

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。

SpringREIT

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，於二零二二年五月二十七日，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，續期36個月，自二零二二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」)日期為二零一九年九月九日之公告(「PAG租約公告」)，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二零二二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PAG租約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PAG租約公告所披露，現有PAG租約將二零二二年十月三十一日屆滿。於二零二二年五月二十七日，春泉產業信託與PAG租戶訂立協議重續現有PAG租約，續期36個月，自二零二二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。現有PAG租約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續期租約下的租金金額誠屬公平合理，反映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續期租約按一般商業條款或更佳條款訂立。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：

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，總樓面面積為544.24平方米
租約開始日期	二零二二年十一月一日
年期	36個月，於二零二五年十月三十一日屆滿
租金金額	(a) (二零二二年十一月一日至二零二三年十月三十一日)每月人民幣211,165.12元(不包括物業管理費及增值稅) (b) (二零二三年十一月一日至二零二五年十月三十一日)每月人民幣216,607.52元(不包括物業管理費及增值稅)
擔保押金	人民幣770,349.96元
裝修期	PAG租戶於二零二二年十一月一日至二零二二年十二月三十一日裝修期間，可享每月租金金額50%折扣
提前終止權	PAG租戶並無權利於屆滿前終止PAG續期租約，惟有限情況下例外，例如租賃物業存在重大缺陷且未於合理時間內修正

重續權	PAG租戶有權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新租約，重續PAG續期租約以取得額外租期。額外租期的租金金額乃根據當時現行市場水平磋商釐定
優先租賃權	PAG租戶將擁有位於華貿中心2座寫字樓若干物業的優先租賃權(如可供出租)，而有關物業之租金須根據當時現行市場租金經真誠磋商

過往租金金額及年度上限

自二零一九年一月一日起至二零二二年三月三十一日止各年度／期間開始的過往應付租金金額如下：

年度／期間	過往租金金額
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣2,419,691.04元 ⁽¹⁾
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣2,533,981.44元 ⁽²⁾
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣2,533,981.44元 ⁽²⁾
截至二零二二年三月三十一日止三個月	人民幣633,495.36元 ⁽²⁾

附註：

- (1) 誠如春泉產業信託日期為二零一七年三月二十九日的公告所披露，PAG租戶為一項自二零一六年十一月一日起至二零一九年十月三十一日止為期三年之租約(「原PAG租約」)之訂約方。誠如PAG租約公告所披露，原PAG租約已進一步重續三年(即現有PAG租約)。截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，租金金額包括自二零一九年一月一日至二零一九年十月三十一日止期間根據原PAG租約應付之金額及自二零一九年十一月一日至二零一九年十二月三十一日止期間根據現有PAG租約應付之金額。
- (2) 截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止各個財政年度及截至二零二二年三月三十一日止三個月，租金金額包括根據現有PAG租約應付之金額。

於以下各年度／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⁽¹⁾釐定，並載列如下：

年度／期間	年度上限
截至二零二二年十二月三十一日止兩個月	人民幣417,855.38元 ⁽²⁾
截至二零二三年十二月三十一日止年度	人民幣2,507,132.27元
截至二零二四年十二月三十一日止年度	人民幣2,507,132.27元
截至二零二五年十月三十一日止十個月	人民幣2,089,276.89元 ⁽³⁾

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) 包括自二零二二年十一月一日起至二零二二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) 包括自二零二五年一月一日起至二零二五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。

有關PAG租戶之資料

PAG租戶的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。

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，符合春泉產業信託及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

管理人亦已取得萊坊測計師行有限公司(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，而且PAG續期租約乃按一般商業條款或更佳條款訂立。

信託人

根據且僅依賴上述董事會及獨立物業估值師的相關意見，以及由管理人提供的資料和核證，信託人經考慮其在構成春泉產業信託的信託契據(「信託契據」)及房地產投資信託基金守則所載的職責後：

- (a) 不反對管理人訂立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據；

- (c) 認為 PAG 續期租約乃按一般商業條款或更佳條款訂立，誠屬公平合理，且符合春泉產業信託及其單位持有人之整體利益；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據獲得單位持有人之批准。

此等意見不應被視為信託人就 PAG 續期租約的優點而作出的推薦或聲明。

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 PAG 續期租約進行匯報。春泉產業信託之核數師必須向管理人之董事會提交函件，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，條款訂立；及

(iv) 超出適用年度上限。

管理人應容讓及促使PAG租戶容讓春泉產業信託核數師取得充分記錄以匯報PAG續期租約。

(c) 知會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無法確認上文(a)及／或(b)所載之事宜，管理人應立即知會證券及期貨事務監察委員會及刊發公告。

(d) 年度報告

載有上市規則第14A.71及14A.72條所規定資料之各交易概要應載入春泉產業信託之年報。

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在香港聯合交易所有限公司上市。春泉產業信託現時組合包括位於中國北京華貿中心1座寫字樓及2座寫字樓之所有辦公室樓層，及出租予Kwik Fit(英國領先汽車服務供應商，於英國擁有超過600個中心)於英國包含84項商業物業的組合。

本公告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，二零二二年五月二十七日

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(執行董事)；*Hideya Ishino* (非執行董事)；及馬世民、林耀堅及邱立平(均為獨立非執行董事)。