

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

### 持續關連方交易

董事會謹此宣佈，(i)公用地方服務合約及停車場合約之訂約方(分別如先前公告所述)已同意為其各自的合約續期；及(ii)樓宇管理人(作為RCA01的受委人)與數字華貿服務供應商已訂立數字華貿系統服務合約。

春泉產業信託(透過其全資擁有之特殊目的公司RCA01)為一座寫字樓及二座寫字樓及若干停車位(構成該發展項目之一部分)之擁有人。北京國華為寫字樓下方相關購物區之擁有人及國華附屬公司為若干停車位(構成該發展項目之一部分)之擁有人。作為該發展項目相應部分之擁有人，春泉產業信託、北京國華及國華附屬公司已訂立若干營運相關交易，以方便管理該發展項目。

公用地方服務合約由春泉產業信託及北京國華共同訂立，以委任公用地方管理人為該發展項目的相關公用地方提供保養及管理服務。

構成停車場合約一部分之停車場管理及溢利攤分協議由春泉產業信託及國華附屬公司共同訂立，以委任停車場營運商為停車場（包括RCA01擁有之停車位及國華附屬公司擁有之停車位）提供管理服務。

數字華貿系統服務合約由樓宇管理人（作為RCA01的受委人）及數字華貿服務供應商訂立，以根據數字華貿系統服務合約之條款提供若干物業數字系統服務。

由於北京國華、國華附屬公司及數字華貿服務供應商各自為春泉產業信託之主要單位持有人Huamao Property的附屬公司，故亦為其聯繫人，因此根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段，北京國華、國華附屬公司及數字華貿服務供應商各自為春泉產業信託的關連人士，而根據房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章，經重續公用地方服務合約、經重續停車場合約及數字華貿系統服務合約項下之交易構成春泉產業信託的持續關連方交易。

為免生疑，據管理人的董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，公用地方管理人、停車場營運商及樓宇管理人及彼等各自的最終實益擁有人（即控制其三分之一或以上的自然人）均為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方，並非春泉產業信託的關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8.1段）。

由於就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，各份關連合約須遵守公告、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**」)日期為二零二一年二月九日之公告(「**先前公告**」)，內容有關(其中包括)春泉產業信託之若干營運相關交易(即公用地方服務合約及停車場合約)。春泉資產管理有限公司(「**管理人**」)董事會(「**董事會**」)謹此宣佈，公用地方服務合約及停車場合約之訂約方(分別如先前公告所述)已同意為其各自的合約續期。

此外，北京華貿物業顧問有限公司(「**樓宇管理人**」)作為春泉產業信託華貿物業(定義見下文)的樓宇管理人及該等物業業主的受委人，已與北京華貿商業管理有限公司(「**數字華貿服務供應商**」)訂立服務合約，以根據數字華貿系統服務合約之條款(如下文所述)提供若干物業數字系統服務。

RCA01為春泉產業信託全資擁有之特殊目的公司，以及一座寫字樓及二座寫字樓及若干停車位(「**春泉產業信託華貿物業**」)之擁有人，該等物業構成名為北京華貿中心(位於中華人民共和國(「**中國**」)北京)之綜合用途發展項目(「**該發展項目**」)之一部分。北京國華置業有限公司(「**北京國華**」)為寫字樓下方相關購物區之擁有人及其全資附屬公司(「**國華附屬公司**」)為若干停車位(構成該發展物業之一部分)之擁有人。作為該發展項目相應部分之擁有人，春泉產業信託、北京國華及國華附屬公司已訂立若干營運相關交易，以方便管理該發展項目。

公用地方服務合約由春泉產業信託及北京國華共同訂立，以委任公用地方管理人為該發展項目的相關公用地方提供保養及管理服務。

構成停車場合約一部分之停車場管理及溢利攤分協議由春泉產業信託及國華附屬公司共同訂立，以委任停車場營運商為停車場(包括RCA01擁有之停車位及國華附屬公司擁有之停車位)提供管理服務。

數字華貿系統服務合約由樓宇管理人(作為RCA01的受委人)及數字華貿服務供應商訂立，以根據數字華貿系統服務合約之條款提供若干物業數字系統服務。

由於北京國華、國華附屬公司及數字華貿服務供應商各自為Huamao Property Holdings Limited(「**Huamao Property**」)的附屬公司，故亦為其聯繫人，而根據其最近於二零二零年十二月二十四日作出之權益披露申報，Huamao Property為春泉產業信託之主要單位持有人，因此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，北京國華、國華附屬公司及數字華貿服務供應商各自為春泉產業信託的關連人士，而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**」)第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26條作出適當修改)，重續公用地方服務合約、重續停車場合約及數字華貿系統服務合約(各自如下文所述，統稱「**關連合約**」)項下之交易構成春泉產業信託的持續關連方交易。

## **B. 公用地方服務合約**

RCA01透過北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「**北京華瑞**」)(作為該發展項目之一座寫字樓及二座寫字樓的擁有人)及北京國華(作為該發展項目之寫字樓下方相關購物區的擁有人)，為與公用地方管理人北京華貿物業管理有限公司(「**公用地方管理人**」)所訂服務合約的訂約方，合約內容有關為該發展項目的相關公用地方提供保養及管理服務(「**公用地方服務合約**」)，目前期限將於二零二一年十二月三十一日到期。根據公用地方服務合約的條款，倘擁有人不願重續合約，須於接獲到期通知(由公用地方管理人於到期前最少90日送達)後30個營業日內通知公用地方管理人。倘並無發出有關通知，合約將於15個營業日內重續。

公用地方管理人已向每位業主送呈到期通知，由於公用地方管理人並無收到任何一位擁有人的不續約通知，訂約方於二零二一年十二月二十一日訂立一份書面協議，將公用地方服務合約由二零二二年一月一日起再續期24個月(「**經重續公用地方服務合約**」)。

## 經重續公用地方服務合約之主要條款

經重續公用地方服務合約之主要條款如下：

### 經重續公用地方服務合約

日期	二零二一年十二月二十一日
訂約方	(1) 北京華瑞(代表RCA01)及北京國華，作為擁有人 (2) 北京華貿物業管理有限公司，作為公用地方管理人
目的	續聘公用地方管理人為位於中國北京之華貿中心綜合發展項目的相關公用地方提供保養及管理服務
期間	二零二二年一月一日起計24個月
公用地方管理人之管理費	<p>有關該發展項目之一座寫字樓及二座寫字樓的公用地方每年人民幣4,211,347.11元(將每季支付)，其中78%將由RCA01(作為相關寫字樓區的擁有人)支付及22%將由北京國華(作為寫字樓下方相關購物區的擁有人)支付。</p> <p>管理費的金額乃參考所提供服務的範疇及水平以及在中國用於類似用途的就近類似物業之當前市價而釐定，RCA01與北京國華按各自物業之相關物業面積比例分攤管理費。RCA01應付的相關管理費從春泉產業信託華貿物業租戶的樓宇管理費中撥付。</p>

終止 合約僅可由雙方協定提早終止。

重續 倘擁有人不願重續合約，須於接獲到期通知（由公用地方管理人於到期前最少90日送達）後30個營業日內通知公用地方管理人。倘並無發出有關通知，合約將於15個營業日內重續。

#### 公用地方服務合約項下過往金額

截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日止年度各年及截至二零二一年九月三十日止九個月之公用地方服務合約項下過往金額如下：

	公用地方服務合約項下金額		
	截至以下日期止年度		截至
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	十二月三十一日	十二月三十一日	九月三十日止
	(人民幣)	(人民幣)	九個月
			(人民幣)
總管理費	4,211,347.11	4,211,347.11	3,158,510.33
RCA01應付的管理費 <sup>(附註1)</sup>	3,284,851.75	3,284,851.75	2,463,638.07
北京國華應付的管理費	926,496.36	926,496.36	694,872.26

<sup>(附註1)</sup> 根據公用地方服務合約，有關管理費從春泉產業信託華貿物業租戶的樓宇管理費中撥付。

## 年度上限

於二零二二及二零二三各曆年，適用於經重續公用地方服務合約之年度上限分別為人民幣3,285,000元及人民幣3,285,000元（即該等年度RCA01分攤之公用地方管理費金額，已上調至最接近之千位數）。

## 訂立經重續公用地方服務合約之理由及裨益

春泉產業信託（透過RCA01）為該發展項目之一座寫字樓及二座寫字樓之擁有人。北京國華為寫字樓下方相關購物區之擁有人。由於兩名擁有人委任單一公用地方管理人為該發展項目的相關公用地方提供必要保養及管理服務可形成規模經濟，彼等各自已根據公用地方服務合約委任公用地方管理人提供有關服務。RCA01與北京國華按各自物業之相關物業面積比例分攤管理費。

管理人定期監察及檢討公用地方管理人的表現，並信納公用地方管理人在續期期間將繼續提供專業服務，以高效地管理該發展項目的相關公用地方。

因此，管理人考慮上述情況及獨立估值師的意見後認為，經重續公用地方服務合約乃經過公平磋商，按照公平合理的正常商業條款在春泉產業信託的日常及一般業務過程中訂立，符合春泉產業信託及其單位持有人的整體利益。

## C. 停車場合約

RCA01 (透過北京華瑞) (作為出租人) 與北京華貿物業顧問有限公司第一分公司 (「停車場營運商」) (作為承租人)，為有關構成春泉產業信託華貿物業一部分之608個停車位之總租約的訂約方，據此，該等停車位現時按固定租金全部出租予停車場營運商 (「停車場總租約」)。停車場總租約目前的期限將於二零二一年十二月三十一日到期。

就停車場總租約而言，停車場總租約之訂約方亦為與國華附屬公司 (作為構成該發展項目一部分之347個停車位的擁有人) 所訂停車場管理及溢利攤分協議 (「停車場管理及溢利攤分協議」) (連同停車場總租約統稱為「停車場合約」) 之訂約方：(i) 據此，停車場營運商已獲委任為停車場提供管理服務 (包括RCA01擁有之停車位及國華附屬公司擁有之停車位)；及(ii) 該協議載列釐定停車場所得淨收入及每名業主應得金額之基準。停車場管理及溢利攤分協議目前的期限將於二零二一年十二月三十一日到期。

由於停車場合約將於二零二一年十二月三十一日到期，相關訂約方已訂立多份日期均為二零二一年十二月二十一日的書面協議，將停車場總租約再續期12個月及將停車場管理及溢利攤分協議再續期24個月，自二零二二年一月一日起計 (統稱「經重續停車場合約」)。

### 經重續停車場合約之主要條款

停車場總租約之主要條款如下：

#### 停車場總租約

日期	二零二一年十二月二十一日
訂約方	(1) 北京華瑞 (代表RCA01)，作為出租人 (2) 北京華貿物業顧問有限公司第一分公司，作為承租人



目的	重續春泉產業信託華貿物業608個停車位之總租約
期間	二零二二年一月一日起計12個月
年度租金	<p>人民幣4,500,000元(含增值稅)，此乃由訂約方經公平磋商，並參考適用於停車位的現行市價租金，以及RCA01在停車場管理及溢利攤分協議項下應得的過往淨收入(含增值稅)後得出。</p> <p>根據停車場管理及溢利攤分協議，RCA01在停車場總租約項下的應收最終年度租金可按年作出付款調整。應收最終年度租金將由RCA01與停車場營運商在相關年度結束後，參考停車場產生的淨收入金額及RCA01根據停車場管理及溢利攤分協議應得的累計金額而協定。</p> <p>倘RCA01應收的該最終年度租金高於固定租金，RCA01可獲停車場營運商作出付款調整，而倘RCA01應收的該最終年度租金低於固定租金，則RCA01將向停車場營運商作出付款調整。</p> <p>二零二一曆年的相關年度付款調整將於二零二二年一月底作出。為免生疑，訂約方毋須就年度付款調整訂立補充協議。</p>
終止	合約僅可由雙方協定提早終止。
重續	合約可由雙方協定重續。任何重續均須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則的相關規定。

停車場管理及溢利攤分協議之主要條款如下：

### 停車場管理及溢利攤分協議

日期	二零二一年十二月二十一日
訂約方	(1) 北京華瑞(代表RCA01)，作為608個停車位的擁有人；及國華附屬公司，作為347個停車位的擁有人 (2) 北京華貿物業顧問有限公司第一分公司，作為停車場管理人
目的	續聘停車場營運商為位於中國北京之華貿中心綜合發展項目之若干停車位提供管理服務
期間	二零二二年一月一日起計24個月
停車場營運商之管理費及薪酬	每個車位每月的管理費人民幣230元。停車場營運商有權收取相當於管理費5%的薪酬，以自管理費扣減的方式每月支付。  管理費及停車場營運商薪酬乃參考所提供服務的範疇及水平以及在中國用於類似用途的就近類似物業之當前市價而釐定。
RCA01與國華附屬公司攤分之淨收入	RCA01與國華附屬公司計及雙方各自擁有之停車位數目攤分淨收入。RCA01及國華附屬公司各自有權取得的淨收入計算如下：  (i) 固定停車位  就提供予租戶之固定停車位而言，RCA01及國華附屬公司各自將有權取得其所擁有停車位所得之淨收入。

(ii) 非固定停車位

就提供予租戶之非固定停車位而言，RCA01及國華附屬公司各自將有權取得的淨收入參考其擁有的停車位數目按以下方式計算：

每月淨收入 = 有關訂約方擁有之已出租停車位  
× 每一非固定停車位所得淨收入

(iii) 時租停車位

就以時租方式出租予非租戶之停車位（「時租停車位」）而言，RCA01及國華附屬公司各自有權取得的淨收入將參考其擁有的車位數目按以下方式計算：

每月淨收入  
= 所有時租停車位所得總收入 × (有關訂約方擁有之停車位數目 ÷ 停車位總數)  
– (有關訂約方擁有之停車位數目 × 每月每停車位之管理費人民幣230元) – 有關訂約方擁有並已按固定或非固定基準提供予租戶之停車位的管理費  
– 免費停車位配額量 × (有關訂約方擁有之停車位數目 ÷ 停車位總數)

終止

合約僅可由雙方協定提早終止。

重續

合約可由雙方協定重續。任何重續均須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則的相關規定。

## 停車場合約項下過往金額

作為釐定年度上限之基準，截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二一年九月三十日止九個月之停車場合約項下過往金額如下：

	停車場合約項下金額		
	截至以下日期止年度 二零一九年 十二月三十一日 (人民幣)	二零二零年 十二月三十一日 (人民幣)	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 (人民幣)
<b>停車場總租約</b>			
各年／期之固定租金(含增值稅)	4,000,000	4,400,000	3,375,000 <sup>(附註1)</sup>
各年／期之調整租金(年末後支付)	900,000	809,172	588,204 <sup>(附註2)</sup>
<b>停車場管理及溢利攤分協議</b>			
RCA01(作為608個停車位的 擁有人)應付的管理費	1,678,080	1,678,080	1,258,560
國華附屬公司(作為347個停車位的 擁有人)應付的管理費	957,720	957,720	718,290
扣除管理費後RCA01有權取得之淨 收入(含增值稅)	5,122,197	5,143,771	3,963,204

停車場合約項下金額

	截至以下日期止年度		截至
	二零一九年 十二月三十一日 (人民幣)	二零二零年 十二月三十一日 (人民幣)	二零二一年 九月三十日 止九個月 (人民幣)
扣除管理費後國華附屬公司有權取 得之淨收入(含增值稅)	2,860,770	2,980,323	2,491,969

附註1：指以二零二一曆年的年度固定租金人民幣4,500,000元按比例計算的首九個月固定租金。

附註2：指二零二一曆年首九個月的隱含調整租金，即RCA01於二零二一曆年首九個月有權取得的淨收入，與以二零二一曆年的年度固定租金按比例計算的首九個月固定租金之間的差額。

### 年度上限

於二零二二曆年，適用於停車場總租約的年度上限為人民幣5,402,000元，乃根據(i)停車場總租約二零二二曆年的協定固定租金人民幣4,500,000元；(ii)二零二一曆年根據停車場總租約作出的估計年度付款調整約人民幣784,000元，乃將二零二一曆年首九個月的隱含調整租金按年計算得出；及(iii)對上述估計年度付款調整加上15%緩衝，為數約人民幣118,000元，以備經營業績或其他市場狀況變化等特發事件。

於二零二二及二零二三各曆年，停車場管理及溢利攤分協議項下RCA01有權取得的淨收入最高總額(扣除管理費後)分別不得超過年度上限人民幣5,916,000元及人民幣5,916,000元，此乃根據(i)截至二零二零年十二月三十一日止年度RCA01應收淨收入總額的過往最近期年度金額；及(ii)就經營業績或其他市場狀況變化等特發事件加上15%緩衝釐定。於二零二二及二零二三各曆年，停車場管理及溢利攤分協議項下的最高管理費金額分別不得超過年度上限人民幣1,679,000元及人民幣1,679,000元，此乃根據議定的每個車位每月收費人民幣230元釐定，已上調至最接近之千位數。

## 訂立經重續停車場合約之理由及裨益

春泉產業信託(透過RCA01)為該發展項目之寫字樓下方608個停車位之擁有人。國華附屬公司為該發展項目之寫字樓下方347個停車位之擁有人。由於兩名擁有人委任單一停車場管理人為各自擁有之停車位提供必要管理服務，可為兩者形成規模經濟，彼等各自己根據停車場合約委任停車場營運商提供有關服務。

因此，管理人考慮前述情況及獨立估值師的意見後認為，經重續停車場合約乃經公平磋商，按照公平合理的正常商業條款在春泉產業信託的日常及一般業務過程中訂立，符合春泉產業信託及其單位持有人的整體利益。

### D. 數字華貿系統服務合約

於二零二一年十二月二十一日，樓宇管理人(作為RCA01的受委人)及數字華貿服務供應商訂立一份協議，據此，數字華貿服務供應商同意為春泉產業信託華貿物業及租戶提供若干物業數字系統服務(「數字華貿系統服務合約」)。

數字華貿系統服務合約之主要條款如下：

#### 數字華貿系統服務合約

日期	二零二一年十二月二十一日
訂約方	(1) 北京華貿物業顧問有限公司，作為春泉產業信託華貿物業的樓宇管理人 (2) 北京華貿商業管理有限公司，作為服務供應商
目的	委任數字華貿服務供應商通過雲端物業技術平台為春泉產業信託華貿物業及其租戶提供以下服務：

- (1) 商業管理系統服務包括停車場管理、食堂支付管理、智慧行銷及廣告、會員管理、商業數據分析及報告服務。上述服務主要通過移動應用程式提供，該應用程式亦可實現通過閘機進入寫字樓、訪客邀請及審批、物業報修、一鍵呼叫聯繫樓宇管理人員、提交有關服務品質的投訴及建議等服務；
- (2) 樓宇管理系統服務包括安全管理、出入控制、派工管理、設施管理、空間管理及後端管理系統等；及
- (3) 培訓服務包括組織有關管理及使用物業數字系統的培訓活動。

期間

二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日止三個年度（「基本期間」）

服務費

基本期間為人民幣3,673,454元，涵蓋所有費用，包括採購成本、運輸成本、安裝費、勞工成本、保養服務費及稅項。服務費應在數字系統啟動後30天內支付。

服務費的金額乃由訂約方經公平磋商後得出，當中參考：(1)所提供物業數字系統服務的範疇及水平；(2)按市場價格計算的該雲端物業技術平台的初步採購及實施成本；及(3)春泉產業信託華貿物業的總建築面積。

樓宇管理人應付的服務費將從春泉產業信託華貿物業租戶的樓宇管理費中撥付，而非由春泉產業信託支付。

終止

倘任何一方違反合約規定的責任，且未能糾正違約行為，守約方有權終止合約。

重續

樓宇管理人有權於合約屆滿後續約，續約期間的服務費(包括系統運作及保養費用)每年不得超過人民幣100,000元。

年度上限

於二零二二、二零二三及二零二四曆年各年，適用於數字華貿系統服務合約的年度上限分別為人民幣3,674,000元、零及零(即該等年度數字華貿服務供應商服務費金額，已上調至最接近之千位數)。

**訂立數字華貿系統服務合約的理由及裨益**

春泉產業信託(透過RCA01)為該發展項目一座寫字樓及二座寫字樓的擁有人。

管理人的資產管理策略為通過提供卓越服務以滿足租戶的持續需求，並保持高營運效率，從而提高春泉產業信託物業的長遠價值。管理人相信，採購電子系統將提高租戶的滿意度及忠誠度，並提高樓宇管理人的日常管理效率。



採用電子系統能為春泉產業信託華貿物業的租戶帶來自在和便利，例如，通過使用安裝於智能手機及其他設備上的用戶友好型手機應用程式，進行報修及檢查進度、使用二維碼進入辦公樓、邀請及批准訪客、汽車定位及支付停車費、提出投訴等。相應地，樓宇管理人將能夠以更有效的方式處理投訴及更新進度、發佈事件、保留停泊記錄等。管理人認為，通過保持春泉產業信託華貿物業在北京其他優質寫字樓中的競爭力，電子系統亦將有助吸引及保留寫字樓的租戶。

管理人認為數字華貿系統服務合約乃經過公平磋商，按照公平合理的正常商業條款在春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行，符合春泉產業信託及其單位持有人的整體利益。

## **E. 監管規定之涵義**

由於北京國華、國華附屬公司及數字華貿服務供應商各自為春泉產業信託之主要單位持有人Huamao Property的附屬公司，故為其聯繫人，根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段，北京國華、國華附屬公司及數字華貿服務供應商各自為春泉產業信託的關連人士，根據房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章，經重續公用地方服務合約、經重續停車場合約及數字華貿系統服務合約項下之交易構成春泉產業信託的持續關連方交易。

為免生疑，據管理人的董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，公用地方管理人、停車場營運商及樓宇管理人及彼等各自的最終實益擁有人（即控制其三分之一或以上的自然人）均為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方，並非春泉產業信託的關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8.1段）。

由於就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，各份關連合約須遵守公告、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。

### **董事會之意見**

董事會(包括管理人之獨立非執行董事)認為：(i)關連合約之條款屬公平合理；(ii)關連合約乃按公平基準磋商及按正常商業條款及在春泉產業信託之一般及日常業務過程中訂立；及(iii)關連合約符合春泉產業信託及其單位持有人之整體利益。

管理人之董事概無於關連合約中擁有重大權益及／或須就董事會批准關連合約之決議案放棄投票。

### **獨立估值師之意見**

管理人亦獲得獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之意見，表示關連合約屬公平合理，乃按正常商業條款訂立。

## 受託人之意見

根據及僅依據上述董事會及獨立估值師各自之意見以及管理人提供之資料及保證，春泉產業信託之受託人（「受託人」）經考慮構成春泉產業信託之信託契約（「信託契約」）及房地產投資信託基金守則所載責任後：

- (i) 並不反對訂立關連合約；
- (ii) 認為各份關連合約與春泉產業信託之投資目標及策略一致並遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；
- (iii) 認為各份關連合約乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理且符合單位持有人之整體利益；及
- (iv) 確認根據房地產投資信託基金守則或信託契約，毋須就訂立關連合約獲得單位持有人之批准。

該等意見不應被視為受託人就關連合約之裨益而作出之推薦建議或聲明。

## F. 其他監管規定

### 審閱及報告

關連合約項下的交易須進行以下審閱及報告程序：

- (a) 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須每年審閱該等交易並於春泉產業信託相關財政期間之年報內確認各項交易：

- (i) 於春泉產業信託之一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按正常商業或更佳條款訂立；及
- (iii) 與條款屬公平合理的相關協議一致且符合春泉產業信託及春泉產業信託單位持有人之整體利益。

(b) 春泉產業信託之核數師進行年度審閱

於各相關財政期間，管理人須委聘春泉產業信託之核數師每年就該等交易作出報告。春泉產業信託之核數師必須向董事會提供函件，確認彼等有否注意到任何事宜致使彼等認為任何交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) 並無於所有重大方面遵循春泉產業信託之定價政策；
- (iii) 並非於所有重大方面均根據協議條款訂立；及
- (iv) 超出適用年度上限。

(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**

倘超出適用的年度上限，或春泉產業信託建議續簽關連合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。

## G. 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一座寫字樓及二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。RCA01為春泉產業信託全資擁有的特殊目的公司。

北京國華及國華附屬公司之主要業務為物業發展，其最終實益擁有人(即控制其三分之一或以上的自然人)為Chia Seok Eng女士、Lin Minghan先生及房超先生。公用地方管理人、停車場營運商及樓宇管理人之主要業務為物業管理，其最終實益擁有人(即控制其三分之一或以上的自然人)為肖軍濤先生及曹志成女士。數字華貿服務供應商的主要業務為物業管理，其最終實益擁有人(即控制其三分之一或以上的自然人)為Chia Seok Eng女士、Lin Minghan先生及房超先生。

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，二零二一年十二月二十一日

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)。

\* 僅供識別