

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

關連人士交易

提早償還現有銀行貸款以及 新定期貸款及無承諾循環融資

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**」)欣然宣佈，於二零一四年十二月十九日，春泉產業信託透過其特殊目的機構RCA01(「**借款人**」)接納及同意由澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司(「**ANZ**」)、德意志銀行，倫敦分行(「**DB**」)及瑞士信貸集團，新加坡分行(統稱「**MLAUB**」，即主要牽頭安排行、包銷商及賬簿**管理人**)以具法律約束力形式發出之承諾函(「**承諾函**」)，內容有關五年期浮息抵押定期貸款融資480百萬美元(「**新抵押定期貸款**」)及新無承諾循環融資20百萬美元(「**循環融資**」)(統稱「**新定期貸款融資**」)。

借款人擬利用新定期貸款融資項下可用資金提早償還借款人將於二零一六年一月二十七日到期(其後可選擇進一步延期一年)之現有抵押定期貸款融資465百萬美元(「**現有定期貸款融資**」)、撥付借款人就新定期貸款融資已經及將會產生之費用及開支及／或應付一般營運資金需求。

背景

於二零一三年一月十日，春泉產業信託透過借款人與ANZ及其他放貸銀行就現有定期貸款融資訂立融資協議，涉及為期三年之抵押定期貸款融資515百萬美元，貸款年浮息利率按三個月倫敦銀行同業拆息加3.5厘計算。現有定期貸款融資將於二零一六年一月二十七日到期(其後可選擇進一步延期一年)。借款人亦已訂立名義本金額為515百萬美元之利率上限安排，以經濟方式對沖現有定期貸款融資產生之利率風險。

春泉產業信託上市後，借款人於二零一四年一月二十八日提早償還現有定期貸款融資本金其中50百萬美元。由於提早償還本金，現有定期貸款融資之名義本金額減至465百萬美元。

提早償還現有銀行貸款以及新定期貸款及無承諾循環融資

於二零一四年十二月十九日，借款人接納及同意由MLAUB以具法律約束力形式發出之承諾函，內容有關五年期抵押定期貸款融資480百萬美元，該貸款年浮息利率按三個月倫敦銀行同業拆息加2.75厘計算，及新無承諾循環融資20百萬美元，該貸款年浮息利率按三個月倫敦銀行同業拆息加2.75厘計算。新定期貸款融資之最終到期日將為首次提款日期起計五年減一日。借款人擬於二零一五年四月提取新抵押定期貸款。承諾函反映借款人及MLAUB就新定期貸款融資所協定之一般重要條款，惟仍須待反映新定期貸款融資之最終協議作實。擬定管理人將於簽訂新定期貸款融資時（預期將於二零一五年第一季度進行）另行刊發公告。

借款人擬利用新定期貸款融資項下可用資金提早償還借款人將於二零一六年一月二十七日期到（其後可選擇進一步延期一年）之現有定期貸款融資合共465百萬美元、撥付借款人就新定期貸款融資已經及將會產生之費用及開支及／或應付一般營運資金需求。

新定期貸款融資將由春泉產業信託之受託人德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）擔保。受託人之擔保須受條件規限，其作為擔保人之責任將以其作為春泉產業信託受託人而持有之資產總值為限。

為以同等權益及按比例基準擔保借款人於新定期貸款融資項下之責任，抵押代理人將獲任命代表各新定期貸款融資放貸銀行持有抵押組合。抵押代理人之身分將於簽訂新定期貸款融資時由管理人另行刊發公告確認。

新定期貸款融資將包含若干慣常契諾，限制借款人（其中包括）以本身資產設置抵押或處置有關資產及產生額外債務，惟若干協定例外情況（包括(i) 春泉產業信託可產生額外最高達貸款價值比率45%之債務；及(ii)春泉產業信託可出售借款人之股份，惟須獲貸款人同意方告作實）除外。新定期貸款融資亦須受提款先決條件規限，包括但不限於：(i)完善借款人所持物業之按揭（有關物業，即中國北京朝陽區79及81號建國路華貿中心一座及二座，與現有定期貸款融資項下所按揭之物業相同）；(ii)簽訂相關貸款及抵押文件（包括物業管理協議之轉讓契據（定義見春泉產業信託日期為二零一三年十一月二十五日之發售通函（「發售通函」））、借款人股權抵押、租賃項下應收款項質押及借款人若干銀行帳戶之質押、轉讓或其他抵押）；及(iii)受託人之擔保。

儘管提早償還現有定期貸款融資，現仍持有的利率上限安排（原訂作對沖現有定期貸款融資之利率風險，故與新定期貸款融資並無關連），即就相關本金額515百萬美元已鎖定倫敦銀行同業拆息1.3厘為上限直至該利率上限安排於二零一六年一月到期（詳情已於發售通函披露）為止，將仍然生效及存在。目前，管理人不擬將現有利率上限安排於二零一六年一月到期時延期。截至本公告日期，借款人並未就新定期貸款融資訂立任何利率對沖安排（包括利率上限安排）。管理人將密切監察匯率及利率走勢，並可能因應市況考慮就新定期貸款融資設立匯率及利率對沖安排。管理人確認並無其他現有利率掉期或對沖安排。

取得融資之益處

倘MLAUB及任何放貸銀行提供融資，管理人認為，春泉產業信託之流動資金及財務資源將有所提升：

- (i) 春泉產業信託之資本架構亦將受惠於較長期融資而優化，減低更頻繁地進行再融資之壓力；及
- (ii) 受惠於目前低利率環境及春泉產業信託之上市地位，管理人得以按較低息差取得融資（現有定期貸款融資之息差為350個基點，而新定期貸款融資之息差僅為275個基點），意味春泉產業信託可受惠於未來五年內減低息差之益處。

由於新定期貸款融資將主要用作再融資現有定期貸款融資、撥付借款人就新定期貸款融資已經及將會產生之費用及開支以及應付一般營運資金需求，故訂立新定期貸款融資不會對春泉產業信託之資產負債比率（目前低於證券及期貨事務監察委員會所頒佈房地產投資信託基金守則（「**房地產投資信託守則**」）准許之45%上限）構成重大影響。

假設本金總額為500百萬美元之新定期貸款融資獲全面提取，春泉產業信託之資產負債比率將由二零一四年六月三十日約33.5%增至約35.7%。

假設本金總額為480百萬美元之新抵押定期貸款獲全面提取，春泉產業信託之資產負債比率將由二零一四年六月三十日約33.5%增至約34.7%。

預期新定期貸款融資不會對春泉產業信託於二零一四年六月三十日之最近期未經審核財務報表所示財務狀況構成重大影響。

提早償還現有定期貸款融資將不會產生任何罰款、費用及／或開支，前提為現有定期貸款之預付款項乃於利息支付日期（定義見現有定期貸款融資文件）作出。

關連人士交易

DB（作為MLAUB及新定期貸款融資其中一名貸款人）僅由於作為受託人之聯繫人（定義見房地產投資信託守則）而屬春泉產業信託之關連人士。因此，根據房地產投資信託守則第8章，借款人與（其中包括）DB訂立承諾函及其項下擬進行交易構成春泉產業信託之關連人士交易。

誠如發售通函所披露，管理人已就DB集團向春泉產業信託以及春泉產業信託直接或間接擁有及控制之公司提供「一般銀行及金融服務」獲香港證券及期貨事務監察委員會豁免其嚴格遵守房地產投資信託守則第8章項下披露及申報及單位持有人批准之規定，惟須受若干條件規限。DB將提供之新貸款符合「一般銀行及金融服務」的定義。因此，訂立承諾函及其項下擬進行交易均可獲豁免遵守房地產投資信託守則第8章項下單位持有人批准以及若干披露及申報規定。然而，春泉產業信託將根據所獲授豁免於年報披露有關新定期貸款融資之若干資料。

所有新定期貸款融資訂約方（DB除外）均為獨立第三方。

經審慎考慮新定期貸款融資之條款後，董事會（包括獨立非執行董事）信納：(i) 儘管提供及接納承諾函構成房地產投資信託守則第8章項下關連人士交易，惟提供及接納承諾函以及其項下擬進行交易符合公平磋商原則及一般商業條款，屬公平合理並符合春泉產業信託及春泉產業信託單位持有人整體利益；及(ii)承諾函與春泉產業信託之投資目標及策略貫徹一致。

受託人確認對管理人進行承諾函項下擬進行交易並無異議。

本強制性公告根據房地產投資信託守則第8.14、第10.3及第10.4(d)條發出。

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，二零一四年十二月十九日

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* (執行董事)及 *Nobumasa Saeki* (執行董事)；*Hideya Ishino* (非執行董事)；及馬世民及邱立平 (均為獨立非執行董事)。