

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。

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

完成收購中國惠州的華貿天地

68%的權益後

的經調整款項

管理人宣佈：

- (i) 於二零二二年十二月二十八日，境外買方已向境外賣方以現金支付境外經調整款項人民幣952,292.93元；
- (ii) 於二零二二年十二月二十八日，境內買方已向境內賣方以現金支付境內經調整款項人民幣101,004,896.78元(包括買方遞延款項人民幣99,790,205.70元)；及
- (iii) 最終境外代價(經計及境外經調整款項)為人民幣650,525,833.79元及最終境內代價(經計及境內經調整款項)為人民幣991,004,896.78元。因此，最終代價(經計及經調整款項)為人民幣1,641,530,730.57元。

茲提述春泉產業信託(「春泉產業信託」)日期為二零二二年五月三日的通函(「通函」)及春泉產業信託日期分別為二零二二年四月二十九日及二零二二年九月二十八日的公告，各內容有關(其中包括)收購中國惠州名為華貿天地的商業物業。除非文義另有指明，否則本公告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

釐定經調整款項

根據收購協議的條款，收購事項已於二零二二年九月二十八日完成。同日，買方支付並促使支付總金額約人民幣1,572.36百萬元(即完成付款)。

管理人宣佈，根據目標集團於完成日期經羅兵咸永道會計師事務所審核的經審核財務報表編製的完成報表已按照收購協議釐定。

基於完成報表：

- (i) 項目公司經調整資產淨值已獲釐定為人民幣1,036,391,612.93元；
- (ii) 其他集團經調整資產淨值已獲釐定為負值人民幣179,775,566.22元；及
- (iii) 平安銀行貸款項下欠付的未償還總金額已獲釐定為人民幣800,000,000.00元。

境外經調整款項

境外買方應向境外賣方支付境外經調整款項，當中包括：

- (a) 完成報表所載的項目公司經調整資產淨值的31%(即人民幣321,281,400.00元)減備考完成報表所載的項目公司經調整資產淨值的31%(即人民幣320,263,685.85元)；加
- (b) 完成報表所載的其他集團經調整資產淨值(即負值人民幣179,775,566.22元)減備考完成報表所載的其他集團經調整資產淨值(即負值人民幣179,710,145.00元)；加

- (c) 備考完成報表所載的平安銀行貸款項下欠付之未償還總額的31% (即人民幣248,000,000.00元) 減完成報表所載的平安銀行貸款項下欠付之未償還總額的31% (即人民幣248,000,000.00元)。

境外經調整款項人民幣952,292.93元須根據境外股份購買契約協定或釐定完成報表後五個營業日內支付。

因此，於二零二二年十二月二十八日，境外買方已向境外賣方以現金支付境外經調整款項人民幣952,292.93元。

境內經調整款項

境內買方應向境內賣方支付境內經調整款項，當中包括下列餘額加上買方遞延款項 (即人民幣99,790,205.70元)：

- (a) 完成報表所載的項目公司經調整資產淨值的37% (即人民幣383,464,896.78元) 減備考完成報表所載的項目公司經調整資產淨值的37% (即人民幣382,250,205.70元)；加
- (b) 備考完成報表所載的平安銀行貸款項下欠付之未償還總額的37% (即人民幣296,000,000.00元) 減完成報表所載的平安銀行貸款項下欠付之未償還總額的37% (即人民幣296,000,000.00元)。

境內經調整款項人民幣101,004,896.78元 (包括買方遞延款項人民幣99,790,205.70元) 須根據境內股權轉讓協議釐定完成報表後30個營業日 (或境內賣方及境內買方書面協定的有關其他較長期限) 內支付。

因此，於二零二二年十二月二十八日，境內買方已向境內賣方以現金支付境內經調整款項人民幣101,004,896.78元。

收購的最終代價

最終境外代價 (經計及境外經調整款項) 為人民幣650,525,833.79元及最終境內代價 (經計及境內經調整款項) 為人民幣991,004,896.78元。因此，最終代價 (經計及經調整款項) 為人民幣1,641,530,730.57元。

暫扣稅額

境外賣方已授權境外買方代表境外賣方就境外賣方出售境外銷售股份向相關中國稅務機關支付中國間接轉讓規則項下應付的相應稅項(「賣方的稅項負債」)。因此，境外買方已於二零二二年十一月一日代表境外賣方向相關中國稅務機關支付賣方的稅項負債人民幣65,798,689.69元。

於境外賣方履行中國間接轉讓規則項下的若干義務並就境外賣方出售境外銷售股份支付中國間接轉讓規則項下應付的相應稅項後，境外買方將向境外賣方支付暫扣稅額的結餘(即人民幣1,201,310.31元)。

有關融資架構的最新資料

經調整款項付款完成後，春泉產業信託的債務融資合共約人民幣5,012.5百萬元，包括：

- (a) 融資4,150百萬港元及無承諾未提取定期貸款融資725百萬港元(共計4,875百萬港元)，兩筆款項均按一個月香港銀行港元同業拆息率加1.60厘之年利率計息及將於二零二五年九月到期；
- (b) 融資51.0百萬英鎊，按2.20厘年利率加英鎊隔夜平均指數加信貸調整差價計息及將於二零二五年一月到期，其中50.5百萬英鎊已被提取；及
- (c) 融資人民幣900百萬元，按五年以上貸款市場報價利率上浮60個基點計息及將於二零三二年三月到期，其中人民幣800百萬元已被提取。

截至本公告日期，春泉產業信託已訂立不同條款及期限的即期及遠期利率掉期合約，名義總額為3,355百萬港元，以按加權平均掉期利率(貸款息差前)1.21%為其部分港元計值貸款融資提供固定利率資金。進一步更新資料將載於春泉產業信託截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告。

一般事項

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 段作出。

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)
管理人主席
Toshihiro Toyoshima 先生

香港，二零二二年十二月二十八日

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* (行政總裁兼執行董事) 及 *鍾偉輝* (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)。