年度內，春泉產業信託已成功對其位於北京的華貿物業進行再融資（「華貿物業融資」），從而延長了債務到期期限。於二零二五年十二月三十一日，春泉產業信託債務融資合共約人民幣4,636.4百萬元，由有擔保貸款人民幣3,796.2百萬元及無擔保借款人民幣840.2百萬元組成，加權債務到期期限為2.8年。本集團的借款包括以人民幣、港元及日圓計值的貸款融資。

於二零二五年十二月三十一日，根據綜合財務狀況表，本集團的資本負債比率（即總借貸對資產總值）為39.3%，而於二零二四年十二月三十一日則為38.0%。

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

於二零二五年十二月三十一日，春泉產業信託(連同其特殊目的機構，統稱「本集團」)的非受限制現金為人民幣291.57百萬元，於二零二四年十二月三十一日則為人民幣253.82百萬元。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。現金一般存放於短期存款中，大部分以港元及美元計值。本集團定期檢討流動資金及融資需求。

### 資本管理

春泉產業信託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，對本集團借款(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。於二零二五年十二月三十一日，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，該利率在報告年度內相對穩定，並維持下降趨勢。餘下借貸受限於浮動利率。因此，於二零二五年十二月三十一日，春泉產業信託約77%的借款已受利率對沖保障，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(二零二四年十二月三十一日：97%)，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增加的以人民幣計價的借貸，於二零二五年十二月三十一日，約77%的總借貸貨幣風險與相關資產一致(二零二四年十二月三十一日：83%)。

於報告年度，加權平均現金年利率約為3.7%(二零二四年財政年度：年利率3.6%)。隨著利率較低的若干對沖工具於二零二五年九月到期，加權平均現金利率於報告年度結束時上升至約4.5%。

於報告年度內，管理人(代表春泉產業信託)以平均價格每個基金單位1.70港元在市場上回購4,159,000個基金單位，相當於二零二五年底已發行基金單位總數的約0.28%。回購單位均作為庫存基金單位持有，其中1,922,000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

於二零二五年十二月三十一日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣5,529.33百萬元。於二零二五年十二月三十一日，每個基金單位資產淨值為4.14港元(二零二四年十二月三十一日：4.36港元)，其較二零二五年十二月三十一日(報告年度的最後交易日)的基金單位收市價1.69港元有145.0%溢價。

### 資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

### 僱員

於報告年度內，春泉產業信託由管理人管理，並無直接僱用任何員工。

# 環境、社會及管治報告

## 關於本 ESG 報告

### 報告範圍

本年度環境、社會及管治(「ESG」)報告(「ESG 報告」)全面回顧春泉產業信託的 ESG 管治、政策及措施，當釐定報告範圍時已考慮對場所的擁有權百分比及營運控制水平。ESG 報告涵蓋北京華貿物業及惠州華貿天地於二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間(「報告年度」)的相關管理方法及常規<sup>1</sup>。

春泉產業信託由春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的管理人，「**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。管理人及其附屬公司的表現僅於適用章節陳述及披露。ESG 報告已於二零二六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 C2 環境、社會及管治報告守則的最新規定編製。ESG 報告守則概述報告原則，以涵蓋所披露 ESG 資料的所有方面。應用所採用的報告原則確保 ESG 報告呈報準確、客觀、透明及可資比較的內容。ESG 報告的編製已遵守以下報告原則—

### 重要性

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

### 量化

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

### 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。

<sup>1</sup> 華貿物業由管理人管理，由北京華瑞興實房地產諮詢有限公司(「物業管理人」)作為物業管理人及北京華貿物業顧問有限公司(「樓宇管理人」)作為樓宇管理人提供一般樓宇服務。華貿天地由管理人管理，由惠州華貿商業管理有限公司(「物業管理人」)作為物業管理人及北京華貿物業顧問有限公司惠州分公司(「樓宇管理人」)作為樓宇管理人提供一般樓宇服務。收購華貿天地 68% 權益已於二零二二年九月完成，因此其全年環境及社會表現於二零二三年首次披露。於二零二五年二月十八日，春泉產業信託透過其全資附屬公司與一位獨立第三方買方訂立一份買賣協議，以出售全部英國物業組合，該出售事宜於二零二五年三月二十八日完成。

### 聯絡我們

與利益相關者建立互信關係對我們業務的長期可持續發展至關重要。我們非常重視閣下的意見，其將有助於管理層改進常規，實現各利益相關者的最佳利益。歡迎閣下透過電郵 [ir@springreit.com](mailto:ir@springreit.com) 提供就 ESG 報告或我們可持續發展的表現提供意見及建議。閣下的意見對加強我們在可持續發展及負責任企業行為上有重要作用。

### 房地產表現的重要里程碑

全球房地產可持續發展基準(「GRESB」)是評估房地產資產 ESG 表現的全球黃金標準。其 5 星評級僅授予全球排名前 20% 的參與者，代表可持續房地產管理方面的最高殊榮。

春泉產業信託欣然宣佈，華貿物業－我們位於北京 CBD 的核心資產－於首次參與二零二五年 GRESB 評估中榮獲備受推崇的 GRESB 5 星評級，並取得 94 分(滿分 100 分)的優異成績，較 GRESB 平均分高出 15 分。此項於我們首次參與 GRESB 年度取得的里程碑，印證該資產在可持續營運方面的行業領先地位，並再次肯定春泉產業信託致力將 ESG 原則融入資產管理各個層面的深厚承諾。該資產總建築面積達 300,090 平方米，將綠色及智慧實踐融入其全生命週期管理，涵蓋日常營運以至租戶及社區參與。

於是次首次評估中，華貿物業於多項關鍵指標上均優於區內同業，主要亮點包括－

- **亞洲排名領先：**於 GRESB 區域同業組別排名中榮膺第一名，包括亞洲綜合用途類別 GRESB 評分、亞洲管理評分，以及亞洲綜合用途類別表現評分。此外，有關提交於多個非上市核心類別中亦排名第一，包括：
  - 綜合用途／非上市／核心類別內 GRESB 評分
  - 亞洲／非上市／核心類別內管理評分
  - 綜合用途／非上市／核心類別內表現評分
  - 亞洲／非上市／核心／開放式類別內管理評分

## 環境、社會及管治報告(續)

- **卓越核心表現**：於管理指標取得滿分(30/30)，並於環境表現、社會表現及管治表現方面，分別較GRESB表現分部全球平均分高出12分、1分及2分。
- **嚴謹的數據管治及明確的可持續發展目標**：能源、溫室氣體排放、水資源及廢物數據覆蓋率均達100%，且所有數據均按照AA1000AS標準接受外部核證。

是次首次獲得GRESB 5星評級，標誌著華貿物業取得重要成就，夯實該資產作為亞洲可持續綜合用途標杆的地位。基於此堅實基礎，我們將繼續推進ESG舉措，並為全體投資者、租戶及社區創造長遠可持續價值。



### 可持續發展管治

#### 董事會聲明

董事會堅定不移地培養穩健的ESG常規並意識到公司推動運營所在社區發生積極變化方面應發揮的作用。在應對更廣泛環境帶來的經濟及社會挑戰時，這種奉獻精神尤為重要。

董事會負責監督ESG事宜，包括管理環境及社會風險，並為本集團可持續發展策略、目標及解決ESG及氣候相關議題的工作提供指引。董事會亦確保在營運、投資及風險管理過程中納入ESG及氣候相關因素，並定期檢討達成已設立的ESG相關目標的進度。

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

#### 管治架構

穩健的ESG管理策略有賴於強健的管治框架，當中涉及多個組織層級及業務單位。春泉產業信託採納自上而下的管治架構，以指導及監督ESG相關事宜的管理及表現結果。

董事會主要負責監督春泉產業信託的ESG戰略及整體表現。此外，董事會在監督風險管理系統(包括ESG相關風險及機遇)方面亦發揮關鍵作用。為加強董事會對ESG相關事宜的監督及實施系統化管理的能力，我們已成立專門的可持續發展委員會。董事會在可持續發展委員會的建議指導下，批准可持續發展框架、策略及持續改進計劃，以促進可持續發展常規的持續改進。








可持續發展委員會旨在確保對ESG事宜作有效的監察及有效的策略指引，促進春泉產業信託的可持續發展、風險管理及改善各項營運表現的承諾。可持續發展委員會的主要職責包括兩個主要方面：1) 識別、評估及優先處理重大ESG議題，有關事宜由董事會進一步審閱及批准；及2) 監督ESG相關政策的制定及實施。

在物業層面，可持續發展委員會監督可持續發展相關舉措的落實情況。樓宇管理人及物業管理人共同合作，以對此等舉措作有效協調，並定期向可持續發展委員會提供進度更新。可持續發展委員會亦在制定策略改進上作出支援，以改善可持續發展表現，並負責編製年度ESG報告以供公開披露。

## 利益相關者的參與

管理人認可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。此積極舉措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。管理人將得出之寶貴意見及見解用於完善策略業務政策及規劃中，從而促進可持續業務常規。管理人、物業管理人及樓宇管理人積極在春泉產業信託的日常營運各方面中維持公開透明的溝通。

我們已識別出一系列影響春泉產業信託營運及發展或受其影響的主要利益相關者。下表詳述確保與該等利益相關者進行有效便捷溝通所採用的交互渠道，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
<b>單位持有人／投資者</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期投資回報</li> <li>可持續業務發展</li> <li>合規營運</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司網站</li> <li>股東大會</li> <li>企業報告及公告</li> <li>電郵及電話溝通</li> </ul>
<b>僱員<sup>2</sup></b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>薪酬及福利</li> <li>職業健康及安全</li> <li>事業發展</li> <li>平等機會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>電郵及意見箱</li> <li>內部刊物</li> <li>員工會議</li> <li>年度表現評估</li> <li>員工培訓</li> </ul>
<b>客戶</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>產品及服務質量</li> <li>數據隱私保護</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>客戶反饋及投訴</li> <li>客戶服務熱線</li> <li>客戶拜訪</li> <li>日常溝通</li> </ul>
<b>商業夥伴</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業誠信</li> <li>互相合作關係</li> <li>公開公平採購</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>合法行動及通訊</li> <li>持續直接參與</li> <li>採購及投標</li> <li>戰略合作及磋商</li> <li>電郵及電話溝通</li> </ul>
<b>政府及監管機構</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵守法律法規</li> <li>履行稅務責任</li> <li>支持經濟發展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期提交文件資料</li> <li>定期與監管機構溝通</li> <li>論壇、講座及會議</li> </ul>
<b>社區</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>參與當地社區及公益事務</li> <li>改善當地社區環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司網站</li> </ul>
<b>媒體</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料透明度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司網站</li> <li>媒體查詢</li> </ul>

<sup>2</sup> 範圍涵蓋管理人(及其附屬公司)的直接僱員，以及代表管理人履行華貿物業及華貿天地運營職能及提供服務的承包商(包括位於北京及惠州的若干代表)僱員。

### 重要性評估

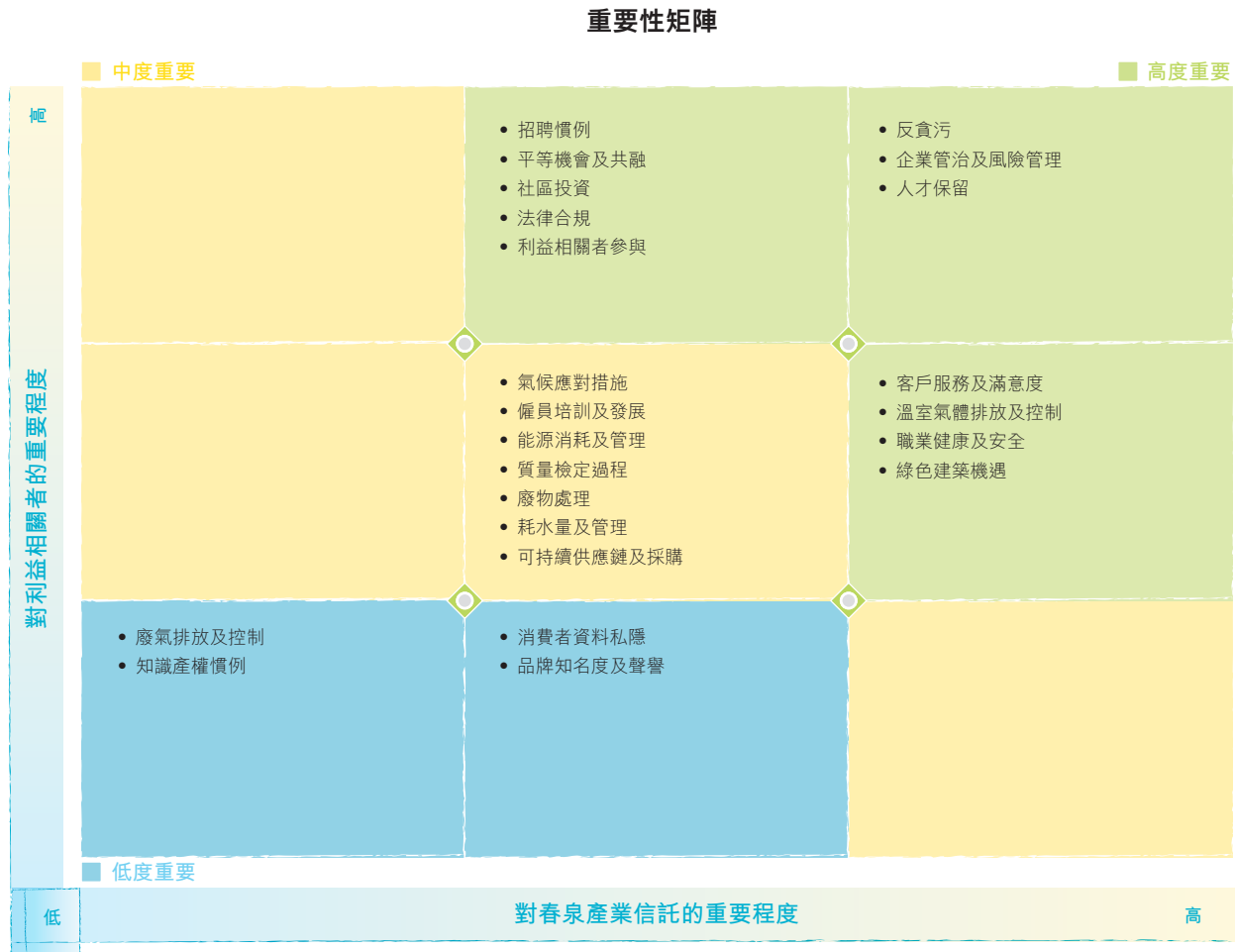
於報告年度內，管理人在獨立顧問的指導下審閱重要性評估結果。此持續及定期進行之程序旨在識別及重新評估與春泉產業信託及其利益相關者相關的關鍵高度重要 ESG 議題。透過持續檢討，管理人能夠更適時回應利益相關者關注事項、完善及實施具針對性之策略，並維持穩健而具透明度之匯報及披露常規。

於重要性評估過程中，管理人進行以下工作：



經加入利益相關者意見、同行集團基準及內部評估後，管理人即確定各 ESG 議題的重要性。團隊制定出重要性矩陣，以形象化地表達各 ESG 議題的重要性，高度重要的議題列於矩陣的右上角。重要性矩陣的結果及已識別的重大 ESG 議題由董事會細閱及落實採納。

重要性矩陣



根據重要性評估結果及報告標準，本報告主要側重於被視為高度重要的議題。此外，管理人擬概述有關中低度重要ESG議題的一般管理方法。此方法旨在幫助利益相關者綜觀春泉產業信託的ESG管理情況。管理人致力於定期檢討現有ESG策略及政策，以提升ESG表現及報告的透明度，務求不斷改進。

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

### 環境表現

隨著投資及監管對房地產行業可持續性發展的日漸關注，管理人認可履行環境責任愈發重要。為此，管理人已於華貿物業及華貿天地落實一項強健而全面的環境管理框架。

華貿物業目前的環境管理體系完全遵循ISO 14001:2015環境管理體系標準。同時，華貿天地已實施一套能源管理體系，並根據本地法規量身定製政策。此體系強調數據監察、表現分析及日常維護以優化能源效率及營運效益。

華貿物業及華貿天地已採取一系列環境控制措施，以提高資源效率、減少排放及盡量減少廢物產生。該等措施旨在減輕不利的環境影響，並將可持續營運實踐嵌入日常物業管理。管理人嚴格遵從營運所在司法權區的所有適用環境法律及法規<sup>3</sup>，且於報告年度期間並未因不合規而招致巨額罰款。

管理人認識到，為廢物管理、溫室氣體(「**溫室氣體**」)排放、能源消耗和用水設定清晰的環境績效目標，並監測實現這些目標的進度至關重要。制定這些目標對於確定環境改善結構化路線圖及將資源用於優先的可持續發展成果至關重要。持續表現監測有助於評估環境影響和策略實施的有效性，因此同樣重要。

於報告年度期間，管理人聘請外部顧問對其環境表現開展全面檢討，確保持續符合管理人的長期可持續發展願景。在外部顧問的支持下，管理人已於報告年度制定新目標，加強其可持續發展框架的穩健性、可信度及前瞻性。此積極舉措表明了管理人對持續改進的承諾及其對房地產行業面對的不斷變化的環境挑戰的認識。

### 排放物

管理人致力透過有效管控排放物以盡可能減少春泉產業信託的營運足跡，以追求環境卓越。透過落實標準管理準則，樓宇管理人及物業管理人於華貿物業及華貿天地積極採取多項措施，以逐步朝著新目標提升春泉產業信託的環境表現。

<sup>3</sup> 包括但不限於《中華人民共和國(「中國」)環境保護法》、《中國大氣污染防治法》、《中國固體廢物污染環境防治法》、《中國水污染防治法》。





廢物處理

在房地產行業，有效減少浪費及妥善管理廢物有助於有效保護環境和節省營運成本。自二零二一年起，我們透過制定兩個與廢物相關的主要目標，進一步側重加強春泉產業信託的廢物管理：

 <p>提高整個物業組合的回收率</p>	 <p>持續識別有效減少廢物、廢物分類及回收利用的機會</p>
---	---

為配合管理人對負責任資源督導的承諾及既定目標的逐步達成，華貿天地已實施正式廢物管理政策。該政策闡述了為維護全面的廢物管理系統而採取的具體行動，分別涉及可回收廢物、廚餘、有害廢棄物及其他廢物。樓宇管理人亦與經認證承包商合作管理該等類別廢物的收集、儲存及運輸，確保於指定處理設施妥善處理。在垃圾分流方面，廚餘垃圾轉化為肥料，可回收垃圾則運至回收中心，二次利用。

此外，華貿物業及華貿天地已實施一系列廢物管理相關措施，包括：

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

於報告年度，自管理人的香港辦事處、華貿物業及華貿天地所收集廢物的數量顯示如下：

廢物類型 <sup>4</sup>		單位	二零二五年附註	二零二四年附註
不可回收廢物	總量	噸	<b>11,016</b>	12,073
	密度	噸/平方米	<b>0.037</b>	0.041
可回收廢物	總量	噸	<b>2,162</b>	382
	密度	噸/平方米	<b>0.007</b>	0.001
一般建築廢料	總量	噸	<b>7,074</b>	6,617
	密度	噸/平方米	<b>0.023</b>	0.023
有害廢棄物	總量	噸	<b>0.34</b>	0.38
	密度	噸/平方米	不適用	不適用

附註：就二零二四年及二零二五年的數據收集，我們已擴大數據收集範圍，以涵蓋管理人的香港辦事處。自二零二四年起，數字基於實際收集的數據進行計算，而二零二三年的數據則基於估算得出，因此兩年之間的可比性受到一定影響。為此，上述表格已剔除二零二三年的數據，僅展示二零二四年數據。未來，我們將保持方法的一致性，並不斷完善及細化數據收集工作，以確保為後續評估提供更高品質的數據。

### 資源使用

管理人與樓宇管理人緊密合作，透過一系列管理措施，減少華貿物業及華貿天地的資源消耗。該等措施包括持續推行資源節約意識宣傳活動及持續投資於節能設備，以促進負責任的資源使用。用水及能源消耗均定期監察，並對任何異常波動即時進行調查及糾正。此等前瞻性措施有助減少浪費，並支持高效及可靠的樓宇營運。

### 能源使用

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



- 透過持續優化樓宇系統，提升整體物業組合的能源效率；
- 透過改善營運、設備升級及智慧能源管理措施，降低耗電量；及
- 透過參與、溝通及分享最佳實踐，提高租戶的節能意識並鼓勵採取節能行為。



<sup>4</sup> 不可回收廢物包括生活垃圾及家庭垃圾。可回收廢物包括廚餘、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樓宇管理人委任的持牌收集者儲存、收集及處置。

華貿物業已實施ISO 50001 認證辦公樓能源管理制度，以正式落實能源消耗管理，而華貿天地亦已採納能源管理制度以實現相同目標。該等系統建立結構化框架，以監測、分析及管理各物業的能源使用。

就華貿物業而言，**Techcon-EEC 節能專家控制系統**已自二零一七年起實施，為中央空調及暖氣系統優化能源利用。鑒於中央空調系統佔華貿天地總能源消耗比例較大，我們已實施特定節能措施，包括根據天氣狀況調整運行時數及製冷能力，以及系統維護，以確保最佳效能。

樓宇管理人已採取了以下一系列有導向的措施來提升華貿物業及華貿天地的能源效率，關鍵措施載列如下：



在建築物內安裝LED燈，以進一步減少耗電量；



在停車場入口處安裝高速捲簾，以更好地調節室內溫度<sup>5</sup>；及



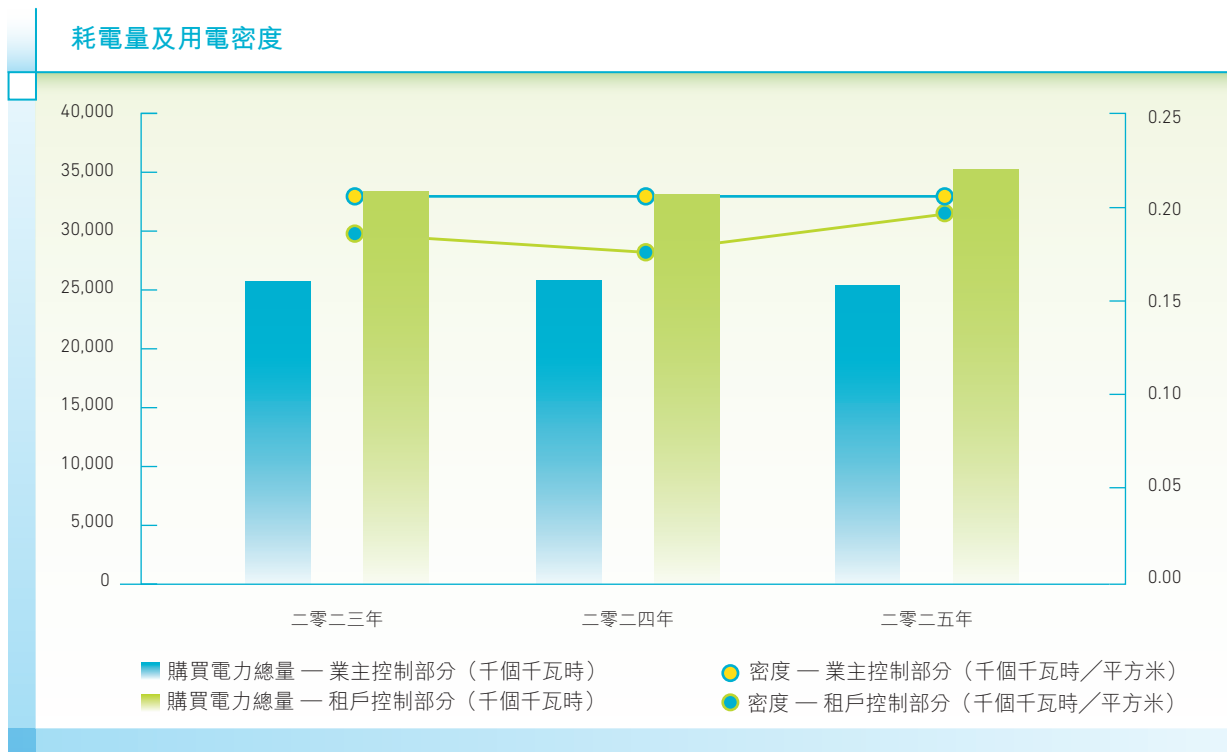
將所管理樓宇的盤管風機及PM2.5靜電除塵器<sup>6</sup>的清洗及維修時間表優化，為租戶提供舒適及節能的工作環境。

<sup>5</sup> 上述高速捲簾僅適用於華貿物業。

<sup>6</sup> 上述PM2.5靜電除塵器僅適用於華貿物業。

管理人的香港辦事處、華貿物業及華貿天地於報告年度的能源消耗載列如下：

能源消耗	單位	二零二五年附註	二零二四年附註	二零二三年附註
購買電力總量—業主控制部分	千個千瓦時	<b>25,387</b>	25,782	25,715
購買電力總量—租戶控制部分	千個千瓦時	<b>35,316</b>	33,182	33,420
密度—業主控制部分	千個千瓦時/平方米	<b>0.21</b>	0.21	0.21
密度—租戶控制部分	千個千瓦時/平方米	<b>0.20</b>	0.18	0.19



附註：

- 自二零二四年起，我們已擴大數據收集範圍，除自二零二三年起計入的一個購物商場華貿天地外，亦計入管理人的香港辦事處。該擴大改善我們對能源消耗數據的覆蓋範圍，惟由於有關物業的特點及運營情況不同，可能影響三年的可比性。
- 所呈報之能源消耗數據包括可再生能源。於報告年度，於華貿物業之可再生能源消耗為18,457千個千瓦時，而於華貿天地之可再生能源消耗為925千個千瓦時。
- 就耗電量及用電密度而言，我們已更新計算方法，以確保與最新的報告準則保持一致，並更準確地反映具代表性的數據。因此，部分數據可能與此前報告的數值有所差異。

### 用水

於華貿物業及華貿天地的日常營運監督中，樓宇管理人全力致力於高效管理各項資產的大量用水。為倡導可持續地運用水資源，管理人已制定降低耗水量目標，旨在於各組合中促進負責任且行之有效的水管理實務：



- 透過優化樓宇系統及識別減少不必要用水的機會，提升整體組合的用水效率；
- 推行支持長期減少用水的措施及升級工程，包括加強監察及維護措施；及
- 透過參與、溝通及分享最佳實踐，提升租戶的節水意識。



樓宇管理人致力確保租戶獲提供優質的本地水供應，並規範水管理程序。華貿物業及華貿天地的樓宇管理人已分別制定緊急漏水事故的具體管理政策及應急方案。此等程序旨在保障所管理的物業，並確保所有租戶的安康。

華貿物業已制定緊急漏水應急預案，以減少潛在損害及損失。該預案的核心是通過有效措施迅速阻止漏水擴散，並促進各部門人員之間的無縫溝通。華貿天地已制定預防水洩漏管理制度，包括預防及應急規範。除了事故響應應急程序外，本集團亦重視預防措施，例如提高租戶的意識、加強監控、系統調試、定期檢查以及員工培訓。

管理策略的核心內容為要求相關工程人員每月分析華貿物業及華貿天地各單位的耗水量數據。如發現有任何不正常用水情況，應立即進行調查並採取整改措施，以免浪費水資源。此外，我們採納主要節約用水措施以進一步倡導節約用水，此等措施包括：



在公共洗手間安裝感應水龍頭；



使用再生水進行景觀灌溉；



進行漏水例行評估；  
及

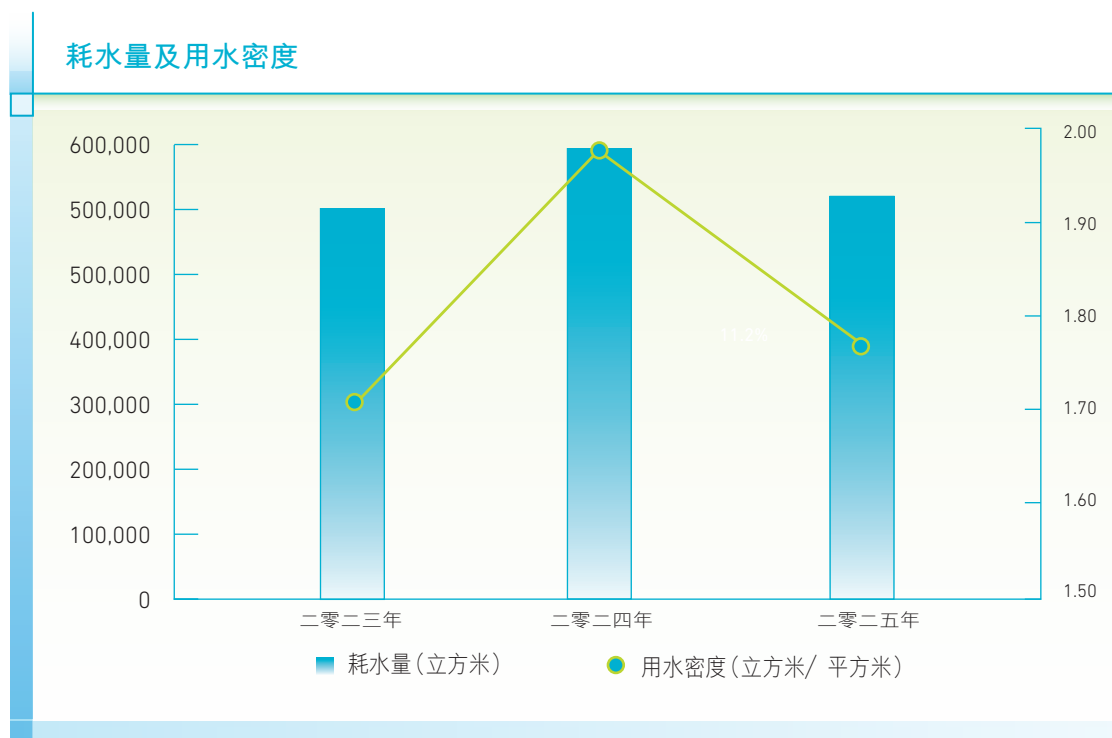


在公共區域展示標誌以鼓勵節約用水。

<sup>8</sup> 不包括並非由樓宇管理人及物業管理人直接控制的租賃單位的租戶消耗。

華貿物業及華貿天地於報告年度的耗水量載列如下：

耗水量 <sup>7</sup>	單位	二零二五年	二零二四年	二零二三年
總量	立方米	532,475	594,605	514,693
密度	立方米/平方米	1.77	1.98	1.71



附註：就用水密度而言，我們已更新計算方法，以確保與最新的報告準則保持一致，並更準確地反映具代表性的數據。因此，部分數據可能與此前報告的數值有所差異。

<sup>7</sup> 不包括並非由樓宇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

華貿物業舉辦「綠地藍星」地球日暨讀書日活動

為提升環保意識及推廣可持續生活方式，華貿物業聯動四月二十二日地球日及四月二十三日讀書日舉辦「綠地藍星」主題活動。該活動將環保行動與社區互動相結合，鼓勵租戶及訪客參與以書換書及以書換蔬計劃。

參與者可捐贈輕微使用過的書籍，書籍將透過公共閱讀書架進行再利用，以進行知識共享及資源循環使用。作為回饋，參與者可兌換新鮮蔬菜，強化低碳行動與日常生活中可持續選擇之間的聯繫。活動促進了社區廣泛參與，同時也凸顯了行為改變對環保的作用。

透過此次互動活動，華貿物業展示其對環境教育、資源保護及利益相關者參與的承諾，利用創意現場活動將可持續價值轉化為切實的行動，促進達成更廣泛的ESG目標。



### 環境及天然資源

為履行春泉產業信託對負責任營運及可持續發展的堅定承諾，管理人在華貿物業及華貿天地的管理及營運過程中高度重視環境督導及促進人與自然的和諧關係。除上述環保舉措外，春泉產業信託積極識別及解決各種重大環境問題，此乃其減少環境足跡和盡量減少對周邊生態系統影響的持續行動之一。這些積極措施凸顯出春泉產業信託對環境責任的投入，以及其對制定可持續及生態環保的物業管理和開發方法的堅定承諾。

### 綠色建築

認識到物業管理對環境的影響，管理人堅持推進春泉產業信託的可持續發展舉措。樓宇管理人和物業管理人大力提高建築效能，使其符合國內外的綠色建築標準。華貿物業和華貿天地對可持續發展的投入獲得各種綠色建築認證的認可。華貿物業獲得中國綠色建築評價標識二星級別認證<sup>8</sup>以及LEED「既有建築的運營及維護」鉑金級認證。於二零二四年，華貿天地獲得LEED「既有建築的運營及維護」金級認證。這些認可體現出我們在春泉產業信託物業組合中堅定不移地致力於可持續實踐和生態環保運營。

報告年度內，華貿物業以單個建築提交參與GRESB評比，並榮獲GRESB五星最高評級。此卓越成果彰顯出管理人在環境管理實務與營運效率上的優異表現。其主要推動因素包括春泉產業信託採用符合最佳實務的綠色建築策略、積極監控能源與資源密度，以及致力通過基於數據的表現管理持續優化建築運營。該成就不僅樹立卓越標竿，也進一步推動春泉產業信託在提升環境表現、強化綠色建築屬性及落實國際公認可持續標準方面持續進步。








<sup>8</sup> 於報告年度，中國綠色建築評價標識二星級別認證正處於續期過程中。



管理人將繼續致力尋求提升春泉產業信託綠色建築營運表現的機會，核心目標為降低潛在環境影響。

### 翻新

樓宇管理人已設立翻新工程管理辦公室(「翻新管理辦公室」)，負責監督及控制在華貿物業內展開翻新、維修及保養工程時所產生的噪音、氣味及廢物。翻新管理辦公室執行正式書面指引以確保全面合規。例如，用戶手冊及翻新手冊訂明所有租戶於華貿物業及華貿天地進行翻新及維修工程時須遵從的強制性要求。這些要求包括但不限於以下各項：

 <p>所有物料應符合特定的環保標準，即無危險、無氣味、無害；</p>	 <p>僅可在非辦公時段及公眾假期進行翻新工程；</p>	 <p>不得將易燃物料存放在辦公區域；</p>	 <p>須妥善包裝並在指定區域處理廢料；及</p>	 <p>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。</p>
--	---	--	---	--

### 氣候變化及適應能力

#### 管治

董事會堅定致力於建立彈性的氣候風險及機遇管理實踐。作為其管治責任的一部分，董事會於管理春泉產業信託中監督所有 ESG 及氣候相關事宜。為加強監督，董事會已成立可持續發展委員會(「委員會」)，其協助處理 ESG 及氣候相關問題。可持續發展委員會的角色及職責於其職權範圍明確界定。

董事會致力於加強氣候管治，並將氣候相關考慮納入春泉產業信託的長期業務策略。董事會通過在預定的董事會會議上定期評估及討論氣候風險及機遇來監督 ESG 及氣候相關事宜，確保有一個結構化的審查流程及頻率。該等討論為戰略決策提供信息，將氣候適應能力納入投資及運營規劃。此外，董事會根據長期氣候相關指標及目標(如溫室氣體減排目標)監控進展，以跟蹤績效並推動可持續發展成果的持續改進。

可持續發展委員會已成立以協助董事會在管理春泉產業信託時處理 ESG 及氣候相關事宜，其負責制定策略、指引及方向；檢討政策及常規；監測進展；及就春泉產業信託的 ESG 及氣候相關活動向董事會提出適當建議。委員會通過在運營及執行層面提供領導，在推進春泉產業信託的 ESG 及氣候相關議程方面發揮關鍵作用。

可持續發展委員會應由執行董事及經選定具備相關業務職能的管理層代表成員組成。除非董事會另有委任，否則執行董事將擔任可持續發展委員會主席。於其認為適當的情況下，委員會主席可邀請內部員工或外部顧問及諮詢人代表出席會議。委員會的組成須由可持續發展委員會主席不時檢討，以確保履行職責所需的專業知識及經驗達到適當平衡及具有代表性。

可持續發展委員會領導已批准計劃的執行，監控 ESG 及氣候目標的遵守情況，並評估業務運營的績效。委員會亦通過審查政策、評估實現目標的進展以及建議增強氣候適應能力的行動及資源來支持理事會的監督。此外，其亦擔任不同部門之間的中央協調者，促進協作並將氣候相關考慮因素納入決策過程，從而確保以一致及全面的方法管理 ESG 及氣候相關問題。此外，委員會監察市場趨勢、監管發展及行業規範，審閱年度 ESG 報告以確保合規，並每年至少向董事會報告一次調查結果及建議。

氣候策略

氣候變化為迫在眉睫的全球議題，而碳中和為世界各國的共同目標。作為全球應對氣候變化的主要國家，中國承諾於二零三零年前實現碳達峰，並於二零六零年前實現碳中和，標誌著中國向更可持續的未來邁出了關鍵一步。

由於華貿物業位於北京而華貿天地位於惠州，此兩項所管理物業可能受到與極端天氣事件及其他氣候相關因素有關的風險影響。為更好地了解春泉產業信託物業組合的潛在氣候風險及機遇，管理人於報告年度委聘第三方顧問進行全面的氣候風險情景分析。主要目標是識別可能影響資產表現及財務結果的潛在實體風險，並制定有效措施來減輕及管理該等風險。該分析評估了二零二零年至二一零零年期間環境危害(包括風、降水、高溫、冰雹、洪水、火災、乾旱及寒冷)帶來的轉型風險及實體風險。下表概述了分析中採用的氣候情景—

情景	綠松色情景	棕色情景
路徑	SSP 1-2.6 中間路徑	SSP 5-8.5 高排放路徑
時期	短期：直至二零三零年／中期：直至二零五零年／長期：直至二一零零年	
全球平均氣溫升高	於二零六零年前約 1.7 攝氏度及於二一零零年前 1.8 攝氏度	於二零六零年前約 2.4 攝氏度，於二一零零年前達到 4.4 攝氏度
假設性氣候情景設定描述	代表了一個致力於應對氣候變化的未來，具有強有力的氣候政策及廣泛的企業行動。導致低實體風險但高過渡風險。	代表了一個氣候行動最少、政策薄弱及公眾意識低下的未來。導致高實體風險但低過渡風險。

該情景評估通過強調需將氣候適應措施(如提高樓宇規格及經營保障)整合至資產管理計劃告知管理人春泉產業信託的業務策略。若干不確定因素仍然存在，特別是有關全球政策實施的速度、技術提升及長期實體風險的嚴重程度。然而，管理人有能力通過將氣候風險考慮納入投資決策、制定可計量減排目標及採納彈性營運實踐以減低已識別風險及利用新興機遇來逐步調整其短期、中期及長期策略及業務模式。

下表概述氣候情景分析結果一

實體風險

風險類別	風險	時期	財務影響
急性風險	北京—寒流	短期	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 供暖公用事業費用增加</li> <li>• 暖通空調系統加速磨損，需要提前更換</li> <li>• 絕緣改進的改造成本</li> </ul>
急性風險	惠州—強降水	短期	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 結構損壞的直接維修及恢復費用</li> <li>• 索賠增加導致保險費增加</li> <li>• 防洪及排水升級的資本支出</li> </ul>
急性／慢性風險	北京—乾旱	短期至長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 水採購運營成本上升</li> <li>• 節水技術投資</li> <li>• 用水的監管合規成本</li> </ul>
急性／慢性風險	北京及惠州—降水趨勢	短期至長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 防霉及結構完整性的持續維護費用</li> <li>• 防水及通風升級的資本支出</li> </ul>

過渡風險

風險類別	風險	時期	財務影響
政策及監管風險	更嚴格的碳法規	短期至中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>改造資產以滿足新標準的合規成本</li> <li>違規行為的潛在處罰</li> <li>報告及審計費用增加</li> <li>節能升級的資本支出</li> </ul>
市場風險	租戶偏好改變	中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>非認證物業失去競爭力</li> <li>綠色認證及可持續發展功能所需的投資</li> </ul>
技術風險	採用低碳技術	中期至長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>新技術(如智能能源系統)的前期資本支出較高</li> <li>維護及培訓成本增加</li> </ul>
聲譽風險	ESG 績效審查	短期	<ul style="list-style-type: none"> <li>對投資者信心及估值的潛在影響</li> <li>披露及保證成本增加</li> <li>被排除在注重可持續發展的投資組合之外的風險</li> </ul>

春泉產業信託物業組合內的氣候相關風險及機遇以及管理人的業務模式主要集中於物業運營及資產管理活動。從地域上看，物業組合資產所在地北京及惠州的風險敞口最大。除上文所識別的實體及過渡風險外，採購流程及資本規劃日益受到長期氣候考慮因素所影響。類似地，機遇亦集中於該等地區，通過升級能源及用水效率、智能樓宇技術及可持續認證－提升租戶保留及支持長期資產價值等舉措提供潛在價值。

春泉產業信託已將氣候考慮因素納入其策略及決策，以應對風險及機遇。適應工作包括增強樓宇抵禦極端天氣的能力及提高運營效率，而緩解舉措側重於通過採用技術及可持續採購減少溫室氣體排放。管理人已制定符合國際氣候目標的過渡計劃。為了實現其氣候相關目標(包括溫室氣體減排目標)，管理人計劃進行分階段改造、可再生能源整合及租戶參與計劃。該等活動將通過經營現金流、再融資機會及潛在的綠色融資工具的組合獲得資源，確保短期投資支持長期彈性及價值創造。

管理人認識到，隨著持續考量並完善其氣候相關策略，其財務狀況在短期、中期及長期內可能會有所變化。氣候相關措施可能會依據未來的優先事項及經營環境，透過各種財務資源得到支持。在短期至中期內，管理人可

能會在適當情況下探索提升建築表現與環境績效的機會。從長期來看，相關措施預期將持續增強整體組合的韌性，例如調整薪酬相關政策或內部碳定價以供參考。就表現而言，氣候相關行動的實施可能涉及前期支出或短暫影響運營。然而，中期至長期而言，效率與資產品質的提升預期將有助於維持競爭力並提升組合的長期表現。

#### 對潛在影響的回應

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

例如，華貿物業的樓宇管理人已制定全面計劃，以應對各種天氣相關挑戰。該等計劃均有助於華貿物業在面對各種與極端天氣帶來的挑戰相關的氣候風險時的整體準備及抵禦能力。

#### 個案 研討

#### 洪水緊急應變計劃

為了應對與氣候變化相關的極端降雨及洪水風險的增加，華貿物業實施了一項全面的洪水緊急應變計劃，以加強資產抵禦能力，確保及時有效的事件管理。該計劃建立了明確的治理及職責架構，加強對屋頂、排水系統、地下室、停車場及關鍵機電設施等高風險區域的檢查，以保持排水能力並防止進水。分級應變機制與官方降雨預警級別相一致，可以快速升級行動，包括部署緊急排水設備，以及與租戶及相關方的協調溝通。定期的培訓及演練確保人員準備好有效地執行應變程序，在極端天氣事件中保護住戶安全及支持業務連續性。



個案  
研討

颱風應變計劃

為了解決與颱風及強風事件相關的實體風險，華貿物業實施了一項全面的颱風及強風應變計劃，重點是立面安全、防墜物及人員保護。樓宇管理人會持續監察天氣情況，並在颱風或強風警告信號達到四級或以上時採取預防措施。該計劃優先考慮樓宇圍護結構及外部環境的安全，此包括：

- 對外部固定裝置進行系統檢查，包括標牌、立面元素、平台及臨時結構；
- 確保已入住及空置單位的所有門窗均妥善關閉及固定；
- 在惡劣天氣條件下暫停高風險活動，包括高空作業；
- 及時隔離受影響的區域，並在發現損壞或破損的地方安裝警告標誌；及
- 及時協調維修及整改工作，以解決已識別的危險。

該等預防及安全措施支持早期風險緩解，減少運營中斷，並增強物業對颱風相關氣候影響的抵禦能力。

個案  
研討

防雷檢查項目

我們已實施防雷檢查項目，確保系統有效地應對雷電相關風險。為加強物業的防護，華貿天地的樓宇管理人每年都會安排合資格專業人員進行現場檢查，以評估天台防雷系統及相關接地設施的狀況及性能。該等檢查的重點是屋頂及高架結構等暴露區域，這些區域的雷電風險更加明顯。



### 風險管理

該氣候相關風險管理框架與本集團的風險管理政策一致，其詳細闡述了本集團風險管理系統的目標、策略及方法論。

氣候風險整合	
步驟 1	<b>風險識別</b> <ul style="list-style-type: none"><li>進行案頭研究並使用氣候分析工具，以識別物理及轉型風險。</li><li>必要時可委任外部顧問，以取得專業的氣候風險見解。</li></ul>
步驟 2	<b>風險評估</b> <ul style="list-style-type: none"><li>採用情境分析評估在多種氣候情境下的可能性與影響程度。</li><li>同時採用質化因素(如監管趨勢)及量化閾值(如財務虧損估計)進行評估。</li></ul>
步驟 3	<b>風險優先排序</b> <ul style="list-style-type: none"><li>使用風險矩陣並結合可能性與影響程度進行風險排序。</li><li>關注可能對營運造成重大影響的高嚴重性風險。</li></ul>
步驟 4	<b>風險管理</b> <ul style="list-style-type: none"><li>為重大風險制定減緩計劃，並將其納入整體風險管理框架。</li><li>通過可持續發展委員會監督實施情況，並向審核委員會及董事會報告進展。</li></ul>

我們將運用先進的氣候風險分析工具，並於適當時候與外部顧問合作以進行全面的氣候風險評估。通過詳盡的案頭研究，識別、評估、優先排序及監控氣候相關機遇以及物理與轉型氣候風險。我們定期採用氣候情境分析來識別物理風險，同時考量其可能性與影響程度。

風險將依據可能性及影響程度進行評估，並優先處理對春泉產業信託營運及發展具重大影響之風險。春泉產業信託透過結構化流程評估氣候相關風險，同時考量質化及量化因素。各項風險按性質區分為物理或轉型風險，並進一步分類為急性或慢性。可能性是透過以情境為基礎的分析及歷史氣候數據進行評估，而影響程度則經由評估對營運成本及收益來源的潛在影響釐定。各項風險於可能性－影響矩陣取得，並於企業風險管理框架內進行優先排序，以確保高影響風險獲得適時減緩措施及資源配置。

可持續發展委員會負責識別及監控 ESG 與氣候相關風險及機遇。透過氣候風險評估識別重大問題後，作為風險負責人的可持續發展委員會制定及檢討風險減緩計劃，再提交予風險管理協調人進行後續審核，並經審核委員會批准後實施。可持續發展委員會監督彼等的風險減緩計劃實施情況，並確保有效落實。定期更新該等計劃的進度與表現，並按各計劃所要求頻率向風險管理協調人報告。可持續發展委員會適時監控及檢討氣候相關風險及機遇，並向審核委員會及董事會報告結果。

### 指標及目標

管理人致力於透過採用明確的指標及目標，以及持續的表現監控來管理及減少溫室氣體排放。於報告年度，管理人對其現有的溫室氣體減排目標進行了全面檢討。由於聯交所最新的 ESG 報告框架引入了更嚴謹的氣候相關披露規定，以及所管理物業組合大幅擴展，故認為有必要進行修訂。現有組合在規模、資產特性及營運概況方面均與原定目標所依據的初始組合有所不同，故須更新方法以確保目標持續具相關性、可比較性及與管理人日益擴大的營運範圍一致。

為強化其氣候目標的穩健性及可信度，管理人亦委任外部專業顧問，就制定新溫室氣體減排目標提供諮詢支持。

我們已確立以下溫室氣體減排目標：



就華貿物業及華貿天地而言，以二零二四年為基準，於二零三四年前將每平方米的溫室氣體排放密度(範圍2)減少3%。



## 環境、社會及管治報告(續)

目標聚焦於範圍2的排放，即物業營運中因購買電力所產生的間接排放。溫室氣體排放以二氧化碳當量(「**二氧化碳當量**」)呈報，並採用每平方米為單位的密度指標，以確保資產及報告期間的一致性與可比較性。

鑒於房地產業具有獨特的排放特性及技術減排潛力，我們的目標設定採用特定行業減碳路徑的行業減碳法(「**行業減碳法**」)。於制定及評估適合指標與目標雄心時亦參考包括科學碳目標倡議(「**科學碳目標倡議**」)的國際認可框架作為備選。管理人將持續監控目標進度及定期檢討表現，以促進有效落實及持續改善。

管理人的首要任務仍然是透過營運改善、提升能源效益及資產優化措施，直接減少排放。為支持朝向溫室氣體排放目標邁進，管理人繼續識別及評估提升整個物業組合能源表現的實際機遇。於華貿物業，此舉包括研究提升暖通空調及照明效益的升級措施，例如一項多年期空氣處理機組風機升級計劃，旨在透過分階段實施改善整體系統表現。於華貿天地，管理人正評估電力基礎設施及暖通空調系統的潛在升級方案，以加強營運韌性，並為未來能源效益提升創造條件。透過強化該等樓宇基礎系統，兩項資產均具備條件隨時間逐步優化能源使用，並促進長期減排潛力

在此階段，管理人並無計劃使用碳信用抵銷排放以達成其溫室氣體減排目標。從長遠而言，管理人將持續關注監管發展及市場慣例，並可能於適當情況下將碳信用作為廣泛減碳策略的一部分納入考慮。

### 溫室氣體排放

能源消耗持續為管理人營運所產生溫室氣體排放的主要來源，包括華貿物業及華貿天地。因此，提升所管理資產組合的能源效率始終為管理人實現減碳的核心手段。管理人持續實行能源管理及優化措施，以降低營運排放、提升資產表現，並強化長期氣候韌性。

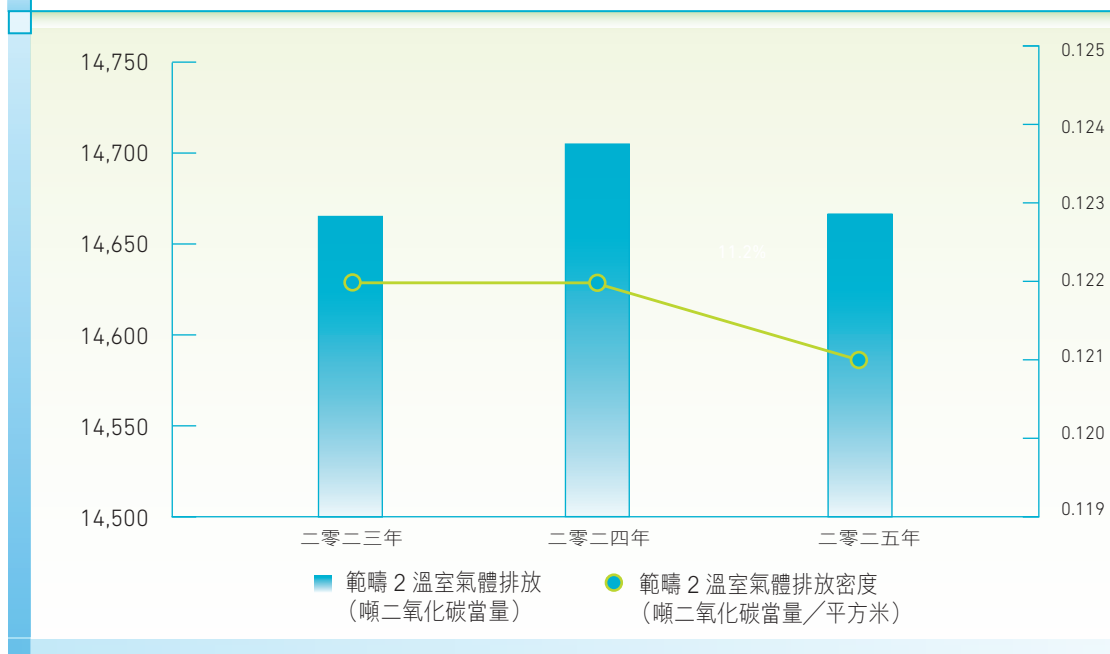
於報告年度內管理人的香港辦事處、華貿物業及華貿天地的溫室氣體排放如下：

溫室氣體排放	單位	二零二五年	二零二四年	二零二三年
範圍1 排放	噸二氧化碳當量	2.19	1.03	41.18
範圍2 排放	噸二氧化碳當量	14,666	14,705	14,665
範圍3 排放	噸二氧化碳當量	20,402	18,924	19,060
範圍1 密度	噸二氧化碳當量／平方米	0.001	0.001	0.020
範圍2 密度	噸二氧化碳當量／平方米	0.121	0.122	0.122
範圍3 密度	噸二氧化碳當量／平方米	0.113	0.105	0.106

附註：

- 自二零二四年起，我們已擴大數據收集範圍，除自二零二三年起計入的一個購物商場華貿天地外，亦計入管理人的香港辦事處。該擴大改善我們對燃料及能源消耗的覆蓋範圍，惟由於有關物業的特點及運營情況不同，可能影響三年的可比性。
- 就溫室氣體排放及密度而言，我們已更新計算方法，以確保與最新的報告準則保持一致，並更準確地反映具代表性的數據。因此，部分數據可能與此前報告的數值有所差異。
- 範圍2及範圍3 排放乃按基於地點的方法計算，該方法採用能源消耗實際發生所在地電網的平均排放因子。此方法並無計及任何可再生能源採購、證書或合約。因此，已報告的範圍2 排放並未反映出華貿物業的可再生能源電力採購情況。

範圍2 溫室氣體排放及密度



個案  
研討

華貿物業向 100% 可再生能源電力採購轉型

近年來，北京市推出綠色電力交易機制，以促進可再生能源的使用。自二零二四年報告年度起，華貿物業已透過北京市電力市場交易系統，全面轉為採購 100% 可再生能源電力，以支持租戶區域及公共區域的低碳運營。根據該安排所採購的電力包括風電、光伏發電及其他形式的可再生能源發電，符合國家能源政策方向。同時，華貿物業亦委聘專門的售電公司負責在電力市場內管理綠電交易相關事宜，進一步體現物業對可持續營運及環境管理的承諾。



個案  
研討

### 華貿天地太陽能電池板方案

自二零二四年起，華貿天地透過安裝約6,000平方米的屋頂光伏板，積極推進其可再生能源策略。於報告年度，該項目現場發電約924,624千瓦時太陽能電力。透過營運中清潔能源使用比例的提升，該項目支持長期減排目標，並進一步鞏固本集團對環境可持續發展的承諾。



## 社會表現

### 僱傭

儘管春泉產業信託並無任何僱員，管理人認識到人力資源在實現春泉產業信託業務目標中的關鍵作用。為此，管理人已建立完善的人力資源管理制度，致力為所有與春泉產業信託相關的人員營造安全、積極及共融的工作環境。僱員手冊載列多項重點措施，以支持上述目標，包括：



- 提供具競爭力的薪酬及福利待遇，以吸引及挽留專業人才；
- 遵循標準化的招聘、離職及晉升程序，確保公平及平等的發展機會；
- 建立定期績效評估機制，為僱員提供持續回饋及職業發展機會；及
- 確保僱員享有充足的休息時間。



此外，管理人致力主動招攬來自不同背景的人士，創造多元包容的工作團隊。此舉建立了一套框架，使人力資源得以充分運用及優化。在整個僱傭週期內，管理人恪守公平與透明的核心原則，確保讓參與其中的每名人士得到公平機會及不偏不倚的對待。不論國籍、種族、宗教、性別、年齡或家庭狀況，管理人均承諾基於個人資歷、專業經驗及職業背景，提供公平且具包容性的工作環境。

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<sup>9</sup>的情況。

<sup>9</sup> 包括但不限於香港特別行政區(「香港特別行政區」)法例第57章僱傭條例、中國勞動法、中國勞動合同法、中國工會法。

僱員 <sup>10</sup>		二零二五年		
僱員總數	數目	210		
• 管理人	百分比	5.24		
• 承包商	百分比	94.76		
按性別劃分		男性	女性	
• 管理人	百分比	36.36	63.64	
• 承包商	百分比	77.39	22.61	
按僱員類別劃分		一般職系	中級管理層	高級管理層
• 管理人	百分比	18.18	63.64	18.18
• 承包商	百分比	81.91	15.58	2.51
按年齡組別劃分		< 30歲	30-50歲	>50歲
• 管理人	百分比	9.09	81.82	9.09
• 承包商	百分比	43.72	48.24	8.04
按地區劃分		香港	中國內地	
• 管理人	百分比	63.64	36.36	
• 承包商	百分比	0	100.00	

流失率 <sup>11</sup>		二零二五年		
整體僱員流失率	百分比	18.18		
按性別劃分		男性	女性	
	百分比	50.00	0	
按年齡組別劃分		< 30歲	30-50歲	>50歲
	百分比	0	11.11	100.00
按地區劃分		香港	中國內地	
	百分比	14.29	25.00	

<sup>10</sup> 「僱員」的統計範圍包括管理人(及其附屬公司)的直接僱員，以及代表管理人負責華貿物業及華貿天地運營職能和提供服務的承包商(樓宇管理人和其他北京及惠州代表)的僱員。

<sup>11</sup> 僅包括管理人(及其附屬公司)的直接僱員。

華貿物業及華貿天地的樓宇管理人特別重視培養全體僱員(不論其年齡組別或職位)強烈的團結意識及團隊精神。為此，樓宇管理人積極組織員工活動，促進人際關係及團隊之間的合作。這些活動是員工與其他日常工作流程中一般不會有所互動的同事進行互動和交流的寶貴機會。通過打破內部壁壘，鼓勵跨職能關係，這些活動有助於縮小團隊之間差距，促進相互理解，並建立有凝聚力和支撐性的公司文化。最終，該等努力能夠提高工作滿足程度、提高員工士氣及提高工作場所的整體生產力。

個案  
研討

二零二五年「華貿杯」羽毛球比賽

為促進人際關係及團隊之間合作，華貿天地的樓宇管理人積極為僱員組織二零二五年「華貿杯」羽毛球比賽。該賽事向不同部門、年齡組別及工作職位的員工開放，創造了一個鼓勵在日常工作流程外參與活動的包容性平台。

透過團隊比賽及友好競技，僱員得以與日常工作中交集較少的同事展開互動。這種非正式的氛圍有助於打破部門壁壘，增進相互理解，並在跨團隊之間建立起更強的同事情誼。

此次賽事反響良好，得到了僱員的踴躍參與及積極支持，同時有助於促進身體健康以及工作與生活的平衡。



### 健康與安全

在春泉產業信託，管理人透過在管理的所有物業實施穩健的健康及安全常規，將租戶、僱員及利益相關者的福祉放在首位。公司已制定全面的工作場所風險評估清單以確保健康及安全的工作環境。該清單評估顯示屏、輸入設備、工作桌椅、文件夾、腳踏、照明及噪音水平等各種設施，以及時識別及處理潛在健康及安全風險。

樓宇管理人及物業管理人共同致力於積極識別並減輕華貿物業及華貿天地內的職業危害。在保養活動中，僅允許持有有效證件人員操作重型機械及設備。我們透過系統化的風險識別流程，進一步加強健康及安全管理，並正式記錄於《隱患排查評估表》和《環境因素識別評價表》及予以傳閱。我們向相關人員分發安全工作手冊，以加強僱員對安全協議的了解及遵守。

對於華貿物業而言，北京的空氣質量一直受到租戶及訪客的重點關注。樓宇管理人通過安裝配備靜電過濾器及活性炭層的空氣淨化系統，規管室內空氣質素。通過該等措施，華貿物業已成功降低PM2.5水平，達到35微克／立方米的一級國家標準，為所有居住者持續提供清潔及優質的室內空氣環境。

為落實積極的預防措施，自二零二一年起，樓宇管理人已增設四部自動體外除顫器(「自動體外除顫器」)並為相關員工提供急救訓練。相應地，於報告年度，操作人員接受由中國紅十字會北京分支提供的急救培訓，從而使彼等具備正確使用自動體外除顫器的必要技能及高效應對緊急情況的能力。

因工亡故及工傷		二零二五年	二零二四年	二零二三年
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<sup>12</sup>的事件。

<sup>12</sup> 包括但不限於香港特別行政區的職業安全及健康條例、中國安全生產法。

個案  
研討

華貿天地消防安全準備工作

華茂天地高度重視消防安全準備工作與員工能力建設，以保障居住者、租戶及財產安全。於報告年度，樓宇管理人與物業管理人為僱員組織了一系列系統性消防培訓課程及應急演練。

我們為現場人員提供了多場消防技能培訓，重點圍繞消防設備及應急設施的正確使用與管理。培訓內容涵蓋消防裝備的鋪設與回收、水帶連接及操作技巧、基本的滅火操作程序等關鍵環節。該等課程加強了前線員工的技術熟練度，同時鞏固了安全紀律與標準化操作規範。

與此同時，我們與當地消防部門聯合開展了大規模消防演習，在模擬火情場景下檢驗應急響應能力。演習評估了現場團隊協同配合情況、疏散流程、現場火災撲救響應情況以及與外部緊急服務機構的溝通機制。此外，演習方案中亦融入了安全意識舉措，以推廣規範的火災預防措施、安全用電及用火設備操作規程，以及熟悉緊急逃生路線。

通過將实操技能培訓、多部門演習與公眾消防安全教育有機結合，華茂天地持續提升僱員能力、應急響應準備及整體運營韌性，彰顯其在維護安全環境及強化物業危機響應能力方面的一貫承諾。



個案  
研討

### 華貿天地高溫環境下的僱員福利

鑒於高溫環境可能對員工健康構成潛在風險，華貿天地的樓宇管理人與物業管理人積極為員工提供支持與關懷，優先保障員工福祉。天氣炎熱時，為一線員工提供新鮮水果和清涼飲品以及採取其他支持措施以有效緩解高溫不適，同時增強員工對補水、均衡營養及預防熱應激重要性的認知。華貿天地以實際行動持續踐行對員工健康的承諾，營造積極的工作氛圍，從而提升員工士氣、保障工作安全並增強團隊抗壓能力。



個案  
研討

### 華貿物業室內空氣質量(「室內空氣質量」)管理

華貿物業實施全面的室內空氣質量管理措施，極為重視保障員工及住戶健康。物業管理團隊定期對空調過濾網進行消毒清潔，並對風機盤管進行常規清潔，以保持空氣高效流通並符合衛生標準。

為進一步提升系統性能，華貿物業每年聘請獨立第三方服務提供商對建築通風管道進行專業清潔，並出具正式檢測報告。此外，定期維護PM2.5檢測儀以確保其精準高效運行。

租戶區域及公共空間均安裝空氣質量傳感器，實現室內空氣狀況實時監測。通過系統化維護、第三方驗證及數據驅動監測，華貿物業積極進行全面的室內空氣質量管理，為大樓用戶營造健康、安全、舒適的室內環境。

發展及培訓

春泉產業信託的成功歸功於管理人、物業管理人及樓宇管理人監督下各級團隊成員的表現。在知悉培養內部能力及專業技能的重要性後，管理人以創造正面學習氛圍及提供持續培訓及發展機遇為先，確保僱員緊跟市場趨勢及行業發展。

於報告年度已提供有關合規、商業道德及氣候相關風險的培訓課程。該等課程旨在確保管理人有效管理物業並維持高出租率，實現租金收入強勁增長，並最大化春泉產業信託的淨物業收益。

我們特別重視安全及技術培訓，在樓宇管理人及物業管理人的監督下向操作人員提供多樣化的課程。課程主題涵蓋火警演習、應急程序、工作場所安全協定、客戶服務技巧、網絡安全及反欺詐項目，旨在為讓駐華貿物業及華貿天地的操作團隊具備必要的知識與技能，有效應對與其工作相關的不同場景。在樓宇管理人及物業管理人的監督下，對相關操作人員實施標準化培訓要求，確保所有管理物業保持一致的卓越品質。

已受訓僱員及培訓時數 <sup>13</sup>		二零二五年		
已受訓僱員百分比－按性別劃分		男性	女性	
• 管理人	百分比	100.00	85.71	
• 承包商	百分比	96.10	93.33	
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
• 管理人	百分比	50.00	100.00	100.00
• 承包商	百分比	94.48	100.00	100.00
平均培訓時數－按性別劃分		男性	女性	
• 管理人	時數	9.44	7.79	
• 承包商	時數	21.82	22.22	
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
• 管理人	時數	0.75	65.46	6.75
• 承包商	時數	21.07	25.81	25.00

<sup>13</sup> 「已受訓僱員及培訓時數」的統計範圍涉及二零二三年起管理人(及其附屬公司)的直接僱員，以及代表管理人負責華貿物業及華貿天地運營職能和提供服務的承包商(樓宇管理人和其他北京及惠州代表)的僱員。先前報告呈列的數據不包括附屬公司或樓宇管理人及其他惠州代表。

個案  
研討

華貿天地工程技能競賽與培訓計劃

為提升員工能力並支持長期人才發展，Huamao Property組織了工程技能競賽與培訓計劃，作為其員工發展框架的一部分。該計劃旨在提升技能、促進知識共享，並培養一支技術精湛、抗壓能力強的工程團隊，能夠確保安全高效的物業運營。

該計劃融合理論學習與實踐考核，涵蓋安全合規要求、設備操作、技術診斷及現場解題等核心領域。參與者通過模擬真實運營場景的結構化任務，在實踐中應用專業知識，同時強化標準操作流程與安全意識。

除技能提升外，該計劃還搭建了同行學習與專業交流平台，促進跨團隊協作並強化內部人才儲備。通過活動後開展的複盤會議收集反饋、分析績效成果，並劃定可持續改進的空間。從該計劃中獲得的見解可用於優化未來培訓內容，支持精準技能提升計劃。

通過此規範且注重實踐的方法，華貿天地展現了對員工發展、持續學習和卓越運營的承諾，在保障員工隊伍穩定的同時，不斷提升服務質量和組織長期績效。



## 環境、社會及管治報告(續)

### 勞工準則

管理人絕不容忍於春泉產業信託內存在不道德的僱傭實務。於報告年度，管理人、樓宇管理人及物業管理人嚴格遵從所有適用的勞工法律及法規。我們始終堅定承諾，絕不僱用 18 歲以下的童工，亦無參與任何形式的強迫勞動。

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。此舉可確保申請人的工作資格完全符合適用法律及法規下的要求。樓宇管理人及物業管理人負責實施必要的審查及預防措施，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、物業管理人或樓宇管理人的任何成員違反勞工規定，均將受到紀律處分及可能被起訴。

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法規的情況。

### 供應鏈管理

我們強烈鼓勵供應商遵守春泉產業信託的環境及社會責任常規，極為重視遵守公平勞工標準並將可持續發展融入日常營運。透過與具有相同核心價值觀的供應商建立戰略合作關係，管理人致力打造秉持道德原則的供應鏈，邁向更可持續的未來。

在採購過程中，我們優先選用在環境及安全表現、產品及服務質量、監管合規，以及成本相關考慮因素中具有良好可靠記錄的供應商及承包商。供應商如持續未能達到預期水平，可能會面臨後果。在採購貨物時，管理人及樓宇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。我們亦鼓勵樓宇管理人在恰當時參考管理人的推薦建議，優先進行綠色採購。

於報告年度按地理位置劃分的供應商數目 <sup>14</sup>		香港	中國內地
• 管理人	數目	54	23
• 承包商	數目	0	95

<sup>14</sup> 「於報告年度按地理位置劃分的供應商數目」的統計範圍涉及二零二三年管理人(及其附屬公司)的直接僱員，以及代表管理人負責華貿物業及華貿天地運營職能和提供服務的承包商(樓宇管理人和其他北京及惠州代表)的僱員。先前報告呈列的二零二一年及二零二二年數據不包括附屬公司或樓宇管理人及其他惠州代表。

個案  
研討

華貿物業的 ESG 招標制度

華貿物業的樓宇管理人已設立規範的供應鏈管理實務，並在採購過程中納入 ESG 考量因素。通過以 ESG 為導向的招標和供應商評估機制，在供應鏈中積極推廣可持續性和負責任的商業實踐。

其中一項關鍵舉措是實施採購管理程序，該程序規範了與物業管理及營運相關的採購活動，明確界定各部門職責、採購工作流程及各階段系統要求，確保流程的一致性、透明度與責任歸屬。

於報告年度，華貿物業主要從提供環保認證材料的供應商處採購紙製品，有關認證包括森林管理委員會(「FSC」)認證及中國環境標誌產品認證標準認證。此採購策略確保符合公認環境標準。此外，其他消耗品(如潔手液)亦購自持有相關綠色認證的供應商，此進一步彰顯了華貿物業踐行環保採購的承諾。

### 產品責任

#### 客戶服務及品質保證

物業管理人代表管理人，須委聘高質素樓宇管理人以確保春泉產業信託所有物業的有效管理及營運。多項標準將納入評估過程中，當中包括ISO 9001質量管理體系以及中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的一級資質物業管理企業等資質。

除樓宇管理人及物業管理人的專業資格外，已正式制定一套全面的管理規定及運作協定，其中包括員工敬業與自律管理手冊、工程部手冊及客戶服務部手冊等必要官方文件。該等標準化運作常規不僅確保工作一致性及效率，亦提升華貿物業及華貿天地的整體營運效益。

建立穩固的業主與租戶關係是春泉產業信託促成持久租約的重要因素。客戶服務部在樓宇管理人的指導下，以租戶滿意度為優先，及時處理彼等的需求及疑慮。對於客戶投訴，我們已制定標準化程序，讓相關前線員工有效處理及解決問題。我們指派員工代表進行進一步調查及跟進行動(如需要)，承諾解決所有收到的投訴。我們亦積極檢討租戶及訪客的反饋，持續作出改進以提升我們的服務質量。於報告年度，華貿物業及華貿天地共接獲43宗投訴。指定員工迅速採取行動，所有投訴均得到專業處理及解決，並收到積極反饋。

於報告年度內，樓宇管理人積極與相關利益相關者溝通，收集回應及可行意見。該積極舉措成效顯著，收到華貿物業提交的1,400餘份有效意見以及華貿天地提交的300餘份有效意見。利益相關者的高度參與不僅彰顯了樓宇管理人的工作成效，亦表明利益相關者具有強烈意願共享寶貴意見並致力改善物業營運。

### 負責任的投資

投資者日益著重以特定的ESG條件評估各間公司，著重負責任投資的分組亦持續擴張。現今的業務環境要求以全面的方式惠及所有利益相關者，因此，管理人致力創造持久價值。此承諾需要有條理地應對負責任投資相關的全部議題，當中涵蓋ESG相關風險與機遇。於春泉產業信託，管理人積極提升ESG管理實務，在作出每項投資決策時均會考慮ESG因素。為達成這一目標，已建立強健的流程和控制以審慎且全面評估每項投資決策的ESG影響。

### 資訊安全

管理人將數據安全與隱私保護列為首要任務，重點關注僱員、租戶及其他利益相關者的個人資料、租戶記錄及其他敏感資料。為於日常營運中維護有關資料的完整性，管理人、樓宇管理人和物業管理人已實施全面的數據安全框架。內部協定及措施與運營流程均已落實，旨在保障用戶數據；同時嚴格遵循「應知方知」的原則，僅限授權人員讀取，並通過物理及技術保障(如安全套接字層(「SSL」)和存儲加密)執行。所有數據均會安全存儲在受防火牆和防病毒軟件保護的受保護服務器中。相關官方手冊及合同文件中明確規定了處理機密資料的相關協定。

僱員手冊內載有機密性要求，要求嚴格遵守保密制度，禁止披露公司文件內容及商業秘密，亦為全體僱員提供定期資料保安培訓，確保彼等知悉有關協定並在必要時共享有關進展。供應商及承包商等外部各方須遵守組織有關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法規的情況。

### 反貪污

正直是確保春泉產業信託企業營運可持續長期發展的基石。管理人決不容忍任何形式的貪污行為或瀆職行為，並要求全體僱員及業務夥伴於業務活動及交易中恪守高標準的商業道德和行為準則。反貪污指引明確規定禁止僱員直接或間接向客戶或業務夥伴提供或收受任何形式的好處(例如金錢、款待、佣金)，以不當形式尋求個人利益，進行任何勒索、欺詐或洗黑錢活動。違反該等規則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實踐的意識。

為鼓勵報告潛在不當行為、不檢行為及貪污行為，管理人已制訂舉報政策。該政策鼓勵僱員及外部利益相關者真誠報告問題。管理人承諾將舉報者身份以及所有相關報告資料保密，以保護不公平對待或報復。我們會於收到報告後及時進行內部調查，並根據調查結果作出補救行動。內部稽核師會定期檢討舉報政策的成效，以確保其持續相關性及效率。

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法規的情況。

### 社區投資

管理人堅定致力於對社區建立有意義的積極影響，已分別於華貿物業及華貿天地設立專門的志願參與團隊。團隊由樓宇管理人、物業管理人及其他現場僱員組成，體現對社區參與和社會責任根深蒂固的承諾。管理人積極開展志願工作及社區參與活動，旨在使租戶、訪客及更廣泛的社區參與其中，提高環境及社會意識。

該等舉措不僅展現了管理人對社區福祉的貢獻，亦在建立與租戶及當地社區的穩健關係中發揮關鍵作用。通過積極參與志願活動及社區活動，團隊力求培育社區精神及增強社區的社會凝聚力。這種共同努力豐富了整個社區體驗，同時強調管理人對作出於核心業務營運外有意義、持久影響的更廣泛的承諾。

個案  
研討

透過華貿天地的「華貿悅享趣社團」開展社區活動

華貿天地積極投資社區建設，透過設立「華貿悅享趣社團」，促進樓宇用戶之間的社交聯繫及共享體驗。此舉透過開展羽毛球、足球、瑜珈、騎行、健身訓練及文化活動等各種興趣活動，將租戶、員工和社區成員聚集在一塊。

華貿天地利用物業內的共享空間及資源，提供一個鼓勵參與、互動及健康生活方式的包容性平台。該等活動提升社會凝聚力、增強幸福感並加強參與者之間的關係，有利於形成一個充滿活力的支持型社區環境。

於報告年度，華貿悅享趣社團成功組織了80多場社區活動，相關人員積極響應、踴躍參與。透過該持續性舉措，華貿天地展現了其對社區投資的承諾，創造了物業管理之外的社會價值，支持了資源共享，並提升了華貿天地社區的整體體驗及歸屬感。



個案  
研討

華貿物業植樹活動

華貿物業透過實實在在的綠化舉措支持環境保護及社區參與。於報告年度，華貿物業組織了一場植樹活動，令參與者有機會為生態恢復及環境改善直接獻力。

該活動的內容是於指定的戶外區域種植幼樹，幫助改善當地綠化、增強生物多樣性並支持長期碳封存。參與者們通力合作，準備土壤，種植樹苗，並確保妥善的初期養護，以期透過實際行動增強環保意識。

此項植樹活動體現了我們致力於在日常物業運營之外，進一步推進環境保護的承諾。透過鼓勵參與自然活動，華貿物業令人與環境之間的聯繫更為緊密，為週邊社區做出積極貢獻，同時為更廣泛的可持續發展目標提供支撐。



香港聯交所環境、社會及管治報告守則內容索引

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"> <li>(i) 披露董事會對ESG事宜的監管；</li> <li>(ii) 董事會的ESG管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的ESG相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及</li> <li>(iii) 董事會如何按ESG相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。</li> </ul>	可持續發展管治－管治架構
匯報原則	<p>描述或解釋在編備ESG報告時如何應用下列匯報原則：</p> <p><b>重要性：</b>ESG報告應披露：(i) 識別重要ESG因素的過程及選擇這些因素的準則；(ii) 如發行人已進行利益相關者參與，已識別的重要利益相關者的描述及發行人利益相關者參與的過程及結果。</p> <p><b>量化：</b>有關報告排放量/ 能源消耗(如適用)所用的標準、方法、假設及/ 或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。</p> <p><b>一致性：</b>發行人應在ESG報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更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ESG報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入ESG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
<b>A. 環境</b>			
<b>A1 排放物</b>	A1	一般披露	環境表現－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	於二零二五年一月一日廢除	
	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－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－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－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－排放物

層面	關鍵績效 指標	描述	相關章節
<b>A. 環境</b>			
<b>A2 資源使用</b>	A2	一般披露	環境表現－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)消耗(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－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－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－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－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包裝廢物。
<b>A3 環境及天然資源</b>	A3	一般披露	環境表現－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－環境及天然資源
<b>A4 氣候變化</b>	A4	於二零二五年一月一日廢除	
	關鍵績效 指標 A4.1	於二零二五年一月一日廢除	

層面	關鍵績效指標	描述	相關章節
<b>B1 僱傭</b>	B1	一般披露	社會表現－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－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－僱傭
<b>B2 健康與安全</b>	B2	一般披露	社會表現－健康與安全
	關鍵績效指標 B2.1	過去三年(包括報告年度)每年因工亡故的人數及比率。	社會表現－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－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－健康與安全
<b>B3 發展及培訓</b>	B3	一般披露	社會表現－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－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－發展及培訓
<b>B4 勞工準則</b>	B4	一般披露	社會表現－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－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－勞工準則

層面	關鍵績效指標	描述	相關章節
<b>B5 供應鏈管理</b>	B5	一般披露	社會表現－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－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－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－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－供應鏈管理
<b>B6 產品責任</b>	B6	一般披露	社會表現－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－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。	考慮到主要業務的性質，於報告年度並無涉及重大知識產權相關事宜。
	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－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－產品責任

層面	關鍵績效指標	描述	相關章節
<b>B7 反貪污</b>	B7	一般披露	社會表現－反貪污
	關鍵績效指標 B7.1	於報告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－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－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－反貪污
<b>B8 社區投資</b>	B8	一般披露	社會表現－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－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－社區投資



董事會及  
高級管理層

## 董事會及高級管理層

### 董事

#### Toshihiro Toyoshima

董事會主席兼非執行董事

Toyoshima 先生，63 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。



#### 鍾偉輝

執行董事兼行政總裁

鍾先生，44 歲，於二零二一年三月二十四日獲委任為管理人之執行董事及於二零二五年十月三十一日獲委任為管理人之行政總裁，並自二零二五年十月三十一日起不再擔任管理人之財務總監。彼為管理人的負責人員之一。鍾先生於資產管理、財務管理及房地產投資管理方面擁有超過 20 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，參與推出及管理一個除日本以外的亞洲地區絕對回報股票基金。此前，鍾先生為宏卓投資管理有限公司的基金經理，致力於投資構想、股票研究、宏觀經濟分析及管理一個除日本以外的亞洲地區絕對回報股票基金的投資組合。鍾先生於羅兵咸永道會計師事務所開展其職業生涯，擔任香港及中國大陸公司的法定審計工作。

鍾先生持有香港科技大學的學位及為特許金融分析師持證人。



### 許曉林

#### 非執行董事

許先生，52歲，於二零二五年十二月十六日獲委任為管理人之非執行董事。彼於投資管理、跨境併購及財務諮詢工作方面擁有逾25年專業經驗。許先生於二零零八年九月加入Mercuria Investment擔任高級副總裁，並於二零一二年一月成為董事總經理兼中國業務主管。自二零二五年十月起，彼亦擔任Mercuria Advisory Co., Ltd.的執行董事。許先生在Mercuria Investment任職期間，專注於跨境投資及併購，尤其是亞洲區的收購、增長及物業領域。在加入Mercuria Investment前，許先生曾於CAST Consulting Co., Ltd.擔任首席經濟師兼執行董事。其職業生涯早期曾於上海及東京的畢馬威會計師事務所及東京的Lehman Brothers任職。

許先生於一九九六年畢業於上海交通大學，持有工業外貿學士學位，並於二零零一年自一橋大學取得碩士學位。



### Tadashi Konno

#### 非執行董事

Konno先生，46歲，於二零二五年十二月十六日獲委任為管理人之非執行董事。彼於二零二五年十月加入Mercuria Investment，並擁有超過20年在北美及亞太區的企業融資、資產管理及業務重組經驗。在加入Mercuria Investment之前，Konno先生曾於Marubeni Corporation資產融資部門擔任副總經理等多個高級職位。彼亦曾於二零二二年至二零二四年期間調任至Marubeni Corporation位於加拿大的投資組合公司，並於二零一七年至二零一九年期間調任至美國的投資組合公司。加入Marubeni Corporation前，Konno先生曾於二零零二年至二零一三年期間在日本政策投資銀行從事企業融資及信用分析工作，並於二零一三年至二零一五年間擔任Williamson-Dickie Japan LLC的財務、人力資源及法務主管。

Konno先生於二零零二年畢業於京都大學，持有法學學士學位。



### 馬世民

#### 獨立非執行董事

馬先生，86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。彼亦自二零一五年四月起擔任中國港能智慧能源集團有限公司(前稱中國天然氣集團有限公司)(股份代號：0931)的非執行董事(由二零一四年十月自獲委任之獨立非執行董事調任)。

馬先生曾出任和記黃埔有限公司執行董事十年。彼於一九九四年至一九九八年間亦擔任德意志銀行集團的亞太區執行主席。過去，他曾於二零一零年至二零一四年間擔任Essar Energy plc(一間於倫敦證券交易所上市的公司)的副主席兼獨立非執行董事；於二零一一年至二零一三年間擔任Glencore 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。馬先生自二零二三年五月三十一日起退任綠心集團有限公司(股份代號：0094)的非執行董事，自二零二五年五月二十九日起退任永泰地產有限公司(股份代號：0369)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。



### 童書盟

#### 獨立非執行董事

童女士，53歲，於二零二四年一月一日獲委任為管理人的獨立非執行董事。彼作為於環境、社會及企業管治(ESG)領域(包括新能源、環保及低碳)的倡導者及市場參與者擁有逾5年經驗。童女士為中國碳中和50人論壇之創立成員，並於多家專注ESG及文化投資之公司擔任多個高級職位。彼為東方文創投資有限公司及北京東方百達投資有限公司之主席以及華軟資本有限公司之管理合夥人。童女士亦為中華人民共和國兒童權利及福利之知名倡導者，獲聯合國兒童基金會(UNICEF)稱「兒童守護使者」。

童女士於二零零五年自北京大學光華管理學院獲得高級管理人員工商管理碩士學位。



### 邱立平

#### 獨立非執行董事

邱先生，61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。邱先生曾為麥頓投資的聯合創辦人(一間於二零零二年成立專注於中國經營業務的私募股權投資公司)，主要投資於高速增長的中國公司。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，71歲，於二零一五年一月十二日獲委任為管理人之獨立非執行董事。林先生為英國特許公認會計師公會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、澳洲及紐西蘭特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。林先生擁有豐富的會計、審核及業務諮詢經驗。

林先生(i)自二零一五年七月起擔任環球數碼創意控股有限公司(股份代號：8271)的獨立非執行董事；(ii)自二零一五年八月起擔任首佳科技製造有限公司(前稱首長寶佳集團有限公司)(股份代號：0103)的獨立非執行董事；(iii)自二零一五年八月起擔任中遠海運港口有限公司(股份代號：1199)的獨立非執行董事；(iv)自二零一七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(v)自二零一九年九月起擔任滔搏國際控股有限公司(股份代號：6110)的獨立非執行董事。

林先生自二零一七年五月二十四日起不再擔任茂宸集團控股有限公司(前稱民信金控有限公司)(股份代號：0273)的獨立非執行董事、自二零二零年十月三十一日起不再擔任維太創科控股有限公司(股份代號：6133)的獨立非執行董事、自二零二一年十二月三十一日起不再擔任榮威國際控股有限公司(股份代號：3358，於二零二一年十月十二日自願撤銷其在香港的上市)的獨立非執行董事、自二零二二年八月二日起不再擔任飛道旅遊科技有限公司(前稱縱橫遊控股有限公司)(股份代號：8069)的獨立非執行董事、自二零二三年五月三十日起不再擔任上海復旦張江生物醫藥股份有限公司(股份代號：1349)的獨立非執行董事及自二零二五年十二月十一日起不再擔任玖龍紙業(控股)有限公司(股份代號：2689)的獨立非執行董事。

林先生曾於一九九七年至二零零三年擔任香港聯合交易所有限公司上市委員會委員及財務匯報諮詢小組成員，於一九九四年至二零零九年擔任香港會計師公會委員會委員，及於一九九三年至二零一三年擔任羅兵咸永道會計師事務所合夥人，且於二零一六年七月前為香港管理專業協會屬下之財務管理委員會小組成員。

林先生於一九七五年畢業於香港理工大學，取得高級文憑，並於二零零二年獲授榮譽院士。



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

## 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利益相關者產生正面影響。

## 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利益相關者負責，於二零二五年環境、社會及管治報告所載的各項舉措彰顯了我們於年內的努力。

### 企業管治

本著建立及保持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已制訂就緒，以促使春泉產業信託以透明方式運作，並輔以內部檢察及制衡。春泉產業信託的企業管治政策充分顧及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1的規定，並調整採納一切必需規則，猶如該等規則適用於香港房地產投資信託基金。

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

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

### 認可架構

春泉產業信託為證券及期貨事務監察委員(「證監會」)根據證券及期貨條例第104條認可的集體投資計劃，屬於單位信託，受證監會監管，須遵守證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則及上市規則適用條文。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條認可，從事受規管的資產管理活動。於本報告日期，鍾偉輝先生(管理人執行董事兼行政總裁)、陳振東先生及王峻松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」)。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鍾偉輝先生於二零二五年十月十四日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。梁國豪先生於二零二五年十月三十一日辭任管理人的負責人員。

德意志信託(香港)有限公司根據證監會第116(1)條獲發牌照，可從事第13類受規管活動。根據房地產投資信託基金守則，受託人具備資格擔任根據證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃的受託人。

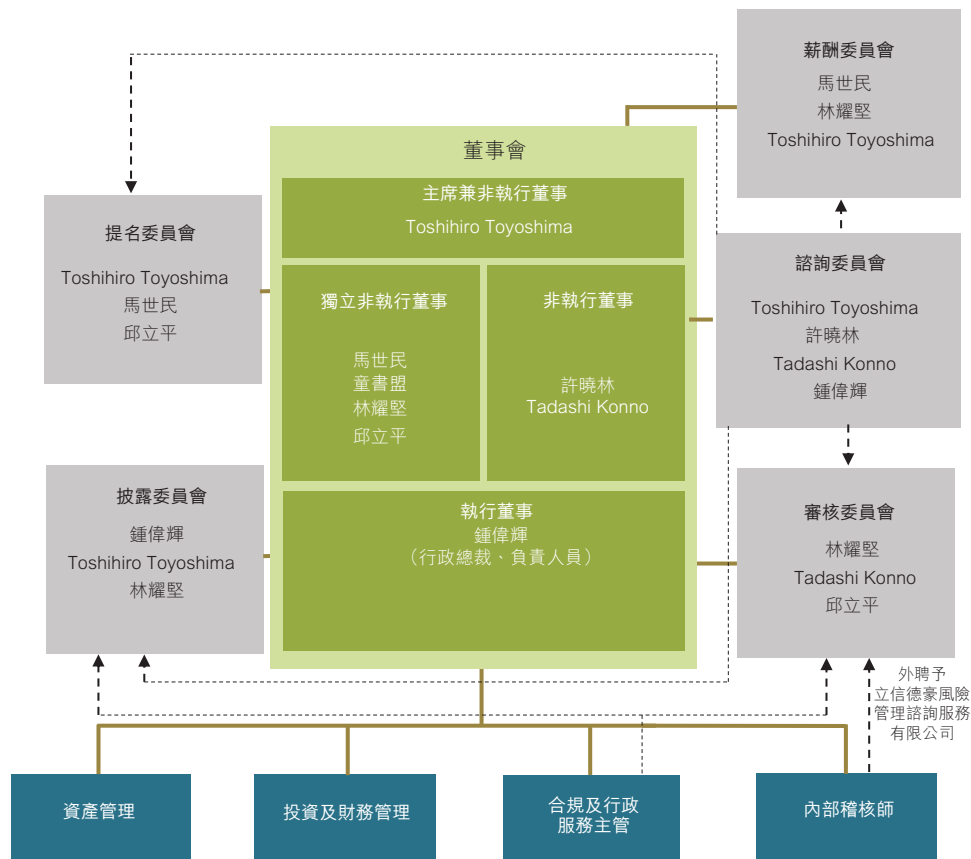
### 受託人及管理人的職責

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

管理人的職責為按照信託契約管理春泉產業信託及其資產，並確保春泉產業信託資產乃純粹以單位持有人的利益進行管理。

受託人、管理人及單位持有人之間的關係載於可能不時修訂及補充之信託契約。

### 管理人的組織及匯報架構



### 董事會及授權

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

## 企業管治(續)

### 董事會

董事會現由八名成員組成，包括一名執行董事及七名非執行董事(其中四名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))。報告年度及直至本年報日期的董事會組成載列如下：

#### 非執行董事

Toshihiro Toyoshima (主席)

許曉林(於二零二五年十二月十六日獲委任為非執行董事)

Tadashi Konno (於二零二五年十二月十六日獲委任為非執行董事)

Hideya Ishino (於二零二五年十二月十六日辭任非執行董事)

#### 執行董事

鍾偉輝

(於二零二五年十月三十一日獲委任為行政總裁並辭任財務總監)

梁國豪

(於二零二五年十月三十一日辭任執行董事及行政總裁)

#### 獨立非執行董事

馬世民

童書盟

林耀堅

邱立平

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

許曉林先生及Tadashi Konno先生已於二零二五年十一月十四日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，且許曉林先生及Tadashi Konno先生均已確認其已了解其作為管理人董事所須承擔的責任。

### 董事會責任

董事會負責確保管理人履行信託契約職責，包括但不限於：

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

於報告年度，董事會已考慮、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) 春泉產業信託二零二四年全年業績及二零二五年中期業績的公佈，以及春泉產業信託之二零二四年末期分派及二零二五年中期分派的宣派。
- (ii) 出售位於英國的83項商業物業及特別交易。
- (iii) 若干持續關連人士交易的續期。
- (iv) 委任行政總裁及委任非執行董事，以及董事會委員會組成的變動。

董事會職能與行政管理職能大致上劃分開並互相獨立。董事會帶領及引導管理人的企業策略及方針。董事會可將若干管理及監督職能轉授予相關董事委員會，惟企業管治政策所載須特別保留董事會處理的事項除外。詳情請參閱下文「董事會保留處理主要事項」一節。

### 董事會的組成

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

董事會的組成主要遵循以下原則：

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

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

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

### 董事會會議

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

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

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

董事會審議事項將按簡單過半數票數通過。

董事會於報告年度舉行四次例會。此外，董事會於年內亦曾另行舉行一次董事會會議。此外，年內董事會成員以書面決議案方式通過若干事項。

個別董事於報告年度出席董事會會議的情況如下：

董事會成員	於報告年度 之任期內 出席會議次數/ 舉行會議次數	出席率
<b>主席兼非執行董事</b>		
Toshihiro Toyoshima 先生	5/5	100%
<b>行政總裁兼執行董事</b>		
鍾偉輝先生(於二零二五年十月三十一日獲委任為行政總裁)	5/5	100%
梁國豪先生(於二零二五年十月三十一日辭任)	4/4	100%
<b>非執行董事</b>		
許曉林先生(於二零二五年十二月十六日獲委任)	不適用	不適用
Tadashi Konno 先生(於二零二五年十二月十六日獲委任)	不適用	不適用
Hideya Ishino 先生(於二零二五年十二月十六日辭任)	5/5	100%
<b>獨立非執行董事</b>		
馬世民先生	3/5	60%
林耀堅先生	5/5	100%
邱立平先生	5/5	100%
童書盟女士	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、上市規則、信託契約、合規手冊、相關內部政策及春泉產業信託近期報告。管理人的高級管理人員亦會以特別報告的形式向董事提供必要資料。此外，董事可隨時查詢其他資料。

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

## 企業管治(續)

根據董事向管理人提供的培訓紀錄，董事於報告年度參加了以下培訓：

董事會成員	培訓類型
<b>主席兼非執行董事</b> Toshihiro Toyoshima 先生	A, B
<b>行政總裁兼執行董事</b> 鍾偉輝先生(於二零二五年十月三十一日獲委任為行政總裁) 梁國豪先生(於二零二五年十月三十一日辭任)	A, B A, B
<b>非執行董事</b> 許曉林先生(於二零二五年十二月十六日獲委任) Tadashi Konno 先生(於二零二五年十二月十六日獲委任) Hideya Ishino 先生(於二零二五年十二月十六日辭任)	B B A, B
<b>獨立非執行董事</b> 馬世民先生 林耀堅先生 邱立平先生 童書盟女士	A, B A, B, C A, B 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： 閱讀材料或出席簡報會及／或研討會及／或關於監督及管治最新資料會議。

C： 參加香港會計師公會要求之持續專業發展專案。

## 董事服務合約

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

## 董事於交易、安排或合約的權益

除於本報告第114至121頁「關連人士交易」一節及春泉產業信託綜合財務報表附註26所披露者外，概無董事或與董事有關連的任何實體於當中直接或間接擁有重大權益且於報告年度內或報告年度末仍存續的交易、安排或合約。

## 董事會保留處理主要事項

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

- (i) 批准中期、末期及特別(如有)分派、中期及年度報告、經審核財務報表與未經審核中期財務資料以及致單位持有人之通函；

- (ii) 就信託契約條文之任何更改向單位持有人提出建議；
- (iii) 批准收購及／或出售物業；
- (iv) 批准委任管理人之新任董事或董事會委任及罷免任何董事之提案；
- (v) 發行春泉產業信託之新基金單位；
- (vi) 轉售或轉讓春泉產業信託的庫存基金單位；
- (vii) 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
- (viii) 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(梁國豪先生於二零二五年十月三十一日辭任，鍾偉輝先生於二零二五年十月三十一日獲委任)的職位分別由不同人士擔任，以維持有效的職權分立。主席主要負責整體領導董事會，並確保董事會有效運作及按單位持有人的最佳利益行事。彼領導董事會進行討論及審議，亦負責訂定董事會會議的議程，並確保於有需要時召開董事會會議。主席亦推進高水平的企業管治及與單位持有人維持有效溝通。行政總裁連同執行董事負責管理人及春泉產業信託的日常營運及管理，以及監督管理人的管理團隊，確保春泉產業信託按照所訂明的策略、政策及規例運營。行政總裁及執行董事各自執行董事會制訂的策略性計劃，並確保董事透過管理層報告獲悉春泉產業信託業務的最新資料。

### 委任、重選及罷免董事

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

## 企業管治(續)

除林耀堅先生於二零一五年一月十二日獲委任及童書盟女士於二零二四年一月一日獲委任外，其餘獨立非執行董事均於二零一三年十一月二十日獲委任，初始任期為三年，除非及直至任何一方發出不少於三個月的書面通知終止為止，否則可自當時任期屆滿的第二日起自動續期一年。

當時的全體董事應當每年在管理人股東週年大會上退任，並可膺選連任。全體董事均於二零二五年舉行的管理人股東週年大會上重選連任。據馬世民先生通知，彼將辭任管理人的獨立非執行董事職務，並將不會於管理人於二零二六年舉行的應屆股東週年大會上重選連任。

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

### 披露獨立非執行董事酬金安排

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

管理人的獨立非執行董事姓名	選擇報告年度內		
	報告年度之酬金 <sup>(i)</sup> (港元)	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 <sup>(ii)</sup>
馬世民先生	434,700	100%	251,000
邱立平先生	434,700	100%	251,000
林耀堅先生	472,500	100%	274,000
童書盟女士	434,700	0%	0

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Tadashi Konno先生(於二零二五年十二月十六日獲委任)與獨立非執行董事邱立平先生。非執行董事Hideya Ishino先生於二零二五年十二月十六日不再為審核委員會成員。

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。

## 企業管治(續)

審核委員會於報告年度舉行四次例會。此外，年內審核委員會成員以書面決議方式通過若干事項。

個別成員出席審核委員會會議的情況如下：

審核委員會成員	於報告年度 之任期內 出席會議次數／ 舉行會議次數	出席率
林耀堅先生(主席)	4/4	100%
邱立平先生	4/4	100%
Tadashi Konno 先生(於二零二五年十二月十六日獲委任)	不適用	不適用
Hideya Ishino 先生(於二零二五年十二月十六日辭任)	4/4	100%

審核委員會於報告年度之主要工作概要如下：

- (i) 審閱春泉產業信託截至二零二四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二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五年六月三十日止六個月之法律及法規合規事項，其中包括春泉產業信託的關連人士交易及持續關連人士交易。
- (vi) 審閱風險更新及風險管理系統。
- (vii) 考慮並向董事會建議春泉產業信託二零二六年度預算。
- (viii) 審閱並向董事會建議續訂若干持續關連人士交易。

### 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0.52百萬元。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鍾偉輝先生(於二零二五年十月三十一日獲委任)、非執行董事Toshihiro Toyoshima先生及獨立非執行董事林耀堅先生。鍾偉輝先生於二零二五年十月三十一日獲委任為披露委員會主席。梁國豪先生於二零二五年十月三十一日不再擔任披露委員會主席及成員。

披露委員會的責任主要包括：

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

## 企業管治(續)

披露委員會於報告年度舉行兩次例會。此外，若干事項於年內獲披露委員會成員的書面決議案通過。

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
鍾偉輝先生(主席)(於二零二五年十月三十一日獲委任)	不適用	不適用
Toshihiro Toyoshima 先生	2/2	100%
林耀堅先生	2/2	100%
梁國豪先生(主席)(於二零二五年十月三十一日辭任)	2/2	100%

披露委員會於報告年度之主要工作概要如下：

- (i) 審閱春泉產業信託草擬文件，即董事會會議日期公告、截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績公告和二零二四年末期分派及年報、二零二四年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、截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績公告和二零二五年中期分派及中期報告的披露資料，並就上述事宜向董事會提出建議。
- (iii) 審閱春泉產業信託就購回基金單位的草擬文件，即通函、春泉產業信託週年大會通告、相關代表委任表格及春泉產業信託週年大會投票結果公告，並向董事會提出建議。
- (iv) 審閱春泉產業信託有關截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年三月三十一日、二零二五年六月三十日及二零二五年九月三十日止三個月期間未經審核經營統計數據的草擬公告，並向董事會提出建議。
- (v) 審閱春泉產業信託有關二零二六年管理人費用選擇之草擬公告，並向董事會提出建議。
- (vi) 審閱春泉產業信託的草擬文件，即致單位持有人有關出售位於英國的83項商業物業及特別交易的通函、春泉產業信託特別大會通告、相關代表委任表格、有關寄發通函以出售位於英國的83項商業物業及特別交易的公告及春泉產業信託特別大會投票結果公告，並向董事會提出建議。

- (vii) 審閱春泉產業信託就重續若干持續關連人士交易的草擬公告，並向董事會提出建議。
- (viii) 審閱春泉產業信託所有企業通訊的通知信函及申請表格／回條。
- (ix) 審閱並向董事會建議有關春泉產業信託草擬公告，內容涉及繼任安排，包括(i)行政總裁兼執行董事的退任；及(ii)委任行政總裁。
- (x) 審閱並向董事會建議有關春泉產業信託草擬公告，內容涉及非執行董事的辭任及委任，以及董事會委員會組成的變動。

### 薪酬委員會

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

薪酬委員會負責檢討管理人全體董事及全體高級人員的聘用條款及條件(薪酬委員會成員除外，其薪酬由董事會釐定)，監督及監察獨立非執行董事薪酬安排的落實，並就人員部署計劃(包括管理人管理層及董事會的繼任計劃)、薪酬及退休政策及待遇提出適當建議。薪酬委員會亦確保並無任何董事參與決定其本身的薪酬。

薪酬委員會於報告年度舉行一次會議。此外，年內薪酬委員會成員以書面決議方式通過若干事項。

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%

## 企業管治(續)

於報告年度，薪酬委員會檢討了高級人員及董事的薪酬及全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)的董事袍金，並審閱了新任非執行董事的薪酬方案。

### 提名委員會

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

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

提名委員會於報告年度舉行一次會議。此外，年內提名委員會成員以書面決議方式通過若干事項。

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；檢討了董事會多元化政策及提名政策；評估了獨立非執行董事之獨立性；審閱了董事退任及重選事項。提名委員會亦根據提名政策及董事會多元化政策，審閱委任鍾偉輝先生為新任行政總裁兼披露委員會主席的提名，以及審閱委任許曉林先生及Tadashi Konno先生為非執行董事並出任諮詢委員會及審核委員會成員的提名(如適用)，其後提交董事會考慮。

### 董事會多元化政策概要

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

### 員工多元化

春泉產業信託由管理人管理，並無聘用任何員工。

管理人現時在管理人、商業管理人及物業管理人的員工性別多元化方面被認為取得良好平衡，而管理人預期這種多元化員工結構將會持續。有關詳情，請參閱第56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鍾偉輝先生、非執行董事Toshihiro Toyoshima先生、許曉林先生(於二零二五年十二月十六日獲委任)及Tadashi Konno先生(於二零二五年十二月十六日獲委任)。Toshihiro Toyoshima先生已獲委任為諮詢委員會主席。梁國豪先生及Hideya Ishino先生分別於二零二五年十月三十一日及二零二五年十二月十六日不再為諮詢委員會的成員。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及出售機會，亦負責監督管理人及春泉產業信託服務供應商(包括商業管理人及物業管理人)的表現。諮詢委員會於董事會會議期間不時向董事會提供適當意見，確保董事會所設立的各委員會合作暢順。諮詢委員會可在適當情況下建議主席召開董事會會議以討論有關春泉產業信託的任何事宜。諮詢委員會每月(或在需要時更頻密地)舉行會議，檢討春泉產業信託的管理問題，並向董事會提出建議。

### 公司秘書

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

### 內部稽核師

管理人的內部稽核職能外判予獨立第三方立信德豪風險管理諮詢服務有限公司且按管理人指示盡職。內部稽核師(「**內部稽核師**」)獲委聘獨立評估春泉產業信託與管理人的內部監控系統。

內部稽核師直接向審核委員會匯報稽核事宜，並直接向董事會匯報管理事宜。

內部稽核師的職能包括：

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

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

有關風險管理及內部監控之獨立討論載於本年報第110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147頁之獨立核數師報告。羅兵咸永道已向審核委員會確認，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，以進行截至二零二六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	1,853
— 中期業績審核服務	665
— 其他非審核服務 <sup>(附註)</sup>	344

附註：上述其他非審核服務人民幣344,000元不包括已計入出售附屬公司收益的計算中之有關出售位於英國的83項商業物業的費用人民幣460,000元。

### 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風險及氣候相關風險)，由董事會持續監督。

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

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

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

有關風險管理及內部監控制度之獨立討論載於本年報第110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，於二零二五年十二月三十一日持有春泉產業信託基金單位(不包括庫存基金單位)的25.73%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。截至二零二五年十二月三十一日，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(不包括庫存基金單位)的30.55%權益。

## 企業管治(續)

Mercuria Holdings於二零二一年七月在東京證券交易所上市，主要從事對日本、中國及其他亞洲國家及地區的公司及增長項目作出投資，並已於物業市場作出選擇性投資。春泉產業信託或會因收購或出售物業以及在亞洲或全球市場爭取租戶而與Mercuria Holdings及／或其附屬公司或聯營公司出現直接競爭。概不保證日後春泉產業信託與Mercuria Investment之間不會出現利益衝突。

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

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(於二零二五年十二月三十一日，管理人已發行股份由Mercuria Holdings持有80.4%權益，且管理人的部份非執行董事亦曾為並仍為Mercuria Holdings的董事及／或高級管理人員)影響春泉產業信託的事務，其就提供資產管理服務予春泉產業信託，已收取及可繼續收取春泉產業信託的現金作為全部或部分管理費用。

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

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

### 與物業管理人的利益衝突及業務競爭

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

為消除日後任何潛在利益衝突的可能性，北京物業管理人擁有一支專門為北京華貿物業提供物業管理服務(包括租賃管理服務)的營運團隊。此外，北京物業管理人已委聘北京華貿物業顧問有限公司，負責保養、維修及打理公眾範圍、公共設施及公共結構物、操作樓宇服務系統及維持樓宇安保。就物業管理服務而言，管理人預計春泉產業信託與北京物業管理人之間出現利益衝突之可能性並不重大。

### 申報及透明度

春泉產業信託按照國際財務報告準則編製截至每年十二月三十一日止財政年度及截至每年六月三十日止半年財政年度的財務報表。根據房地產投資信託基金守則，春泉產業信託的年報及中期報告須分別於各財政年度結算日後四個月內及各半年財政年度結算日後三個月內公佈及寄發予單位持有人，並提交證監會備案。此外，春泉產業信託亦自願每季刊發未經審核經營統計數據公告，如物業入住率及舊貨租金。

按房地產投資信託基金守則要求，管理人須確保作出有關春泉產業信託的重大資料及動態的公告，以便單位持有人評估春泉產業信託的狀況。

### 董事就財務報表承擔的責任

董事明白其有責任編製春泉產業信託的綜合財務報表，並確保該等財務報表根據國際財務報告準則真實公平呈列，且符合信託契約相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C所載相關披露規定。

### 進一步發行基金單位

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

## 企業管治(續)

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 21,177,435 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，請參閱日期為二零二五年三月二十五日、二零二五年四月三十日、二零二五年八月二十日及二零二五年十一月二十日的公告。

於報告年度，管理人(代表春泉產業信託)回購合共 4,159,000 個基金單位，所有回購的基金單位持作庫存基金單位。1,922,000 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」一節以及日期為二零二五年十一月二十日有關管理人費用的上述公告。

於二零二五年十二月三十一日，已發行基金單位總數為 1,480,218,560 個基金單位(包括 1,477,981,560 個基金單位及 2,237,000 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殊目的機構的董事及僱員(統稱「**管理人員**」)或因在管理人、相關管理人附屬公司或相關春泉產業信託特殊目的機構擔任職務或任職而可能擁有與春泉產業信託證券有關的未公佈內幕消息，彼等買賣基金單位前須首先考慮類似於證券及期貨條例第 XIII 及 XIV 部所載有關內幕交易及市場失當行為的規定，猶如該等規定適用於春泉產業信託的證券。此外，管理人員不得擅自向任何其他人士披露其在提供服務過程中取得的任何機密資料，或利用該等資料為自己或他人牟利。

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

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

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

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

### 與單位持有人溝通

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

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

## 企業管治(續)

於報告年度，春泉產業信託已分別於二零二五年三月十日及二零二五年六月三日舉行特別大會及週年大會，為董事會及單位持有人提供溝通平台。個別董事出席特別大會及週年大會的情況如下：

董事會成員	週年大會	特別大會
<b>主席兼非執行董事</b>		
Toshihiro Toyoshima 先生	1/1	1/1
<b>行政總裁兼執行董事</b>		
鍾偉輝先生(於二零二五年十月三十一日獲委任為行政總裁)	1/1	1/1
梁國豪先生(於二零二五年十月三十一日辭任)	1/1	1/1
<b>非執行董事</b>		
許曉林先生(於二零二五年十二月十六日獲委任)	不適用	不適用
Tadashi Konno 先生(於二零二五年十二月十六日獲委任)	不適用	不適用
Hideya Ishino 先生(於二零二五年十二月十六日辭任)	1/1	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
馬世民先生	0/1	1/1
邱立平先生	1/1	1/1
林耀堅先生	1/1	1/1
童書盟女士	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。

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204頁之「公司資料」。

### 單位持有人會議通知

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

### 須由單位持有人以特別決議案決定的事項

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

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

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。

春泉產業信託的分派政策詳情載於本年報「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

於報告年度內，春泉產業信託的憲章文件(即信託契約、合規手冊及企業管治政策)並無任何變動。

### 審閱年度業績

春泉產業信託於報告年度的綜合年度業績以及本年報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相關專業準則同意。

## 管理人董事的資料變動

於報告年度及直至本年報日期，管理人收到以下有關董事資料變更的通知：

董事	資料變動
Toshihiro Toyoshima 主席兼非執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 自二零二五年一月十六日起獲委任為Cross-border Investment &amp; Consulting Holding 董事</li> <li>— 自二零二五年八月二十日起獲委任為Spring Finance Cayman Limited 董事</li> </ul>
鍾偉輝 行政總裁兼執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 自二零二五年十月三十一日起獲委任為春泉產業信託管理人的行政總裁，並不再擔任春泉產業信託管理人的首席財務官</li> <li>— 獲委任為春泉產業信託若干特殊目的公司的董事</li> <li>— 自二零二五年十二月十七日起獲委任為摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司及香港房託基金協會有限公司各自之董事</li> </ul>
許曉林 非執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 自二零二五年十二月十七日起獲委任為摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司董事</li> </ul>
Tadashi Konno 非執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 自二零二五年十二月十七日起獲委任為Spring Finance Cayman Limited 董事</li> </ul>
馬世民 獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 自二零二五年五月二十九日起不再擔任永泰地產有限公司(股份代號：0369)的獨立非執行董事</li> </ul>
林耀堅 獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 自二零二五年十二月十一日起不再擔任玖龍紙業(控股)有限公司(股份代號：2689)的獨立非執行董事</li> </ul>

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

### 購買、出售或贖回上市基金單位

於報告年度，管理人(代表春泉產業信託)於聯交所場內購回合共4,159,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為7.06百萬港元。所有購回的基金單位均作為庫存基金單位持有，並擬按照適用的規則及法規使用，包括但不限於以現金出售、轉讓及註銷。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位 回購(場內) 數目	每個基金單位購買價		概約總代價 (不包括開支) 千港元
		最高 港元	最低 港元	
<b>二零二五年</b>				
三月	540,000	1.87	1.86	1,008
四月	380,000	1.87	1.77	695
六月	302,000	1.72	1.67	512
七月	540,000	1.73	1.69	926
十月	160,000	1.65	1.58	263
十一月	90,000	1.63	1.58	146
十二月	2,147,000	1.69	1.58	3,513

上述管理人代表春泉產業信託於報告年度內於場內進行之基金單位回購均根據單位持有人授出且於當時有效之回購基金單位之一般授權進行，並符合春泉產業信託及單位持有人之整體利益。管理人進行購回的目的是為提高每個基金單位的資產淨值及／或每個基金單位盈利及／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1.70港元。

於報告年度內，管理人(代表春泉產業信託)透過私人安排轉售合共1,922,000個庫存基金單位(作為支付部分管理人費用)，每個基金單位價格為1.627港元(總代價為3.1百萬港元)。其後，截至二零二五年十二月三十一日，春泉產業信託持有2,237,000個庫存基金單位。

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或出售庫存基金單位。有關春泉產業信託於報告年度發行新基金單位的詳情，亦請參閱本報告「新發行基金單位」一節。

### 基金單位公眾持有量

根據公開資料及就董事所知，於二零二五年十二月三十一日，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(不包括庫存基金單位)的25%。

### 物業開發投資及相關投資

於二零二五年十二月三十一日，春泉產業信託並無進行任何(i)物業開發及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則第2.16A段)的投資；或(ii)相關投資(定義見房地產投資信託基金守則第7.2B段)。

## 風險管理及內部監控

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

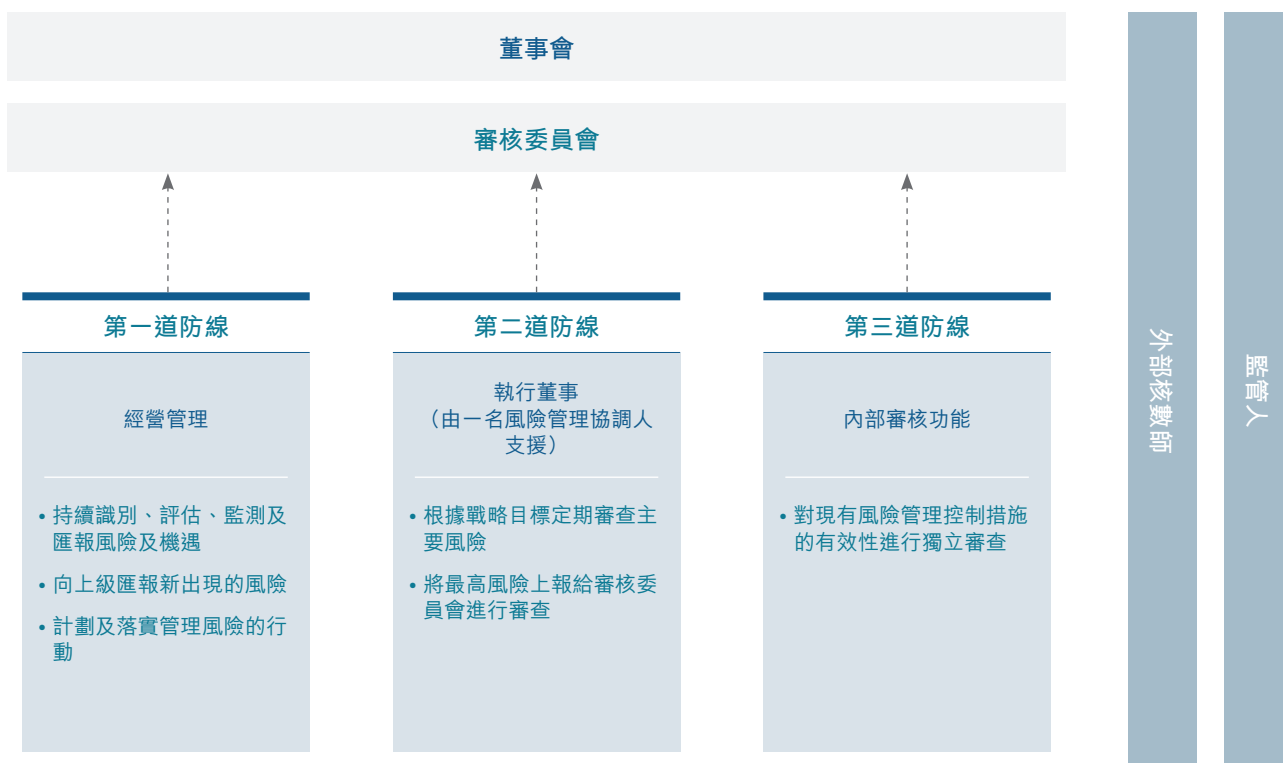
春泉產業信託已經建立一套由其風險管理政策(「**風險管理政策**」)所定義及支持的風險管理系統。維持內部監控及風險管理系統之有效性亦已納入審核委員會之職責範圍。

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

### 風險管治架構

春泉產業信託風險管理系統之風險管治架構載列如下。「三道防線」模式已予採納，該模式下各部門的角色及職責已清晰及全面確立。

### 風險管治架構



## 風險管理及內部監控(續)

### 第一道防線－營運管理層

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

### 第二道防線－執行董事

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

### 第三道防線－內部稽核職能

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

## 風險評估方法



### 風險評估方法

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

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

#### (a) 風險識別

專責主管識別彼等所負責營運領域相關及彼等認為與本集團整體有關的風險。所有已識別風險會由風險評估協調人納入及概述於風險清單，隨後由執行董事審閱。

#### (b) 風險評估

專責主管沿用預定之風險評估標準進行風險評估，實施風險評分及分級程序。主要風險會予優先處理，而最高風險會予驗證。

#### (c) 風險回應

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

#### (d) 風險監控及報告

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

### 檢討風險管理及內部監控系統之有效性

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

內部稽核職能檢討年度風險評估審閱協助之工作效率表現，並檢討風險紓緩措施程序及行動計劃發展之有效性。

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

### 風險事件之溝通

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

就處理及傳播內幕消息之程序及內部監控，春泉產業信託：

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

## 關連人士交易

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

春泉產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)包括：

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

附註：

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

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

附註：

- (1) 「主要行政人員」指一名單獨或聯同另外一人或多人獲董事會直接授權負責或將負責開展相關實體業務的人士。
- (2) 春泉產業信託之管理人或任何附屬公司之「董事」亦包括過去12個月曾擔任春泉產業信託管理人或任何附屬公司董事之人士。

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

附註：

- (1) 證監會有權將任何人士視作關連人士。
- (2) 一般而言，上市規則第14A章(根據第2.26條經適當修訂)項下之「視作關連人士」應視作本段項下之關連人士。

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

## 關連人士交易(續)

### 關連人士交易－收入

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

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士 交易性質	報告年度 的收入 人民幣元	於 二零二五年 十二月 三十一日 已收 租賃按金 人民幣元
摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司	管理人之聯繫公司及管理人 一名董事之聯繫人 <sup>1</sup>	租賃	902,953	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 持有人之聯繫人 <sup>2</sup>	租賃	2,348,978	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 持有人之聯繫人 <sup>3</sup>	租賃	3,336,243	1,077,430

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。

## 關連人士交易(續)

3. 惠州華貿商業管理有限公司為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。於二零二五年十二月三十一日，已根據直營租賃框架協議訂立十五份租賃協議。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。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攤分協議，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，報告年度之交易金額為人民幣4,047,202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3,554,944元；及(ii)本集團於報告年度分攤停車管理費人民幣1,678,080元。

## 關連人士交易(續)

### 關連人士交易－開支

下表載列本集團於報告年度從中產生開支之關連人士交易(下文「與受託人關連人士之關連人士交易」一節項下披露的交易除外)的資料：

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士交易性質	報告年度的開支 人民幣元
北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司	管理人之聯繫公司 <sup>1</sup>	物業管理	8,769,755
惠州華貿商業管理有限公司	春泉產業信託之一名 主要單位持有人之聯繫人 <sup>2</sup>	物業管理	34,209,697

附註：

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

於二零一一年八月三十日，本集團與北京物業管理人訂立物業管理協議(「北京物業管理協議」)，內容有關北京物業管理人就華貿物業提供若干物業管理、租賃管理及市場營銷服務。根據北京物業管理協議，將每月向北京物業管理人支付相等於華貿物業每月總收入2%之物業管理費，作為獲提供服務之代價。於二零二三年八月二十五日，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，惠州物業管理人將有權收取相等於惠州物業所產生收入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。此外，惠州物業管理人將有權就使用「華貿天地」相關商標(由惠州物業管理人之聯屬公司擁有)作指定用途(如於宣傳資料及投資者簡報中加入惠州物業的名稱及標誌)收取每年人民幣3.6百萬元之特許費用。儘管惠州物業管理人過往並無就使用該等商標收取任何特許費用，考慮到該等商標對惠州物業整體品牌及財務表現的重要性，管理人認為該費用(構成雙方經公平磋商後達成的費用組合的一部分)屬公平合理。續期惠州物業管理協議及管理人對該協議意見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。

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，於報告年度之服務費為人民幣100,000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
<b>租賃交易</b>			
德意志銀行及其聯繫公司	受託人關連人士	租賃	28,112,383
<b>一般銀行及金融服務</b>			
德意志銀行	受託人關連人士	銀行存款已收／ 應收利息收入	3,928,210 <sup>2</sup>
德意志銀行	受託人關連人士	銀行收費	(20,319) <sup>3</sup>

## 關連人士交易(續)

附註：

1. 於二零二五年十二月三十一日，本集團持有受託人關連人士的租賃按金人民幣9,436,626.33元。於二零二五年十二月三十一日，RCA01(春泉產業信託全資擁有並管控的特殊目的機構)以德意志銀行(中國)有限公司提供銀行擔保的方式持有人民幣3,036,613.17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

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

關連人士名稱	與春泉產業信託的關係	關連人士交易性質	報告年度 租金收入 人民幣元
德意志銀行(中國)有限公司	受託人關連人士	租賃華貿中心1座 第27及28層 若干處所及招牌收入	14,260,430
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	13,851,953

## 管理人及受託人就與受託人關連人士的企業融資交易的確認

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

### 豁免嚴格遵守

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

於報告年度，春泉產業信託一直遵守必要豁免條件(如適用)。

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

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

### 獨立非執行董事的確認

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

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

## 關連人士交易(續)

### 核數師關於若干關連人士交易的報告

外聘核數師已根據香港會計師公會頒佈之《香港鑒證業務準則》第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證業務」及參考實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」審閱報告年度進行的持續關連人士交易。外聘核數師已根據證監會所授豁免及二零一五年豁免延期嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章內有關披露及須經單位持有人批准規定而發出無保留函件，當中載有其對於包括租賃交易、物業管理交易及涉及一般銀行及金融服務的交易在內的關連人士交易之調查結果及結論。有關函件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)須在將會發表的下一份半年度報告或年度報告內披露。

於報告年度，春泉產業信託及／或其附屬公司應付管理人費用總額為人民幣56.12百萬元(包括人民幣1.25百萬元的首費)。以基金單位形式支付之管理人費用為40.14百萬港元，以現金形式支付之管理人費用為22.96百萬港元。於二零二四年十二月四日，管理人已根據信託契約就截至二零二五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。

於報告年度，根據信託契約應付受託人之費用為人民幣1.97百萬元(包括與出售英國物業組合相關的額外受託人費用人民幣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。

### 收購惠州物業

於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，下表所載人士為管理人、管理人的董事或高級行政人員，故均屬於房地產投資信託基金守則項下春泉產業信託之關連人士。就管理人所知，彼等所持有或擁有春泉產業信託基金單位之權益如下：

名稱/姓名	身份/權益性質	於二零二五年 十二月三十一日		於二零二四年 十二月三十一日		權益變動 百分比
		所持有基金 單位數目 (好倉)	權益概約 百分比 <sup>1</sup>	所持有基金 單位數目 (好倉)	權益概約 百分比 <sup>1</sup>	
<b>管理人</b>						
春泉資產管理 有限公司 <sup>2</sup>	實益擁有人/實益權益	66,513,342	4.50%	75,189,907	5.15%	-0.65%
<b>董事</b>						
Toshihiro Toyoshima	實益擁有人/個人權益	1,652,000	0.11%	1,652,000	0.11%	0.00%
馬世民 <sup>3</sup>	實益擁有人/個人權益	1,708,000	0.12%	1,457,000	0.10%	+0.02%
邱立平 <sup>3</sup>	實益擁有人/個人權益	1,708,000	0.12%	1,457,000	0.10%	+0.02%
林耀堅 <sup>3</sup>	實益擁有人/個人權益	1,796,000	0.12%	1,522,000	0.10%	+0.02%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,477,981,560個(不包括於庫存持有的2,237,000個基金單位)及1,459,041,125個基金單位為基準。
2. 於報告期間已向管理人發行合共21,177,435個新基金單位及向管理人轉售1,922,000個庫存基金單位作為管理人費用。管理人於二零二五年十二月三十一日實益擁有66,513,342個基金單位(二零二四年十二月三十一日：75,189,907個基金單位)。
3. 根據獨立非執行董事酬金公告，馬世民先生、邱立平先生及林耀堅先生各自收取該等基金單位而非現金。有關詳情，請參閱本報告第91頁「企業管治」一節「披露獨立非執行董事酬金安排」分節。於二零二五年十二月三十一日，以上各獨立非執行董事所作年度選擇概無變更，而董書盟女士選擇100%現金薪酬。

## 權益披露(續)

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無管理人、管理人的董事或高級行政人員實益擁有(或被視作擁有)根據證券及期貨條例第 XV 部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

於二零二五年十二月三十一日，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	於二零二五年十二月三十一日		於二零二四年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持有 基金單位 數目(好倉)	已發行 基金單位 概約百分比 <sup>1</sup>	所持有 基金單位 數目(好倉)	已發行 基金單位 概約百分比 <sup>1</sup>	
RCAC <sup>2</sup>	受控制法團權益／ 公司權益	380,274,452	25.73%	336,720,159	23.08%	+2.65%
Sumitomo Mitsui Banking Corporation <sup>3</sup>	於股份擁有抵押權益／ 其他權益之人士	334,720,159	22.65%	334,720,159	22.94%	-0.29%
Mercuria Holdings Co., Ltd. <sup>4</sup>	受控制法團權益及 實益擁有人／公司權益 及實益權益	451,542,159	30.55%	411,910,066	28.23%	+2.32%
PAG <sup>5</sup>	受控制法團權益／ 公司權益	169,552,089	11.47%	169,552,089	11.62%	-0.15%
單偉健 <sup>6</sup>	受控制法團權益／ 公司權益	169,552,089	11.47%	169,552,089	11.62%	-0.15%

## 權益披露(續)

名稱	身份/權益性質	於二零二五年十二月三十一日		於二零二四年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持有 基金單位 數目(好倉)	已發行 基金單位 概約百分比 <sup>1</sup>	所持有 基金單位 數目(好倉)	已發行 基金單位 概約百分比 <sup>1</sup>	
房超 <sup>7</sup>	受控制法團權益/ 公司權益	363,226,420	24.58%	360,188,420	24.69%	-0.11%
Lin Minghan <sup>7</sup>	受控制法團權益/ 公司權益	363,226,420	24.58%	360,188,420	24.69%	-0.11%
Chia Seok Eng <sup>7</sup>	受控制法團權益/ 公司權益	363,226,420	24.58%	360,188,420	24.69%	-0.11%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,477,981,560個(不包括於庫存持有的2,237,000個基金單位)及1,459,041,125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. 根據於二零二五年八月二十二日提交的權益披露通告，Mercuria Holdings Co., Ltd. (「**Mercuria Holdings**」)於合共445,906,145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441,151,780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，管理人已收取6,035,014個基金單位作為管理人費用，且管理人已分別根據二零二五年九月二十三日及二零二五年十二月十六日提交的權益披露通告，通過轉讓總數399,000個基金單位向其獨立非執行董事支付報酬。Mercuria Holdings於二零二五年十二月三十一日擁有或被視作擁有451,542,159個基金單位的權益，其中包括446,787,794個基金單位的公司權益及4,754,365個基金單位的實益權益。446,787,794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66,513,342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。

## 權益披露(續)

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。根據於二零二五年十二月三十一日管理人所獲資料，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(為控制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(為控制Huamao Property 40.48%股權之控制實體)及Lin Minghan(為控制Siberite Limited 50%股權之控制人士)被視作持有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。

除上文所披露者外及按管理人所獲資料，於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，擁有5%或以上但10%以下基金單位權益的任何人士(除管理人、其董事或高級行政人員或根據上文披露之房地產投資信託基金守則項下之春泉產業信託重大單位持有人以外)須根據證券及期貨條例第XV部條文向管理人及聯交所披露的基金單位權益及淡倉如下：

名稱/姓名	身份/權益性質	於二零二五年十二月三十一日		於二零二四年十二月三十一日		權益變動百分比
		所持有基金單位數目(好倉)	已發行基金單位概約百分比 <sup>1</sup>	所持有基金單位數目(好倉)	已發行基金單位概約百分比 <sup>1</sup>	
Mamoru Taniya	實益擁有人/實益權益	102,604,639	6.94%	102,604,639	7.03%	-0.09%

附註：

1. 本文所列百分比以二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日的已發行基金單位總數分別1,477,981,560個(不包括於庫存持有的2,237,000個基金單位)及1,459,041,125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，於二零二五年十二月三十一日，管理人並不知悉根據證券及期貨條例定義春泉產業信託有任何其他主要持有人實益擁有(或被視作擁有)須根據證券及期貨條例第XV部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

於二零二五年十二月三十一日，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

春泉資產管理有限公司董事會  
(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

星展銀行有限公司香港分行  
(作為授予RCA01之銀團貸款的貸款代理行)  
香港，觀塘，偉業街180號，二號海港廣場7樓

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608個停車位(「該物業」)之估值

## 指示、用途及估值日期

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」或「吾等」)欣然接受春泉資產管理有限公司(「貴公司」)及德意志信託(香港)有限公司之委任以評估標題所示RCA01所持位於中國的物業。

吾等遵照閣下指示，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就標題所示物業於二零二五年十二月三十一日(「估值日期」)之市場價值向閣下提供意見，以作核算用途。

## 估值基準

吾等的估值以市值為基準進行。市值的定義為「資產或負債經適當營銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

### 估值假設

吾等估值時假設賣方在市場上出售物業權益，並無受惠於任何可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮估物業權益的任何抵押、按揭或所欠債項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。

吾等於估值過程中作出以下假設：

- ◆ 吾等已獲提供可能影響物業估值的基本資料，而向吾等提供並於本報告概述的有關資料均屬完整及準確。吾等保留在進一步獲得可能影響物業估值的其他資料時修訂評估的權利。
- ◆ 吾等所瞭解物業的租賃面積乃根據 貴公司提供的資料。吾等假設租賃面積準確並保留在租賃面積改變時修訂評估的權利。
- ◆ 物業的現有租賃協議具法律約束力及有效。
- ◆ 物業可自由轉讓、租賃或出售，而毋須支付任何進一步土地溢價、罰款或轉讓費。
- ◆ 物業於剩餘使用期限內將妥為保養及管理。

### 估值方法

吾等經計及物業現有租約所產生及／或於現有市場可實現的淨租金收入於估值中採納收益法，並就該等租約的潛在續租收入計提適當撥備，其後按適當資本化比率進行資本化以釐定市值。

該分析其後乃以比較法(假設以現況出售物業)及參考市場上可得的可資比較出售交易進行複查。

### 估值標準

在進行物業估值時，吾等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」)、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)、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值—全球準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

## 估值報告(續)

### 資料來源

吾等相當依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關物業租期、樓面面積、規劃審批、地盤狀況、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他相關事項給予吾等的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，有關資料並無遺漏重大因素以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。

### 文件及業權調查

吾等已獲提供各項與物業權益相關的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及其他官方規劃及業權文件，並已作出相關查詢。然而，吾等並無查證文件正本，並假設所獲得的文件副本與其正本貫徹一致。於必要情況下，吾等建議尋求法律顧問意見，以驗證物業權益的現有業權。

### 面積量度及視查

吾等並無進行詳細測量，以驗證物業所涉面積的準確性，惟已假設文件及向吾等提交的正式地盤圖所示面積屬準確。所有獲使用的文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

對物業之視察於二零二五年七月十八日進行。吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部，除非吾等獲另行指示則作別論。然而，吾等並無進行勘察以釐定土地情況及有關設施是否適合進行任何發展項目。吾等的估值乃假設該等方面令人滿意而編製。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

### 貨幣

本報告載列的所有貨幣數字均以人民幣(「人民幣」)為單位。

### ESG 評論

氣候變化、可持續發展、韌性及ESG正日益影響投資方法，原因為該等因素可能會影響租金和資本增長的前景以及面臨淘汰風險。不符合市場預期的可持續性特徵的物業，可能隱含較高的投資風險，特別是當租戶越來越關注ESG對運營地的影響時，可能會影響空置率及租金水平。該觀點得到皇家特許測量師學會最近發佈的指導說明「商業物業估值及戰略意見中的可持續發展和ESG(第三版)」支持。

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀及無形，並不總能以可量化證據展示。根據吾等的研究及對當地市場的瞭解，儘管眾所周知ESG標準正在成為越來越多投資授權的一部分，尚未有任何直接及有形證據顯示ESG已反映於與標的物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考量中。然而，更多有形裨益(如能源效率)可以在運營成本中實現。吾等尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接有形證據表明市場正為ESG調整定價，但吾等將持續關注市場走勢及情緒。

### 估值師的權益

吾等謹此確認：

- ◆ 吾等於物業並無擁有現有或潛在權益，且吾等獨立於春泉產業信託、受託人及管理人。
- ◆ 吾等獲授權作為估值師執業且具備對類似物業估值的必要專長及經驗。
- ◆ 估值乃按公平公正基準編製。

## 估值報告(續)

### 估值意見

根據吾等的分析及受現有租賃所規限，假設上述物業可自由轉讓，吾等認為於估值日期物業在現況下的市值為人民幣**8,154,000,000**元(人民幣捌拾壹億伍仟肆佰萬元正)。

吾等隨附估值詳情以供閣下垂注。

此致

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

姚贈榮

*MHKIS MRICS RPS(GP)*

估值證書

			於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣
物業	概況及年期	佔用詳情	
中國北京市 朝陽區建 國路79及 81號華貿中心 1號及2號 寫字樓及 該兩幢辦公 大樓地下樓層 608個停車位	<p>華貿中心(「<b>華貿中心</b>」)於二零零六年竣工，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、地下停車場及其他配套設施。</p> <p>該物業包括華貿中心寫字樓1座第4至28層、寫字樓2座第4至32層及608個地下停車位。寫字樓1座第16層及寫字樓2座第20層用作隔火層。該物業的停車場位於華貿中心地庫。該物業總建築樓面面積(「<b>建築樓面面積</b>」)約為145,372.54平方米，詳情載於附註4。該物業亦提供三個招牌，位於寫字樓1座樓頂東西翼。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，用作辦公室及停車場用途，年期將於二零五三年十月二十八日屆滿。</p>	於估值日期，該物業已出租予多名租戶作辦公室及停車場用途，該物業辦公室部分的出租率約為90.05%，詳情請參閱附註5至8。	8,154,000,000

附註：

1. 根據國有土地使用證京朝國用(2010出)第00118號，該物業(地盤面積約為13,692.99平方米)的土地使用權已授予RCA01(第一瑞中資產管理有限公司)，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。
2. 根據56份房屋所有權證，總建築樓面面積約145,372.54平方米的該物業房屋及停車位的房屋所有權屬於RCA01。
3. 據 貴公司告知，該物業受一項按揭規限。

## 估值報告(續)

4. 根據所提供的資料，該物業的建築樓面面積詳情載列如下：

物業	建築樓面面積 (平方米)	停車位數量
寫字樓 1 座	56,068.32	
寫字樓 2 座	64,176.87	
停車位	25,127.35	608
<b>總計：</b>	<b>145,372.54</b>	<b>608</b>

5. 根據若干租賃協議，於估值日期，總可出租面積約 108,278.95 平方米的物業 1 座及 2 座寫字樓部分已出租予多名租戶作辦公用途，總實際月租為人民幣 31,603,801 元(不包括增值稅(「增值稅」)、管理費、公用事業費、水電開支及其他設備及物業管理相關支出)。大多數租賃將於三年內屆滿，而最長的租賃期限將於二零三二年十一月三十日屆滿。
6. 根據租賃協議，於估值日期，總建築樓面面積約為 25,127.35 平方米的物業停車位已出租予一間物業管理公司作停車位營運用途，為期一年，於二零二五年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣 4,500,000 元(包括增值稅)。
7. 根據三份租賃協議及相關補充協議，於估值日期，物業三個廣告牌已出租予三名租戶，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，總年租為人民幣 3,200,000 元(不包括增值稅)。
8. 根據 貴公司提供的資料，吾等對現有租賃情況(不包括停車位及招牌)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	108,278.95	90.0
空置	11,966.24	10.0
<b>總計：</b>	<b>120,245.19</b>	<b>100.0</b>

### 租賃屆滿情況

屆滿日期	可出租面積 (平方米)	佔總面積百分比	租戶數目	佔總數百分比
二零二六年	26,933.95	24.88%	48	25.53%
二零二七年	19,429.76	17.94%	47	25.00%
二零二八年	21,756.70	20.09%	50	26.60%
二零二九年	25,930.30	23.95%	30	15.96%
二零三零年及之後	14,228.24	13.14%	13	6.91%
<b>總計：</b>	<b>108,278.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>188</b>	<b>100.00%</b>

租賃年期情況

年期	可出租面積 (平方米)	佔總面積百分比	租戶數目	佔總數百分比
一年以內	26,933.95	24.88%	48	25.53%
一年至兩年	19,429.76	17.94%	47	25.00%
兩年至三年	21,756.70	20.09%	50	26.60%
三年至四年	25,930.30	23.95%	30	15.96%
四年至五年	9,883.12	9.13%	10	5.32%
超過五年	4,345.12	4.01%	3	1.59%
<b>總計：</b>	<b>108,278.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>188</b>	<b>100.00%</b>

9. 於視察日期，物業狀況良好，所有大樓設施(例如升降機及照明系統)的性能良好。
10. 誠如 貴公司所告知，物業的估計淨收益率為3.5%，乃按物業於二零二五年十二月三十一日的年度物業收入淨額除以物業於估值日期的市值計算得出。年度物業收入淨額乃按物業的租金收入(不含增值稅)經扣除物業管理費、相關稅費及佣金以及其他物業經營開支後得出。
11. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 在進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，並與位於同一商圈及／或附近合理步行距離內的類似物業進行比較。吾等於計算(i)佔用面積現有租約屆滿後的續租租金收入，及(ii)閒置面積的租金收入時採納市場租金；
  - b. 吾等已考慮位於同一商圈及／或附近合理步行距離內的類似物業的寫字樓單位及停車位的市場租金。可資比較物業用作辦公室用途的單位租金介乎每月每平方米人民幣320元至人民幣335元。為達致市場租金，吾等考慮就可資比較物業與該物業在位置、面積及其他特徵上的差異作出適當調整及分析。於評估過程中，所採納的平均市場租金介乎每月每平方米人民幣308元至人民幣357元，視乎不同辦公區域內的單位位置而定(不含增值稅)；及
  - c. 根據吾等對北京寫字樓及停車場市場的研究及相關市場分析，寫字樓物業於估值日的穩定市場收益率介乎4.0%至5.5%。考慮到該物業的位置及特點，吾等於估值過程中就辦公室部分及停車位分別應用4.5%及3.5%的資本化率。

### 市場概覽

#### 北京經濟市場展望

北京作為中國首都，位於中國北部，與河北省及天津市接壤。北京乃中國的全國政治中心、文化中心、國際交往中心及科技中心。作為中國中央政府及其決策機構所在地，北京目前是全球最有影響力的城市之一。

北京佔地面積約為16,411平方公里，根據北京市統計局發佈的《北京市二零二四年國民經濟和社會發展統計公報》：二零二四年，全市常住人口約2,183萬人，較上年末減少2.6萬人。其中，城鎮人口佔常住人口總數的88.2%。二零二四年，北京的國內生產總值(國內生產總值)達人民幣49,843億元，同比增長5.2%。固定資產投資同比增長5.1%，房地產開發投資同比下降10.6%。居民人均可支配收入及人均消費支出分別約人民幣85,400元及人民幣49,700元，均同比增長4.5%。

根據北京市人民政府發佈的最新數據，於二零二五年，北京市國內生產總值將達人民幣5.2萬億元，增長5.2%。

#### 北京寫字樓市場

歷經數十年的發展，北京寫字樓市場已成為專業化商圈網絡，包括朝陽的北京中央商務區(CBD)、望京、奧林匹克區、第三使館區；西城的金融街；東城的東二環、東長安；海淀的中關村；以及豐台新崛起的麗澤。儘管繼二零二一年地鐵14號線開通等基礎設施升級後，麗澤已成為新的金融和科技中心，但北京近一半的甲級寫字樓庫存仍集中在CBD和金融街。

北京的寫字樓市場仍然高度受政策驅動。政府規劃夯實了區域特色：CBD作為多元化商業樞紐，金融街作為金融核心，中關村作為IT和創新中心，麗澤作為國家金融信息大廈等項目錨定的二級金融集聚區。過去，金融和科技行業的需求支撐了市場韌性，但二零二四年後，超額供應和經濟逆風加劇了競爭。

### 二零二五年北京甲級寫字樓市場供需情況

受目前在建和已確認籌劃中的項目帶動，北京寫字樓市場預計將自二零二六年起進入集中新增供應階段。即將落成的項目主要位於CBD及望京等核心子市場，預計將影響短期供需動態及競爭定位。

二零二五年，新竣工項目數量仍然有限，市場壓力主要體現在現有空置存量的吸收上。然而，自二零二六年起，多個(特別是位於CBD的)甲級發展項目計劃在較短時間內交付，導致供應壓力劇增，優質寫字樓供應擴大。

截至二零二五年第四季度，北京甲級寫字樓租賃需求整體依然低迷。租賃活動主要由旨在優化成本的租約續簽及搬遷推動，新擴建或綠地需求仍然有限。國內租戶仍為交易主體，外國租戶的需求依舊疲軟。

租賃熱情日益集中於金融服務、TMT和專業服務這三大關鍵領域，反映了穩定的現金流、政府政策支持或持續的技術進步支撐該等行業保持相對韌性。金融機構是最活躍的租戶群體，利用有利的市場條件優化位置並降低租用成本。

科技行業的需求呈現出明顯差異：傳統互聯網公司奉行謹慎、保守的擴張戰略，而新興的硬科技領域的租賃活動則更加精挑細挑、針對性更強。與此同時，專業服務公司主要通過搬遷和辦公室升級保持相對穩定的需求。

總括而言，整體租賃需求仍然低迷，但不同行業的需求日益集中和分化。確定市場能否吸收即將面世的新供應並在未來一段時間內實現租金穩定，關鍵取決於需求復甦的速度和幅度。

截至二零二五年第四季度，甲級空置率同比下降0.3個百分點至15.2%，租金同比下降16.3%。CBD的空置率為12.3%，甲級平均租金為人民幣226元/平方米/月。

### 北京甲級寫字樓市場走勢

展望二零二六年，隨著部分子市場入住率逐步企穩，北京甲級寫字樓市場租金的下跌速度有望放緩。然而，新一波供應將繼續對租金構成下行壓力，維持對租戶有利的市場環境。

隨著需求疲軟和競爭加劇，預計業主將優先考慮保持入住率，採取更靈活的租賃策略，包括租金激勵、租賃重組和量身定製的租戶服務，以提高續租率並支持租賃表現。

## 估值報告(續)

春泉資產管理有限公司董事會  
(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(「中國」)廣東省惠州市惠城區江北文昌一路9號華貿天地之估值

### 指示、用途及估值日期

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」或「吾等」)欣然接受春泉資產管理有限公司(「貴公司」)及德意志信託(香港)有限公司之委任以評估標題所示惠州市潤鑫商城發展有限公司所持位於中國的物業。

吾等遵照閣下指示，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就標題所示物業於二零二五年十二月三十一日(「估值日期」)之市場價值向閣下提供意見，以作核算用途。

### 估值基準

吾等的估值以市值為基準進行。市值的定義為「資產或負債經適當營銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

### 估值假設

吾等估值時假設賣方在市場上出售物業權益，並無受惠於任何可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮估物業權益的任何抵押、按揭或所欠債項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。

吾等於估值過程中作出以下假設：

- ◆ 吾等已獲提供可能影響物業估值的基本資料，而向吾等提供並於本報告概述的有關資料均屬完整及準確。吾等保留在進一步獲得可能影響物業估值的其他資料時修訂評估的權利。
- ◆ 吾等所瞭解物業的租賃面積乃根據 貴公司提供的資料。吾等假設租賃面積準確並保留在租賃面積改變時修訂評估的權利。
- ◆ 物業的現有租賃協議具法律約束力及有效。
- ◆ 物業可自由轉讓、租賃或出售，而毋須支付任何進一步土地溢價、罰款或轉讓費。
- ◆ 物業於剩餘使用期限內將妥為保養及管理。

### 估值方法

吾等經計及物業現有租約所產生及／或於現有市場可實現的淨租金收入於估值中採納收益法，並就該等租約的潛在續租收入計提適當撥備，其後按適當資本化比率進行資本化以釐定市值。

該分析其後乃以比較法(假設以現況出售物業)及參考市場上可得的可資比較出售交易進行複查。

### 估值標準

在進行物業估值時，吾等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」)、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)、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值—全球準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

## 估值報告(續)

### 資料來源

吾等相當依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關物業租期、樓面面積、規劃審批、地盤狀況、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他相關事項給予吾等的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，有關資料並無遺漏重大因素以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。

### 文件及業權調查

吾等已獲提供各項與物業權益相關的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房地產所有權證及其他官方規劃及業權文件，並已作出相關查詢。然而，吾等並無查證文件正本，並假設所獲得的文件副本與其正本貫徹一致。於必要情況下，吾等建議尋求法律顧問意見，以驗證物業權益的現有業權。

### 面積量度及視查

吾等並無進行詳細測量，以驗證物業所涉面積的準確性，惟已假設文件及向吾等提交的正式地盤圖所示面積屬準確。所有獲使用的文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

對物業之視察於二零二五年八月十九日進行。吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部，除非吾等獲另行指示則作別論。然而，吾等並無進行勘察以釐定土地情況及有關設施是否適合進行任何發展項目。吾等的估值乃假設該等方面令人滿意而編製。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

### 貨幣

本報告載列的所有貨幣數字均以人民幣(「人民幣」)為單位。

### ESG 評論

氣候變化、可持續發展、韌性及 ESG 正日益影響投資方法，原因為該等因素可能會影響租金和資本增長的前景以及面臨淘汰風險。不符合市場預期的可持續性特徵的物業，可能隱含較高的投資風險，特別是當租戶越來越關注 ESG 對運營地的影響時，可能會影響空置率及租金水平。該觀點得到皇家特許測量師學會最近發佈的指導說明「商業物業估值及戰略意見中的可持續發展和 ESG (第三版)」支持。

儘管部分可持續發展及 ESG 舉措被視為主觀及無形，並不總能以可量化證據展示。根據吾等的研究及對當地市場的瞭解，儘管眾所周知 ESG 標準正在成為越來越多投資授權的一部分，尚未有任何直接及有形證據顯示 ESG 已反映於與標的物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考量中。然而，更多有形裨益(如能源效率)可以在運營成本中實現。吾等尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接有形證據表明市場正為 ESG 調整定價，但吾等將持續關注市場走勢及情緒。

### 限制條件

本報告須受所附的我們標準限制條件規限。

### 估值師的權益

吾等謹此確認：

- ◆ 吾等於物業並無擁有現有或潛在權益，且吾等獨立於春泉產業信託、受託人及管理人。
- ◆ 吾等獲授權作為估值師執業且具備對類似物業估值的必要專長及經驗。
- ◆ 估值乃按公平公正基準編製。

## 估值報告(續)

### 估值意見

根據吾等的分析及受現有租賃所規限，假設上述物業可自由轉讓，吾等認為於估值日期物業在現況下的市值為人民幣**2,927,000,000**元(人民幣貳拾玖億貳仟柒佰萬元正)。

吾等隨附估值詳情以供閣下垂注。

此致

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

姚贈榮

MHKIS MRICS RPS(GP)

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣
<p>中國 廣東省 惠州市 惠城區 江北文昌 一路9號 華貿天地</p>	<p>華貿天地位於文昌一路東側、文博路南側。該位置被視為惠州市的CBD，坐擁各種公共設施及便捷的公共交通網絡，毗鄰多個住宅／商業開發項目。</p> <p>該物業包括一個建於兩層地庫之上的五層高零售商場，其中零售單位包括地下一層至五層，地下二層包括約700個停車位。該物業亦包括一層的約50個露天停車位。</p> <p>該物業於二零一一年落成，建於一幅地盤面積約41,540.6平方米的土地上，總建築樓面面積約為144,925.07平方米。據 貴公司告知，該物業的總可出租面積約為102,858.92平方米。該物業的總建築樓面面積及總可出租面積詳情載於附註5。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期為40年，於二零四八年二月一日屆滿，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，總可出租面積約101,281.21平方米的大部分物業已出租予多名第三方用作零售用途，出租率約為98.47% (按總可出租面積計算，不包括物業的停車位)。</p> <p>該物業總可出租面積的剩餘部分空置。</p>	<p>2,927,000,000</p>

## 估值報告(續)

附註：

1. 根據國有土地使用證惠府國用(2008)第13020100633號，地盤面積約為41,540.6平方米土地的土地使用權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. 根據房地產所有權證粵房地權證惠州字第1100140394號，該物業(建築樓面面積約為144,925.07平方米)的業權屬於惠州市潤鑫商城發展有限公司。
3. 於二零二五年十二月三十一日，該物業已出租予多名第三方，屆滿日期為二零二六年一月四日至二零三五年十二月三十一日。於二零二五年十二月三十一日的月租金總額約為人民幣17,410,000元，惟不包括管理費、水電費及其他支銷。
4. 據 貴公司告知，停車位收入不計入 貴公司收入，由承擔停車位運營成本的建築管理公司獲得。因此，釐定物業市值時並無根據收益法計算車位的租金收入。
5. 根據 貴公司提供的資料，該物業的建築樓面面積及總可出租面積載列如下：

樓層	建築樓面面積 (平方米)	總可出租面積 (平方米)
地下二層		不適用
地下一層		17,669.19
一層	144,925.07	17,371.72
二層		16,418.43
三層		15,715.29
四層		16,915.97
五層		18,768.32
<b>總計：</b>	<b>144,925.07</b>	<b>102,858.92</b>

6. 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	總可出租面積 (平方米)	佔總可出租 面積百分比
已出租	101,281.21	98.47%
空置	1,577.71	1.53%
<b>總計：</b>	<b>102,858.92</b>	<b>100%</b>

租賃屆滿情況

屆滿年份	總可出租面積 (平方米)	佔總面積百分比	租戶數目	佔總數百分比
二零二六年	33,804.40	33.38%	231	41.62%
二零二七年	22,311.64	22.03%	148	26.67%
二零二八年	14,449.70	14.27%	98	17.66%
二零二九年	6,921.10	6.83%	27	4.86%
二零三零年及之後	23,794.37	23.49%	51	9.19%
<b>總計：</b>	<b>101,281.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>555</b>	<b>100.00%</b>

租賃年期情況

年期	總可出租面積 (平方米)	佔總面積百分比	租戶數目	佔總數百分比
一年以內	3,275.55	3.23%	26	4.68%
一年至兩年	2,349.08	2.32%	29	5.23%
兩年至三年	10,199.16	10.07%	119	21.44%
三年至四年	19,658.31	19.41%	135	24.32%
四年至五年	13,158.07	12.99%	88	15.86%
超過五年	52,641.04	51.98%	158	28.47%
<b>總計：</b>	<b>101,281.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>555</b>	<b>100.00%</b>

7. 於視察日期，物業狀況良好，所有大樓設施(例如升降機及照明系統)的性能良好。
8. 誠如 貴公司所告知，物業的估計淨收益率為5.0%，乃按物業於二零二五年十二月三十一日的年度物業收入淨額除以物業於估值日期的市值計算得出。年度物業收入淨額乃按物業的租金收入(不含增值稅)經扣除物業管理費、相關稅費及佣金以及其他物業經營開支後得出。
9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
  - a. 在進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，並與位於同一商圈及／或附近合理步行距離內的類似物業進行比較。吾等於計算(i)佔用面積現有租約屆滿後的續租租金收入，及(ii)閒置面積的租金收入時採納市場租金；
  - b. 吾等已考慮位於同一商圈及／或附近合理步行距離內的類似物業的市場租金。為達致市場租金，吾等考慮就可資比較物業與該物業在位置、面積、樓層及其他特徵上的差異作出適當調整及分析。於評估過程中，所採納的平均市場租金介乎每月每平方米人民幣118元至人民幣294元(不含增值稅)；及
  - c. 根據吾等對惠州零售市場的研究及相關市場分析，考慮到該物業的位置及特點，吾等於估值過程中就該物業應用6.5%的資本化率。

## 估值報告(續)

### 市場概覽

#### 惠州經濟市場展望

惠州市位於廣東省東南部，距香港以北約70公里，總土地面積為11,347平方公里。截至二零二四年，全市常住人口約612萬人。作為大灣區核心城市，惠州二零二五年國內生產總值約為人民幣6,363.7億元，同比增長4.5%。二零二五年消費市場穩步復甦，社會消費品零售總額達人民幣2,093.2億元，同比增長3.4%。居民消費價格保持穩定，全年CPI同比下降0.5%，人均可支配收入為人民幣50,812元，名義增長4.6%。

#### 市場分析及未來供應

惠城區為惠州的主要零售樞紐，容納了江北及河南岸商業區的大部分中高端零售品牌。河南岸為一個成熟的商業區，擁有包括港惠商場(建築樓面面積約280,000平方米)在內的主要零售商場。華貿天地所在的江北區現有兩大中高端購物中心：華貿天地(建築樓面面積144,925平方米)和佳兆業廣場(建築樓面面積120,000平方米)。江北的競爭格局仍然集中於該等老牌企業，華貿天地憑藉卓越的國際品牌組合及設計品質維持市場領導地位，商品交易總額位居全市購物中心之首。就未來籌劃的供應而言，短期內惠城區零售市場已確認的新項目數量有限，並無官宣有具體開業時間的中高端商場項目。這一供應有限的大環境表明，儘管業主必須繼續改善租戶組合和體驗服務以滿足日新月異的消費者需求，但華貿天地等現有優質資產足以維持市場份額。

## 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：鍾偉輝先生

敬啟者：

**春泉產業信託**  
**二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間的年度確認**

吾等謹此確認，吾等認為於二零二五年一月一日至二零二五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(經不時修訂)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，二零二六年四月十四日

# 獨立核數師報告

致春泉產業信託基金單位持有人

(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)

## 就綜合財務報表審計作出的報告

### 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153至202頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二五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，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

#### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告會計準則真實而中肯地反映了貴集團於二零二五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。

## 獨立核數師報告(續)

### 獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)中適用於公眾利益實體財務報表審計的規定，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

### 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>投資物業的估值</b></p> <p>請參閱綜合財務報表 2(e)、4(a) 及 13</p> <p>貴集團投資物業的賬面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。於二零二五年十二月三十一日投資物業的價值金額合共為人民幣 11,080 百萬元。截至二零二五年十二月三十一日止年度投資物業公允價值虧損淨額則為人民幣 185 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，該報告確認估值是根據《香港測量師學會物業估值準則》、《英國皇家特許測量師學會估價－全球標準》以及房地產投資信託基金守則編製。我們通過瞭解估值師的經驗、業界聲譽、專業認證並根據估值師之過往經驗評估了估值師的資格、能力及客觀性。</p>

### 關鍵審計事項

在釐定投資物業的估值時，估值師採用收入資本化法，並透過直接比較法進行複查(如適用)。估值師在估值過程中，考慮了個別物業的具體資料，例如當前的租賃協議和租金收入。估值師就資本化比率和市場租金採用假設，此等數據受當時的市場收益率和市場上交易所影響。

鑑於關鍵假設存在重大的估計不確定性，因此我們需要將審計重點集中於此範疇。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

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

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

我們認為，編製估值時採用的方法屬適當及主要假設有可得的市場證據支持。

### 其他信息

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

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

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

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

### 管理人及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據國際財務報告會計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的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，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的有關披露規定適當地擬備。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《國際審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙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相關交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

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

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

## 獨立核數師報告(續)

### 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的有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的有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朱皓琨。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零二六年三月二十三日

# 綜合收益表

截至二零二五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	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	5	621,045	702,469
物業經營開支	6	(182,606)	(187,183)
<b>物業收入淨額</b>		<b>438,439</b>	515,286
一般及行政開支	7	(81,350)	(88,725)
投資物業公允價值虧損，淨額	13	(184,594)	(158,421)
使用權資產公允價值虧損	14	—	(44)
其他(虧損)/收益，淨額	8	(119,051)	42,466
<b>營運溢利</b>		<b>53,444</b>	310,562
出售一間附屬公司之收益	25	2,907	—
銀行利息收入		9,941	7,403
計息借貸之融資成本	9	(147,640)	(290,735)
<b>除稅及與單位持有人交易前的(虧損)/溢利</b>		<b>(81,348)</b>	27,230
所得稅開支	10	(58,589)	(46,915)
<b>年內虧損(與單位持有人交易前)</b>		<b>(139,937)</b>	(19,685)
已付單位持有人的分派：			
— 二零二三年末期分派		—	(120,332)
— 二零二四年中期分派		—	(119,885)
— 二零二四年末期分派(附註ii)		(104,298)	—
— 二零二五年中期分派(附註ii)		(102,666)	—
		<b>(346,901)</b>	(259,902)
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		<b>(388,712)</b>	(276,647)
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額		1,512	(10,196)
非控股權益		40,299	26,941
		<b>(346,901)</b>	(259,902)
以下各項應佔年內虧損(與單位持有人交易前)：			
— 單位持有人(附註i)		<b>(180,236)</b>	(46,626)
— 非控股權益		40,299	26,941
		<b>(139,937)</b>	(19,685)

附註：

- (i) 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年內虧損和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註12。
- (ii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度已分別支付二零二五年中期分派人民幣102,666,000元及二零二四年末期分派人民幣104,298,000元。截至二零二五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161至202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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	與單位持有人 交易前 人民幣千元	與單位持有人 交易(附註i) 人民幣千元	與單位持有人 交易後(附註ii) 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>					
年內虧損	(180,236)	181,748	1,512	40,299	41,811
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	(30,953)	—	(30,953)	—	(30,953)
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	29,441	—	29,441	—	29,441
<b>年內全面收益總額</b>	<b>(181,748)</b>	<b>181,748</b>	<b>—</b>	<b>40,299</b>	<b>40,299</b>
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>					
年內虧損	(46,626)	36,430	(10,196)	26,941	16,745
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	28,174	—	28,174	—	28,174
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	(17,978)	—	(17,978)	—	(17,978)
<b>年內全面收益總額</b>	<b>(36,430)</b>	<b>36,430</b>	<b>—</b>	<b>26,941</b>	<b>26,941</b>

附註：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付分派人民幣206,964,000元(二零二四年：人民幣240,217,000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作為庫存基金單位以供註銷的基金單位)減少人民幣388,712,000元(二零二四年：減少人民幣276,647,000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161至202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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
單位持有人應佔年內虧損(與單位持有人交易前)	<b>(180,236)</b>	(46,626)
調整：		
— 單位持有人應佔投資物業的公允價值虧損淨額	<b>205,429</b>	160,730
— 使用權資產公允價值虧損	—	44
— 衍生金融工具的公允價值虧損/(收益)淨額	<b>180,711</b>	(22,802)
— 單位持有人應佔投資物業公允價值變動的遞延稅項	<b>19,861</b>	8,719
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	<b>35,618</b>	37,716
— 以實際利率法計算的銀行借貸利息	<b>44,599</b>	10,866
— 單位持有人應佔其他非現金虧損	—	2,841
— 未變現匯兌(收益)/虧損	<b>(137,513)</b>	69,760
<b>年內可供分派收入(附註ii)</b>	<b>168,469</b>	221,248
年內分派總額(附註iii)	<b>151,622</b>	221,248
指：		
已付中期分派(附註iv)	<b>102,666</b>	119,885
將付末期分派(附註v)	<b>48,956</b>	101,363
年內分派總額(附註iii)	<b>151,622</b>	221,248
年內分派總額佔可供分派收入百分比	<b>90%</b>	100%
單位持有人每個基金單位所獲分派		
— 已付每個基金單位的中期分派(附註iv)	<b>7.6 港仙</b>	9.0 港仙
— 將付每個基金單位的末期分派(附註v)	<b>3.6 港仙</b>	7.6 港仙
<b>年內每個基金單位分派(附註vi)</b>	<b>11.2 港仙</b>	16.6 港仙

第 161 至 202 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)

截至二零二五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的分派以人民幣列示如下：

	二零二五年	二零二四年
單位持有人每個基金單位分派		
— 每個基金單位的中期分派	人民幣 7.0 分	人民幣 8.2 分
— 每個基金單位的末期分派	人民幣 3.3 分	人民幣 7.0 分
<b>年內每個基金單位分派</b>	<b>港幣 10.3 分</b>	人民幣 15.2 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年內虧損，並已作出調整以抵銷年內綜合收益表所載若干非現金交易的影響。
- (iii) 根據信託契約的條款，春泉產業信託須向單位持有人至少分派各財政年度可供分派收入總額的90%。在春泉產業信託滿足業務所需資金以外的資金盈餘並以此為限下，管理人亦可酌情在春泉產業信託至少90%可供分派收入總額以外作出分派。
- (iv) 截至二零二五年六月三十日止六個月的每個基金單位中期分派 7.6 港仙乃按期內中期分派人民幣 102,666,000 元及 1,474,343,546 個基金單位(即於二零二五年十月八日(即二零二五年中期分派的記錄日期)的 1,476,105,546 個已發行基金單位減 1,762,000 個庫存基金單位)計算並約整至最接近 0.1 港仙。中期分派已於二零二五年十月二十三日支付予單位持有人。
- (v) 截至二零二五年十二月三十一日止年度末期分派每個基金單位 3.6 港仙乃按財政年度下半年將支付予單位持有人末期分派人民幣 48,956,000 元及 1,477,981,560 個基金單位(即於二零二六年三月二十三日(即末期分派的宣派日期)的 1,480,218,560 個已發行基金單位減 2,237,000 個庫存基金單位)計算並約整至最接近 0.1 港仙。

截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期分派預期於二零二六年四月二十九日支付予單位持有人。

截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期分派每個基金單位 7.6 港仙乃按財政年度下半年支付予單位持有人的末期分派人民幣 104,298,000 元及 1,463,748,650 個基金單位(即於二零二五年四月十五日(即二零二四年末期分派的記錄日期)的 1,464,508,650 個已發行基金單位減 760,000 個庫存基金單位)計算並約整至最接近 0.1 港仙。截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期分派已於二零二五年四月三十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 161 至 202 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

於二零二五年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>資產</b>			
投資物業	13	11,079,600	11,252,000
使用權資產	14	—	—
衍生金融工具	15	—	95,443
受限制銀行結餘	17	383,044	276,413
貿易及其他應收款項	16	53,794	66,647
現金及現金等價物	17	291,573	253,820
		11,808,011	11,944,323
分類為持作出售的資產	24	—	693,916
<b>總資產</b>		<b>11,808,011</b>	12,638,239
<b>負債，不包括單位持有人應佔資產淨值</b>			
計息借貸	19	4,636,402	4,798,359
衍生金融工具	15	67,411	—
遞延稅項負債	20	152,179	122,972
租賃負債	14	—	—
租賃按金	18	188,342	195,487
貿易及其他應付款項	18	204,782	177,294
應付所得稅		33,577	31,572
		5,282,693	5,325,684
分類為持作出售的負債	24	—	459,856
<b>總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>5,282,693</b>	5,785,540
<b>非控股權益</b>		<b>995,990</b>	965,291
<b>單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>5,529,328</b>	5,887,408
已發行基金單位(不包括庫存基金單位)(千個)	21	1,477,982	1,459,041
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
人民幣		3.74	4.04
等值港元		4.14	4.36

本身及代表春泉資產管理有限公司(作為管理人)之董事會

**Toshihiro Toyoshima**  
主席

**鍾偉輝**  
執行董事

第161至202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

截至二零二五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	
於二零二五年一月一日	—	5,887,408	965,291	6,852,699
與單位持有人交易前的年內虧損	—	(180,236)	40,299	(139,937)
換算財務報表的匯兌虧損	(1,512)	—	—	(1,512)
外匯儲備變動產生的款項(附註)	1,512	(1,512)	—	—
已付分派：				
— 二零二四年末期分派	—	(104,298)	—	(104,298)
— 二零二五年中期分派	—	(102,666)	—	(102,666)
已宣派股息予非控股權益	—	—	(9,600)	(9,600)
截至二零二五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	—	(388,712)	30,699	(358,013)
發行基金單位(附註21)	—	37,066	—	37,066
購回作為庫存基金單位的基金單位(附註21)	—	(6,434)	—	(6,434)
	—	30,632	—	30,632
於二零二五年十二月三十一日	—	5,529,328	995,990	6,525,318

附註：該金額指年內用以抵銷儲備變動的保留溢利。

第 161 至 202 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)

截至二零二五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	
於二零二四年一月一日	—	6,130,664	971,150	7,101,814
與單位持有人交易前的年內虧損	—	(46,626)	26,941	(19,685)
換算財務報表的匯兌收益	10,196	—	—	10,196
外匯儲備變動產生的款項(附註)	(10,196)	10,196	—	—
已付單位持有人的分派：				
— 二零二三年末期分派	—	(120,332)	—	(120,332)
— 二零二四年中期分派	—	(119,885)	—	(119,885)
已付股息予非控股權益	—	—	(32,800)	(32,800)
截至二零二四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	—	(276,647)	(5,859)	(282,506)
發行基金單位(附註21)	—	38,219	—	38,219
購回作為庫存基金單位的基金單位(附註21)	—	(4,828)	—	(4,828)
	—	33,391	—	33,391
於二零二四年十二月三十一日	—	5,887,408	965,291	6,852,699

附註：該金額指年內用以抵銷儲備變動的保留溢利。

第 161 至 202 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

截至二零二五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	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生的現金	22	414,746	420,972
已收取利息		9,941	7,403
已付所得稅		(21,611)	(25,921)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>		<b>403,076</b>	402,454
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
添置投資物業		(9,750)	(9,681)
出售一間附屬公司所得款項淨額	25	223,750	—
<b>來自／(用於)投資活動的現金淨額</b>		<b>214,000</b>	(9,681)
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
租賃負債付款		(321)	(1,159)
購回已發行基金單位		(6,434)	(4,828)
借貸所得款項淨額		4,108,634	145,144
償還借貸		(4,170,169)	(67,765)
已付利息		(181,817)	(195,562)
受限制銀行結餘的變動		(108,140)	48,635
應付非控股權益之股息增加		9,600	—
單位持有人之分派		(216,178)	(273,017)
結算衍生金融工具		(16,233)	—
<b>用於融資活動的現金淨額</b>		<b>(581,058)</b>	(348,552)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>36,018</b>	44,221
年初現金及現金等價物		270,916	222,893
現金及現金等價物之匯兌(虧損)／收益		(15,361)	3,802
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>291,573</b>	270,916
<b>現金及現金等價物的分析</b>			
銀行及手頭現金		291,573	253,820
重新分類為分類為持作出售的資產的現金及銀行結餘(附註24)		—	17,096
		<b>291,573</b>	270,916

第161至202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

截至二零二五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、日期為二零二一年五月二十八日之首份修訂及重列契約及日期為二零二四年九月二十日的第二份修訂及重列契約修訂及補充，統稱「信託契約」)與香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)管治。管理人的註冊辦事處地址為香港中環皇后大道中31號陸海通大廈26樓2602室，而受託人的註冊辦事處地址則為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。

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

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

## 2 重要會計政策概要

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

### (a) 編製基準

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

根據國際財務報告會計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)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 2 重要會計政策概要(續)

#### (a) 編製基準(續)

集團採納的新訂準則及現有準則的修訂本

集團已採納國際會計準則委員會所頒佈與集團營運有關並自二零二五年一月一日開始的年度會計期間強制生效的所有新訂準則及現有準則的修訂本。

於二零二五年生效的新訂準則及現有準則的修訂本：

國際會計準則第 21 號及  
國際財務報告準則第 1 號(修訂本)

缺乏可兌換性

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

尚未採納的新訂準則及現有準則的修訂本

以下為已頒佈但尚未生效且集團並未提早採納的新訂準則及現有準則的修訂本。

		於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際財務報告準則第 9 號及國際 財務報告準則第 7 號(修訂本)	金融工具分類及計量	二零二六年一月一日
國際財務報告會計準則年度改進 — 第 11 冊	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 號的修訂本	二零二六年一月一日
國際財務報告準則第 18 號	財務報表中的呈列及披露	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	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	待定

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 2 重要會計政策概要(續)

#### (a) 編製基準(續)

尚未採納的新訂準則及現有準則的修訂本(續)

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

#### (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二零二五年十二月三十一日的資產及負債和截至該日期止年度的業績。

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 2 重要會計政策概要(續)

#### (c) 收益確認

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

##### (i) 租金及停車場收入

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

##### (ii) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

#### (d) 物業經營開支

物業經營開支(包括物業相關支出及其他開支)按累計基準予以確認。

#### (e) 投資物業

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

首次確認後，投資物業按公允價值(即外聘估值師於各報告日期釐定的公開市值)列值。公允價值基於活躍市價釐定，必要時就特定資產的性質、位置或狀況差異而調整。倘無法取得資料，集團則使用另外的估值方法(例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測)釐定。在適當情況下，遞延應收租金的特定餘額會調整至投資物業的賬面值。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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 2 重要會計政策概要(續)

#### (g) 貿易及其他應收款項

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

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

#### (h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、原定期限為三個月或以下的銀行活期存款。

#### (i) 計息借貸

借貸首次按公允價值扣除所產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額使用實際利率法於借貸期間在綜合收益表確認。

倘貸款融資很有可能部份或全部被提取，則就設立貸款融資時支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示該貸款很有可能部份或全部提取，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款，並於有關融資期間攤銷。

#### (j) 借貸成本

借貸成本於產生期間在綜合收益表確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 2 重要會計政策概要(續)

#### (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。

#### (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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 2 重要會計政策概要(續)

#### (l) 稅項(續)

##### 遞延稅項(續)

遞延稅項資產於很可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

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

#### (m) 外幣換算

##### (a) 功能及呈報貨幣

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

集團功能貨幣與呈報貨幣不同，而業績及財務狀況按下列情況換算為呈報貨幣：

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

##### (b) 交易及結餘

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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)

##### (b) 交易及結餘(續)

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。

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

租賃負債包括下列租賃付款之現值淨額：

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 2 重要會計政策概要(續)

#### (n) 租賃(續)

##### (i) 於初始確認時(續)

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。

##### (ii) 其後計量

集團使用其投資物業適用的公允價值模式計量符合投資物業定義之使用權資產。

租賃負債按下列方式計量：

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

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

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

#### (o) 列作金融負債之單位持有人資金

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

### 3 財務風險及資本風險管理

#### 3.1 財務風險因素

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

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

##### (a) 市場風險

###### (i) 外匯風險

集團的附屬公司於中華人民共和國(「中國」)經營業務，以人民幣(「人民幣」)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(「美元」)、港元及日圓(「日圓」)相關。

於二零二五年十二月三十一日，本集團有一項(二零二四年：六項)交叉貨幣掉期，以將人民幣交換為港元，總名義金額為1,570百萬港元(約人民幣1,418百萬元)(二零二四年：總名義金額為3,520百萬港元(約人民幣3,260百萬元))，以管理港元計值銀行借貸引致的外匯風險，直至二零二八年九月。

於二零二五年十二月三十一日，倘美元兌人民幣升值/貶值5%而所有其他變數保持不變，年內虧損將分別增加/減少人民幣3,765,000元(二零二四年：年內虧損將分別增加/減少人民幣48,570,000元)，主要由於換算在中國屬非功能貨幣項目的美元計值的貨幣資產及負債(如現金及銀行結餘及其他應付款項)之匯兌差額所致。

於二零二五年十二月三十一日，倘港元兌人民幣升值/貶值5%而所有其他變數保持不變，年內虧損將分別增加/減少人民幣100,280,000元(二零二四年：年內虧損將分別增加/減少人民幣134,553,000元)，主要由於換算在中國屬非功能貨幣項目的港元計值的貨幣資產及負債(如現金及銀行結餘、其他應付款項及借貸)之匯兌差額所致。

於二零二五年十二月三十一日，倘日圓兌人民幣升值/貶值5%而所有其他變數保持不變，年內虧損將分別增加/減少人民幣42,066,000元(二零二四年：零)，主要由於換算屬非功能貨幣項目(如計息借貸)的日圓計值的貨幣資產和負債之匯兌差額所致。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3 財務風險及資本風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 利率風險

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及交叉貨幣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。

於二零二五年十二月三十一日，集團並無普通利率掉期。集團有一項交叉貨幣掉期，於二零二八年九月前，集團按固定年利率2.59%支付人民幣名義金額的利息，並按一個月港元銀行同業拆息之利率收取利息。

於二零二四年十二月三十一日，集團持有三項名義金額總額為2,355百萬港元及47.8百萬英鎊(約人民幣2,617百萬元)的普通利率掉期，以管理浮動利率銀行借貸產生的利率風險。港元計值銀行借貸方面，於二零二五年九月二十三日之前，集團按介乎1.144%至1.25%之固定年利率支付利息，並按一個月港元香港銀行同業拆息之利率收取利息。就英鎊計值銀行借貸而言，於二零二五年一月二十七日前，集團按3.8%之固定年利率支付利息，並按3個月複合英鎊隔夜平均指數之利率收取利息。

於二零二五年十二月三十一日，倘利率上調/下調50個基點而所有其他變量維持不變，年內虧損將分別增加/減少人民幣5,389,000元(二零二四年：年內虧損將分別增加/減少人民幣1,470,000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。

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3 財務風險及資本風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動性風險

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

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

下表分析集團於報告日期至合約到期日餘下期間按相關到期組別分類之金融資產。

	一年內 人民幣千元	一年後 至兩年內 人民幣千元	兩年後 至五年內 人民幣千元	超過五年 人民幣千元
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>				
受限制銀行結餘	—	—	343,044	40,000
貿易及其他應收款項	4,916	—	—	—
現金及現金等價物	291,573	—	—	—
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>				
受限制銀行結餘	236,413	—	—	40,000
貿易及其他應收款項	9,259	—	—	—
現金及現金等價物	253,820	—	—	—
衍生金融工具(可收回款項淨額)	95,443	—	—	—

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>				
貿易及其他應付款項	115,099	—	—	—
租賃按金	46,730	39,555	97,307	4,750
應付借貸利息	215,582	208,366	181,904	4,962
計息借貸	156,096	147,562	4,230,689	153,603
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>				
貿易及其他應付款項	121,278	—	—	—
租賃按金	58,819	48,446	82,081	6,141
應付借貸利息	256,942	22,480	45,661	9,942
計息借貸	4,674,071	83,443	258,673	250,329
租賃負債	1,159	1,159	3,476	52,638

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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

##### (a) 資本負債比率

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	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	資本 負債比率 (%)	人民幣千元	資本 負債比率 (%)
財務狀況表上的借貸	4,636,402	39.3%	4,798,359	38.0%
分類為持作銷售的負債的借貸	—		436,362	
總借貸	4,636,402	39.3%	5,234,721	41.4%
資產總值	11,808,011		12,638,239	

##### (b) 貸款契諾

根據主要銀行貸款的條款，本集團須就若干財務契諾進行測試。

本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度一直遵守所有財務契諾測試。

無跡象顯示本集團於截至二零二六年十二月三十一日止年度測試該等契諾時將難以遵守該等契諾。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3 財務風險及資本風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估值

下表載列按計量公允價值所用估值技術輸入值等級分析集團於二零二五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。

於二零二五年十二月三十一日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>衍生工具負債</b>				
衍生金融工具	—	67,411	—	67,411

於二零二四年十二月三十一日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>衍生工具資產</b>				
衍生金融工具	—	95,443	—	95,443

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥(二零二四年：無)。

用以取得衍生工具公允價值之估值技術如下：

於二零二五年十二月三十一日，第二級衍生金融工具指並無於活躍市場交易的零項(二零二四年：三項)普通利率掉期及一項(二零二四年：六項)交叉貨幣掉期。該等衍生金融工具之公允價值基於財務機構於報告期末的報價計算。

年內估值技術並無任何變動。

按公允價值計量的投資物業披露於附註13。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4 關鍵會計估計及判斷

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

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

#### (a) 投資物業公允價值之估計

每項投資物業之公允價值於每個報告日期由獨立估值師採用估值技術分別釐定。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

集團於中國須繳納多項稅款。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)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 5 收益及分部資料

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

截至二零二五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612百萬元(二零二四年：人民幣660百萬元)及來自英國投資物業租戶的收益為人民幣9百萬元(二零二四年：人民幣42百萬元)。於二零二五年十二月三十一日，人民幣11,080百萬元(二零二四年：人民幣11,252百萬元)之投資物業位於中國，並無投資物業及使用權資產位於英國(二零二四年十二月三十一日：人民幣650百萬元之投資物業及人民幣16百萬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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益		
租金收入	592,923	669,996
停車場收入	3,713	4,434
其他收入(附註i)	24,409	28,039
	621,045	702,469

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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業管理費用	43,121	38,522
物業稅(附註i)	69,297	69,673
其他稅項(附註ii)	5,177	5,479
預扣稅(附註iii)	40,081	41,751
租賃佣金	8,670	9,738
復工成本	1,276	1,635
廣告及推廣開支	14,127	10,515
應收租金撥備	—	4,578
其他	857	5,292
	182,606	187,183

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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、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。

### 7 一般及行政開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
管理人費用(附註 i)	54,870	60,773
信託費用	1,874	2,149
估值費用	406	1,059
核數師薪酬		
— 核數服務(集團核數師)	1,853	2,020
— 其他非核數服務(集團核數師)	1,009	1,007
— 審計服務(其他核數師)	151	64
法律及其他專業服務費(附註 ii)	14,970	15,463
其他	6,217	6,190
	<b>81,350</b>	88,725

附註：

- (i) 管理人費用的明細載於附註 11。
- (ii) 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 11)、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。

### 8 其他(虧損)/收益，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
按公允價值計入損益的衍生金融工具公允價值(虧損)/收益淨額	(180,711)	22,802
匯兌收益，淨額	61,467	17,760
其他收益	193	1,904
	<b>(119,051)</b>	42,466

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 9 計息借貸融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行借貸利息開支(附註 i)	<b>(269,438)</b>	(320,467)
衍生金融工具利息收入	<b>45,752</b>	118,165
租賃負債利息開支	—	(912)
銀行借貸匯兌收益/(虧損)(附註 ii)	<b>76,046</b>	(87,521)
	<b>(147,640)</b>	(290,735)

附註：

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

### 10 所得稅開支

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

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

自二零二三年三月三十一日起，英國附屬公司須按 25% 的稅率繳納企業所得稅。

由於集團在香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

於綜合收益表扣除的所得稅開支款項指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期所得稅	<b>25,096</b>	34,093
股息收入預扣稅	<b>4,286</b>	—
遞延稅項	<b>29,207</b>	12,822
	<b>58,589</b>	46,915

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 10 所得稅開支(續)

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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除所得稅及與單位持有人交易前的(虧損)/溢利	<b>(81,348)</b>	27,230
不包括中國業務營運產生的毋須繳納所得稅的虧損(附註6(iii))	<b>220,335</b>	34,968
	<b>138,987</b>	62,198
按香港利得稅稅率16.5%(二零二四年:16.5%)計算的稅項	<b>22,933</b>	10,263
不同稅率對香港境外業務的影響	<b>18,903</b>	11,022
毋須課稅收入	<b>(12,622)</b>	(7,299)
不可扣稅開支	<b>25,089</b>	32,929
股息收入預扣稅	<b>4,286</b>	—
	<b>58,589</b>	46,915

### 11 管理人費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
基本費用(附註i)	<b>43,146</b>	46,826
浮動費用(附註ii)	<b>11,724</b>	13,947
撤資費(附註iii)	<b>1,251</b>	—
	<b>56,121</b>	60,773

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)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 11 管理人費用(續)

根據管理人於二零二四年十二月四日及二零二三年十二月十三日作出的選擇，其中管理人選擇將支付予管理人的基本費用20%以現金形式及80%以基金單位形式(二零二四年：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(二零二四年：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二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的任何房地產產生。

### 12 每個基金單位(虧損)/溢利

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
單位持有人應佔年內虧損(與單位持有人交易前)	<b>(180,236)</b>	(46,626)
就計算每個基金單位基本盈利的年內基金單位加權平均數	<b>1,468,749,725</b>	1,449,657,500
就管理人費用具攤薄作用的可發行基金單位所作調整	—	—
就計算每個基金單位攤薄盈利的年內基金單位加權平均數	<b>1,468,749,725</b>	1,449,657,500
單位持有人應佔以與單位持有人交易前溢利為基準的每個基金單位基本虧損	<b>(人民幣 12.3 分)</b>	(人民幣 3.2 分)
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攤薄虧損	<b>(人民幣 12.3 分)</b>	(人民幣 3.2 分)

就管理人費用的可發行基金單位被認為對截至二零二五年十二月三十一日止年度的每個基金單位基本虧損具反攤薄效應，因此並不納入每個基金單位攤薄虧損的計算中。

### 13 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年初	<b>11,252,000</b>	12,039,343
添置	<b>12,194</b>	14,367
於其他全面收益確認的匯兌差額	—	6,628
於綜合收益表確認的公允價值變動	<b>(184,594)</b>	(158,421)
	<b>11,079,600</b>	11,901,917
轉移至分類為持作出售的資產(附註24)	—	(649,917)
年末	<b>11,079,600</b>	11,252,000

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 13 投資物業(續)

附註：

集團投資物業包括位於北京及惠州(二零二四年十二月三十一日：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608個停車位。RCA01已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於二零五三年十月二十八日屆滿。

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

於英國，投資物業包括分散於英國各地的83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。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，投資物業已抵押作為集團計息借貸的擔保(附註19)。

於二零二四年十二月三十一日，英國投資物業已轉移至分類為持作出售的資產。於二零二五年二月十八日，本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。

#### 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。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及萊坊測計師行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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 13 投資物業(續)

#### 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。

##### (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
<b>經常性公允價值計量</b>			
於二零二五年十二月三十一日	—	—	<b>11,079,600</b>
於二零二四年十二月三十一日	—	—	11,252,000

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥(二零二四年：無)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 13 投資物業(續)

#### 公允價值等級(續)

##### (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。於二零二五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4.5% (二零二四年：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。所採納的平均每月市場租金介乎每平方米人民幣308元至人民幣357元(二零二四年十二月三十一日：均價人民幣370元)，不包括增值稅。

##### (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。於二零二五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6.5% (二零二四年：6.0%)。

###### (b) 基本租金

基本租金指根據租約應付的標準租金，不包括任何其他收費及補償款項。基本租金乃根據可資比較市場租約估計。所使用基本租金愈高，投資物業的公允價值愈高。所採納的平均每月市場租金介乎每平方米人民幣118元至人民幣294元(二零二四年十二月三十一日：均價人民幣184元)，不包括增值稅。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
年初	—	15,468
於其他全面收益確認的匯兌差額	—	163
於綜合收益表確認的公允價值變動	—	(44)
	—	15,587
轉移至分類為持作出售的資產(附註24)	—	(15,587)
年末	—	—

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>租賃負債，預期將於以下期間結算：</b>		
1年內	—	267
超過1年	—	10,769
	—	11,036
轉移至分類為持作出售的資產(附註24)	—	(11,036)
	—	—

於二零二四年十二月三十一日，英國使用權資產(附註24)應用第三級價值計量。

年內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥(二零二四年：無)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
衍生工具資產		
衍生金融工具	—	95,443
衍生工具負債		
衍生金融工具	67,411	—

集團已訂立一項交叉貨幣掉期(二零二四年：六項交叉貨幣掉期)及三項利率掉期以管理財務風險，但並無根據國際財務報告準則第9號列作會計對沖。普通利率掉期乃用於對沖債務工具浮動利息付款。交叉貨幣掉期用以對沖債務工具的浮動利息付款及外匯風險。

本集團訂立一項(二零二四年：六項)交叉貨幣掉期，以將人民幣交換為港元。截至二零二五年十二月三十一日的總名義本金額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(二零二四年：3,520百萬港元(約人民幣3,260百萬元)將於二零二五年九月到期)。

於二零二四年十二月三十一日之利率掉期的名義本金總額為2,355百萬港元及47.8百萬英鎊(約人民幣2,617百萬元)，2,355百萬港元將於二零二五年九月到期，47.8百萬英鎊將於二零二五年一月到期。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，集團錄得衍生金融工具公允價值虧損淨額為人民幣180,711,000元(二零二四年：收益人民幣22,802,000元)(附註8)，已於綜合收益表內扣除。

衍生工具之賬面值預期將於未來十二個月後收回／結算。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收租金(附註vi)	4,916	6,315
遞延應收租金(附註iv)	33,670	37,294
預付款	9,223	15,484
其他應收款項	5,985	4,610
已彌償可收回稅項(附註v)	—	2,944
	<b>53,794</b>	<b>66,647</b>

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) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至30天	2,114	3,154
31至90天	1,031	1,878
90天以上	1,771	1,283
	<b>4,916</b>	<b>6,315</b>

(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)

截至二零二五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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
受限制銀行結餘	383,044	276,413
現金及現金等價物	291,573	253,820
	<b>674,617</b>	530,233

受限制銀行結餘與現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
美元	147,773	2,932
人民幣	437,389	314,153
港元	87,481	213,122
其他	1,974	26
	<b>674,617</b>	530,233

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153百萬元(二零二四年：人民幣134百萬元)，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。

受限制銀行結餘與現金及現金等價物的賬面值預期於以下期間收回：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
現金及現金等價物		
1年內	291,573	253,820
受限制銀行結餘		
1年內	—	236,413
超過1年	383,044	40,000
	<b>383,044</b>	276,413

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
租賃按金(附註i)	188,342	195,487
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	53,505	53,953
其他稅項撥備(附註ii)	5,363	4,449
應計費用及其他應付款項	145,914	118,892
	204,782	177,294

(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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
1年內	46,730	58,819
超過1年	141,612	136,668
	188,342	195,487

(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：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
借貸		
1年內	156,096	4,205,918
超過1年	4,480,306	592,441
	4,636,402	4,798,359
計入分類為持作出售的負債的計息借貸(附註24)	—	436,362
	4,636,402	5,234,721

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 19 計息借貸(續)

計息借貸乃以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
港元	1,509,960	4,130,815
人民幣	2,286,216	667,544
日圓	840,226	—
	<b>4,636,402</b>	4,798,359

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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
6個月或以內	<b>4,636,402</b>	4,798,359

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。

本集團於二零二五年十二月三十一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649百萬元，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。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，集團之投資物業(附註13)、衍生金融工具(附註15)、投資物業的應收租金(附註16)及所有未來應收租金(附註23)、受限制銀行結餘(附註17)、於集團若干附屬公司權益及集團附屬公司之若干資產已抵押作為集團貸款借貸的擔保。此外，受託人(以其作為春泉產業信託之受託人身份)已就所有貸款融資提供擔保。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 20 遞延稅項負債

遞延稅項根據負債法按暫時差額全額計算。

遞延稅項負債預計將於超過一年後清償。

遞延稅項負債於年內之變動如下：

	投資物業重估 人民幣千元	加速折舊撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二五年十二月三十一日			
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

	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
於二零二四年十二月三十一日			
於二零二四年一月一日	100,250	9,900	110,150
綜合收益表中確認的遞延稅項開支	2,250	10,572	12,822
年末	102,500	20,472	122,972

### 21 已發行基金單位

	基金單位數目 於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
年初結餘	1,459,041,125	1,440,497,110
就管理人費用已發行的新基金單位	21,177,435	21,521,015
回購已發行以供註銷基金單位(附註ii)	—	(2,977,000)
購回作為庫存基金單位及管理費的基金單位(附註ii)	(2,237,000)	—
年末結餘	1,477,981,560	1,459,041,125

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 21 已發行基金單位(續)

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，基金單位的成交市值為每個基金單位 1.69 港元(二零二四年：1.87 港元)。按 1,477,981,560 個(二零二四年：1,459,041,125 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 2,498 百萬港元(約人民幣 2,256 百萬元)(二零二四年：2,728 百萬港元(約人民幣 2,527 百萬元))。
- (ii) 截至二零二五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 4,159,000 個(二零二四年：2,977,000 個)基金單位，總額約為人民幣 6,434,000 元(二零二四年：人民幣 4,828,000 元)作為庫存基金單位。年內已售出 1,922,000 個基金單位用於以基金單位形式支付管理人費用。

### 22 綜合現金流量表附註

#### (a) 經營活動產生的現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅及與單位持有人交易前的(虧損)/溢利	<b>(81,348)</b>	27,230
投資物業的公允價值虧損	<b>184,594</b>	158,421
使用權資產公允價值虧損	<b>—</b>	44
衍生金融工具的公允價值虧損/(收益)淨額	<b>180,711</b>	(22,802)
以基金單位取代現金結算的管理人費用開支	<b>35,618</b>	37,716
銀行利息收入	<b>(9,941)</b>	(7,403)
融資成本(附註9)	<b>147,640</b>	290,735
匯兌收益	<b>(61,467)</b>	(17,760)
貿易及其他應收款項增加/(減少)	<b>8,787</b>	(1,749)
租金按金減少	<b>(7,145)</b>	(16,057)
貿易及其他應付款項增加/(減少)	<b>20,204</b>	(27,403)
出售一間附屬公司之收益	<b>(2,907)</b>	—
	<b>414,746</b>	420,972

重大非現金變動：

截至二零二五年十二月三十一日止年度，管理人費用人民幣 35,618,000 元(二零二四年：人民幣 37,716,000 元)以發行新基金單位結算。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 22 綜合現金流量表附註(續)

#### (b) 融資活動產生之金融負債變動

融資活動產生之金融負債變動之詳情如下：

	應付利息 (計入貿易 及其他應付 款項) 人民幣千元	計息借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二五年一月一日	7,495	5,234,721	11,036	5,253,252
用於融資活動的現金流量				
支付租賃負債	—	—	(321)	(321)
已付利息	(181,817)	—	—	(181,817)
借貸所得款項淨額	—	4,108,634	—	4,108,634
償還借貸	—	(4,170,169)	—	(4,170,169)
銀行借貸利息開支(附註9)	224,839	44,599	—	269,438
衍生金融工具利息收入(附註9)	(45,752)	—	—	(45,752)
處置投資	—	(453,128)	(11,133)	(464,261)
於損益確認的匯兌差額	(18)	(76,046)	—	(76,064)
於其他全面收益確認的匯兌差額	220	(52,209)	418	(51,571)
於二零二五年十二月三十一日	4,967	4,636,402	—	4,641,369

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 22 綜合現金流量表附註(續)

#### (b) 融資活動產生之金融負債變動(續)

	應付利息 (計入貿易 及其他應付 款項) 人民幣千元	計息借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	11,494	5,054,490	11,163	5,077,147
<i>用於融資活動的現金流量</i>				
支付租賃負債	—	—	(1,159)	(1,159)
已付利息	(195,562)	—	—	(195,562)
借貸所得款項淨額	—	145,144	—	145,144
償還借貸	—	(67,765)	—	(67,765)
銀行借貸利息開支(附註9)	309,601	10,866	—	320,467
租賃負債利息開支(附註9)	—	—	912	912
衍生金融工具利息開支(附註9)	(118,165)	—	—	(118,165)
於損益確認的匯兌差額	64	87,521	—	87,585
於其他全面收益確認的匯兌差額	63	4,465	120	4,648
於二零二四年十二月三十一日	7,495	5,234,721	11,036	5,253,252
轉移至分類為持作出售的負債	—	(436,362)	(11,036)	(447,398)
	7,495	4,798,359	—	4,805,854

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 23 應收未來最低租金

於二零二五年十二月三十一日，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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	510,464	619,428
一至兩年	390,623	471,155
兩至三年	271,315	299,832
三至四年	174,427	198,995
四至五年	81,845	138,841
五年後	42,876	163,305
	<b>1,471,550</b>	1,891,556

附註：大部分經營租賃訂有固定租期，且租期為三年(二零二四年：三年)。

### 24 分類為持作出售的資產／分類為與持作出售的資產相關的負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團決定透過出售本集團全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited (「HP501」)的全部已發行股本，出售位於英國的全部83項商業物業(「英國物業」)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 24 分類為持作出售的資產／分類為與持作出售的資產的相關負債(續)

於二零二四年十二月三十一日，分類為持作出售的資產指透過 HP501 持有的投資物業及相關資產。分類為持作出售的資產的相關負債指 HP501 的相關負債。HP501 分類為持作出售的資產及分類為持作出售的資產的相關負債詳情如下：

	二零二四年 人民幣千元
分類為持作出售的資產	
投資物業(附註)	649,917
使用權資產	15,587
貿易及其他應收款項	7,152
受限制銀行結餘	3,106
現金及現金等價物	17,096
衍生金融工具	1,058
	693,916
分類為持作出售的負債	
貿易及其他應付款項	10,251
計息借貸	436,362
應付所得稅	2,207
租賃負債	11,036
	459,856

附註：透過持有的投資物業包括位於英國的 83 項商業物業。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 25 出售一間附屬公司

於二零二五年三月二十八日，本集團向獨立第三方出售其附屬公司100%股權，代價為25,391,000英鎊。於出售當日附屬公司資產淨值如下：

	人民幣千元
已收現金	240,719
	人民幣千元
對失去控制權之資產進行分析：	
出售之資產淨值	229,467
	人民幣千元
出售英國投資物業之收益：	
已收代價	240,719
出售之資產淨值	(229,467)
交易成本	(8,136)
出售後釋放匯兌儲備	(209)
出售投資物業之收益	2,907
	人民幣千元
出售事項所產生之現金流入淨值：	
現金代價	240,719
出售之現金及受限制銀行結餘	(8,833)
交易成本	(8,136)
	223,750

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 26 關連方交易及關聯方交易與結餘

於二零二五年十二月三十一日，RCA Fund 01, L.P. 為集團的直接及最終控股公司。

於截至二零二五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」)名稱及於二零二五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
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
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

\* 該等關連方亦視作集團的關聯方。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 26 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	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
MIBJ租金收入	(i)	903	961
德意志銀行及中德證券租金收入	(i)	28,112	32,831
太盟北京租金收入	(i)	2,349	2,507
惠州華貿商業管理租金收入	(i)	3,336	2,937
德意志銀行利息收入	(ii)	3,928	3,337

#### (c) 關連方／關聯方開支

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
華瑞物業管理費用	(iii)	8,770	9,080
惠州華貿商業管理的物業管理費用	(iii)	34,210	28,864
已付及應付受託人的受託費用	(iv)	1,966	2,149
付予春泉資產管理有限公司的管理人費用	(v)	56,121	60,777
付予德意志銀行的銀行費用	(vi)	20	18

#### (d) 關連方／關聯方結餘

	附註	於十二月三十一日	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
MIBJ租賃按金	(vii)	272	295
德意志銀行及中德證券租賃按金	(vii)	6,400	6,921
太盟北京租賃按金	(vii)	713	770
華貿租賃按金	(vii)	1,077	973
應付Huamao Focus的代價	(viii)	1,201	1,201
應付管理人的管理人費用	(ix)	11,395	14,793

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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 26 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)

- (iv) 受託人有權於各財政年度收取不多於存置財產價值0.025%的持續收費，須每半年或每季於期後償付，而每年至少支付人民幣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11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，最新續約日為二零二五年十二月三十一日(「停車場總租約」)，據此，集團於北京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，截至二零二五年十二月三十一日止年度之交易金額為人民幣4,047,202元(二零二四年：人民幣4,833,284元)。根據停車場管理及溢利攤分協議，(i)截至二零二五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3,554,944元(二零二四年：人民幣4,047,202元)；及(ii)截至二零二五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(二零二四年：人民幣1,678,080元)。

- (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，而截至二零二五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(二零二四年：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。

- (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北京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，截至二零二五年十二月三十一日止年度的服務費為人民幣100,000元(二零二四年：零)。

截至二零二五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(二零二四年：無)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 27 主要附屬公司

名稱	成立地點及 企業法人類型	主要業務	已發行股本詳情	所持權益	
				二零二五年	二零二四年
<b>直接持有：</b>					
RCA01	開曼群島， 有限責任	於中國進行 物業投資	1,000股每股面值 1美元	100%	100%
RUK01 Limited	澤西，有限責任	於澤西進行 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	於英屬處女群島 進行投資控股	1股每股面值 1美元	100%	100%
Spring Finance Cayman Limited	開曼群島	於開曼群島 進行融資	1股每股面值 1美元	100%	—
<b>間接持有：</b>					
Huamao Capital Focus 03 Limited	英屬處女群島， 有限責任	於英屬處女群島 進行投資控股	1股每股面值 1美元	100%	100%
Hawkeye Properties 501 Limited	澤西，有限責任	於英國進行 物業投資	2股每股面值 1英鎊	—	100%
惠州市潤鑫商城發展 有限公司	中國，有限責任	於中國進行 物業投資	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。

惠州市潤鑫商城發展有限公司為截至二零二五年十二月三十一日止年度擁有重大非控股權益的附屬公司，其於作出任何公司間對銷前的總資產、總負債及收益分別為人民幣4,162,399,000元(二零二四年：人民幣4,074,111,000元)、人民幣1,049,926,000元(二零二四年：人民幣1,057,574,000元)及人民幣220,862,000元(二零二四年：人民幣226,416,000元)。該附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度的現金及現金等價物增加淨額為人民幣20,982,000元(二零二四年：減少人民幣21,327,000元)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 28 按類別劃分的金融工具

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>金融資產</b>			
<i>按攤銷成本計量的金融資產：</i>			
貿易及其他應收款項	16	<b>10,901</b>	24,077
受限制銀行結餘	17	<b>383,044</b>	276,413
現金及現金等價物	17	<b>291,573</b>	253,820
<i>按公允價值計入損益的金融資產：</i>			
衍生金融工具	15	<b>—</b>	95,443
		<b>685,518</b>	649,753
<b>金融負債</b>			
<i>按攤銷成本計量的金融負債：</i>			
應計費用及其他應付款項	18	<b>145,914</b>	127,493
租賃按金	18	<b>188,342</b>	195,487
計息借貸	19	<b>4,636,402</b>	4,798,359
<i>按公允價值計入損益的金融負債：</i>			
衍生金融工具	15	<b>67,411</b>	—
		<b>5,038,069</b>	5,121,339

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。

### 29 綜合財務報表審批

綜合財務報表於二零二六年三月二十三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	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年
單位持有人應佔資產淨值	人民幣 5,529.33 百萬元	人民幣 5,887.41 百萬元	人民幣 6,130.66 百萬元	人民幣 6,558.84 百萬元	人民幣 6,671.65 百萬元
單位持有人應佔每個基金					
單位資產淨值	4.14 港元	4.36 港元	4.70 港元	4.95 港元	5.56 港元
總借貸佔總資產百分比	39.3%	38.0% <sup>3</sup>	39.5%	37.6%	30.0%
市場總值 <sup>1</sup>	人民幣 2,256.00 百萬元	人民幣 2,526.50 百萬元	人民幣 2,976.26 百萬元	人民幣 3,183.57 百萬元	人民幣 3,096.89 百萬元
已發行基金單位	1,477,981,560	1,459,041,125	1,440,497,110	1,484,931,187	1,472,383,580

截至十二月三十一日止年度	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年
最高單位成交價	1.88 港元	2.30 港元	2.58 港元	2.90 港元	3.00 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	1.57 港元	1.77 港元	1.83 港元	2.07 港元	2.52 港元
單位成交價相對每個基金					
單位資產淨值之最高折扣	62.08%	59.40%	61.06%	58.18%	54.68%
每個基金單位分派 <sup>2</sup>	11.2 港仙	16.6 港仙	19.0 港仙	21.2 港仙	22.0 港仙
每個基金單位淨收益率 <sup>2</sup>	6.6%	8.9%	8.3%	8.8%	8.5%

附註：

- 1 市場總值按期間基金單位收市價乘以期末已發行基金單位數目計算。
- 2 每個基金單位淨收益率按各期間每個基金單位分派除以各期末的收市價計算。
- 3 倘計及分類為持作出售的負債(指英國組合)的銀行借貸，本集團於二零二四年十二月三十一日的資本負債比率為41.4%。

## 報告年度五大房地產代理及承包商

房地產代理及承包商	服務性質	合約價值／ 已付佣金 (人民幣千元)	相關百分比
惠州華貿商業管理有限公司	物業管理	34,210	48.4%
北京華瑞興實地產諮詢有限公司	物業管理	8,770	12.4%
北京家天下裝飾有限公司	裝修工程、維修及保養	4,266	6.0%
廣東岳愷建設工程有限公司	裝修工程、維修及保養	3,482	4.9%
北京世邦魏理仕物業管理服務有限公司	租賃服務	2,396	3.4%
總計		53,124	75.1%

## 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

馬世民先生  
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  
陳振東先生  
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



# SpringREIT



Spring Real Estate Investment Trust  
春泉產業信託

股份代號：01426

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

由春泉資產管理有限公司管理

