
此 乃 要 件 ， 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有春泉產業信託基金單位，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之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

涉及場外基金單位回購
之關連交易及
特別大會通告

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

除非文義另有所指，否則本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第10至22頁。獨立董事委員會函件載於本通函第23頁，當中載有其向獨立單位持有人提供的意見。獨立財務顧問函件載於本通函第25至47頁，當中載有其向獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人提供的意見。

春泉產業信託謹訂於二零二三年六月二十三日(星期五)下午四時正假座香港夏慤道18號海富中心一座2401-2室舉行特別大會，召開大會之通告載於本通函第68至69頁。本通函隨附代表委任表格，以供單位持有人使用。務請按代表委任表格上印備之指示填妥表格，及盡快及無論如何須於特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回春泉產業信託之基金單位登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

二零二三年五月二十七日

目 錄

	頁次
公司資料	1
釋義	3
董事會函件	10
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄一本集團之財務資料	48
附錄二估值函件	52
附錄三一般資料	54
特別大會通告	68

公司資料

春泉產業信託	春泉產業信託，一個以單位信託形式組成之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可，須受不時適用之條件限制
管理人	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) 香港中環 皇后大道中31號 陸海通大廈26樓2602室
管理人董事	非執行董事： Toshihiro Toyoshima 先生(主席) Hideya Ishino 先生 執行董事： 梁國豪先生(行政總裁) 鍾偉輝先生(財務總監) 獨立非執行董事： 馬世民先生 邱立平先生 林耀堅先生
受託人	德意志信託(香港)有限公司 (以春泉產業信託受託人身份) 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場60樓
基金單位登記處及 過戶辦事處	卓佳證券登記有限公司 香港 夏慤道16號 遠東金融中心17樓
管理人之香港法律顧問	貝克•麥堅時律師事務所 香港 鰂魚涌 英皇道979號 太古坊一座14樓
管理人之財務顧問	星展亞洲融資有限公司 香港中環 皇后大道中99號 中環中心73樓

公 司 資 料

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

浩德融資有限公司
香港
中環
永和街21號

獨立物業估值師

萊坊測量師行有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	春泉產業信託日期為二零二三年五月二十五日之公告，內容有關基金單位回購及回購協議
「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。如本通函附錄三「一般資料」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
「營業日」	指	聯交所一般開市進行交易買賣及香港銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期以及於上午九時正至下午五時正懸掛或維持懸掛八號颱風信號或黑色暴雨警告信號，且於下午五時正或之前仍未解除或終止之日)
「回購協議」	指	本通函「董事會函件」中「二、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	本通函「董事會函件」中「二、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，佔於最後可行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

釋 義

「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
「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
「新冠肺炎」	指	2019冠狀病毒肺炎
「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	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	本通函所載有關考慮及酌情批准基金單位回購及回購協議的特別大會之通告
「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

釋 義

「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及回購協議向管理人提供意見的財務顧問
「大灣區」	指	粵港澳大灣區
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「本集團」	指	春泉產業信託及其附屬公司
「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

釋 義

「獨立單位持有人」	指	<p>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</p> <p>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)</p>
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「獨立非執行董事 酬金基金單位」	指	根據管理人的酬金安排不時向獨立非執行董事發行的基金單位，詳情已於春泉產業信託日期為二零一四年十月二十四日的公告中披露
「最後交易日」	指	二零二三年五月二十五日，即發佈及刊登該公告前基金單位於聯交所買賣的最後交易日
「最後可行日期」	指	二零二三年五月二十五日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後可行日期
「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

釋 義

「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
「管理人費用基金單位」	指	將不時發行予管理人的基金單位，以支付全部或部分管理人費用
「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通函附錄三「一般資料」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，惟就本通函而言不包括香港、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
「單位持有人登記名冊」	指	春泉產業信託單位持有人登記名冊
「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，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「有關期間」	指	該公告日期前6個月起直至及包括最後可行日期的期間
「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

釋 義

「Spirit Cayman」	指	Spirit Cayman Ltd，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，為Spring REIT的主要單位持有人。如本通函附錄三「一般資料」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
「基金單位登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，其身份為春泉產業信託之基金單位登記處
「單位持有人」	指	基金單位持有人
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣

釋 義

「估值函件」 指 獨立物業估值師就現有物業編製的估值函件，載於本通函附錄二

「%」 指 百分比

單數詞彙於適用時包含眾數涵義，反之亦然；而男性詞彙於適用時亦包含女性及中性涵義。凡對人士的提述均包括對法團的提述。

於本通函內，除另有指明外，凡對任何時間的提述均指香港時間。

各表格、圖像及圖表中所列金額與其總額之間的任何差異均因四捨五入所致。

本通函英文版本與其中文譯本如有任何歧義，概以英文版本為準。

就本通函而言，除另有指明外，人民幣兌港元乃按1.00港元兌人民幣0.8933元之概約匯率換算，即中國人民銀行所公佈於二零二二年十二月三十一日之中間價。此等匯率僅供說明之用，並不表示任何金額已經、應按或可按此等匯率或任何其他匯率兌換。

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

管理人之董事：

非執行董事：

Toshihiro Toyoshima 先生 (主席)

Hideya Ishino 先生

執行董事：

梁國豪先生 (行政總裁)

鍾偉輝先生 (財務總監)

獨立非執行董事：

馬世民先生

邱立平先生

林耀堅先生

敬啟者：

管理人之註冊辦事處地址：

香港中環

皇后大道中31號

陸海通大廈26樓2602室

涉及場外基金單位回購 之關連交易及 特別大會通告

一、緒言

茲提述有關基金單位回購及回購協議之公告。

本通函旨在(i)向閣下提供有關特別大會以及將於特別大會上提呈之決議案闡述之資料；及(ii)發出特別大會通告。

二、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個基金單位及佔於最後可行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)。

訂約方

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

回購基金單位的數目為63,235,000個，相當於BT Cayman持有的所有基金單位及佔於最後可行日期1,493,567,431個已發行基金單位的約4.23%。回購基金單位的數目亦佔於最後可行日期BT Cayman及其一致行動人士(包括Spirit Cayman)持有的所有基金單位的約27.16%。

代價

回購基金單位的回購價均為2.3810港元，較：

- (i) 於最後可行日期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) 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%；
- (iii) 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%；
- (iv) 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%；
- (v) 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%；

董事會函件

- (vi) 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
- (vii) 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。根據附錄二所載估值函件，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，並將通過放款人現有融資項下的提款提供資金。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)。

於最後可行日期，(i)至(iv)段所載之條件均未獲達成或豁免。

完成

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

三、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分派收入提供了寶貴的提升收益率之機會；
- (ii) 根據本集團二零二二年十二月三十一日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響，同時還考慮與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。

四、基金單位回購的財務影響

每個基金單位分派

假設基金單位回購已於二零二二年一月一日進行且回購基金單位隨後註銷，根據本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表，估計基金單位回購將導致每個基金單位分派由每個基金單位0.212港元增至每個基金單位約0.218港元，增加約2.8%。每個基金單位分派增加約2.8%，已計及與現有融資提款及發行基金單位總數減少相關的增量利息成本。

單位持有人應佔每個基金單位資產淨值

假設基金單位回購已於二零二二年十二月三十一日進行且回購基金單位相應註銷，根據本集團二零二二年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表，估計基金單位回購將導致單位持有人應佔每個基金單位資產淨值由每個基金單位約4.95港元增至每個基金單位約5.06港元，增加約2.2%。

董事會函件

負債總額及資本負債比率

基金單位回購的代價將通過提取現有融資項下的約151百萬港元來撥付。因此，假設基金單位回購已於二零二二年十二月三十一日進行，根據本集團二零二二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表，估計基金單位回購將導致負債總額由約人民幣5,425.0百萬元（約6,073.0百萬港元）增至約人民幣5,558.9百萬元（約6,222.9百萬港元），增加約2.5%，資本負債比率亦將由約37.6%增至約38.6%。

營運資金

基金單位回購的代價將通過提取現有融資項下的約151百萬港元來撥付。因此，預期基金單位回購將如上文所述對本集團的負債狀況產生影響，但不會對營運資金造成重大不利影響。

基於上文所述，管理人認為基金單位回購將不會對本集團的每個基金單位分派、單位持有人應佔每個基金單位資產淨值、負債總額及資本負債比率或營運資金造成重大不利影響。

五、對春泉產業信託基金單位持有架構的影響

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)於最後可行日期；及(b)緊隨基金單位回購完成後的基金單位持有架構載列如下（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：

	於最後可行日期		緊隨完成基金單位回購 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

董 事 會 函 件

	於最後可行日期		緊隨完成基金單位回購 及註銷回購基金單位後	
	基金單位 數目	%	基金單位 數目	%
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) 指於最後可行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」) 持有的基金單位。RCA Fund由Mercuria Investment Co., Ltd. (「Mercuria Investment」) 根據管理協議管理。因此，Mercuria Investment可就春泉產業信託的事務對RCA Fund及其作為單位持有人行使權利施加影響(尤其是有關須待單位持有人投票後方可作實而RCA Fund毋須放棄投票的事項)。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持有的基金單位應包括(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；倘星展集團於最後可行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。

六、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。

基金單位回購將不會導致控制權有任何變更(定義見收購守則)。

於最後可行日期：

- (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(佔於最後可行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)；

董事會函件

- (d) 除下文所披露者外，BT Cayman或其任何一致行動人士(包括Spirit Cayman)於有關期間概無收購或出售春泉產業信託的任何投票權或買賣任何有關春泉產業信託證券的基金單位、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以獲取利益；

交易日期	所售基金 單位數目	每個基金單位 所收取的價格 (港元)
二零二二年十二月二十八日	62,000	2.40
二零二二年十二月二十九日	12,000	2.40
二零二二年十二月三十日	7,000	2.40
二零二三年一月五日	91,000	2.43
二零二三年一月十一日	95,000	2.41
二零二三年一月十二日	259,000	2.42
二零二三年一月十三日	12,000	2.41
二零二三年一月十六日	102,000	2.42
二零二三年一月二十日	8,000	2.43
二零二三年二月十日	120,000	2.51
二零二三年二月十三日	7,000	2.52

- (e) 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；
- (f) 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)；
- (g) 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；
- (h) 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；
- (i) 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

- (j) (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)。

房地產投資信託基金守則

於最後可行日期，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.的普通合夥人，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「四、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)。

七、意見及推薦意見

董事

考慮到「三、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。

因此，董事建議獨立單位持有人在特別大會上投票贊成擬提議決議案。

概無董事在基金單位回購及回購協議中擁有使彼等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載於本通函「獨立董事委員會函件」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載於本通函「獨立財務顧問函件」內。

受託人

基於及僅依賴以下各項：(1)董事會在本函件中的意見以及管理人提供的資料及保證；(2)獨立財務顧問函件；(3)獨立董事委員會函件，在各情況下，如本通函所述，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。

八、特別大會及投票限制

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。特別大會通告載於本通函第68至69頁。

根據房地產投資信託基金守則第8.7F及9.9(f)段，單位持有人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)的會議上對其自有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。

信託契約附表1第3.2段規定，倘單位持有人於春泉產業信託股東大會上待批准之交易中擁有重大權益，且該權益有別於(a)管理人(如有關單位持有人並非管理人的關連人士)；或(b)受託人(如有關單位持有人為管理人的關連人士)釐定的其他單位持有人之權益，則該單位持有人不得就其基金單位於股東大會上投票，或不得計入股東大會之法定人數。

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。於最後可行日期，BT Cayman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。

董 事 會 函 件

按照收購守則第35.4條的規定，以獲豁免自營買賣商身份行事的星展集團成員公司持有的基金單位不得於股東特別大會上獲投票，惟執行人員允許有關基金單位可獲投票除外。

於最後可行日期，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。

根據回購守則第2條，特別大會上的所有表決將以投票方式進行。

九、暫停辦理單位持有人登記手續

為釐定合資格於特別大會上投票的單位持有人的身份，單位持有人的登記冊將由二零二三年六月十九日(星期一)至二零二三年六月二十三日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理登記手續。如欲符合於特別大會上投票之資格，所有基金單位證書連同已正式填妥之過戶表格，必須在不遲於二零二三年六月十六日(星期五)下午四時三十分送呈春泉產業信託基金單位過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。

十、其他資料及公告

務請閣下垂注本通函附錄一所載本集團之財務資料、本通函附錄二所載之估值函件及本通函附錄三所載之一般資料。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。

此致

獨立單位持有人 台照

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
謹啟

二零二三年五月二十七日

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

敬啟者：

涉及場外基金單位回購之關連交易

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以根據回購守則第2條審議基金單位回購及回購協議之條款並就此向獨立單位持有人提供意見，有關詳情載於春泉產業信託向單位持有人刊發的日期為二零二三年五月二十七日之通函(「通函」)，而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等謹請獨立單位持有人垂注通函所載的董事會函件及獨立財務顧問意見函件。經計及獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由、其結論及意見後，吾等認同獨立財務顧問之見解，並認為(i)基金單位回購及回購協議的條款屬公平合理，並符合春泉產業信託及單位持有人的整體利益；(ii)基金單位回購及回購協議乃按公平基準及正常商業條款進行；及(iii)基金單位回購及回購協議與春泉產業信託的投資目標及策略一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈的決議案，以批准基金單位回購及回購協議。

此致

獨立單位持有人 台照

代表
春泉資產管理有限公司
(作為春泉產業信託之管理人)

獨立董事委員會

非執行董事(主席)

Toshihiro Toyoshima

非執行董事

Hideya Ishino

獨立非執行董事

馬世民

獨立非執行董事

邱立平

獨立非執行董事

林耀堅

謹啟

二零二三年五月二十七日

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司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之意見函件全文，乃為載入通函而編製。

ALTUS

浩德融資有限公司
香港中環
永和街21號

敬啟者：

涉及場外基金單位回購之 關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等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，有關詳情載於春泉產業信託日期為二零二三年五月二十七日之通函(「通函」)所載之「董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

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個基金單位及佔於最後可行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)，總代價為150,562,535港元，相當於每個回購基金單位2.3810港元。

於基金單位回購完成後，回購基金單位將轉讓予管理人(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。

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至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。於最後可行日期，BT Cayman及其一致行動人士(包括Spirit Cayman)實益持有232,787,089個基金單位，佔於最後可行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。

房地產投資信託基金守則

於最後可行日期，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Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.(其中PAG為間接控股股東)與SCREP V Management (Cayman), LLC(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，基金單位回購將構成春泉產業信託的關連方交易。由於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，但獲豁免遵守單位持有人批准規定。

獨立董事委員會

獨立董事委員會(包括全體非執行董事(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)已告成立，以於計及獨立財務顧問之推薦建議後就以下各項向獨立單位持有人提供意見：(i)基金單位回購及回購協議的條款是否屬公平合理，且符合春泉產業信託及單位持有人的整體利益；(ii)基金單位回購及回購協議是否按公平基準及正常商業條款進行；(iii)基金單位回購及回購協議是否與春泉產業信託的投資目標及策略一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(iv)獨立單位持有人應如何就將於特別大會上提呈的決議案投票。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人之獨立財務顧問，吾等的職責是就以下各項向獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人提供獨立意見：(i)基金單位回購及回購協議的條款是否屬公平合理，且符合春泉產業信託及單位持有人的整體利益；(ii)基金單位回購及回購協議是否按公平基準及正常商業條款進行；(iii)基金單位回購及回購協議是否與春泉產業信託的投資目標及策略一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(iv)獨立單位持有人應如何就將於特別大會上提呈的決議案投票。

吾等(i)與春泉產業信託或BT Cayman、彼等各自的控股單位持有人／股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動的任何人士概無聯繫或關連、財務或其他關係；及(ii)除吾等先前曾就春泉產業信託有關中國惠州一項商用物業之收購及合營公司之重大及關連交易以及相關的持續關連交易，受聘為獨立財務顧問(詳情載於春泉產業信託日期為二零二二年五月三日的通函)外，於通函日期前過去兩年，吾等並無就任何交易擔任春泉產業信託或BT Cayman、彼等各自的控股單位持有人／股東或與彼等任何一方一致行動的任何人士之財務顧問或獨立財務顧問。鑒於(i)吾等獲委聘就基金單位回購及回購協議提供意見所獲酬金符合市場水平，而並非以於特別大會上提呈的決議案的結果為條件；(ii)概不存在吾等可向春泉產業信託(上述吾等的酬金除外)或BT Cayman、彼等各自的控股單位持有人／股東或與彼等任何一方一致行動的任何人士收取任何費用或利益的安排；及(iii)吾等的委聘乃按一般商業條款進行並經獨立董事委員會批准，因此吾等乃獨立於春泉產業信託或BT Cayman、彼等各自的控股單位持有人／股東或與彼等任何一方一致行動的任何人士，並可就該等基金單位回購擔任獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人的獨立財務顧問。

意見基準

在編製意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)回購協議；(ii)春泉產業信託分別截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度之年報(「二零二二年年報」及「二零二一年年報」)；及(iii)通函所載其他資料。

吾等亦已依賴通函所載或所述及／或董事及管理人的管理層向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或所述及／或向吾等提供的全部陳述、資料、意見及聲明於其作出時且直至最後可行日期在所有重大方面均屬真實、準確及完備。董事及管理人的管理層就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，且經作出一切合理查詢後，確認就其所深知，通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後得出，且並無遺漏其他事實致使通函之任何陳述產生誤導。

吾等並無理由相信吾等編製意見時所依賴之任何有關陳述、資料、意見或聲明屬不實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有任何重大事實遺漏，以致其屬不實、不準確或具誤導性。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱可達致知情意見及為吾等意見提供合理基準的充足資料。於最後可行日期後及於寄發通函後，春泉產業信託將知會單位持有人任何重大變動。倘於最後可行日期後直至特別大會日期(包括當日)，本函件所載或提述的資料出現任何重大變動以及吾等的意見出現任何變動，亦將於實際可行情況下盡快知會獨立單位持有人。然而，吾等並未對春泉產業信託的業務、財務狀況及事務或未來前景作出任何獨立調查。

考慮之主要因素及原因

於編製推薦建議時，吾等已考慮下文所載主要因素及原因。

1. 春泉產業信託及BT Cayman之背景資料

1.1 春泉產業信託之主要業務

春泉產業信託於二零一三年在香港聯交所上市，為擁有及投資主要位於中國內地並創造收入的房地產，同時於全球尋求增加收益的投資機遇的房地產投資信託。春泉產業信託管理人的主要目標是向單位持有人提供穩定分派及可持續長遠增長的潛力。春泉產業信託的現有組合包括(i)位於中國北京的北京華貿中心一座及二座寫字樓的所有辦公室樓層；(ii)位於大灣區惠州市的七層高購物商場華貿天地68%的權益(春泉產業信託於二零二二年九月二十八日收購)；及(iii)位於英國的84個商業物業組合(「英國

獨立財務顧問函件

組合」)，已出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，其為英國頂尖汽車維修供應商，全球設有逾 600 間中心。春泉產業信託的組合概要載列如下。

華貿物業

場所	兩幢位於北京商務中心區的超甲級寫字樓，即北京華貿中心一座及二座寫字樓及位於兩幢寫字樓地下的約 600 個停車位
總建築面積	辦公空間：120,245 平方米 泊車空間：25,127 平方米
於二零二二年 十二月三十一日的出租率	92.6%
截至二零二二年 十二月三十一日止年度的收益	約人民幣 490.9 百萬元

華貿天地

場所	七層高購物商場(包括兩層地庫)及 700 個地下停車位及 50 個地面停車位
總建築面積	144,925 平方米
於二零二二年 十二月三十一日的出租率	92.0%
自二零二二年九月二十八日 (收購完成日期)至二零二二年 十二月三十一日的收益	約人民幣 50.0 百萬元

英國組合

場所	位於英國的 84 項獨立商業物業
總建築面積	總內部面積合共約 505,381 平方英尺(約 46,951 平方米)
於二零二二年 十二月三十一日的出租率	100.0% (出租予單一租戶)
截至二零二二年 十二月三十一日止年度的收益	年合約租賃收入為約 4.55 百萬英鎊

獨立財務顧問函件

有關春泉產業信託組合的更多詳情，請參閱二零二二年年報。另請參閱通函附錄二之估值函件，獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司已確認，現有物業各自於二零二三年三月三十一日的價值與該等物業各自於二零二二年十二月三十一日的價值（即人民幣12,082.95百萬元）並無重大差異。

1.2 春泉產業信託的財務資料

下表概述春泉產業信託截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的若干財務資料（摘錄自二零二一年年報及二零二二年年報）。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 人民幣千元 (經審核)
收益	533,171	528,446	577,851
物業收入淨額	397,480	396,373	440,428
投資物業公允價值(虧損)/收益	(672,678)	128,015	268,730
計息借貸之融資收入/(成本)	66,774	(17,926)	(397,726)
—現金利息開支	(95,776)	(62,175)	(110,181)
年內(虧損)/溢利	(189,924)	509,950	118,432
可供分派收入總額	268,724	297,687	292,606
	於十二月三十一日		
	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 人民幣千元 (經審核)
總資產	9,712,865	9,884,003	12,930,993
—投資物業	9,202,902	9,307,096	12,082,952
總負債	3,279,968	3,212,350	5,424,985
—計息借貸	3,024,232	2,960,830	4,857,346
單位持有人應佔資產淨值	6,432,897	6,671,653	6,558,843

如上文所述，春泉產業信託組合包括華貿物業、英國組合及最近由春泉產業信託於二零二二年九月收購的華貿天地68%的權益。

收益

於二零二一年，春泉產業信託錄得收益約人民幣528.4百萬元，較二零二零年所錄得的收益輕微減少約0.9%。此乃主要由於以下因素的綜合影響：(i)於二零二一年十二月三十一日華貿物業的舊貨租金下降至每平方米約人民幣350元；及(ii)於二零二一年十二月三十一日，華貿物業的租用率上升至約98%。

春泉產業信託的收益較二零二一年增加約9.3%至二零二二年約人民幣577.9百萬元，主要由於自二零二二年九月二十八日(即完成收購華貿天地68%權益當日)起華貿天地的收益貢獻，其後華貿天地所得租金收入於春泉產業信託財務報表內綜合入賬。二零二二年華貿物業及英國組合的收益基本與上一年度相同。

物業收入淨額

於二零二一年，春泉產業信託物業收入淨額僅輕微下跌約0.3%至約人民幣396.4百萬元，與二零二零年及二零二一年穩定收益水平一致。憑藉上述收購後來自華貿天地的收益貢獻，春泉產業信託的物業收入淨額增加約11.1%至於二零二二年約人民幣440.4百萬元。

計息借貸之融資收入／(成本)

於二零二一年，春泉產業信託錄得融資成本約人民幣17.9百萬元，而二零二零年錄得融資收入約人民幣66.8百萬元。有關變動乃部分由於於二零二一年確認的非現金匯兌收益減少。於二零二一年，現金利息開支約為人民幣62.2百萬元，較二零二零年約人民幣95.8百萬元減少約35.1%。該減少由於於二零二一年，美元及英鎊倫敦銀行同業拆息率下降及人民幣增值。

於二零二二年，計息借貸之融資成本總額增加至約人民幣397.7百萬元，主要由於與上一年度類似性質的收益約人民幣67.9百萬元相比，錄得的非現金匯兌虧損人民幣252.9百萬元。於將美元及港元銀行借貸在財務報表兌換為人民幣時錄得重大匯兌虧損。

於二零二二年，現金利息開支較於二零二一年約人民幣62.2百萬元增加約77.2%至約人民幣110.2百萬元。於該約人民幣48.0百萬元增加中，人民幣25.0百萬元乃由於使用債務支付收購華貿天地的額外現金利息開支所致，而其餘增加則由於市場利率上升影響所致。

年內(虧損)/溢利

於二零二一年，春泉產業信託錄得溢利約人民幣510.0百萬元，而二零二零年則為虧損約人民幣189.9百萬元。此乃主要由於二零二一年確認的華貿物業及英國組合的公允價值增加約人民幣128.0百萬元，而於二零二零年則確認公允價值減少約人民幣672.7百萬元。吾等由二零二一年年報及二零二二年年報所留意到，貴集團於各年度結算日之投資物業的公允價值乃由獨立合資格估值師估值。吾等從管理人了解到(i)公允價值於二零二零年減少主要由於新冠肺炎帶來的不利影響，導致春泉產業信託整體組合的公允價值於二零一九年十二月三十一日至二零二零年十二月三十一日減少約6.8%；及(ii)於二零二一年，公允價值增加乃主要由於穩定跡象的觀察及整體租賃市場反彈，導致春泉產業信託整體組合的公允價值於二零二零年十二月三十一日至二零二一年十二月三十一日增加約1.1%。

由於華貿物業、華貿天地及英國組合的公允價值增加約人民幣268.7百萬元的影响被上述計息借貸之融資成本大幅增加所抵銷，二零二二年年內溢利較二零二一年減少約76.8%至約人民幣118.4百萬元。

可供分派收入總額

春泉產業信託的可供分派收入總額由二零二零年約人民幣268.7百萬元增加約10.8%至二零二一年約人民幣297.7百萬元，主要由於年內現金利息開支下降。儘管收益上升，受現金利息開支上升的負面影響及在較少程度上一般及行政開支增加，可供分派收入總額於二零二二年輕微下降至約人民幣292.6百萬元。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年，春泉產業信託分別向單位持有人作出分派每個基金單位0.200港元、0.220港元及0.212港元，與其所得可供分派收入總額一致。

總資產

春泉產業信託的總資產由二零二零年十二月三十一日約人民幣97億元輕微增加至二零二一年十二月三十一日約人民幣99億元，主要由於華貿物業及英國組合公允價值增加。於二零二二年十二月三十一日，華貿物業公允價值與上一年度保持類似水平，而英國組合公允價值減少約4.5% (以英鎊計) 及約7.3% (以人民幣計)。儘管如此，由於於二零二二年九月收購華貿天地(其估值約人民幣28億元)，春泉產業信託的總資產於二零二二年十二月三十一日增加至約人民幣129億元。

總負債

於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，春泉產業信託的負債主要包括債務融資，分別穩定維持於約人民幣33億元及人民幣32億元。於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，相應資產負債率(即總借貸對資產總值)分別約為31.1%及30.0%。

於二零二二年十二月三十一日，總負債大幅增加至約人民幣54億元，主要來自為收購華貿天地提供資金而自一項融資提取人民幣800百萬元。因此，於二零二二年十二月三十一日，春泉產業信託的資產負債比率增加至約37.6%。

於二零二二年十二月三十一日，春泉產業信託的債務融資包括(i) 4,150百萬港元之融資及725百萬港元之無承諾未提取定期貸款融資，將於二零二五年九月到期；(ii) 51百萬英鎊之融資，將於二零二五年一月到期；及(iii) 人民幣900百萬元之融資(如上述其中人民幣800百萬元已提取)，將於二零三二年三月到期。

單位持有人應佔資產淨值

受上述事件的綜合影響，春泉產業信託單位持有人的應佔資產淨值於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日分別穩定維持於約人民幣64億元、人民幣67億元及人民幣66億元。

1.3 春泉產業信託的前景

管理人已於通函附錄一「四、貴集團的財務及貿易前景」一段中陳述，受針對各個領域的政策刺激措施所推動，包括支持房地產行業、增加基礎設施支出、企業稅收減免、降低利率及中國放寬新冠肺炎限制，使企業得以重新開業且已促進消費者支出，自二零二三年初以來，中國經濟有望自新冠肺炎疫情中復蘇。

就華貿物業而言，春泉產業信託於二零二二年年報中陳述，雖然將於二零二三年上半年到期的大部分主要租約已獲得續約，但春泉產業信託預計北京寫字樓市場的激烈競爭將影響現有空置率的填補，並於短期內對租金水平構成壓力。儘管如此，北京的市場情緒有所改善，各行業活動有所增加，租戶諮詢增加，租金拖欠、優惠及提前終止的整體情況呈積極趨勢。同時，春泉產業信託預計將於二零二三年受益於華貿天地運營的全年貢獻。更積極的一面是，華貿天地的租戶配置已更新以更好地定位購物中心以應對中國國內消費的復蘇。總體而言，管理人對春泉產業信託的前景持樂觀態度，並認為春泉產業信託已做好充分準備，可利用中國自新冠肺炎疫情中持續復甦的機會。

吾等認為，春泉產業信託上述的業務前景屬合理，在其支撐下，基金單位回購為獨立單位持有人提供良好機遇，使其增持春泉產業信託股份而無需投入任何資本開支。

1.4 BT Cayman

根據通函附錄三「二、一般資料」一段，(i) BT Cayman的唯一股東為Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.；(ii)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間接全資擁有，而PAG Real Estate Limited由PAG全資擁有；及(iii) PAG由其員工擁有，並由PAG的三位創始人單偉建先生、Christopher Marcus Gradel先生及Jon-Paul Toppino先生共同持有最終控制權。PAG乃亞太地區領先的另類投資公司，在管資產逾500億美元，於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。

2. 基金單位回購

2.1 回購協議的主要條款

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63,235,000個回購基金單位（相當於BT Cayman持有的所有基金單位及佔於最後可行日期1,493,567,431個已發行基金單位約4.23%），總代價為150,562,535港元，相當於每個回購基金單位2.3810港元。基金單位回購的代價將於完成時以現金結算，並將通過提取放款人的現有融資提供資金。

如通函「董事會函件」中「二、回購協議」一段所述，基金單位回購須待下列條件（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、準確且無誤導成份；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、準確且無誤導成份。

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。

2.2 春泉產業信託先前基金單位回購活動及回購基金單位的現有授權

春泉產業信託自二零二零年八月起一直進行場內基金單位回購。最近期於二零二二年五月二十六日，單位持有人已重續及授予管理人一般授權(「二零二二年回購授權」)以回購於通過批准授出二零二二年回購授權的普通決議案日期的10%已發行基金單位。

於取得上述回購授權後及直至最後可行日期，春泉產業信託已於超過60個市場日進行場內基金單位回購，合共自市場收購2,157,000個基金單位。該等場內基金單位回購乃按介乎每個基金單位2.07港元至每個基金單位2.72港元的價格進行，成交量加權平均價每個基金單位約2.48港元。按2.3810港元進行的基金單位回購略低於春泉產業信託於市場內進行基金單位回購所支付的上述成交量加權平均價，使其較春泉產業信託先前的場內基金單位回購活動更加有利。

因此，基金單位回購與春泉產業信託現行的資本管理策略一致，此亦代表春泉產業信託以已知固定價格回購大批基金單位的機會，否則將需要一個長期的執行期間及其回購價格亦存在不確定性。

3. 評估回購價

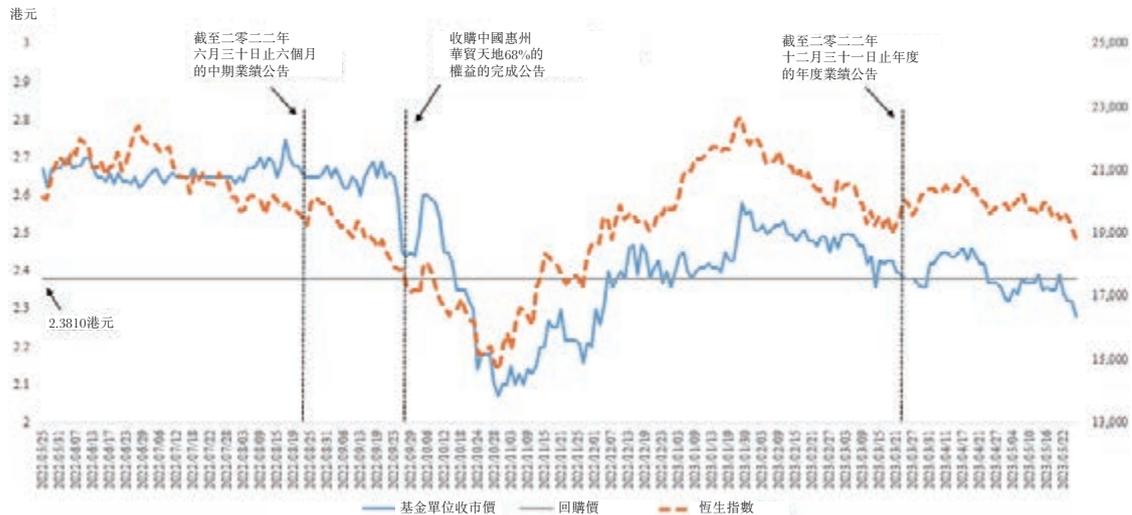
如通函「董事會函件」所述，每個回購基金單位的回購價2.3810港元較：

- (i) 於最後可行日期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) 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%；
- (iii) 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%；
- (iv) 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%；

- (v) 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%；
- (vi) 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
- (vii) 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1,484,931,187個已發行基金單位計算。根據附錄二所載估值函件，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。

3.1 過往基金單位價格表現

下圖載列於二零二二年五月二十五日至最後可行日期及最後交易日(「回顧期間」)基金單位於去年的過往收市價。吾等認為，約一年的期間充足說明基金單位的近期價格波動，其反映通行市場氛圍及基金單位的市場認知價值。其為比較基金單位收市價與回購價的合理時間框架。



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

於回顧期間，基金單位的最高及最低收市價分別為於二零二二年八月十七日錄得的每個基金單位2.75港元及於二零二二年十月三十一日錄得的每個基金單位2.07港元，而回購價(即2.3810港元)處於上述基金單位的收市價範圍內。於回顧期間每個基金單位的平均每日收市價為每個基金單位約2.48港元，回購價較該平均收市價折讓約4.0%。

如上圖所示，於回顧期間，基金單位的交易價格通常高於每個基金單位2.3810港元的回購價(即248個交易日中的178個交易日)。於二零二二年五月二十五日至二零二二年九月二十三日，基金單位的收市價整體保持穩定，介乎每個基金單位2.60港元至每個基金單位2.75港元。於春泉產業信託於二零二二年九月二十八日完成收購華貿天地後及與整體疲弱的市場表現一致(此由恆生指數由二零二二年九月二十八日的17,251降至二零二二年十月三十一日的14,687所證明)，基金單位收市價亦呈現下降趨勢並於二零二二年十月三十一日達致其最低水平每個基金單位2.07港元。然而，基金單位收市價隨後恢復，於二零二二年十二月達致回購價前後的水平。吾等注意到，基金單位收市價的上述增長(於二零二二年十月三十一日達致其最低水平後)與恆生指數的表現所示的整體市場變動高度相關。吾等或管理人並不知悉基金單位收市價該等波動的任何其他相關原因。其後於二零二三年一月至二零二三年四月基金單位收市價介乎每個基金單位2.36港元至每個基金單位2.58港元。於最後可行日期及最後交易日，基金單位的價格為每個基金單位2.28港元。

考慮到回購價低於回顧期間大部分時間(即248個交易日中的178個交易日)之基金單位的收市價，以及其較於回顧期間的基金單位平均收市價折讓約4.0%，吾等認為，從基金單位的過往交易價角度而言，回購價屬公平合理。

3.2 過往基金單位的流動性

於最後可行日期，合共已發行1,493,567,431個基金單位，其中512,386,550個基金單位乃由公眾單位持有人持有。下表載列於回顧期間基金單位市場買賣流動性的資料。

月份	平均每日 交易量 (基金單位 數目)	平均每日 交易量 佔已發行基金 單位總數 的百分比 ⁽¹⁾	平均每日
			佔公眾單位 持有人所持 已發行基金 單位總數的 百分比 ⁽²⁾
二零二二年五月	99,200	0.007%	0.019%
二零二二年六月	94,524	0.006%	0.018%
二零二二年七月	163,550	0.011%	0.032%
二零二二年八月	62,739	0.004%	0.012%
二零二二年九月	138,524	0.009%	0.027%
二零二二年十月	104,950	0.007%	0.020%
二零二二年十一月	85,864	0.006%	0.017%
二零二二年十二月	37,450	0.003%	0.007%
二零二三年一月	84,667	0.006%	0.017%
二零二三年二月	58,675	0.004%	0.011%
二零二三年三月	115,024	0.008%	0.022%
二零二三年四月	97,000	0.006%	0.019%
二零二三年五月 (直至最後可行日期及最後交易日 (包括該日))	42,722	0.003%	0.008%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- (1) 基於最後可行日期已發行基金單位總數。
- (2) 基於最後可行日期公眾單位持有人所持已發行基金單位總數。

吾等注意到，於回顧期間基金單位的交易活動不高。如上表所示，平均每日交易量佔已發行基金單位總數的百分比介乎約0.003%至0.011%。當與公眾基金持有人所持基金單位總數比較時，百分比介乎約0.007%至0.032%。於回顧期間基金單位的平均每日交易量約為91,137個基金單位，分別相當於最後可行日期已發行基金單位總數約0.006%及公眾單位持有人所持基金單位總數約0.018%。

僅供說明，假設BT Cayman於市場出售63,235,000個回購基金單位及使用回顧期間的平均每日成交量作為參考，理論上其將需要約694個交易日的期間以完成交易。吾等認為，在並無基金單位回購的情況下，BT Cayman於市場的撤資活動可能對基金單位的價格造成相當大的下行壓力。因此，基金單位回購使春泉產業信託及BT Cayman能夠通過進行市場外交易維持有序的市場交易。吾等認為，上述者對春泉產業信託及獨立單位持有人整體有利。

3.3 可資比較分析

為評估回購價的公平性及合理性，吾等亦已基於該價格考慮春泉產業信託的估值。考慮到房地產投資信託基金（「房地產投資信託基金」）屬於重資產性質，以及定期向單位持有人作出分派為房地產投資信託基金的先決條件，吾等已對以下兩項進行分析：於聯交所主板上市及其大部分租金收入（即超過50%）於中國產生的其他房地產投資信託基金（「可資比較公司」）的(i)市淨率或市賬率（「市賬率」）；及(ii)股息收益率，兩者均為通用的房地產投資信託基金的估值標準。基於該等選擇標準，吾等已識別三間可資比較公司。

雖然不存在業務模式、經營規模、交易前景、目標市場、物業組合及資本結構完全相同的房地產投資信託基金，但吾等認為根據上述準則選擇的可資比較公司適合作為吾等進行可資比較分析的基準參考。吾等已進行研究及根據上文所載的選擇準則可資比較公司屬詳盡無遺，並將作為公平及具代表性的樣本，以便與回購價進行有意義的比較。吾等的相關調查結果於下表概述。

股份代號	房地產投資信託基金		市值 ⁽¹⁾ (十億港元)	市賬率 ⁽²⁾ (倍)	股息 收益率 ⁽³⁾ %
	名稱	主要業務			
405	越秀房地產投資信託基金	越秀房地產投資信託基金通過投資辦公樓、批發商場、零售商場及酒店以及服務式公寓產生租金收入。該房地產投資信託基金投資於商業物業，如白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、新都會大廈、廣州國際金融中心及越秀大廈。	8.8	0.49	7.18

獨立財務顧問函件

股份代號	房地產 投資 信託基金		市值 ⁽¹⁾ (十億港元)	市賬率 ⁽²⁾ (倍)	股息 收益率 ⁽³⁾ %	
	名稱	主要業務				
87001	匯賢產業 信託	匯賢產業信託通過五個分部運營。商場分部出租北京東方廣場的商場和停車位。寫字樓分部出租北京東方廣場的寫字樓。公寓分部經營北京東方廣場的服務式公寓大樓。酒店分部經營北京的北京東方君悅大酒店和瀋陽的瀋陽麗都索菲特酒店。重慶物業分部出租重慶大都會東方廣場的商場、停車位和辦公室。	7.6	0.30	7.65	
1503	招商局商業房地產投資信託基金	招商局商業房地產投資信託基金主要從事商業物業投資。該房地產投資信託基金投資的商業物業包括寫字樓、商場等類型。	2.2	0.53	13.69	
				最高	0.53	13.69
				最低	0.30	7.18
				平均數	0.44	9.50
1426	春泉產業 信託		3.5 ⁽⁴⁾	0.48 ⁽⁴⁾	8.90 ⁽⁴⁾	

資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

附註：

- (1) 基於最後可行日期聯交所網站基金單位收市價及已發行基金單位數目計算。匯賢產業信託的基金單位收市價乃於聯交所以人民幣報價。為作說明之用，人民幣已如通函「釋義」所述按人1.00港元兌人民幣0.8933元的匯率兌換為港元。
- (2) 可資比較公司的市賬率乃基於其各自於最後可行日期的市值(根據於最後可行日期其各自的收市價乘以已發行基金單位總數計算)除以單位持有人應佔資產淨值(乃摘錄自最後可行日期之前其各自最近期刊發的年報)計算。倘適當，為作說明之用，人民幣已如通函「釋義」所述按1.00港元兌人民幣0.8933元的匯率兌換為港元。
- (3) 可資比較公司的股息收益率乃基於其各自每個基金單位的分派(乃摘錄自最後可行日期前其最近期刊發的年報)除以最後可行日期聯交所網站基金單位的收市價計算。
- (4) 春泉產業信託的隱含市值、市賬率及股息收益率乃基於回購價計算。

如上表所示，春泉產業信託基於隱含市值使用回購價得出的估值轉化為隱含市賬率約為0.48倍。此乃於約0.30倍至0.53倍之可資比較公司市賬率範圍內。隱含市賬率約0.48倍與可資比較公司市賬率平均值約0.44倍處於相若水平。此外，吾等亦注意到，春泉產業信託根據約8.90%的回購價計算的隱含股息收益率處於約7.18%至13.69%之可資比較公司股息收益率範圍內，與為約9.50%之可資比較公司平均股息收益率處於相若水平。

此外，吾等亦考慮其他房地產投資信託基金／聯交所上市公司進行的場外基金單位／股份回購（「先例」）。吾等首先知悉過往概無可資比較公司進行場外基金單位回購。其次，於考慮先例是否適合作為分析的參考時，吾等已計及該等先例涉及與春泉產業信託從事不同主要業務的公司，因而擁有不同的市場基本面及前景；而先例的規模及市值亦有所不同，因此市場所提供的風險溢價亦會不同。另外，該等先例於不同經濟及金融週期階段進行，視乎當時的前景，可能導致對場外基金單位／股份回購的代價不同。因此，吾等認為當前分析對獨立單位持有人更相關。

基於以上所述，吾等認為，從估值可比分析的角度來看，回購價屬公平合理。

4. 管理人進行基金單位回購的理由

如通函「董事會函件」中「三、基金單位回購之理由及裨益」一段所述，於考慮基金單位回購時，管理人已考慮到基金單位回購(i)為春泉產業信託增加其每個基金單位可分派收入提供寶貴的提升收益率之機會；(ii)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；及(iii)表明管理人相信春泉產業信託的潛在價值及增長潛力，有助於增強現有及潛在投資者的信心。

就此而言，如下文「6. 基金單位回購的財務影響」一段所闡述，基金單位回購可提升收益率並將提高春泉產業信託每個基金單位的資產淨值，對獨立單位持有人有利。此外，吾等從管理人處獲悉，其於決定進行基金單位回購前已考慮春泉產業信託的現有財務資源。如上文「2.1 回購協議的主要條款」一段所述，基金單位回購的代價將透過提取現有融資約151百萬港元支付。於二零二二年十二月三十一日，春泉產業信託擁有限制現金約人民幣202.4百萬元；而吾等注意到，於最後可行日期，現有融資項下仍有超過151百萬港元未動用。假設已於二零二二年十二月三十一日提取上述現有融資（如下文進一步討論），雖然春泉產業信託的資產負債率將從約37.6%略增至約38.6%，但吾等認為該比率仍遠低於房地產投資信託基金守則所容許的50%限額。基於以上所述，吾等認同管理人之見解，即春泉產業信託有充足的財務資源為基金單位回購提供資金。此外，考慮到春泉產業信託目前可用

的財務資源及載於下文「6. 基金單位回購的財務影響」一段的進一步分析，吾等認同管理人之見解，即由於使用現有融資為基金單位回購提供資金可以較低的資本成本（與其股息收益率相比）提供即時可用資金，同時確保春泉產業信託維持其正常業務活動所需的流動性，故其乃春泉產業信託最合適的選擇。

此外，如上文「2.2 春泉產業信託先前基金單位回購活動及回購基金單位的現有授權」一段所述，吾等注意到春泉產業信託自二零二零年八月以來一直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，基金單位回購為春泉產業信託提供以已知固定價格回購大量基金單位的機會，否則將需較長的執行期且其回購價存在不確定性。考慮到吾等於本函件其他部分所載的分析，包括但不限於歷史基金單位價格表現、歷史基金單位流動性、估值可比分析、對春泉產業信託基金單位持有架構的影響及基金單位回購的財務影響，吾等認為此乃管理人以合理回購價進行基金單位回購的合適時機。

5. 對春泉產業信託基金單位持有架構的影響

如通函「董事會函件」中「V. 對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」一段所載，下表說明春泉產業信託於最後可行日期以及緊隨完成基金單位回購及註銷回購基金單位後的基金單位持有架構。

獨立財務顧問函件

	於最後可行日期		緊隨完成基金單位回購 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) 此指於最後可行日期及緊隨基金單位回購完成及註銷回購基金單位後 RCA Fund 01, L.P. (「**RCA Fund**」) 持有的基金單位。RCA Fund 由 Mercuria Investment Co., Ltd. (「**Mercuria Investment**」) 根據管理協議管理。因此 Mercuria Investment 可就春泉產業信託的事務對 RCA Fund 及其作為單位持有人行使權利施加影響(尤其是有關須待單位持有人投票後方可作實而 RCA Fund 毋須放棄投票的事項)。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 持有的基金單位應包括 (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；倘星展集團於最後可行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。

假設自最後可行日期起至完成及註銷回購基金單位日期，春泉產業信託公眾單位持有人的持有量及已發行基金單位總數並無變動，公眾單位持有人於春泉產業信託已發行基金單位總數中的權益將由約34.33%增至約35.82%。同時，於基金單位回購完成後，春泉產業信託的持有量及控制權並無重大變動。

6. 基金單位回購的財務影響

由於基金單位回購及註銷回購基金單位，已發行基金單位的數目將由最後可行日期的1,493,567,431個減至1,430,332,431個。本節載列基金單位回購對春泉產業信託的潛在財務影響分析。謹請注意，下文所示數字及財務影響僅供說明之用。

6.1 對每個基金單位分派的影響

現有融資按1個月香港銀行同業拆息加年利率1.60%計息。如通函「董事會函件」中「四、基金單位回購的財務影響」一段所示，假設基金單位回購已於二零二二年一月一日進行及回購基金單位隨後被註銷，根據 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表，基金單位回購將導致每個基金單位分派由每個基金單位0.212港元增加約2.8%至每個基金單位約0.218港元(假設採用二零二二年平均月末1個月香港銀行同業拆息以計算現有融資的利息成本)。

為進一步說明，假設採用二零二二年最高月末1個月香港銀行同業拆息計算將為基金單位回購提供資金而提取的現有融資的利息成本，吾等注意到，基金單位回購仍可提升收益率，而春泉產業信託每個基金單位分派將由每個基金單位0.212港元增加約1.9%至每個基金單位0.216港元。

因此，基於上述情況，基金單位回購將增加獨立單位持有人的收益。

6.2 對每個基金單位資產淨值的影響

於二零二二年十二月三十一日，回購價2.3810港元較單位持有人應佔每個基金單位資產淨值4.95港元有所折讓。雖然如通函「董事會函件」中「四、基金單位回購的財務影響」一段所示，提取現有融資為基金單位回購提供資金將增加春泉產業信託的負債總額，進而減少其資產淨值；考慮到其完成後基金單位數目減少，基金單位回購將導致單位持有人應佔每個基金單位資產淨值由每個基金單位約4.95港元增加約2.2%至每個基金單位約5.06港元。此乃根據 貴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(假設基金單位回購已於二零二二年十二月三十一日進行及回購基金單位隨後被註銷)計算。

每個基金單位資產淨值的提升意味著各單位持有人將於基金單位回購完成後擁有更大份額的春泉產業信託資產淨值，對獨立單位持有人有利。

6.3 對負債總額及資產負債率的影響

如通函「董事會函件」中「四、基金單位回購的財務影響」一段所示，假設基金單位回購及現有融資的相應提取已於二零二二年十二月三十一日進行，根據 貴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，春泉產業信託的(i)負債總額將由約人民幣5,425.0百萬元(約6,073.0百萬港元)增加約2.5%至約人民幣5,558.9百萬元(約6,222.9百萬港元)；及(ii)資產負債率將由約37.6%增至約38.6%。

吾等注意到此略高的資產負債率仍處於房地產投資信託基金守則容許的50%資產負債率範圍內；為春泉產業信託留出合理水平的負債空間，以透過借款及債務為任何進一步收購融資。因此，吾等認為基金單位回購不會對春泉產業信託的負債總額及資產負債率產生重大不利影響。

6.4 對營運資金的影響

基金單位回購的代價將透過提取現有融資悉數支付。基金單位回購完成後，春泉產業信託將繼續維持其無限制現金結餘，而其現有融資的若干未承諾融資將維持未提取狀態。

舉例來說，提取現有融資將產生的增量融資成本約為人民幣9.1百萬元(假設採用二零二二年最高月末1個月香港銀行同業拆息計算)將不會大幅增加春泉產業信託的現金利息開支(截至二零二二年十二月三十一日止年度，約為人民幣110.2百萬元)。因此，基金單位回購對春泉產業信託的營運資金並無重大不利影響。

綜上所述，吾等認為，總體而言，基金單位回購通常對春泉產業信託將被投資者及市場估值及感知的方式產生積極的財務影響，且符合獨立單位持有人的利益。

推薦建議

考慮到上述主要因素及理由，尤其是：

- (i) 基金單位於回顧期間的收市價普遍高於回購價(即248個交易日中的178個)；
- (ii) 回購價按約0.48倍的市賬率對春泉產業信託進行估值，市賬率處於約0.30倍至0.53倍之可資比較公司市賬率範圍內，且與約0.44倍之可資比較公司平均市賬率相比處於相若水平；
- (iii) 基金單位回購將使春泉產業信託及BT Cayman能透過場外交易維持有序的市場交易，否則，市場上的撤資活動或會對基金單位的價格造成相當大的下行壓力；
- (iv) 基金單位回購將提高春泉產業信託的每個基金單位分派及單位持有人應佔每個基金單位資產淨值，進而有利於獨立單位持有人；
- (v) 基金單位回購價2.3810港元略低於春泉產業信託於獲得二零二二年回購授權後及直至最後可行日期於市場上進行的基金單位回購所支付的成交量加權平均價每個基金單位約2.48港元，使得基金單位回購相較於春泉產業信託先前的場內基金單位回購活動更有利；
- (vi) 春泉產業信託擁有進行基金單位回購所需的財務資源；雖然提取現有融資將增加春泉產業信託的資產負債率，但其仍遠低於房地產投資信託基金守則容許的50%限額，且並不會對春泉產業信託的總負債及資產負債率產生重大不利影響；及
- (vii) 如管理人所述，春泉產業信託的業務前景屬合理，在其支撐下，基金單位回購為獨立單位持有人提供良好機遇，使其增持春泉產業信託股份而無需投入任何資本開支，

獨立財務顧問函件

吾等認為(i)基金單位回購及回購協議的條款屬公平合理，且符合春泉產業信託及單位持有人的整體利益；(ii)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；及(iii)基金單位回購及回購協議與春泉產業信託的投資目標及策略一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立單位持有人，且吾等建議獨立單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈的決議案，以批准基金單位回購及回購協議。

此致

春泉產業信託

由春泉資產管理有限公司董事會(以春泉產業信託管理人身份)轉交

香港中環

皇后大道中31號

陸海通大廈26樓2602室

獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人 台照

代表

浩德融資有限公司

執行董事

曾憲沛

謹啟

二零二三年五月二十七日

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第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)受規管活動及獲准從事保薦人之工作。彼亦為Altus Investments Limited獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動之負責人員。曾先生於銀行業、企業融資顧問及投資管理方面擁有逾25年經驗，尤其是他曾參與多項首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。

附錄一本集團之財務資料

一、財務概要

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年的經審核綜合收益表、綜合全面收益表、綜合分派聲明、綜合財務狀況表、綜合權益及單位持有人應佔資產淨值變動表、綜合現金流量表及綜合財務報表附註於已分別刊登於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk/>) 及春泉產業信託網站 (<http://www.springreit.com>) 的下列文件內披露：

- (i) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料於二零二一年四月二十三日刊登的春泉產業信託截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報內(第107頁至152頁)披露；
- (ii) 本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料於二零二二年四月二十二日刊登的春泉產業信託截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報內(第133頁至178頁)披露；及
- (iii) 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料於二零二三年四月二十四日刊登的春泉產業信託截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報內(第157頁至206頁)披露。

下文為本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年的財務資料概要(乃摘錄自春泉產業信託相關年報)。

	截至十二月三十一日止年度		
(除非文義另有所指，否則以 人民幣千元計)	二零二二年	二零二一年	二零二零年
收益	577,851	528,446	533,171
除稅及與單位持有人交易前的溢利／ (虧損)	221,940	516,406	(187,264)
所得稅開支	(103,508)	(6,456)	(2,660)
單位持有人應佔年內溢利／(虧損) (與單位持有人交易前)	28,352	509,950	(189,924)
非控股權益應佔年內溢利 (與單位持有人交易前)	90,080	—	—
單位持有人應佔全面收益 (與單位持有人交易前)	135,878	471,679	(261,820)
非控股權益應佔全面收益	90,080	—	—
可供分派收入總額	292,606	297,687	268,724
分派比率	92.5%	90.0%	90.0%
每個基金單位分派	21.2港仙	22.0港仙	20.0港仙
每個基金單位盈利／(虧損)	人民幣1.9分	人民幣34.7分	(人民幣16.7分)

附錄一本集團之財務資料

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。

春泉產業信託的核數師就本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年的經審核綜合財務報表出具的核數師報告並無包含任何修改意見、強調事宜或有關持續經營的重大不確定因素。

關於本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年的經審核綜合財務報表，除上文所披露者外，概無重大的收入或開支項目。

二、債務聲明

於二零二三年三月三十一日(即本通函付印前就作出本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，春泉產業信託的有抵押銀行借款為人民幣4,838.1百萬元及租賃負債人民幣10.7百萬元。有抵押銀行借款的詳情如下：

- (i) 融資4,150百萬港元(相當於約人民幣3,633.9百萬元)及無承諾未提取的有期貸款融資725百萬港元，將於二零二五年九月到期。
- (ii) 融資51.0百萬英鎊((已提取50.5百萬英鎊(相當於約人民幣428.1百萬元))，將於二零二五年一月到期；及
- (iii) 融資人民幣900.0百萬元，其中人民幣808.1百萬元已提取及人民幣776.1百萬元仍未償還，將於二零三二年三月到期。

上述融資乃透過抵押春泉產業信託投資物業、衍生金融工具、應收租金及所有日後應收租金、受限制銀行結餘、於春泉產業信託若干附屬公司之權益以及春泉產業信託一間附屬公司之若干資產予以擔保。此外，受託人已就上述融資提供擔保。

租賃負債為無擔保及無抵押。

附錄一本集團之財務資料

除上文所披露者外及除集團內公司間負債外，於二零二三年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意發行的並未償清的借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、抵押貸款、費用、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

三、重大變動

董事確認，除下文所述者外，本集團的財務或貿易狀況或前景自二零二二年十二月三十一日(即本集團的最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期)起至最後可行日期(包括該日)止並無重大變動。

- (i) 由於利率市場波動導致公平值變動，本集團的浮息轉定息利率對沖工具於截至二零二三年三月三十一日止三個月期間錄得未變現按市值計價的虧損。相較而言，其於二零二二年錄得未變現收益。該等未變現按市值計價的收益／虧損屬非現金性質，並將於釐定本集團的可供分派收入總額時作出調整。
- (ii) 與截至二零二二年止年度錄得計息借貸之融資成本相比，本集團於截至二零二三年三月三十一日止三個月期間錄得計息借貸之財務收入，主要由於財務報表中以港元計值的銀行借貸兌換為呈報貨幣人民幣時，由於匯率波動而產生未變現外匯收益。該等未變現外匯收益／虧損屬於非現金性質，並將於釐定本集團的可供分派收入總額時作出調整。

四、本集團的財務及貿易前景

中國經濟於二零二二年初強勢起步後，兩年來最大的新冠肺炎浪潮打亂了中國的增長趨勢。自二零二三年初以來，在支持房地產行業、增加基礎設施支出、企業減稅、降低利率等多個領域的政策刺激措施及中國新冠肺炎限制放鬆(允許企業重新開業並刺激消費者消費)的推動下，中國經濟復甦在望。

在全球經濟與通脹及地緣政治緊張局勢鬥爭時，中國經濟需要時間適應政府政策，而該等政策促進科技及房地產等戰略領域的平衡及健康的增長。因此，管理人預計北京寫字樓市場將持續波動。儘管如此，北京的市場氣氛已有改善，活動有所回升。租戶諮詢量亦有一定程度的上升，而填補現有空缺的激烈市場競爭，預期短期內仍會對租金水平構成壓力。然而，管理人維持審慎樂觀態度，認為隨著商業活動恢復，北京寫字樓市場的活力將逐步改善。

附錄一本集團之財務資料

北京寫字樓市場與全球及中國經濟狀況密切相關，而新收購的惠州華貿天地更加反映大灣區的國內消費。大灣區已被指定為對國家未來發展具有戰略重要性的區域。由於經濟發展、持續城市化、消費升級及政府持續支持，預期大灣區人口(包括惠州市人口)未來數年會更加富裕。作為惠州首屈一指的購物商場，華貿天地可從這個特別區域的長期興旺中獲利。

資本管理方面，管理人密切關注全球及國內的利率及通脹趨勢。幸運的是，管理人提早實施浮息轉定息利率對沖的舉措已大幅降低利率波動對春泉產業信託的影響。此外，以人民幣計價的貸款乃按相對穩定的中國貸款市場報價利率計息，意味著目前春泉產業信託的貸款僅有23%面臨浮動港元或英鎊利率。鑒於有此穩固基礎，管理人樂觀地認為，其透過資產管理策略創造價值的努力會轉化為向單位持有人作出的更高分派。

最後，於二零二二年收購華貿天地的68%權益，標誌著春泉產業信託在中國零售物業資產的首次投資，以及其在大灣區的首次投資。該交易乃根據春泉產業信託在中國境內多元化及提高每個基金單位分派的明確願景而進行。憑藉單位持有人的強大基礎及支持，管理人致力於來年的增長願景及為單位持有人創造價值。

附 錄 二 估 值 函 件

以下為獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司就於二零二三年三月三十一日現有物業估值發出的函件全文以供載入本通函。

私密

春泉資產管理有限公司
(作為春泉產業信託管理人)

董事會
香港中環
皇后大道中31號
陸海通大廈26樓2602室

德意志信託(香港)有限公司
(以春泉產業信託受託人身份)
香港九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場60樓

敬啟者：

有關以下各項的估值：

- (1) 位於中華人民共和國北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心1號及2號寫字樓及該兩幢辦公大樓地下樓層合共約600個停車位
- (2) 位於中華人民共和國廣東省惠州市惠城區江北文昌一路9號華貿天地
- (3) 位於英國的84項物業

除非文義另有界定，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

估值參考日期為二零二二年十二月三十一日的現有物業估值乃於下列估值報告(統稱「估值報告」)中披露，已載入春泉產業信託截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報，該文件於二零二三年四月二十四日分別於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及春泉產業信託網站(<http://www.springreit.com>)刊發(「二零二二年年報」)：

- (i) 華貿物業二零二三年三月十五日的估值報告於二零二二年年報內(第115頁至123頁)披露；
- (ii) 華貿天地二零二三年三月十五日的估值報告於二零二二年年報內(第124頁至131頁)披露；及

附 錄 二 估 值 函 件

(iii) 位於英國的84項物業的估值報告於二零二二年年報內(第132頁至149頁)披露。

自通函日期直至特別大會日期(包括該日)，二零二二年年報亦可於(i)春泉產業信託網站(<http://www.springreit.com>)；(ii)聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)；及(iii)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)上可供查閱。

為提供該意見，吾等已要求管理人向吾等提供於二零二三年三月三十一日可能對各項現有物業價值造成重大影響的所有相關更新資料，包括最新租金詳情，如租金及租賃條款詳情及各項現有物業的實際狀況的任何重大變動。吾等亦已自吾等的內部數據庫及互聯網收集更新市場資料。吾等已對於二零二三年三月三十一日及於二零二二年十二月三十一日的更新租賃詳情的一般參數進行了比較，並分析自二零二二年十二月三十一日至二零二三年三月三十一日的當前市值及租金水平以及市場趨勢。隨後使用收入法進行詳細的桌面估計，以納入所提供的最新租賃詳情，以達致本函件中提供的以下意見。

根據向吾等提供的資料，概無重大變化會對吾等的估值報告所載資料或假設產生不利影響。根據吾等的桌面估計，吾等謹此確認各項現有物業於二零二三年三月三十一日的價值並無與該等物業於二零二二年十二月三十一日的各自價值(即人民幣12,082.95百萬元)大不相同。吾等進一步確認，截至本函件日期，吾等並不知悉任何將影響吾等意見的重要資料。

代表

萊坊測量師行有限公司

二零二三年五月二十七日

一、責任聲明

本通函(管理人及董事對其共同及個別承擔全部責任(包括本節所載資料的準確性))載列的詳情乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關春泉產業信託之資料。管理人及董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事項，足以導致本通函任何陳述或本通函產生誤導。

本通函載有回購守則所規定的內容，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本通函發表的意見均經審慎周詳考慮後達致，且本通函概無遺漏其他事實致使本通函所載任何陳述產生誤導。

二、一般資料

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)，以及一項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單位持有人提供穩定分派及可持續的長期增長潛力。於最後可行日期，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的三位創立人單偉建先生、Christopher Marcus Gradel先生及Jon-Paul Toppino先生共同持有最終控制權。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。

三、市場價格

下表載列基金單位(i)於有關期間各曆月末；(ii)於最後交易日；及(iii)於最後可行日期於聯交所的收市價。

日期	每個基金單位 的收市價 港元
二零二二年十一月三十日	2.20
二零二二年十二月三十日	2.40
二零二三年一月三十一日	2.56
二零二三年二月二十八日	2.49
二零二三年三月三十一日	2.42
二零二三年四月二十八日	2.36
最後可行日期及最後交易日(即二零二三年五月二十五日)	2.28

於有關期間，基金單位在聯交所所報的最高收市價為二零二三年一月二十七日的2.58港元及基金單位在聯交所所報的最低收市價為二零二二年十一月二十八日的2.16港元。

四、基金單位持有架構

於最後可行日期：

- (a) 已發行基金單位數目為1,493,567,431個；
- (b) 所有已發行基金單位於所有方面(包括關於股本、分派及投票)享有同等地位；
- (c) 概無發行在外可轉換為基金單位的認股權證、購股權或證券。

於緊接最後可行日期前兩年期間，春泉產業信託擁有已發行基金單位，其詳情載列如下：

管理人費用基金單位

根據信託契約，管理人(以其個人身份)有權每年收取存託財產(定義見信託契約)價值0.4%的基本費用及每年淨物業收入(於作出若干扣減前)3.0%的可變費用。管理人可選擇以基金單位(即管理人費用基金單位)及/或現金形式收取管理人費用。該選擇(包括基金單位及現金的比例)必須每年於各曆年一月十五日或之前作出及該選擇一旦作出將不可撤銷。

附 錄 三 一 般 資 料

截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年十二月三十一日止年度，如春泉產業信託於二零二零年十二月四日、二零二一年十二月三日及二零二二年十二月二日的公告所披露，管理人已分別於該等日期作出其不可撤銷選擇。就各項該等不可撤銷選擇而言，管理人已選擇以現金(20%)及管理人費用基金單位(80%)形式收取其基本費用及全部以現金形式收取其可變費用。

如春泉產業信託的公告所披露，於緊接最後可行日期前兩年期間，春泉產業信託已遵守上述不可撤銷選擇發行下列管理人費用基金單位：

- (a) 於二零二一年八月十一日發行3,269,154個管理人費用基金單位作為二零二一年第二季度管理人費用的部分付款；
- (b) 於二零二一年十月二十九日發行3,430,216個管理人費用基金單位作為二零二一年第三季度管理人費用的部分付款；
- (c) 於二零二二年三月二十五日發行3,619,512個管理人費用基金單位作為二零二一年第四季度管理人費用的部分付款；
- (d) 於二零二二年四月二十九日發行3,528,467個管理人費用基金單位作為二零二二年第一季度管理人費用的部分付款；
- (e) 於二零二二年八月十一日發行3,490,017個管理人費用基金單位作為二零二二年第二季度管理人費用的部分付款；
- (f) 於二零二二年十月二十八日發行4,036,611個管理人費用基金單位作為二零二二年第三季度管理人費用的部分付款；
- (g) 於二零二三年三月二十四日發行4,411,081個管理人費用基金單位作為二零二二年第四季度管理人費用的部分付款；及
- (h) 於二零二三年五月二日發行4,484,163個管理人費用基金單位作為二零二三年第一季度管理人費用的部分付款。

除上文所披露者外，於最後可行日期前兩個財政年度，春泉產業信託概無發行任何基金單位及春泉產業信託的股本概無其他重組。

附 錄 三 一 般 資 料

獨立非執行董事酬金基金單位

誠如春泉產業信託日期為二零一四年十月二十四日的公告所披露，管理人已與獨立非執行董事採納酬金安排，據此，管理人(以其個人身份)將部分以基金單位(即獨立非執行董事酬金基金單位)及部分以現金形式向獨立非執行董事們支付其酬金，比例由各獨立非執行董事於每個歷年的一月十五日或之前提交選定。一經選擇，獨立非執行董事不得改變該曆年之選定百分比。將以獨立非執行董事基金單位結算的酬金將由管理人收到的管理人費用基金單位撥付。

於相關期間，獨立非執行董事根據上述酬金安排收到以下獨立非執行董事酬金基金單位：

- (a) 馬世民先生、邱立平先生及林耀堅先生於二零二三年三月二十七日分別收到45,000個、45,000個及49,000個獨立非執行董事酬金基金單位作為二零二三年第一季度的酬金；及
- (b) 馬世民先生、邱立平先生及林耀堅先生於二零二二年十二月十五日分別收到43,000個、43,000個及47,000個獨立非執行董事酬金基金單位作為二零二二年第四季度的酬金。

於緊接最後可行日期前12個月，管理人(為及代表春泉產業信託並以其管理人身份行事)於市場回購以下基金單位：

回購日期	所回購基金 單位數目	每個基金單位 已付最高價格 (港元)	每個基金單位 已付最低價格 (港元)	春泉產業信託 支付的總價格 (千港元)
二零二二年五月二十七日	17,000	2.67	2.64	45
二零二二年五月三十日	25,000	2.70	2.68	67
二零二二年五月三十一日	35,000	2.72	2.68	94
二零二二年六月一日	40,000	2.69	2.66	107
二零二二年六月六日	40,000	2.70	2.68	108
二零二二年六月七日	40,000	2.72	2.66	108
二零二二年六月八日	40,000	2.72	2.69	108
二零二二年六月九日	40,000	2.70	2.69	108
二零二二年六月十日	5,000	2.70	2.69	13
二零二二年六月十三日	20,000	2.68	2.68	54
二零二二年六月十四日	30,000	2.68	2.66	80
二零二二年六月十五日	30,000	2.67	2.66	80
二零二二年六月十六日	20,000	2.64	2.63	53
二零二二年六月二十日	20,000	2.65	2.64	53

附 錄 三 一 般 資 料

回購日期	所回購基金 單位數目	每個基金單位 已付最高價格 (港元)	每個基金單位 已付最低價格 (港元)	春泉產業信託 支付的總價格 (千港元)
二零二二年六月二十一日	30,000	2.66	2.64	80
二零二二年六月二十二日	30,000	2.66	2.65	80
二零二二年六月二十三日	25,000	2.64	2.64	66
二零二二年六月二十七日	30,000	2.65	2.62	79
二零二二年六月二十八日	30,000	2.64	2.63	79
二零二二年六月二十九日	30,000	2.64	2.64	79
二零二二年六月三十日	2,000	2.64	2.64	5
二零二二年七月五日	10,000	2.67	2.67	27
二零二二年七月六日	15,000	2.66	2.64	40
二零二二年七月七日	25,000	2.66	2.65	66
二零二二年七月八日	20,000	2.65	2.65	53
二零二二年七月十一日	20,000	2.66	2.65	53
二零二二年七月十二日	20,000	2.65	2.65	53
二零二二年七月十三日	21,000	2.65	2.65	56
二零二二年七月十四日	15,000	2.65	2.61	40
二零二二年七月十五日	25,000	2.65	2.64	66
二零二二年七月十八日	20,000	2.67	2.66	53
二零二二年九月六日	40,000	2.65	2.64	106
二零二二年九月八日	7,000	2.63	2.61	18
二零二二年九月九日	11,000	2.64	2.64	29
二零二二年九月十四日	18,000	2.65	2.62	48
二零二二年九月十五日	14,000	2.67	2.66	37
二零二二年九月十六日	25,000	2.69	2.67	67
二零二二年九月十九日	25,000	2.69	2.69	67
二零二二年九月二十一日	24,000	2.68	2.66	64
二零二二年九月二十二日	24,000	2.66	2.65	64
二零二二年九月二十七日	60,000	2.60	2.42	149
二零二二年九月二十八日	100,000	2.44	2.32	242
二零二二年九月二十九日	60,000	2.46	2.44	147
二零二二年九月三十日	80,000	2.44	2.40	195
二零二二年十月三日	50,000	2.50	2.47	124
二零二二年十月五日	40,000	2.60	2.49	103
二零二二年十月十一日	20,000	2.54	2.46	50
二零二二年十月十二日	20,000	2.46	2.40	49
二零二二年十月十三日	15,000	2.45	2.43	37
二零二二年十一月一日	40,000	2.10	2.08	84
二零二二年十一月三日	40,000	2.15	2.07	85
二零二二年十一月四日	40,000	2.13	2.10	85

附錄三 一般資料

回購日期	所回購基金 單位數目	每個基金單位 已付最高價格 (港元)	每個基金單位 已付最低價格 (港元)	春泉產業信託 支付的總價格 (千港元)
二零二二年十一月七日	40,000	2.13	2.10	84
二零二二年十一月八日	40,000	2.13	2.10	84
二零二二年十一月九日	40,000	2.14	2.11	85
二零二二年十一月十日	50,000	2.13	2.10	105
二零二二年十一月十一日	46,000	2.15	2.15	99
二零二二年十一月十四日	4,000	2.20	2.20	9
二零二二年十一月十五日	50,000	2.20	2.19	110
二零二二年十一月十六日	10,000	2.22	2.21	22
二零二二年十一月十七日	30,000	2.25	2.18	66
二零二二年十一月十八日	35,000	2.25	2.23	78
二零二二年十一月二十二日	30,000	2.30	2.23	68
二零二三年三月三十日	60,000	2.36	2.35	142
二零二三年三月三十一日	19,000	2.42	2.38	45
二零二三年四月三日	60,000	2.44	2.40	146
二零二三年四月四日	60,000	2.45	2.43	146
二零二三年四月六日	60,000	2.45	2.42	146

除上文所披露者外，於緊接最後可行日期前12個月，春泉產業信託並無回購任何基金單位。

五、於基金單位的權益披露

管理人、董事及行政總裁持有的權益

房地產投資信託基金守則規定，春泉產業信託的關連人士應披露其於基金單位的權益。此外，根據信託契約的條文，證券及期貨條例第XV部亦被視為適用於(其中包括)管理人、管理人之董事及行政總裁。

附 錄 三 一 般 資 料

於最後可行日期，管理人之董事及最高行政人員於基金單位或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)持有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會管理人及聯交所(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉)；(ii)根據信託契約附表3及證券及期貨條例第352條記錄於由管理人存置的登記冊；及(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會管理人及聯交所的權益及淡倉載列如下：

姓名／名稱	身份／權益性質	於最後可行日期	
		持有權益的 基金單位數目 (好倉)	概約權益 百分比
管理人			
春泉資產管理有限公司	實益擁有人／實益權益	44,224,213	2.96%
董事			
Toshihiro Toyoshima	實益擁有人／個人權益	1,652,000	0.11%
Hideya Ishino	實益擁有人／個人權益	115,000	0.01%
梁國豪	實益擁有人／個人權益	759,000	0.05%
馬世民	實益擁有人／個人權益	1,078,000	0.07%
邱立平	實益擁有人／個人權益	1,078,000	0.07%
林耀堅	實益擁有人／個人權益	1,109,000	0.07%

附 錄 三 一 般 資 料

重大單位持有之基金單位持有量

於最後可行日期，就管理人之董事及行政總裁所深知，於基金單位及相關基金單位中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向春泉產業信託披露，或根據信託契約附表3記錄於由管理人存置之單位持有人登記冊之權益或淡倉之公司及／或人士(管理人之董事或行政總裁除外)如下：

名稱／姓名	身份／權益性質	於最後可行日期		概約權益 百分比
		持有權益 的基金 單位數目 (好倉)	持有權益 的相關基金 單位數目 (好倉)	
RCAC	受控制法團權益／ 公司權益	304,699,361	不適用	20.40%
Sumitomo Mitsui Banking Corporation	於股份擁有抵押權益 之人士／其他權益	334,720,159	不適用	22.41%
Mercuria Investment Co., Ltd.	受控制法團權益／ 公司權益	336,720,159	不適用	22.54%
Mercuria Holdings (附註)	受控制法團權益／ 公司權益	380,944,372	不適用	25.51%
PAG	受控制法團權益／ 公司權益	232,787,089	不適用	15.59%
Spirit Cayman	實益擁有人／ 實益權益	169,552,089	不適用	11.35%
Huamao Property Holdings Limited	受控制法團權益及 實益擁有人／ 公司權益及實益權益	185,249,742	不適用	12.40%
房超	受控制法團權益／ 公司權益	185,249,742	不適用	12.40%
Lin Minghan	受控制法團權益／ 公司權益	185,249,742	不適用	12.40%
Chia Seok Eng	受控制法團權益／ 公司權益	185,249,742	不適用	12.40%
Shining Path Limited	受控制法團權益／ 公司權益	162,096,029	不適用	10.85%

附 錄 三 一 般 資 料

名稱／姓名	身份／權益性質	於最後可行日期		概約權益 百分比
		持有權益 的基金 單位數目 (好倉)	持有權益 的相關基金 單位數目 (好倉)	
Skyland Union Holdings Limited	受控制法團權益／ 公司權益	162,096,029	不適用	10.85%
遠洋集團控股有限公司	受控制法團權益／ 公司權益	176,408,678	不適用	11.81%

附註：Mercuria Holdings 持有的基金單位包括 (i) RCA Fund 01, L.P. 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。

董事於主要單位持有人中的身份

於最後可行日期，下列董事亦為以下公司的董事，而該等公司於基金單位或相關基金單位中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向管理人披露的權益：

共同董事姓名	公司名稱
Toshihiro Toyoshima	Mercuria Holdings Mercuria Investment Co., Ltd.
Hideya Ishino	Mercuria Holdings Mercuria Investment Co., Ltd.

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事為於基金單位中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須予以披露的權益的公司的董事或僱員。

其他關連人士之基金單位持有量

於最後可行日期，除上文所披露者外及按照管理人獲得的資料，管理人並不知悉有任何春泉產業信託的其他關連人士於基金單位或相關基金單位持有 (或被視作持有) 須根據房地產投資信託基金守則或根據信託契約知會管理人及聯交所的權益。

六、有關基金單位權益及買賣之其他資料

- (a) 於最後可行日期，董事或任何與彼等一致行動的人士以及持有春泉產業信託 10% 或以上表決權的單位持有人概無於任何基金單位中擁有權益 (定義見證券及期貨條例第 XV 部) 或借入或借出任何基金單位。

附 錄 三 一 般 資 料

- (b) 除本附錄「IV. 基金單位持有架構」一節所披露者外，於有關期間，任何與彼等一致行動的人士或持有春泉產業信託10%或以上表決權的單位持有人概無買賣春泉產業信託的任何基金單位、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以獲取利益。
- (c) 於最後可行日期，董事於特別大會上投票的意向如下，惟須視其各自經紀人提供的投票安排而定：
- (i) 非執行董事 Toshihiro Toyoshima 擬於特別大會上就其持有之 1,652,000 個基金單位，投票贊成批准對基金單位回購及回購協議的決議案；
 - (ii) 執行董事梁國豪擬於特別大會上就其持有之 759,000 個基金單位，投票贊成批准對基金單位回購及回購協議的決議案；
 - (iii) 非執行董事 Hideya Ishino 擬於特別大會上就其持有之 115,000 個基金單位，投票贊成批准對基金單位回購及回購協議的決議案；
 - (iv) 獨立非執行董事馬世民擬於特別大會上就其持有之 1,078,000 個基金單位，投票贊成批准對基金單位回購及回購協議的決議案；
 - (v) 獨立非執行董事邱立平擬於特別大會上就其持有之 1,078,000 個基金單位，投票贊成批准對基金單位回購及回購協議的決議案；及
 - (vi) 獨立非執行董事林耀堅擬於特別大會上就其持有之 1,109,000 個基金單位，投票贊成批准對基金單位回購及回購協議的決議案。
- (d) 於最後可行日期，管理人(為及代表春泉產業信託並以其管理人身份行事)概無接獲任何有關於特別大會上投票贊成或反對批准基金單位回購及回購協議之不可撤銷承諾。
- (e) 財務顧問於有關期間並無買賣任何基金單位、可換股證券、認股權證、購股權或春泉產業信託的衍生工具以獲取價值。星展集團所進行的買賣(就收購守則而言，不包括獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理對基金單位進行的買賣)詳情將於本通函日期後盡快取得，倘星展集團於有關期間買賣(就收購守則而言，不包括獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理對基金單位進行的買賣)任何基金單位、可換股證券、認股權證、購股權或春泉產業信託的衍生工具以獲取價值，則春泉產業信託將就此事項進一步刊發公告。

附 錄 三 一 般 資 料

於本通函日期後，管理人將對持有春泉產業信託10%或以上投票權的單位持有人作出合理查詢，以盡快了解彼等的投票意向。春泉產業信託將就彼等的投票意向進一步刊發公告，倘於合理查詢後無法確定該等意向，則亦會就此作出聲明。

七、公眾持股量及業務存續

管理人擬維持春泉產業信託於聯交所之上市地位，並預期春泉產業信託於基金單位回購完成後將繼續符合上市規則第8.08條項下之公眾持股量規定。

管理人不擬於基金單位回購完成後對春泉產業信託或管理人及管理團隊的運營或投資政策作出任何重大變動。

八、分派

於緊接本通函日期前兩個年度期間內，春泉產業信託向單位持有人建議或作出的分派頻次及金額如下：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 港元
每個基金單位中期分派	0.112	0.108
每個基金單位末期分派	0.100	0.112
年度每個基金單位分派	<u>0.212</u>	<u>0.220</u>

根據信託契約及按房地產投資信託基金守則規定，管理人目前的政策為於各財政年度向單位持有人分派春泉產業信託至少90%的可供分派收入總額。倘管理人認為春泉產業信託擁有超出應付其業務所需的資金盈餘並以此為限，則管理人亦可酌情指示春泉產業信託於任何財政年度分派超逾及高於至少90%的可供分派收入總額。春泉產業信託概無更改其現有股息政策之任何計劃或意向。

九、訴訟

於最後可行日期，春泉產業信託、管理人或受託人(以其作為春泉產業信託之受託人身份)概無涉及任何重大訴訟或申索，亦無任何由春泉產業信託、管理人或受託人(以其作為春泉產業信託之受託人身份)提起或針對彼等之懸而未決或受威脅之重大訴訟或申索。

十、董事於資產、合約及競爭業務之權益

除於本通函所披露者外，於最後可行日期：

- (a) 概無董事自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來於本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 概無董事於與本集團業務有重大關係的任何存續合約或安排中擁有重大權益；及
- (c) 根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等任何緊密聯繫人於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

十一、董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或僱主不得於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

於最後可行日期，管理人與各董事之間概無訂立任何服務合約或與管理人(以該身份)訂立以下任何形式的服務合約：(i)於最後可行日期前6個月內訂立或修訂者(包括持續及固定期限合約)；(ii)通知期為12個月或以上之持續合約；或(iii)有效期為12個月以上(不論通知期長短)的固定期限合約。

十二、重大合約

以下為春泉產業信託於緊接最後可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約(並非本集團於進行或擬進行日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 回購協議；
- (b) 由Huamao Focus Limited、德意志信託(香港)有限公司(以其作為春泉產業信託受託人身份)及Huamao Property Holdings Ltd.之間訂立的日期為二零二二年四月二十九日有關買賣Huamao Capital Focus 03 Limited(緊隨一次重組後間接擁有惠州市潤鑫商城發展有限公司31%股權)之全部已發行股份之契約，最終代價釐定為人民幣650,525,833.79元；及

附 錄 三 一 般 資 料

- (c) 由惠州市華貿興業房地產開發有限公司與瑞中企業管理(惠州)有限公司(為春泉產業信託全資擁有之特殊目的機構)之間訂立的日期為二零二二年四月二十九日有關買賣惠州市潤鑫商城發展有限公司37%股權之協議，最終代價釐定為人民幣991,004,896.78元。

十三、專家同意書及資格

財務顧問、獨立財務顧問及獨立物業估值師已各自就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其名稱及(如適用)其意見函件，且迄今並無撤回其同意書。

以下為名列本通函及提供本通函所載意見或報告的專家資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	一間可從事證券及期貨條例項下第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
萊坊測量師行有限公司	獨立物業估值師

於最後可行日期，概無專家於本集團任何成員公司擁有任何權益或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後可行日期，概無專家自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來於本集團收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

十四、展示文件

由本通函日期起直至及包括特別大會當日，以下文件的副本可於(i)春泉產業信託網頁(<http://www.springreit.com>)；(ii)聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)；及(iii)證監會網頁(<http://www.sfc.hk>)供查閱：

- (a) 回購協議以及本附錄「七、重大合約」一節所述的其他重大合約；
- (b) 春泉產業信託截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告；

附 錄 三 一 般 資 料

- (c) 獨立董事委員會函件(其全文載於本通函第23至24頁)；
- (d) 獨立財務顧問函件(其全文載於本通函第25至47頁)；
- (e) 本附錄「十三、專家同意書及資格」所述的專家同意書；
- (f) 估值函件(其全文載於本函件附錄二)；
- (g) 信託契約；及
- (h) 本通函。

只要春泉產業信託繼續存在，則信託契約亦可於管理人之註冊辦事處查閱。

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

特別大會通告

茲通告春泉產業信託(「春泉產業信託」)將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室舉行單位持有人(「單位持有人」)特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為特別決議案。本特別大會通告並無明確界定之詞彙及詞語將與日期為二零二三年五月二十七日之單位持有人通函所界定者具相同涵義。

特別決議案

「動議：

- (a) 謹此批准基金單位回購及回購協議；及
- (b) 謹此授權任何一名或多名董事(或其正式授權的任何人士)採取一切有關行動(包括但不限於簽立彼等認為就此而言屬必要或適當的所有文件或契約，並對該等文件或契約的條款及條件作出彼等認為適合的任何變更、修改、修訂、豁免、改動或延續)，以執行上文(a)段所述之交易並致使其生效。」

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，二零二三年五月二十七日

特別大會通告

管理人註冊辦事處：

香港中環

皇后大道中31號

陸海通大廈26樓2602室

附註：

- (a) 凡有權出席特別大會並於會上投票的單位持有人，均有權委任一名或以上的受委代表出席大會，及在表決時代其投票。獲委任以受委代表行事的人士毋須為單位持有人。
- (b) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證的副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時送達基金單位登記處卓佳證券登記有限公司的註冊辦事處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席及投票。倘閣下於送交代表委任表格後出席大會或續會(視情況而定)，則代表委任表格將視作已撤銷。
- (c) 若屬任何基金單位的聯名登記單位持有人，則任何一名聯名登記單位持有人均有權於大會上就該基金單位投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名登記單位持有人出席大會，則就有關基金單位在單位持有人登記冊排名首位的聯名登記單位持有人的投票方獲接納。
- (d) 為確定符合資格參加特別大會並於會上投票的單位持有人，單位持有人登記冊將由二零二三年六月十九日(星期一)至二零二三年六月二十三日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間概不辦理基金單位過戶。就未名列單位持有人登記冊之單位持有人而言，為符合資格參加特別大會並於會上投票，所有基金單位證書連同填妥的過戶表格，最遲須於二零二三年六月十六日(星期五)下午四時三十分前送達春泉產業信託之香港基金單位過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)以辦理登記手續。
- (e) 倘於特別大會當日下午二時正或之後任何時間懸掛八號或以上颱風訊號，或香港政府宣佈黑色暴雨警告信號或「因超強颱風引致的極端情況」於香港生效，則特別大會將延期舉行。管理人將於春泉產業信託網站(www.springreit.com)及聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)刊發公告，以知會單位持有人特別大會續會之日期、時間及地點。

在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，單位持有人應根據自身情況自行決定是否出席特別大會。

於本通告日期，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)。