

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

有關物業管理協議之

持續關連人士交易

董事會謹此宣佈，RCA01 (春泉產業信託全資擁有之特殊目的公司及華貿物業之擁有人) 與物業管理人訂立協議，以將物業管理協議重續二十八(28)個月，自二零二三年九月一日起，至二零二五年十二月三十一日到期。

由於物業管理人(即北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司)由Mercuria Investment (管理人之同系附屬公司)擁有40%權益，故根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段，物業管理人為管理人之聯繫人及春泉產業信託之關連人士。因此，根據房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章，重續物業管理協議項下之交易構成春泉產業信託之持續關連人士交易。

由於最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該等交易須遵守房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章項下之公告、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。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.5A段作出。

A. 背景

茲提述春泉產業信託(「春泉產業信託」)日期為二零一七年十二月二十二日之公告，內容有關(其中包括)春泉產業信託之若干已於二零一七年十二月三十一日後存續之持續關連人士交易；(b)春泉產業信託日期為二零一九年七月十九日之公告，內容有關物業管理協議重續兩年於二零二一年八月三十一日到期；及(c)春泉產業信託日期為二零二一年七月二十六日之公告，內容有關物業管理協議重續兩年於二零二三年八月三十一日到期(統稱「相關持續關連人士交易公告」)。除另行界定者外，本公告所用詞彙與相關持續關連人士交易公告所界定者具相同涵義。

誠如相關持續關連人士交易公告所披露，於二零一一年八月三十日，RCA01(春泉產業信託全資擁有之特殊目的公司及華貿物業之擁有人)與物業管理人訂立物業管理協議，內容有關物業管理人就華貿物業提供若干物業管理、租賃管理、資產管理及市場營銷服務。物業管理協議之年期已於二零一九年九月一日延長兩年，於二零二一年八月三十一日到期，並於二零二一年九月一日再延長兩年，於二零二三年八月三十一日到期。根據協議條款，物業管理協議之年期可進一步延長，每次為期兩年，直至訂約方其中一方以書面另行通知另一方為止。

重續物業管理協議

於二零二三年八月二十五日，物業管理協議各訂約方訂立補充協議，按相同條款及條件將物業管理協議再重續二十八(28)個月，自二零二三年九月一日起，至二零二五年十二月三十一日到期。重續物業管理協議的訂約方將於有關年期屆滿前進行磋商及簽立重續協議或補充協議，而不是每兩年自動延長物業管理協議的年期。除上述者外，物業管理協議其他條款維持不變。

重續物業管理協議之主要條款如下：

訂約方	(1) RCA01 (2) 北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司
目的	委任北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司為物業管理人，以就華貿物業(位於中國北京朝陽區建國路79號及81號，其包括中國北京華貿中心寫字樓1座及2座的所有辦公樓層以及位於該兩座辦公樓地庫的合共約600個停車位)提供若干物業管理、租賃管理、資產管理及市場營銷服務
年期	由二零二三年九月一日至二零二五年十二月三十一日為期二十八(28)個月
費用	每月支付相等於華貿物業每月總收入2%之物業管理費
重續	倘訂約方有意再延長物業管理協議之年期，訂約方將須於有關年期屆滿前進行磋商及簽立重續協議或補充協議

過往金額及年度上限

於二零二零年一月一日起計至二零二三年六月三十日為止各年度／期間之物業管理協議項下過往金額如下：

	物業管理協議 項下過往金額 (概約)
年度／期間	
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣 10,800,000 元
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣 10,300,000 元
截至二零二二年十二月三十一日止年度	人民幣 10,800,000 元
截至二零二三年六月三十日止六個月	人民幣 5,200,000 元

重續物業管理協議項下物業管理費相等於華貿物業總收入2%，為重續物業管理協議前應支付之費用。該款項乃於春泉產業信託之一般及日常業務過程中按公平基準磋商釐定及按正常商業條款或更佳條款訂立，且已參考專業物業管理服務提供商當時就類似面積及類似用途之物業提供類似服務所收取之市場價格，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。

重續物業管理協議項下交易於下列各年度／期間之適用年度上限乃根據下列者釐定：(i)RCA01最近期年度(即截至二零二二年十二月三十一日止年度)承擔之總物業管理費過往金額(即人民幣10,800,000元)；及(ii)所採用15%之緩衝已經計及(a)華貿物業經營業績變動等突發事件及不可預見市場波動；及(b)物業管理費因應租金收入增加而可能增加，並載列如下：

**重續物業管理協議
之年度上限**

年度／期間

截至二零二三年十二月三十一日止四個月	人民幣4,140,000元
截至二零二四年十二月三十一日止年度	人民幣12,420,000元
截至二零二五年十二月三十一日止年度	人民幣12,420,000元

重續物業管理協議之理由及裨益

春泉產業信託的主要投資目標之一是為單位持有人提供穩定分派，而分派主要來自華貿物業產生之租金收入，故管理人認為，重續物業管理協議對春泉產業信託之持續經營業務及產生經常性租金收入而言屬必要。董事會、獨立估值師及受託人之支持意見載於下文第C節。

物業管理人獲RCA01委任為其代理，以根據物業管理協議對華貿物業進行日常營運及管理。管理人定期監控及審視物業管理人之表現，並信納物業管理人於重續期間在有效及高效地管理華貿物業方面將繼續提供專業服務。

B. 監管規定之涵義

由於物業管理人(即北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司)由 Mercuria Investment Co., Ltd. (「Mercuria Investment」, 為管理人之同系附屬公司)擁有 40% 權益, 故根據房地產投資信託基金守則第 8.1(f) 段, 物業管理人為管理人之聯繫人及春泉產業信託之關連人士。故此, 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 段作適當修改), 重續物業管理協議項下交易構成持續關連人士交易。

由於最高適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%, 故該等交易須遵守房地產投資信託基金守則第 8 章及上市規則第 14A 章項下之公告、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

董事會之意見

董事會(包括管理人之獨立非執行董事, 但不包括已就相關董事會決議案放棄投票之董事)認為, 重續物業管理協議乃:

- (i) 按公平基準磋商並於春泉產業信託之一般及日常業務過程中訂立;
- (ii) 與春泉產業信託的投資政策一致;
- (iii) 按正常商業條款或更佳條款訂立; 及
- (iv) 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。

Toshihiro Toyoshima 先生(Mercuria Investment 之董事及物業管理人之董事)與 Hideya Ishino 先生(Mercuria Investment 之董事)均已就批准重續物業管理協議之相關董事會決議案放棄投票。除上述者外, 管理人之其他董事概無於物業管理協議中擁有重大權益而須就批准重續物業管理協議之相關董事會決議案放棄投票。

獨立估值師之意見

管理人亦獲得獨立估值師萊坊測計師行有限公司之意見，表示經參考專業物業管理及諮詢服務提供商當時就類似面積和類似用途之物業提供類似服務所收取之市場價格後，重續物業管理協議應付之費用屬公平合理，而重續物業管理協議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) 並不反對重續物業管理協議；
- (ii) 認為重續物業管理協議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) 認為重續物業管理協議乃按正常商業條款或更佳條款訂立，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，毋須就重續物業管理協議獲得單位持有人之批准。

該等意見不應被視為受託人就重續物業管理協議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

重續物業管理協議項下交易須繼續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重續物業管理協議項下交易並於春泉產業

信託相關財政期間之年報內確認該等交易：

- (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) 與條款屬公平合理之重續物業管理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重續物業管理協議項下交易作出報告。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重續物業管理協議訂立；及
- (iv) 超出年度上限。

(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條及第14A.72條所規定資料之重續物業管理協議項下交易概要應載入春泉產業信託之年度報告。

年度上限或條款之變動

倘若超出重續物業管理協議的年度上限或春泉產業信託擬進一步重續物業管理協議或對其條款作出重大變動，春泉產業信託須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

RCA01 為春泉產業信託全資擁有之特殊目的公司，其主要業務為持有華貿物業。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。除華貿物業外，春泉產業信託現時組合包括：(i) 華貿天地(位於中國惠州市的一幢七層高購物商場)之 68% 權益；及(ii) 出租予 Kwik Fit (GB) Limited (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。

物業管理人(即北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司)為一間根據中國法律註冊成立的公司，其主要業務為物業管理。物業管理人之最終實益擁有人為 Mercuria Holdings、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物業投資。

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，二零二三年八月二十五日

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(執行董事兼行政總裁)及鍾偉輝(執行董事兼財務總監)；Hideya Ishino (非執行董事)；及馬世民、邱立平及林耀堅 (均為獨立非執行董事)。