

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，於二零二四年十二月三十一日：

(a) 就北京華貿物業而言：

- (i) 因預期現有北京停車場總租約將於二零二四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)訂立新北京停車場總租約，自二零二五年一月一日起計為期12個月；及
- (ii) 因預期現有北京數字華貿系統服務合約將於二零二四年十二月三十一日到期，北京樓宇管理人(作為RCA01的受委人)與數字華貿服務供應商訂立一份補充協議，以重續現有北京數字華貿系統服務合約，自二零二五年一月一日起再續期三(3)年；及

(b) 就惠州物業而言：

- (i) 因預期現有惠州物業管理協議將於二零二四年十二月三十一日到期，惠州物業項目公司與惠州物業管理人訂立補充協議，以重續現有惠州物業管理協議，自二零二五年一月一日起再續期三(3)年；及

- (ii) 因預期現有惠州物業管理辦公室租賃將於二零二四年十二月三十一日到期，惠州物業項目公司(作為出租人)與惠州物業管理人(作為承租人)訂立新惠州物業管理辦公室租賃，自二零二五年一月一日起為期三(3)年；及
- (iii) 因預期現有惠州直營租賃框架協議將於二零二四年十二月三十一日到期，惠州物業項目公司與直營承租人(亦為惠州物業管理人)訂立新惠州直營租賃框架協議，自二零二五年一月一日起為期三(3)年。

由於國華附屬公司、數字華貿服務供應商、惠州物業管理人(亦為直營承租人)各自為華貿物業(春泉產業信託之主要單位持有人)的附屬公司及因此為其聯營公司，故根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段，國華附屬公司、數字華貿服務供應商及惠州物業管理人(亦為直營承租人)各自為春泉產業信託的關連人士。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(根據房地產投資信託基金守則第2.26條修訂)：(i)新北京停車場總租約(乃就北京停車場管理及溢利攤分協議而訂立)；(ii)經重續北京數字華貿系統服務合約；(iii)經重續惠州物業管理協議及新惠州物業管理辦公室租賃；及(iv)新惠州直營租賃框架協議構成春泉產業信託的持續關連方交易。

由於就上述各持續關連方交易年度上限金額計算的一項或多項適用百分比率不少於0.1%但所有適用百分比率均低於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(根據房地產投資信託基金守則第2.26條修訂)，該等交易須遵守公告、申報及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及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. 北京華貿物業

(i) 新北京停車場總租約

誠如春泉產業信託日期為二零二三年十二月十五日的公告所披露，北京華瑞(代表RCA01)(作為華貿中心608個停車位的擁有人)與國華附屬公司(作為華貿中心其他347個停車位的擁有人)已根據北京停車場管理及溢利攤分協議委任停車場營運商就彼等的停車場提供管理服務。北京停車場管理及溢利攤分協議將於二零二五年十二月三十一日到期，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。

根據北京停車場管理及溢利攤分協議項下安排，北京華瑞(代表RCA01)(作為出租人)已將RCA01擁有之608個停車位出租予停車場營運商(作為承租人)，自二零二四年一月一日起計為期12個月。

因預期現有北京停車場總租約將於二零二四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)於二零二四年十二月三十一日訂立新北京停車場總租約，自二零二五年一月一日起計為期12個月。

新北京停車場總租約之主要條款

除期限外，現有北京停車場總租約之所有主要條款於新北京停車場總租約中維持不變，具體如下：

日期	二零二四年十二月三十一日
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(即停車場營運商)，作為承租人
期間	二零二五年一月一日起計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根據北京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) 於二零二五年六月三十日前應付人民幣2,250,000元；及
- (b) 於二零二五年十二月三十一日前應付人民幣2,250,000元。

根據北京停車場管理及溢利攤分協議，RCA01在新北京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根據北京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。

就現有北京停車場總租約項下截至二零二四年十二月三十一日止年度的應付年度租金而言，訂約方同意任何付款調整(根據上述載列相同原則釐定)應於二零二五年一月底前作出。

重續	合約可由雙方協定重續。
終止	倘停車場營運商超過30天未能支付租金、水電費或合約項下應付的任何其他款項，北京華瑞(代表RCA01)可終止合約。

現有北京停車場總租約項下過往金額

截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二四年九月三十日止九個月之現有北京停車場總租約項下的過往金額如下：

	截至以下日期止年度		截至
	二零二二年 十二月三十一日 (人民幣元)	二零二三年 十二月三十一日 (人民幣元)	二零二四年 九月三十日 止九個月 (人民幣元)
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)	(617,940)	333,285	(252,894) ^(附註2)

附註1：指以年度固定租金人民幣4,500,000元按比例計算的截至二零二四年九月三十日止九個月固定租金。

附註2：指截至二零二四年九月三十日止九個月的隱含調整租金，即RCA01截至二零二四年九月三十日止九個月有權取得的淨收入，與以年度固定租金按比例計算的截至二零二四年九月三十日止九個月固定租金之間的差額。

新北京停車場總租約之年度上限

截至二零二五年十二月三十一日止年度，適用於新北京停車場總租約的年度上限為人民幣4,833,285元，此乃根據(i)新北京停車場總租約項下截至二零二五年十二月三十一日止年度的協定固定租金人民幣4,500,000元；及(ii)RCA01於過往三年收取的最高年度付款調整金額(即人民幣333,285元)而釐定。

訂立新北京停車場總租約之理由及裨益

誠如春泉產業信託日期為二零二三年十二月十五日的公告所述，管理人認為華貿中心寫字樓下方停車位的兩名擁有人(即RCA01及國華附屬公司)委任單一停車場管理人為停車場提供必要管理服務，可為兩者形成規模經濟，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。鑒於現有北京停車場總租約為上述安排不可缺少的一部分，管理人認為訂立新北京停車場總租約對維持有關安排而言屬必要及有益。董事會、獨立物業估值師及受託人之意見載於下文D章節。

(ii) 經重續北京數字華貿系統服務合約

根據現有北京數字華貿系統服務合約，北京樓宇管理人(作為RCA01的受委人)已委任數字華貿服務供應商向北京華貿物業及彼等的租戶提供雲端物業技術平台(即數字華貿系統)及通過數字華貿系統提供若干服務。北京數字華貿系統服務合約自二零二二年一月一日起計為期三年。

因預期現有北京數字華貿系統服務合約將於二零二四年十二月三十一日到期，北京樓宇管理人(作為RCA01的受委人)與數字華貿服務供應商於二零二四年十二月三十一日訂立一份補充協議，以重續現有北京數字華貿系統服務合約，自二零二五年一月一日起另外續期三(3)年。

經重續北京數字華貿系統服務合約之主要條款

除期限、服務範圍及服務費付款外，現有北京數字華貿系統服務合約之所有主要條款於經重續北京數字華貿系統服務合約中維持不變，具體如下：

日期	二零二四年十二月三十一日
訂約方	(1) 北京華貿物業顧問有限公司，作為北京華貿物業的樓宇管理人(為及代表RCA01以及作為RCA01的受委人) (2) 北京華貿商業管理有限公司，作為服務供應商
期間	自二零二五年一月一日起為期三(3)年
服務	數字華貿服務供應商應通過數字華貿系統為北京華貿物業、彼等的租戶及RCA01(即業主)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、寫字樓服務、市場營銷管理、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、一鍵呼叫聯繫物業管理人員、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。

服務費

每年人民幣100,000元(就重續期間合計為人民幣300,000元)，涵蓋所有費用，包括系統運作及保養費用以及稅項。年度服務費應在相關年度的一月三十一日前支付。

服務費的金額乃由訂約方經公平磋商，並參考：(1) 所提供物業數字系統服務的範疇及水平；及(2) 北京華貿物業的總建築面積後得出。

應付的服務費將從北京樓宇管理人自北京華貿物業租戶收取的樓宇管理費中撥付，而非由春泉產業信託直接支付。

終止

倘北京華貿服務供應商未能提供協定服務，且未能糾正違約行為，北京樓宇管理人有權終止合約。

倘由於北京樓宇管理人的任何原因(在北京華貿服務供應商要求的若干期間內未能解決)導致北京華貿服務供應商無法履行合約項下之義務，北京華貿服務供應商有權終止合約。

重續 北京樓宇管理人有權延長合約期限，每次延期不得超過三年，最高合計不超過20年(包括當前期間及上一期間)，重續期間的服務費(包括系統運作及保養費用)每年不得超過人民幣100,000元。

現有北京數字華貿系統服務合約項下過往金額

現有北京數字華貿系統服務合約項下過往金額為人民幣3,673,454元(即一次性服務費(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))已於二零二二年系統啟動後30天內支付。

經重續北京數字華貿系統服務合約之年度上限

截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止三個年度各年，適用於經重續北京數字華貿系統服務合約之年度上限為人民幣100,000元(即有關年度數字華貿服務供應商應付之服務費金額)。

重續現有北京數字華貿系統服務合約之理由及裨益

誠如春泉產業信託日期為二零二一年十二月二十一日的公告所述，現有北京數字華貿系統服務合約項下採購之數字華貿系統可通過數字方式為北京華貿物業的租戶帶來便利，其中包括進行報修、進入辦公樓、批准訪客及提出投訴。此外，數字華貿系統亦使北京樓宇管理人能夠透過雲端平台以更有效的方式執行日常管理任務，例如處理投訴、推廣活動及保持記錄。管理人相信，繼續使用透過數字華貿系統提供的數字服務有利於維持北京華貿物業的高營運效率及確保租戶繼續享有優質服務及體驗。

董事會、獨立物業估值師及受託人之意見載於下文D章節。

B. 惠州物業

(i) 經重續惠州物業管理協議及新惠州物業管理辦公室租賃

於春泉產業信託收購惠州物業68%的權益後，惠州物業項目公司與惠州物業管理人訂立現有惠州物業管理協議，據此，惠州物業項目公司已委任惠州物業管理人就惠州物業提供物業管理服務，期限自上述收購完成日期(即二零二二年九月二十八日)起至二零二四年十二月三十一日止。

為方便管理惠州物業，上述訂約方亦訂立現有惠州物業管理辦公室租賃，據此，惠州物業項目公司已按每年人民幣114,300元的固定租金向惠州物業管理人出租一間佔惠州物業總建築面積約0.4%的辦公場所，租期自上述收購完成日期(即二零二二年九月二十八日)起至二零二四年十二月三十一日止。

因預期現有惠州物業管理協議及現有惠州物業管理辦公室租賃將於二零二四年十二月三十一日到期，於二零二四年十二月三十一日：

- (a) 惠州物業項目公司與惠州物業管理人訂立補充協議，以重續現有惠州物業管理協議，自二零二五年一月一日起另外續期三(3)年；及
- (b) 惠州物業項目公司(作為出租人)與惠州物業管理人(作為承租人)訂立新惠州物業管理辦公室租賃，自二零二五年一月一日起為期三(3)年。

經重續惠州物業管理協議及新惠州物業管理辦公室租賃之主要條款

除期限、重續期限及應付費用外，現有惠州物業管理協議之所有主要條款於經重續惠州物業管理協議中維持不變，具體如下：

日期	二零二四年十二月三十一日
訂約方	(1) 惠州市潤鑫商城發展有限公司(作為擁有人) (2) 惠州華貿商業管理有限公司(作為物業管理人)
期間	自二零二五年一月一日起為期三(3)年
物業管理服務	惠州物業管理人須就惠州物業提供物業管理服務，包括(其中包括)租賃管理服務、有關聯營協議的管理服務、物業管理諮詢服務、營銷諮詢服務、財務管理服務及經營管理服務。
費用及開支	惠州物業管理人將有權自惠州物業項目公司收取下列費用： (1) 一筆相當於惠州物業項目公司年收入(指惠州物業產生的收入，相關收入須按月結算並須根據惠州物業項目公司之年度審核進行年度調整)4%的費用及對應增值稅；

- (2) 一筆相當於惠州物業管理人人力資源成本(其中包括工資、獎金、福利及社會保險費，相關預算須由惠州物業項目公司預先批准及預先按月結算並須根據惠州物業項目公司之年度審核進行年度調整)的費用及對應增值稅；及
- (3) 授權惠州物業項目公司於營運及推廣惠州物業時就指定目的使用有關惠州物業的若干商標許可的費用人民幣3,600,000元(每半年於六月三十日及十二月三十一日支付)。

惠州物業管理人須承擔其因開展服務及履行其於經重續惠州物業管理協議項下義務或就其營運而產生的所有開支，惟下列須由惠州物業項目公司承擔的開支及成本除外：

- (1) 與惠州物業有關的營運及管理開支，包括與自惠州物業收入有關的稅項、惠州物業未佔用部分的水電費、保險費、推廣及廣告開支以及與惠州物業第三方顧問有關的費用及行政成本；及

(2) 與惠州物業有關的所有其他成本(包括營運惠州物業項目公司所需的第三方顧問費用及惠州物業項目公司的行政開支)，前提是在事先由惠州物業項目公司書面批准的範圍內。為免生疑問，根據經重續惠州物業管理協議，所有該等未經惠州物業項目公司事先書面批准的其他成本應由惠州物業管理人承擔。

重續

經重續惠州物業管理協議之期限可由訂約方協定另行延期。

終止

倘(i)訂約方同意存在不可抗力事件阻礙協議履行；(ii)任何一方於協議到期前就不重續協議向另一方發出三個月的書面通知；或(iii)任何一方違反其於合約項下的義務且未能於一定時間段內改正該違反行為，未違反的一方將有權終止協議，則協議可予終止。

倘(其中包括)(i)惠州物業管理人無償還能力或已解散或停止營運；(ii)惠州物業管理人的實際控制人變更；(iii)惠州物業管理人不再擁有履行協議項下義務的相關許可或特許；(iv)惠州物業管理人在未經許可的情況下改變或損壞物業主要結構；或(v)惠州物業項目公司因惠州物業管理人的過失而承受超過人民幣5百萬元的損失，則惠州物業項目公司可單方面終止協議。

新惠州物業管理辦公室租賃之主要條款

除期限外，現有惠州物業管理辦公室租賃之所有主要條款於新惠州物業管理辦公室租賃中維持不變，具體如下：

日期	二零二四年十二月三十一日
訂約方	(1) 惠州市潤鑫商城發展有限公司(即惠州物業項目公司)(作為出租人) (2) 惠州華貿商業管理有限公司(即惠州物業管理人)(作為承租人)
期間	自二零二五年一月一日起為期三(3)年
年度租金	人民幣 114,300 元(含稅)，將由承租人於每年一月三十一日前預先支付。
重續	承租人可選擇以發出三個月的事先書面通知的方式重續租賃，於此情況下，訂約方須於本重續期限到期前訂立重續租賃，當中載列參考當時現行市場水平協定及釐定之租期及租金等主要條款。
終止	協議可通過訂約方協定終止。 倘承租人(i)未經許可轉租物業；(ii)超過30日未能支付租金；(iii)在未經許可的情況下改變或損壞物業結構，且不可恢復；(iv)將物業用於違法活動；或(v)違反協議且未能於出租人通知的合理期間內改正該違反行為，則出租人可終止協議。

倘出租人(i)未能於承租人通知30日內交付物業；(ii)交付不符合經協定條件或存在危及承租人安全的缺陷的物業；或(iii)違反協議且未能於承租人通知的合理期間內改正該違反行為，則承租人可終止協議。

現有惠州物業管理協議及現有惠州物業管理辦公室租賃項下過往金額

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年九月三十日止九個月之現有惠州物業管理協議及現有惠州物業管理辦公室租賃項下過往金額如下：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)	截至 二零二四年 九月三十日 止九個月 (人民幣元)
物業管理費	6,193,652 ^(附註1)	23,945,079	20,427,902 ^(附註2)
各年／期之租金(含稅)	29,527 ^(附註3)	114,300	85,725 ^(附註4)

附註1：指自二零二二年九月二十八日至二零二二年十二月三十一日期間的物業管理費。

附註2：指截至二零二四年九月三十日止九個月的物業管理費。

附註3：指以年度租金人民幣114,300元按比例計算的自二零二二年九月二十八日至二零二二年十二月三十一日期間的租金。

附註4：指以年度租金人民幣114,300元按比例計算的截至二零二四年九月三十日止九個月的租金。

經重續惠州物業管理協議及新惠州物業管理辦公室租賃之年度上限

截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止三個年度各年，適用於經重續惠州物業管理協議項下交易的年度上限為人民幣34,310,000元、人民幣35,230,000元及人民幣36,170,000元，乃根據下列條件釐定：

- (a) 將現有惠州物業管理協議項下截至二零二四年九月三十日止九個月的物業管理費總額的過往金額(即約人民幣27,237,000元)按年計算；
- (b) 將按上文第(a)段計算的年化過往金額增加人民幣2,000,000元，即相等於截至二零二三年十二月三十一日止年度惠州物業項目公司年度收入約1%的額外費用，反映惠州物業項目公司年度收入之百分比由3%增加至4%作為根據經續訂惠州物業管理協議應付費用之一部分；
- (c) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，將5%的增額應用於按上文第(a)及(b)段得出的總金額，經考慮截至二零二三年十二月三十一日止年度與截至二零二四年十二月三十一日止年度年化金額之間物業管理費總額的增加，管理人認為此舉誠屬公平合理；
- (d) 截至二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止兩個年度各年，將3%的額外增額應用於基於上文第(a)、(b)及(c)段及本(d)段就上一年度計算得出的數值，以應對(i)潛在通脹及惠州物業營運表現的變動等惠州及中國的特發事件及市場狀況；及(ii)人力資源、租金收入及其他成本增加可能導致的物業管理費用增加；及
- (e) 截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止三個年度各年，將人民幣3,600,000元加入上文第(c)或(d)段得出的總金額(倘適用)，即新惠州物業管理協議項下新增的年度授權費。

截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止三個年度各年，適用於新惠州物業管理辦公室租賃項下交易之年度上限為人民幣114,300元，即經管理人真誠協定及釐定的新惠州物業管理辦公室租賃項下的年度租金。

重續現有惠州物業管理協議及訂立新惠州物業管理辦公室租賃之理由及裨益

惠州物業過去由惠州物業管理人的主要管理人員管理，相關人員擁有就惠州物業提供相關服務的豐富經驗。自春泉產業信託於二零二二年收購惠州物業以來，管理人已委聘惠州物業管理人繼續以「華貿」品牌管理及運營惠州物業。管理人已定期監察及審閱惠州物業管理人的表現，並信納惠州物業管理人於重續期間將繼續以高效及有效的管理方式就惠州物業提供專業服務。因此，管理人認為重續現有惠州物業管理協議屬必要及有利於惠州物業的持續營運，且其項下協定費用乃經公平磋商後釐定，誠屬公平合理。

為方便高效管理惠州物業，管理人認為根據新惠州物業管理辦公室租賃繼續向惠州物業管理人出租該物業作為其辦公室以進行物業管理活動亦屬必要及有利。

董事會、獨立物業估值師及受託人之意見載於下文D章節。

(ii) 新惠州直營租賃框架協議

為促進於惠州物業銷售國際知名美容品牌美容產品的現有直營模式，惠州物業項目公司已租賃且可能不時租賃惠州物業內的物業予直營承租人，以供其根據直營合同作為授權零售商銷售其從美容品牌收購的品牌商品。惠州物業項目公司與直營承租人訂立或可能不時訂立的直營租賃交易受現有惠州直營租賃框架協議所載框架條款規限，相關協議自二零二二年九月二十五日開始，並將於二零二四年十二月三十一日到期。

因預期現有惠州直營租賃框架協議將到期，惠州物業項目公司與直營承租人於二零二四年十二月三十一日訂立新惠州直營租賃框架協議，自二零二五年一月一日起為期三(3)年。

新惠州直營租賃框架協議之主要條款

除期限外，現有惠州直營租賃框架協議之所有主要條款於新惠州直營租賃框架協議中維持不變，具體如下：

日期	二零二四年十二月三十一日
訂約方	(1) 惠州市潤鑫商城發展有限公司(即惠州物業項目公司)，作為項目公司 (2) 惠州華貿商業管理有限公司，作為物業管理人
期間	自二零二五年一月一日起為期三(3)年
目的、代價及其他條款	載列框架條款以規管直營租賃交易

各直營租賃交易均應按個例基準以下列方式訂立或於磋商後以其他方式進行：(a)以書面形式；(b)按公平基準；(c)按誠屬公平合理的正常商業條款；(d)按參考惠州物業當時的現行市價(乃根據鄰近類似地點及類似目的之物業當時的市價計算)釐定的租金及／或授權費用(視情況而定)，就該等租約或授權收取的任何管理或服務費的基準與向惠州物業的其他獨立第三方租戶或授權持有人收取的該等費用的基準相同；及(e)遵守新惠州直營租賃框架協議的條款及房地產投資信託基金守則、上市規則及信託契約的所有適用條文。

在評估各直營租賃交易是否均按當時現行市價及按正常商業條款訂立時，管理人應於交易首次訂立前安排對各項交易進行獨立評估。

重續 合約可由訂約雙方書面協定重續。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。

現有惠州直營租賃框架協議項下過往金額

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年九月三十日止九個月之現有惠州直營租賃框架協議項下的過往金額如下：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)	截至 二零二四年 九月三十日 止九個月 (人民幣元)
各年／期之租金	220,512 ^(附註1)	1,895,824	2,013,930 ^(附註2)

附註1：指自二零二二年九月二十八日至二零二二年十二月三十一日期間的租金。

附註2：指截至二零二四年九月三十日止九個月的租金。

新惠州直營租賃框架協議之年度上限

截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止三個年度各年，適用於新惠州直營租賃框架協議項下交易的年度上限為人民幣5,500,000元，乃根據惠州物業項目公司於截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止三個年度各年於15項現有直營租賃交易項下協定的應收租金及其他物業相關費用(包括經營管理費、推廣費等)總額(即人民幣3,310,000元)乘以下列分數(i)

分母為 15 (指現有直營租賃交易的數目)；及(ii)分子為 25 (指管理人預計於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度進行的直營租賃交易的總數)而釐定。考慮到自二零二二年九月二十八日至本公告日期期間，直營租賃交易的數目由 5 項增加至 15 項，管理人認為在未來三年內增加 10 項直營租賃交易的目標誠屬公平合理。

訂立新惠州直營租賃框架協議之理由及裨益

銷售美容產品的現有營運模式有助於惠州物業的商場引入國際知名美容品牌，該等品牌可能更傾向於簽訂直營合同而非零售場所租約。有關該營運模式的更多詳情及背景，請參閱惠州收購通函。管理人認為，現有惠州直營租賃框架協議能促進該模式的運營，因此有益於春泉產業信託及其單位持有人。考慮到新惠州直營租賃框架協議的條款與現有惠州直營租賃框架協議的條款大致相同，規定其項下訂立的直營租賃交易須(其中包括)按公平基準及參考現行市價後釐定的租金及／或授權費訂立，管理人亦認為新惠州直營租賃框架協議有益於及符合春泉產業信託及其單位持有人的利益。

董事會、獨立物業估值師及受託人之意見載於下文 D 章節。

C. 監管規定之涵義

由於國華附屬公司、數字華貿服務供應商、惠州物業管理人(亦為直營承租人)各自為華貿物業(春泉產業信託之主要單位持有人)的附屬公司及因此為其聯營公司，故根據房地產投資信託基金守則第 8.1(f) 條，國華附屬公司、數字華貿服務供應商及惠州物業管理人(亦為直營承租人)各自為春泉產業信託的關連人士。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(根據房地

產投資信託基金守則第2.26條修訂)：(i)新北京停車場總租約(乃就北京停車場管理及溢利攤分協議而訂立)；(ii)經重續北京數字華貿系統服務合約；(iii)經重續惠州物業管理協議及新惠州物業管理辦公室租賃；及(iv)新惠州直營租賃框架協議構成春泉產業信託的持續關連方交易。

由於就上述各持續關連方交易年度上限金額計算的一項或多項適用百分比率不少於0.1%但所有適用百分比率均低於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(根據房地產投資信託基金守則第2.26條修訂)，該等交易須遵守公告、申報及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及單位持有人批准之規定。

D. 意見

董事會之意見

董事會(包括管理人的獨立非執行董事)認為華貿持續關連人士交易：(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單位持有人之整體利益。

概無管理人的董事於華貿持續關連人士交易中擁有重大權益及／或須就批准華貿持續關連人士交易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)新北京停車場總租約的租金(包括對根據北京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，且新北京停車場總租約乃按正常商業條款訂立；(b)經重續北京數字華貿系統服務合約項下的服務費誠屬公平合理並按正常商業條款訂立；(c)經重續惠州物業管理協議項下應付費用及相關條款誠屬公平合理，按公平原則並按正常商業條款訂立，且與同類合約的正常商業慣例一致；及(d)新惠州物業管

理辦公室租賃項下的租金符合當前市場水平，且新惠州物業管理辦公室租賃乃按正常商業條款及根據現行市況訂立，並認為誠屬公平合理。

受託人之意見

根據及僅依據上述 (i) 管理人提供之資料及保證；(ii) 董事會於本公告的意見及推薦建議；及 (iii) 獨立物業估值師之意見，受託人經考慮其須遵守信託契約及房地產投資信託基金守則所載的責任後：

- (a) 並不反對訂立各項華貿持續關連人士交易；
- (b) 認為各項華貿持續關連人士交易與春泉產業信託之投資目標及戰略，並遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；
- (c) 認為各項華貿持續關連人士交易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單位持有人之整體利益；及
- (d) 確認根據房地產投資信託基金守則或信託契約，毋須就華貿持續關連人士交易獲得單位持有人之批准。

受託人僅為遵守房地產投資信託基金守則第 8.7D 條而發表意見，故不應視為受託人就華貿持續關連人士交易或其項下擬進行的任何交易之利弊或本公告所作出或所披露任何陳述或資料而作出之推薦建議或聲明。除為履行信託契約及房地產投資信託基金守則所載之受信責任外，受託人並無對華貿持續關連人士交易或其項下擬進行的任何交易之利弊或影響作出任何評估。因此，受託人呼籲所有單位持有人(包括對華貿持續關連人士交易或其項下擬進行的任何交易之利弊或影響存疑者)考慮本公告所載獨立物業估值師的意見並各自尋求額外財務或其他專業意見。

E. 其他監管規定

審閱及報告

華貿持續關連人士交易項下的交易須進行以下審閱及報告程序：

(i) 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：

- (a) 於春泉產業信託之一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業或更佳條款訂立；及
- (c) 條款乃根據相關協議訂立，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。

(ii) 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：

- (a) 未獲董事會批准；
- (b) 並無於所有重大方面遵循春泉產業信託之定價政策；
- (c) 並非於所有重大方面均根據協議條款訂立；及
- (d) 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就華貿持續關連人士交易進行匯報。

(iii) 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。

(iv) 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

倘超出華貿持續關連人士交易的年度上限，或春泉產業信託建議進一步續簽該等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。

F. 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83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。春泉產業信託擁有惠州物業項目公司(為惠州物業之控股公司)68%的權益。

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。

停車場營運商及北京樓宇管理人均為根據中國法律註冊成立之公司。停車場營運商及北京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為一間根據中國法律註冊成立之公司。數字華貿服務供應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 Chia Seok Eng 女士、Lin Minghan 先生及房超先生。

惠州物業管理人(亦為直營承租人)為一間根據中國法律註冊成立之公司。惠州物業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 Chia Seok Eng 女士、Lin Minghan 先生及房超先生。

據管理人之董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，停車場營運商、北京樓宇管理人及彼等最終實益擁有人(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，且並非房地產投資信託基金守則第 8.1 條規定的春泉產業信託的關連人士。

本公告根據房地產投資信託基金守則第 10.5A 條刊發。

G. 釋義

北京停車場管理及溢利攤分協議	指	北京華瑞(代表RCA01)及國華附屬公司(分別作為華貿中心 608 及 347 個停車位的擁有人)與停車場營運商(經於二零二三年十二月十五日訂立之補充協議重續)訂立的協議，據此，停車場營運商獲委任為該等停車位提供管理服務。
北京華貿物業	指	由 RCA01 (春泉產業信託全資擁有之特殊目的公司)擁有的一座寫字樓及二座寫字樓及 608 個停車位，其構成華貿中心之一部分。

北京樓宇管理人	指	北京華貿物業顧問有限公司，作為北京華貿物業的樓宇管理人。
北京國華	指	北京國華置業有限公司，為華貿中心寫字樓下方相關購物區之擁有人。
北京華瑞	指	北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司。
董事會	指	管理人董事會。
停車場營運商	指	北京華貿物業顧問有限公司第一分公司，作為北京停車場管理及溢利攤分協議項下獲委任之停車場營運商。
華貿中心	指	名為華貿中心(位於北京)之綜合用途發展項目。
關連人士	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義。
數字華貿服務供應商	指	北京華貿商業管理有限公司，作為現有北京數字華貿系統服務合約項下之服務供應商。
數字華貿系統	指	數字華貿服務供應商根據現有北京數字華貿系統服務合約提供之雲端物業技術平台。
直營合同	指	有關於惠州物業範圍內物業所授權出售零售商品的直營合同。
直營租賃交易	指	惠州物業項目公司(作為出租人或許可人)與直營承租人或其指定聯繫人(作為承租人或獲許可人)就任何直營合同進行或將進行的租賃及許可交易。

直營承租人	指	惠州華貿商業管理有限公司，作為直營租賃交易項下之承租人(亦為惠州物業管理人)。
現有北京停車場 總租約	指	北京華瑞(代表RCA01)(作為出租人)與停車場營運商(作為承租人)就RCA01擁有之608個停車位以固定租金總租約出租予停車場營運商所訂立之協議(根據於二零二三年十二月十五日訂立之協議重續)。
現有北京數字華貿 系統服務合約	指	北京樓宇管理人(作為RCA01的受委人)與數字華貿服務供應商於二零二一年十二月二十一日就委任數字華貿服務供應商向北京華貿物業及其租戶提供若干物業數字系統服務所訂立之協議。
現有合約	指	現有北京停車場總租約、現有北京數字華貿系統服務合約、現有惠州直營租賃框架協議、現有惠州物業管理辦公室租賃及現有惠州物業管理協議。
現有惠州直營 租賃框架協議	指	惠州物業項目公司與直營承租人於二零二二年九月二十五日訂立之協議，當中載列規管直營租賃交易之框架條款。
現有惠州物業管理 辦公室租賃	指	惠州物業項目公司(作為出租人)與惠州物業管理人(作為承租人)於二零二二年九月二十八日就租賃部分惠州物業訂立之協議。

現有惠州物業管理協議	指	惠州物業項目公司(作為擁有人)與惠州物業管理人(作為物業管理人)於二零二二年九月二十五日就委任惠州物業管理人就惠州物業提供物業管理服務訂立之協議。
國華附屬公司	指	北京國華之一家全資附屬公司及華貿中心下方347個停車位之擁有人。
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區。
華貿持續關連人士交易	指	新北京停車場總租約、經重續北京數字華貿系統服務合約、新惠州直營租賃框架協議、新惠州物業管理辦公室租賃及經重續惠州物業管理協議之統稱。
華貿物業	指	Huamao Property Holdings Ltd.，於本公告日期為春泉產業信託之主要單位持有人及關連人士。
惠州收購通函	指	春泉產業信託日期為二零二二年五月三日之通函，內容有關(其中包括)收購惠州物業。
惠州物業	指	位於中國廣東省惠州惠城區文昌一路9號的(a)名為「華貿天地」之一整棟七層高購物商場(包括兩層地庫)；及(b)700個地下停車位及50個地面停車位，其中春泉產業信託(透過其特殊目的公司)合共擁有68%權益。
惠州物業項目公司	指	惠州市潤鑫商城發展有限公司，為一家於中國註冊成立之公司及惠州物業之註冊合法擁有人。

惠州物業管理人	指	惠州華貿商業管理有限公司，作為現有惠州物業管理協議項下獲委任之惠州物業的物業管理人(亦為直營承租人)。
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作適當修訂)。
管理人	指	春泉資產管理有限公司，以春泉產業信託管理人身份。
新北京停車場總租約	指	由現有北京停車場總租約的相同訂約方於二零二四年十二月三十一日訂立之停車場租賃協議。
新惠州直營租賃框架協議	指	由現有惠州直營租賃框架協議的相同訂約方於二零二四年十二月三十一日訂立之租賃框架協議。
新惠州物業管理辦公室租賃	指	由現有惠州物業管理辦公室租賃的相同訂約方於二零二四年十二月三十一日訂立之租賃。
中國	指	中華人民共和國，惟就本公告而言不包括香港、台灣及澳門。
房地產投資信託基金守則	指	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則。
經重續北京數字華貿系統服務合約	指	經現有北京數字華貿系統服務合約的相同訂約方於二零二四年十二月三十一日訂立之補充協議重續之現有北京數字華貿系統服務合約。

經重續惠州物業管理協議	指	經現有惠州物業管理協議的相同訂約方於二零二四年十二月三十一日訂立之補充協議重續之現有惠州物業管理協議。
人民幣	指	人民幣，中國的官方貨幣。
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例。
春泉產業信託	指	春泉產業信託，一個以單位信託形式組成的香港集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可。
特殊目的公司	指	特殊目的公司，具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義。
受託人	指	德意志信託(香港)有限公司，以春泉產業信託受託人身份。
信託契約	指	受託人與管理人所訂立日期為二零一三年十一月十四日構成春泉產業信託的信託契約，經不時修訂、補充及／或以其他方式修改。
單位持有人	指	於春泉產業信託單位持有人登記冊上登記為持有基金單位的任何人士。

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，二零二四年十二月三十一日

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* (執行董事兼財務總監)；*Hideya Ishino* (非執行董事)；及 *馬世民*、*林耀堅*、*邱立平* 及 *童書盟* (均為獨立非執行董事)。