

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

有關終止MERCURIA BEIJING現有租約及 訂立MERCURIA BEIJING搬遷租約之持續關連人士交易

終止MERCURIA BEIJING現有租約及訂立MERCURIA BEIJING搬遷租約

董事會謹此宣佈，為滿足一名獨立第三方租戶之要求，將其辦公室物業擴展到華貿中心2座寫字樓的Mercuria Beijing現有租約相關物業，管理人(以春泉產業信託及其單位持有人之最佳利益行事)已尋求並獲得Mercuria Beijing搬遷至華貿中心2座寫字樓之另一處面積相若惟略微較大之物業之同意。因此，於二零二二年九月十九日，春泉產業信託與Mercuria Beijing訂立：(a)終止協議以終止Mercuria Beijing現有租約，而任何一方自二零二二年九月三十日起均毋須承擔任何其他或未決責任；及(b)自二零二二年十月一日起至二零二五年九月三十日屆滿為期三年之Mercuria Beijing搬遷租約。

由於Mercuria Beijing為管理人之關聯公司Mercuria Holdings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為管理人之關聯公司及春泉產業信託之關連人士。

因此，根據終止協議擬終止Mercuria Beijing現有租約須遵守上市規則(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作適當修訂)第14A.35條的公告規定。此外，Mercuria Beijing搬遷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章及上市規則第14A章下之持續關連方交易。

由於就適用於根據Mercuria Beijing搬遷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。

本公告乃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」)日期為二零二零年十二月二十九日之公告(「Mercuria Beijing租約公告」)，內容有關續簽摩丘利亞(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二零二三年十二月三十一日到期之36個月租期所訂立租賃協議(「Mercuria Beijing現有租約」)。除本公告所界定者外，本公告所用詞彙具有Mercuria Beijing租約公告賦予其之相同涵義。

B. 終止MERCURIA BEIJING現有租約及訂立MERCURIA BEIJING搬遷租約

終止Mercuria Beijing現有租約及訂立Mercuria Beijing搬遷租約之背景、理由及裨益

華貿中心之一名獨立第三方租戶已與管理人接洽，表示有意將其辦公室物業擴展到華貿中心2座寫字樓的Mercuria Beijing現有租約相關物業。為滿足該獨立第三方租戶之要求，管理人(以春泉產業信託及其單位持有人之最佳利益行事)已尋求並獲得Mercuria Beijing搬遷至華貿中心2座寫字樓之另一處面積相若惟略微較大之物業(「搬遷物業」)之同意，透過訂立搬遷租約(「Mercuria Beijing搬遷租約」)承租，為期三年。

因此，於二零二二年九月十九日，春泉產業信託與Mercuria Beijing訂立：(a)終止協議(「終止協議」)以終止Mercuria Beijing現有租約，而任何一方自二零二二年九月三十日起均毋須承擔任何其他或未決責任；及(b)自二零二二年十月一日起至二零二五年九月三十日屆滿有關搬遷物業之Mercuria Beijing搬遷租約。

春泉產業信託的主要業務為投資物業以賺取租金收入。根據獨立物業估值師的意見，Mercuria Beijing搬遷租約下的租金金額屬公平合理，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，且Mercuria Beijing搬遷租約按一般商業條款或更佳條款訂立。Mercuria Beijing搬遷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搬遷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整體的利益。

Mercuria Beijing 現有租約及 Mercuria Beijing 搬遷租約之主要條款

Mercuria Beijing 現有租約及 Mercuria Beijing 搬遷租約之詳情如下：

	Mercuria Beijing 現有租約 (自二零二二年九月三十日起終止)	Mercuria Beijing 搬遷租約 (自二零二二年十月一日起生效)
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	中國北京朝陽區建國路79號華貿中心2座寫字樓402室 ⁽¹⁾
租約開始日期	二零二一年一月一日	二零二二年十月一日 ⁽²⁾
年期	36個月，於二零二三年十二月三十一日屆滿	36個月，於二零二五年九月三十日屆滿 ⁽²⁾
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)	每月人民幣82,401.75元(不包括物業管理費及增值稅)

	Mercuria Beijing 現有租約 (自二零二二年九月三十日起終止)	Mercuria Beijing 搬遷租約 (自二零二二年十月一日起生效)
擔保押金	人民幣 280,628.88 元	人民幣 295,072.95 元 ⁽⁴⁾
裝修期	無	租戶於二零二二年十月一日至二零二二年十一月三十日裝修期間，可享每月租金金額 50% 折扣
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
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

附註：

- (1) 搬遷物業的面積與 Mercuria Beijing 現有租約相關物業相若惟略微較大。
- (2) Mercuria Beijing 搬遷租約取代將自二零二二年九月三十日起終止的 Mercuria Beijing 現有租約。
- (3) Mercuria Beijing 搬遷租約的租金金額反映：(a) 每平方米租金較 Mercuria Beijing 現有租約略低；及 (b) 搬遷物業的面積略微較大。

- (4) Mercuria Beijing 搬遷租約的擔保押金反映：(a) 基準與 Mercuria Beijing 現有租約相同；及 (b) 搬遷物業的面積略微較大。

過往租金金額及年度上限

自二零一九年一月一日起及截至二零二二年六月三十日止各年度／期間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財政年度	人民幣 966,952.80 元 ⁽¹⁾
截至二零二零年十二月三十一日止財政年度	人民幣 955,732.70 元 ⁽¹⁾
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 ⁽²⁾
截至二零二二年六月三十日止六個月	人民幣 476,744.34 元 ⁽²⁾

附註：

- (1) 誠如春泉產業信託日期為二零二零年二月二十八日的公告所披露，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」）。春泉產業信託與 Mercuria Beijing 訂立搬遷租約（「第一份搬遷租約」），Mercuria Beijing 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。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 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二十八日期間的應付數額以及第一份搬遷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。
- (2) 截至二零二一年十二月三十一日止財政年度及截至二零二二年六月三十日止六個月，租金金額包括 Mercuria Beijing 現有租約下的應付數額。

於以下各年度／期間適用於 Mercuria Beijing 搬遷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 Mercuria Beijing 搬遷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三個月	人民幣 240,338.44 元 ⁽²⁾
截至二零二三年十二月三十一日止財政年度	人民幣 961,353.74 元
截至二零二四年十二月三十一日止財政年度	人民幣 961,353.74 元
截至二零二五年九月三十日止九個月	人民幣 721,015.31 元 ⁽³⁾

附註：

- (1) Mercuria Beijing 搬遷租約的實際租金金額指於 Mercuria Beijing 搬遷租約期內按直線法根據 Mercuria Beijing 搬遷租約確認應收租金總額。獲提供的租金優惠於 Mercuria Beijing 搬遷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月一日起至二零二二年十二月三十一日止三個月，根據 Mercuria Beijing 搬遷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九月三十日止九個月，根據 Mercuria Beijing 搬遷租約應付之實際租金金額。

有關 Mercuria Beijing 的資料

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 Holdings Co., Ltd. (「Mercuria Holdings」)，該公司於東京證券交易所第一部市場上市，Mercuria Holdings 的主要業務活動為投資管理。

C. 監管涵義

由於 Mercuria Beijing 為管理人之關聯公司 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 為管理人之關聯公司及春泉產業信託之關連人士。

因此，根據終止協議擬終止 Mercuria Beijing 現有租約須遵守上市規則(根據房地產投資信託基金守則第 2.26 段作適當修訂)第 14A.35 條的公告規定。此外，Mercuria Beijing 搬遷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(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。

由於就適用於根據 Mercuria Beijing 搬遷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)認為終止協議及 Mercuria Beijing 搬遷租約各自之條款：(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；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其單位持有人之整體利益。

Toshihiro Toyoshima 先生及 Hideya Ishino 先生各自於終止協議及 Mercuria Beijing 搬遷租約擁有重大權益，因此，彼等各自己放棄就批准終止協議及 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終止協議及 Mercuria Beijing 搬遷租約擁有重大權益及／或須放棄就批准終止協議及 Mercuria Beijing 搬遷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量師行有限公司(獨立物業估值師及春泉產業信託之總估值師)的意見，指 Mercuria Beijing 搬遷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 搬遷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) 不反對管理人訂立終止協議及 Mercuria Beijing 搬遷租約；
- (b) 認為終止協議及 Mercuria Beijing 搬遷租約各自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) 認為終止協議及 Mercuria Beijing 搬遷租約乃各自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) 確認訂立終止協議及 Mercuria Beijing 搬遷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終止 Mercuria Beijing 現有租約及訂立 Mercuria Beijing 搬遷租約的優點而作出的推薦或聲明。

E. 審閱及匯報程序

Mercuria Beijing 搬遷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 搬遷租約，並在春泉產業信託相關財政期間的年報中確認 Mercuria Beijing 搬遷租約項下之交易乃：

- (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 Mercuria Beijing 搬遷租約，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 搬遷租約進行匯報。春泉產業信託之核數師必須向管理人之董事會提交函件，確認彼等是否有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 搬遷租約訂立；及

(iv) 超出年度上限。

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

(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 搬遷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位於中國北京華貿中心 1 座寫字樓及 2 座寫字樓的所有辦公樓層及出租予 Kwik Fit (一間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 項商業物業組合。

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，二零二二年九月十九日

於本公告日期，管理人之董事為 *Toshihiro Toyoshima* (主席兼非執行董事)；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)。