

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

**PAG 續期租約**

**之持續關連人士交易**

董事會謹此宣佈，於二零二五年九月二十六日，春泉產業信託與PAG租戶訂立協議重續位於華貿中心2座寫字樓之現有PAG租約，再續期36個月，自二零二五年十一月一日起生效。

由於PAG租戶為PAG之非全資附屬公司，因此為春泉產業信託之主要單位持有人PAG之聯營公司，故根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段，PAG租戶為春泉產業信託之關連人士。

因此，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段作適當修改)第14A章，PAG續期租約項下之交易構成春泉產業信託之持續關連人士交易。

由於就適用於根據PAG續期租約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段作適當修改)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。

本公告根據房地產投資信託基金守則第10.5A段刊發。

## A. 背景

茲提述春泉產業信託(「春泉產業信託」)日期為二零二二年五月二十七日之公告(「二零二二年公告」)，內容有關重續太盟投資管理諮詢(北京)有限公司(「PAG租戶」)就華貿中心2座寫字樓之若干辦公室物業於二零二五年十月三十一日到期之三年租期所訂立租賃協議(「現有PAG租約」)。除本公告所界定者外，本公告所用詞彙具有二零二二年公告賦予其之相同涵義。

## B. 訂立PAG續期租約

### 訂立PAG續期租約之背景、理由及裨益

誠如二零二二年公告所披露，現有PAG租約將於二零二五年十月三十一日屆滿。於二零二五年九月二十六日，春泉產業信託與PAG租戶訂立協議重續現有PAG租約，再續期36個月，自二零二五年十一月一日起生效(「PAG續期租約」)。

春泉產業信託的主要業務為投資物業以賺取租金收入。根據現有PAG租約，PAG租戶已行使權利，為現有PAG租約續期。PAG續期租約項下的租金金額乃由訂約方參考同區類似物業當前的市場水平後經公平磋商達致。根據獨立物業估值師的意見，PAG續期租約項下的租金金額誠屬公平合理，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，而PAG續期租約之條款符合一般商業條款。PAG續期租約將有助提升華貿中心2座寫字樓的出租率。因此，經考慮上文所述，管理人董事相信訂立PAG續期租約及其條款誠屬公平合理，且符合春泉產業信託及其單位持有人整體的利益。

### PAG續期租約之主要條款

PAG續期租約之詳情如下：

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	太盟投資管理諮詢(北京)有限公司
物業	中國北京朝陽區建國路79號華貿中心2座寫字樓若干物業，總樓面面積約為544.24平方米
租約開始日期	二零二五年十一月一日
年期	36個月，於二零二八年十月三十一日屆滿
租金金額	<p>(a) 自二零二五年十一月一日至二零二六年一月三十一日止期間為人民幣99,459.86元(不包括增值稅)，應提前支付；</p> <p>(b) 於其他寬減期間為人民幣198,919.72元(不包括增值稅)，應於各期間提前支付；及</p> <p>(c) 於其他期間為每月人民幣198,919.72元(不包括增值稅)，應於每月提前支付。</p> <p>租金金額不包括物業管理費、水電費、電訊費、中央空調及其他設備超時使用費用及物業管理相關支出。</p>
寬減期間	<p>(a) 二零二五年十一月一日至二零二六年一月三十一日；</p> <p>(b) 二零二六年二月一日至二零二六年四月三十日；</p> <p>(c) 二零二六年十一月一日至二零二七年一月三十一日；</p> <p>(d) 二零二七年二月一日至二零二七年四月三十日；</p> <p>(e) 二零二七年十一月一日至二零二八年一月三十一日；</p> <p>及</p> <p>(f) 二零二八年八月一日至二零二八年十月三十一日。</p>
擔保押金	人民幣712,510.83元

## 提前終止

PAG租戶並無權利單方面提前終止租約，惟有限情況下例外，例如處所受損、被毀或被官方認定為不安全，或不適合使用，或存在於合理時間內無法修正之安全風險。

倘PAG續期租約因任何原因提前終止，PAG租戶須就寬減期間之租金補回差額，該等差額將按每月全額租金重新計算。

## 重續

PAG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及於現有租期屆滿前三個月訂立續期租約，重續租約以取得額外租期。租金金額及續期租約的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2,529,506元 <sup>(1)</sup>
截至二零二三年十二月三十一日止年度	人民幣2,507,132元 <sup>(2)</sup>
截至二零二四年十二月三十一日止年度	人民幣2,507,132元 <sup>(2)</sup>
截至二零二五年六月三十日止六個月	人民幣1,253,566元 <sup>(2)</sup>

附註：

- (1) 誠如春泉產業信託日期為二零一九年九月九日的公告所披露，PAG租戶為一項自二零一九年十一月一日起至二零二二年十月三十一日止為期三年之租約之訂約方。誠如二零二二年公告所披露，該租約已根據現有PAG租約再重續三年。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乃上述兩項租約項下所付租金金額之總和。
- (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各年度及截至二零二五年六月三十日止六個月，租金金額包括根據現有PAG租約應付之金額。

於以下各期間適用於PAG續期租約項下之交易的年度上限(「年度上限」)乃根據先前的交易及PAG續期租約項下應付的實際租金金額<sup>(1)</sup>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兩個月	人民幣259,701元 <sup>(2)</sup>
截至二零二六年十二月三十一日止年度	人民幣1,558,204元
截至二零二七年十二月三十一日止年度	人民幣1,558,204元
截至二零二八年十月三十一日止十個月	人民幣1,298,504元 <sup>(3)</sup>

附註：

- (1) PAG續期租約的實際租金金額指於PAG續期租約期內按直線法根據PAG續期租約確認應收租金總額。獲提供的租金優惠於PAG續期租約期內按直線法攤銷，並確認為租金收入減免。
- (2) 包括自二零二五年十一月一日起至二零二五年十二月三十一日止兩個月，根據PAG續期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十月三十一日止十個月，根據PAG續期租約應付之實際租金金額。

### C. 監管涵義

由於PAG租戶為PAG之非全資附屬公司，因此為春泉產業信託之主要單位持有人PAG之聯營公司，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，PAG租戶為春泉產業信託之關連人士。

因此，根據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段作適當修改)第14A章，PAG續期租約項下之交易構成春泉產業信託之持續關連人士交易。

由於就適用於根據PAG續期租約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段作適當修改)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PAG續期租約：  
(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。

概無其他管理人之董事於PAG續期租約擁有重大權益及／或須放棄就批准PAG續期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，指(i)PAG續期租約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)PAG續期租約項下有關條款符合當前市況下類似續期租約的一般商業條款。

### 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PAG續期租約；
- (b) 認為PAG續期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PAG續期租約(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PAG續期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PAG續期租約之裨益，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PAG續期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PAG續期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. 審閱及報告程序**

PAG續期租約亦將須通過以下審閱及報告程序：

### *(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PAG續期租約，並在春泉產業信託相關財政期間的年報中確認PAG續期租約項下之交易乃：

- (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PAG續期租約，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的整體利益。

### *(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PAG續期租約進行匯報。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情導致彼等相信任何交易：

- (i) 未經董事會批准；
- (ii) 未有在所有重大方面根據春泉產業信託之定價政策行事；
- (iii) 未有在所有重大方面根據PAG續期租約之條款訂立；及

(iv) 超出年度上限。

管理人將允許並促使PAG租戶允許春泉產業信託之核數師充分查閱其記錄，以便就PAG續期租約作出滙報。

(c) 通知證券及期貨事務監察委員會

倘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

載有上市規則第14A.71及14A.72條所規定資料之各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重續PAG續期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基金，其基金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 Co., Ltd.、劉艷女士及廖中原先生。Mercuria Holdings Co., Ltd.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。

PAG 租戶為一間根據中國法律註冊成立的公司。PAG 租戶主要業務活動為投資管理。PAG 租戶的最終實益擁有人為 PAG Holdings Limited (「PAG」)，PAG 的主要業務活動為投資管理。

本公告根據房地產投資信託基金守則第 10.5A 段刊發。

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，二零二五年九月二十六日

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)。