

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，物業管理協議將自二零二一年九月一日起重續兩年，於二零二三年八月三十一日到期。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。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%，故重續物業管理協議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。

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；及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至二零二一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。

有關物業管理協議之持續關連人士交易

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。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

於二零二一年七月二十六日，物業管理協議各訂約方書面確認按相同條款及條件將物業管理協議重續兩年，年期自二零二一年九月一日起計，並於二零二三年八月三十一日到期。將每月繼續向物業管理人支付相等於華貿物業每月總收入2%之物業管理費，作為根據物業管理協議獲提供之服務之代價。除年期延長兩年外，物業管理協議其他條款將維持不變。

繼簽署書面確認重續物業管理協議後，物業管理協議(最初於二零一一年八月三十日訂立)於重續期間之現行主要條款如下：

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、租賃管理及市場營銷服務
年期	二零二一年九月一日至二零二三年八月三十一日為期兩年
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	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

管理人如欲進一步重續物業管理協議，物業管理協議訂約方須書面確認。

過往金額及年度上限

於二零一八年一月一日起計至二零二一年五月三十一日為止各年度／期間之物業管理協議項下過往金額如下：

年度／期間	物業管理協議項下 過往金額 (概約)
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣11,400,000元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣11,000,000元
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣10,800,000元
截至二零二一年五月三十一日止五個月	人民幣4,300,000元

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和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(即截至二零二零年十二月三十一日止年度)承擔之物業管理費過往金額(即人民幣10,800,000元)；及(ii)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後所採用15%之緩衝，並載列如下：

年度／期間	物業管理協議之 年度上限
截至二零二一年十二月三十一日止四個月	人民幣4,100,000元
截至二零二二年十二月三十一日止年度	人民幣12,400,000元
截至二零二三年八月三十一日止八個月	人民幣8,300,000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。

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。

物業管理協議項下之物業管理費乃按公平基準磋商釐定，且已參考專業物業管理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。

故此，鑑於上述者及獨立估值師之意見，管理人之董事認為重續物業管理協議及其條款乃：(i)於春泉產業信託之一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款或更佳條款訂立；及(iii)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。

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^(附註1))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)，物業管理協議項下交易構成持續關連人士交易。

^(附註1) *Mercuria Investment* 原先為管理人之控股公司，後因集團重組令*Mercuria Investment* 及管理人分別自二零二一年七月一日及二零二一年七月九日起成為新註冊成立之控股公司*Mercuria Holdings Co., Ltd.* (「**Mercuria Holdings**」)的附屬公司而成為管理人之同系附屬公司。

由於最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故重續物業管理協議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。

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，重續物業管理協議及其條款乃：

- (i) 於春泉產業信託之一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按正常商業條款或更佳條款訂立；及
- (iii) 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仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之意見，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，重續物業管理協議及其條款屬公平合理，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及其條款；
- (ii) 認為重續物業管理協議及其條款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及其條款乃於春泉產業信託之一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，且已參考當時市場價格，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；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及其條款之裨益而作出之推薦建議或聲明。

審閱及報告

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) 與條例屬公平合理之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物業管理協議條款訂立；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條所規定資料之物業管理協議項下交易概要應載入春泉產業信託之下一份刊發的半年度及年度報告。

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出租予Kwik Fit(大不列顛及北愛爾蘭聯合王國(「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)之主要業務為物業管理，其最終實益擁有人為Mercuria Holdings、劉艷及廖中原。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，二零二一年七月二十六日

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)。