

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

董事會謹此宣佈，為滿足一名獨立第三方租戶將其辦公室物業擴展到華貿中心1座寫字樓的Mercuria Beijing現有租約相關物業之要求，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較小之物業之同意，於Mercuria Beijing現有租約之餘下年期內按相同的每平方米租金承租。因此，於二零二零年二月二十八日，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，而任何一方均毋須承擔任何其他或未決責任；及(b)Mercuria Beijing搬遷租約，於Mercuria Beijing現有租約之餘下年期內按相同的每平方米租金承租。

由於Mercuria Beijing為管理人之控股股東及聯營公司Mercuria Investment Co., Limited全資擁有之附屬公司，故Mercuria Beijing根據房地產投資信託基金守則第8.1(g)段為管理人之聯營公司及春泉產業信託之關連人士。因此，終止協議及Mercuria Beijing搬遷租約項下之交易根據房地產投資信託基金守則構成春泉產業信託之持續關連人士交易。

由於：(i)Mercuria Beijing搬遷租約租期內之應收租金收入總額為人民幣794,573.90元，少於春泉產業信託最近期資產淨值5%（如其最近期刊發經審核賬目所披露並就賬目刊發以來之任何後續交易作出調整，包括春泉產業信託已付中期分派、於二零一九年一月一日至二零一九年九月三十日期間管理人費用付款以及透過最多555,000,000美元有抵押銀行貸款融資及因轉換585,000,000港元有擔保可換股債券發行160,626,029個新基金單位為銀行貸款融資再融資）；及(ii)於Mercuria Beijing搬遷租約前12個月內春泉產業信託並無與Mercuria Beijing（包括其聯繫人、控股實體、控股公司、附屬公司或聯營公司）訂立任何其他交易，故根據房地產投資信託基金守則第8章，訂立Mercuria Beijing搬遷租約毋須取得單位持有人之事先批准。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第8.14、10.3及10.4段發出。

## A. 背景

茲提述春泉產業信託（「**春泉產業信託**」）日期為二零一七年十二月二十二日之公告（「**該公告**」），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1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三年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。除本公告所界定者外，本公告所用詞彙具有該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搬遷租約之理由

華貿中心之另一名租戶(該租戶為春泉產業信託之獨立第三方)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1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的最佳利益行事)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較小之物業(「搬遷物業」)之同意,透過訂立搬遷租約(「Mercuria Beijing搬遷租約」)於Mercuria Beijing現有租約之餘下年期內按相同的每平方米租金承租。

因此,於二零二零年二月二十八日,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,而任何一方自二零二零年二月二十九日起均毋須承擔任何其他或未決責任,惟根據Mercuria Beijing現有租約已支付之超額按金人民幣8,797.47元將可用於抵銷根據Mercuria Beijing搬遷租約應付之租金;及(b)於二零二零年十二月三十一日屆滿有關搬遷物業之Mercuria Beijing搬遷租約。

### 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 (於二零二零年二月二十九日終止)	Mercuria Beijing搬遷租約 (自二零二零年三月一日起生效)
物業	中華人民共和國北京朝陽區建國路81號 華貿中心1座寫字樓1407室	中華人民共和國北京朝陽區建國路79號 華貿中心2座寫字樓1407室。有關物業略微小於Mercuria Beijing現有租約項下的物業 <sup>(1)</sup>
租約開始日期	二零一八年一月一日	二零二零年三月一日 <sup>(2)</sup>
年期	36個月,於二零二零年十二月三十一日屆滿	10個月,於二零二零年十二月三十一日屆滿 <sup>(3)</sup>
租金金額	每月人民幣80,579.40元(不包括物業管理費及增值稅)	每月人民幣79,457.39元(不包括物業管理費及增值稅)。有關租金金額乃按與Mercuria Beijing現有租約相同的每平方米租金計算 <sup>(4)</sup>
租金按金	人民幣289,426.35元	人民幣280,628.88元 <sup>(5)</sup>

附註：

- (1) 搬遷物業的面積與Mercuria Beijing現有租約相關物業相若惟較小。
- (2) Mercuria Beijing搬遷租約取代將於二零二零年二月二十九日終止的Mercuria Beijing現有租約。
- (3) Mercuria Beijing搬遷租約的屆滿日期與Mercuria Beijing現有租約相同。Mercuria Beijing搬遷租約與Mercuria Beijing現有租約須受限於有關提前終止及重續的相同條款，其進一步詳情載於春泉產業信託日期為二零一三年十一月二十五日的發售通函第72頁。
- (4) Mercuria Beijing搬遷租約的租金金額反映(i)每平方米租金與Mercuria Beijing現有租約相同，及(ii)搬遷物業的面積略微較小。
- (5) Mercuria Beijing搬遷租約的租金按金反映(i)基準與Mercuria Beijing現有租約相同，及(ii)搬遷物業的面積略微較小。

由於Mercuria Beijing為管理人之控股股東及聯營公司Mercuria Investment Co., Limited全資擁有之附屬公司，故Mercuria Beijing根據房地產投資信託基金守則第8.1(g)段為管理人之聯營公司及春泉產業信託之關連人士。因此，終止協議及Mercuria Beijing搬遷租約項下之交易（「**關連租約交易**」）根據房地產投資信託基金守則構成春泉產業信託之持續關連人士交易。

由於：(i)Mercuria Beijing搬遷租約租期內之應收租金收入總額為人民幣794,573.90元，少於春泉產業信託之最近期資產淨值5%（如其最近期刊發經審核賬目所披露並就賬目刊發以來之任何後續交易作出調整，包括春泉產業信託已付中期分派、於二零一九年一月一日至二零一九年九月三十日期間管理人費用付款以及透過最多555,000,000美元有抵押銀行貸款融資及因轉換585,000,000港元有擔保可換股債券發行160,626,029個新基金單位為銀行貸款融資再融資）；及(ii)於Mercuria Beijing搬遷租約前12個月內春泉產業信託並無與Mercuria Beijing（包括其聯繫人、控股實體、控股公司、附屬公司或聯營公司）訂立任何其他交易，故根據房地產投資信託基金守則第8章，訂立Mercuria Beijing搬遷租約毋須取得單位持有人之事先批准。

## C. 意見

### 董事會

管理人之董事會（「**董事會**」，包括獨立非執行董事）認為，關連租約交易：(a)於春泉產業信託之日常及一般業務過程中按公平原則訂立；(b)符合春泉產業信託之投資目標及策略；(c)按正常商業條款訂立；及(d)屬公平合理並符合春泉產業信託、單位持有人及春泉產業信託之獨立單位持有人之整體最佳利益。

### 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）之意見，認為Mercuria Beijing搬遷租約屬於當前市場水平，且Mercuria Beijing搬遷租約條款在現行市況下屬正常商業條款。

### 受託人

基於及僅依賴上述董事會意見以及管理人提供之資料及保證，受託人經考慮其載於信託契約及房地產投資信託基金守則內之職責後並不反對管理人終止Mercuria Beijing現有租約及訂立Mercuria Beijing搬遷租約。該等意見並不被視為受託人就終止Mercuria Beijing現有租約及訂立Mercuria Beijing搬遷租約之利弊所作之推薦意見或陳述。

## D. 審閱流程

Mercuria Beijing搬遷租約亦將接受以下審閱流程：

### (a) 核數師審閱程序

就每一個相關財政期間而言，管理人須委聘並協定由春泉產業信託之核數師對Mercuria Beijing搬遷租約進行若干審閱程序。核數師其後須根據彼等所進行的工作向管理人匯報實際結果（並向證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）提供有關報告的副本），以確認Mercuria Beijing搬遷租約是否：

- (i) 已獲董事會批准(包括獨立非執行董事)；
- (ii) 根據春泉產業信託之定價政策訂立；及
- (iii) 根據Mercuria Beijing搬遷租約之條款訂立。

**(b) 由管理人之獨立非執行董事審閱**

管理人之獨立非執行董事須每年審閱Mercuria Beijing搬遷租約，並於春泉產業信託之相關財政期間之年度報告中確認Mercuria Beijing搬遷租約：

- (i) 已於春泉產業信託的日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按照正常商業條款(如有可資比較交易)或(如無足夠可資比較交易以判斷其是否按正常商業條款訂立)對春泉產業信託而言不遜於獨立第三方享有或提供(倘合適)之條款進行；及
- (iii) 按照Mercuria Beijing搬遷租約條款及管理人監管關連人士交易之內部程序(如有)按公平合理之條款進行，且符合春泉產業信託之單位持有人的整體利益。

**(c) 獲取賬簿及記錄**

管理人將允許及將促使Mercuria Beijing搬遷租約對手方允許春泉產業信託之核數師充分獲取其記錄，以就有關搬遷物業之租賃交易進行匯報。

**(d) 通知證監會**

倘管理人知悉或有理由相信核數師及／或管理人之獨立非執行董事將無法確認上文第(a)及／或(b)項所載之事宜，其將及時通知證監會並刊發公告。

## E. 一般事項

Mercuria Beijing搬遷租約之簡短概要將載入春泉產業信託下次刊發之半年度或年度報告內。有關Mercuria Beijing現有租約之資料亦已載入春泉產業信託於該公告後刊發之半年度及年度報告內。

管理人將就Mercuria Beijing搬遷租約(包括進一步續期或變更之處)遵守房地產投資信託基金守則第8章項下一切關連人士交易規定，除非就此授出任何豁免。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第8.14、10.3及10.4段發出。

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，二零二零年二月二十八日

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