

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

有關重續MERCURIA BEIJING現有租約的持續關連方交易

管理人之董事會謹此宣佈，於二零二零年十二月二十九日，春泉產業信託(透過一間全資附屬公司)(作為業主)與Mercuria Beijing(作為租戶)訂立書面協議，以重續Mercuria Beijing現有租約，進一步年期為二零二一年一月一日起計36個月。由於Mercuria Beijing為管理人之聯營公司Mercuria Investment全資擁有之附屬公司，所以根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段，Mercuria Beijing為管理人之聯繫人及春泉產業信託之關連人士。因此，Mercuria Beijing續訂租約構成春泉產業信託於房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章下之持續關連方交易。

鑒於Mercuria Beijing現有租約及Mercuria Beijing續訂租約於12個月期間內訂立，根據上市規則第14A.81至14A.83條，其項下擬進行之交易須合併計算。

由於最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故訂立Mercuria Beijing續訂租約須遵守房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章下之公告、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10.3段及10.5A段作出。

A. 背景

茲提述春泉產業信託(「春泉產業信託」)日期為二零二零年二月二十八日之公告(「搬遷公告」)，內容有關(其中包括)摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司(「Mercuria Beijing」)就華貿中心2座寫字樓之若干辦公室物業於二零二零年十二月三十一日到期之十個月租期所訂立租賃協議(「Mercuria Beijing現有租約」)相關之持續關連人士交易。

B. 重續MERCURIA BEIJING現有租約

於二零二零年十二月二十九日，RCA01(春泉產業信託之全資附屬公司)(作為業主)與Mercuria Beijing(作為租戶)訂立書面協議，以重續Mercuria Beijing現有租約，進一步年期為二零二一年一月一日起計36個月(「Mercuria Beijing續訂租約」)。

有關春泉產業信託及Mercuria Beijing之資料

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位於中華人民共和國(「中國」)北京華貿中心1座寫字樓及2座寫字樓的所有辦公樓層和英國的84項商業物業組合，後者租賃予Kwik Fit，一間英國的領先汽車服務供應商，其於全國擁有超過600個中心。

Mercuria Beijing的主要業務活動為投資管理。Mercuria Beijing的最終實益擁有人為Mercuria Investment Co., Limited(「Mercuria Investment」)，該公司於東京證券交易所第一部市場上市，Mercuria Investment的主要業務活動為投資管理。

Mercuria Beijing現有租約及Mercuria Beijing續訂租約之主要條款

Mercuria Beijing現有租約及Mercuria Beijing續訂租約之主要條款如下：

	Mercuria Beijing 現有租約 (於二零二零年 十二月三十一日屆滿)	Mercuria Beijing 續訂租約 (自二零二一年 一月一日開始)
物業	中國北京朝陽區建國路79號華 貿中心2座寫字樓1407室	與Mercuria Beijing 現有租約相同
租約開始日期	二零二零年三月一日	二零二一年一月一日
年期	10個月，於二零二零年 十二月三十一日屆滿	36個月，於二零二三年 十二月三十一日屆滿
租金金額	每月人民幣79,457.39元 (不包括物業管理費及 增值稅)，以現金支付	與Mercuria Beijing 現有租約相同
租金按金	人民幣280,628.88元	與Mercuria Beijing 現有租約相同
提前終止權	租戶並無權利於屆滿前終止租 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	與Mercuria Beijing 現有租約相同

	Mercuria Beijing	Mercuria Beijing
	現有租約	續訂租約
	(於二零二零年 十二月三十一日屆滿)	(自二零二一年 一月一日開始)
重續權	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	與Mercuria Beijing 現有租約相同

過往租金及年度上限

截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二零年十二月三十一日止財政年度各年的過往應付租金金額如下：

期間	租金金額
截至二零一八年十二月三十一日止財政年度 ^(附註1) ：	人民幣966,952.80元
截至二零一九年十二月三十一日止財政年度 ^(附註1) ：	人民幣966,952.80元
截至二零二零年十二月三十一日止財政年度 ^(附註1) ：	人民幣955,732.70元

(附註1) 誠如搬遷公告所披露，Mercuria Beijing過往租用位於中國北京朝陽區建國路81號華貿中心1座寫字樓1407室的物業(「Mercuria Beijing終止租約」)，並自二零二零年三月一日起搬遷至位於中國北京朝陽區建國路79號華貿中心2座寫字樓1407室的現有物業(其面積較小)。Mercuria Beijing終止租約下的租金金額乃以Mercuria Beijing現有租約的相同費率為基準，並反映兩處物業在面積上的差異。截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度各年，租金金額包括Mercuria Beijing終止租約下於該期間的應付數額。截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，租金金額包括Mercuria Beijing終止租約下於二零二零年一月一日至二零二零年二月二十九日期間的應付數額及Mercuria Beijing現有租約下於二零二零年三月一日至二零二零年十二月三十一日期間的應付數額。

適用於以下各期間的年度上限(「年度上限」)乃根據Mercuria Beijing續訂租約下應付的租金金額釐定，並載列如下：

期間	年度上限
截至二零二一年十二月三十一日止財政年度：	人民幣953,488.86元
截至二零二二年十二月三十一日止財政年度：	人民幣953,488.86元
截至二零二三年十二月三十一日止財政年度：	人民幣953,488.86元

訂立Mercuria Beijing續訂租約的理由

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，為Mercuria Beijing現有租約續期。Mercuria Beijing續訂租約下的租金金額乃由訂約方參考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，Mercuria Beijing續訂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。Mercuria Beijing續訂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續訂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。

監管規定之涵義

由於Mercuria Beijing為管理人之聯營公司Mercuria Investment全資擁有之附屬公司，所以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為管理人之聯繫人及春泉產業信託之關連人士。因此，Mercuria Beijing續訂租約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(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作適當修訂)(「上市規則」)第14A章下之持續關連方交易。

鑒於Mercuria Beijing現有租約及Mercuria Beijing續訂租約於12個月期間內訂立，根據上市規則第14A.81至14A.83條，其項下擬進行之交易須合併計算。

由於最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故訂立Mercuria Beijing續訂租約須遵守房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章下之公告、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。

C. 意見

管理人之董事

除Toshihiro Toyoshima先生及Hideya Ishino先生外，管理人之董事(包括獨立非執行董事)認為：(i) Mercuria Beijing續訂租約之條款誠屬公平合理；(ii) Mercuria Beijing續訂租約乃按一般商業條款或更佳條款，並於春泉產業信託日常及一般業務過程中訂立；及(iii) Mercuria Beijing續訂租約符合春泉產業信託及其單位持有人之整體利益。

Toshihiro Toyoshima先生及Hideya Ishino先生各自於Mercuria Beijing續訂租約擁有重大權益，因此，彼等各自已放棄就批准Mercuria Beijing續訂租約的管理人董事會決議案投票。

除所披露者外，概無其他管理人之董事於Mercuria Beijing續訂租約擁有重大權益及／或須放棄就批准Mercuria Beijing續訂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Mercuria Beijing續訂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Mercuria Beijing續訂租約的條款乃按一般商業條款訂立。

信託人

根據且僅依賴管理人之上述獨立非執行董事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：

- (i) 不反對訂立Mercuria Beijing續訂租約；
- (ii) 認為Mercuria Beijing續訂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；
- (iii) 認為Mercuria Beijing續訂租約乃按一般商業條款訂立，誠屬公平合理，且符合單位持有人之整體利益；及
- (iv) 確認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Mercuria Beijing續訂租約的優點而作出的推薦或聲明。

D. 審閱程序

Mercuria Beijing續訂租約亦將須通過以下審閱程序：

(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續訂租約，並在春泉產業信託相關財政期間的年報中確認Mercuria Beijing續訂租約乃：

- (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續訂租約的協議，按公平合理的條款訂立，且符合春泉產業信託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續訂租約進行匯報。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Mercuria Beijing續訂租約：

(i) 未經管理人之董事會批准；

(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續訂租約的協議條款訂立；及

(iv) 超出年度上限。

(c) 查閱記錄

管理人將允許並將確保Mercuria Beijing允許春泉產業信託之核數師充份查閱其記錄，以便就Mercuria Beijing續訂租約作出匯報。

(d) 通知證監會

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無法確認上文(a)及／或(b)所載之事宜，管理人將立即通知證監會，並刊發公告。

E. 一般事項

年報

包含上市規則第14A.71條指定資料的Mercuria Beijing續訂租約概要將載入春泉產業信託截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的年報。有關Mercuria Beijing終止租約及Mercuria Beijing現有租約的資料亦已載入春泉產業信託截至二零二零年六月三十日止六個月期間的中期報告，而有關Mercuria Beijing現有租約的資料將載入春泉產業信託截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的年報。

遵守房地產投資信託基金守則及上市規則

管理人將遵守房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章下有關Mercuria Beijing續訂租約的所有關連方交易規定，包括進一步續期或修訂的情況，除非就有關情況獲授任何豁免，則作別論。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3段及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，二零二零年十二月二十九日

於本公告日期，管理人之董事為Toshihiro Toyoshima (主席兼非執行董事)；Nobumasa Saeki (鍾偉輝為其替任董事)及梁國豪(均為執行董事)；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)。