

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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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。



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

中國營業稅改徵增值稅的進一步公告

春泉資產管理有限公司（「**管理人**」）（作為春泉產業信託（「**春泉產業信託**」）之**管理人**）之董事會（「**董事會**」）宣佈根據能勝任的稅務顧問的意見，進一步評估中華人民共和國（「**中國**」）採納的營改增改革（定義見下文）對春泉產業信託造成的潛在影響。

董事會欣然宣佈，預期營改增改革對春泉產業信託的物業收入淨額、淨利潤、現金流量及可供分派收入總額在其整體性而言並無重大影響。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3段發出。

茲提述春泉產業信託日期為二零一六年五月三日的公告（「**該公告**」），內容有關中國營業稅（「**營業稅**」）改徵增值稅（「**增值稅**」）。

誠如該公告所披露，於二零一六年三月二十三日，中國財政部及國家稅務總局聯合發佈財稅[2016]36號通知（「**第36號通知**」），內容有關全面推行營業稅改徵增值稅試點（「**營改增改革**」）。根據第36號通知，自二零一六年五月一日起，營改增改革擴展至涵蓋建築、房地產、金融服務及生活服務等行業。

根據能勝任的稅務顧問的意見，自二零一六年五月一日起，此前適用於春泉產業信託房地產租賃服務按租金收入徵收的5%營業稅由按租金收入（根據適用的進項增值稅抵扣（如有））徵收的11%增值稅所取代，及此前適用於直接出售房地產物業的總代價的5%營業稅由按出售房地產物業的總代價（根據適用的進項增值稅抵扣（如有））徵收的11%增值稅所取代。由於RCA01（春泉產業信託全資擁有的特殊目的機構，擁有春泉產業信託的房地產物業（「**該物業**」））於中國被視為非居民企業，其目前不符合資格以進項增值稅抵扣扣除銷項增值稅稅負。因此，倘概無進一步稅務通告改變目前

稅務狀況，根據新增值稅制度，春泉產業信託該物業的租金收入將按租金收入的11%徵收增值稅。基於春泉產業信託的物業組合乃由該物業單獨組成，而管理人亦無意出售該物業，故管理人認為增值稅對物業出售的影響就春泉產業信託來說是非常遙遠。

根據現行中華人民共和國企業所得稅法及其實施條例，國內企業及外資企業須按稅率25%繳付標準所得稅，而於中國並無機構或場所的非居民企業（如RCA01）則須就來自中國的多種收入（包括租金收入及資本增值）按10%繳納預提所得稅以視作支付企業所得稅。目前，按租金收入10%繳納預提所得稅將於營改增改革後仍然適用於RCA01。

為減輕額外稅務負擔的影響，春泉產業信託的物業管理人（「物業管理人」）與物業的租戶（「租戶」）就所有租約（包括與春泉產業信託所有關連人士集團及關連人士的租約（定義見下文））展開重新談判，以達至將RCA01徵收的增值稅稅負全部或部分轉移至租戶，原因是大部分租戶均符合資格以進項增值稅抵扣扣除銷項增值稅稅負。有關租約包括與管理人關連人士集團（定義見於二零一五年四月十六日刊發的通函）及受託人關連人士集團（定義見春泉產業信託日期為二零一三年十一月二十五日的發售通函）的交易（「關連人士租約」）。管理人已委聘春泉產業信託的總估值師審閱經重新磋商的關連人士租約條款，而總估值師已確認，經重新磋商的關連人士租約條款大致按日常業務過程中根據一般商業條款及按當時市場定價進行，屬公平合理。管理人確認，證券及期貨事務監察委員會就關連人士交易授出有關房地產投信託基金守則第8章相關條文的豁免條件（包括年度上限）概無作出任何修改。

在此階段，物業管理人與大部分租戶已結束磋商，並與租戶重續租賃協議或簽署補充租賃協議。董事會欣然匯報，總括而言，營改增改革造成的額外稅務負擔大部分已轉移予租戶。

增值稅屬價稅分離的價外稅（就春泉產業信託而言，即房地產租賃收入），按照國際財務報告準則，收入將於扣除春泉產業信託代相關稅務機關徵收的任何增值稅後於財務報表內呈列。與去年同期實施營改增改革前的收入相比，春泉產業信託在扣除增值稅後的收入預期將會減少。在實施營改增改革後，春泉產業信託無須再支付屬於部份經營開支的營業稅，故預期春泉產業信託的經營開支，與去年同期實施營改增改革前相比，亦會相應地減少。

由於已有效地將額外增值稅稅負轉移予租戶，故預期營改增改革對春泉產業信託的物業收入淨額、淨利潤、現金流量及可供分派收入總額在其整體性而言並無重大影響。

有關財務影響的詳情將於春泉產業信託相關期間的中期／年度報告可供發佈時予以披露。

春泉產業信託的單位持有人及潛在投資者於買賣春泉產業信託單位時務請審慎行事，而倘彼等對其狀況及應採取之行動有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 段發出。

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，二零一六年七月二十五日

於本公告日期，管理人的董事為 Toshihiro Toyoshima (主席兼非執行董事)；劉展天 (執行董事) 及 Nobumasa Saeki (執行董事)；Hideya Ishino (非執行董事)；以及馬世民、邱立平及林耀堅 (均為獨立非執行董事)。