

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，於二零二二年十二月十三日，春泉產業信託(透過北京華瑞，代表春泉產業信託全資擁有之特殊目的公司RCA01)與停車場營運商同意將停車場總租約再續期12個月，自二零二三年一月一日起生效。

根據經重續停車場總租約，停車場營運商須就其在該發展項目擁有之608個停車位向RCA01支付固定年度租金(即人民幣4,500,000元)。應付RCA01之有關固定年度租金須根據春泉產業信託(透過北京華瑞，代表RCA01)、國華附屬公司與停車場營運商訂立之現存停車場管理及溢利攤分協議作出調整。調整機制詳情披露於先前公告。

由於國華附屬公司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，因此根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段，國華附屬公司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，停車場合約(即停車場總租約及停車場管理及溢利攤分協議)項下之交易構成春泉產業信託的持續關連方交易。

為免生疑問，據管理人的董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，停車場營運商及其最終實益擁有人(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，停車場總租約須遵守公告、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」)日期為二零二一年十二月二十一日之公告(「先前公告」)，內容有關(其中包括)將停車場總租約續期12個月(於二零二二年十二月三十一日到期)及將停車場管理及溢利攤分協議續期24個月(於二零二三年十二月三十一日到期)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與先前公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此宣佈，於二零二二年十二月十三日，春泉產業信託(透過北京華瑞，代表春泉產業信託全資擁有之特殊目的公司RCA01)與停車場營運商同意將現有停車場總租約再續期12個月，自二零二三年一月一日起生效。

經重續停車場總租約之主要條款

經重續停車場總租約之主要條款如下：

日期	二零二二年十二月十三日
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(即停車場營運商)，作為承租人

目的	重續該發展項目 608 個停車位之總租約
期間	二零二三年一月一日起計 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。年度租金人民幣 4,500,000 元(含增值稅)須由承租人每六個月向出租人支付，具體如下：</p>

(a) 於二零二三年六月三十日前應付人民幣 2,250,000 元；及

(b) 於二零二三年十二月三十一日前應付人民幣 2,250,000 元。

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。

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。

二零二二曆年的相關年度付款調整將於二零二三年一月底作出。為免生疑問，訂約方毋須就年度付款調整訂立補充協議。

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。

停車場總租約項下過往金額

作為釐定停車場總租約年度上限之基準，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年度各年以及截至二零二二年九月三十日止九個月之停車場總租約項下過往金額如下：

	停車場總租約項下金額		
	截至以下日期止年度 二零二零年 十二月三十一日 (人民幣)	二零二一年 十二月三十一日 (人民幣)	截至二零二二年 九月三十日 止九個月 (人民幣)
各年／期之固定租金 (含增值稅)	4,400,000	4,500,000	3,375,000 ^(附註1)
各年／期之調整租金 (年末後支付)	809,172	714,377	(48,950) ^(附註2)

附註1：指以二零二二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：指二零二二曆年首九個月的隱含調整租金，即RCA01於二零二二曆年首九個月有權取得的淨收入，與以二零二二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

於二零二三曆年，適用於經重續停車場總租約的年度上限為人民幣5,214,377元，乃根據(i)經重續停車場總租約二零二三曆年的協定固定租金人民幣4,500,000元；及(ii)二零二二曆年根據經重續停車場總租約作出的估計年度付款調整約人民幣714,377元(此乃參考二零二一曆年的過往調整租金計算得出)計算得出。

重續停車場總租約之理由及裨益

春泉產業信託(透過RCA01)及國華附屬公司分別為該發展項目之寫字樓下方608個及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，兩者各已根據停車場合約委任停車場營運商提供服務，包括分配停車場淨收入。

為維持上述安排，重續停車場總租約(即停車場合約之一)實屬必要，董事會、獨立物業估值師及受託人之支持意見載於下文C章節。

B. 監管規定之涵義

由於國華附屬公司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，因此根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段，國華附屬公司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，停車場合約(即停車場總租約及停車場管理及溢利攤分協議)項下之交易構成春泉產業信託的持續關連方交易。

為免生疑問，據管理人的董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，停車場營運商及其最終實益擁有人(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，停車場總租約須遵守公告、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。

C. 意見

董事會之意見

董事會(包括管理人的獨立非執行董事)認為經重續停車場總租約：(a)乃經公平磋商後於春泉產業信託的一般及日常業務過程中進行；(b)與春泉產業信託之投資政策一致；(c)按正常商業條款訂立；及(d)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。

概無管理人董事於停車場總租約中擁有重大權益及／或須就批准重續停車場總租約的董事會決議案放棄投票。

獨立物業估值師之意見

基於獨立物業估值師及春泉產業信託總估值師萊坊測計師行有限公司作出之意見，經重續停車場總租約的租金(包括對根據停車場管理及溢利攤分協議釐定之有關租金作出的調整)誠屬公平合理，為適用於停車位的現行市價租金，且經重續停車場總租約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物業估值師各自之意見以及管理人提供之資料及保證，受託人經考慮信託契約及房地產投資信託基金守則所載責任後：

- (i) 並不反對重續停車場總租約；
- (ii) 認為經重續之停車場總租約與春泉產業信託之投資政策一致並遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；

(iii) 認為經重續之停車場總租約乃按正常商業條款訂立，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

(iv) 確認根據房地產投資信託基金守則或信託契約，毋須就重續停車場總租約獲得單位持有人之批准。

該等意見不應被視為受託人就經重續停車場總租約之裨益而作出之推薦建議或聲明。

D. 其他監管規定

審閱及報告

經重續停車場總租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其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，確認彼等有不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。

管理人應容讓及促使承租人容讓春泉產業信託核數師取得充分記錄以匯報經重續停車場總租約。

(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

倘超出經重續停車場總租約的年度上限，或春泉產業信託建議進一步續簽停車場總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。

E. 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個中心及擁有位於中國惠州的華貿天地68%的權益)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。

北京華瑞為一間根據中國法律註冊成立之公司。北京華瑞之主要業務為物業管理，其最終實益擁有人為Mercuria Holding、劉艷女士及廖中原先生。Mercuria Holdings於東京證券交易所上市，其主要業務為集團公司業務管理及自營投資。

停車場營運商為一間根據中國法律註冊成立之公司。停車場營運商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。

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，二零二二年十二月十三日

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)。