

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

- (1) 重大及關連交易：  
中國惠州一項商用物業之  
收購及合營公司  
(2) 持續關連交易  
及  
(3) 特別大會及  
暫停辦理單位持有人登記手續

管理人之財務顧問



管理人獨立董事委員會、  
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

## 收購目標物業

於二零二二年四月二十九日：(a)春泉產業信託(透過境外買方)、境外賣方、受託人(即境外買方擔保人)及Huamao Property(即境外賣方擔保人)訂立境外股份購買契約，據此，境外買方同意收購，而境外賣方同意轉讓境外銷售股份，相當於境外目標公司的所有已發行股份，而境外目標公司在重組後將立即成為項目公司31%股權的間接擁有人；同時，(b)春泉產業信託(透過境內買方)與境內賣方訂立境內股權轉讓協議，據此，境內買方同意收購，而境內賣方同意轉讓境內銷售股份，該等股份在緊隨重組後將佔項目公司股權的37%。

項目公司為目標物業所涉及的土地使用權及現時所有權的登記合法擁有人，該物業為位於中國廣東省惠州市的一個名為「華貿天地」的購物商場。完成後，春泉產業信託(透過其特殊目的機構)將擁有項目公司的68%(即相關比例)股本權益及目標物業的相應權益，而合營夥伴(同時為境內賣方)將保留該項目公司剩餘的32%股本權益以及目標物業的相應權益。

目標物業包括：(a)名為「華貿天地」的一整棟七層高購物商場(包括兩層地庫)；及(b)位於中國廣東省惠州市惠城區文昌一路9號的700個地下停車位及50個地面停車位。目標物業為名為「惠州華貿中心」的大型綜合發展項目的零售部分，計有(其中包括)三棟甲級辦公樓、三棟住宅樓及一棟服務式公寓樓。

協定物業價值人民幣2,442.0百萬元(即訂約各方協定之目標物業資產總值及釐定代價的基準)乃由自願買方／賣方經計及目標物業之質量及過往表現後按公平原則釐定。協定物業價格較於估值日期之評估價值(即人民幣2,691百萬元)折讓約9.3%。根據協定物業價值，物業總收益率及物業淨收益率分別為8.9%及6.9%。

完成時，合營方將訂立合營合同，以規管其作為項目公司股東的關係。

春泉產業信託此前於二零一八年九月十九日訂立一份股份購買契約，透過收購目標物業的控股公司收購其全部權益，並通知於二零一八年十月二十九日召開特別大會，以尋求必要的單位持有人批准，其為該收購事項的條件。特別大會被推遲，以待發佈補充通函，但無法在滿足股份購買契約下的單位持有人批准條件的最終截止日期之前舉行。因此，管理人並無進行特別大會，該收購事項亦未完成。二零一八年交易詳情請參考二零一八年收購事項通函及春泉產業信託二零一八年九月二十六日至二零一八年十二月三十一日的公告。

### 代價

代價應等於境外代價和境內代價的總額。代價應以現金支付並由春泉產業信託(透過境內買方)承擔更替應付款項人民幣890百萬元。

管理人擬使用債務融資(包括經擴大規模現有銀行貸款)及承擔更替應付款項為代價及費用及收費總額撥資。

### 房地產投資信託基金守則及信託契約之涵義

於最後可行日期，Huamao Property為(a)根據房地產投資信託基金守則第8.1(d)段，主要持有人(持有當時已發行基金單位約12.55%)及春泉產業信託的關連人士；及(b)境外賣方及境內賣方(其亦將成為合營夥伴)的控股公司，分別持有境外賣方已發行股份的87%及北京國華87%股權，而北京國華持有境內賣方全部股權。因此，於最後可行日期，根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段，境外賣方及境內賣方各自為Huamao Property的聯營公司及春泉產業信託的關連人士。因此，收購協議及合營合同項下的交易構成春泉產業信託的關連人士交易，而由於最高適用百分比率超過5%，該等交易須符合房地產投資信託基金守則及上市規則項下的公告、通函、申報及單位持有人批准的規定。

此外，由於最高適用百分比率超過25%，但低於100%，收購事項及合營企業以及據此擬進行的交易構成春泉產業信託的主要交易，並須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則項下的通告、公告、通函、申報及單位持有人批准的規定。

因此，收購事項及合營企業將以通過收購普通決議案為條件。

### 持續關連交易

完成時，項目公司將：(a)與商業管理人訂立委託經營管理合同及商業管理辦公室租賃，並與直營承租人(亦為商業管理人)訂立直營租賃框架協議；及(b)與物業管理人訂立物業管理合同(包括其項下的物業管理停車場租賃)。

於最後可行日期，根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段，商業管理人為Huamao Property(有關Huamao Property於商業管理人的權益詳情，請參閱本公告第H.1節「關連及主要交易」)的聯營公司及春泉產業信託的關連人士。因此，委託經營管理合同及商業管理辦公室租賃以及直營租賃框架協議下的交易將於完成時構成春泉產業信託的持續關連人士交易，因為項目公司將於完成時成為春泉產業信託的附屬公司及本集團的成員公司。

由於委託經營管理合同及商業管理辦公室租賃項下的交易的最高適用百分比率超過5%，因此該等交易須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則項下的公告、通函、報告、年度審閱及單位持有人批准的規定。

由於直營租賃框架協議下的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，根據房地產投資信託基金守則及上市規則，有關交易須遵守公告、報告及年度審閱規定，惟豁免遵守通函及單位持有人批准的規定。

於最後可行日期，據管理人在作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，雖然 Huamao Property 的若干間接股東亦為物業管理人的間接股東之一，但彼等在物業管理人的少數股權(合計少於6%)不足以導致物業管理人被視為 Huamao Property 的聯營公司或通過 Huamao Property 成為春泉產業信託的關連人士，因此，物業管理合同項下的交易(包括其項下的物業管理停車場租賃)在完成時不會構成春泉產業信託的關連人士交易。

## 特別大會及通函

特別大會謹訂於二零二二年五月二十六日下午四時十五分假座香港夏慤道18號海富中心一座2401-2室舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)收購普通決議案及商業管理普通決議案。

載有(其中包括)：(a)董事會致單位持有人函件，包含收購普通決議案及商業管理普通決議案項下將予考慮的事宜的更多資料；(b)獨立董事委員會就收購普通決議案及商業管理普通決議案項下將予考慮的事宜致獨立單位持有人函件；(c)獨立財務顧問致獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人函件，當中載有其就收購普通決議案及商業管理普通決議案項下將予考慮的事宜向獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人提供之意見；(d)境外目標公司及項目公司之會計師報告；(e)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(f)獨立物業估值師之物業估值報告；(g)市場顧問報告；及(h)特別大會通告的通函，將於二零二二年五月三日發佈及寄發予單位持有人。

完成收購事項受限於若干條件(包括於特別大會上獲得單位持有人有關收購事項的批准)並須待該等條件達成後方可作實，故收購事項未必會完成。因此，單位持有人及春泉產業信託的任何有意投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

## A. 收購事項及合營公司

### 1. 概覽

於二零二二年四月二十九日：(a)春泉產業信託(透過境外買方)、境外賣方、受託人(即境外買方擔保人)及Huamao Property(即境外賣方擔保人)訂立境外股份購買契約，據此，境外買方同意收購，而境外賣方同意轉讓境外銷售股份，相當於境外目標公司的所有已發行股份，而境外目標公司在重組後將立即成為項目公司31%股權的間接擁有人(「境外交易」)；同時，(b)春泉產業信託(透過境內買方)與境內賣方訂立境內股權轉讓協議，據此，境內買方同意收購，而境內賣方同意轉讓境內銷售股份，該等股份在緊隨重組後將佔項目公司股權的37%(「境內交易」)。

項目公司為目標物業所涉及的土地使用權及現時所有權的登記合法擁有人，該物業為位於中國廣東省惠州市的一個名為「華貿天地」的購物商場。完成後，春泉產業信託(透過其特殊目的機構)將擁有項目公司的68%股本權益(即相關比例)及目標物業的相應權益，而合營夥伴(同時為境內賣方)將保留該項目公司剩餘的32%股本權益以及目標物業的相應權益。

協定物業價值人民幣2,442.0百萬元(即訂約各方協定之目標物業資產總值及釐定代價的基準)乃由自願買方／賣方經計及目標物業之質量及過往表現後按公平原則釐定。協定物業價值較於估值日期之評估價值(即人民幣2,691百萬元)折讓約9.3%。根據協定物業價值，物業總收益率及物業淨收益率分別為8.9%及6.9%。

代價應等於境外代價和境內代價的總額，即：

$$\text{境外代價} = (31\% \times A) - (31\% \times B) \pm (31\% \times C) \pm D$$

$$\text{境內代價} = (37\% \times A) - (37\% \times B) \pm (37\% \times C)$$

$$\text{總代價} = (68\% \times A) - (68\% \times B) \pm (68\% \times C) \pm D$$

當中：

「A」 = 人民幣2,442.0百萬元的協定物業價值；

「B」 = 完成時平安銀行貸款項下未償還金額；

「C」 = 完成時項目公司經調整資產淨值(即項目公司所有資產<sup>(1)</sup>減項目公司所有負債<sup>(2)</sup>)；及

「D」 = 完成時其他集團經調整資產淨值(即目標集團所有資產<sup>(3)</sup>減目標集團所有負債<sup>(4)</sup>)；

在各情況下，載列於完成報表。

附註：

(1) 不包括目標物業。

(2) 不包括遞延稅務負債及平安銀行貸款項下未償還金額。

(3) 不包括通過項目公司持有的資產以及在香港中間公司、中國中間公司及項目公司的股本投資的面值。

(4) 不包括通過項目公司持有的負債。

示意性代價將會為人民幣1,637百萬元。有關示意性代價的更多詳情，請參閱本公告第A.6.2節「收購事項之代價及付款條款」。

代價應以現金支付並由春泉產業信託(透過境內買方)承擔更替應付款項人民幣890百萬元。按照人民幣1,637百萬元的示意性代價計算，以現金支付的代價將為人民幣747百萬元。有關以現金支付的代價的進一步詳情，請參閱本公告第E節「收購事項的備考財務影響」。管理人認為，考慮到下列建議融資結構，承擔更替應付款項(而非以現金方式結算該款項)將令春泉產業信託在盡可能多收購項目公司的股權。

管理人有意使用債務融資(包括經擴大規模現有銀行貸款)及承擔更替應付款項為代價及費用及收費總額撥資。由於春泉產業信託不會收購目標物業的全部權益，並預期有足夠的資源及債務融資以現金支付收購事項，春泉產業信託不需要透過發行基金單位為收購事項撥資。管理人認為，債務融資結構(連同承擔更替應付款項)將為單位持有人提供收益遞增，而不會造成擁有權攤薄。

完成時，合營方將訂立合營合同，以管理其作為項目公司股東的關係。

於最後可行日期，Huamao Property為(a)根據房地產投資信託基金守則第8.1(d)段，主要持有人(持有當時已發行基金單位約12.55%)及春泉產業信託的關連人士；及(b)境外賣方及境內賣方的控股公司(其亦將成為合營夥伴)，分別持有境外賣方已發行股份的87%及北京國華股權的87%，而北京國華持有境內賣方的全部股權。因此，於最後可行日期，根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段，境外賣方及境內賣方各自為Huamao Property的聯營公司及春泉產業信託的關連人士。因此，收購協議及合營合同項下的交易構成春泉產業信託的關連人士交易，而由於最高適用百分比率超過5%，該等交易須符合房地產投資信託基金守則及上市規則項下的公告、通函、申報及單位持有人批准的規定。

此外，由於最高適用百分比率超過25%，但低於100%，收購事項及合營企業以及據此擬進行的交易構成春泉產業信託的主要交易，並須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則項下的通告、公告、通函、申報及單位持有人批准的規定。

因此，收購事項及合營企業將以通過收購普通決議案為條件。

完成時，項目公司將(a)與商業管理人訂立委託經營管理合同及商業管理辦公室租賃，如下文第D.5節「管理目標物業」進一步討論；及(b)與物業管理人訂立的物業管理合同(包括其項下的物業管理停車場租賃)，更多詳情載於下文第D.5節「管理目標物業」。項目公司亦將直營承租人(亦為物業經理)訂立直營租賃框架協議，如下文第D.4.3節「直營合同及直營租賃框架協議」進一步討論，為免存疑，委託經營管理合同及商業管理辦公室租賃(一方面)以及直營租賃框架協議(另一方面)並非互為條件。

於最後可行日期，根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段，商業管理人為Huamao Property (有關Huamao Property於商業管理人的權益詳情，請參閱本公告第H.1節「關連及主要交易」)的聯營公司及春泉產業信託的關連人士。因此，委託經營管理合同及商業管理辦公室租賃以及直營租賃框架協議下的交易將於完成時構成春泉產業信託的持續關連人士交易，因為項目公司將於完成時成為春泉產業信託的附屬公司及本集團的成員公司。

由於委託經營管理合同及商業管理辦公室租賃項下的交易的最高適用百分比率超過5%，因此該等交易須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則項下的公告、通函、報告、年度審閱及單位持有人批准的規定。因此，委託經營管理合同及商業管理辦公室租賃項下的交易將以通過商業管理普通決議案為條件。

由於直營租賃框架協議下的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，根據房地產投資信託基金守則及上市規則，有關交易須遵守公告、報告及年度審閱規定，惟豁免遵守通函及單位持有人批准的規定。

於最後可行日期，據管理人在作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，雖然Huamao Property的若干間接股東亦為物業管理人的間接股東之一，但彼等在物業管理人的少數股權(合計少於6%)不足以導致物業管理人被視為Huamao Property的聯營公司或通過Huamao Property成為春泉產業信託的關連人士，因此，物業管理合同項下的交易(包括其項下的物業管理停車場租賃)在完成時不會構成春泉產業信託的關連人士交易。

## 2. 有關目標物業之主要資料

### 2.1 概覽

目標物業包括：(a)名為「華貿天地」的一整棟七層高購物商場(包括兩層地庫)；及(b)位於中國廣東省惠州市惠城區文昌一路9號的700個地下停車位及50個地面停車位。目標物業為名為「惠州華貿中心」的大型綜合發展項目的零售部分，計有(其中包括)三棟甲級辦公樓、三棟住宅樓及一棟服務式公寓樓。

目標物業位於惠州商務中心區，四周環繞有多條主要道路、其他公共設施及景點，如惠州西湖、惠州博物館、惠州科技館及大雲寺，可通過高速公路及城際線往大灣區的其他地方。

載明目標物業緊接完成前後之預期持股架構之簡圖載於本公告第A.4及A.5節「重組」及「預期於完成後目標物業的持股架構」。

### 2.2 主要資料

除另有所指外，目標物業於二零二二年二月二十八日之若干主要資料如下表所載。

地址	中國廣東省惠州市惠城區文昌一路9號華貿天地
完工年份及月份	二零一一年三月
土地使用權期限 <sup>(1)</sup>	自二零零八年二月一日起至二零四八年二月一日止期間

項目公司之經營期	長期 <sup>(2)</sup>
房屋所有權證	於二零一二年八月二十九日登記
建築樓面面積	144,925.07平方米
總租賃面積	107,088.82平方米
停車位數目	700個地下停車位及50個地面停車位
租約數目	403
二零二二年二月平均租金 (人民幣/平方米/月) <sup>(3)</sup>	人民幣143.54元(以總租賃面積為基準)
十大租戶佔總出租面積 的百分比 <sup>(4)</sup>	29.3%
二零二二年二月十大租戶佔 總租賃收入的百分比 <sup>(4)</sup>	10.3%
出租率 <sup>(5)</sup>	96.2%
截至二零二一年 十二月三十一日止年度 之物業淨收益 <sup>(6)</sup>	人民幣169.1百萬元
於估值日期之評估價值	人民幣2,691百萬元

截至二零二一年十二月三十一日 人民幣680.8百萬元  
目標物業的成本(即原土地  
收購成本及開發目標物業的  
建築成本)

附註：

- (1) 據管理人中國法律顧問告知，根據中華人民共和國城市房地產管理法，倘土地使用者的擬於目標物業的使用期屆滿後繼續使用土地，該使用者須於使用期屆滿前至少一年提交延期申請。除非因社會公共利益須徵用土地，否則會授出有關批准。於取得延期批准後，根據相關法規，須簽署新土地使用權出讓合約，並支付土地溢價。此外，樓宇所有權並無屆滿日期。因此，據管理人中國法律顧問所告知，除政府因公共利益而計劃徵用土地外，延期土地使用權將不會受到重大法律障礙。
- (2) 據管理人中國法律顧問所告知，項目公司營業執照載明其經營期限為長期，但並未訂明該期限的屆滿日期。除營業執照因若干違反法律法規而遭撤銷或註銷等若干事件外，或倘其法律地位於法律法規允許的情況下遭消除，否則項目公司可持續存續且有效經營。
- (3) 平均租金(以總租賃面積為基準)乃以實際租金為基準，其中包括固定租金及浮動租金、運營管理費、向租戶收取的傭金收入以及項目公司自經營美妝店保留的價格差。
- (4) 按可出租總面積劃分的十大租戶。這包括超市承租人，佔據了目標物業可出租總面積約7.2%，並於二零二二年二月佔商業公司每月總租金收入約1.2%。於最後可行日期，超市租賃正在終止中(詳情請參閱本公告第A.9.3節「與超市承租人的訴訟」)，管理人從賣方瞭解到，項目公司正在積極物色及接觸潛在的新租戶以取代超市承租人。倘不包括超市承租人，截至二零二二年二月止月份，之後十大租戶的可出租總面積及總租金收入的百分比將分別為23.1%及9.5%。

- (5) 出租率乃基於已出租的總面積除以總租賃面積(不包括目標物業停車場)計算。於二零二二年二月二十八日的出租率為96.2%，包括屬於超市租賃的面積，佔目標物業可出租總面積的約7.2%，於二零二二年二月佔項目公司每月總租金收入的約1.2%。於最後可行日期，超市租賃正在終止中(詳情請參閱本公告第A.9.3節「與超市承租人的訴訟」)，管理人從賣方瞭解到，項目公司正在積極物色及接觸潛在的新租戶以取代超市承租人。倘不包括超市承租人，出租率將為89.1%。
- (6) 從總收益中扣除直接經營開支計算得出。總收益包括租金收入及所有應計或因經營目標物業而產生的收入。直接經營開支包括房產稅、其他稅項、水電費、分包物業管理費及銷售成本。

根據項目公司之會計師報告，下表載有項目公司根據國際財務報告準則編製之截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止三個年度之若干財務資料：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
收益	185,909	185,751	217,911
投資物業之公允價值			
收益/(虧損)	125,000	(161,000)	349,315
除所得稅前溢利/(虧損)	244,477	(34,069)	495,956
年內溢利/(虧損)及			
全面收益/(虧損)總額	180,315	(28,563)	364,119

根據境外目標公司的會計師報告，下表載有截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止三個年度境外目標公司根據國際財務報告準則的若干財務資料：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
收益	-	-	-
除所得稅前純利	-	-	-
除所得稅後純利	-	-	-

自註冊成立日期起境外目標公司的股權並無變動，且根據會計師報告及賣方提供的資料，境外目標公司自註冊成立以來一直並無業務。由於香港中間公司或中國中間公司僅將於完成前根據重組註冊成立，故並無歸屬於該等公司之損益。

### 3. 管理人重新評估目前機會的理由

管理人於二零一八年首次提議向Huamao Focus Limited(即收購事項的境外賣方)收購目標物業(透過股份交易)，理由是將這一優質資產加入春泉產業信託的投資組合將提供多元化的好處，同時使每個基金單位分派增量達6.7%<sup>2</sup>，並使春泉產業信託能夠把握惠州及大灣區的強勁增長潛力。春泉產業信託此前於二零一八年九月十九日訂立一份股份購買契約，透過收購目標物業的控股公司收購其全部權益，並通知於二零一八年十月二十九日召開特別大會，以尋求必要的單位持有人批准，其為該收購事項的條件。特別大會被推遲，以待發佈補充通函，但無法在滿足股份購買契約下的單位持有人批准條件的最終截止日期之前舉行。因此，管理人並無進行特別大會，該收購事項亦未完成。二零一八年交易詳情請參考二零一八年收購事項通函及春泉產業信託二零一八年九月二十六日至二零一八年十二月三十一日的公告。

自此，管理人繼續根據其投資政策為春泉產業信託尋找新的投資機遇，惟無一實現。

去年，作為確定潛在收購目標的投資程序的一部分，管理人重新評估目標物業，並觀察到目標物業的經營業績持續改善，即使在新冠肺炎疫情爆發的艱難時期，亦彰顯其韌性。雖然二零一八年交易並無完成，但於獨立評估目標物業的投資潛力後，管理人認為收購事項對春泉產業信託及其單位持有人而言，既有戰略吸引力，亦有財務裨益。管理人謹此強調列出建議收購事項的以下優點：

<sup>2</sup> 根據截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核備考數字。詳情請參閱二零一八年收購事項通函。

## 與評估值相比，定價具吸引力

自二零一八年交易以來，目標物業的經營業績持續改善，同時即使在新冠肺炎疫情期間亦表現出韌性。目標物業的估值已由二零一八年六月三十日的人民幣2,029百萬元<sup>3</sup>增加至估值日期的人民幣2,691百萬元<sup>4</sup>。根據獨立物業估值師的分析，該差異可歸因於以下因素：(a)二零一八年至二零二一年期間惠州零售市場的整體租金水平上升10%至15%；(b)粵港澳大灣區發展規劃及目標物業周邊公共配套設施的發展(包括道路交通、軌道交通及城市基礎建設)帶來的積極影響；(c)截至二零二一年十二月三十一日止年度，目標物業的實際租金增加28%(與二零一八年收購事項通函所披露截至二零一八年六月三十日止六個月的目標物業的年化實際租金<sup>5</sup>相比)，此乃由於目標物業的營運改善所致；(d)目標物業於二零二一年十二月三十一日的可出租總面積較二零一八年六月三十日增加約1,736平方米，乃由於公共空間用途變動所致；及(e)考慮到新冠肺炎疫情後更謹慎地採用基本租金，以及目標物業的現行租金反映現有市場狀況。

目標物業的協定物業價值乃經公平磋商後釐定。目標物業的協定物業價值較估值日期的評估價值人民幣2,691百萬元折讓約9.3%。根據協定物業價值，物業總收益率及物業淨收益率分別為8.9%及6.9%<sup>5</sup>。管理人認為，收購事項為一個以可觀估值收購優質資產的戰略機會，將使春泉產業信託進一步增強其物業組合。

<sup>3</sup> 基於二零一八年收購事項通函所披露的春泉產業信託當時的主要估值師的估值。

<sup>4</sup> 基於獨立物業估值師的估值。

<sup>5</sup> 由於目標物業於二零一八年六月三十日的估值是基於目標物業於二零一八年六月三十日的現行租金，為分析估值的差異，採用了目標物業截至二零一八年六月三十日止六個月的年化實際租金，而非目標物業截至二零一八年十二月三十一日止十二個月的實際租金。

<sup>5</sup> 基於截至二零二一年十二月三十一日止年度的收益及物業淨收入。

## 優化使用春泉產業信託的財務資源以實現高度收益增長

收購事項為管理人實現春泉產業信託投資於產生收入的房地產及尋求收益增加的投資機會的目標，而持續努力執行其策略的一部分。根據經擴大集團的未經審核備考財務資料，截至二零二一年十二月三十一日止年度，收購事項將每個基金單位分派由22.0港仙提高12.9%至24.8港仙，而於二零二一年十二月三十一日單位持有人應佔每單位資產淨值將維持於5.54港元。

就二零一八年交易而言，發行新基金單位為收購目標物業100%權益的最佳選擇。就目前交易而言，建議收購目標物業68%的權益將以債務融資(包括經擴大規模現有銀行貸款)及承擔更替應付款項悉數撥資，而不需要發行新基金單位。考慮到目前及預期的資產負債比率、債務融資能力及收益增加潛力，管理人認為此種架構屬平衡方法，以實現可觀的收益增加，同時保持合理的財務槓桿水平。

## 目標物業管理良好，久經考驗

自二零一八年交易提出以來，目標物業管理層一直在實施租戶優化策略，吸引知名品牌，將目標物業定位為高檔零售目的地。過去三年，50%的租戶被替換成更符合目標物業高檔形象的新租戶，包括雅詩蘭黛、蘭蔻、Hugo Boss及BOSE等國內外一線品牌，此等品牌在惠州市的購物商場較為鮮見。有關租戶的優化工作使目標物業的平均月租(按可出租總面積計)自二零一九年十二月三十一日起大幅上升13.4%。儘管因中國爆發新冠肺炎，平均月租由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣129.07元下跌4.4%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣123.37元，但平均月租於截至二零二一年十二月三十一日止年度強勢上升18.6%至人民幣146.36元。

管理人對目標物業的營運及管理抱持樂觀看法，特別是於第一波新冠肺炎疫情爆發後，目標物業以最低限度的租金優惠實現彈性表現。此外，大灣區零售業的基本前景依然向好，過去五年的增長速度超過北京，預期未來五年的複合年均增長率為7.7%。管理人認為，管理團隊身經百戰，以及目標物業在市場主導、位置及具備優勢利用大灣區的經濟發展方面的獨特性，將有助於目標物業產生穩定及持續增加的收入。

#### 合營安排是管理商業風險的平衡方法

隨著中國經濟從新冠肺炎疫情恢復過來，管理人認為，獲得目標物業的68%(而非100%)的權益可讓春泉產業信託於新冠肺炎疫情時代的不確定性中減輕經營風險，並將春泉產業信託與目標物業有關的義務及責任限制在其於該項目公司的權益比例內。此外，由於管理人先前並無在惠州經營購物商場的經驗，管理人亦認為有必要保留管理層以確保連續性，特別是在新冠肺炎疫情的情況下。由於境內賣方於完成後保留其在目標物業的32%權益，春泉產業信託從中獲益，其利益與目標物業的現有擁有人保持一致，後者在疫情期間具有管理目標物業的良好往績。雖然管理層將獲保留，但春泉產業信託將擁有與其多數股權相稱的目標物業的多數控制權，而合營夥伴僅擁有合營合同規定的有限否決權，詳情見本公告第A.7節「合營合同」。

鑒於交易結構因戰略上的原因而不同，且市場狀況自二零一八年收購事項以來已起了變化，此次收購事項的條款必然與二零一八年收購事項不同。考慮到上述情況，以及下文第C節所載有關收購事項及合營企業的其他理由及裨益，管理人認為收購目標物業及合營企業下的共同所有權安排符合單位持有人的最佳利益。

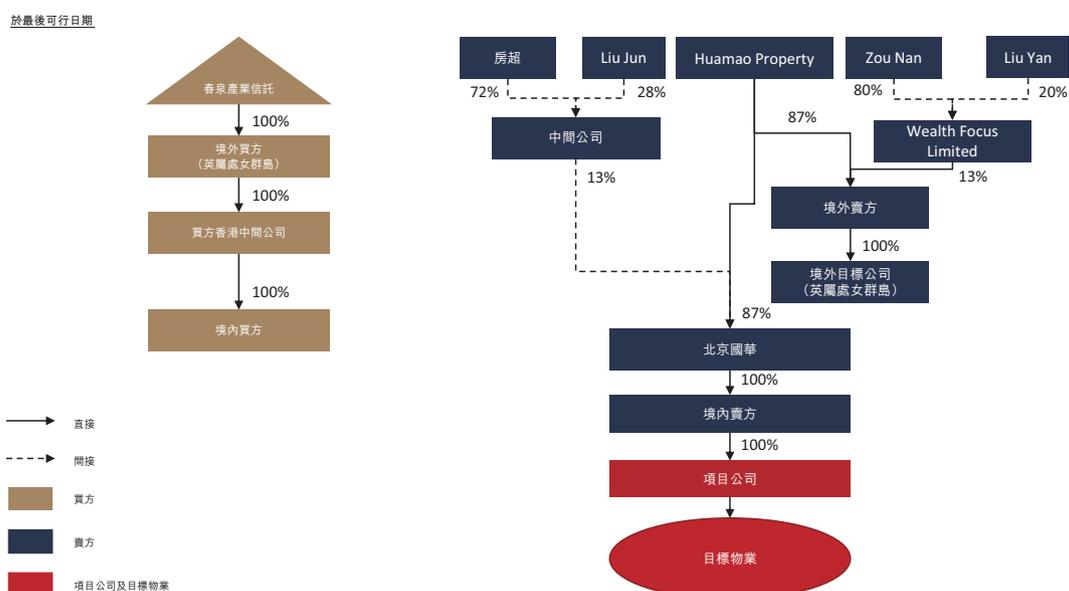
#### 4. 重組

將在境外交易及境內交易之間分別收購的項目公司31%及37%的權益比例(以及目標物業的相應權益)乃基於與賣方的公平協商釐定，並考慮到雙方的商業目標。管理人根據其接獲的稱職法律及其他專業意見，信納建議交易結構本身不會導致春泉產業信託的經濟狀況及風險敞口與完全境外交易結構相比有任何重大差別。

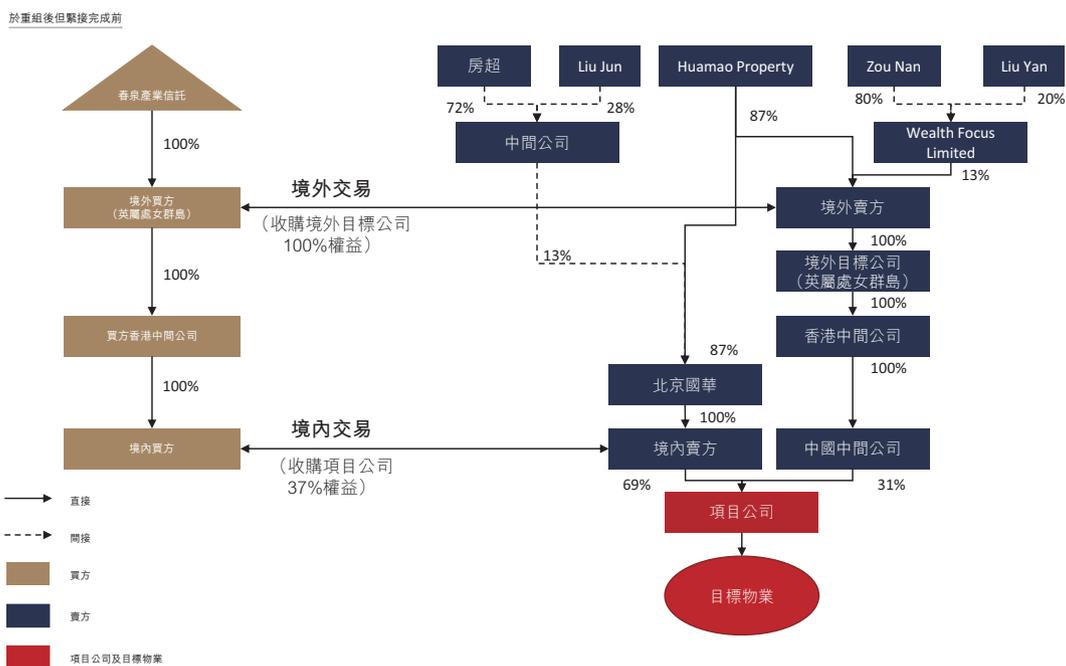
因此，在完成前，作為境外股份購買契約的先決條件，境外賣方將通過以下方式重組項目公司的持股架構(「重組」)：(a)將香港中間公司與中國中間公司合併；及(b)促使項目公司：(i)將其註冊資本由人民幣400百萬元增加至約人民幣579.7百萬元；及(ii)向中國中間公司發行相當於項目公司31%總權益的權益。中國中間公司通過注資方式進行重組，讓境外目標公司在完成重組後間接擁有項目公司的31%權益，而毋須將大量資金由境外調動到境內。從而盡量減少重組所需的時間及後勤工作，並降低重組的複雜性，以促成境外交易。項目公司認購股份的認購價人民幣179.7百萬元(相當於項目公司重組後總股權的31%)乃根據項目公司於重組前現有總股權應佔註冊資本人民幣400百萬元(相當於項目公司重組後總股權的69%)釐定，如下文第B.4節「項目公司貸款」所進一步討論，中國中間公司就項目公司認購股份應付的認購價將使用根據項目公司貸款提取的貸款所得款項不時支付。該結付安排確保在完成時，項目公司將不會持有過多現金結餘，而這會造成項目公司經調整資產淨值增加的效果，因而引致代價金額膨脹。

管理人獲其中國法律顧問告知，根據中國法律，中國公司的任何未支付註冊資本的結算時限受其章程細則的約束。項目公司的公司章程將在完成前進行修訂和重述，並將規定項目公司認購股份的認購價應在完成日期後30年內結算。管理人已從其稱職中國法律顧問處獲得法律意見，確認(a)在各方正式簽訂增資及認購協議的前提下，該協議根據中國法律屬合法有效及可執行；及(b)在各方正式簽訂項目公司貸款協議的前提下，該協議及據此設立和提供項目公司貸款予境內買方根據中國法律屬合法有效及可執行。

下圖載列展示目標物業於最後可行日期的持股架構簡圖：

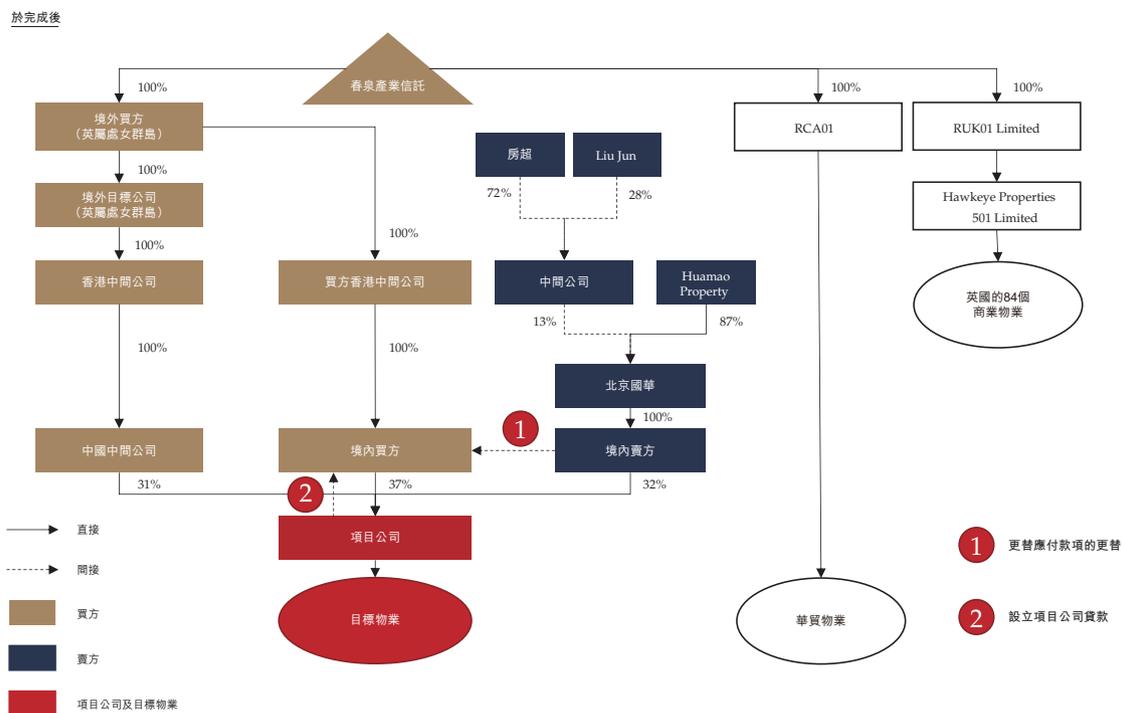


下圖載列展示目標物業於重組後但緊接完成前的預期持股架構簡圖：



### 5. 預期於完成後目標物業的持股架構

下圖載列目標物業於緊隨完成後的預期持股架構簡圖：



## 6. 收購協議

### 6.1 一般事項

於二零二二年四月二十九日，春泉產業信託(透過買方)訂立收購協議，據此，春泉產業信託將向Huamao Property收購目標物業合共68%權益，詳情見上文第A.1節「概覽」。

### 6.2 收購事項之代價及付款條款

代價應等於境外代價及境內代價的總額。

境外代價應等於協定物業價值的31%減完成時平安銀行貸款項下尚未償還金額的31%，並將該淨額調整為：

(a) 以下其中之一：

- (i) 加完成時項目公司經調整資產淨值的31%(倘為正數)；或
- (ii) 減完成時項目公司經調整資產淨值絕對值的31%(倘為負數)，各情況如完成報表所載；及

(b) 以下其中之一：

- (i) 加完成時其他集團經調整資產淨值的數額(倘為正數)；或
- (ii) 減完成時其他集團經調整資產淨值的絕對值(倘為負數)，各情況如完成報表所載。

境內代價應等於協定物業價值的37%減完成時平安銀行貸款下尚未償還金額的37%，並將該淨額調整為以下其中之一：

- (a) 加完成時項目公司經調整資產淨值的37% (倘為正數)；或
- (b) 減完成時項目公司經調整資產淨值絕對值的37% (倘為負數)，各情況如完成報表所載。

「**項目公司經調整資產淨值**」應等於：(a)項目公司所有資產(不包括目標物業)；減(b)項目公司所有負債(不包括遞延稅項負債及項目公司於平安銀行貸款欠付之未償還總額)，完成時各情況如完成報表所載，該報表應根據收購協議編製及協定或釐定。根據會計師報告，管理人了解到遞延稅項負債主要來自於目標物業之重新估值收益及折舊，由於春泉產業信託將其於目標物業的投資持作長期投資，故管理人認為遞延稅項負債未來將會實現之可能性不大。

「**其他集團經調整資產淨值**」應等於：(a)目標集團的所有資產(不包括透過項目公司持有的資產，以及香港中間公司、中國中間公司及項目公司的股本投資的面值)；減(b)目標集團的所有負債(不包括透過項目公司持有的負債)，完成時各情況如完成報表所載，該報表應根據境外股份購買契約編製及協定或釐定。

根據會計師報告及賣方提供的資料，僅供說明之用：(a)完成時，預計平安銀行貸款項下的未償還金額為人民幣800.0百萬元；(b)於二零二一年十二月三十一日，項目公司經調整資產淨值約為人民幣206.2百萬元；(c)於二零二一年十二月三十一日，其他集團經調整資產淨值為零；(d)收購協議規定的必要調整預期項將導致：(i)項目公司經

調整資產淨值增加人民幣823.8百萬元，主要由於確認應收催繳資本、補充現金以滿足完成時的最低現金結餘及公司間的結餘變動；及(ii)其他集團經調整資產淨值預期減少人民幣179.7百萬元，主要由於確認中國中間公司的應付催繳資本。

根據協定物業價值的相關比例、(a)、(b)及(d-i)的相關比例以及(c)及(d-ii)，僅供說明之用，示意性代價為人民幣1,637.2百萬元（「示意性代價」）。示意性代價包括示意性境外代價人民幣648.6百萬元及示意性境內代價人民幣988.6百萬元。

協定物業價值為人民幣2,442百萬元（即訂約各方協定之目標物業資產總值及釐定代價的基準），乃由自願買方／賣方經計及目標物業之質量及過往表現後按公平原則釐定。協定物業價值較於估值日期之評估價值（即人民幣2,691百萬元）折讓約9.3%。

根據收購協議，代價應由買方以下列方式支付或促使支付：

(a) 於完成日期，下列金額應以下列方式支付：

- (i) 「初步境外代價」（即相等於協定物業價值的31%減去備考完成報表所載於完成時在平安銀行貸款下尚未償還金額的31%，並將該淨金額調整為：(A)以下其中之一：(1)加上備考完成報表所列的在完成時項目公司經調整資產淨值在完成時的31%（如其為正數）；或(2)減去備考完成報表所列的在完成時項目公司經調整資產淨值的絕對值的31%（如其為負數）；及(B)以下任何一項：(1)加上備考完成報表所列的其他集團在完成時經調整資產淨值（如其為正數）；或(2)減去備考完成報表所列的其他集團經調整資產淨值在完成時的絕對值（如其為負數））減去應以現金支付或促使以現金支付的暫扣稅額；

- (ii) 「初步境內代價」(即相等於協定物業價值的37%減去備考完成報表所載於完成時在平安銀行貸款下尚未償還金額的37%，並將該淨金額調整為以下其中之一：(A)加上備考完成報表所列的項目公司在完成時經調整資產淨值的37%(如其為正數)；或(B)減去備考完成報表所列的項目公司經調整資產淨值於完成時的絕對值的37%(如其為負數))，應通過更替應付款項支付或促使支付下境內賣方的義務及責任的更替按等值基準向境內買方支付或促使支付，金額為人民幣890百萬元，而餘額(「買方遞延款項」)將延期支付，並於境內經調整款項到期應付時不計任何利息，但如果初步境內代價的金額少於人民幣890百萬元，餘額(「賣方遞延款項」)應予遞延，並在境內經調整款項到期應付時不計任何利息支付；
- (b) 暫扣稅額人民幣67百萬元將以下文第A.6.3節所述方式予以支付；
- (c) 於協議或釐定完成報表(應由賣方編製)後五個營業日內，倘以下各項的總和：
- (i) 完成報表所載項目公司經調整資產淨值的31%減備考完成報表所載項目淨值經調整資產淨值的31%；加
- (ii) 完成報表所載其他集團經調整資產淨值減備考完成報表所載其他集團經調整資產淨值；加

(iii) 平安銀行貸款項下欠付之未償還總額的31% (載於備考完成報表)減平安銀行貸款項下欠付之未償還總額的31%(載於完成報表) ,

為 :

(A) 正數, 境外買方應以現金向境外賣方支付有關款項; 或

(B) 負數, 則境外賣方應以現金向境外買方支付有關款項, ,

(d) 完成報表(應由賣方編製)確定後的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間)內, 倘以下各項的總和 :

(i) 完成報表所載的項目公司經調整資產淨值的37%減備考完成報表所載的項目公司經調整資產淨值的37%; 加

(ii) 備考完成報表所載的平安銀行貸款未償還總額的37%減完成報表所載的平安銀行貸款項下未償還總額的37% ,

為 :

(C) 正數, 在支付買方遞延款項的情況下, 境內買方應以現金向境內賣方支付有關款項連同買方遞延款項; 或

(D) 負數, 在支付買方遞延款項及有關款項的絕對值低於買方遞延款項的情況下, 境內買方應以現金支付向境內賣方支付有關差額; 或

- (E) 負數，在支付買方遞延款項及有關款項的絕對值高於買方遞延款項的情況下，境內賣方應以現金支付向境內買方支付有關差額；或
- (F) 負數，在支付賣方遞延款項的情況下，境內賣方應以現金向境內買方支付有關款項的絕對值連同賣方遞延款項；或
- (G) 正數，在支付賣方遞延款項及賣方遞延款項金額低於有關款項的情況下，境內買方應以現金向境內賣方支付有關差額；或
- (H) 正數，在支付賣方遞延款項及賣方遞延款項金額高於有關款項的情況下，境內賣方應以現金向境內買方支付有關差額，

而(c)及(d)中的金額將分別被稱為「**境外經調整款項**」及「**境內經調整款項**」以及統稱為「**經調整款項**」。

賣方須促使根據收購協議編製備考完成報表，並於合理切實可行的情況下盡快但無論如何不得遲於完成日期前七個營業日交付買方，以供買方、管理人及／或管理人的會計師審閱及諮詢。賣方及買方應在完成日期前至少兩個營業日(惟不包括完成日期)，按其各自在商業上屬合理的努力，就備考完成報表達成協議。

賣方應促使根據收購協議編製完成報表草擬本，並在合理可行情況下儘快但無論如何不遲於完成日期後20個營業日交付予買方。在交付後，各方應將完成報表草擬本提交予協定核數師，核數師應儘快且無論如何在收到該草擬本後20個營業日內或在賣方及買方另行商定的情況下，完成審閱完成報表草擬本，並向賣方、買方及管理人交付目標集團各成員公司於完成日期營業結束時的經審核財務報表以及就完成報表草擬本所進行的商定程序的事實調查函件。於概無欺詐或明顯錯誤的情況下，經協定核數師審閱的完成報表應為是最終決定，對各方具有約束力。

所有境外股份購買契約下的應付款項應以美元支付，所有在境內股權轉讓協議下的應付款項應以人民幣支付。管理人預計，境外代價將使用經擴大規模現有銀行貸款項下提取的資金進行結算，而境內代價將主要通過春泉產業信託(通過境內買方)承擔為數人民幣890百萬元的更替應付款項來結算，餘額則使用經擴大規模現有銀行貸款項下的資金結算。

管理人將於釐定有關款項後在切實可行之情況下盡快刊發有關初步境外代價、初步境內代價及經調整款項的進一步公告。

### 6.3 暫扣稅額

誠如管理人的稅務顧問所告知，境外買方應扣留至少境外代價的10%(即預提所得稅率)以履行其在中國間接轉讓規則下的扣繳義務(根據上述指示性境外代價為人民幣64.9百萬元)。為預留一定的餘地，暫扣稅額人民幣67百萬元將延遲支付，直至境外賣方證實其已遵守中國間接轉讓規則項下的若干責任並已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(「**中國間接轉讓稅項**」)後五個營業日內。暫扣稅額應以現金支付。

#### 6.4 先決條件

境外股份購買契約項下之完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (1) 批准收購事項及合營企業之決議案已於特別大會上獲獨立單位持有人通過；
- (2) 境外賣方已根據適用法例法規完成重組，且境外賣方已向境外買方提供相關合理證明文件；
- (3) 於完成時中國概無任何法令、法規或法院裁決會對收購事項及交易文件項下擬進行之交易構成阻礙或損害；
- (4) 境內股權轉讓協議項下的先決條件已達成(或獲豁免，如該先決條件可獲豁免)；
- (5) 概無任何重大不利變動個別或與任何重大不利變動共同導致或合理預期導致目標集團或目標物業遭受或蒙受等於或超過協定物業價值10%的總虧損；
- (6) 於完成時並無重大違反賣方於收購協議項下之保證，而有關違反已導致或合理預期會導致買方、目標集團或目標物業遭受或蒙受等於或超過協定物業價值10%的總虧損；
- (7) 買方於完成交易時並無嚴重違反收購協議下的任何保證，從而導致或合理地預期導致賣方遭受或承受相當於協定物業價值10%或以上的總損失；

- (8) 已就收購事項及交易文件項下擬進行之所有其他相關交易獲得平安銀行惠州分行的同意並無被撤回；及
- (9) 項目公司已根據平安銀行貸款協議提取人民幣800百萬元，並將有關平安銀行貸款所得款項應用於平安銀行貸款協議所允許的用途(即銀行及公司間貸款的再融資以及支付物業裝修費和物業運營開支)。

境內股權轉讓協議下之完成須滿足下列條件，方可作實：

- (10) 除剩餘應付款項外，由項目公司及賣方集團成員公司所結欠及拖欠其的公司間結餘已被重組及綜合入賬至更替應付款項，以及項目公司已與境內賣方訂立有關更替付款項目的相關協議；
- (11) 境內賣方向境內買方轉讓境內銷售股份的事宜已在當地政府登記；
- (12) 現有國華平安銀行股份質押的解除登記已於中國主管當局完成，而境內銷售股份並無產權負擔；及
- (13) 境外股份購買契約項下的先決條件已獲達成(或獲豁免，如該先決條件可獲豁免)。

境外買方可書面通知境內賣方豁免條件(5)、(6)及(8)。境外賣方可書面通知豁免條件(7)。條件(1)至(4)及(9)至(13)不得豁免。境外買方能否豁免境外股份購買契約項下之條件通常受是否符合房地產投資信託基金守則、上市規則及其他適用法律、條例及法規的規限。

## 6.5 完成

境外股份購買契約及境內股權轉讓協議項下之完成須於所有條件達成或獲豁免後10個營業日或買方及賣方可能書面協定之其他日期同時作實。待條件達成(或獲豁免(視情況而定))後，管理人預期完成於最後截止日期或之前落實。管理人將於完成後在可行情況下盡快發出公告，以告知單位持有人完成已發生。

## 6.6 終止

倘：(a)於二零二二年六月三十日之前境外買方並無通知境外賣方條件(1)已達成；(b)境外買方於達成條件(1)及(10)前書面通知境外賣方因未達成條件(5)而終止境外股份購買契約；或(c)任何條件於最後截止日期之前未達成或獲豁免，除非買方與賣方已另行達成書面議定，否則訂約方毋須進行收購事項及收購協議將一併終止。

倘所有條件於最後截止日期前達成或獲豁免，但完成因任一境外買方或任一境外賣方未能遵守其完成責任而落實，則未能遵守其完成責任之訂約方可透過書面通知選擇：(a)將完成延遲不超過28日期限至其於通知內可能指明的日期；(b)酌情豁免其他訂約方的完成責任及落實完成；或(c)在毋須承擔責任的情況下終止境外股份購買契約。倘一項收購協議終止，另一項收購協議將一併終止。

## 6.7 擔保及賠償

每份收購協議包含有關賣方就(其中包括)項目公司及目標物業(及(如為境外股份購買契約)目標集團)作出的常規保證。

境外賣方及境內賣方的最大責任總額不得超過境外代價的100%及境內代價的100%(就任何違反基本保證的索賠而言),以及不得超過境外代價的20%及境內代價的20%(就違反所有其他保證的索賠而言)。境外賣方及境內賣方的責任亦受制於每項索賠的最低門檻,即分別為境外比例人民幣1百萬元及境內比例人民幣1百萬元。只有當針對該境外賣方的所有索賠可收回的總金額超過境外比例人民幣10百萬元時(在這種情況下,該境外賣方將對全部金額負責),才可向該境外賣方收回金額,而只有當針對境內賣方的所有索賠可收回的總額超過境內比例的人民幣10百萬元(在這種情況下,境內賣方將對全部金額負責)時,才可向境內賣方收回金額。各項收購協議亦規定,根據該協議提出的所有索賠的時效期為完成日期後兩年(與基本保證或稅務保證有關的索賠除外,在這種情況下,時效期分別為完成日期後五年及七年)。

每份收購協議亦包含有關賣方的多項賠償,包括但不限於有關以下各項的賠償:(a)(僅涉及境外股份購買契約)任何延遲或未有支付中國間接轉讓稅項;(b)(僅涉及境外股份購買契約)重組;及(c)聯營合同。有關賣方根據該等賠償的負債不受限於僅適用於保證的上述限制,惟境內賣方在境外股份購買契約下的所有責任總額不得超過境外代價的100%,以及境內賣方在境內股權轉讓協議下的所有責任總額不得超過境內代價的100%(在各情況下稱為「**最大責任上限**」)。

境外賣方擔保人已無條件及不可撤回地向境外買方擔保境外賣方根據境外股份購買契約妥善準時支付所有應付款項，以及境外賣方妥善準時履行及遵守其於境外股份購買契約項目或據此的所有責任、承擔、承諾、保證及賠償。在完成時，境內賣方應向境內買方交付一份由境內買方所接受實體（「境內承擔人」）提供的承諾，根據該承諾，境內承擔人應促使境內賣方及其全資附屬公司保持總資產淨值：(a)在完成日期起兩年期間結束前，一直保持超過境內代價；此後，(b)於境內賣方在境內股權轉讓協議項下或根據該協議承擔的義務仍然有效時，一直保持境內代價的20%。經考慮：(a)管理人認為賣方之上述保證及賠償(包括賣方之限制上限、有關申索之下限及期限)之範圍屬公平合理，經按公平原則磋商後按一般商業條款及買方在有關情況下可獲得之最佳條款作出，且符合春泉產業信託及單位持有人之整體利益；(b)上述由境外賣方擔保人提供的擔保，以及境內賣方及其全資附屬公司當時的資產負債表狀況、經濟及財務狀況及信用度，以及上述由境內承擔人提供的承諾；(c)管理人信納對境外目標公司、項目公司及目標物業之盡職調查結果；及(d)如下文第A.9、D.3、D.4.2及D.4.3節所載管理人中國法律顧問之意見，管理人信納春泉產業信託及單位持有人有關潛在申索之整體利益得到充分及充足保障。

## 6.8 賣方之納稅義務

### 境外股份購買契約

據管理人之稅務顧問告知，根據中國間接轉讓規則就境外賣方出售境外銷售股份繳納中國企業所得稅之義務由境外賣方承擔，而境外買方僅承擔代扣代繳義務。

根據境外股份購買契約，境外賣方應自費報告或促使根據中國間接轉讓規則向相關中國稅務機關真實、準確及完整報告出售境外銷售股份的所有相關資料。境外賣方應：(a)在合理可行情況下盡快向境外買方提供證據，證明已經向相關中國稅務機關進行報告；(b)即時跟進並遞交相關中國稅務機關就有關報告可能要求的所有其他文件；及(c)即時通知境外買方上述事項。

相關中國稅務機關釐定境外賣方須根據中國間接轉讓規則之規定就其出售境外銷售股份納稅，則境外賣方須：(a)於相關中國稅務機關規定的期限內促使繳付有關稅項；及(b)在合理可行情況下盡快向境外買方提供相關中國稅務機關出具之完稅憑證，證明已繳付有關稅項。暫扣稅額將以本公告上文第A.6.3節「暫扣稅額」所述方式予以支付。

境外賣方就任何延遲或未能申報及繳付中國間接轉讓稅項或遵守境外股份購買契約所訂明中國間接轉讓規則項下之其他責任提供賠償。有關賠償不受本公告第A.6.7節「擔保及賠償」所述適用於保證之責任的金錢及時間限制之規限，惟須受限於境外股份購買契約項下的最大責任上限。

管理人之稅務顧問已就境外賣方出售境外銷售股份而根據中國企業所得稅法及中國間接轉讓規則須繳納之間接企業所得稅估計金額提供意見。鑒於上文所述及稅務顧問之意見，管理人認為境外賣方就中國企業所得稅法及中國間接轉讓規則項下之企業所得稅納稅責任提供的保障(包括暫扣稅額及上述賠償)屬充足且單位持有人的利益得到充分保障。

#### 境內股權轉讓協議

據管理人稅務顧問告知，基於境內股權轉讓協議項下境內賣方為中國稅務居民企業，境內賣方出售境內銷售股份產生的任何收益將須繳納中國企業所得稅，其將由境內賣方支付，而境內買方無須承擔代扣代繳義務。

## 7. 合營合同

完成時，合營方將訂立合營合同以監管其身為項目公司股東的關係。管理人已從其稱職中國法律顧問處獲得法律意見，確認在各方正式簽訂合營合同的前提下，合營合同及其中的合營安排在中國法律下屬合法、有效、具約束力及可執行。

合營合同的主要條款載列如下：

### 7.1 資本承諾

春泉產業信託(透過中國中間公司及境內買方)的認繳出資額約為人民幣394.2百萬元，佔項目公司重組後註冊資本的68%(即相關比例)。合營夥伴認繳出資額約為人民幣185.5百萬元，佔項目公司重組後註冊資本的32%。於訂立合營合同時，各方將已經悉數承擔合營合同下的有關資本承諾，且合營合同下的各方不需再作任何資本承諾(惟於完成後及獨立於合營合同，中國中間公司將不時對項目公司認購股份的未實繳出資額進行實繳，詳見第A.4節「重組」)。

### 7.2 利潤分配

項目公司的任何分配應由項目公司董事會不時決定，並根據合營各方在項目公司中的股權比例向其作出分配。

### 7.3 董事會成員

項目公司的董事會將由三名董事組成，其中一名可由合營夥伴提名及餘下兩名可由受託人(透過中國中間公司及境內買方)提名。春泉產業信託(透過中國中間公司及境內買方)有權選擇受託人的提名人為項目公司董事會主席。項目公司董事會會議的法定人數為任何兩名董事。

#### 7.4 須一致批准的事項

董事決議案須由最少兩名董事批准，惟以下事項須經全體三名董事一致批准：(a)項目公司組織章程細則的修訂；(b)項目公司不按比例向股東分派；(c)項目公司清盤、清算及解散；(d)項目公司註冊資本的增減；(e)項目公司的合併或分拆；(f)項目公司與合營方或其聯屬人士在日常業務過程以外進行的交易(不包括項目公司貸款及境內股權轉讓協議項下擬進行的或與之有關的其他交易)；及(g)項目公司在日常業務過程以外進行融資、提供貸款及擔保、承擔債務(不包括項目公司貸款以及境內股權轉讓協議項下擬進行的或與之有關的其他交易)。

#### 7.5 股份轉讓

合營方概無權利出售其於項目公司的任何部分權益予並非聯屬人士的第三方承讓人，除非其已首先要約出售其於項目公司的全部權益予其他合營方，而其他合營方已拒絕或視為已拒絕接納有關要約。任何轉讓必須涉及轉讓人於項目公司的全部權益及不僅是有關權益的一部分。如任何合營夥伴擬轉讓其於項目公司的權益予實際或潛在關連人士而使春泉產業信託須根據房地產投資信託基金守則及／或上市規則取得任何批准，則須待春泉產業信託取得有關批准，方可作實。任何獲批准項目公司股權轉讓的承讓人須訂立信守契據以受合營合同約束。

## 7.6 違約事件

如發生以下各項，即屬違約事件：(a)合營方違反合營合同有關項目公司股權轉讓限制的任何條文；(b)合營方資不抵債；(c)合營方發生控制權變動；或(d)合營方及／或其聯屬人士嚴重或持續違反合營合同項下任何條文並已致使另一合營方蒙受重大損失，且未有及時修正有關違反事項。

就違約事件而言，無違約合營方針對違約合營方的補救包括：(a)違約合營方就無違約合營方所蒙受全部損失作出賠償；(b)暫停違約合營方對項目公司的董事會代表及其他管理權利；及(c)無違約合營方有權要求違約合營方以公平市值的10%折讓向彼等出售其於項目公司的全部權益。

## 7.7 終止

合營合同並無固定年期。合營合同將於：(a)合營方書面共同協定後；或(b)項目公司所有股權由單一股東擁有及持有或所有合營方不再為項目公司的股東時終止。

## 7.8 房地產投資信託基金守則

中國中間公司及境內買方在合營合同項下的職責、義務和責任須時常遵守房地產投資信託基金守則、上市規則和所有其他適用於春泉產業信託的法律及法規，包括要求彼等對項目公司的總義務和負債與其在項目公司的總權益成比例。

## 8. 公平條款

交易文件及下文第B節所述將由春泉產業信託承擔及提取的債務及貸款乃由或應由訂約各方按一般商業條款(包括與責任限制有關之條款)經公平磋商後訂立。

## 9. 盡職調查

管理人已對境外目標公司、項目公司及目標物業進行盡職調查並信納所得結果，且並無發現任何重大違規或重大不合規問題。該盡職調查乃根據房地產投資信託基金守則(包括關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資應用指引)及管理人合規手冊之相關條文開展。管理人的中國法律顧問告知管理人：(a)認為項目公司可根據中國相關法律合法及實益擁有、使用、佔用、轉讓及出租目標物業，並不附帶產權負擔，但須受限於平安銀行貸款、租賃、聯營合同及直營合同，以及重組不會影響上述內容；及(b)於中國所需的所有必要許可及同意書已由項目公司取得。有關管理人的中國法律顧問建議詳情，請參閱本公告第D.3節「所有權」。重組後，管理人之法律顧問將進行後續法律盡職調查，以確認香港中間公司及中國中間公司各自已妥為註冊成立且管理人將就是否已根據中國法律及法規(倘適用)進行及完成重組，向管理人之中國法律顧問獲取法律意見。鑒於前述各項及經考慮中國法律顧問之意見後，管理人認為春泉產業信託將於緊隨完成後持有(透過買方及目標集團)目標物業相關比例良好、可銷售、法定及實益業權。

建築顧問亦已對目標物業進行視察及調查。有關視察表明目標物業的建築物及構造物以及樓宇服務設施保養良好，僅需進行小型修正工程。

### 9.1 未租賃登記備案

根據賣方提供的資料，於二零二二年二月二十八日，目標物業有394份租約，於最後可行日期，其中兩份尚未登記備案。由於完成及完善有關登記須相關承租人及當局共同合作，且因不在項目公司可控範圍內等原因，並非所有現時未登記租約可於完成前進行登記備案。於完成後，管理人將與合營夥伴合作及盡快登記該等租約。管理人預期現時未登記租約將於完成後隨即進行登記備案。

據管理人之中國法律顧問告知，儘管少數租約的條款規定項目公司須於有關租約日期30天內登記相關租約，費用自理，但於最後可行日期概無承租人已暫停支付或表示其將暫停支付租金、委託經營服務管理費或該租約項下的其他費用。此外，根據中國住房和城鄉建設部於二零一零年十二月一日頒佈的商品房屋租賃管理辦法，倘項目公司未能於主管部門發出通知後於規定期限內整改有關情況，則項目公司可能處以人民幣1,000元至人民幣10,000元罰款，但目前尚不清楚該罰款是否按每份租約基準適用於各未登記租約。假設單獨罰金適用於各未登記租約，倘項目公司於規定期限內未整改有關情況，則項目公司就該等未登記租約應支付的最高罰款總額約為人民幣20,000元。

據管理人之中國法律顧問告知，未登記租約不會對該等租約的有效性或合法性產生影響，亦不會對項目公司對目標物業之合法不動產權產生不利影響，且項目公司於最後可行日期未被要求就未登記租約進行改正或支付罰款。因項目公司未能登記該等租約或就此產生的任何損失或負債將由賣方根據收購協議所提供的賠償所彌補，且管理人認為此發行將不會產生重大風險。管理人認為有關保障屬充足且單位持有人的利益可得到充分保障。

## 9.2 人防工程

據管理人的中國法律顧問告知，建築樓面面積約10,876.22平方米(面積等於目標物業建築樓面面積約6.98%)的若干地下物業業權歸國家而非項目公司所有，該等物業須於戰爭時期用作人防工程，且項目公司不得出售或以其他方式轉讓。然而，根據中國法律，於非戰時，地下物業可用作停車場，而管理人已獲其中國法律顧問告知，根據賣方提供的資料，263個地下停車位屬於該等物業，且項目公司可出租或授權使用該等停車位並就此收取租金或授權費，並可向第三方授出該等停車位的經營權。

## 9.3 與超市承租人的訴訟

根據項目公司與獨立第三方承租人(「超市承租人」)訂立日期為二零一六年四月十八日的租約，項目公司(作為出租人)與超市承租人(作為承租人)同意租賃位於目標物業地下一層的若干物業，建築面積約為7,659平方米，租期自二零一六年五月一日起為期15年(「超市租賃」)。

根據賣方提供的資料，於二零二一年八月二十三日，項目公司向超市承租人發出終止通知，聲稱其違反超市租約的轉租條款。於二零二一年十二月二十二日，項目公司收到超市承租人對項目公司提出的索賠通知，對終止超市租賃合同的理由提出異議，並要求：(a)宣佈該終止無效；及(b)賠償其訴訟費用人民幣100元。根據惠州市惠城區人民法院於二零二二年三月三十日作出的一審判決，項目公司向超市承租人發出的終止通知被認定為無效，並責令項目公司支付人民幣130元的法律費用。於最後可行日期，項目公司已向廣東省惠州市中級人民法院提出上訴。

賣方已根據收購協議就與超市租賃有關的任何責任或申索提供賠償，包括與提前終止(或試圖提前終止)該租賃有關或自其產生的任何性質的損失索賠。該賠償金將不受本公告A.6.7「擔保及賠償」一節所載適用於擔保的金錢及時間限制的約束，惟將受最高責任上限的約束。

根據賣方提供的更多資料，超市租賃涉及二零二二年二月二十八日目標物業可出租總面積的約7.2%，而該租賃於二零二二年二月為項目公司的每月總租金收入貢獻約1.2%。據賣方告知，在上述爭議得到最終解決之前，超市承租人已繼續支付租金。

倘項目公司上訴得直並能夠終止超市租賃，管理人從賣家處瞭解到，由於以下原因，由此產生的經營影響預計將微不足道：(a)超市租賃僅佔項目公司租金收入的一小部分(於二零二二年二月佔每月總租金收入的約1.2%)；及(b)儘管可能失去超市承租人，但該購物中心已經發展成熟，擁有多樣化的高品質店鋪，每日人流充足，平

日超過30,000人，週末則超過50,000人。項目公司制定了或有租賃策略，積極物色及接洽潛在的新承租人，以取代超市承租人，準則為新承租人的服務及產品能夠符合該購物中心的高端市場定位，具有吸引人流的深厚潛力，能夠抵禦日益激烈的電子商務競爭。

考慮到(a)(倘項目公司上訴遭駁回)賣方根據收購協議提供的賠償；及(b)(倘項目公司上訴得直)預計對營運的影響不大，以及為超市承租人物色替代承租人的或有租賃策略，管理人認為上述糾紛不會對春泉產業信託構成重大風險，且單位持有人的利益得到充分的保護。

## 10. 費用及收費

### 10.1 一般事項

春泉產業信託就收購事項應付的估計費用及收費總額約為人民幣47.7百萬元，包括收購費用、其他收購費用及開支以及受託人額外費用。有關該等費用及金額之詳情載於下文第10.2至10.4節。

### 10.2 收購費用

於完成時，管理人根據信託契約將有權收取以春泉產業信託直接或間接收購的土地形式存在任何房地產收購價格(如適用於所獲房地產權益的比例，則按比例)(即春泉產業信託為收購相關房地產實際支付的總代價)的不超過1.0%的收購費用(「收購費用」)。由於春泉產業信託對目標物業相關比例的收購是以股份交易而非資產交易的形式進行，使用反映雙方約定的目標物業價格及消除資產淨值調整影響的協定物業價值，根據信託契據所釐定的收購費用將為人民幣16.6百萬元，相當於協定物業價值相關比例之1.0%。收購費用將以現金形式以港元向管理人支付。

### 10.3 其他收購費用及開支

春泉產業信託就收購事項已產生或預期將產生的其他估計費用及開支，包括顧問費用、專業費用及印花稅，預期將合共為約人民幣31.0百萬元（「其他收購費用及開支」）。其他收購費用及開支屬一次性及非經常性質，為與收購事項有關的交易開支。

### 10.4 受託人額外費用

根據信託契約，受託人有權就其所履行屬於特殊性質或受託人於春泉產業信託的一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外之職責收取額外費用。受託人與管理人協定，其將根據其就收購事項履行職責所產生的時間及成本向春泉產業信託收取一筆過的額外費用，而預期有關額外費用將為100,000港元（「受託人額外費用」）。

### 10.5 持續費用

於完成後，根據信託契約及除就現有物業應付管理人及受託人的費用外：

- (a) 管理人根據信託契約將有權收取目標集團應佔的管理費，其中包括：(i)春泉產業信託於目標集團權益應佔的存置財產價值每年0.4%的基本費用；及(ii)春泉產業信託於目標集團權益應佔的物業淨收益(定義見信託契約)(在扣除基本費用及浮動費用之前)每年3%的浮動費用；及

- (b) 受託人根據信託契約將有權收取不超過春泉產業信託於目標集團權益應佔的存置財產價值每年0.0175%之費用，而有關費用可不時增加至春泉產業信託於目標集團權益應佔的存置財產價值最高上限每年0.06%。就存置財產須向受託人支付之總費用限於最低每月人民幣56,000元。

## B. 收購事項融資

管理人擬使用債務融資(包括經擴大規模現有銀行貸款)及承擔更替應付款項為代價及費用及收費總額撥資，詳情載於本公告第B.5節「經擴大規模現有銀行貸款」。

根據通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，緊隨完成後，春泉產業信託備考資產負債比率預期將由30.0% (於二零二一年十二月三十一日)增至約36.3%，此乃假設：(a)完成收購事項；(b)經擴大規模現有銀行貸款提取之款項975.0百萬港元(相當於約人民幣794.9百萬元)用作為現金代價及費用及收費總額提供資金；及(c)項目公司結付工商銀行貸款及提取平安銀行貸款。該比率乃低於房地產投資信託基金守則規定的上限50%。

### 1. 一般事項

完成時，該項目公司訂立的平安銀行貸款將仍然存在，而釐定代價時，該貸款下的未償還金額的相關比例將從協定物業價值的相關比例中扣除。代價的一部分亦將由春泉產業信託承擔境內賣方更替應付款項下的義務及責任而支付。項目公司貸款亦將於完成時到位。

此外，管理人計劃於完成時提取經擴大規模現有銀行貸款，以(其中包括)撥付代價的現金部分及費用及收費總額。

## 2. 平安銀行貸款

根據平安銀行貸款協議，平安銀行同意向項目公司提供10年期之貸款人民幣900百萬元，該貸款於二零三二年到期。根據平安銀行貸款的條款，貸款應按全國銀行間同業拆借中心緊接提款日期前一個營業日公佈的五年以上貸款市場報價利率上浮60個基點計息並每月更新。

於最後可行日期，項目公司尚未提取平安銀行貸款，但作為完成的條件，項目公司將在平安銀行貸款下提取人民幣800百萬元的款項(詳情請參閱本公告第A.6.4節「先決條件」)。完成時，預計平安銀行貸款項下未償還本金額為人民幣800百萬元(相關比例為人民幣544百萬元)。

僅供說明用途，根據項目公司於二零二一年十二月三十一日的總資產，預計工商銀行貸款的後續結算及上述平安銀行貸款的預期提款將使項目公司的資產負債率由6.6%(於二零二一年十二月三十一日)增加至18.3%。誠如通函附錄三的經擴大集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表所示，結付工商銀行貸款及提取平安銀行貸款將導致截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務成本增加人民幣18.9百萬元(除所得稅後)。

償還平安銀行貸款項下之本金額將於每半年按分期付款的方式支付。倘任何本金額或利息到期應付但仍尚未結付，則項目公司將不會作出任何形式的分派或股息付款。

於最後可行日期，預計平安銀行貸款項下之債務由(a)平安銀行物業抵押；(b)項目公司有關目標物業之應收款項質押；及(c)境內賣方及其聯營公司(「國華擔保人」)按共同及個別基準提供擔保而作保；及(d)現有國華平安銀行股份質押。國華擔保人所提供的現有擔保及現有國華平安銀行股份質押將於完成後由平安銀行擔保及平安銀行股份質押取替。此外，完成後及平安銀行貸款的期限內，項目公司應於平安銀行的監管帳戶中保持最低人民幣40百萬元的儲備，並每月向該帳戶存入人民幣7百萬元，可用於償還債務。

完成後，春泉產業信託(通過境內買方)亦將與國華擔保人個別及按比例為該債務提供擔保，當中參照春泉產業信託(通過其特殊目的機構)及合營夥伴在項目公司中各自持有的股本權益(「平安銀行擔保」)。此外，在平安銀行的要求下，完成後各項目公司股東(即中國中間公司、境內買方及合營夥伴)應將彼等於項目公司的全部股權抵押予平安銀行，以擔保平安銀行項下的債務，惟由春泉產業信託的特殊目的機構提供的股份質押所擔保的債務總額將按個別及比例基準提供(即不應超過根據春泉產業信託(通過特殊目的機構)(一方面)及合營夥伴(另一方面)於項目公司中各自持有的股權按比例計算的部分)(「平安銀行股份質押」)。

根據上市規則第14A.89條，完成後平安銀行擔保及平安銀行股份質押各自將構成春泉產業信託的獲豁免關聯方交易。詳情請參閱本公告第H.1節「關連及主要交易」。

### 3. 更替應付款項

於最後可行日期，項目公司應付及應收若干公司間結餘。根據收購協議，於完成前並作為完成之條件，賣方須促使有關公司間結餘(除剩餘應付款項外)綜合入賬為境內賣方應付項目公司的應付款項淨額人民幣890百萬元(超過人民幣890百萬元的任何餘額(除剩餘應付款項外)將於完成之前清償)，該款項為無抵押及免息，有關應付款項將於完成時更替至境內買方，以結付部分境內代價。項目公司預期於完成後使用其自身現金結付剩餘應付款項人民幣10.5百萬元，其將不計息。

更替後，境內買方將承擔境內賣方於完成時根據更替應付款項的責任及負債，致使更替應付款項將變為境內買方結欠項目公司的債務。更替應付款項將無到期日且更替應付款項協議也沒有規定其是按要求應償還的(儘管管理人的中國法律顧問已告知在這情況下，債權人可隨時要求債務人償還債務，但應給予債務人合理期限以安排償還債務)並繼續為無抵押及免息。

完成後，春泉產業信託(通過其特殊目的機構)將擁有並控制項目公司68%股權。作為主要股東，春泉產業信託應能作出項目公司的主要運營決策(包括要求償還更替應付款項)，除於本公告第A.7.4節「須一致批准的事項」所載董事會有限保留事項(不包括與更替應付款項有關的事項)。於最後可行日期，管理人對項目公司要求境內買方償還更替應付款項並無明確的時間表。

根據上市規則第14A.90條，更替應付款項於完成時將構成春泉產業信託的獲豁免關聯方交易。更多詳情請參閱本公告第H.1節「關連及主要交易」。

管理人獲其中國法律顧問告知，承擔更替應付款項遵守適用中國法律及法規。管理人認為，承擔更替應付款項而非以現金支付相應金額將讓春泉產業信託可盡量收購更多項目公司股權，而不必發行新基金單位，從而提高單位持有人的回報而毋須攤薄所有權。

#### 4. 項目公司貸款

於最後可行日期及緊接重組前，境內賣方持有及預期將持有項目公司全部股權，即全額繳足註冊資本人民幣400百萬元。作為重組的結果，項目公司將向中國中間公司發行項目公司的認購股份，以使境外交易得以進行，因此，緊接該發行後，境內賣方及中國中間公司將分別持有項目公司69%及31%股權。項目公司認購股份的認購價約人民幣179.7百萬元將通過提取項目公司貸款最多約人民幣179.7百萬元不時支付，其將為無抵押及免息。項目公司貸款可供提取的初步年期為三年，其後可經雙方協定按相同條款重續。倘年期並沒有重續，所有項目公司貸款未償款項應在年期結束時到期及償還。除上述情況外，項目公司無權要求償還。

於最後可行日期，管理人並無明確的項目公司貸款提取時間表。管理人在決定是否及何時提取項目公司貸款時，會考慮春泉產業信託的償債能力以及債務到期後的情況。

根據上市規則第14A.90條，根據項目公司貸款的交易於完成時將構成春泉產業信託的獲豁免關聯方交易。更多詳情請參閱本公告第H.1節「關連及主要交易」。

## 5 經擴大規模現有銀行貸款

管理人已透過擴大春泉產業信託現有貸款融資就提供以港元計值之可用金額1,731.6百萬港元貸款（「**經擴大規模現有銀行貸款**」）與一間借款銀行（「**銀行貸方**」）作為安排人訂立融資函件。管理人擬透過提取經擴大規模現有銀行貸款為現金代價以及費用及收費總額撥付人民幣794.9百萬元。

經擴大規模現有銀行貸款將按香港銀行同業拆息年利率1.55%計息，並將於經擴大規模現有銀行貸款生效日期起計三年內到期及償還。受託人將就經擴大規模現有銀行貸款提供以貸方為受益人之無條件及不可撤銷擔保。

本公告所述經擴大規模現有銀行貸款之條款及條件僅作指示之用，將視乎落實經擴大規模現有銀行貸款及簽立相關貸款協議之時的市場狀況而變化，且並不代表整套實際條款及條件。經擴大規模現有銀行貸款的實際條款及條件可能與本公告所述的指示性條款及條件有所不同，或可能包含額外或更少條款及條件。倘本公告所述指示性條款及條件有任何重大變動，管理人將刊發公告以提供該等變動的詳情。

## C. 收購事項及合營公司之理由及裨益

### 1. 提升收益率之收購及利益一致

管理人擬動用債務融資(包括經擴大規模現有銀行貸款)及承擔更替應付款項為代價和費用及收費總額提供資金。由於春泉產業信託將不會收購目標物業的全部權益，並預期有足夠的資源及債務融資以現金支付收購事項，故春泉產業信託不需要通過發行基金單位為收購事項集資。管理人相信，債務融資結構(連同承擔更替應付款項)將為單位持有人提供收益遞增，而不會攤薄所有權。此外，由於境內賣方於完成後保留其在目標物業的32%權益，春泉產業信託將受益於其利益與目標物業的現有擁有人保持一致，後者擁有管理目標物業的必要經驗及當地知識。

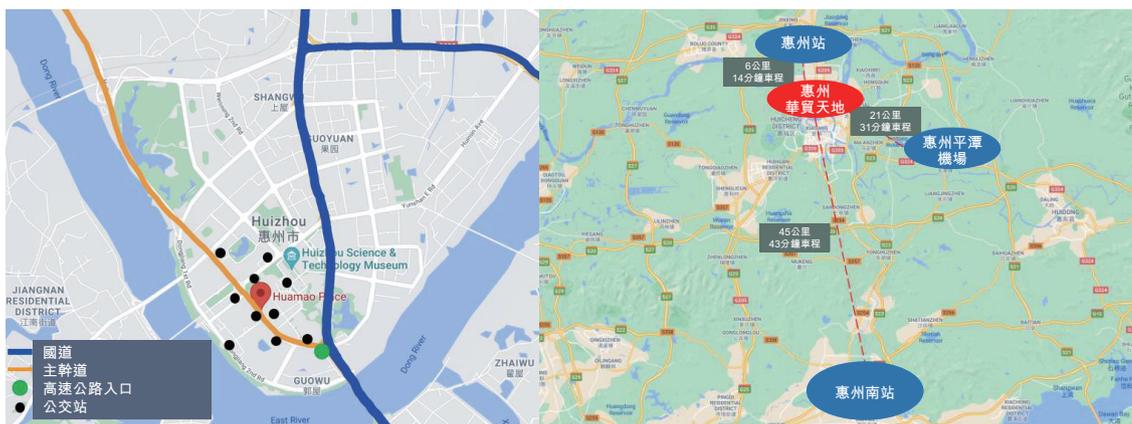
基於通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設目標物業的相關比例於截至二零二一年十二月三十一日止年度由春泉產業信託持有及經營，預期按備考基準，收購事項可產生收益及改善春泉產業信託的盈利及單位持有人的每個基金單位分派。誠如通函附錄三所載經擴大集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表所示，春泉產業信託的每個基金單位分派將由22.0港仙增加12.9%至24.8港仙，而截至二零二一年十二月三十一日止年度，春泉產業信託的可分派收入總額將由人民幣297.7百萬元增加13.2%至人民幣336.9百萬元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，經擴大集團的物業收益淨額(即物業收入淨額佔投資物業價值的百分比)亦將由4.3%增至4.7%。收購事項可提升收益率及能賺取收入的優質物業的68%權益符合春泉產業信託投資策略，該策略旨在投資能賺取收入的房地產及尋求提升收益率之投資機遇。

## 2. 分散及擴大春泉產業信託的物業組合，同時降低風險敞口



春泉產業信託的現有物業包括華貿物業及英國的84個商業物業，該等物業目前作為汽車維修中心營運。於二零二一年十二月三十一日，按價值計，辦公室物業佔春泉產業信託現有組合的約93%。按合併基準計，收購事項將使春泉產業信託的物業組合價值增加約27%，乃春泉產業信託在中國對零售物業資產的首次投資以及在大灣區的首次投資。按非合併基準計，春泉產業信託於目標物業的68%權益將使春泉產業信託的物業組合價值相應增加約18%。通過是次收購，春泉產業信託組合資產的構成及地點將多元發展至購物商場及大灣區，從而亦降低春泉產業信託所面臨的集中風險以及其他與依賴華貿物業所得收入或北京辦公室市場表現有關的風險。

### 3. 位置優越，鄰近公共交通



目標物業位於惠州商務中心區江北區，定位優越，可吸引白領人士、中上層居民及青年學生等潛在客戶群。根據市場顧問報告，目標物業具有顯著的交通優勢(包括靠近惠州站、惠州平潭機場、國道入口及約20條直達公交線路)，從而將其覆蓋範圍擴大至惠州以外地區。

### 4. 持續領先市場，在經濟衰退中呈強大復原力

目標物業在商品總值及高端市場定位方面一直是地區市場首屈一指的領袖。根據市場顧問報告，於二零二一年，目標物業按商品總值計排名第一(根據賣方提供的資料，商品總值約為人民幣2,130百萬元)，並領先第二名(即惠州港惠購物中心，其同期的商品總值約為人民幣1,500百萬元至人民幣2,000百萬元)。於二零二一年十二月三十一日，目標物業的零售總建築面積為144,925.07平方米，是惠州第四大的購物商場，亦得到雅詩蘭黛、蘭蔻、Hugo Boss及BOSE等國內外一線品牌的支持，此等品牌在惠州市的購物商場中並不常見。

截至十二月三十一日止年度  
二零一九年 二零二零年 二零二一年

平均租金(人民幣／ 平方米／月)	129.07	123.37	146.36
平均佔用率(%) <sup>(1)</sup>	98.4%	98.6%	97.1%

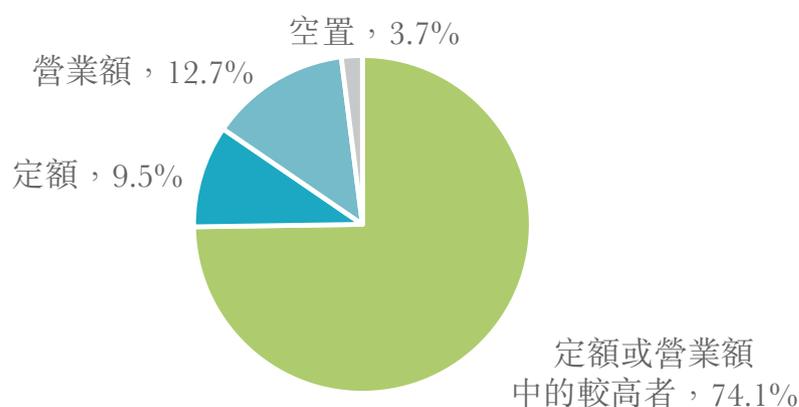
附註：

(1) 於相關時期的平均佔用率。

根據市場顧問報告所載的資料，自二零一八年起，目標物業的平均月租增長率已超過中國一線城市零售物業的增長率。於二零一八年至二零二一年期間，目標物業的平均月租的複合年均增長率約為7.8%，而北京、上海、廣州、深圳及惠州的零售物業於二零一八年至二零二一年的複合年均增長率分別為-1.0%、-2.5%、6.3%、-5.0%及0.0%。儘管二零二零年上半年第一波新冠肺炎疫情導致經濟嚴重下滑，項目公司僅向租戶提供最低限度的租金優惠，並隨即終止，但目標物業於二零二零年仍成功實現穩定的經營業績。自開業以來，目標物業的年出租率維持高企。於二零二一年十二月三十一日，目標物業享有96.3%的高出租率，超過惠州購物商場於二零二一年的平均出租率約80%。

於二零二一年十二月三十一日，約83.6%的可出租總面積以定額租金或定額租金／營業額租金中的較高者的條款出租。管理人認為，此租賃架構可在零售銷售可能受到負面影響的經濟低迷情況下提供合理的收入緩衝，並在經濟好景的年份通過追蹤承租人的銷售情況提供增長潛力。

華貿天地的租賃類型



## 5. 資深管理團隊，擁有扎實的往績記錄

目標物業歷來由華貿集團的員工管理，華貿集團在中國的商業及零售房地產領域擁有豐富經驗，目標物業於過去10年成功成為惠州的標誌性地標，往績驕人。管理團隊借助其良好的聲譽和關係，獲得國內外一線時尚品牌的獨家協議，在目標物業設立其在惠州地區的獨家或旗艦店。北京國華為華貿中心的開發商，華貿中心位於北京商業中心區的優質綜合發展項目，包括辦公室、酒店、零售及住宅部分。華貿集團管理華貿中心綜合體的若干零售部分，亦為中國最大的百貨公司之一北京SKP物業的共同擁有人，該公司亦位於華貿中心綜合體內。管理人了解到，商業管理人及物業管理人的主要管理人員將從過往一直管理目標物業的團隊中挑選出來，因此將在提供有關目標物業的相關服務方面擁有豐富經驗。這將確保完成後管理服務的延續性。

為吸引客戶消費及人流，目標物業引進必勝客及海底撈火鍋等知名連鎖餐飲品牌，以及虛擬現實主題公園、電影院及美容保健會所等其他娛樂項目，全部均難以被日益崛起的電子商務競爭對手取代。目標物業提供多元化的租戶組合及品牌覆蓋，於二零二二年二月二十八日按可出租總面積劃分的明細如下：服裝(33.2%)、食品(25.8%)、娛樂(7.9%)、童裝及生活時尚(5.3%)及其他行業(24.0%)。與其最接近的可資比較購物商場(即惠州佳兆業廣場)相比，二零二一年的日均人流量接近18,000人，而目標物業的日均人流量平日超過30,000人及週末超過50,000人(以賣方提供的資料為基準)，彰顯目標物業在吸引消費者方面的強大優勢。

## 6. 精準及經考驗的優化人流及租戶組合的策略

根據市場顧問報告，自二零一一年四月開業以來，目標物業一直保持彪炳業績，現已具備優勢選擇及保留最好的品牌在其場所經營。根據賣方提供的資料，管理團隊根據最近期的市況及時對租賃的情況進行評估，在每年續約中替換約20%業績不佳的租戶。租賃期一般保持相對較短，以實現最大限度的優化靈活性，並支持續租時租金的持續增長。於二零二一年十二月三十一日，加權平均租賃期(即以現有租戶的總可出租面積為權重的剩餘租賃期的加權平均數)為期29.0個月(不計及於最後可行日期正進行終止的超市租賃)。就管理層團隊計劃招攬的新租戶而言，租賃期將保持為與現有租戶類似的水平。租賃期的優化策略亦有助於限制實際或潛在經濟衰退帶來的影響，包括新冠肺炎。

管理團隊亦通過於租約到期前六個月開始與現有租戶進行磋商，並爭取最遲在租約到期前兩個月完成磋商，以確保有足夠的緩衝時間順利更換新租戶，從而保持高出租率。

## 7. 把握大灣區及惠州的強大增長潛力

根據市場顧問報告，於二零一六年至二零二一年期間，惠州的居住人口增長率高於全國平均水平。於二零一六年至二零二一年期間，惠州的總居住人口由5.6百萬人增長至6.1百萬人，複合年均增長率為1.5%。憑藉連接周邊城市的交通不斷改善、惠州出台的戶籍政策及優越的地理位置，惠州有望繼續吸引人口流入。

惠州於過去五年亦享有穩定的經濟增長。惠州的名義國內生產總值於二零一六年至二零二一年由人民幣3,360億元增加至人民幣4,977億元，在此期間的複合年均增長率為8.2%，預期到二零二六年將達人民幣7,071億元，二零二一年至二零二六年的預測複合年均增長率為7.3%。根據市場顧問報告，於二零一六年至二零二一年，惠州的消費品零售總額隨著國內生產總值及收入水平的增長而增長，增幅超過廣州，預期到二零二六年將達人民幣2,980億元，二零二一年至二零二六年的預測複合年均增長率為8.5%。

大灣區的經濟增長亦見活躍，其名義國內生產總值於二零一六年至二零二一年由人民幣9.5萬億元增加至人民幣12.6萬億元，即在此期間的複合年均增長率為5.9%，國內生產總值於二零二一年至二零二六年預期將以6.2%的預測複合年均增長率增長。於二零二一年，大灣區佔中國內地、香港及澳門的國內生產總值總額的10.8%。鑑於居住人口的持續淨流入及穩定的國內生產總值增長，預期未來五年大灣區的零售業在消費品零售總額方面將保持7.7%的預測複合年均增長率。

基於上文所述，管理人認為收購事項將在大灣區佈局新業務，與春泉產業信託在北京(以及在較小程度上在英國)的佈局相輔相成，從而把握該區域經濟增長及對中國的戰略重要性所帶來的增長潛力。

## D. 有關目標物業之資料

### 1. 目標物業

有關目標物業之主要資料，請參閱上文第A.2節。

### 2. 物業估值

春泉產業信託目前的總估值師萊坊測量師行有限公司獲委任為獨立物業估值師，以就收購事項評估目標物業的價值。目標物業的評估價值(經獨立物業估值師於估值日期評估)為人民幣2,691百萬元。協定物業價值乃較評估價值折讓約9.3%。

於達致評估價值時，獨立物業估值師乃使用收益資本化法，其適合用於具有穩定及統一租賃條款的物業的估值，並參照市場法進行核對。收入資本化法計及現有租約、聯營合同及直營合同產生的目標物業租賃收入及於現有市場可取得的租賃收入，並為續租收入潛力計提充分撥備，再予以資本化以按適當資本化率釐定市值。市場法之基礎為市場交易獲廣泛接受為最佳指標，其前提是市場上相關交易的證據足以引申於相類房產，惟須考慮到可變因素。

由於評估價值僅與目標物業的估值相關，並不計及目標物業的融資及股權架構，且與目標集團之價值不相等。因此，訂約方已同意按本公告第A.6.2節「收購事項之代價及付款條款」所述方式調整相關比例協定物業價值。

### 3. 所有權

春泉產業信託將不會直接持有目標物業權益。與之相反，於目標物業之有關權益將根據信託契約條文由受託人以信託方式代春泉產業信託持有。具體而言，受託人將透過春泉產業信託的特殊目的機構持有春泉產業信託於項目公司之68%股權，而項目公司為土地使用權及目標物業的現時所有權的登記合法擁有人。

管理人的中國法律顧問告知，項目公司已合法取得目標物業的國有土地使用權，且其為目標物業的土地使用權和房屋所有權經依法登記的權利人。根據相關的中國法律，項目公司擁有目標物業的法定擁有權，可以依法及實益擁有、使用、佔用、轉讓及出租目標物業。管理人的中國法律顧問亦已告知，項目公司為目標物業的土地使用權及房屋所有權的唯一權利人，項目公司就其所持有的目標物業的土地使用權及房屋所有權無其他產權負擔，惟須受平安銀行貸款、租約、聯營合同及直營合同的條件所規限。

基於上文所述，管理人的中國法律顧問認為，項目公司可根據相關中國法律合法及實益擁有、佔用、轉讓及租出目標物業，該物業不附帶產權負擔，惟須受平安銀行貸款、租約、聯營合同及直營合同的條件所規限。根據中國法律顧問的上述意見，管理人認為，項目公司擁有目標物業的良好、可銷售、法定及實益業權。

根據中華人民共和國城市房地產管理法，倘土地使用者擬於目標物業的使用期屆滿之日(即二零四八年二月一日)後繼續使用土地，該使用者須於使用期屆滿前至少一年提交土地使用權延期申請。通常將會授出有關批准，惟因社會公共利益需征用土地則除外。倘批准土地使用權延期，根據相關法規，須簽署新土地使用權授出合約，並支付土地溢價。出於上述原因，管理人的中國法律顧問已告知，土地使用者須根據中國法律及管理法規延長土地使用權期限，除非中國政府因公共利益而計畫徵用該土地，否則延長土地使用權期限不會有任何實質性的法律障礙。

管理人的中國法律顧問已告知，項目公司保留盈利的股息自中國匯至境內買方及中國中間公司各自的控股公司不會遇到任何重大法律障礙，惟已根據相關中國法律法規所載程序作出有關匯款及徵收相關稅項，包括但不限於有關外商投資、稅項、外匯及商業登記的法律，且有關匯款乃在遵守平安銀行貸款(包括平安銀行物業抵押)條款的情況下作出。

#### 4. 租約

作為法律盡職調查的一部分，管理人的中國法律顧問已審閱截至二零二二年二月二十八日有效的租賃、聯營合同及直營合同的條款。

##### 4.1 租約

就目標物業訂立的主要租約的年期一般介乎一至五年，而租期超過5年的承租人比例約為5.6%。絕大多數租約擁有固定期限，但於若干租約中，承租人及項目公司(作為出租人)乃享有續租權於固定租期後續租，於此情況下，租金上調將透過訂約方按商用零售場所的市況磋商後重新釐定。

於訂立租約時，承租人須提供不計息保證金，通常相當於三個月的租金。絕大多數承租人須於每月25日或之前支付其租金。按照市場慣例，租戶通常會獲提供裝修期，於該期間毋須支付租金，且按協商時的市況、租期及租賃面積而有所不同。

根據租約，承租人負責支付樓宇及經營管理費用、水電費用及其他支銷。承租人亦負責有關場所內部的維修成本及所有其他開支，而項目公司(作為出租人)須負責主樓架構的維修成本。倘場所或其任何部分因承租人疏忽或錯誤以外的火災、颱風或其他不可抗力事件而不適合使用時，根據絕大多數租約，倘有關情況長達六個多月得不到改善，則項目公司(作為出租人)或承租人將有權於向另一方發出事先書面通知後終止相關租約。承租人不得根據租約轉讓或分租場所。

絕大多數租約規定，除非於項目公司(作為出租人)延遲交付場所或場所擁有缺陷而不適合作場所使用用途等嚴重情況下，否則承租人不得於計劃屆滿日期前終止其租約。倘承租人因上述任一項以外的理由在未獲得項目公司同意的情況下單方面終止租約，則該承租人須向項目公司支付一筆相當於餘下租期所有租金的金額，並沒收保證金作為違約賠償金。項目公司有權沒收該承租人支付的所有保證金及預付的所有租金，用以抵銷違約賠償金及虧損。此外，項目公司有權於發生若干事件後終止租約，如承租人在規定期間後延遲支付租金或違反契諾。

## 4.2 聯營合同

### 一般事項

過往，若干方(「經營者」)並無於目標物業訂立租約之當地法律實體，故與項目公司訂立聯營合同取而代之。所有經營者為受國際或地區認可之時尚品牌零售商，惟一間國際知名珠寶連鎖店除外。

聯營合同之經濟特色與租約類似；(a)項目公司將每月根據聯營合同按場所總收入的某一百分比收取等額租金款項(與租約項下的每月營業額租金相若)，且於近半數情況下，須受最低金額(與租約項下的每月基本租金相若)規限；(b)經營者因經營場所而享有溢利(或承擔虧損)，此乃扣除每月向項目公司支付之租金等額款項；及(c)其他常見租賃條款(如有關租期、保證金及維修之條款)乃載於下述聯營合同。

就目標物業而言，聯營合同較租約並不常見。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，聯營合同項下之目標物業之場所面積分別約佔目標物業總出租面積的6%、5%及4%，而根據賣方所提供之資料，截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，聯營合同所得實際租金分別約佔目標物業實際租金的11.6%、8.5%及8.0%。

管理人的中國法律顧問告知，聯營合同根據中國法律法規屬合法且可執行。管理人的中國法律顧問亦告知，根據中國法律，有限公司(即獨立於其股東之法律實體)的責任乃限於該公司之資產，因此，凡涉及產品責任或質量控制申索及行政處罰的責任均將受限於項目公司資產的範疇。此外，根據聯營合同，經營者須解決及處理因經營者延遲解決或處理任何產品責任或質量控制申索或行政處罰而引致的申索或處罰，經營者亦須就任何該等損失對項目公司作出賠償或項目公司可就任何該等損失而對經營者提出申索。倘經營者於收到項目公司通知之後七日內或聯營合同規定的其他有關期間未對目標公司作出賠償，則項目公司將有權沒收經營者所支付的保證金及終止聯營合同。此外，根據相關收購協議，境外賣方及境內賣方已同意就於完成之前所產生的上述責任分別向境外買方及境內買方作出賠償，惟須受最大責任上限所限。

經計及經濟利益及聯營合同之下述條款及限制及為不受潛在負債影響提供保障，管理人認為聯營合同符合管理人的投資策略，且符合信託契約及房地產投資信託基金守則，符合單位持有人的最佳利益。

#### 分配主要責任及潛在責任

各聯營合同均並未涉及項目公司與經營者之間成立聯營企業，而其乃為各訂約方就相關場所須予承擔的若干責任及職責(將按其獨立個人身份履行)訂立之協議，一般而言：

- (a) 項目公司的主要職責包括：(i)向經營者交付場所；(ii)於目標物業的公共區域安排活動；(iii)收取場所所得總收入，並將其中部分收入(於聯營合同訂明)支付予經營者；及(iv)以其自身名義向終端客戶開具稅務發票；及
- (b) 經營者的主要責任包括：(i)按協議使用場所，並且於項目公司之規定獲達成(包括但不限於經營者取得妥當的許可證／牌照、員工、貨品、設施及現金)後開始營業；(ii)釐定貨品的價格、退換貨品及保持庫存；(iii)保持清潔，並確保場所內的物業及人身安全；(iv)為場所購置安裝工程一切險及公共責任險；及(v)向項目公司匯報收入。

由於聯營合同可依法詮釋為載有訂約方有關相關場所的權利及責任之協議，項目公司可於技術層面詮釋為負責根據聯營合同透過其上述有限責任經營場所內的零售業務。由於項目公司為物業控股特殊目的機構，並無僱員，故該等責任將由商業管理人按其於委託經營管理合同項下的職務及責任履行。

基於管理人的中國法律顧問之意見，根據中國民法典第509條，各訂約方將根據聯營合同履行及承擔其各自的義務及責任的民事責任。由於項目公司並非就經營場所所訂立合約(如僱傭合約及供應合約)之訂約方，原因為該等合約乃經營者(以其本身名義)與第三方訂立，故項目公司毋須對經營者據此之責任負責，縱使經營者尋求避免與該等第三方的責任(如薪水及貨物成本)，但其可能須就下述有限情況下就經營者經營場所承擔責任。

聯營合同與租約之間的其中一項差別為，根據前者，項目公司負責以其本身名義向終端客戶開具稅務發票，此可能導致項目公司承擔經營者經營相關場所產生的主要產品責任及／或質量控制申索、客戶糾紛及／或行政處罰。管理人的中國法律顧問已告知，根據中國法律，有限公司(即獨立於其股東之法律實體)的責任乃限於該公司之資產，因此，凡涉及產品責任或質量控制申索及行政處罰的責任均將受限於項目公司資產的範疇。根據聯營合同，經營者須解決及處理其經營者經營相關場所產生的任何產品責任或質量控制申索或行政處罰。倘項目公司因經營者延遲解決或處理該等申索或處罰而遭受損失，則經營者亦就任何該等損失對項目公司作出賠償或項目公司可就任何該等損失而對經營者提出申索。倘經營者於收到項目公司通知之後七日內或聯營合同規定的其他有關期間未對目標公司作出賠償，則項目公司將有權沒收經營者所支付的保證金及終止聯營合同。此外，項目公司可向中國法院對該經營者提出申索。此外，根據相關收購協議，境外賣方及境內賣方已同意就於完成之前所產生的上述責任分別向境外買方及境內買方作出賠償，惟須受最大責任上限所限。

鑒於經營者的品牌聲譽及業務性質，管理人認為產品責任或質量控制申索或行政處罰的風險以及經營者無法對項目公司作出賠償的風險較低。經考慮：(a)過往自聯營合同獲取的收入金額佔項目公司總收益的百分比；(b)與目標物業總出租面積相比，受聯營合同所規限的場所面積；(c)大多數經營者所開展業務之性質；(d)上述經營者的賠償及項目公司可獲得的其他追索權；及(e)上述賣方的賠償，管理人認為聯營合同並不會對春泉產業信託構成重大風險及認為單位持有人的利益就上述潛在責任獲得足夠保障。

儘管有上文所述，管理人將與合營夥伴合作及竭力於聯營合同租期結束時將其變更為租約，並會限制聯營合同的數目，惟與主要知名的經營者訂立租約乃屬不切實際的特殊情況除外。除非：(a)經營者為知名經營者；(b)已獲提供令人信納的賠償(包括保證金)；及(c)訂立聯營合同符合項目公司的最佳利益，否則不會訂立聯營合同。此外，管理人將與合營夥伴合作確保受限於聯營合同之目標物業之場所面積少於目標物業總出租面積的10%。儘管項目公司單方面終止存續的聯營合同存在違約風險，但在下述的若干有限情況下，管理人將與合營夥伴合作及盡最大努力逐漸減少聯營合同的數目。

## 聯營合同的其他條款

聯營合同的年期通常介乎七個月至71個月之間。於訂立聯營合同之時，絕大多數經營者須支付不同金額的不計息保證金，最多為約人民幣300,000元。

根據聯營合同，經營者負責支付經營相關場所的所有成本，包括樓宇管理費用、水電費用及其他支銷、場所內部的維修成本及所有其他開支。項目公司僅負責業主通常承擔的成本，如有關主樓架構的維修成本。

倘場所或其任何部分因經營者疏忽或錯誤以外的火災、颱風或其他不可抗力事件而不再適合使用時，根據絕大多數聯營合同，倘有關情況超過六個多月得不到改善，則項目公司或經營者將有權於向另一方發出事先書面通知後終止相關聯營合同。經營者不得根據聯營合同轉讓場所。

聯營合同規定，除非於項目公司延遲交付場所或場所擁有缺陷而不適合作場所使用用途等嚴重情況下，否則經營者不得於計劃屆滿日期前終止其聯營合同。倘經營者因上述任一項以外的理由在未獲得項目公司同意的情況下單方面終止聯營合同，則該經營者須向項目公司支付一筆相當於餘下聯營合同期間若干收入百分比的金額(按聯營合同終止月份的收入計算)，並沒收保證金作為違約賠償金。項目公司有權沒收該經營者支付的所有保證金及預付的所有租金，用以抵銷違約賠償金及虧損。此外，項目公司有權於發生若干事件後終止聯營合同，如儘管已發出銷售業績通知及虛假報告卻一再延遲提供銷售報告。

### 4.3 直營合同及直營租賃框架協議

基於賣方提供的資料，於最後可行日期，就五個國際知名的美容產品品牌(「美妝零售商」)所訂立直營合同項下有六個指定單位(各為一間「美妝店」)，其中一份協議由項目公司與美妝零售商訂立，而餘下由直營承租人與美妝零售商訂立。根據各份直營合同，項目公司或直營承租人(視情況而定)獲委任為相關美妝零售商的商品的授權零售商及同意按零售價的折扣價向美妝零售商購買商品，並於目標物業的相關美妝店按零售價提供有關商品以供銷售，而差價將由項目公司或直營承租人(視情況而定)保留作經營相關美妝店的溢利。相關美妝零售商或其代理的僱員將負責於相關美妝店的产品銷售及營銷活動，而項目公司或直營承租人(視情況而定)將負責以其名義向終端客戶發出稅務發票。

根據管理人的中國法律顧問之意見，就項目公司為訂約方的直營合同而言，由於項目公司負責以其名義向終端客戶發出稅務發票，此舉有可能致使項目公司須負責經營美妝店產生的主要產品責任及／或品質監控申索、客戶糾紛及／或行政罰則。

管理人獲賣方告知及與市場顧問確認，就引入國際美容品牌至地方零售市場而言，直營合同於中國屬一般營運模式。為配合有關安排而毋須承擔零售營運風險，直營承租人或其指定聯營公司將承擔項目公司在項目公司為訂約方的現有直營合同下的權利、義務及責任，以及目標公司於完成前可能訂立的任何其他直營合同，而目

標公司將向直營承租人或其指定聯營公司出租各直營合同所涉及的相關場所(直營承租人就任何現有直營合同已訂立或將訂立的租賃，為「現有直營租賃」)。該安排將在完成時有效地將相關零售業務的風險轉移予直營承租人，管理人認為此舉能夠將春泉產業信託對相關零售業務的直接風險承擔降到最低，並充分保護及保障單位持有人的利益。為確保在完成時或之前完成過渡，賣方有義務根據收購協議向買方交付適用的現有直營合同及相應現有直營租賃的相關更替協議。由於可與偏好直營合同項下經營模式的未來潛在零售商訂立類似安排，且於有關經營模式屬行業常規的情況下，管理人預期項目公司將不時出租目標物業的一部分予直營承租人或其指定聯營公司，而其將與有關零售商訂立直營合同。因此，完成時，項目公司將與直營承租人訂立直營租賃框架協議，其將載有監管該等直營租賃交易的框架條款。

項目公司及直營承租人將於完成日期訂立直營租賃框架協議，其將自完成日期起開始及於二零二四年十二月三十一日屆滿。此後，在有效期屆滿之前，訂約方可以書面方式互相協定重續協議。任何重續均須符合房地產業投資信託基金守則及上市規則的相關規定。

根據直營租賃框架協議，項目公司及直營承租人已協定每項直營租賃交易須按以下形式個別經磋商後訂立或進行：(a)書面形式；(b)按公平基準；(c)基於公平合理的一般商業條款；(d)參考目標物業的當時現行市場水平釐定的租金及／或特許費用(視乎情況而定)(應以當時鄰近地區相近面積及相近屬性的物業的市價為基準)，而就有

關租賃或特許可收取的任何管理或服務費的基準應與目標物業其他獨立第三方租戶或特許承授人可收取得有關費用相同；及(e)符合直營租賃框架協議的條款及房地產投資信託基金守則、上市規則及信託契約的一切適用條文。

於評估各直營租賃交易是否是根據目標物業當時的市場利率及一般商業條款進行時，管理人應安排對每項交易進行獨立估值，其後方進行交易。

## 5. 管理目標物業

於完成後，合營方將訂立合營合同，據此，合營方身為項目公司股東的否決權將限於本公告第A.7.4節「須一致批准的事項」所載者。因此，考慮到其於項目公司的68%權益及董事會的多數席位，春泉產業信託將對目標物業擁有主要擁有權及控制。

管理人將與合營夥伴合作及就目標物業的日常管理監管商業管理人及物業管理人。於完成時，項目公司將就目標物業相關管理服務的提供與惠州華貿商業管理有限公司(作為商業管理人)訂立委託經營管理合同，並與北京華貿物業管理有限公司惠州分公司(作為物業管理人)訂立物業管理合同。

過往，目標物業由華貿集團之人員負責管理。北京國華於中國商業及零售房地產行業擁有豐富經驗。其為北京華貿中心的開發商，該中心為位於北京商業中心區的高端混合用途發展綜合體，集辦公室、酒店、零售及住宅區域為一體。華貿集團負責管理北京華貿中心綜合體的若干零售區域，為北京SKP物業的共同擁有人。以銷售額計，北京SKP為中國最大百貨公司之一，亦位於北京華貿中心綜合體。管理人了解到，商業管理人及物業管理人之主要管理人員將自過往曾管理過目標物業的團隊中挑選，故此將於提供目標物業相關服務方面擁有豐富經驗。此舉將確保管理服務於完成後貫徹提供。

管理人已對商業管理人及物業管理人進行審閱及適當的盡職調查，以信納彼等各自均具備必要技能、資源、實力及能力履行其有關目標物業的職責。經計及上述因素及目標物業迄今的成功管理經驗，管理人有信心目標物業將繼續由具備必要實力、經驗及專長的人員管理目標物業，並相信就此委任的商業管理人及物業管理人於完成後將繼續管理目標物業。

### 5.1 委託經營管理合同

根據委託經營管理合同(將於完成日期由項目公司及商業管理人訂立)，商業管理人同意就目標物業提供運營管理服務，期限自完成日期起計至二零二四年十二月三十一日。根據雙方協定，委託經營管理合同之期限可另行續期三年。

為促進目標物業管理，項目公司亦會於同期出租目標物業的一部分(其面積等如目標物業建築面積的約0.4%)予商業管理人作辦公空間，而商業管理人將於此進行其物業管理活動(「**商業管理辦公室租賃**」)。根據商業管理辦公室租賃(將於完成日期由項目公司及商業管理人訂立)，有關租賃項下的年度租金為人民幣114,300元(包括增值稅)及將須每年預付。管理人亦已獲取獨立物業估值師的意見，認為商業管理辦公室租賃的應付租金屬公平合理，並符合中國類似地點及用途的現行市場價格，且商業管理辦公室租賃乃按一般商業條款訂立。商業管理人(為承租人)可選擇送達三個月事先書面通知以重續租賃，於此情況下，訂約方必須於原租賃屆滿前訂立重續租賃，而其**主要條款(如租期及租金)**乃參考當時普遍市場水平協定及釐定。

根據委託經營管理合同，商業管理人將有權從項目公司收取：(a) 相當於項目公司年收入的3%的費用(指目標物業所產生的收入)，但不計及(其中包括)停車場所產生的收入，該收入應按月結算，並根據項目公司的年度審計及相應增值稅進行年度調整；及(b)相當於商業管理人的人力資源成本的費用(包括工資、獎金、福利及社會保險費，預算須經項目公司事先批准及應按月預付，並根據項目公司的年度審計及相應增值稅進行年度調整)。

根據委託經營管理合同，商業管理人需要承擔其為開展委託經營管理合同下的服務及履行其責任或為其運作而產生的所有費用，惟以下由項目公司承擔的費用及成本除外：

- (a) 與目標物業有關的營運及管理開支，包括與目標物業的收入有關的稅項、目標物業未被佔用部分的公用設施、保險費、宣傳及廣告開支，以及與目標物業的第三方顧問有關的費用及行政成本；及
- (b) 所有其他與目標物業有關的費用(包括項目公司經營所需的第三方顧問費用及項目公司的行政費用)，前提是在事先由項目公司書面批准的範圍內。為免生疑問，所有該等未獲項目公司事先書面批准的其他費用應根據委託經營管理合同由商業管理人承擔。

商業管理人在委託經營管理合同下提供的服務將包括(其中包括)租賃／聯合經營管理服務、物業管理諮詢服務、營銷諮詢服務、財務管理服務及營運管理服務。

根據委託經營管理合同，商業管理人將受到項目公司的持續監督。商業管理人須提供(a)運營管理預算，當中應包括(其中包括)定價策略；及(b)成本及費用管理預算，當中應包括(其中包括)基於收入的管理費及商業管理人的人力資源成本，在各情況下，均應在規定的時間內每年提交予項目公司審批。此外，商業管理人須向項目公司提供月度、半年度及年度管理報告，當中應包括(其中包括)租約及聯營合同的概要、項目管理人的人力資源成本預算的使用情況、目標物業的經營及管理狀況、重要市場資料的分析以及項目公司要求的其他資料。在臨時的基礎上，商業管理人將有責任在項目公司的要求下，提供有關目標物業管理的最新情況。商業管理人在沒有得到項目公司的批准前，不得訂立租約及服務協議。

管理人認為在委託經營管理合同及商業管理辦公室租賃項下的交易：(a)與春泉產業信託的投資政策相符，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約的規定；(b)其條款屬公平合理；(c)按一般商業條款並在春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行；及(d)符合春泉產業信託及單位持有人的整體利益。

當其建議重續委託經營管理合同，或對其條款作出重大變動，或超過年度上限時，春泉產業信託必須重新遵守房地產投資信託基金守則及上市規則下的所有適用要求。

## 5.2 物業管理合同

根據物業管理合同(將由項目公司及物業管理人於完成日期訂立)，物業管理人同意就目標物業(包括停車場)提供運營管理服務，期限自完成日期起開始及於二零二四年十二月三十一日屆滿，可於各方同意前提下續期。

為促進目標物業的停車位管理，目標物業的所有停車位(包括700個地下及50個地上停車位，其於過去幾年並無為項目公司產生任何溢利)亦將主要租予物業管理人，年期相同，年租為人民幣10,000元(「物業管理停車場租賃」)，物業管理人將可享有經營該等停車位產生的收入，但亦會承擔其有關開支。

根據物業管理合同，物業管理人應從租戶處收取樓宇管理費及其他費用並將該等管理費存放於由項目公司和物業管理人共同持有的賬戶內。物業管理費由租戶承擔及悉數支付。物業管理人有權就目標物業的建築樓面面積按照每月每平方米人民幣2元(倘物業管理合同期內物業管理費用增加，則可予上調)的標準從該賬戶中支付佣金。目標物業(包括停車位)的公用設施費用將由項目公司承擔。物業管理人會在發給租戶的發票上註明有關費用及有關費用應支付予項目公司的賬戶。

由物業管理人根據物業管理合同提供的服務將包括(其中包括)目標物業公共區域和設施的保養、修理和維護、停車場的監控和保安服務以及管理和租賃服務、防火安全服務、編製年度物業管理計劃供項目公司審批，並為目標物業編製用戶手冊以及裝修手冊等。

根據物業管理合同，物業管理人將須接受項目公司及商業管理人的持續監管。物業管理人將須每年於規定時限內提供樓宇管理預算報告，以供項目公司審批。樓宇管理預算報告應包括(其中包括)樓宇管理建議及相關成本。物業管理人亦將須每月向項目公司提供管理報告及財務預算及執行報告。

## 6. 競爭

根據市場顧問報告，於二零二一年十二月三十一日，江北有六個購物商場(包括目標物業)。當中，只有目標物業及惠州佳兆業廣場定位為中至高檔購物商場。此外，於二零二一年十二月三十一日，惠州有五個中至高檔購物商場，大部分距離目標物業10公里以內。

根據市場顧問報告，於惠州現有的中高端購物商場中，惠州佳兆業廣場、惠州港惠購物中心及惠州隆生金山湖中心已識別為目標物業的可資比較物業，概因其規模以及在惠州購物聖地的聲譽。

根據市場顧問報告，縱觀惠州，預期未來五年將開設最少11個購物商場，包括四個零售建築面積超過100,000平方米的大型購物商場。購物商場為了保持地位，必須在吸引租戶和客流方面發展其他競爭對手通常欠缺的獨特競爭力。購物商場亦面對來自電子商務的競爭不斷加劇的情況，因此需要積極尋求多元化業務，例如娛樂、生活時尚及家庭活動，以向消費者提供線上零售渠道無法代替的一站式購物體驗。

## **E. 收購事項的備考財務影響**

下述收購事項對可分派收入總額及資產淨值的備考財務影響嚴格按照示意性用途列示，並且基於以下資料編製：

- (a) 春泉產業信託截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核年度財務資料；及
- (b) 通函附錄二A及二B分別「境外目標公司之會計師報告」及「項目公司之會計師報告」中分別列載之截至二零二一年十二月三十一日止年度之境外目標公司及項目公司經審核財務資料。

請參閱通函以獲悉計算所採用之基準及假設，該等基準及假設將遵循房地產投資信託基金守則之規定。

## **F. 持續關連交易**

在完成時，項目公司和商業管理人將訂立委託經營管理合同（以及與之相關的商業管理辦公室租賃），據此商業管理人同意就目標物業提供物業管理服務。項目公司及直營承租人（亦為商業管理人）亦將訂立直營租賃框架協議。更多詳情請參閱本公告第D.5.1節「委託經營管理合同」及第D.4.3節「直營合同及直營租賃框架協議」。為免存疑，委託經營管理合同及商業管理辦公室租賃（一方面）以及直營租賃框架協議（另一方面）並非互為條件。

以下各期間的委託經營管理合同、商業管理辦公室租賃及直營租賃框架協議項下交易所適用的各年度上限(「年度上限」)載於下表：

	截至二零二二年 十二月三十一日 止七個月 <sup>(1)</sup> (人民幣)	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
委託經營管理合同	18,283,246	33,975,230	36,777,075
商業管理辦公室租賃	66,675	114,300	114,300
直營租賃框架協議	2,790,327	5,118,257	5,476,535

附註：

- (1) 截至二零二二年十二月三十一日止七個月的年度上限按比例計算，假設完成將於緊隨二零二二年五月的特別大會後生效。

上表所載列年度上限不得被視為春泉產業信託的預期增長預測或未來表現指標。

就委託經營管理合同項下交易適用的年度上限而言，管理人認為，過往目標物業乃根據賣方集團的內部安排進行管理，而非由外部商業管理人進行管理。因此，項目公司過往產生的物業管理費(截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度分別為人民幣13.9百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣14.0百萬元)乃基於賣方集團內部確定的條款及收費架構而定。該遺留安排應與委託經營管理合同下的商業條款相區別，而委託經營管理合同乃由外部第三方(即管理人及商業管理人)經參考專業物業管理服務供應商為類似物業提供的類似服務的現行市價後公平磋商後協定。因此，管理人並不認為項目公司過往產生的物業管理費為釐定委託經營管理合同項下交易適用的年度上限提供相關依據。

委託經營管理合同項下交易適用的年度上限乃基於委託經營管理合同的主要條款(詳情載於本公告第D.5.1節「委託經營管理合同」)(並以獨立物業估值師基於市場可資比較案例對物業管理費標準發表的獨立意見為依據),以及下文(a)至(c)釐定:

- (a) 管理人對目標物業收益以及商業管理人的人力資源成本的預期乃經考慮(其中包括)二零二一年目標物業的歷史收益約人民幣217.9百萬元及商業管理人現時的人力資源成本、二零一六年至二零二零年惠州批發及零售業員工平均年薪的歷史複合年均增長率為9.2%、市場顧問對二零二一年至二零二四年惠城區的租金年增長率預測為7.0%至10.0%、對二零二一年至二零二六年惠州的本地生產總值年增長率預測為7.3%、現行租賃續簽時的預期租金增長率為7.0%、現行租賃將按類似條款繼續生效(包括每次續約時慣例的免租裝修期)釐定;
- (b) 應用上文第(a)段中所述管理人預期至委託經營管理合同商定條款釐定其項下的委託經營管理交易;及
- (c) 為上文第(b)段中計算的二零二二年至二零二四年財政年度各年的總金額提供15%的緩衝,該緩衝旨在應對諸如租金變化、潛在通脹及人力資源及其他成本的可能增加和/或惠州和中國其他市況變化等或然事件。

商業管理辦公室租賃項下的交易適用的年度上限乃由管理人經考慮商業管理辦公室租賃的協定租金後真誠地釐定,當中已假設以下情況:(a)收購事項將於二零二二年五月三十一日完成,因此租賃將於二零二二年六月一日開始;及(b)將不會提早終止,因此,租賃將於二零二四年十二月三十一日屆滿。

適用於直營租賃框架協議下的交易的年度上限已由管理人在考慮到以下因素及假設的情況下真誠地確定：

- (a) 經考慮到目標物業的租戶優化策略及是否有合適的場所後，管理人預期在直營租賃框架協議的有效期內，新直營合同項下可能有20間美妝店(包括現有直營租賃項下的六間美妝店)及相應的商業管理人及／或其指定聯營公司的租賃合同，並且相關場所將具有與現有美妝店類似的屬性；
- (b) 根據上文(a)段所述的預期美妝店數量，計算總租金、目標公司根據該等租賃收取的費用及付款(包括營運及管理費用、推廣費用、建築管理費用等)，該等費用將根據類似地點及類似用途的現行市場價格釐定，並在考慮到市場顧問所估計二零二一年至二零二四年期間惠城區的租金年增長率預測為7.0%至10.0%後應用年租金增長率7.0%；及
- (c) 對上述(b)段計算的二零二二年至二零二四年財政年度各年的總金額採用20%的緩衝。該緩衝乃為了應付突發事件，如租金的變動、直營合同(超出(a)所述管理人預期者)項下美妝店數量的不可預見增幅及／或租賃面積及／或惠州及中國的其他市況。

## **G. 有關訂約方的資料**

### **1. 有關春泉產業信託及買方的資料**

春泉產業信託為房地產投資信託，其基金單位於二零一三年十二月五日首次在香港聯交所上市。春泉產業信託目前的投資組合包括華貿物業及位於英國的84個商業物業組合，該等物業已出租予Kwik-Fit (GB) Limited，該公司為英國領先的汽車服務供應商，在全國擁有超過600間中心。

境外買方及境內買方各自為春泉產業信託就收購事項註冊成立的全資特殊目的機構，其主要業務活動為收購及持有春泉產業信託於目標物業的68%權益。

## 2. 有關賣方、境外賣方擔保人、商業管理人及物業管理人的資料

據管理人作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，賣方及商業管理人各自為Huamao Property的聯營公司，其最終實益擁有人(即控制Huamao Property三分之一或以上的自然人)為Chia Seok Eng女士、Lin Minghan先生及房超先生。根據其最近各自在權益表格的披露，根據證券及期貨條例，其各自被視為(通過Huamao Property)在當時已發行基金單位的12.55%中擁有權益。Huamao Property及賣方的主要業務活動為投資控股，而商業管理人的主要業務活動為商業管理。

據管理人作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，物業管理人的主要業務活動為地產管理，而其最終實益擁有人(即控制物業管理人三分之一或以上的自然人)為肖軍濤先生及曹志成女士。

## 3. 有關目標集團的資料

據管理人作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，境外目標公司、香港中間公司、中國中間公司及項目公司將於重組後及緊接完成前：(a)主要從事目標物業的投資控股業務；(b)不持有目標物業以外的任何其他投資物業或經營任何其他業務；及(c)並無任何僱員。

## H. 監管涵義

### 1. 關連及主要交易

於最後可行日期，Huamao Property 乃是：

- (a) 主要持有人，持有當時已發行基金單位約12.55%，並根據房地產投資信託基金守則第8.1(d)段為春泉產業信託的關連人士；
- (b) 持有境外賣方87%已發行股份的控股公司(餘下13%已發行股份由 Zou Nan 女士及 Liu Yan 女士最終擁有80%及20%)；及
- (c) 持有北京國華87%股權的控股公司(餘下13%股權由房超先生及 Liu Jun 先生最終擁有72%及28%)，而北京國華持有境內賣方(其也將成為合營夥伴)的全部股權。

於最後可行日期，Huamao Property 為(a)由 Siberite Limited (由 Chia Seok Eng 女士及 Lin Minghan 先生分別最終擁有其50%權益)擁有40.48%權益；(b)由 RCA02(由房超先生及 Liu Jun 先生分別最終擁有80%及20%權益的公司 Diligent Glory Investments Limited 100%控制)擁有41.84%權益；及(c)由香港潤信控股有限公司(由房超先生及 Liu Jun 先生分別擁有80%及20%權益的公司)擁有17.68%權益。

於最後可行日期，根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段，境外賣方及境內賣方各自為 Huamao Property 的聯營公司，故亦為春泉產業信託的關連人士。因此，根據收購協議及合營合同項下的交易構成春泉產業信託的關聯方交易及，由於最高適用百分比率超過5%，因此該交易須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則項下公告、通函、申報及單位持有人批准的規定。

由於最高適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項和合營企業及據此擬進行的交易亦構成春泉產業信託的主要交易，須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則項下的通知、公告、通函、申報及單位持有人批准規定。

完成後，由於項目公司仍為Huamao Property的聯營公司，亦為春泉產業信託的關連附屬公司，因此根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)及8.1(g)段，為春泉產業信託的關連人士，所以平安銀行擔保、平安銀行股份質押、更替應付款項及項目公司貸款下的交易亦構成春泉產業信託的關聯方交易。有關交易獲完全豁免遵守上市規則第14A.89條(就平安銀行擔保及平安銀行股份質押下的交易而言)及第14A.90條(就更替應付款項及項目公司貸款而言)項下的公告、通函、報告、年度審閱及單位持有人批准的規定，惟須符合上市規則下的條件，即交易須按一般商業條款或更優惠的條件進行，以及：(a)就平安銀行擔保及平安銀行股份質押項下的交易而言，與國華擔保人個別(而非共同及個別)及按比例進行，當中參考春泉產業信託(透過其特殊目的機構)及合營夥伴在項目公司中各自持有的股權；及(b)就更替應付款及項目公司貸款下的交易而言，以無擔保的方式進行。

於最後可行日期，根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)段，商業管理人為Huamao Property的聯營公司及春泉產業信託的關連人士。具體而言，於最後可行日期，Huamao Property (a)間接持有商業管理人的69.6%股權；及(b)於一間間接擁有商業管理人20%股權的公司間接持有87%股權(商業管理人的餘下10.4%股權，由房超先生最終擁有72%及Liu Jun先生最終擁有28%)。因此，根據委託經營管理合同、商業管理辦公室租賃及直營租賃框架協議進行的交易在完成時將構成春泉產業信託的持續關聯方交易。

由於根據委託經營管理合同及商業管理辦公室租賃與商業管理人進行的交易的最高適用百分比率超過5%，該等交易須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則項下的公告、通函、報告、年度審查及通函和單位持有人批准規定。

由於根據直營租賃框架協議與直營承租人(亦為商業管理人)進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，該等交易須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則的公告、報告和年度審查規定，但獲豁免遵守通函及單位持有人批准規定。

## 2. 在特別大會提呈的決議案

管理人認為，收購事項(包括訂立收購協議以及收購協議項下或與之相關的交易(即附屬交易))與合營企業(包括訂立合營合同及其項下擬進行之交易)互有關連，並為同一建議的一部分，因為沒有收購事項，就沒有合營企業。所以收購事項(包括訂立收購協議以及收購協議項下或與之相關的交易(即附屬交易))及合營企業(包括訂立合營合同及其項下擬進行之交易)將在同一普通決議案(即「收購普通決議案」)中提呈。

由於商業管理辦公室租賃的簽訂與委託經營管理合同有關，委託經營管理合同及商業管理辦公室租賃下的交易及其適用的年度上限將在同一普通決議案(即「商業管理普通決議案」)中提呈。由於該等交易取決於完成的發生，故商業管理普通決議案將須待收購普通決議案在特別大會獲獨立單位持有人通過方告作實。

請參閱建議收購普通決議案及商業管理普通決議案的特別大會通告。管理人將於特別大會後盡快刊發公告，列出特別大會的結果，包括決議案是否已經通過。

### 3. 投票限制

房地產投資信託基金守則第8.7F及9.9(f)段規定，單位持有人須放棄及不得在與擬承包業務有重大利益關係(而該利益與所有其他單位持有人的利益不同)的會議上對其單位投票或計入法定人數。

上市規則第2.15條、第14A.03條及第14A.36條規定，倘根據上市規則，某項交易須經單位持有人批准，任何在交易中擁有重大利益的單位持有人應在股東大會上對批准該交易的決議案放棄投票。上市規則第14.33條附註2規定，倘任何單位持有人及其緊密聯繫人在交易中擁有重大利益，則該單位持有人必須放棄投票。

信託契約附表1第3.2段規定，倘單位持有人在提交予春泉產業信託股東大會批准的交易中擁有重大利益，而該利益由以下人士釐定與其他單位持有人的利益不同：(a)管理人(有關單位持有人並非管理人的關連人士)；或(b)受託人(有關單位持有人為管理人的關連人士)，則該單位持有人不得在股東大會上投票，或計入股東大會的法定人數。

上市規則第2.16條規定，為釐定單位持有人是否擁有重大利益，相關因素包括：(a)單位持有人是否為交易的一方或該方的緊密聯繫人；及(b)交易是否賦予單位持有人或其緊密聯繫人擁有其他單位持有人無法獲得的利益(不論是經濟或其他)。

收購協議及其他交易文件的各交易方均在收購普通決議中擁有重大利益或被視為擁有重大利益。商業管理人(作為委託經營管理合同及商業管理辦公室租賃的交易方)在商業管理普通決議中擁有重大利益或被視為擁有重大利益。據管理人所知，截至最後可行日期，該等交易方中並無單位持有人。然而，於最後可行日期，由於Huamao Property為單位持有人，同時亦為本公告第H.1節「關連及主要交易」所述若干交易方的聯繫人，Huamao Property同意放棄投票，並促使其屬於被禁止就收購普通決議案及／或商業管理普通決議案投票的單位持有人各自的聯繫人對有關決議案放棄投票。據管理人所知，於最後可行日期：(a) Huamao Property持有56,500,742個單位，其全資附屬公司China Orient Stable Value Fund Limited持有128,749,000個單位，該等單位的總數約佔當時已發行單位的12.55%；(b) Huamao Property及China Orient Stable Value Fund Limited各自控制或有權控制其所持單位的投票權；(c) Huamao Property或China Orient Stable Value Fund Limited並無訂立或對其有約束力的表決權信託或其他協議或安排或諒解(直接出售除外)，Huamao Property或China Orient Stable Value Fund Limited亦無任何義務或權利，令其已經或可能已經暫時或永久將其所持單位的表決權的行使控制權轉交予第三方，無論於一般情況或個別情況下；及(d) Huamao Property及China Orient Stable Value Fund Limited各自在(a)中披露的單位實益權益與Huamao Property及／或China Orient Stable Value Fund Limited將控制或有權在特別大會上行使表決權的單位數量之間並無差異。

儘管管理人由Huamao Property擁有9.8%權益，但Huamao Property為少數權益股東，在董事會沒有任何代表權且無法對管理人的任何投票決定產生任何影響。考慮到管理人在房地產投資信託基金守則下的責任為遵守及維護良好的企業管治原則及最佳行業慣例，管理人不認為其少數權益股東的權益會導致管理人在收購普通決議案及／或商業管理普通決議案中擁有不同於所有其他單位持有人權益的重大權益，導致其或其身為單位持有人的聯繫人需要在特別大會上就收購普通決議案及／或商業管理普通決議案放棄投票。

僅基於管理人向其披露的資料及管理人的確認：(a) Huamao Property 為管理人的少數股東(少於10%)，在董事會中並無任何代表，不能影響管理人的任何投票決定；及(b)根據上市規則第14A.13條，管理人並非Huamao Property的聯營公司，亦非收購協議及其他交易文件以及委託經營管理合同及商業管理辦公室租賃的交易方，受託人不反對管理人的觀點，即管理人並無僅僅因為Huamao Property在管理人的持股而在收購普通決議案及／或商業管理普通決議案中擁有不同於所有其他單位持有人利益的重大利益，從而要求作為單位持有人的管理人或其聯繫人在特別大會上就該等決議案放棄投票。

於最後可行日期及據管理人經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，管理人認為概無單位持有人(Huamao Property及China Orient Stable Value Fund Limited除外)須在特別大會上就收購普通決議案及／或商業管理普通決議案放棄投票。於達致其意見時，管理人已考慮房地產投資信託基金守則、上市規則及上文所載信託契約下的適用規則，以及賣方向管理人提供的關於Huamao Property與其聯營公司及彼等的最終實益擁有人(一方面)以及春泉產業信託與其身為單位持有人的關連人士(另一方面)之間關係的資料。

基於並完全依賴管理人提供的資料及保證，受託人在考慮到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，不反對管理人的觀點，即除Huamao Property及China Orient Stable Value Fund Limited外，概無單位持有人須在特別大會上就收購普通決議案及／或商業管理普通決議案放棄投票。

#### 4. 編製會計師報告

房地產投資信託基金守則第7.6(a)段規定，倘房地產投資信託基金透過收購特殊目的機構收購房地產，則會計師將編製與以下內容有關的報告：(a)特殊目的機構於緊接交易前三個財政年度(或其他較短期間，如適用)各年之損益；及(b)特殊目的機構於編製特殊目的機構賬目的最近期日期(不可超過自報告日期起計六個月)的資產及負債。房地產投資信託基金守則第7.6(b)段規定，該報告將(a)表明就將予收購的股份而言，特殊目的機構之損益如何與房地產投資信託基金有關聯，若房地產投資信託基金於所有重大時刻均持有將予收購的股份；及(b)倘特殊目的機構擁有附屬公司，將整體或分別處理特殊目的機構及其附屬公司的損益及資產與負債。

根據管理人收到的專業意見，管理人認為，境外目標公司及項目公司的會計師報告按個別基準呈列，符合房地產投資信託基金守則第7.6段，因為鑑於境外目標公司及項目公司在報告日期或之前並非受共同控制，會計師報告無法按合併基準呈列。

#### 5. 其他對手方的獨立性

據管理人在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，物業管理人並非Huamao Property的聯營公司，亦非透過Huamao Property成為春泉產業信託的關連人士。雖然於最後可行日期，Huamao Property的若干間接股東亦為物業管理人的間接股東，但彼等在物業管理人的少數股權(合計少於6%)不足以導致物業管理人被視為Huamao Property的聯營公司或通過Huamao Property成為春泉產業信託的關連人士。

除上述情況外，據管理人在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，物業管理人、銀行貸方及其最終實益實益擁有人以及平安銀行及租戶(商業管理人除外)在最後可行日期為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方。

## **I. 董事會意見**

考慮到根據收購普通決議案及商業管理普通決議案所考慮的事宜的原因、條款及考慮的因素及其他資料，董事會(包括獨立非執行董事)考慮到信託契約及房地產投資信託基金守則所載管理人職責後，認為：(a)各項交易的條款均屬公平合理；(b)各項交易均按公平基準及正常商業條款於春泉產業信託的一般及日常業務過程中進行；及(c)各項交易均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。

因此，董事會建議獨立單位持有人在特別大會上投票贊成收購普通決議案及商業管理普通決議案。

概無董事在任何交易中擁有使彼須放棄對相關董事會決議案投票的重大利益。

獨立董事委員會、獨立財務顧問及受託人各自就本公告所涵蓋之若干事項發出之意見將載列於通函。

## **J. 特別大會及暫停辦理單位持有人登記手續**

本公司謹訂於二零二二年五月二十六日下午四時十五分假座香港夏慤道18號海富中心一座2401-2室舉行特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)收購普通決議案及商業管理普通決議案。

載有(其中包括)：(a)董事會致單位持有人函件，包含收購普通決議案及商業管理普通決議案項下將予考慮的事宜的更多資料；(b)獨立董事委員會就收購普通決議案及商業管理普通決議案項下將予考慮的事宜致獨立單位持有人函件；(c)獨立財務顧問致獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人函件，

當中載有其就收購普通決議案及商業管理普通決議案項下將予考慮的事宜向獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人提供之意見；(d)境外目標公司及項目公司之會計師報告；(e)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(f)獨立物業估值師之物業估值報告；(g)市場顧問報告；及(h)特別大會通告的通函，將於二零二二年五月三日發佈及寄發予單位持有人。

完成收購事項受限於條件(載於本公告第A.6.4節「先決條件」)(包括獲得單位持有人有關收購事項的批准)並須待該等條件達成後方可作實，故未必會完成。單位持有人及春泉產業信託的任何有意投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

## K. 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，倘詞彙僅於本文件一節內界定及使用，則該等界定詞彙可能不會載入下表：

「二零一八年收購事項通函」	指	日期為二零一八年九月二十六日的單位持有人通函，內容有關二零一八年交易
「二零一八年交易」	指	二零一八年建議收購目標物業100%權益
「會計師報告」	指	申報會計師分別就境外目標公司及項目公司於二零二二年五月三日發出之報告，其全文分別載於通函附錄二A及二B「境外目標公司之會計師報告」及「項目公司之會計師報告」
「收購事項」	指	境外買方建議根據境外股份購買契約向境外賣方收購境外銷售股份及境內買方建議根據境內股權轉讓協議向境內賣方收購境內銷售股份的統稱

「收購協議」	指	境外股份購買契約及境內股權轉讓協議的統稱，更多詳情概述於本公告第A.6節「收購協議」
「收購費用」	指	管理人有權收取之收購費用，更多詳情概述於本公告第A.10.2節「收購費用」
「收購普通決議案」	指	具有本公告第H.2節「在特別大會提呈的決議案」所賦予的相同涵義
「協定物業價值」	指	人民幣2,442.0百萬元，即賣方與買方協定的目標物業的全部資產價值(而不僅是買方收購的相關比例)
「附屬交易」	指	收購協議項下擬進行之交易或與之相關的交易，包括但不限於根據更替應付款項、項目公司貸款、直營租賃框架協議(包括現有直營租賃)及物業管理合同(包括其項下的物業管理停車場租賃)
「年度上限」	指	委託經營管理合同、商業管理辦公室租賃及直營租賃框架協議項下適用於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止各年度的相關年度上限，詳情載於本公告第F節「持續關連交易」
「評估價值」	指	獨立物業估值師所評估目標物業(不單是買方收購的相關比例)於估值日期的整體價值，即人民幣2,691百萬元

「聯營公司」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「銀行貸方」	指	具有本公告第B.5節「經擴大規模現有銀行貸款」所賦予的相同涵義
「美妝零售商」	指	具有本公告第D.4.3節「直營合同及直營租賃框架協議」所賦予的相同涵義
「美妝店」	指	具有本公告第D.4.3節「直營合同及直營租賃框架協議」所賦予的相同涵義
「北京國華」	指	北京國華置業有限公司，於中國註冊成立的公司，亦為於最後可行日期持有境內賣方全部股權的控股公司
「物業管理停車場租賃」	指	具有本公告第D.5.2節「物業管理合同」所賦予的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「建築顧問」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「物業管理合同」	指	項目公司與物業管理人於完成日期時將訂立的物業管理合同，更多詳情載於本公告第D.5.2節「物業管理合同」
「物業管理人」	指	北京華貿物業管理有限公司惠州分公司，北京華貿物業管理有限公司的分公司
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年均增長率」	指	複合年均增長率
「商務中心區」	指	商務中心區

「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2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
「中國間接轉讓規則」	指	中國國家稅務總局發佈的關於下述內容的各項稅務通知：境外間接轉讓在中國境內所設「機構或場所」財產、中國境內不動產、中國居民企業的股權以及非居民企業直接持有的任何其他財產，而有關轉讓會導致非居民企業根據中國企業所得稅法的規定產生企業所得稅納稅義務，包括但不限於題為《國家稅務總局關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告2015年第7號)的通知，以及不時對該等稅務通知所作的修訂、補充或其他修改，並包括任何類似或替代法律，及包括中國任何適用法律
「中國間接轉讓稅項」	指	具有本公告第A.6.3節「暫扣稅額」所賦予的相同涵義

「通函」	指 將由管理人向單位持有人寄發的通函，當中載有（其中包括）：(a)董事會致單位持有人函件，包含收購普通決議案及商業管理普通決議案項下將予考慮的事宜的更多資料；(b)獨立董事委員會就收購普通決議案及商業管理普通決議案項下將予考慮的事宜致獨立單位持有人函件；(c)獨立財務顧問函件，當中載有其就收購普通決議案及商業管理普通決議案項下將予考慮的事宜向獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人提供之意見；(d)境外目標公司及項目公司之會計師報告；(e)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(f)獨立物業估值師之物業估值報告；(g)市場顧問報告；及(h)特別大會通告
「完成」	指 根據兩份收購協議完成收購事項
「完成日期」	指 完成落實之日，更多詳情載於本公告第A.6.5節「完成」
「完成報表」	指 不遲於完成日期後20個營業日內根據收購協議及基於目標集團各成員公司於完成日期營業結束時的財務報表編製之完成報表
「條件」	指 完成的先決條件，更多詳情載於本公告第A.6.4節「先決條件」
「關連人士」	指 具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義

「代價」	指	應付收購事項的總代價，包括境外代價及境內代價
「新冠肺炎」	指	2019冠狀病毒
「存置財產」	指	春泉產業信託的全部資產，包括目前於春泉產業信託組合中持有的現有物業以及自完成起及之後春泉產業信託於目標物業的68%權益
「直營合同」	指	有關目標物業內場所授權出售零售商品的直營合同
「直營租賃框架協議」	指	項目公司及直營承租人將於完成日期訂立的協議，當中載列管轄直營租賃交易的框架條款
「直營租賃交易」	指	項目公司(作為出租人或許可人)與直營承租人或其指定聯營公司(作為承租人或特許人)就任何直營合同(包括現有直營租賃)訂立或將要訂立的租賃及許可交易
「直營承租人」	指	惠州華貿商業管理有限公司，於最後可行日期為Huamao Property的聯營公司及春泉產業信託的關連人士(有關Huamao Property於直營承租人(亦為商業管理人)的權益詳情，請參閱本公告第H.1節「關連及主要交易」)
「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	特別大會通告所召開及所述的單位持有人特別大會
「特別大會通告」	指	通函所載有關考慮及酌情批准收購普通決議案及商業管理普通決議案的特別大會之通告
「經擴大集團」	指	春泉產業信託及目標集團的統稱
「現有直營租賃」	指	具有本公告第D.4.3節「直營合同及直營租賃框架協議」所賦予的相同涵義
「現有國華平安銀行股份質押」	指	境內賣方以平安銀行為受益人就項目公司全部股權作出的股份質押，以為平安銀行貸款作抵押
「現有物業」	指	春泉產業信託目前持有的物業，即：(a)華貿物業；及(b)英國84項商業物業
「國內生產總值」	指	國內生產總值／本地生產總值
「大灣區」	指	粵港澳大灣區
「本集團」	指	春泉產業信託及其附屬公司
「國華擔保人」	指	具有本公告第B.2節「平安銀行貸款」所賦予的相同涵義
「香港銀行同業拆息」	指	銀行在香港銀行同業市場就介乎隔夜至一年特定期間提供的港元貸款利率
「香港中間公司」	指	一間根據香港法例註冊成立的公司，其將於重組完成後由境外目標公司全資擁有及全資擁有中國中間公司

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「控股公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Huamao Property」	指	Huamao Property Holdings Ltd.，即春泉產業信託於最後可行日期的主要持有人及關連人士
「工商銀行」	指	中國工商銀行股份有限公司惠州富力國際中心支行
「工商銀行貸款」	指	根據項目公司(作為借款人)與工商銀行(作為貸款人)於二零一二年九月十一日訂立的融資協議(可能經修訂或補充)授予項目公司的貸款，項目公司於最後可行日期已悉數償還該貸款
「示意性代價」	指	具有本公告第A.6.2節「收購事項」所賦予的相同涵義
「獨立董事委員會」	指	管理人董事會成立的獨立委員會，以就收購普通決議案及商業管理普通決議案所考慮的事項向獨立單位持有人提供意見，成員包括馬世民先生、邱立平先生及林耀堅先生(即管理人的全體獨立非執行董事)

「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第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)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就收購普通決議案及商業管理普通決議案所考慮的事項向獨立董事委員會、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，春泉產業信託目前之總估值師
「獨立物業估值師之物業估值報告」	指	獨立物業估值師就目標物業發出的日期為二零二二年五月三日的估值報告，其全文載於通函
「獨立單位持有人」	指	單位持有人，惟於相關決議中擁有與其他單位持有人權益有別的重大利益的單位持有人除外
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「初步境外代價」	指	具有本公告第A.6.2節「收購事項之代價及付款條款」所賦予的相同涵義
「初步境內代價」	指	具有本公告第A.6.2節「收購事項之代價及付款條款」所賦予的相同涵義
「聯營合同」	指	項目公司與經營者就目標物業內的若干場所訂立的聯營合同
「合營企業」	指	合營方根據合營合同成立的合營企業

「合營合同」	指	合營方將於完成日期訂立的合營合同，以規管彼等作為項目公司股東的關係，更多詳情載於本公告第A.7節「合營合同」
「合營夥伴」	指	境內賣方
「合營方」	指	中國中間公司、境內買方及合營夥伴的統稱
「最後可行日期」	指	二零二二年四月二十六日，即通函付印前就確定通函所載若干資料的最後可行日期
「租約」	指	項目公司與目標物業承租人訂立的租約
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)
「最後截止日期」	指	境外買方書面通知境外賣方本公告第A.6.4節「先決條件」所載境外股份購買契約項下條件(1)獲達成之日期後第180日，或買方及賣方書面協定的有關較後日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「管理人」	指	春泉資產管理有限公司(以春泉產業信託管理人身份)，一間根據香港法例註冊成立之公司
「市場顧問」	指	灼識諮詢
「市場顧問報告」	指	市場顧問發出日期為二零二二年五月三日的報告，其全文載於通函
「最大責任上限」	指	具有本公告第A.6.7節「擔保及賠償」所賦予的相同含義
「資產淨值」	指	資產淨值

「更替應付款項」	指	境內賣方結欠項目公司的當時的應付款項人民幣890百萬元，並於完成時轉讓予境內買方，作為境內代價的一部分
「境外代價」	指	收購境外銷售股份的應付代價
「境外比例」	指	將通過境外交易獲得的相關比例，即31/68
「境外買方」	指	RHZ01 Limited，即於英屬處女群島註冊成立的公司，亦為春泉產業信託的全資特殊目的機構，其全資擁有買方香港中間公司
「境外買方擔保人」	指	德意志信託(香港)有限公司(以春泉產業信託受託人身份)
「境外銷售股份」	指	境外目標公司的全部已發行股份
「境外賣方」	指	Huamao Focus Limited，即Huamao Property(持有境外賣方已發行股份的87%)的聯營公司，亦為春泉產業信託於最後可行日期的關連人士
「境外賣方擔保人」	指	Huamao Property
「境外股份購買契約」	指	境外賣方、境外買方、境外買方擔保人及境外賣方擔保人於二零二二年四月二十九日訂立的境外銷售股份買賣契約
「境外目標公司」	指	Huamao Capital Focus 03 Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，於重組完成後將全資擁有香港中間公司

「境外交易」	指	具有本公告第A.1節「概覽」所賦予的相同涵義
「境外經調整款項」	指	具有本公告第A.6.2節「收購事項之代價及付款條款」所賦予的相同涵義
「境內代價」	指	收購境外銷售股份的應付代價
「境內比例」	指	將通過境內交易獲得的相關比例，即37/68
「境內買方」	指	瑞中企業管理(惠州)有限公司，於中國註冊成立的公司，亦為春泉產業信託的全資特殊目的機構
「境內銷售股份」	指	項目公司的股權，於重組完成後將佔項目公司總股權的37%
「境內賣方」	指	惠州市華貿興業房地產開發有限公司，即Huamao Property (持有北京國華股權的87%，而北京國華持有境內賣方的全部股權)的聯營公司，亦為春泉產業信託於最後可行日期的關連人士
「境內股權轉讓協議」	指	境內賣方與境內買方所訂立日期為二零二二年四月二十九日的境內銷售股份買賣協議
「境內交易」	指	具有本公告第A.1節「概覽」所賦予的相同涵義
「境內經調整款項」	指	具有本公告第A.6.2節「收購事項之代價及付款條款」所賦予的相同涵義

「境內承擔人」	指	具有本公告第A.6.7節「擔保及賠償」所賦予的相同涵義
「經營者」	指	具有本公告第D.4.2節「聯營合同」所賦予的相同涵義
「普通決議案」	指	由出席及有權於特別大會投票的單位持有人以簡單大多數通過的決議案，當中投票須以表決方式進行，惟法定人數必須為兩名或以上持有不少於已發行基金單位10%的單位持有人
「其他收購費用及開支」	指	具有本公告第A.10.3節「其他收購費用及開支」所賦予的相同涵義
「其他集團經調整資產淨值」	指	具有本公告第A.6.2節「收購事項之代價及付款條款」所賦予的相同涵義
「平安銀行」	指	平安銀行股份有限公司廣州分行
「平安銀行貸款」	指	根據平安銀行貸款協議授予項目公司的貸款，於最後可行日期尚未提取
「平安銀行貸款協議」	指	項目本公司(作為借款人)與平安銀行(作為貸款人)於二零二二年三月二十二日訂立的融資協議(可能經修訂或補充)
「平安銀行擔保」	指	具有與本公告第B.2節「平安銀行貸款」所賦予的相同涵義
「平安銀行物業抵押」	指	項目公司以平安銀行為抵押權人就目標物業設立的抵押，以擔保平安銀行貸款
「平安銀行股份質押」	指	具有與本公告第B.2節「平安銀行貸款」所賦予的相同涵義
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行

「商業管理辦公室租賃」	指	具有本公告第D.5.1節「委託經營管理合同」所賦予的相同涵義
「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
「中國中間公司」	指	一間將根據中國法律註冊成立的公司，其將於重組完成後由香港中間公司全資擁有及擁有項目公司認購股份，佔項目公司總股權的31%
「備考完成報表」	指	將於完成日期前不遲於七個營業日根據收購協議及基於目標集團各成員公司於完成日期營業結束時之備考綜合財務報表予以編製的備考完成報表
「項目公司」	指	惠州市潤鑫商城發展有限公司，一間於中國註冊成立的公司及目標物業的登記合法擁有人
「項目公司經調整資產淨值」	指	具有本公告第A.6.2節「收購事項之代價及付款條款」所賦予的相同涵義
「項目公司貸款」	指	項目公司將向境內買方提供最多為約人民幣179.7百萬元的貸款融資，以便將據此提取的貸款收益轉借予中國中間公司，以支付中國中間公司對項目公司認購股份的認購價

「項目公司認購股份」	指	作為重組的一部分，將由中國中間公司認購並向其發行的項目公司股權，於重組完成後將佔項目公司總股權的31%
「委託經營管理合同」	指	項目公司及商業管理人將於完成日期時訂立的委託經營管理合同，更多詳情載於本公告第D.5.1節「委託經營管理合同」
「商業管理普通決議案」	指	具有本公告第H.2節「在特別大會提呈的決議案」所賦予的相同涵義
「商業管理人」	指	惠州華貿商業管理有限公司，即Huamao Property的聯營公司，亦為春泉產業信託於最後可行日期的關連人士(有關Huamao Property於商業管理人的權益詳情，請參閱本公告第H.1節「關連及主要交易」)
「買方遞延款項」	指	具有本公告第A.6.2節「收購事項之代價及付款條款」所賦予的相同涵義
「買方香港中間公司」	指	RHZ01 (Hong Kong) Limited，於香港註冊成立的公司，亦為春泉產業信託的全資特殊目的機構，其全資擁有境內買方
「買方」	指	境外買方及境內買方的統稱
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金
「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

「相關比例」	指	與春泉產業信託於完成後在項目公司及目標物業的間接權益相一致的比例，即68%。
「相關比例協定物業價值」	指	人民幣1,660.6百萬元，即協定物業價值乘以相關比例
「重組」	指	具有本公告第A.4節「重組」所賦予的相同涵義
「申報會計師」	指	羅兵咸永道會計師事務所
「剩餘應付款項」	指	項目公司在完成時結欠賣方集團成員公司的當時應付款項，金額為人民幣10.5百萬元，預計項目公司將於完成後以現金結算。
「人民幣」	指	人民幣，中國的官方貨幣
「賣方遞延款項」	指	具有本公告第A.6.2節「收購事項之代價及付款條款」所賦予的相同涵義
「賣方」	指	境外賣方及境內賣方的統稱
「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
「春泉產業信託」	指	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
「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所賦予的涵義
「平方米」	指	平方米

「附屬公司」	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義
「主要持有人」	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義
「超市租賃」	指	具有本公告第A.9.3節「與超市承租人的訴訟」所賦予的相同涵義
「超市承租人」	指	具有本公告第A.9.3節「與超市承租人的訴訟」所賦予的相同涵義
「目標集團」	指	(a)境外目標公司；(b)香港中間公司；(c)中國中間公司；及(d)項目公司的統稱
「目標物業」	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
「暫扣稅額」	指	共人民幣67百萬元
「租戶」	指	有關租約下的佔用人及／或合營合同下的經營者及／或直營合同下的美妝零售商(視情況而定)，而「租賃」應指該等對應的租賃及／或合營合同及／或直營合同
「費用及收費總額」	指	春泉產業信託就收購事項而應付之估計費用及收費總額，更多詳情載於本公告第A.10節「費用及收費」
「交易文件」	指	收購協議及根據收購事項(包括合營企業、委託經營管理合同、商業管理辦公室租賃及其他附屬交易)將簽立或出具的所有其他協議的統稱

「經調整款項」	指	具有本公告第A.6.2節「收購事項之代價及付款條款」所賦予的相同涵義
「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，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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)
「受託人額外費用」	指	具有本公告第A.10.4節「受託人額外費用」所賦予的相同涵義
「基金單位」	指	春泉產業信託中一個無分割基金單位
「單位持有人」	指	任何於春泉產業信託單位持有人登記處登記為持有基金單位的人士
「經擴大規模現有銀行貸款」	指	具有本公告第B.5節「經擴大規模現有銀行貸款」所賦予的相同涵義
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「估值日期」	指	二零二二年二月二十八日
「%」	指	百分比

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，二零二二年四月二十九日

於本公告日期，管理人董事為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)。