

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。

# 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

- (1) 建議出售春泉資產管理有限公司之股份
- (2) 建議認購及購買AD CAPITAL CO., LTD之股份
- (3) 若干有關現有伊藤忠商事租賃交易之  
持續關連人士交易

#### 建議出售春泉資產管理有限公司之股份

春泉資產管理有限公司(「**管理人**」)(為春泉產業信託(「**春泉產業信託**」)的管理人)之董事會(「**董事會**」)欣然宣佈，管理人之控權實體(房地產投資信託基金守則所定義者)AD Capital Co., Ltd.(「**AD Capital**」)於二零一五年三月二十四日與春泉產業信託之獨立第三方Huamao Property Holdings Ltd.(「**Huamao HD**」)訂立股份轉讓協議(「**股份轉讓協議**」)，AD Capital同意出售及Huamao HD同意購買管理人的882,000股股份(「**股份轉讓**」)，佔截至本公告日期管理人已發行股本總額的9.8%，惟須遵守股份轉讓協議之條款及條件。預期股份轉讓將於二零一五年四月完成。完成後，AD Capital及Huamao HD將分別持有管理人已發行股本總額的90.2%及9.8%。

## 建議認購及購買AD CAPITAL CO., LTD之股份(「股份交易」)

於二零一五年三月二十四日，管理人之控權實體(房地產投資信託基金守則所定義者)AD Capital與春泉產業信託之獨立第三方伊藤忠商事株式会社(「伊藤忠商事」)訂立股份認購協議(「股份認購協議」)，伊藤忠商事同意認購AD Capital的266股股份，於建議股份交易後，約佔AD Capital已發行股本的14.3%，惟須遵守股份認購協議的條款及條件。

管理人亦自AD Capital接獲通知，於二零一五年三月二十四日，ASUKA Holdings Co., Ltd.(「ASUKA Holdings」)與伊藤忠商事訂立股份購買協議(「股份購買協議」)，ASUKA Holdings同意出售及伊藤忠商事同意購買AD Capital的260股股份，於建議股份交易後，約佔AD Capital已發行股本的14.0%，惟須遵守股份購買協議的條款及條件。

完成建議股份交易須遵守股份認購協議及股份購買協議分別所載之條款及條件，包括：

- (a) 管理人須獲得春泉產業信託獨立基金單位持有人之批准予以增加管理人的REIT管理人關連人士集團(定義見春泉產業信託之發售通函)持續關連人士交易的年度上限；及
- (b) AD Capital須滿足適用於在日本金融廳登記的金融機構的監管要求。

完成股份認購協議及股份購買協議所涉股份交易後，伊藤忠商事將持有526股股份，佔AD Capital已發行股本總額的28.3%。日本政策投資銀行(「日本政策投資銀行」)及ASUKA Holdings將分別持有AD Capital已發行股本總額約37.7%及約23.7%。AD Capital若干管理層成員共同持有已發行股本總額餘下10.3%。

伊藤忠商事是全球最知名的綜合性貿易公司之一，二零一四年在全球500強企業中排名第183位。

### 若干有關現有伊藤忠商事租賃交易之持續關連人士交易

根據房地產投資信託基金守則第8.1條，房地產投資信託基金之關連人士其中包括管理人之「有聯繫公司」(房地產投資信託基金守則所定義者)。

伊藤忠商事為春泉產業信託物業的若干辦公場所之現有租戶。完成建議股份交易後，伊藤忠商事將成為管理人的「有聯繫公司」，因此根據房地產投資信託基金守則，成為春泉產業信託的「關連人士」。因此，春泉產業信託與伊藤忠商事之間的租賃交易視為一項「關連人士交易」。管理人會徵求獨立基金單位持有人批准延長豁免嚴格遵守披露規定至截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度及增加相關持續關連人士交易年度上限。根據房地產投資信託基金守則第10章，管理人將以通函形式向基金單位持有人發出建議延期及修訂之披露詳情。

## 建議出售春泉資產管理有限公司之股份

### A. 建議出售股份

管理人董事會（為春泉產業信託的管理人）欣然宣佈，管理人之控權實體（房地產投資信託基金守則所定義者）AD Capital於二零一五年三月二十四日與春泉產業信託之獨立第三方Huamao HD訂立股份轉讓協議，AD Capital同意出售及Huamao HD同意購買管理人的882,000股股份，佔截至本公告日期管理人已發行股本總額的9.8%，惟須遵守股份轉讓協議之條款及條件。預期股份轉讓將於二零一五年四月完成。

建議股份轉讓前，AD Capital持有管理人全部已發行股本總額。完成後，AD Capital及Huamao HD將分別持有管理人已發行股本總額的90.2%及9.8%。股份轉讓完成後，管理人董事會組成不會有任何變動。

下圖顯示完成建議股份轉讓前(圖1)及完成建議股份轉讓後(圖2)管理人的股權架構。

圖1 — 完成股份轉讓前的股權架構



圖2 — 完成股份轉讓後的股權架構



管理人相信股份轉讓不會影響春泉產業信託的財務狀況、業務及經營。

## B. 有關HUAMAo HD

Huamao HD為根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司。其間接持有北京國華置業有限公司(「國華」)87%的股份，國華為中國的房地產開發公司及北京華貿中心建築群(「華貿中心建築群」)的原開發商。國華全資擁有華貿中心建築群寫字樓三座，及擁有部分華貿中心建築群若干其他資產，包括購物區、酒店及住宅單元。

完成股份轉讓協議所涉股份轉讓後，根據房地產投資信託基金守則第8.1條，Huamao HD並不會成為春泉產業信託的「關連人士」。管理人將於股份轉讓完成後另行刊發公告。

## C. 股份轉讓之原因

春泉產業信託之物業目前包括華貿中心寫字樓1座的所有辦公樓層(包括第4層至28層及第16層的設備及緊急避難樓層，(該層無可出租空間))及寫字樓2座(包括第4層至32層及第20層的設備及緊急避難樓層，(該層無可出租空間))以及位於該兩棟辦公樓地庫的合共約600個停車位(「物業」)。

作為華貿中心建築群的原開發商，國華代表華貿中心建築群就各個方面(如有關華貿中心建築群周邊基礎設施發展及城市規劃)協助與政府部門聯絡。國華亦協助實行華貿中心建築群周邊公用設施之主要維護活動。

管理人認為引進Huamao HD作為管理人的非主要股東有利於管理人及春泉產業信託。股份轉讓後，預期管理人將就有關維護及改善華貿中心建築群周邊公用設施的未來需求及重點與國華進行更及時及有效的溝通。預期這有助維持華貿中心建築群作為北京優質多用途綜合體的市場地位，受益春泉產業信託之基金單位持有人。

## 建議認購及購買AD CAPITAL CO., LTD之股份

### A. 建議認購及購買股份

於二零一五年三月二十四日，管理人之控權實體(房地產投資信託基金守則所定義者)AD Capital與春泉產業信託之獨立第三方伊藤忠商事訂立股份認購協議，AD Capital同意配發及發行，而伊藤忠商事同意認購AD Capital的266股股份，於建議股份交易後，約佔AD Capital已發行股本的14.3%，惟須遵守股份認購協議的條款及條件。

股份交易完成後，管理人董事會組成不會有任何變動。

管理人亦自AD Capital接獲通知，於二零一五年三月二十四日，ASUKA Holdings與伊藤忠商事訂立股份購買協議，ASUKA Holdings同意出售及伊藤忠商事同意購買AD Capital的260股股份，於建議股份交易後，約佔AD Capital已發行股本的14.0%，惟須遵守股份購買協議的條款及條件。

完成建議股份交易須遵守股份認購協議及股份購買協議分別所載之條款及條件，包括：

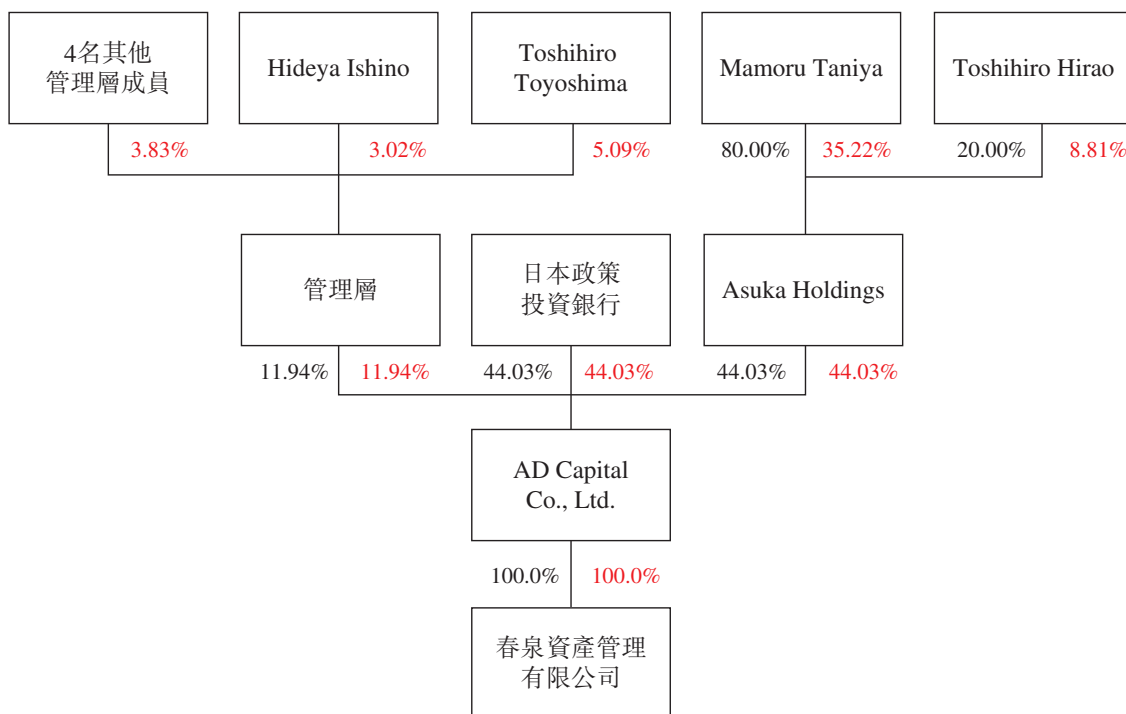
- (a) 管理人須獲得春泉產業信託獨立基金單位持有人之批准予以增加管理人的REIT管理人關連人士集團(定義見春泉產業信託之發售通函)持續關連人士交易年度上限；及
- (b) AD Capital須滿足適用於在日本金融廳登記的金融機構的監管要求。

管理人獲悉，預期建議股份交易將於二零一五年五月完成。管理人將於股份交易完成後另行刊發公告。

完成股份認購協議及股份購買協議所涉股份交易後，伊藤忠商事將持有526股股份，佔AD Capital已發行股本總額的28.3%。日本政策投資銀行及ASUKA Holdings將分別持有AD Capital已發行股本總額的約37.7%及約23.7%。AD Capital若干管理層成員共同持有已發行股本總額的餘下10.3%。

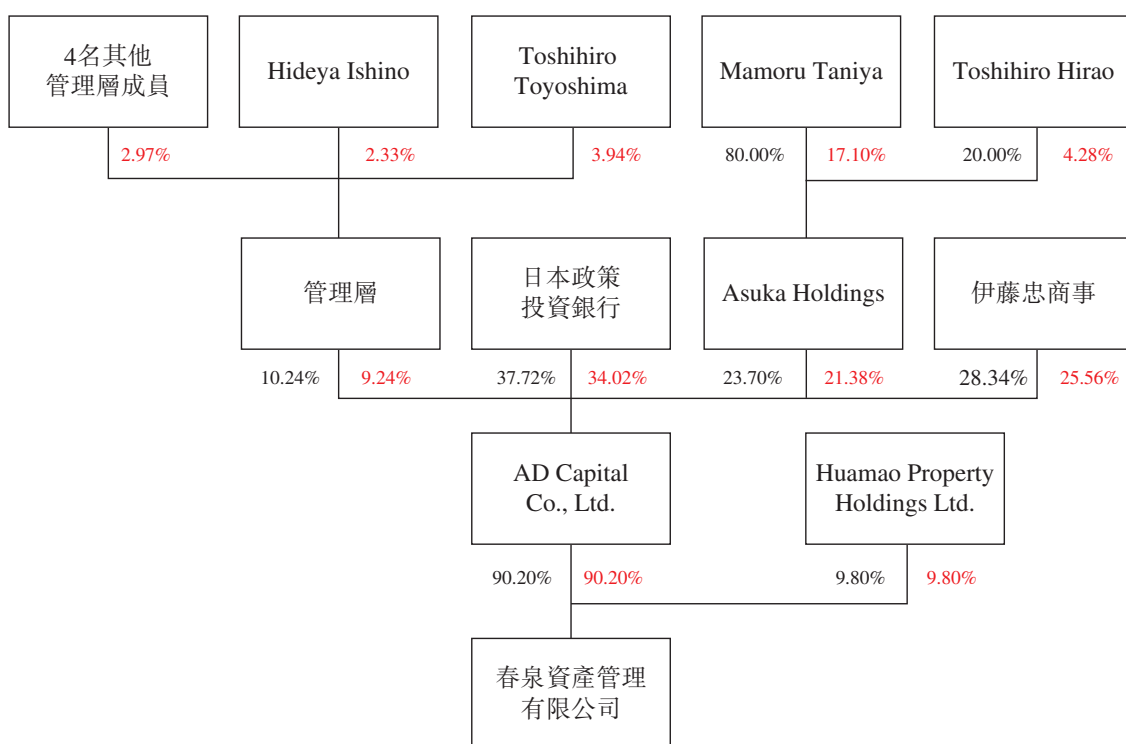
下圖顯示完成建議股份交易前(圖1)及完成建議股份交易後(圖2)管理人的股權架構。

圖1 — 完成股份交易前的股份架構



黑色數字表示直接持有權益百分比。紅色數字表示持有管理人最終權益百分比。

圖2 — 完成股份交易(及股份轉讓)後的股份架構



黑色數字表示直接持有權益百分比。紅色數字表示持有管理人最終權益百分比。

管理人相信股份交易不會影響春泉產業信託的財務狀況、業務及經營。

## B. 有關伊藤忠商事

伊藤忠商事是全球最知名的綜合性貿易公司之一，二零一四年在全球500強企業中排名第183位。其貿易業務遍佈全球，於世界65個國家和地區擁有130個據點。伊藤忠商事於一九五零年於大阪證券交易所及東京證券交易所上市。伊藤忠商事在紡織品、機械、金屬、礦物質、能源、化工品、糧油食品、信息通信技術、一般產品、保險、物流、建設、房地產及金融等各領域從事國內貿易、進出口貿易以及海外貿易，其亦於國內外從事業務投資。於二零一四年三月三十一日(根據美國公認會計原則)，伊藤忠商事總資產為78,484億日元及母公司應佔股東權益為21,470億日元。二零一三年之會計年度(截至二零一四年三月三十一日)，伊藤忠商事總收益為55,309億日元，淨溢利為3,103億日元。



## C. 建議股份交易之原因

AD Capital為日本政策投資銀行、Asuka Holdings及若干少數管理層股東擁有之私募股權投資公司。AD Capital主要在日本、中國及亞洲其他地區投資有增長潛力行業的公司及項目並選擇性投資房地產行業。作為管理人的控股公司，AD Capital就潛在房地產投資機遇與管理人保持持續溝通。

伊藤忠商事是日本領先的貿易集團及全球500強企業之一。伊藤忠商事業務遍佈65個全球國家及地區，於各個市場均有廣泛的業務聯繫及熟悉當地業務運作。其房地產分部服務範圍主要為日本及亞洲其他部分，涵蓋房地產的開發及建設以至銷售、營運、租賃、中介及財務管理。

AD Capital認為，通過伊藤忠商事參與AD Capital之持股而與伊藤忠商事建立更緊密的業務關係，有助於其利用伊藤忠商事之經驗及資源，促進日後有關房地產區域之業務機遇的合作，包括發掘並向春泉產業信託提供潛在的房地產投資機遇，從而加強春泉產業信託的長期發展前景。

目前，管理人並無與伊藤忠商事就日後房地產投資的任何合作機遇進行討論。

### 若干有關現有伊藤忠商事租賃交易之持續關連人士交易

根據房地產投資信託基金守則第8.1條，房地產投資信託基金之關連人士其中包括管理人之「有聯繫公司」(房地產投資信託基金守則所定義者)。

房地產投資信託基金守則第8.14段規定，應公佈所有關連人士交易，除非有關交易之價值不超過1百萬港元，屬房地產投資信託基金守則第8.9段或第8.10段的關連人士交易外。

伊藤忠商事為物業之現有租戶，就物業之寫字樓2座若干區域持有為期三年的租約，自二零一三年四月一日開始至二零一六年三月三十一日屆滿(「伊藤忠商事租賃交易」)。伊藤忠商事租賃交易乃於春泉產業信託之日常及一般業務過程中進行，及按正常商業條款基於當時市價訂立。就伊藤忠商事租賃交易，伊藤忠商事於一個財政年度向春泉產業信託支付之年租金總額超過1百萬港元。



完成股份認購協議及股份購買協議所涉股份交易後，伊藤忠商事將成為管理人的「有聯繫公司」，因此，根據房地產投資信託基金守則第8.1條，成為春泉產業信託的「關連人士」。因此，伊藤忠商事將成為「REIT管理人關連人士集團」之成員，伊藤忠商事租賃交易視為「春泉產業信託集團與REIT管理人關連人士集團之間的租賃交易」(請參閱下段)類別下的關連人士交易。

如春泉產業信託於二零一三年十一月二十五日之發售通函所披露，受若干條件規限下，管理人就「春泉產業信託集團與REIT管理人關連人士集團之間的租賃交易」，自香港證券及期貨監察委員會獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章披露規定及(如適用)及獨立基金單位持有人之批准，直至二零一五年十二月三十一日(包括該日)止(「初步豁免」)。經計及伊藤忠商事租賃交易，租賃交易截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之現有年度上限將超過初步豁免之年度貨幣限額。

管理人會徵求獨立基金單位持有人批准延長初步豁免至截至二零一七年十二月三十一日止三個完整財政年度及提高相關關連人士交易年度上限。根據房地產投資信託基金守則第10章，管理人將以通函形式向基金單位持有人發出建議延期及修訂之披露詳情。

## 一般資料

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3條作出。

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，二零一五年三月二十六日

於本公告日期，管理人之董事為Toshihiro Toyoshima(主席兼非執行董事)；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)。