

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

重續若干持續關連方交易

董事會謹此宣佈，於二零二三年十二月十五日：

- (a) 北京華瑞(代表RCA01)(作為擁有人)、北京國華(作為擁有人)及北京華貿物業管理有限公司(作為公用地方管理人)已訂立一份補充協議，將公用地方服務合約再續期24個月，自二零二四年一月一日起計；
- (b) 北京華瑞(代表RCA01)(作為擁有人)、國華附屬公司(作為擁有人)及北京華貿物業顧問有限公司第一分公司(作為停車場營運商)已訂立一份補充協議，將停車場管理及溢利攤分協議再續期24個月，自二零二四年一月一日起計；
及
- (c) 北京華瑞(代表RCA01)(作為出租人)與北京華貿物業顧問有限公司第一分公司(作為承租人)已訂立一份協議，將停車場總租約再續期12個月，自二零二四年一月一日起計。

由於北京國華及國華附屬公司各自為 Huamao Property (春泉產業信託之主要單位持有人) 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) 條，北京國華及國華附屬公司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及經重續停車場合約項下擬進行之交易構成春泉產業信託的持續關連方交易。

據管理人的董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，公用地方管理人及停車場營運商以及彼等各自最終實益擁有人(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，且根據房地產投資信託基金守則第 8.1 條，並非春泉產業信託的關連人士。

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，各份經重續公用地方服務合約及經重續停車場合約均須遵守公告、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 條刊發。

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及二零二二年十二月十三日之公告(「先前公告」)，內容有關(其中包括)(i)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)；(ii)將公用地方服務合約續期 24 個月(於二零二三年十二月三十一日到期)；及(iii)將停車場總租約續期 12 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。

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 608 個停車位(「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 347 個停車位(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，北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「北京華瑞」)(代表RCA01)、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。

董事會謹此宣佈，於二零二三年十二月十五日，公用地方服務合約及停車場合約之相關訂約方同意按下列條款將該等合約各自續期。

B. 公用地方服務合約

北京華瑞(代表RCA01)(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)，為與北京華貿物業管理有限公司(作為公用地方管理人)(「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」)，目前期限將於二零二三年十二月三十一日到期。

由於公用地方服務合約的期限將於二零二三年十二月三十一日到期，相關訂約方於二零二三年十二月十五日訂立一份補充協議，將公用地方服務合約再續期24個月，自二零二四年一月一日起計。

經重續公用地方服務合約之主要條款如下：

日期	二零二三年十二月十五日
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該發展項目的相關公用地方提供保養及管理服務

期間	二零二四年一月一日起計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收取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	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。

公用地方服務合約項下過往金額

截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度各年及截至二零二三年九月三十日止九個月之現有公用地方服務合約項下已付管理費的過往金額如下：

	截至以下日期止年度		截至
	二零二一年 十二月三十一日 (人民幣元)	二零二二年 十二月三十一日 (人民幣元)	二零二三年 九月三十日 止九個月 (人民幣元)
RCA01 已付			
管理費 ^(附註1)	3,284,850.75	3,284,850.75	2,463,638.01

附註1: 根據現有公用地方服務合約，有關管理費從收取春泉產業信託華貿物業租戶的樓宇管理費中撥付。

經重續公用地方服務合約之年度上限

於二零二四及二零二五各曆年，適用於經重續公用地方服務合約項下之交易之年度上限為人民幣3,285,000元(即該等年度各年RCA01應付之管理費金額，已上調至最接近之千位數)。

重續公用地方服務合約之理由及裨益

儘管該發展項目由兩名不同的擁有人(即春泉產業信託(透過RCA01)及北京國華)所擁有，管理人認為，兩名擁有人續聘單一管理人根據經重續公用地方服務合約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。RCA01與北京國華按各自物業之面積比例分攤應付管理費。

管理人定期監察及檢討公用地方管理人的表現。根據其過往表現，管理人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。

董事會、獨立物業估值師及受託人就重續公用地方服務合約之支持意見載於下文E章節。

C. 停車場合約

北京華瑞(代表RCA01)(作為構成該發展項目一部分之608個停車位的擁有人)、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)與北京華貿物業顧問有限公司第一分公司(作為停車場營運商)(「**停車場營運商**」)，現時為停車場管理及溢利攤分協議(「**停車場管理及溢利攤分協議**」)之訂約方：(i)據此，停車場營運商已獲委任就該發展項目的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二零二三年十二月三十一日到期。

北京華瑞(代表RCA01)(作為出租人)與停車場營運商(作為承租人)，為有關構成該發展項目一部分之608個停車位之租約的訂約方，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**」，連同停車場管理及溢利攤分協議，統稱「**停車場合約**」)。停車場總租約目前的期限亦將於二零二三年十二月三十一日到期。

因此，於二零二三年十二月十五日：

- (a) 北京華瑞(代表RCA01)(作為擁有人)、國華附屬公司(作為擁有人)與停車場營運商(作為停車場營運商)已訂立一份補充協議，將停車場管理及溢利攤分協議再續期24個月，自二零二四年一月一日起計；及

(b) 北京華瑞(代表RCA01)(作為出租人)與停車場營運商(作為承租人)已訂立一份協議，將停車場總租約再續期12個月，自二零二四年一月一日起計。

經重續停車場合約之主要條款

經重續停車場管理及溢利攤分協議之主要條款如下：

日期	二零二三年十二月十五日
訂約方	(1) 北京華瑞(代表RCA01)，作為608個停車位的擁有人；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，作為停車場營運商
目的	續聘停車場營運商為位於該發展項目之若干停車位提供管理服務
期間	二零二四年一月一日起計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乃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 × 每一個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乃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)

減(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)減有關訂約方按固定或非固定基準就其所擁有之停車位提供予租戶的管理費

減免費停車位配額量 × (有關訂約方擁有之停車位數目 ÷ 停車位總數)

終止 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。

經重續停車場總租約之主要條款如下：

日期 二零二三年十二月十五日

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 二零二四年一月一日起計12個月

年度租金 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根據經重續停車場管理及溢利攤分協議項下安排收取的過往淨收入(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：

- (a) 於二零二四年六月三十日前應付人民幣2,250,000元；
及
- (b) 於二零二四年十二月三十一日前應付人民幣2,250,000元。

根據經重續停車場管理及溢利攤分協議，RCA01在經重續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根據經重續停車場管理及溢利攤分協議應得的累計金額而協定。

倘RCA01應收的有關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應收的有關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。

二零二三曆年的有關年度付款調整將於二零二四年一月底作出。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。

停車場合約項下過往金額

截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二三年九月三十日止九個月之停車場合約項下之交易的過往金額如下：

	截至以下日期止年度		截至
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	十二月三十一日	十二月三十一日	九月三十日止
	(人民幣元)	(人民幣元)	九個月
			(人民幣元)
停車場管理及溢利			
攤分協議			
RCA01 (作為 608 個			
停車位的擁有人)			
已付管理費	1,678,080	1,678,080	1,258,560
扣除管理費後 RCA01			
取得之淨收入			
(含增值稅)	5,214,377	3,882,060	3,619,381
停車場總租約			
各年／期之固定租金			
(含增值稅)	4,500,000	4,500,000	3,375,000 ^(附註 1)
各年／期之調整租金			
(年末後支付)	714,377	(617,940)	244,381 ^(附註 2)

附註 1：指以二零二三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：指二零二三曆年首九個月的隱含調整租金，即 RCA01 於二零二三曆年首九個月有權取得的淨收入，與以二零二三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。

經重續停車場合約之年度上限

於二零二四及二零二五各曆年，RCA01 根據經重續停車場管理及溢利攤分協議有權取得的淨收入(含增值稅及扣除管理費)金額的年度上限為人民幣 5,997,000 元，此乃根據(i)RCA01 最近兩年取得之最高年度淨收入(含增值稅及扣除管理費)金額(即人民幣 5,214,377 元)；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。於二零二四及二零二五各曆年，經重續停車場管理及溢利攤分協議項下 RCA01 應付之管理費金額的年度上限為人民幣 1,679,000 元，此乃根據議定的每個停車位每月收費人民幣 230 元及 RCA01 擁有的停車位數量釐定，已上調至最接近之千位數。

於二零二四曆年，適用於經重續停車場總租約的年度上限為人民幣 5,550,000 元，乃根據(i)經重續停車場總租約二零二四曆年的協定固定租金人民幣 4,500,000 元；(ii)二零二三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 326,000 元，乃將二零二三曆年首九個月的隱含調整租金按年計算得出；及(iii)就經營業績或其他市場狀況變化等特發事件加上 15% 緩衝(約人民幣 724,000 元)而釐定。

重續停車場合約之理由及裨益

儘管該發展項目之寫字樓下方停車位由兩名不同的擁有人(即春泉產業信託(透過 RCA01)及國華附屬公司)擁有，根據經重續停車場合約，管理人認為兩名擁有人重續委任單一管理人為停車位提供必要管理服務，可為兩者形成規模經濟，而且透過經重續停車場管理及溢利攤分協議，有利於為業主之間分配停車場淨收入確立一個公平明確的基準。

董事會、獨立物業估值師及受託人之支持意見載於下文 E 章節。

D. 監管規定之涵義

由於北京國華及國華附屬公司各自為 Huamao Property (春泉產業信託之主要單位持有人)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)條，北京國華及國華附屬公司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及經重續停車場合約項下擬進行之交易構成春泉產業信託的持續關連方交易。

據管理人的董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，公用地方管理人及停車場營運商以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，且根據房地產投資信託基金守則第8.1條，並非春泉產業信託的關連人士。

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，各份經重續公用地方服務合約及經重續停車場合約均須遵守公告、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。

E. 意見

董事會之意見

董事會(包括管理人的獨立非執行董事)認為各份經重續公用地方服務合約及經重續停車場合約：(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，並遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；(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。

概無管理人的董事於經重續公用地方服務合約及經重續停車場合約中擁有重大權益及／或須就批准重續公用地方服務合約及停車場合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，彼等認為：(a) 經重續停車場總租約的租金(包括對根據經重續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，且經重續停車場租約乃按正常商業條款訂立；及(b) 根據重續公用地方服務合約應付公用地方管理人之管理費誠屬公平合理，為適用於類似物業的當前市價，且經重續公用地方服務合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，受託人經考慮其須根據信託契約及房地產投資信託基金守則遵守的責任後：

- (i) 並不反對重續公用地方服務合約及停車場合約；
- (ii) 認為各份經重續公用地方服務合約及經重續停車場合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) 認為各份經重續公用地方服務合約及經重續停車場合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，毋須就重續公用地方服務合約及停車場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經重續公用地方服務合約及經重續停車場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

經重續公用地方服務合約及經重續停車場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。

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公用地方服務合約及經重續停車場合約。

(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

倘超出經重續公用地方服務合約或經重續停車場合約的年度上限，或春泉產業信託建議進一步續簽公用地方服務合約及停車場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 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自營投資。

北京國華及國華附屬公司均為根據中國法律註冊成立之公司。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。

公用地方管理人為一間根據中國法律註冊成立之公司。公用地方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。

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 條刊發。

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，二零二三年十二月十五日

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(行政總裁兼執行董事)及鍾偉輝(執行董事兼財務總監)；*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)。