

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Spring Real Estate Investment Trust

春泉產業信託

(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)

(股份代號：01426)

由

春泉資產管理有限公司管理

公 告

有 關 MERCURIA BEIJING 重 續 租 約 的 持 續 關 連 人 士 交 易

董事會謹此宣佈，於二零二五年九月十八日，春泉產業信託與Mercuria Beijing訂立協議以重續Mercuria Beijing現有租約(地址為華貿中心2座寫字樓)，由二零二五年十月一日起再續期36個月。

由於Mercuria Beijing為管理人之聯營公司Mercuria Holdings Co., Ltd.之全資附屬公司，故根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段，Mercuria Beijing為管理人之聯營公司及春泉產業信託之關連人士。

因此，Mercuria Beijing重續租約項下的交易構成春泉產業信託於房地產投資信託基金守則第8章及上市規則(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作適當修訂)第14A章下之持續關連方交易。

由於就適用於 Mercuria Beijing 重續租約項下的交易之年度上限計算的最高適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故根據房地產投資信託基金守則第 8 章及上市規則（根據房地產投資信託基金守則第 2.26 段作適當修訂）第 14A 章，該等交易及其適用的年度上限須遵守公告、申報及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守獲得單位持有人批准之規定。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第 10.5A 段作出。

A. 背景

茲提述春泉產業信託（「**春泉產業信託**」）日期為二零二二年九月十九日之公告（「**二零二二年公告**」），內容有關將摩丘利亞（北京）投資諮詢有限公司（「**Mercuria Beijing**」）搬遷至華貿中心 2 座寫字樓之另一處辦公室物業並由 Mercuria Beijing 訂立於二零二五年九月三十日到期之三年期搬遷租約（「**Mercuria Beijing 現有租約**」）。除本公告所界定者外，本公告所用詞彙與二零二二年公告所界定者具有相同涵義。

B. 訂立 MERCURIA BEIJING 重續租約

訂立 Mercuria Beijing 重續租約的背景以及理由及裨益

如二零二二年公告所披露，Mercuria Beijing 現有租約將於二零二五年九月三十日到期。於二零二五年九月十八日，春泉產業信託與 Mercuria Beijing 訂立協議以重續 Mercuria Beijing 現有租約，由二零二五年十月一日起再續期 36 個月（「**Mercuria Beijing 重續租約**」）。

春泉產業信託的主要業務為投資物業以賺取租金收入。根據 Mercuria Beijing 現有租約，Mercuria Beijing 已行使權利重續 Mercuria Beijing 現有租約。Mercuria Beijing 重續租約項下的租金金額乃訂約方參考同區內類似物業的當前市場水平經公平磋商後達致。根據獨立物業估值師的意見，Mercuria Beijing 重續租約項下的租金金額屬公平合理，反映中華人民共和國（「**中國**」）同區內用作類似用途的類似物業的當前市場租金，且 Mercuria Beijing 重續租約的條款與一般商業條款一致。Mercuria

Beijing 重續租約將有助提升華貿中心2座寫字樓的出租率。因此，經考慮上述，管理人董事相信訂立 Mercuria Beijing 重續租約及其條款屬公平合理，且符合春泉產業信託及其單位持有人之整體利益。

Mercuria Beijing 重續租約的主要條款

Mercuria Beijing 重續租約的詳情如下：

業主	北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「北京華瑞興貿」，或「業主」)，作為及代表物業擁有人RCA01行事
租戶	摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司(「租戶」)
物業	中國北京朝陽區建國路79號華貿中心2座寫字樓402室
總建築面積	約224.73平方米
租約開始日期	二零二五年十月一日
年期	36個月，於二零二八年九月三十日屆滿
租金金額	(a) 於寬減期間，須於各期間前支付人民幣75,284.55元(不包括增值稅)；及 (b) 於其他期間，須於每月前支付每月人民幣75,284.55元(不包括增值稅)。 租金金額不包括物業管理費用、水電費、通訊費、中央空調及其他設備的超時使用費及物業管理相關支出。
寬減期間	(a) 二零二五年十月一日至二零二五年十一月三十日； (b) 二零二六年四月一日至二零二六年六月三十日； (c) 二零二七年四月一日至二零二七年六月三十日；及 (d) 二零二八年四月一日至二零二八年六月三十日。

擔保押金	人民幣 271,799.70 元
提前終止	租戶並無任何單方面提前終止的權利，除非在有限的情況下，例如物業被損壞、毀壞或官方認為不安全，或不宜使用，或存在無法在合理時間內補救的安全風險。 倘 Mercuria Beijing 重續租約因任何原因提前終止，租戶應支付寬減期間的租金差額，該差額將按全額月費率重新計算。
重續	租戶可通過於現有租期屆滿前發出至少六個月的事先書面通知將租約重續及於現有租期屆滿前三個月訂立重續租約。重續租約的租金金額及其他條款乃根據當時現行市場水平磋商釐定。

過往租金金額及年度上限

以下各期間的過往應付租金金額如下：

期間	過往租金金額
截至二零二二年十二月三十一日止年度	人民幣 955,455 元 ⁽¹⁾
截至二零二三年十二月三十一日止年度	人民幣 961,354 元 ⁽²⁾
截至二零二四年十二月三十一日止年度	人民幣 961,354 元 ⁽²⁾
截至二零二五年六月三十日止六個月	人民幣 480,677 元 ⁽²⁾

附註：

- (1) 誠如二零二二年公告所披露，Mercuria Beijing 為一項租約的訂約方，該項租約自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期三年，但已於二零二二年九月三十日提早終止並由 Mercuria Beijing 現有租約替代。因此，截至二零二二年十二月三十一日止年度的過往租金金額為上述兩項租約項下支付的租金金額總額。
- (2) 截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二五年六月三十日止六個月，租金金額包括 Mercuria Beijing 現有租約項下應付的數額。

於以下各期間適用於Mercuria Beijing重續租約項下的交易的年度上限(「**年度上限**」)乃根據先前的交易及Mercuria Beijing重續租約項下應付的實際租金金額⁽¹⁾釐定，並載列如下：

期間	年度上限
截至二零二五年十二月三十一日止三個月	人民幣181,938元 ⁽²⁾
截至二零二六年十二月三十一日止年度	人民幣727,751元
截至二零二七年十二月三十一日止年度	人民幣727,751元
截至二零二八年九月三十日止九個月	人民幣545,813元 ⁽³⁾

附註：

- (1) Mercuria Beijing重續租約的實際租金金額指於Mercuria Beijing重續租約期內按直線法根據Mercuria Beijing重續租約確認應收租金總額。獲提供的租金優惠於Mercuria Beijing重續租約期內按直線法攤銷，並確認為租金收入減免。
- (2) 包括自二零二五年十月一日起至二零二五年十二月三十一日止三個月，根據Mercuria Beijing重續租約應付之實際租金金額。
- (3) 包括自二零二八年一月一日起至二零二八年九月三十日止九個月，根據Mercuria Beijing重續租約應付之實際租金金額。

C. 監管涵義

由於Mercuria Beijing為管理人之聯營公司Mercuria Holdings Co., Ltd. (「**Mercuria Holdings**」)之全資附屬公司，故根據房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)第8.1(f)段，Mercuria Beijing為管理人之聯營公司及春泉產業信託之關連人士。

因此，Mercuria Beijing重續租約項下的交易構成春泉產業信託於房地產投資信託基金守則第8章及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作適當修訂)第14A章下之持續關連方交易。

由於就適用於Mercuria Beijing重續租約項下的交易之年度上限計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據房地產投資信託基金守則第8章及上市規則(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作適當修訂)第14A章，該等交易及其適用的年度上限須遵守公告、申報及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守獲得單位持有人批准之規定。

D. 意見

董事會

管理人之董事會(「**董事會**」)(包括管理人之獨立非執行董事)認為Mercuria Beijing重續租約之條款：(a)按公平原則訂立，並於春泉產業信託日常及一般業務過程中訂立；(b)與春泉產業信託投資目標一致；(c)按一般商業條款或更佳條款訂立；及(d)公平合理且符合春泉產業信託及其單位持有人之整體利益。

Toshihiro Toyoshima先生、Hideya Ishino先生及梁國豪先生各自為Mercuria Beijing之董事並可能被視為於Mercuria Beijing重續租約擁有重大權益。因此，彼等各自放棄就批准Mercuria Beijing重續租約的管理人董事會決議案投票。

除上文所披露者外，概無其他管理人之董事於Mercuria Beijing重續租約擁有重大權益及／或須放棄就批准Mercuria Beijing重續租約的管理人董事會決議案投票。

獨立物業估值師

管理人亦已取得仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(獨立物業估值師及春泉產業信託之總估值師)的意見：(i) Mercuria Beijing重續租約項下的租金金額誠屬公平合理，代表中國同區內用作類似用途的類似物業的當前市場租金；及(ii) Mercuria Beijing重續租約項下的相關條款符合當前市場狀況下類似租約重續的一般商業條款。

信託人

根據且僅依賴(a)由管理人提供的資料和核證；(b)董事會的意見和建議；及(c)獨立物業估值師的意見，信託人經考慮其在構成春泉產業信託的信託契約(「**信託契約**」)及房地產投資信託基金守則所載的職責後：

(a) 不反對Mercuria Beijing重續租約；

(b) 認為Mercuria Beijing重續租約與春泉產業信託的投資政策一致，並符合房地產投資信託基金守則和信託契約；

- (c) 認為 Mercuria Beijing 重續租約 (i) 乃按一般商業條款訂立，(ii) 誠屬公平合理，且 (iii) 符合單位持有人之整體利益；及
- (d) 確認訂立 Mercuria Beijing 重續租約毋須根據房地產投資信託基金守則或信託契約獲得單位持有人之批准。

信託人的意見僅為遵守房地產投資信託基金守則第 8.7D 段之規定而提供，不應視為信託人就 Mercuria Beijing 重續租約之裨益，或就本公告所載或披露之任何聲明或資料，而作出的任何建議或陳述。除為履行信託契約及房地產投資信託基金守則所載的受信責任外，信託人並未就 Mercuria Beijing 重續租約之裨益或影響作出任何評估。因此，信託人敦促所有單位持有人 (包括對 Mercuria Beijing 重續租約之裨益或影響有疑慮者)，應審慎考慮獨立物業估值師的意見，並自行尋求額外財務或其他專業意見。

E. 審閱及匯報程序

Mercuria Beijing 重續租約亦將須通過以下審閱及匯報程序：

(a) 由管理人之獨立非執行董事進行年度審閱

管理人之獨立非執行董事將每年審閱 Mercuria Beijing 重續租約，並在春泉產業信託相關財政期間的年報中確認 Mercuria Beijing 重續租約項下的交易乃：

- (i) 於春泉產業信託的日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款或更佳條款訂立；及
- (iii) 根據 Mercuria Beijing 重續租約，按公平合理的條款訂立，且符合春泉產業信託及其單位持有人之整體利益。

(b) 由春泉產業信託之核數師進行年度審閱

管理人將就各相關財政期間委聘春泉產業信託之核數師每年就 Mercuria Beijing 重續租約進行匯報。春泉產業信託之核數師必須向董事會提交函件，確認彼等有否發現任何事宜導致彼等相信任何交易：

- (i) 未經董事會批准；
- (ii) 在所有重大方面未有根據春泉產業信託之定價政策行事；
- (iii) 在所有重大方面未有根據 Mercuria Beijing 重續租約訂立；及
- (iv) 超出年度上限。

管理人將允許並促使 Mercuria Beijing 允許春泉產業信託之核數師充分查閱其記錄，以便就 Mercuria Beijing 重續租約作出匯報。

(c) 通知證券及期貨事務監察委員會

一旦管理人之獨立非執行董事及／或春泉產業信託之核數師將無法確認上文 (a) 及／或 (b) 所載之事宜，管理人將立即通知證券及期貨事務監察委員會，並刊發公告。

(d) 年報

包含上市規則第 14A.71 及 14A.72 條所規定資料之各項交易概要將載入春泉產業信託年報。

年度上限或條款變動

倘超出年度上限或春泉產業信託建議續簽 Mercuria Beijing 重續租約或對其條款進行重大變更，春泉產業信託應遵守房地產投資信託基金守則及上市規則的相關規定。

F. 一般事項

春泉產業信託為房地產投資信託，其單位於二零一三年十二月五日首次於香港聯合交易所有限公司上市。春泉產業信託的現有投資組合包括(a)位於中國北京名為「華貿中心」綜合開發項目中的1座寫字樓及2座寫字樓以及608個停車位(「華貿物業」)；及(b)位於中國惠州名為「華貿天地」購物商場68%的權益及華貿天地的700個地下停車位以及50個地面停車位。

RCA01，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為春泉產業信託全資擁有的特殊目的公司及華貿物業的擁有人。

北京華瑞興貿為一間根據中國法律註冊成立之公司。北京華瑞興貿之主要業務為物業管理，其最終實益擁有人為Mercuria Holdings、劉艷女士及廖中原先生。

Mercuria Beijing為一間根據中國法律註冊成立之公司。Mercuria Beijing之主要業務為投資管理，其最終實益擁有人為Mercuria Holdings。Mercuria Holdings於東京證券交易所上市，其主要業務為集團公司業務管理及自營投資。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.5A段作出。

承董事會命
春泉資產管理有限公司
(以春泉產業信託管理人身份)
Toshihiro Toyoshima 先生
管理人主席

香港，二零二五年九月十八日

於本公告日期，管理人之董事為Toshihiro Toyoshima(主席兼非執行董事)；梁國豪(行政總裁兼執行董事)及鍾偉輝(財務總監兼執行董事)；Hideya Ishino(非執行董事)；及馬世民、林耀堅、邱立平及童書盟(均為獨立非執行董事)。