

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。

本公告僅供說明，並不構成收購、購買或認購春泉產業信託證券的邀請或要約。

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

以發行價每個認購單位 3.25 港元發行 114,884,000 個認購單位

於二零一七年四月十三日，管理人與 China Orient Stable Value Fund Limited (「認購人」) 訂立認購協議，據此，認購人有條件同意認購而管理人有條件同意促使春泉產業信託以認購價每個基金單位 3.25 港元發行 114,884,000 個新基金單位。認購價相等於 (i) 十日平均收市價 (當中將不計及春泉產業信託將於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間作出之末期分派的影響)；及(ii) 最後收市價兩者之較高者。認購價較市價不可折讓或溢價超過 20%，並須在信託契約第 7.2.2 條所載參數範圍內。

據董事於作出一切合理查詢後，盡其所知、所悉及所信，於本公告日期，認購人及其最終實益擁有人並無持有春泉產業信託任何基金單位，為獨立第三方而並非春泉產業信託之關連人士。

認購單位佔(i)於本公告日期已發行基金單位總數約 10.1%；(ii)經發行認購單位擴大之已發行基金單位數目約 9.2%。

認購單位將根據房地產投資信託基金守則第 12.2 段及信託契約第 7.1.6 條授予春泉產業信託之權限並在其範圍內發行。據此，倘發行之新基金單位總數（經若干調整後）並未令上一個財政年度結束時已發行基金單位數目增加超過 20%（或證監會可能不時規定按已發行基金單位計的其他百分比），則基金單位可於任何財政年度發行，而無須按比例向所有現有單位持有人發行，且毋須經單位持有人批准。

認購事項所得款項總額將約為 373.37 百萬港元。管理人擬將認購事項所得款項總額用作(i)提早償還部分貸款融資款項；及(ii)撥付春泉產業信託之一般營運資金需要。

管理人將向聯交所上市委員會申請批准認購單位於聯交所上市及買賣。

認購事項須待聯交所授出有關認購單位之上市批准後方告完成。因此，認購事項不一定會完成。故此，單位持有人及有意投資者於買賣春泉產業信託之證券時務請審慎行事。

於二零一七年四月十三日，管理人與認購人訂立認購協議，詳情載列如下。

認購協議

日期

二零一七年四月十三日

訂約方

(i) 管理人（以春泉產業信託管理人身份）

(ii) 認購人

據董事於作出一切合理查詢後，盡其所知、所悉及所信，於本公告日期，認購人及其最終實益擁有人並無持有春泉產業信託任何基金單位，為獨立第三方而並非春泉產業信託之關連人士。

認購事項

根據認購協議，待條件獲達成後，認購人有條件同意認購而管理人有條件同意促使春泉產業信託以認購價每個基金單位3.25港元發行114,884,000個新基金單位。

認購單位之代價約373.37百萬港元將由認購人根據認購協議於完成認購事項時以現金支付。

認購單位數目

認購單位佔(i)於本公告日期已發行基金單位總數(即1,133,178,009個基金單位)約10.1%；(ii)經發行認購單位擴大之已發行基金單位數目(即1,248,062,009個基金單位)約9.2%。

認購價

認購價每個認購單位3.25港元：

- (i) 與基金單位於認購協議日期在聯交所所報收市價3.25港元(「**最後收市價**」)相同；
- (ii) 較基金單位於緊接認購協議日期前最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價3.26港元(「**十日平均收市價**」)折讓約0.3%；及
- (iii) 較按照春泉產業信託於二零一六年十二月三十一日之綜合資產淨值約866.68百萬美元及於二零一六年十二月三十一日已發行之1,130,562,940個基金單位計算，於二零一六年十二月三十一日，單位持有人應佔經審核資產淨值約每個基金單位5.95港元折讓45.4%。

認購價由管理人與認購人經公平磋商後釐定，相等於(i)十日平均收市價(當中將不計及春泉產業信託將於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間作出之末期分派的影響)；及(ii)最後收市價兩者之較高者，認購價較市價不可折讓或溢價超過20%，並須在信託契約第7.2.2條所載參數範圍內。

管理人認為，認購協議之條款（包括認購價）乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，而認購事項符合春泉產業信託及單位持有人整體之利益。

認購單位之地位

認購單位於發行及繳足時將彼此之間及與於配發及發行認購單位日期之已發行基金單位於所有方面享有同等地位。

認購事項之條件

認購事項須待以下條件獲達成後，方告完成：

- (i) 上市委員會已批准認購單位上市及買賣；
- (ii) 在作出之時及認購事項完成日期，管理人作出之保證於所有重大方面均屬真實準確且無誤導成份；及
- (iii) 在作出之時及認購事項完成日期，認購人作出之保證於所有重大方面均屬真實準確且無誤導成份。

認購人可全權酌情豁免上述第(ii)項條件，而管理人可全權酌情豁免上述第(iii)項條件。訂約雙方均不可豁免第(i)項條件。

倘上述條件未能於認購協議日期後十個營業日（或認購協議訂約方可能互相協定之較後日期）內獲達成，則管理人及春泉產業信託於認購事項下之義務及責任將變為無效，惟先前違反認購協議所引致之申索則除外。

完成認購事項

認購事項將於以下較後日期完成：(i)於最後一項條件獲達成當日後之下一個營業日；及(ii)二零一七年四月二十日（即春泉產業信託就二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日止期間作末期分派之記錄日期後之下一個營業日）。

為免除疑問，認購單位將於發行日期後始有權參與春泉產業信託之分派，而不會參與二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間春泉產業信託之末期分派。

所得款項用途

認購事項所得款項總額將為373.37百萬港元，而經扣除由春泉產業信託之存置物業承擔的認購事項所產生顧問、註冊及其他估計費用及開支（包括專業費用及實際開支）後，認購事項估計所得款項淨額將約為372.99百萬港元（即每個基金單位約3.25港元）。管理人擬將認購事項所得款項淨額用作(i)提早償還部份春泉產業信託為數480百萬美元、年期五年之有抵押定期貸款（「**貸款融資**」）之提取款項；及(ii)撥付春泉產業信託之一般營運資金需要。

為免除疑問，發行認購單位與任何須根據房地產投資信託基金守則取得單位持有人事先批准之關連人士交易無關，亦與建議收購英國84項獨立商業物業及租約持續關連交易無關（詳情請見春泉產業信託於二零一七年三月十七日作出之公告）。

進行認購事項之理由

管理人認為，認購事項將為單位持有人帶來以下裨益：

(i) 可能增加基金單位的交易流通性

根據認購事項將予發行之認購單位將令已發行基金單位增加114,884,000個，增幅為(a)目前已發行基金單位總數10.1%；及(b)經發行認購單位擴大之已發行基金單位數目約9.2%。預期增加已發行基金單位總數將改善基金單位的交易流通性。

(ii) 改善春泉產業信託之資產負債表

於本公告日期，春泉產業信託擁有480百萬美元之融資並已悉數提取。管理人擬將認購事項所得款項總額中大部分款項用於提早償還融資之部分款項，而所得款項餘額用於春泉產業信託之一般營運資金需要。為闡明認購事項對春泉產業信託之財務狀況的影響，茲舉例說明如下：倘於二零一六年十二月三十一日將認購事項所得款項總額全數用於償還貸款融資，該還款將令春泉產業信託之資產負債比率由34.8%降至31.5%。由於根據房地產投資信託基金守則，春泉產業信託之資產負債比率被限制於45%以內，故以此方式動用認購事項之所得款項將改善春泉產業信託之資產負債狀況，並提高財務靈活性。

發行授權

認購單位將根據房地產投資信託基金守則第12.2段及信託契約第7.1.6條授予春泉產業信託之權限並在其範圍內發行，據此，倘發行之新基金單位總數（經若干調整後）並未令上一個財政年度結束時已發行基金單位數目增加超過20%（或證監會不時規定按已發行基金單位計的其他百分比），則基金單位可於任何財政年度發行，而無須按比例向所有現有單位持有人發行，且毋須經單位持有人批准。

認購單位將使於二零一六年十二月三十一日已發行基金單位總數增加約10.1%。於二零一七年三月二十七日，春泉產業信託向管理人發行2,615,069個基金單位，以償付80%管理人基本費用（「**基本費用單位**」），使已發行基金單位總數從二零一六年十二月三十一日的數目增加約0.23%。發行認購單位及基本費用單位（即合共117,499,069個基金單位）將使已發行基金單位總數從二零一六年十二月三十一日的數目增加約10.4%。因此，就不按比例方式發行基金單位而言，發行認購單位及基本費用單位在20.0%之限額內。故此，毋須就認購事項所須發行認購單位取得單位持有人之批准。

春泉產業信託並無於本公告日期前十二個月進行任何其他股本集資活動。

上市申請

管理人將向聯交所上市委員會申請批准認購單位於聯交所上市及買賣。

基金單位持有量之影響

春泉產業信託於本公告日期及緊隨認購事項完成，認購單位發行後（假設基金單位持有量並無其他變動）的基金單位持有量如下（僅供說明用途）：

單位持有人	於本公告日期之現有基金單位持有量		緊隨認購事項完成後之基金單位持有量	
	基金單位數目	概約百分比 (%)	基金單位數目	概約百分比 (%)
關連人士				
RCA Fund	345,204,000	30.5	345,204,000	27.7
春泉資產管理有限公司	19,661,009	1.7	19,661,009	1.6
董事及高級行政人員	2,293,000	0.2	2,293,000	0.2
獨立第三方				
認購人	0	0	114,884,000	9.2
其他公眾單位持有人	766,020,000	67.6	766,020,000	61.4
總計	1,133,178,009	100	1,248,062,009	100

據董事於作出一切合理查詢後，盡其所知、所悉及所信，於認購事項完成後，認購人及其最終實益擁有人將不會成為重要大持有人或春泉產業信託之關連人士。

據董事於作出一切合理查詢後，盡其所知、所悉及所信，根據香港公司收購及合併守則，認購人與其他單位持有人並非一致行動或被假定為一致行動，而向認購人發行認購單位不會令認購人及其一致行動人士（如有）一方產生須根據香港公司收購及合併守則規則26作出強制性全面要約之責任。

對每個基金單位資產淨值之影響

春泉產業信託於二零一六年十二月三十一日之經審核資產淨值為 866.68 百萬美元。於本公告日期及緊隨認購事項完成，認購單位發行後（假設資產淨值並無變動），春泉產業信託每個基金單位之資產淨值分別為 5.95 港元及 5.69 港元，茲作說明。

如上文所述，管理人認為，認購事項可能增加春泉產業信託基金單位的交易流通性，並改善春泉產業信託的資產負債表。由於此等原因，管理人認為，認購協議（包括認購價）之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且認購事項符合春泉產業信託及單位持有人的整體利益。

豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第 6.2 條項下的估值規定及第 10.7(B)(IV)條項下的規定

管理人已申請按下列基準就建議認購事項豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第6.2條項下的估值規定及第10.7(b)(iv) 條項下的規定（「申請豁免」）：

- (a) 當合適市況及機會出現時，春泉產業信託把握機會，在短通知期及短時間內高效地透過進行認購籌集資金乃屬合宜，並符合春泉產業信託及其單位持有人的利益。倘主要估值師須重估春泉產業信託的全部組合，而管理人須就認購事項刊發單位持有人通函，管理人難以在短通知期及短時間內進行認購事項把握上述機會；而上市公司在短通知期及短時間內進行類似認購屬普遍情況，故提呈毋須取得／刊發有關資料；
- (b) 認購價相等於 (i)十日平均收市價（當中將不計及春泉產業信託將於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間作出之末期分派的影響）；及(ii)最後收市價兩者之較高者，認購價較市價不可折讓或溢價超過20%，並須在信託契約第7.2.2條所載參數範圍內，以確保認購單位可鑒於現行市況按公平及透明原則定價；故提呈毋須透過重估春泉產業信託之組合達到該目標；
- (c) 管理人將：(i)就認購事項刊發公告，當中載有所有有關認購事項之相關詳情，以確保認購事項之詳情獲公平披露且具透明度；(ii)確保認購事項乃按就認購事項作出之公告所載方式進行；及(iii)確保認購事項乃根據信託契約條文及房地產投資信託基金守則第12.2段規限範圍內進行；且基於已有該等披露及因毋須單位持有人批准亦可進行認購事項，故現提呈單位持有人，通函不會為單位持有人提供更多相關資料，因此毋須刊發有關通函；
- (d) 管理人認為認購事項符合春泉產業信託及單位持有人整體之最佳利益；及

- (e) 春泉產業信託所持地產的估值報告載於春泉產業信託刊發的下一份年報，即春泉產業信託將於二零一七年四月刊發之截至二零一六年十二月三十一日止年度年報。

在以下條件規限下，證監會已授出該項豁免：

- (a) 認購事項及認購單位發行須嚴格按照本公告所載方式並遵守信託契約之條文進行；
- (b) 管理人須根據房地產投資信託基金守則第 10.3 及 10.4(k)條就認購事項之詳情發出公告，當中載；及
- (c) 房地產投資信託基金守則第12.2條項下准許的一般授權足以覆蓋認購單位之發行，而根據該規則毋須取得單位持有人之批准。

進一步公告

管理人將於：(a)取得聯交所上市委員會就批准認購單位於聯交所上市及買賣授出的原則上批准當日；(b)根據認購事項發行認購單位當日；及(c)根據適用監管規定（包括但不限於房地產投資信託基金守則）於須要時候另行作出公告。

認購事項須待聯交所授出有關認購單位之上市批准後方告完成。因此，認購事項不一定會完成。故此，單位持有人及有意投資者於買賣春泉產業信託之證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有規定外，下列詞彙具備以下涵義：

「條件」	「認購事項之條件」一段所載認購事項之條件
「關連人士」	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「董事」	管理人的董事
「貸款融資」	春泉產業信託為數 480 百萬美元、年期五年之有抵押定期貸款
「港元」	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	按房地產投資信託基金守則，並非春泉產業信託關連人士之人士
「管理人」	春泉資產管理有限公司(以春泉產業信託管理人身份)，根據香港法例註冊成立之公司
「市價」	具信託契約之條款所賦予涵義，即最後收市價及十日平均收市價兩者之較高者
「房地產投資信託基金守則」	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則，現時已經修訂、補充或以其他方式修改版本
「證監會」	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	香港法例第 571 章證券及期貨條例，現時已經修訂、補充或以其他方式修改版本
「重大持有人」	具房地產投資信託基金守則之條款所賦予涵義
「春泉產業信託」	春泉產業信託，一個以單位信託形式組成並根據證券及期貨條例第 104 條獲認可的香港集體投資計劃
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	China Orient Stable Value Fund Limited，據董事作出一切合理查詢後，盡其所知、所悉及所信，並非春泉產業信託的關連人士

「認購事項」	認購人根據並受限於認購協議所載條款及條件認購認購單位的事項
「認購協議」	管理人與認購人訂立日期為二零一七年四月十三日之認購協議，據此，認購人同意認購而管理人同意促使春泉產業信託發行認購單位
「認購價」	每基金單位 3.25 港元
「認購單位」	春泉產業信託根據認購事項將發行之 114,884,000 個新單位基金
「信託契約」	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（可不時經任何補充契約修訂及補充）
「基金單位」	春泉產業信託中一個無分割基金單位
「單位持有人」	任何於單位持有人登記處登記持有基金單位的人士
「美元」	美國法定貨幣美元

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）
管理人主席
Toshihiro Toyoshima 先生

香港，二零一七年四月十三日

於本公告日期，管理人之董事為 Toshihiro Toyoshima（主席兼非執行董事）；劉展天、Nobumasa Saeki 及梁國豪（均為執行董事）；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）。