

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港交易及結算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。

本公告僅供參考，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

公告

涉及場外基金單位回購
之關連交易

管理人之財務顧問



獨立董事委員會、獨立單位持有人及
受託人之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

回購協議

於二零二三年五月二十五日，管理人與BT Cayman訂立回購協議，據此，管理人(為及代表春泉產業信託並以其管理人身份行事)有條件同意購買且BT Cayman有條件同意出售無附帶產權負擔的回購基金單位(相當於BT Cayman持有的所有63,235,000個基金單位及佔於本公告日期已發行基金單位總數的約4.23%)連同其附帶的所有權利(包括於完成日期或之後宣派、作出或支付任何分派的所有權利)。

意見及推薦意見

董事

考慮到本公告「B. 基金單位回購之理由及裨益」一節所載基金單位回購的理由及裨益，董事（經考慮管理人於房地產投資信託基金守則及信託契約項下的職責後）認為(a)基金單位回購及回購協議的條款屬公平合理；(b)基金單位回購及回購協議按公平基準及正常商業條款進行；(c)基金單位回購及回購協議符合房地產投資信託基金守則及信託契約，與春泉產業信託的投資目標及策略相一致，且符合春泉產業信託及單位持有人的整體利益。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已成立，以就基金單位回購及回購協議向獨立單位持有人提供意見。獨立董事委員會包括所有非執行董事（包括獨立非執行董事）（即Toshihiro Toyoshima先生、Hideya Ishino先生、馬世民先生、邱立平先生及林耀堅先生，彼等均未於基金單位回購中擁有任何直接或間接權益（除為單位持有人時外））。

獨立財務顧問

經獨立董事委員會批准後，獨立財務顧問已獲委任，以就基金單位回購及回購協議是否公平合理以及投票事宜向獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人提供意見。

受託人

基於及僅依賴以下各項：(1)董事會在本公告中的意見以及管理人提供的資料及保證；(2)將載於通函內的獨立財務顧問意見函件；(3)將載於通函內的獨立董事委員會意見函件，並經考慮其於信託契約及房地產投資信託基金守則中規定的職責後，受託人：

- (a) 不反對管理人進行基金單位回購及回購協議，惟須經獨立單位持有人批准；
- (b) 認為基金單位回購及回購協議與春泉產業信託的投資政策一致，且遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；及

(c) 認為基金單位回購及回購協議(i) 條款屬公平合理；(ii) 按正常商業條款釐定；及(iii) 符合春泉產業信託及單位持有人的整體的利益。

監管涵義

回購守則

基金單位回購構成春泉產業信託根據回購守則進行場外基金單位回購。管理人已根據回購守則第2條向執行人員申請批准基金單位回購。執行人員的批准(倘授出)，通常須待(其中包括)基金單位回購及回購協議以投票方式獲得親身或委任代表出席春泉產業信託股東大會的獨立單位持有人最少四分之三的票數批准後，方可作實。

基金單位回購須待(其中包括)其獲得執行人員的批准後，方告完成。因此，除非執行人員根據回購守則第2條批准基金單位回購，否則春泉產業信託將不會進行基金單位回購。

根據回購守則、收購守則、房地產投資信託基金守則、上市規則及信託契約的規定，BT Cayman、其聯繫人及其一致行動人士(包括 Spirit Cayman)就將於特別大會上提呈以批准基金單位回購及回購協議的決議案放棄投票。於本公告日期，BT Cayman、其聯繫人及其一致行動人士(包括 Spirit Cayman)實益持有232,787,089個基金單位，佔於本公告日期已發行基金單位總數的約15.59%，並包括BT Cayman持有的63,235,000個基金單位及 Spirit Cayman持有的169,552,089個基金單位。PAG為擁有BT Cayman及 Spirit Cayman全部股本的有限合夥企業普通合夥人的間接控股股東。

於本公告日期，管理人認為，除並非獨立單位持有人的單位持有人外，概無單位持有人須就批准基金單位回購及回購協議的決議案放棄投票。

房地產投資信託基金守則

於本公告日期，BT Cayman及Spirit Cayman分別持有63,235,000個及169,552,089個基金單位，分別佔已發行基金單位總數的約4.23%及11.35%。PAG為下列公司的間接控股股東：(a) SCREP V Management (Cayman), LLC，即Secured Capital Real Estate Partners V, L.P. 普通合夥人，而Secured Capital Real Estate Partners V, L.P. 擁有BT Cayman全部股本；及(b) SCREP VI Management, LLC，即SCREP VI Holdings, L.P. 的普通合夥人，而SCREP VI Holdings, L.P. 擁有Spirit Cayman的全部股本。由於PAG及Spirit Cayman各自有權行使或控制行使春泉產業信託任何股東大會上10%或以上的投票權，PAG及Spirit Cayman均為春泉產業信託的主要單位持有人。鑒於SCREP V Management (Cayman), LLC (其中PAG為間接控股股東) 與Secured Capital Real Estate Partners V, L.P. (擁有BT Cayman的全部股本)之間的普通合夥人關係，根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段，BT Cayman為主要股東(即PAG)的聯繫人，故為春泉產業信託的關連人士。因此，基金單位回購構成春泉產業信託的關連方交易。由於有關回購協議的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，基金單位回購將遵守房地產投資信託基金守則第8章的公告、報告及年度審核規定，惟獲豁免遵守單位持有人批准規定。

信託契約

根據信託契約第8.2條，管理人獲批准回購或贖回任何基金單位，只要管理人的任何基金單位回購或贖回乃根據證監會發佈的相關守則及指引(包括回購守則及收購守則)以及適用法律法規進行。由於信託契約包含所參考回購守則及收購守則項下的相關規定，根據信託契約的規定，亦須獲得「E. 監管涵義-回購守則」一節所載回購守則項下所規定的相同單位持有人的批准(即以投票方式獲得親身或委任代表出席春泉產業信託股東大會的獨立單位持有人最少四分之三的票數批准)。

一般資料

本公司謹訂於二零二三年六月二十三日下午四時正假座香港夏慤道18號海富中心1座2401-2室舉行特別大會，以考慮及批准(其中包括)基金單位回購及回購協議。

通函將於二零二三年五月二十七日或之前刊發及寄發予單位持有人，當中載有(其中包括)：(i)基金單位回購及回購協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就基金單位回購及回購協議發表的意見函件；及(iii)獨立財務顧問就基金單位回購及回購協議致獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人的意見函件。

春泉產業信託的單位持有人及潛在投資者務請注意，建議的基金單位回購受限於本公告所載的條件，故建議的基金單位回購可能會或可能不會進行。因此，彼等於買賣基金單位時務須審慎行事。

A. 基金單位回購

於二零二三年五月二十五日，管理人與BT Cayman訂立回購協議，據此，管理人(為及代表春泉產業信託並以其管理人身份行事)有條件同意購買且BT Cayman有條件同意出售無附帶產權負擔的回購基金單位(相當於BT Cayman持有的所有63,235,000個基金單位及佔於本公告日期已發行基金單位總數的約4.23%)連同其附帶的所有權利(包括於完成日期或之後宣派、作出或支付任何分派的所有權利)。

回購協議

各方

賣方： BT Cayman

買方： 管理人(為及代表春泉產業信託並以其管理人身份行事)

回購基金單位

回購基金單位為63,235,000個，相當於BT Cayman持有的所有基金單位及佔於本公告日期1,493,567,431個已發行基金單位的約4.23%。此外，回購基金單位佔BT Cayman及其一致行動人士(包括Spirit Cayman)於本公告日期持有的所有基金單位約27.16%。

代價

回購基金單位的回購價均為2.3810港元，較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每個基金單位2.2800港元溢價約4.43%；
- (ii) 直至最後交易日(包括該日)前五個交易日基金單位在聯交所所報之平均收市價每個基金單位約2.3300港元溢價約2.19%；
- (iii) 直至最後交易日(包括該日)前十個交易日基金單位在聯交所所報之平均收市價每個基金單位約2.3450港元溢價約1.54%；
- (iv) 直至最後交易日(包括該日)前二十個交易日基金單位在聯交所所報之平均收市價每個基金單位約2.3505港元溢價約1.30%；
- (v) 直至最後交易日(包括該日)前三十個交易日基金單位在聯交所所報之平均收市價每個基金單位約2.3757港元溢價約0.22%；及
- (vi) 於二零二二年十二月三十一日春泉產業信託之每個基金單位經審核資產淨值約4.95港元折讓約51.90%，乃基於二零二二年十二月三十一日單位持有人應佔春泉產業信託之經審核綜合資產淨值人民幣6,558.8百萬元(約7,342.3百萬港元)及二零二二年十二月三十一日的1,484,931,187個已發行基金單位計算。根據估值函件，現有物業於二零二三年三月三十一日之估值與二零二二年十二月三十一日者並無較大差異。

基金單位回購總代價為150,562,535港元。回購價乃經管理人與BT Cayman公平商業協商後，根據直至最後交易日(不包括該日)前三十個交易日在聯交所所報之基金單位的平均收市價釐定。

基金單位回購於完成時的代價將以現金結算，並將通過提取自放款人獲得的現有融資提供資金。根據現有融資的條款，貸款的利率為1個月香港銀行同業拆息加年利率1.60%，且將於二零二五年九月到期。受託人(以其作為春泉產業信託之受託人身份)已就現有融資提供擔保。

除上述基金單位回購之總代價外，春泉產業信託概無就基金單位回購以任何形式已向或將向BT Cayman及／或任何其一致行動人士(包括Spirit Cayman)支付任何其他代價或利益。

BT Cayman回購基金單位的原始購買成本為每個基金單位3.07港元。

條件

完成須待下列條件(其中包括)達成後，方可作實：

- (i) 執行人員已根據回購守則批准基金單位回購(且該批准未被撤回)，且有關批准的條件(如有)已獲達成；
- (ii) 基金單位回購及回購協議已以投票方式獲得親身或委任代表出席正式召開及舉行藉以考慮(其中包括)基金單位回購及回購協議之單位持有人股東大會的獨立單位持有人最少四分之三的票數批准；
- (iii) 回購協議所載BT Cayman作出的保證，即使於完成時以及於回購協議日期及完成之間的所有時間內再次作出，於完成時在所有重大方面仍屬真實、準確且無誤導成分；及
- (iv) 回購協議所載管理人作出的保證，即使於完成時以及於回購協議日期及完成之間的所有時間內再次作出，於完成時在所有重大方面仍屬真實、準確且無誤導成分。

除上述先決條件(iii)及(iv)外，上述條件概不可由BT Cayman或管理人豁免。倘任何先決條件並無於最後截止日期下午五時正或之前獲達成，或(如適用)豁免，則管理人及BT Cayman將毋須進行基金單位回購且回購協議將告失效及終止(惟仍具有十足效力及作用的若干存續條文以及就任何訂約方因先前任何違反回購協議的條款而應計的任何權利除外)。

完成

完成基金單位回購於完成日期上午十時正(或BT Cayman與管理人可能協定的其他時間或日期)作實。

B. 基金單位回購之理由及裨益

於決定建議作出基金單位回購時，管理人已仔細考慮以下關鍵因素：

- (i) 基金單位回購為春泉產業信託增加其每個基金單位可供分派收入提供了寶貴的提升收益率之機會；
- (ii) 根據本集團於二零二二年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表，基金單位回購預計將增加單位持有人應佔每個基金單位之綜合資產淨值約2.2%；及
- (iii) 基金單位回購表明管理人相信春泉產業信託的潛在價值和增長潛力，這可能有助於增強現有和潛在投資者的信心。此舉可增強投資者對市場的信心，並提升春泉產業信託的長期投資利益。

管理人一直在探索可能改善春泉產業信託的財務表現及增加其對其單位持有人的回報的方法，並考慮基金單位回購是一個以當前基金單位價格收購相對大量基金單位的機會，否則可能難以按該價格及數量上市。管理人亦認為，基金單位回購的規模屬適當，平衡了上述對每個基金單位分派及每個基金單位資產淨值的積極影響，以及該基金單位回購對春泉產業信託的資產負債率和營運資金的影响，同時亦考慮與BT Cayman就待交易基金單位的數量和價格進行的商業協商。

管理人已評估現行市況(包括春泉產業信託的歷史基金單位價格表現、基金單位的過往流動資金及更廣闊的房地產投資市場動態)及其他因素(包括回購基金單位相關價值、基金單位回購的財務影響及於現行市況下可替代基金單位回購的其他潛在投資機遇)。如前段所述，春泉產業信託自二零二零年八月起進行場內基金單位回購，作為其持續資本管理策略的一部分。就此而言，基金單位回購向春泉產業信託提供一個機會，可以已知固定價格購回大量基金單位，否則需要很長時間方可購回，且回購價亦存在不確定性。考慮到對每個基金單位分派及每個基金單位資產淨值的積極影響，管理人認為當前的市場狀況提供了以具吸引力的價格收購基金單位的機遇。

管理人考慮了多個融資選項並認為使用現有融資就春泉產業信託為基金單位回購提供資金的最合適選項，其提供即時可用資金以確保基金單位回購的有效執行、相對較低的資本成本(與根據回購價格計算的隱含股息率相比)及優化春泉產業信託資本結構及整體財務表現的機會。管理人認為於此時進行基金單位回購並透過銀行貸款為其提供全部資金符合春泉產業信託及其單位持有人的利益。

經考慮春泉產業信託目前基金單位價格，管理人認為基金單位回購指春泉產業信託資金的有效使用。

C. 對春泉產業信託基金單位持有量架構的影響

於基金單位回購完成後，回購基金單位將於完成日期轉讓予管理人(為及代表春泉產業信託並以其管理人身份行事)並於完成日期後10個營業日內盡快予以註銷。於回購基金單位被註銷後，所有其他單位持有人於已發行基金單位中的權益的百分比將按比例增加。

春泉產業信託(a)於本公告日期；及(b)緊隨基金單位回購完成後的基金單位持有量架構載列如下(假設完成前春泉產業信託的基金單位持有量並無其他變動)，以供說明用途：

	於本公告日期		緊隨基金單位回購完成及 註銷回購基金單位後	
	基金單位 數目	%	基金單位 數目	%
BT Cayman 及其一致行動人士⁽¹⁾				
BT Cayman	63,235,000	4.23	—	0.00
Spirit Cayman	169,552,089	11.35	169,552,089	11.85
其他主要單位持有人				
Mercuria Holdings ⁽²⁾	336,720,159	22.54	336,720,159	23.54
Huamao Property Holdings Ltd.	185,249,742	12.40	185,249,742	12.95
遠洋集團控股有限公司	176,408,678	11.81	176,408,678	12.33
管理人				
春泉資產管理有限公司	44,224,213	2.96	44,224,213	3.09
董事				
Toshihiro Toyoshima ⁽³⁾	1,652,000	0.11	1,652,000	0.12
梁國豪	759,000	0.05	759,000	0.05
Hideya Ishino	115,000	0.01	115,000	0.01
馬世民	1,078,000	0.07	1,078,000	0.08
邱立平	1,078,000	0.07	1,078,000	0.08
林耀堅	1,109,000	0.07	1,109,000	0.08
其他單位持有人	512,386,550	34.33	512,386,550	35.82
總計 ⁽⁴⁾	1,493,567,431	100.00	1,430,332,431	100.00

附註：

(1) PAG 為擁有 BT Cayman 及 Spirit Cayman 全部股本的有限合夥企業普通合夥人的間接控股股東。

- (2) 指於本公告日期及緊隨完成基金單位回購及註銷回購基金單位後，RCA Fund 01, L.P. (「**RCA Fund**」) 所持有的基金單位。RCA Fund由Mercuria Investment Co., Ltd. (「**Mercuria Investment**」) 根據管理協議管理。Mercuria Investment因而有能力就春泉產業信託事務(尤其是有關須待單位持有人表決通過方可作實，而RCA Fund毋須放棄表決權的事項)影響RCA Fund及其作為單位持有人的行使權。Mercuria Investment為管理人之同系附屬公司，兩間公司均為Mercuria Holdings的附屬公司。Mercuria Holdings持有的基金單位包括(i) RCA Fund持有的336,720,159個基金單位；及(ii) 管理人(以其個人身份)持有的44,224,213個基金單位。
- (3) Toshihiro Toyoshima先生的基金單位持有量包括彼於二零二三年五月十八日根據繼承安排收取的552,000個基金單位。
- (4) 於二零二三年五月二十三日，財務顧問並無持有任何基金單位。有關星展集團成員公司所持有或訂立之春泉產業信託基金單位或任何其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之持有量、借用或借出之詳情(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理根據收購守則所持基金單位除外)，將於通函日期後盡快取得；倘星展集團於本公告日期持有有關基金單位及其他有關證券的權益(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理根據收購守則所持基金單位除外)，春泉產業信託將就相同事項進一步刊發公告。

D. 意見及推薦意見

董事

考慮到本公告「B. 基金單位回購之理由及裨益」一節所載基金單位回購的理由及裨益，董事(經考慮管理人於房地產投資信託基金守則及信託契約項下的職責後)認為(a)基金單位回購及回購協議的條款屬公平合理；(b)基金單位回購及回購協議按公平基準及正常商業條款進行；(c)基金單位回購及回購協議符合房地產投資信託基金守則及信託契約，與春泉產業信託的投資目標及策略相一致，且符合春泉產業信託及單位持有人的整體利益。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已成立，以就基金單位回購及回購協議向獨立單位持有人提供意見。獨立董事委員會包括所有非執行董事(包括獨立非執行董事)(即Toshihiro Toyoshima先生、Hideya Ishino先生、馬世民先生、邱立平先生及林耀堅先生，彼等均未於基金單位回購中擁有任何直接或間接權益(除為單位持有人時外))。獨立董事委員會之意見函件將載於通函內。

獨立財務顧問

經獨立董事委員會批准後，獨立財務顧問已獲委任，以就基金單位回購及回購協議是否公平合理以及投票事宜向獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人提供意見。獨立財務顧問之意見函件將載於通函內。

受託人

基於及僅依賴以下各項：(1)董事會在本公告中的意見以及管理人提供的資料及保證；(2)將載於通函內的獨立財務顧問意見函件；(3)將載於通函內的獨立董事委員會意見函件，並經考慮其於信託契約及房地產投資信託基金守則中規定的職責後，受託人：

- (a) 不反對管理人進行基金單位回購及回購協議，惟須經獨立單位持有人批准；
- (b) 認為基金單位回購及回購協議與春泉產業信託的投資政策一致，且遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；及
- (c) 認為基金單位回購及回購協議(i)條款屬公平合理；(ii)按正常商業條款釐定；及(iii)符合春泉產業信託及單位持有人的整體利益。

除為履行其於信託契約及房地產投資信託基金守則中的受信責任而作出者外，受託人並無對基金單位回購的優點或影響作出任何評估。因此，受託人敦請所有單位持有人(包括對基金單位回購的優點或影響有任何疑問的人士)，尋求彼等自己的財務或其他專業意見。

E. 監管涵義

回購守則

基金單位回購構成春泉產業信託根據回購守則進行場外基金單位回購。管理人已根據回購守則第2條向執行人員申請批准基金單位回購。執行人員的批准(倘授出)，通常須待(其中包括)基金單位回購及回購協議以投票方式獲得親身或委任代表出席春泉產業信託股東大會的獨立單位持有人最少四分之三的票數批准後，方可作實。

基金單位回購須待(其中包括)其獲得執行人員的批准後，方告完成。因此，除非執行人員根據回購守則第2條批准基金單位回購，否則春泉產業信託將不會進行基金單位回購。

於本公告日期：

- (a) BT Cayman 及其一致行動人士(包括 Spirit Cayman) 合法或實益擁有、控制或指示行使逾 232,787,089 個基金單位(佔於本公告日期已發行基金單位的約 15.59%)；
- (b) 除上文(a)段所披露者外，BT Cayman 或其任何一致行動人士(包括 Spirit Cayman) 概無持有可轉換為基金單位或基金單位衍生工具的任何證券、認股權證或期權；
- (c) BT Cayman 或其任何一致行動人士(包括 Spirit Cayman) 概無借入或借出春泉產業信託的任何有關證券(定義見收購守則規則 22 註釋 4)；
- (d) BT Cayman 或其任何一致行動人士(包括 Spirit Cayman) 概無已就投票贊成或反對基金單位回購及／或回購協議取得不可撤回承諾；
- (e) BT Cayman 或其任何一致行動人士(包括 Spirit Cayman) 概無訂立收購守則規則 22 註釋 8 項下有關基金單位或 BT Cayman 的股份，且對基金單位回購及／或回購協議而言可能屬重大的任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式作出)；
- (f) BT Cayman 或其任何一致行動人士(包括 Spirit Cayman) 概無訂立任何協議或安排，而 BT Cayman 或其任何一致行動人士(包括 Spirit Cayman) 為訂約一方，內容有關其未必會援引或尋求援引基金單位回購及／或回購協議先決條件或條件的情況；
- (g) 除回購協議項下回購基金單位之回購價外，春泉產業信託或其任何一致行動人士並無就基金單位回購及／或回購協議以任何形式向 BT Cayman 或其任何一致行動人士(包括 Spirit Cayman) 支付或將支付其他代價、補償或利益；

- (h) 春泉產業信託或其任何一致行動人士(作為一方)與BT Cayman或其任何一致行動人士(包括Spirit Cayman)(作為另一方)之間並無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (i) 任何單位持有人；及(ii)春泉產業信託、其附屬公司或聯營公司或春泉產業信託任何一致行動人士之間並無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

根據回購守則、收購守則、房地產投資信託基金守則、上市規則及信託契約的規定，BT Cayman、其聯繫人及其一致行動人士(包括Spirit Cayman)就將於特別大會上提呈以批准基金單位回購及回購協議的決議案放棄投票。於本公告日期，BT Cayman、其聯繫人及其一致行動人士(包括Spirit Cayman)實益持有232,787,089個基金單位，佔於本公告日期已發行基金單位總數的約15.59%，並包括BT Cayman持有的63,235,000個基金單位及Spirit Cayman持有的169,552,089個基金單位。PAG為擁有BT Cayman及Spirit Cayman全部股本的有限合夥企業普通合夥人的間接控股股東。

於本公告日期，管理人認為，除並非獨立單位持有人的單位持有人外，概無單位持有人須就批准基金單位回購及回購協議的決議案放棄投票。

房地產投資信託基金守則

於本公告日期，BT Cayman及Spirit Cayman分別持有63,235,000個及169,552,089個基金單位，分別佔已發行基金單位總數的約4.23%及11.35%。PAG為下列公司的間接控股股東：(a) SCREP V Management (Cayman), LLC，即Secured Capital Real Estate Partners V, L.P. 普通合夥人，而Secured Capital Real Estate Partners V, L.P. 擁有BT Cayman全部股本；及(b) SCREP VI Management, LLC，即SCREP VI Holdings, L.P. 的普通合夥人，而SCREP VI Holdings, L.P. 擁有Spirit Cayman的全部股本。由於PAG及Spirit Cayman各自有權行使或控制行使春泉產業信託任何股東大會上10%或以上的投票權，PAG及Spirit Cayman均為春泉產業信託的主要單位持有人。鑒於SCREP V Management (Cayman), LLC(其中PAG為間接控股股東)與Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.(擁有BT Cayman的全部股本)之間的

普通合夥人關係，根據房地產投資信託基金守則第 8.1(f) 段，BT Cayman 為主要股東(即 PAG)的聯繫人，故為春泉產業信託的關連人士。因此，基金單位回購構成春泉產業信託的關連方交易。由於有關回購協議的最高適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，基金單位回購將遵守房地產投資信託基金守則第 8 章的公告、報告及年度審核規定，惟獲豁免遵守單位持有人批准規定。

信託契約

根據信託契約第 8.2 條，管理人獲批准回購或贖回任何基金單位，只要管理人的任何基金單位回購或贖回乃根據證監會發佈的相關守則及指引(包括回購守則及收購守則)以及適用法律法規進行。由於信託契約包含所參考回購守則及收購守則項下的相關規定，根據信託契約的規定，亦須獲得「E. 監管涵義-回購守則」一節所載回購守則項下所規定的相同單位持有人的批准(即以投票方式獲得親身或委任代表出席春泉產業信託股東大會的獨立單位持有人最少四分之三的票數批准)。

F. 訂約方資料

春泉產業信託及管理人

春泉產業信託為一項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於聯交所首次上市(股份代號：1426)。春泉產業信託由管理人管理，目前擁有的投資組合包括中國內地的商業物業(包括華貿物業及華貿天地 68% 的權益)，以及一個位於英國的商業物業組合。

管理人春泉資產管理有限公司為一間於香港註冊成立的公司，唯一目的是管理春泉產業信託。管理人旨在透過投資多元化的創收房地產組合為基金持有人提供穩定分派及可持續的長期增長潛力。於本公告日期，管理人由 Mercuria Holdings 擁有 80.4% 股權，Mercuria Holdings 為於東京證券交易所上市的投資控股公司(股份代號：7347)。

BT Cayman、Spirit Cayman及PAG

BT Cayman的唯一股東為Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.。Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.的普通合夥人為SCREP V Management (Cayman), LLC，而SCREP V Management (Cayman), LLC由PAG Real Estate Limited間接全資持有。PAG Real Estate Limited由PAG全資擁有。Spirit Cayman的唯一股東為SCREP VI Holdings, L.P.。SCREP VI Holdings, L.P.的普通合夥人為SCREP VI Management, LLC，而SCREP VI Management, LLC由PAG間接全資擁有。PAG由其僱員擁有，而PAG的三名創始人(即單偉健先生、Christopher Marcus Gradel先生及Jon-Paul Toppino先生)共同持有最終控股權。PAG乃亞太地區領先的另類投資公司，在管資產逾500億美元，截至二零二二年十二月三十一日在全球12個主要辦公室擁有約300名投資專業人士。

G. 一般資料

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度：

- (i) 本集團除稅前及扣除非控股權益前的經審核綜合淨利潤分別約為人民幣221.94百萬元及人民幣516.41百萬元，以及本集團除稅後及扣除非控股權益後的經審核綜合淨利潤分別約為人民幣28.35百萬元及人民幣509.95百萬元；及
- (ii) 回購基金單位應佔本集團除稅前及扣除非控股權益前的經審核綜合淨利潤分別約為人民幣9.40百萬元及人民幣21.86百萬元，以及回購基金單位應佔本集團除稅後及扣除非控股權益後的經審核綜合淨利潤分別約為人民幣1.20百萬元及人民幣21.59百萬元。

本公司謹訂於二零二三年六月二十三日下午四時正假座香港夏慤道18號海富中心1座2401-2室舉行特別大會，以考慮及批准(其中包括)基金單位回購及回購協議。

通函將於二零二三年五月二十七日或之前刊發及寄發予單位持有人，當中載有(其中包括)：(i)基金單位回購及回購協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就基金單位回購及回購協議發表的意見函件；及(iii)獨立財務顧問就基金單位回購及回購協議致獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人的意見函件。

有關(其中包括)(i) 星展集團的持股或交易情況(除有關獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理就收購守則持有的基金單位外)；(ii) 經合理查詢後知悉的持有春泉產業信託10%或以上表決權的單位持有人於股東特別大會上的投票意向及(倘有關意向於合理查詢後未能決定)有關影響的聲明；(iii) 股東特別大會的投票結果；及(iv) 完成基金單位回購的公告將按照使用監管規定適時刊發。

春泉產業信託的單位持有人及潛在投資者務請注意，建議的基金單位回購受限於本公告所載的條件，故建議的基金單位回購可能會或可能不會進行。因此，彼等於買賣基金單位時務須審慎行事。

H. 釋義

於本公告內，除非另有說明，否則下列釋義於全文適用。此外，倘詞彙僅於本公告一節內界定及使用，則該等界定詞彙未載入下表：

「亞太地區」	指	亞太地區
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「BT Cayman」	指	BT Cayman Ltd.，一家於開曼群島註冊成立的有限公司。如本公告「F. 訂約方資料」一節所述BT Cayman為Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.的全資附屬公司，而Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.之普通合夥人為PAG(春泉產業信託的主要單位持有人)的間接全資附屬公司
「回購協議」	指	本公告「A. 基金單位回購－回購協議」一節所述日期為二零二三年五月二十五日之基金單位回購協議
「回購守則」	指	證監會頒佈的股份回購守則

「回購價」	指	本公告「A. 基金單位回購－回購協議－代價」一節所述將就每個回購基金單位支付的價格
「回購基金單位」	指	63,235,000個基金單位，佔於本公告日期已發行基金單位總數的約4.23%，由BT Cayman實益擁有，並將根據回購協議的條款及條件轉讓予管理人(為及代表春泉產業信託並以其管理人身份行事)以作註銷
「華貿物業」	指	位於中國北京朝陽區建國路79號及81號的房地產物業，其包括中國北京華貿中心一座寫字樓的所有辦公樓層(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))及中國北京華貿中心二座寫字樓(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))以及位於該兩座辦公樓地庫的合共約600個停車位，由春泉產業信託全資擁有
「通函」	指	管理人將於二零二三年五月二十七日或之前寄發予單位持有人的通函，當中載有(其中包括)：(i)基金單位回購及回購協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就基金單位回購及回購協議發表的意見函件；及(iii)獨立財務顧問就基金單位回購及回購協議致獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人的意見函件
「完成」	指	根據回購協議的條款及條件完成基金單位回購

「完成日期」	指	回購協議項下的所有條件均已獲達成或(倘適用)豁免後第十個營業日或管理人與BT Cayman 書面協定之有關其他日期
「星展集團」	指	星展集團控股有限公司及其不時的附屬公司，包括但不限於財務顧問
「董事」	指	管理人董事
「每個基金單位分派」	指	每個基金單位分派
「特別大會」	指	本公司召開以考慮及批准(其中包括)基金單位回購及回購協議的特別大會
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力之人士
「現有融資」	指	放款人根據二零一九年十一月七日及二零二二年六月三十日的融資函件向RCA01授出585百萬港元的貸款融資
「現有物業」	指	春泉產業信託目前持有的物業，即(a)華貿物業；(b)英國84項商業物業；及(c)華貿天地68%的權益
「財務顧問」	指	星展亞洲融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任就基金單位回購向管理人提供意見的財務顧問
「香港銀行同業拆息」	指	銀行於香港銀行同業市場就介乎隔夜至一年的特定期間提供的港元貸款利率
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「香港」	指	中國香港特別行政區
「華貿天地」	指	位於中國廣東省惠州惠城區文昌一路9號的華貿天地物業
「獨立董事委員會」	指	董事會成立之獨立委員會，以就基金單位回購及回購協議向獨立單位持有人提供意見，由全體非執行董事(包括獨立非執行董事)，即Toshihiro Toyoshima先生、Hideya Ishino先生、馬世民先生、邱立平先生及林耀堅先生組成
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，一間可從事證券及期貨條例下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就基金單位回購及回購協議向獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人提供意見
「獨立物業估值師」	指	萊坊測量師行有限公司，為春泉產業信託之主要估值師
「獨立單位持有人」	指	單位持有人，惟(i) BT Cayman；(ii) BT Cayman的聯繫人；(iii)與BT Cayman一致行動的人士(包括Spirit Cayman)；(iv)於基金單位回購及／或回購協議中擁有重大權益(與所有其他單位持有人的權益不同)的任何其他單位持有人；及(v)星展集團成員公司(以獲豁免自營買賣商身份行事)持有的基金單位(除非執行人員允許該等基金單位獲投票)除外

就(v)而言，獲豁免自營買賣商持有的基金單位可在執行人員同意的情況下獲允許於特別大會獲投票，前提是(i)相關關連獲豁免自營買賣商為及代表非全權委託客戶作為簡單保管人持有該等基金單位；及(ii)相關關連獲豁免自營買賣商與其客戶之間有合約安排，嚴格禁止相關關連獲豁免自營買賣商對相關基金單位行使任何投票酌情權，所有投票指示只能來自客戶(如果沒有發出指示，則不得為相關關連獲豁免自營買賣商持有的相關基金單位投票)

「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「最後交易日」	指	二零二三年五月二十五日，即發佈及刊登本公告前基金單位於聯交所買賣的最後交易日
「放款人」	指	星展銀行(香港)有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二三年七月三十一日或管理人與BT Cayman可能書面協定之有關其他日期
「管理人」	指	春泉資產管理有限公司(為及代表春泉產業信託並以其管理人身份行事)，一間根據香港法例註冊成立之公司
「Mercuria Holdings」	指	Mercuria Holdings Co., Ltd.，於東京證券交易所上市的投資控股公司(股份代號：7347)
「資產淨值」	指	資產淨值
「PAG」	指	PAG，一家於開曼群島註冊成立的有限公司及如本公告「F.訂約方資料」一節所述，為春泉產業信託的主要單位持有人

「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
「RCA01」	指	RCA01，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，且為春泉產業信託全資擁有的特殊目的機構
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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
「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，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「Spirit Cayman」	指	Spirit Cayman Ltd.，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，並為春泉產業信託的主要股東。如本公告「F. 訂約方資料」一節所述，Spirit Cayman 為 SCREP VI Holdings, L.P. 的全資附屬公司，而 SCREP VI Holdings, L.P. 之普通合夥人為 PAG (春泉產業信託的主要單位持有人) 的間接全資附屬公司
「春泉產業信託」	指	春泉產業信託，一個以單位信託形式組成之集體投資計劃，已根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可，須受不時適用之條件限制
「特殊目的機構」	指	特殊目的機構，具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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，經當時修訂、補充及／或以其他方式修改
「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
「基金單位」	指	春泉產業信託中一個無分割基金單位
「基金單位回購」	指	管理人(為及代表春泉產業信託並以其管理人身份行事)可能根據回購協議的條款及條件購買回購基金單位以作註銷，根據回購守則，其構成春泉產業信託進行的場外基金單位回購
「單位持有人」	指	基金單位持有人
「估值函件」	指	獨立物業估值師就現有物業編製的估值函件，將載於通函內
「%」	指	百分比

承董事會命
春泉資產管理有限公司
(作為春泉產業信託之管理人)
管理人主席
Toshihiro Toyoshima 先生

香港，二零二三年五月二十五日

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(執行董事兼行政總裁)及鍾偉輝(執行董事兼財務總監)；*Hideya Ishino* (非執行董事)；及馬世民、邱立平及林耀堅 (均為獨立非執行董事)。

全體董事願共同及個別就本公告所載資料的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本公告所表達的意見乃經審慎周詳考慮後方始作出，且本公告並無遺漏任何其他事實而致使本公告任何陳述產生誤導。