

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust

春泉產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：01426)

由春泉資產管理有限公司管理

公告

(1) 收購英國

84項

獨立商業物業

及

(2) 有關租約之持續

關連方交易

本公告乃由春泉產業信託根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4段發出。

收購事項

於二零一七年三月十七日，受託人(以春泉產業信託受託人的身份)(作為買方)、Hawkeye Oval Holdco III Limited(於本公告日期為目標公司股份之唯一擁有人)與Hawkeye Oval II LLP(於緊接完成前為目標公司股份之唯一擁有人)(作為賣方)訂立股份購買協議。根據股份購買協議之條款，賣方同意出售而買方同意購買目標公司股份，當中包括目標公司(位於英國的84項商業物業之完全法定及實益擁有人以及註冊擁有人，且不受任何產權負擔影響)全部已發行股本，惟須待若干條件(包括(其中包括)租約持續關連交易獲獨立單位持有人批准)獲達成後方可作實。於完成後，春泉產業信託將(透過其新成立的特殊目的公司及目標公司)成為目標物業之唯一擁有人。

購買價

買方須就收購事項以及股東貸款還款向賣方支付相等於以下的金額：(i) 購買底價73,500,000英鎊(約93,345,000美元)；減(ii) Santander貸款於完成時之金額，根據賣方所提供資料於本公告日期估計約為36,100,000英鎊(約45,800,000美元)，該貸款將在完成後繼續由目標公司結欠；及(iii) (1) 加完成時資產淨值(倘為正數)；或(2) 減完成時資產淨值(倘為負數)。完成時資產淨值為於完成時目標公司之總資產(不包括目標物業及已作排除資產)減去目標公司之負債總額(不包括貸款)。

收購事項之融資方法

購買價及費用及開支總額將由春泉產業信託內部資源及一項與春泉產業信託之獨立第三方銀行的約40,000,000英鎊(相等於約50,800,000美元)銀行借款提供資金支付。該銀行借款為按公平準則及正常商業條款安排，屬公平合理，且符合單位持有人的利益。

目標物業、租約持續關連交易及租約持續關連交易豁免申請

各目標物業受目標公司(作為出租人)與承租人(以管理人之聯營公司伊藤忠商事株式會社之間接全資附屬公司之身份，作為春泉產業信託的關連人士)訂立的長期租約所規限。承租人目前將目標物業經營作「Kwik-Fit」品牌或同一集團旗下之其他品牌之汽車服務中心。於收購事項完成後，有關租約將因春泉產業信託收購目標公司而承擔，因此，租約項下的交易於當時將成為春泉產業信託的持續關連人士交易。

管理人已向證監會申請豁免，就租約持續關連交易豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下披露及單位持有人批准之規定。該豁免將僅於完成後獲授予，且須獲得獨立單位持有人批准租約持續關連交易。

房地產投資信託基金守則的涵義及批准規定

購買底價以及費用及開支總額合共相當於春泉產業信託總市值(按春泉產業信託於緊接本公告日期前五個營業日在聯交所所報平均收市價計算)約20.0%。購買底價亦並無超過春泉產業信託的二零一六年中期報告所載春泉產業信託於二零一六年六月三十日的資產總值的15%。目標物業於二零一七年三月十七日的評估價值(即73,566,000英鎊或約93,428,820美元)佔春泉產業信託於二零一六年六月三十日總資產值約6.5%。

產業信託管理人信納，根據房地產投資信託基金守則，收購事項毋須獲得單位持有人批准。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，託管代理、目標公司、賣方、Abbey National Treasury Services plc及彼等各自的最終實益擁有人均為春泉產業信託的獨立第三方。因此，收購事項、訂立股份買賣協議、其項下擬進行交易以及就收購事項擬進行的其他交易(除春泉產業信託於收購事項完成後將承擔的該等租約外)概不構成春泉產業信託的關連人士交易。

承租人為伊藤忠商事株式會社的間接全資附屬公司。伊藤忠商事株式會社持有Mercuria Investment已發行股本總額約23.0%，其繼而持有管理人已發行股本總額90.2%。因此，承租人、Mercuria Investment及伊藤忠商事株式會社各為管理人的聯營公司，並為春泉產業信託的關連人士。由於承租人為該等租約的訂約方，該等租約項下擬進行的交易根據房地產投資信託基金守則第8.5條構成關連人士交易。由於該等租約項下於年期內應付的租金總額可能主要因該等租約的年期而超過春泉產業信託於二零一六年六月三十日的資產淨值之5%，根據房地產投資信託基金守則第8.11條，租約持續關連人士交易須以普通決議案方式獲得獨立單位持有人批准。租約持續關連人士交易的單位持有人批准(為收購事項之一部分)為其中一項條件，倘未能獲得有關批准，收購事項將不會進行。

承租人(即租約持續關連交易之訂約方)於或被視為於批准租約持續關連交易之普通決議案擁有重大權益。因此，管理人須確保伊藤忠關連人士組須於該普通決議案放棄投票。Mercuria Investment亦被認為於或被視為於上述普通決議案擁有重大權益，因此，Mercuria Investment同意於該普通決議案放棄並促使管理人關連人士組於該普通決議案放棄投票。根據Mercuria Investment與RCA Fund(透過其普通合夥人RCAC行事)訂立之管理協議，管理人關連人士組須包括(其中包括)由Mercuria Investment管理之RCA Fund。

董事會(包括全體獨立非執行董事)信納，收購事項、訂立股份買賣協議、其項下擬進行交易及就收購事項擬進行的其他交易乃於春泉產業信託一般業務過程中按正常商業條款以公平基準訂立、對春泉產業信託及單位持有人而言屬公平合理，且符合春泉產業信託及其單位持有人的整體最佳利益。此外，董事會(包括全體獨立非執行董事)信納：(i)收購事項、訂立股份買賣協議、其項下擬進行交易以及就收購事項擬進行的其他交易與春泉產業信託的投資政策一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(ii)除單位持有人批准租約持續關連人士交易外，根據房地產投資信託基金守則或信託契約，收購事項、訂立股份買賣協議、其項下擬進行交易以及就收購事項擬進行的其他交易毋須經基金單位持有人批准。

根據及僅依賴：(1)董事會的意見；(2)獨立財務顧問意見；及(3)管理人向受託人提供的資料及確認(以及經考慮其於信託契約及房地產投資信託基金守則項下的責任後)，受託人對收購事項及訂立股份買賣協議及其項下擬進行交易並無異議。

載有(其中包括)：(1)致單位持有人之董事會函件，當中載有租約持續關連交易及租約持續關連交易豁免申請之資料；(2)致獨立單位持有人之獨立董事委員會函件；(3)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之意見函件；及(4)特別大會通告之租約持續關連交易通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

本公告所用詞彙與本公告釋義一節所載具有相同涵義。

完成須待股份購買協議項下之先決條件(包括獲得獨立單位持有人批准租約持續關連交易)獲達成後方告落實，及任何條件於最後截止日期(二零一七年七月十四日)或之前不獲達成，會導致股份購買協議即告終止。此外，概無條件可予以豁免。因此，收購事項未必會進行。春泉產業信託之單位持有人及潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事，如彼等對自身的情況及須採取的行動有任何疑問，建議尋求獨立專業意見。

繼春泉產業信託日期分別為二零一六年十二月六日及二零一七年一月二十日有關訂立買賣協議以收購目標公司全部股本意向書之公告後，董事會欣然宣佈，於二零一七年三月十七日，買方(以春泉產業信託受託人身份作為受託人)、Hawkeye(於本公告日期目標公司股份之唯一擁有人)及與賣方(緊接完成前目標公司股份之唯一擁有人)訂立股份購買協議。根據股份購買協議之條款，賣方及Hawkeye同意出售而買方同意購買目標公司股份，惟須受若干條件之達成所限制，其中包括租約持續關連交易獲得獨立單位持有人批准。

有關目標公司所持目標物業及股份購買協議條款之資料載於下文。

1. 收購事項

1.1. 有關目標物業之資料

買方根據股份購買協議將收購之目標公司股份構成目標公司(目標物業之合法實益擁有人及註冊擁有人，及不存在任何產權負擔)全部已發行股本。完成時，春泉產業信託將(透過其新成立之特殊目的機構及目標公司)成為目標物業之唯一擁有人。

春泉產業信託經理人目前之意向是持有目標物業作為長期投資。管理人目前並無計劃對目標物業進行重大改善或重新發展。此外，管理人不預期在短期內就目標物業產生任何重大開支。

據管理人作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除持有目標物業外，目標公司並無任何其他業務，亦無任何僱員。

下表載列所有目標物業的若干主要資料：

目標物業	:	84項獨立商業物業
位置	:	英國各個地點
擁有權	:	目標公司持有各項目標物業的永久業權及／或租賃業權(如本節末部之表格所示)。有關永久業權及租賃業權之詳情，請參閱本公告第5.2.1節。
總內部建築面積	:	約505,381平方呎。有關各項目標物業之進一步詳情，請參閱本節下表。
入住率	:	100%
物業管理人	:	Montagu Evans LLP.，為春泉產業信託之獨立第三方。詳情請參閱本公告第5.4節。
佔用租約項下應付之現時年租	:	根據租約，承租人應付目標物業(作為出租人)之現時年租合共為3,893,000英鎊。自二零一七年三月二十日起，承租人應付目標公司之年租總額為以下較高者(i)4,513,054英鎊；或(ii)目標公司與承租人在完成後協定的市場租金。
租賃業權項下應付的現時年租	指	目標公司須就目標公司所持目標物業的租賃業權向相關出租人支付租金。目標公司就租賃業權應付之現時年租合共為107,748英鎊。

佔用租約之其他
主要條款

： 各項目標物業受目標公司(作為出租人)與承租人(為春泉產業信託的關連人士)之間之長期租約所規限。有關承租人及其與春泉產業信託之關連之進一步詳情載於本公告第9節。承租人目前於目標物業內以「Kwik-Fit」品牌及同一集團之其他品牌經營汽車服務中心。有關承租人及「Kwik-Fit」品牌之更多資料，請參閱第13節。

各租約之初始租期均為25年，且於二零三二年三月十九日屆滿(自本公告日期起，剩餘租期約15年)，而一份位於伊斯靈頓目標物業(「**伊斯靈頓目標物業**」)之租約則除外，初始租期為17年，且於二零二四年九月二十六日屆滿，(自本公告日期起，剩餘租期約七年)。如下表所披露，目標公司根據將於二零二四年九月二十八日到期之一份總租約(「**伊斯靈頓總租約**」)持有伊斯靈頓目標物業之租賃業權。目標公司作為伊斯靈頓總租約之租戶可與伊斯靈頓總租約之業主協商訂立新租約，該業主為春泉產業信託之一名非政府獨立第三方。有關新租約之應付租金(倘最終與伊斯靈頓總租約之業主達成協定)，將視乎伊斯靈頓目標物業當時市場價值以及伊斯靈頓總租約之租期以及其他因素而定。倘伊斯靈頓總租約不獲續期，將於二零二四年九月二十八日到期，而目標公司必須在到期日前連同所有添置和改進項目交還伊斯靈頓目標物業予伊斯靈頓總租約的業主。目標公司將不再擁有伊斯靈頓目標物業的任何權益。承租人就伊斯靈頓目標物業向目標公司支付的現時年度租金，佔承租人就整體投資組合的84項目標公司物業向目標公司支付的現時年度租金約1.5%。

承租人有權酌情按照大致相同之主要條款(訂約方同意之市價租金則除外)重續各租約十五年(有重續之租約為「額外租約」)。為行使該續期權利，承租人必須在相關租約期屆滿前不少於12個月內向目標公司發出書面通知。

就58項位於英國及威爾斯(不包括蘇格蘭)之任一目標物業之租約而言，承租人可以根據一九五四年業主與租客法令第24至28條，在新租約開始日期前6個月發出通知以重續租約(租約在此情況下可按與原租約以大致相同條款且按市值租金續期)。就26項位於蘇格蘭之任一目標物業之租約而言，概無續約之法定權利，而倘租約之訂約方並不容許租約每年自動存續或另行按合約協定，該等租賃各將於租期屆滿時終止。詳情請參閱本公告第5.2.4節。

租約不保留任何形式之保證金或將保證金存放於目標公司或任何第三方之租金按金安排。

租約並不保留任何形式之免租期，但規定須自租約生效日期(即二零零七年三月二十日)起每個季度支付租金。

各租約項下之年度租金自二零一二年三月二十日起須每五週年進行市值租金檢討。下次現時年度租金檢討將於二零一七年進行。管理人預期，經修訂現時年度租金將於完成後協定，自二零一七年三月二十日起生效。其後，下次現時年度租金檢討將分別於二零二二年及二零二七年進行。

經修訂二零一七年年租(自二零一七年三月二十日開始)將為以下較高者：(i)訂約方同意目標物業按標準市場假設及條件計算屬合理的市場租金；或(ii)相等於現時年租3,893,000英鎊的115.9274%的租金。換言之，自二零一七年三月二十日起，總年租將為以下較高者：(i)4,513,054英鎊；或(ii)目標公司與承租人於完成後協定之市場租金。

二零二二年及二零二七年經修訂之年度租金將為(i)各方就相關目標物業根據標準市場假設及條件同意屬合理之市場租金，為期自有關檢討日期起至該未屆滿之剩餘租期或為期10年，以較長者為準；(ii)當時之年度租金。

倘訂立額外租約，額外租約的經修訂年租將為相關租約的訂約方同意相關目標物業自有關檢討日期開始至當時未屆滿餘下租期期間或15年(以較長者為準)按標準市場假設及條件計算屬合理的市場租金。

倘相關租約或額外租約的訂約方(視乎情況而定)未能於檢討日期前三個月協定市場租金，目標公司或承租人可將有關事宜提交訂約方同意的特許測量師決定，或在未有協定的情況下，則由皇家特許測量師學會主席評定。

於根據各租約之租金檢討條文與承租人協定任何應付新租金前，管理人須尋求春泉產業信託之主要估值師(或倘主要估值師並非獨立於承租人及目標公司，則為獨立於承租人及目標公司之估值師)的意見。在該獨立估值師須發出一份意見函，以確認建議新租金乃(i)於春泉產業信託之日常及一般業務過程中釐定；(ii)按正常商業條款及公平原則以及當時現行市場水平釐定；及(iii)屬公平合理且符合春泉產業信託、獨立單位持有人及單位持有人之整體利益之前，訂約方將不會協定新租金及會繼續進行商討。

有關市值租金檢討機制令租金等於或高於當時年度租金，並確保承租人應付租金不低於當時現行租金水平。因此，管理人認為，租約為目標物業提供穩定及不斷增長之租賃基礎。

承租人有權在取得目標公司事先書面同意之情況下全部或僅部分分租目標物業，但承租人必須按目標公司合理要求取得分租戶直接與目標公司訂立之有關契諾，包括不轉讓或僅押記部分分租物業，以及遵守及履行分租戶契諾和分租義務。

租約將於完成後繼續存續，條款將維持不變。因此，目標公司將繼續作為出租人，除非根據租約條款提前終止，否則直至租約各自之屆滿日期為止。

倘(a)承租人喪失行為能力或發生無力償債事件；(b)全部或部分租金未獲支付，及逾期14或21天(視乎有關目標物業之地點而定)；或(c)承租人嚴重違反相關租約之任何條款，目標公司作為出租人可隨時單方面終止租約。租約並無提供目標公司(作為出租人)任何形式之合約退租權，以終止任何租約。

支付租金義務及租約項下所有其他契約及承租人義務由伊藤忠商事株式會社的另一間間接全資附屬公司Kwik-Fit Holdings Limited擔保，倘有違反租約，該公司將作為主要債務人按需要就目標公司所蒙受的一切損失、成本及開支向目標公司作出付款及補償。於租約屆滿時，擔保人將有責任無條件地向目標公司賠償承租人任何未償還之負債。根據其公眾披露，擔保人截至二零一六年三月三十一日的總資產為29,308,000英鎊。此外擔保人為伊藤忠商事株式會社(一間於日本的大型上市公司)的全資附屬公司，管理人認為，擔保人將有足夠資源就對租約項下承租人及／或擔保人提出的申索向目標公司作出彌償，而擔保人所作出的擔保足以保障春泉產業信託及其單位持有人的整體利益。

下表載列根據賣方所提供資料所作出的各項目標物業若干主要資料：

地點(地址)	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	總內部 面積 (平方呎)	評估 價值 (英鎊)	租約 開始日期	租約 到期日 (初始租期)	現時 年租 (英鎊)	現時年租 佔整體組合 租金之 百分比
Alloa (Clackmannan Road, Alloa FK10 1RR)	永久業權	8,879	905,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	48,800.00	1.3%
Altrincham (1-3 Church Street, Altrincham WA14 4DB)	永久業權	8,529	1,402,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	69,556.44	1.8%
Ayr (38 Fort Street, Ayr KA7 1DE)	永久業權	10,369	584,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	31,500.00	0.8%
Ayr (22/26 Maybole Road, Ayr KA7 2PZ)	永久業權	3,970	760,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	37,700.00	1.0%
Bishop Auckland (Cockton Hill Road, Bishop Auckland DL14 6JN)	租賃 (於二零七二年十 月三十一日到期)	4,962	0 ¹	二零零七年 七月二十七日	二零三二年 三月十九日	22,325.00	0.6%
Blyth (Cowpen Road, Blyth NE24 5TT)	永久業權	5,707	1,021,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	51,545.96	1.3%
Bridgewater (48-54 St John's Street, Somerset, Bridgewater TA6 5HY)	永久業權	8,603	1,065,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	55,108.41	1.4%
Bridlington (32-36 St Johns Street, Bridlington YO16 7JS)	永久業權	15,514	1,885,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	100,000.00	2.6%
Burnley (Caldervale Road, Burnley BB12 0EJ)	租賃 (於二零八年六 月十九日 到期)	3,489	528,000	二零零七年 八月十日	二零三二年 三月十九日	28,000.00	0.7%
Carmarthen (Pensarn Road, Carmarthen SA31 2BS)	永久業權	4,895	839,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	45,211.69	1.2%
Castleford, Leeds (92 Bridge Street, Castleford, Leeds WF10 4LA)	永久業權	3,595	428,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	21,600.00	0.6%

¹ 估值師就目標物業估值採納收入資本化法，其涉及將物業所產生之租金收入淨額轉換至現有價值作評估方法。於釐定物業所產生之收入時，估值師已計及目標公司根據佔用租約應收之租金，以及目標公司根據相關總租約應付之任何地租。就Bishop Auckland目標物業而言，目標公司就其租約權益應付租金超過佔用租約項下應付目標公司租金。由於淨現金流量為負值，估值師已評估該目標物業為零價值。然而，估值師同時認為此目標物業外觀狀況良好及可在未來產生正面收入。

地點(地址)	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	總內部 面積 (平方呎)	評估 價值 (英鎊)	租約 開始日期	租約 到期日 (初始租期)	現時 年租 (英鎊)	現時年租 佔整體組合 租金之 百分比
Chapel Allerton, Leeds (232 Harrogate Road, Chapel Allerton, Leeds LS7 4QD)	永久業權	12,358	1,855,000	二零零七年三月二十日	二零三二年三月十九日	88,000.00	2.3%
Chelmsford (103 New London Road, Chelmsford CM2 0PP)	永久業權	24,218	3,754,000	二零零七年三月二十日	二零三二年三月十九日	170,000.00	4.4%
Clevedon (119-120 Kenn Road, Clevedon BS21 6JE)	永久業權	2,562	482,000	二零零七年三月二十日	二零三二年三月十九日	25,967.74	0.7%
Coatbridge (320 Main Street, Coatbridge ML5 3RA)	永久業權	4,085	639,000	二零零七年三月二十日	二零三二年三月十九日	31,686.44	0.8%
Congleton (46a West Road, Congleton CW12 4ES)	永久業權	4,275	596,000	二零零七年三月二十日	二零三二年三月十九日	29,561.49	0.8%
Croydon (3 Mitcham Road, Croydon CR0 3RU)	永久業權	4,393	1,719,000	二零零七年三月二十日	二零三二年三月十九日	70,437.49	1.8%
Doncaster (Wheatley Hall Road, Doncaster DN2 4LP)	租賃 (於二一零一年六月一日到期)	2,988	277,000	二零零七年七月二十七日	二零三二年三月十九日	23,185.48	0.6%
Dumfries (40 Laurieknowe Place, Dumfries DG2 7DA)	永久業權	2,168	258,000	二零零七年三月二十日	二零三二年三月十九日	14,490.93	0.4%
Edinburgh (69b Saughton Road North, Edinburgh EH12 7JB)	永久業權	3,410	709,000	二零零七年三月二十日	二零三二年三月十九日	34,547.53	0.9%
Edinburgh (19 Corstorphine Road, Edinburgh EH12 7DD)	永久業權	7,590	1,475,000	二零零七年三月二十日	二零三二年三月十九日	70,000.00	1.8%
Edinburgh (81/91 Dundee Street, Edinburgh EH11 1AW)	部分永久業權/部分租賃 (於二八六一年五月十四日到期)	4,466	847,000	二零零七年三月二十日	二零三二年三月十九日	44,650.00	1.1%
Edinburgh (107/109 Dundee Street, Edinburgh EH11)	租賃 (於二一零四年十一月十一日到期)	9,628	1,724,000	二零零七年六月六日	二零三二年三月十九日	96,300.00	2.5%
Ellesmere Port (116 Whitby Road, Ellesmere Port CH65 0AB)	永久業權	4,490	690,000	二零零七年三月二十日	二零三二年三月十九日	33,618.95	0.9%
Eltham (727 Sidcup Road, Eltham SE9 3SA)	租賃 (於二零五三年十月十日到期)	4,723	497,000	二零零七年三月二十日	二零三二年三月十九日	36,062.70	0.9%
Forfar (Queenswell Road, Forfar DD8 3JA)	永久業權	2,875	448,000	二零零七年三月二十日	二零三二年三月十九日	23,185.48	0.6%

地點 (地址)	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	總內部 面積 (平方呎)	評估 價值 (英鎊)	租約 開始日期	租約 到期日 (初始租期)	現時 年租 (英鎊)	現時年租 佔整體組合 租金之 百分比
Glasgow (381 Pollokshaws Road, Glasgow G41 1QZ)	永久業權	4,999	917,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	43,500.00	1.1%
Glenrothes (Fullerton Road, Glenrothes KY7 5QR)	永久業權	4,500	907,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	45,000.00	1.2%
Goole (Boothferry Road, Goole DN14 6AF)	永久業權	4,082	634,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	32,807.46	0.8%
Great Yarmouth (90 North Quay, Great Yarmouth NR30 1JT)	永久業權	5,314	899,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	50,431.90	1.3%
Helensburgh (3 Charlotte Street, Helensburgh G84 7SH)	永久業權	2,950	516,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	30,025.20	0.8%
Hornchurch (Ardleigh Green Road, Hornchurch RM11 2ST)	永久業權	3,641	927,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	40,000.00	1.0%
Huddersfield (Lockwood Road, Huddersfield HD1 2QW)	部分永久 業權/部分租賃 (於二零七零年九 月二十八日到期)	5,206	597,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	30,141.13	0.8%
Hyde (26-28 Manchester Road, Hyde SK14 2BD)	租賃(根據兩份單 獨租約,最早於二 零六四年五月十 二日到期)	5,134	667,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	34,500.00	0.9%
Islington (379 Camden Road, Islington N7 0SH)	租賃 (於二零二四年九 月二十八日到期)	4,327	384,000	二零零七年 三月二十日	二零二四年 九月二十六日	60,282.25	1.5%
Keighley (Worthway, Keighley BD21 5ET)	租賃 (於二零八四年三 月十三日 到期)	3,576	480,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	28,981.85	0.7%
Keynsham (Ashton Way, Keynsham BS31 2UF)	永久業權	3,214	575,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	29,000.00	0.7%
Kidderminster (20 Churchfields, The Horsefair, Kidderminster DY10 2JL)	租賃 (於二零七六年七 月三十一日到期)	3,849	345,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	25,000.00	0.6%
Kilmarnock (32/36 Low Glencairn Street, Kilmarnock KA1 4DD)	永久業權	3,622	942,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	47,530.24	1.2%

地點(地址)	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	總內部 面積 (平方呎)	評估 價值 (英鎊)	租約 開始日期	租約 到期日 (初始租期)	現時 年租 (英鎊)	現時年租 佔整體組合 租金之 百分比
Kirkcaldy (182 The Esplanade, Kirkcaldy KY1 1RE)	永久業權	5,818	782,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	40,458.67	1.0%
Leven (The Promenade, Leven KY8 4PJ)	永久業權	4,850	559,000	二零零七 三月二十日	二零三二年 三月十九日	30,141.13	0.8%
Lincoln (148-150 Newark Road, Lincoln LN5 8QJ)	永久業權	4,819	664,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	33,503.02	0.9%
Liverpool (232 Aigburth Road, Liverpool L17 0BJ)	永久業權	4,095	758,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	39,211.29	1.0%
Llandudno (Conway Road, Llandudno LL30 1DE)	租賃 (於二九二零年十 二月二十四日到 期)	11,137	1,445,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	75,000.00	1.9%
Loughborough (24-29 The Rushes, Loughborough LE11 5BG)	永久業權	6,177	1,334,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	65,000.00	1.7%
Middlesbrough (3 Landsdowne Road, Middlesbrough TS4 2LW)	永久業權	5,255	1,374,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	68,165.32	1.8%
Montrose (24 George Street, Montrose DD10 8EW)	永久業權	2,726	396,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	21,330.64	0.5%
Motherwell (99a Airbles Road, Motherwell ML1 2TJ)	永久業權	6,220	951,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	48,000.00	1.2%
Northwich (Leicester Street, Northwich CW9 5LQ)	永久業權	7,825	1,027,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	54,485.88	1.4%
Oban (Market Street, Oban PA34 4HR)	永久業權	5,134	550,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	33,200.00	0.9%
Oldham (Huddersfield Road, Oldham OL1 3HR)	部分永久 業權/部分租賃 (於二七八六年十 月十七日到期)	4,411	694,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	35,937.50	0.9%
Oldham (Middleton Road/ Landsdowne Road, Oldham OL9 9EG)	租賃 (於二零七一年三 月三十一日到期)	4,819	414,000	二零零七年 八月十日	二零三二年 三月十九日	30,720.76	0.8%
Otley (Bondgate, Otley LS21 3AB)	永久業權	6,247	716,000	二零零七年 八月十日	二零三二年 三月十九日	38,000.00	1.0%

地點(地址)	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	總內部 面積 (平方呎)	評估 價值 (英鎊)	租約 開始日期	租約 到期日 (初始租期)	現時 年租 (英鎊)	現時年租 佔整體組合 租金之 百分比
Plymouth (125-129 Alexandra Road, Mutley, Plymouth PL4 7EG)	永久業權	9,725	1,356,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	67,237.90	1.7%
Pontypridd (Sardis Road, Pontypridd CF37 1BA)	永久業權	4,718	686,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	37,004.03	1.0%
Portsmouth (94 East Surrey Street, Portsmouth PO1 1JY)	永久業權	5,927	1,080,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	54,485.88	1.4%
Preston (Market Street, Preston PR1 2AB)	租賃 (於二零六九年八 月十三日到期)	14,643	796,000	二零零七年 七月二十七日	二零三二年 三月十九日	75,000.00	1.9%
Radcliffe (Bury Road, Radcliffe M26 2UG)	租賃(於二八七 七年三月二十四 日到期)	3,074	427,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	23,000.00	0.6%
Rutherglen (273 Main Street, Rutherglen G73 3AA)	永久業權	4,952	772,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	36,633.06	0.9%
Sheffield (726 City Road, Sheffield S2 1GJ)	租賃 (於二零六四年九 月六日到期)	4,391	564,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	41,789.51	1.1%
Sheffield (Townhead Street, Sheffield S1 1YG)	部分永久 業權/部分租賃 (於二一三四年十 月十一日到期)	7,479	914,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	49,330.59	1.3%
Shipley (58 Briggate, Shipley BD17 7BT)	永久業權	4,834	701,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	36,280.64	0.9%
Skegness (50 Roman Bank, Skegness PE25 2SP)	永久業權	7,343	931,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	51,008.06	1.3%
South Croydon (453 Brighton Road, South Croydon CR2 6EW)	永久業權	6,544	2,756,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	106,987.09	2.7%
Southport (8 Ash Street, Southport PR8 6JH)	永久業權	2,502	454,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	22,500.00	0.6%
Stirling (11 Burghmuir Road, Stirling FK7 7PE)	永久業權	4,980	1,008,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	50,000.00	1.3%
Stonehaven (110 Barclay Street, Stonehaven AB39 2AP)	永久業權	5,998	754,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	40,000.00	1.0%
Sunderland (Monk Street, Sunderland SR6 0DB)	永久業權	7,938	978,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	48,500.00	1.2%

地點(地址)	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	總內部 面積 (平方呎)	評估 價值 (英鎊)	租約 開始日期	租約 到期日 (初始租期)	現時 年租 (英鎊)	現時年租 佔整體組合 租金之 百分比
Thornbury (14 Mead Court, Thornbury BS35 3UW)	租賃 (於二一一三年 六月十三日到期)	3,579	470,000	二零零七年 六月六日	二零三二年 三月十九日	25,319.71	0.7%
Tottenham (32 Monument Way, Tottenham N17 9NX)	永久業權	5,451	2,306,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	92,510.07	2.4%
Truro (Treaswalls Road, Truro TR1 3PY)	永久業權	9,626	1,237,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	72,000.00	1.8%
Warrington (Priestley Street/ Garibaldi Street, Warrington WA5 1TE)	租賃 (於二零七一年 二月七日到期)	5,721	501,000	二零零七年 七月二十七日	二零三二年 三月十九日	38,600.00	1.0%
Wigan (Wallgate, Wigan WN5 0XG)	部分永久 業權/部分租賃 (於二八九九年十 一月十一日到期)	10,236	1,493,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	75,352.81	1.9%
Worcester (1 Carden Street, City Walls, Worcester WR1 2AT)	租賃 (於二零六七年五 月三十一日到期)	8,535	1,050,000	二零零七年 六月六日	二零三二年 三月十九日	71,563.15	1.8%
Yoker (2369-2375 Dumbarton Road, Yoker G14 0NT)	永久業權	8,548	1,037,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	55,000.00	1.4%
Gloucester (Unit 3, Northbrook Road, Gloucester GL4 3DP)	永久業權	16,814	1,112,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	59,000	1.5%
Stirling (1 Whitehouse Road, Stirling FK7 7SS)	永久業權	5,425	583,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	31,940.32	0.8%
Barrhead (17 Cross Arthurlie Street, Barrhead G78 1QY)	租賃 (根據六份單獨租 約,最早於二八三 六年五月十四日 到期)	3,856	586,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	30,382.25	0.8%
Birmingham (900/902 Coventry Road, Hay Mills, Birmingham B10 0UA)	租賃 (於二零三五年九 月二十九日到期)	5,977	404,000	二零零七年 六月六日	二零三二年 三月十九日	40,000.00	1.0%
Edinburgh (40a Piershill Place, Portobello Road, Edinburgh EH8 7EH)	永久業權	4,006	742,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	40,000.00	1.0%
Lichfield (8-9 Europa Way, Lichfield WS14 9TZ)	永久業權	1,835	263,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	13,633.06	0.4%

地點(地址)	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	總內部 面積 (平方呎)	評估 價值 (英鎊)	租約 開始日期	租約 到期日 (初始租期)	現時 年租 (英鎊)	現時年租 佔整體組合 租金之 百分比
Nelson (130 Leeds Road, Nelson BB9 9XB)	租賃 (於二九七二年九 月二十二日到期)	4,645	538,000	二零零七年 七月二十七日	二零三二年 三月十九日	31,342.13	0.8%
Thornaby On Tees (212 Thornaby Road, Thornaby On Tees TS17 8AA)	永久業權	5,169	712,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	35,937.50	0.9%
Weston-Super-Mare (Winterstoke Road, Weston-Super-Mare BS23 3YE)	部分永久 業權/部分租賃 (於二八九七年三 月二十四日到期)	2,849	514,000	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	27,266.13	0.7%
總計		505,381	73,566,000			3,892,999.86	100%

根據二零一七年經修訂最低年租及購買底價，投資組合租金收益率約為6.1%。根據目標物業於二零一七年最低經修訂年租金及相應估值，目標物業的租金收益率介乎約4.5%至11.5%，不包括兩項離群值，即(i)位於Bishop Auckland且價值為零之目標物業；及(ii)伊斯靈頓目標物業，乃由於伊斯靈頓總租約將於二零二四年屆滿，故其評估價值相對較低，導致回報率相對較高，約為18.2%。

1.2. 股份購買協議

於二零一七年三月十七日，買方(以春泉產業信託受託人身份作為受託人)、Hawkeye(於本公告日期目標公司股份之唯一擁有人)及賣方(緊接完成前目標公司股份之唯一擁有人)訂立股份購買協議，據此，賣方及Hawkeye同意出售而買方同意購買目標公司股份，包括目標公司(目標物業之合法實益擁有人及註冊擁有人，及不存在任何產權負擔)全部已發行股本。

目標公司已採取以下貸款，包括：

- (a) 於股份買賣協議日期，目標公司最初結欠Hawkeye或GPKF實體之款項，其後於實施Hawkeye、賣方與目標公司訂立之注資協議後，於緊接完成前結欠賣方之款項為：(i) Hawkeye與目標公司就高達20,329,266.00英鎊之股東融資訂立日期為二零一五年四月二十一日之協議書項下所結欠之金額及(ii)Hawkeye與目標公司就高達6,776,422.00英鎊之夾層融資訂立日期為二零一五年四月二十一日之協議書項下所結欠之金額；及(iii)目標公司目前結欠GPKF實體之金額(統稱「股東貸款」)；
- (b) 根據本公司與Abbey National Treasury Services plc(一間英國銀行及為一名獨立第三方，屬於Banco Santander之一部分)訂立之37,000,000英鎊融資協議，目標公司於完成時結欠Abbey National Treasury Services plc之款項(「Santander貸款」)。

股東貸款將於完成時償還，且部分完成款項由買方支付，而Santander貸款將於完成後繼續由目標公司結欠。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Hawkeye、賣方及Abbey National Treasury Services plc以及其各自之最終實益擁有人，各為春泉產業信託之獨立第三方。

股份購買協議之主要條款載列如下：

日期：二零一七年三月十七日

訂約方：(1) Hawkeye Oval II LLP為一間於英格蘭及威爾斯註冊成立及登記之有限責任合夥，作為賣方及於緊接完成前目標公司股份之唯一擁有人；及

- (2) Hawkeye Oval Holdco III Limited 為一間於澤西註冊成立之公司，為於本公告日期目標公司股份之唯一擁有人；及
- (3) 受託人(以春泉產業信託受託人身份)作為買方。

按金

: 根據股份購買協議，買方須以下列方式支付按金：

- (a) 買方於二零一六年十二月九日(自意向書日期起計7個營業日內)支付首筆按金250,000英鎊(約317,500美元)(「**首筆按金**」)予賣方律師；
- (b) 簽訂股份購買協議(即二零一七年三月十七日)時或在簽訂協議後不遲於五個營業日之其中一日，買方應支付一筆250,000英鎊之後續按金(約為317,500美元)(「**後續按金**」，連同「**首筆按金**」統稱「**按金**」)至予賣方律師(春泉產業信託之獨立第三方)之客戶賬戶於接獲存入賣方律師之客戶賬目之按金後，賣方將促使按金存入獨立存款賬戶內。

倘由以下情況導致完成不能落實，賣方律師應向買方全數退還按金(及其任何應計利息)：

- (a) GPKF解散條件不達成
- (b) 賣方未能遵守其就完成之責任；或
- (c) 賣方根據股份購買協議所作出並非作補救之用之保證及承諾遭重大違反。

倘未能達成獨立單位持有人批准條件而導致完成不能落實，在以下情況，賣方律師應在扣除定為250,000英鎊之賣方法律費用後，向買方退還按金（及其任何應計利息）。

- (i) 本公告已在春泉產業信託簽訂股份購買協議後一個營業日內向單位持有人刊發；
- (ii) 租約持續關連交易通函已刊發以於簽署股份購買協議後之六十個營業日內召開股東特別大會（根據適用規定須予以押後則除外）投票表決批准租約持續關連交易的普通決議案；及
- (iii) 董事會已建議獨立單位持有人於特別大會上投票贊成普通決議案，批准租約持續關連交易通函中所載之租約持續關連交易。

購買價

： 買方須就收購事項向賣方支付下列款項之總額以及償還股東貸款（「**購買價**」）相等於以下的金額：

- (i) 購買底價73,500,000英鎊（約93,345,000美元）；減
- (ii) Santander貸款於完成時之金額，根據賣方所提供資料於本公告日期估計約為36,100,000英鎊（約45,800,000美元），該貸款將在完成後繼續由目標公司結欠；及

- (iii) (1) 加完成時資產淨值(倘為正數)；或
(2) 減完成時資產淨值(倘為負數)。完成時資產淨值為於完成時目標公司之總資產(不包括目標物業及已作排除資產)減去目標公司之負債總額(不包括貸款)；及

購買價乃經考慮目標物業於二零一七年三月十七日由一名獨立物業估值師兼春泉產業信託基金之主要估值師萊坊測計師行有限公司作出之目標物業評估值(即73,566,000英鎊或假設美元兌英鎊匯率為1.27，約93,428,820美元後，按自願買方及自願賣方公平交易基準而釐定。購買底價(73,500,000英鎊)較上述評估價值折讓約0.01%。購買底價約佔春泉產業信託資產淨值約10.0%。管理人信納購買價乃經公平磋商後釐定，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。

基於截至二零一六年九月三十日止年度之未經審核財務資料，並考慮到賣方於完成前的正面及負面責任，管理人預期，完成時資產淨值不會是重大金額。

購買價須由買方分兩個階段結算：(i) 完成款項須於完成時或之前支付；及(ii) 完成後調整款項應在完成後支付。有關此等款項進一步詳情載於下文。

完成款項

：「完成款項」相等於根據於完成日期前按照股份購買協議由賣方編製之目標公司估計財務狀況表（「估算完成報表」）之估算購買價。

完成款項將由以下方式支付：

- (a) 賣方向賣方支付之完成金額（如下文所定義）；
- (b) 賣方於二零一六年十二月九日（即自意向書日期起計七個營業日內之其中一日）向賣方律師支付首筆按金加任何應計利息，並由其保管；
- (c) 賣方在簽立股份購買協議（二零一七年三月十七日）時或在簽訂協議後不遲於五個營業日之其中一個，向賣方律師支付後續按金加任何應計利息，並由其保管；
- (d) 買方在完成時支付金額735,000英鎊（即購買底價之1%）至託管賬戶（「保留金額」）；及
- (e) 買方扣起220,000英鎊之金額，用於在完成時支付擔保及彌償保證保險之部分保費。

完成金額經扣除(i)按金（加任何應計利息）；(ii)保留金額；及(iii)於完成時用於支付擔保及彌償保證保險部分保費之220,000英鎊金額後，相等於完成款項餘額。

保留金額

： 買方於完成時應支付保留金額(其構成購買價之一部分)至以託管代理人名義開立的託管賬戶(「**託管賬戶**」)，託管代理人應以信託方式作為利益相關者代買方及賣方持有按金。倘在保留金額發放日期之前之任何時間出現尚未支付之買方確定申索，則訂約方應指示託管代理人向買方或目標公司就該買方確定索賠支付到期金額(倘保留金額不足，則支付餘額)。訂約方應在保留金額發放日期指示託管代理向賣方支付相等於保留金額餘額之款項(扣除於託管賬戶中就未確定申索預留之若干金額，有關未確定申索將按照股份購買協議之條款予以處理。

完成後調整

： 於完成日期起計四十個營業日內，賣方須向買方交付一份根據股份購買協議協定之程序編製之經修訂估算完成報表(「**完成報表**」)。於賣方收到完成報表後四十個營業日內，買方可向賣方發出通知，指對完成報告及完成時資產淨值存有爭議(「**爭議通知**」)，在此情況下，訂約方應致力真誠地商協完成報告。倘在收到爭議通知後十個營業日內(或另行協定之較後日期)未能達成書面共識，仍存爭議之項目應轉交買方和賣方共同委任之專家斷定。

在完成報表獲確定或協定後：

- (a) 倘完成報表所載之實際完成時資產淨值超過估算完成報表所載之估算完成時資產淨值，則買方應向賣方支付超出金額。反之，倘完成報表所載實際完成時資產淨值低於估算完成報表所載之估算完成時資產淨值，賣方應向買方退還差額；
- (b) 倘完成報表所載之實際股東貸款超過估算完成報表所載之估算股東貸款，則買方應向賣方支付超出金額。反之，倘完成報表所載實際股東貸款低於估算完成報表所載之估算股東貸款，賣方應向買方退還差額；
- (c) 倘完成報表所載之實際Santander貸款超過估算完成報表所載之估算Santander貸款，則賣方應向買方支付超出金額。反之，倘完成報表所載實際Santander貸款低於估算完成報表所載之估算Santander貸款，買方應向賣方支付差額；

上述款項之總額稱為「完成後調整」。完成後調整款項須由買方或賣方(視情況而定)於確定或協定完成報表之日期後十個營業日內支付。

完成

: 根據股份購買協議之條款，收購事項預期將於完成日期(即最後條件獲達成當日後第十二個營業日)或股份購買協議之訂約方經書面協定之較後日期完成。

最後截止日期(買方於該日期或之前必須達成或豁免條件)為二零一七年七月十四日。

先決條件

: 收購事項須待買方於最後截止日期或之前達成或豁免以下先決條件方告完成：

(a) 租約持續關連交易獲獨立單位持有人批准(「單位持有人批准條件」)；及

(b) 買方獲得貸款以支付完成款項；及

(c) 各GPKF實體已根據1986年無力償債法令第201條解散(「**GPKF解散條件**」)。

管理人理解，就稅務角度而言，於完成前解散GPKF實體(目前由賣方持有)屬有利之舉。賣方已通知管理人，該程序目前正在進行，預計於二零一七年七月十四日(即達成條件之最後截止日期)完成。

終止

：倘任何條件於最後截止日期或之前不獲達成，股份購買協議會於緊隨最後截止日期後當日立即終止(不包括有關保密、所有權轉讓及繼承人、第三方權利、通知及管轄法律之若干條款，有關條款將繼續對訂約方具約束力)。任何一方均不獲豁免任何條件。

完成須待條件獲達成後方告落實，及任何條件於最後截止日期之前不獲達成，會導致股份購買協議即告終止。此外，概無條件可予以豁免。因此，收購事項未必會進行。春泉產業信託之單位持有人及潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事，如彼等對自身的情況及須採取的行動有任何疑問，建議尋求獨立專業意見。

此外，倘完成因為賣方或買方未能履行其完成責任並無於完成日期落實，已遵守該等責任的一方可選擇透過書面通知另一方，終止股份購買協議。

聲明、保證、承諾及 責任限制

：股份購買協議包含賣方及Hawkeye就(其他包括)賣方、Hawkeye、目標公司、目標公司股份、貸款、目標物業及租約所提出之若干慣常聲明、保證及承諾，均為此性質及規模交易之慣常條款。

股份購買協議規定賣方就任何違反保證之責任限制。賣方就股份購買協議之保證及其他條款所提出之申索之最高責任總額不應超過(i)截至完成日期第一個週年日之期間735,000英鎊；及(ii)於完成日期第一至第七個週年日之期間1英鎊。除非所有申索之責任總額超過735,000英鎊，否則賣方不須就任何不超過50,000英鎊之個別申索(包括根據稅務契諾之任何申索)承擔責任(不包括於完成日期第一個週年日後所作出的稅務申索)。此外，除非買方已在，就根據稅務契諾之一項申索而言，完成日期第七個週年日之前，(儘管如上所述，賣方於第一個週年日後之最高責任總額為1英鎊及因此，實際上於完成日期之第一個週年日後，賣方會根據下文所述之擔保及彌償保證保險作出有關稅務申索)以及就所有其他申索而言)，完成日期第一個週年日之前向賣方發出申索通知，並已於發出通知滿十二個月前就該項申索提起法律訴訟，否則賣方不須就任何申索(包括根據稅務契諾之一項申索)承擔責任。

買方已向兩間信譽良好保險提供商購買擔保及彌償保證保險(「擔保及彌償保證保險」)，涵蓋(其中包括)(i)一般擔保、基本擔保、稅務擔保、稅務契諾及若干稅項減免之回扣；及(ii)目標公司股份所有權及目標物業所有權，於完成起計兩年期間就一般擔保及於完成起計七年期間就基本擔保、稅務擔保、稅務契諾及若干稅項減免之回扣(及就目標公司股份及目標公司之所有權而言屬永久性)提供保障，涵蓋擔保及契諾之擔保及彌償保證保險最高賠償金額合共為7,350,000英鎊(相當於約9,330,000美元)、就涵蓋若干稅項減免之回扣之擔保及彌償保證保險之最高賠償金額合共為1,900,000英鎊(相當於約2,410,000美元)，而涵蓋目標公司股份及目標物業所有權之擔保及彌償保證保險之最高賠償額合共為73,500,000英鎊(相當於約93,350,000美元)。賣方應根據支付完成金額之方式承擔買方應付擔保及彌償保證保險保費220,000英鎊，而買方應承擔餘下保費49,000英鎊。經計及管理人認為屬公平合理之擔保及彌償保證保險及其條款，並已考慮上述擔保及彌償保證保險之限制及不保事項，管理人信納春泉產業信託及單位持有人就擔保及彌償保證保險潛在索賠的整體利益得到充分及充足的保護。

考慮到：(1)賣方作出之聲明和保證(包括上述賣方之責任限制)，管理人經公平磋商後，認為屬公平合理及正常商業條款(就獨立私募股權公司而言)及買方於有關情況下可享有之最佳條款，並符合春泉產業信託及單位持有人之整體利益；(2)賣方為私募股權基金之附屬公司，且並無就股份購買協議項下賣方責任提供擔保；(3)擔保及彌償保證保險及其條款(已考慮其中之限制及不保事項)；(4)保留金額之暫扣；及(5)管理人就目標公司及目標物業之盡職審查之結果令人滿意，管理人信納，就股份購買協議項下潛在申索而言，春泉產業信託及單位持有人之整體利益獲適當及充分保護。

稅項

： 賣方與買方訂立契諾(其中包括)向買方支付相等於：

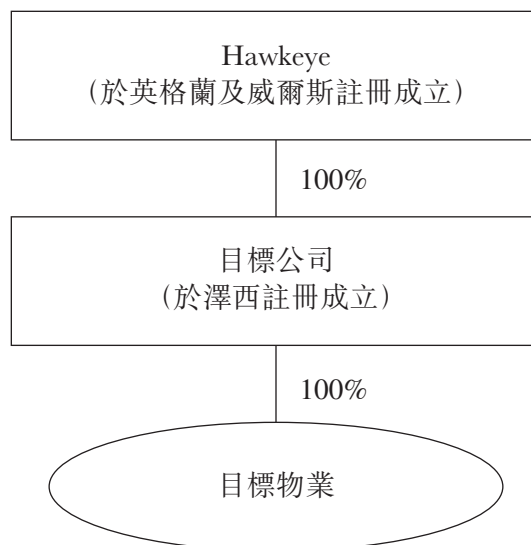
- (a) 目標公司於完成時或之前因發生事件而引起之實際稅項負債，或於完成日期或之前賺取或收取之任何收入或收益；
- (b) 任何認定稅項負債；及，
- (c) 任何合理之第三方成本及買方因上述有關負債而適當招致之開支。

管轄法律

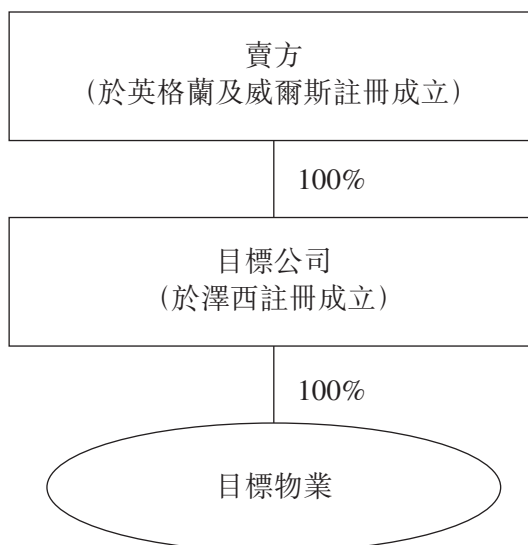
： 股份購買協議受英國法律管轄和詮釋。

1.3. 現時及未來之控股架構

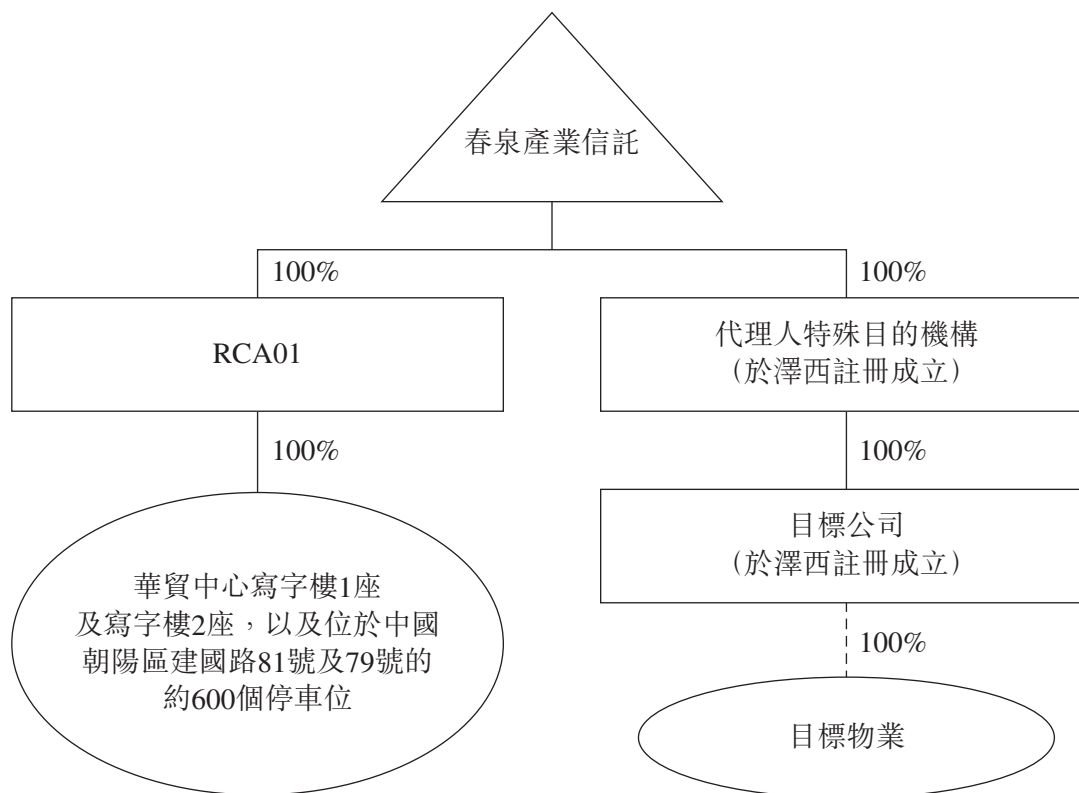
以下圖表顯示目標物業於本公告日期之控股架構：



以下圖表顯示目標物業於緊接完成日期前之控股架構：



於完成後，目標公司將由春泉產業信託全資擁有及控制。以下簡化圖表顯示目標物業於緊隨完成後的控股架構：



1.4. 費用及收費

春泉產業信託就收購事項應付的估計費用及收費總額(「費用及收費總額」)約為2,700,000美元，其中包括：(i)收購費用(即按美元計購買底價735,000英鎊之1%，而假設美元兌英鎊匯率為1.27，則為約933,450美元，惟僅作說明用途)；及(ii)其他收購費用及開支(約1,800,000美元)及受託人額外費用港幣100,000元(相當於約12,853美元)。基本購買價(即73,500,000英鎊或93,345,000美元)另加收費總額及費用(即約2,700,000美元)為約96,100,000美元。

於完成時，管理人根據信託契約將有權收取相等於按美元計購買底價735,000英鎊之1%，而假設美元兌英鎊匯率為1.27，則為約933,450美元(僅作說明用途)(「**收購費用**」)。收購費用將以現金形式向管理人償付。

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、籌辦費用及開支、印花稅及買方所承擔之擔保及彌償保證保險之部份保費)約為1,800,000美元(「**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。

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港幣100,000元(相等於約12,853美元)(「**受託人額外費用**」)。

於完成後，根據信託契約及除就春泉產業信託的現有物業組合應付管理人及受託人的費用外：

- (a) 管理人根據信託契約有權收取目標物業應佔的管理費，其中包括(a)目標物業應佔的存置財產價值每年0.4%的基本費用；及(b)目標物業應佔的物業收入淨額(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) 受託人將收取不多於目標物業應佔的存置財產價值每年0.0175%之費用，而有關費用可根據信託契約不時增加至目標物業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。

2. 目標公司之財務資料

目標公司的財務資料乃根據英國一般公認會計原則編製，內容有關截至二零一五年九月三十日止十四個月期間及截至二零一六年九月三十日止年度的財務資料。

以下數字乃摘錄自賣方所提供目標公司的財務報表，並僅供參考。有關數字並不代表目標公司或目標物業的未來表現：

	截至 二零一六年 九月三十日 止年度 (並未按照 英國一般公認 會計準則審核) 英鎊	截至 二零一五年 九月三十日 止十四個月 (並未按照 英國一般公認 會計準則審核) 英鎊
(1) 收益	4,649,687	3,457,710
(2) 除稅前純利 ⁽¹⁾	2,158,481	-262,086
(3) 除稅後純利 ⁽²⁾	2,274,113	-342,889
(4) 總資產 ⁽³⁾	66,008,073	67,145,735
(5) 資產淨值	<u>1,931,226</u>	<u>-342,887</u>

附註：

1. 二零一六年除稅前純利包括物業管理費用- 64,425英鎊(二零一五年：- 45,870英鎊)、物業收益/(損失) 602,286英鎊(二零一五年：- 218,622英鎊)、借款應付利息- 2,141,383英鎊(二零一五年：- 3,016,810英鎊)。
2. 二零一六年除稅後純利包括過往期間調整而產生的220,664英鎊收益。
3. 該金額包括投資物業之價值，乃按成本62,200,000英鎊列賬，而非於報告日期根據英國公認會計原則重估。

3. 收購事項之融資方式

購買價及費用及開支總額將由春泉產業信託內部資源及一項與一間獨立於春泉產業信託之第三方銀行的約40,000,000英鎊(相當於50,800,000美元)銀行借款提供資金。有關銀行借款應為按公平準則及一般商業條款安排，屬公平合理及符合單位持有人的利益。

管理人目前不打算進行任何對沖或利率掉期交易，但將密切監控貨幣和利率波動對其之影響，並在未來需要時考慮對沖安排。

4. 收購事項之財務影響

與二零一六年六月三十日(如春泉產業信託二零一六年中期報告所披露者)相比，預期收購事項將不會對春泉產業信託的財務狀況造成任何重大影響。

於完成後，根據春泉產業信託於其二零一六年中期報告所披露之未經審核綜合財務狀況，假設(i)春泉產業信託已於二零一七年三月十七日收購目標物業，且其於該日按購買底價估值；及(ii)購買底價為73,500,000英鎊(相當於約93,345,000美元)，並已作出36,100,000英鎊(相當於約45,800,000美元)的調整，春泉產業信託的備考經調整債務對總資產比率預計由約33.2%變更為約37.3%。

5. 英國物業市場及相關規例之概覽

5.1. 英國物業市場

於二零一六年，在七大先進國家當中，英國得享快速經濟增長，表現僅次於德國，錄得國內生產總值按年增長1.8%，即使於脫離歐洲聯盟(脫歐)公投結果之即時影響下，仍能維持升勢。由Markit編製關於製造業之十二月採購經理人指數上升至三十個月以來最高位，即56.1點，高於50點中位線(中位線將行業活動劃分為擴展與收縮)。於服務行業，表現同樣出色，隨著新增訂單數目急速上升，採購經理人指數攀升至56.2。縱觀全球，聯合國會議於二零一六年世界投資報告中將英國評為第十二大外國直接投資接收國，顯示投資者對投資英國資產具有強烈興趣。英國物業市場整體趨勢或取決於現時就新貿易條約進行之磋商性質及進度，及企業與消費者對此作出之一般反應而定，而不同行業對物業之反應亦各有不同。

目標物業之租戶經營輪船及排氣管行業，外部貿易磋商的不確定性對其影響不大，惟當地汽車市場則會對其造成顯著影響。

英國一直為建立品牌享譽全國的快速維修服務網絡方面的先導者，其提供之傳統服務包括基本汽車維護工作，例如更換輪胎、排氣管、電池及制動器。過去十年，快速維修服務網絡開始與特許汽車經銷商網絡直接競爭，特許汽車經銷商網絡提供周全服務，而且法例規定須經過運輸部(Ministry of Transport)測試及進階檢查。與特許汽車經銷商網絡相反，快速維修服務網絡透過塑造提供另一物有所值選擇之觀念以發展業務，同時作為全國品牌，亦為消費者帶來信心。快速維修服務網絡趨向對準車齡三年或以上的層面，以贏取客戶。

英國汽車行業的情況與輪胎及排氣管行業息息相關。英國汽車市場之整體規模於二零一五年增長2.3%。於二零一五年底，行駛英國道路的汽車數目約為37,000,000輛，而平均車齡約為7.5年，縱使車齡為九年或以上之汽車數目約達13,000,000輛。就此，汽車登記數字最近創新高，而英國於二零一五年更錄得2,630,000輛汽車之銷量。

Kwik Fit創立超過45年，於英國市場居領先位置，目前營運範圍遍及英國、蘇格蘭、威爾斯及北愛爾蘭超過600個地點。憑藉在英國領先的市場地位作保證，Kwik Fit租賃的產物均能獲得穩定而長遠之現金流量。

對於傾向擁有穩定現金流量及流動資金之私人投資者而言，輪胎及排氣管產物仍然具有吸引力。此等產物不論個別或以組合形式，均具有活動之二手市場，而經拍賣行發售的情況更為熾烈。因此，頻密且具透明度之交易能帶來更有效的價格發現及為流動資金帶來支持。對於此類產物之擁有人而言，此等拍賣亦提供變現投資之機會。

5.2. 有關房地產的英國相關法律及法規概要

5.2.1. 物業擁有權

土地擁有權不論屬於個人或公司實體，概無國籍限制。在英國，物業可以兩種方式持有，即永久業權及租借業權。永久業權即房地產持有人對房地產所在土地擁有絕對擁有權。租借業權則指房地產持有人對土地擁有佔有及使用權而非土地絕對擁有權。永久業權土地由永久業權人士保留，彼作為業主或出租人授出租約或租賃予非永久業權土地持有人(稱為租戶或承租人)。永久業權當中可授出多種租借業權，從而創造出一連串租約。例如，永久業權持有人可授出總租約予總租戶，而總租戶可授出分租約予分租戶，而分租戶可授出再分租約予再分租戶，如此類推。在蘇格蘭，與永久業權擁有權相當之擁有權為「可繼承」擁有權，在大多數實際情況下，此可被視為與永久業權擁有權相同。

在非常罕有的情況下，英國政府機關可透過向房地產擁有人支付適當金額作為賠償之方式沒收物業。

5.2.2. 土地註冊

英格蘭及威爾士之土地註冊制度由半官方機構英國土地註冊處管理，其於英格蘭及威爾士設有地區辦事處，並根據英國政府授予的法定權力運作。除轉讓超過七年之永久業權土地及租約外，所有有關土地之財務費用都必須登記，以便全面執行。可予註冊的其他產權及利益包括土地權、限制性契諾、地役權、期權及出售合同。

在蘇格蘭，大多數所有權現已於蘇格蘭土地註冊處註冊，蘇格蘭土地註冊處為負責編製及保存各種公共登記冊之非部長級政府部門之一部分。租約所有權的期限必須超過20年，才能在蘇格蘭註冊，因此，僅有在租約期超過20年的情況下，才能對蘇格蘭之租約所有權授予定額收費。其他所有權條件也能夠在蘇格蘭註冊，惟有別於英格蘭的註冊條件(例如不得對蘇格蘭之所有權註冊期權)。

5.2.3. 終止租約

租約各方可磋商正式中斷或終止租約項下之權利，而該等權利可屬於雙方或其中一方之權利。在無任何終止租約之合同權利的情況下，原則上，租戶將無法在合同期限之前終止租約。然而，租客可以接觸業主磋商，透過向業主支付一筆過費用以放棄租約，使租約在期限屆滿前結束。

在英格蘭及威爾斯，在相關租約之條款規限下，倘租客違反契諾或租客破產時，業主可終止或沒收租約。就有關終止而且，具有正式程序可予跟隨，租客或任何其他有關人士(例如分租戶或承按人)均可向法院申請免除沒收。就有關申請而言，法院在決定是否給予有關寬免時，會考慮各方之相對優點及商業利益。

在蘇格蘭，租約「無效撤銷」之影響與英格蘭之沒收相同—即租約權益被終止且其任何擔保之價值經已喪失。蘇格蘭之一般法律並無規定分租戶或租戶權益之任何抵押之持有人自動享有免除無效撤銷訴訟之法律上或衡平法上的權利，而蘇格蘭法院並無英國法院的衡平法司法管轄權。就需要保障之分租戶或抵押持有人而言，業主必須作出直接合約承諾。

5.2.4. 租戶在續約方面之保障

根據一九五四年業主與租客法令(「一九五四年法令」)之條文，英格蘭及威爾斯之商用或商業租約租戶有權在初始租約授出的原有年期結束時要求重續租約。業主可以反對重續，惟必須向法院證明，且法院信納根據某些法定例外情況(例如業主打算於租期完結時拆卸或重建物業或作自身業務用途佔用物業)，有關重續不應獲批。

各方可自由磋商重續租約之條款。然而，倘未能協定重續租約之租金、租期或任何其他條款，任何一方都可向法院提出申請。法院有權命令授出新租約及酌情決定租約條款，並必須考慮在所有情況下均屬合理。法院通常會按與原租約大致相同之條款指示以當時的市場租金重續租約，租期最長為15年。

或者，租約各方可協定剔除一九五四年法令所賦予的使用權保障擔保。倘協定剔除有關擔保，業主並無責任重續租約，租約將在其租期結束時屆滿。根據一九五四年法令，只要各方並無剔除任何重續租約中一九五四年法令項下之法定權利，商業租約可無限次續約。

一九五四年法令並不適用於蘇格蘭。在所有情況下(在有限的情況下，零售店除外)，除非各方另有合同約定，租戶並無法定權利續約，而其租約將在合同期限結束時完結。任何一方仍須作出正式通知，惟在並無其他協定／行動的情況下，任何一方未能送達通知，即租約將按相同之條款及條件(包括租金)延續最多一年。任何一方需要再次通知，倘未能發出通知，則租約將再次按每年滾動方式持有，直至任何一方送達通知為止。

5.2.5 租金收取及批授許可證規定

租金乃依據相關付款條款，透過向承租人出具發票之方式收取，而在此情況下，租金每季度到期支付。租賃按金不適用於此情況，此乃由於訂約方已同意，擔保人(即承租人之母公司)應擔保租約項下之租金責任。此外，承租人須就其於目標物業之營運取得所需許可證。

5.3. 稅項事宜

5.3.1. 英國

根據管理人所得到的合資格稅務建議，目標公司須按其淨租金收入按稅率20%繳納之英國所得稅。目標公司之淨租金收入包括其總租金收入扣除可扣減項目(包括可扣減利息費用)。向作為英國以外司法權區稅務居民之業主繳交租金之英國房地產租戶必須就非英國居民業主所得稅負債的總租金中預扣20%。然而，由於目標公司獲准加入英國稅務局之非居民業主計劃，其有權收取(而其租戶及／或物業管理人已按指示支付)租金總額。目標公司須就有關已獲行使課稅選擇權之投資組合物業收取租金之英國增值稅作出解釋。目標公司之應付利息將不會受英國利息預扣稅的規限，惟前提是該利息並無英國來源。於代理人特殊目的機構收購目標公司時並毋須繳付英國印花稅。根據現行法律，目標公司無須就出售任何投資組合物業產生的任何資本收益繳納英國稅項。

5.3.2. 澤西

根據管理人所得到的合資格稅務建議，作為澤西之稅務居民，目標公司及代理人特殊目的機構各自須按照其收入及收益按稅率0%繳納澤西稅項。澤西並無對向非澤西稅務居民收款人支付之股息或利息徵收預扣稅；因此，目標公司及／或代理人特殊目的機構支付之股息及利息將毋須繳納任何澤西預扣稅。於代理人特殊目的機構收購目標公司時並毋須繳付澤西印花稅。將目標公司及代理人特殊目的機構自任何保留盈利撥付之股息自澤西匯款至香港不會遇到法律障礙，惟該匯款須根據澤西之相關外國投資、稅項及外匯法例與規例及法律作出。

5.4. 有關投資海外物業的專業知識及風險管理系統

於完成後，目標公司將繼續委聘Montagu Evans LLP(目標物業目前的物業管理人及春泉產業信託之獨立第三方)提供有關目標物業的物業管理服務。提供的物業管理服務將包括有關(其中包括)收取租金及支付支出開銷、考察物業組合、監察出租人及承租人於租約項下的責任、與法定實體聯繫、監控健康及安全事宜以遵守法例、管理保險以及在有需要及協定時提供資產管理服務(包括有關磋商租金檢討及重續租約的服務)的常規服務。

6. 進行收購事項之理由及裨益

管理人認為，收購事項之主要裨益如下：

6.1. 在中國以外地區擴展業務及使物業投資組合更加多元化

由於不同司法管轄區之房地產市場經歷不同空置率及租金增長周期，地理上分散之投資組合將為春泉產業信託提供更穩定租金收入水平，從而提高春泉產業信託為單位持有人提供穩定及可持續分派之能力。此外，地理上分散之投資組合將不易受因任何特定市場之政治和經濟條件而可能引致之任何不利變動影響。

收購事項促進春泉產業信託現有投資組合的地區多元化，為收購事項於中國境外的首個收購項目。春泉產業信託現有投資組合中的兩項高級辦公室物業按照策略設於中國北京的中央商務區，自春泉產業信託自二零一三年上市以來入住率甚高，春泉產業信託之經營表現很大程度上取決於中國經濟周期。目標物業包括位於英國各地84項商業物業，廣闊世界第五大國家經濟體之地理分佈。

目標物業擁有總內部建築面積505,381平方呎。因收購事項而擴大之資產規模將擴大潛在投資者基礎，確定春泉產業信託之更高估值參數。

6.2. 收購受與優質租戶之長期租約限制之收購物業事項與春泉產業信託的投資目標及增長策略一致

管理人為春泉產業信託制定的主要投資策略，為投資於全球各地可賺取收入的優質房地產。目標物業根據長期租約租賃予一名信譽良好的承租人，餘下年期為十五年(除其中一份租約的餘下年期為七年)，而承租人有權重續額外15年。租約下之租金須遵守每五年一次之市值租金檢討機制，在此機制下，租金僅會向上調整。租約項下的租賃責任由承租人母公司Kwik-Fit Holdings Limited(為伊藤忠商事株式會社的間接全資附屬公司)擔保。伊藤忠商事株式會社為目前於大阪證券交易所及東京證券交易所上市的環球貿易公司，其於二零一六年三月三十一日的資產總值為80,364億日元。因此，春泉產業信託的租金收入得以保證及保障。管理人相信，收購事項將為春泉產業信託提供穩定、具吸引力及長期的租金收入來源，符合春泉產業信託的投資目標及增長策略。

7. 有關英國物業市場及收購事項的主要風險

7.1. 有關投資英國物業市場的風險

7.1.1. 營運及管理風險

春泉產業信託在管理目標物業時可能面臨更大營運風險，目標物業遠離管理人於香港的辦事處。該等營運風險或會因與海外代理及管理公司溝通有誤而引致。有關風險可能因此為春泉產業信託及管理人於中國以外的首項投資而加劇。

7.1.2. 因脫歐而產生的風險

英國於二零一六年六月二十三日舉行公投，大部分選民投票支持英國脫離歐盟（「脫歐」）。預期將開展磋商，以決定英國與歐盟的關係之未來條款，包括（其中包括）英國與歐盟之間的貿易條款。

脫歐的影響將視乎英國訂立以於過渡期或更為長遠地保留於歐盟市場之任何協議。脫歐可能（其中包括）(a) 導致英國的物業價格更為波動；(b) 對英鎊兌港元的匯率及利率構成負面影響，導致目標公司的盈利能力及目標公司對春泉產業信託的貢獻下降；及(c) 影響承租人支付租金的能力及對春泉產業信託的租金收入來源構成負面影響。

此外，蘇格蘭政府提及就脫歐尋求第二次獨立公投的可能性。此公投是否或何時舉行及倘公投結果為贊成蘇格蘭獨立於英國的影響均是未知之數。

7.1.3. 恐怖襲擊風險

英國或會成為恐怖襲擊目標，此可能會對英國的旅遊業及經濟造成重大影響。

7.1.4. 對沖成本

視乎成本及當時現行情況，春泉產業信託或會進行對沖交易，將匯率風險降至最低。概無保證任何對沖安排將全面及有效消除有關風險，且可能產生額外費用。

7.1.5. 政治風險

春泉產業信託可能在英國面臨政治風險，如投資回報或會因該國信貸評級可能下調、政策變動導致資產沒收、利潤匯回境內及股息分派的限制而蒙受損失的風險。

7.1.6. 外國投資監管控制風險

春泉產業信託可能受制於英國就外商投資房地產業而加大的監管控制措施。

7.1.7. 稅項及物業法

英國稅項及物業法以及有關外國投資者權利及進行投資時所透過實體的權利的法律的變動可能突然變得不清晰。日後如若上調轉讓稅，亦可能會對目標物業價值產生直接影響，並可能影響日後投資者對物業投資市場作為資產類別的看法。

7.1.8. 貨幣及其他經濟政策變動風險

宏觀及微觀經濟環境的變動，會對物業價值造成直接影響，尤其是貨幣市場及／或競爭機會數量的任何變動。特別是，市場當前普遍預期以外的任何利率變動，可能會對相關價值造成不利影響。英國不時的貨幣及其他經濟政策變動，亦可能會對相關物業市場造成影響。

7.1.9. 市場及價格風險

春泉產業信託在英國可能承受投資於工業、零售及／或商業物業特有的市場風險，包括物業價格可能大幅波動的風險及經濟周期。作為一項資產類別，物業並非同質產品，定價向來與相關可資比較交易的過往記錄掛鈎。倘缺乏過往記錄，加上流動性問題，或會對資產定價造成負面影響。

經考慮上述與投資於英國物業市場相關的風險，管理人確認，其預期收購事項不會導致春泉產業信託的整體風險情況出現重大變化。

7.2 有關收購事項的風險

7.2.1. 春泉產業信託並無悠久的經營歷史，其物業組合包括位於中國海外的非辦公室商業物業

春泉產業信託目前的組合包括位於中國北京的北京華貿中心第一座辦公大樓及第二座辦公大樓的所有辦公室樓層。收購位於英國的非辦公室商業物業的目標物業意味春泉產業信託於中國海外的第一項收購。由於春泉產業信託並無悠久的經營歷史或管理中國境外的非辦公室商業物業的經驗，概不能對春泉產業信託於完成後的表現作出保證。管理人於管理辦公室物業的經驗、技能及專業知識可能未能直接適用於管理非辦公室商業物業(例如目標物業)。鑒於中國及英國的經濟狀況、當地物業市場狀況及物業價值以及租金比率有所差異，概不能保證管理人將能成功管理目標物業。此外，非辦公室商業物業於維修及保養時可能需要較高水平的資本開支，因此，春泉產業信託的業務、財務狀況及經營業績。

7.2.2. 所有目標物業均出租予一名承租人

所有目標物業均已租予一名承租人，該名承租人以品牌「Kwik-Fit」於有關物業經營汽車服務中心。除一項租約外，所有該等租約的餘下年期均為本公告日期起計15年。因此，Kwik-Fit業務及財務表現因汽車服務業務分部競爭加劇及客戶行為及消費改變等因素而放緩可能影響春泉產業信託收取租金收入的能力，並對春泉產業信託的經營業績、財務狀況及日後分派水平構成重大不利影響。

7.2.3. 春泉產業信託可能未能於總租約屆滿時就若干目標物業重續相關租約

誠如本公告所披露，目標公司根據相關主租約創設的租賃物業持有目標物業。該等主租約將於各自的屆滿日期屆滿。預期春泉產業信託透過目標公司將於有關租約屆滿前與業主磋商重續主租約。然而，概不能保證春泉產業信託將能於屆滿時重續該等主租約及於各自的屆滿日期後繼續擁有該等目標物業的擁有權。於該等情況下，目標集團的業務營運、春泉產業信託的財務狀況、經營業績、現金流量及分派水平可能受到重大不利影響。

7.2.4. 賣方未能履行股份購買協議項下之責任可能對春泉產業信託的經營產生重大不利影響

根據股份購買協議，賣方須為買方遵守若干義務，且於完成後繼續履行，包括(其中包括)以下義務(「持續責任」)，(a)支付根據股份購買協議所述之調整機制可能應付買方之款項；及(b)就根據股份買賣協議對賣方所提出之任何擔保或彌償申索向買方作出補償。

有關持續責任之進一步說明，請參閱本公告第1.2節「股份購買協議」一節。賣方未能履行任何持續責任可能對春泉產業信託之經營產生重大不利影響。

管理人知悉賣方為一私募股權基金之附屬公司，故倘賣方未能履行其任何持續責任，即使保留金額將根據股份買賣協議由買方扣留以減輕有關風險，但實際上仍限制了買方對賣方作出之申索。

由於擔保及彌償保證保險之保障範圍並未完全反映股份購買協議項下的保障範圍，因此即使根據股份購買協議該等申索在技術上可予以追討，但仍有可能無法根據擔保及彌償保證保險提出申索。

此外，如本公告第1.2節「股份購買協議」一節所披露，根據擔保及彌償保證保險，保險提供商分別就涵蓋擔保及契諾之擔保及彌償保證保險以及就涵蓋目標公司股份及目標公司所有權之擔保及彌償保證保險承擔之最高總責任不會超過上限7,350,000英鎊以及73,500,000英鎊。就任何擔保及契諾根據擔保及彌償保證保險提出之任何申索將受最低門檻50,000英鎊(相當於約63,500美元)所限。因此，不能就低於此門檻的金額向賣方申索。

7.3 其他風險

7.3.1 春泉產業信託可能因物業投資缺乏流動性而受到不利影響

物業投資相對缺乏流動性，特別是高價值物業的投資，例如春泉產業信託已經投資或有意投資的該等物業(包括目標物業)。資產缺乏流動性或會令春泉產業信託無法因應經濟、物業市場或其他情況的轉變，改變物業組合或將其資產部分變現。例如，春泉產業信託或未能於短時間內出售其資產變現，又或被迫同意大幅調低資產的價格，以求盡快出售有關資產。該等因素可能對春泉產業信託構成不利影響，並導致重大虧損。

7.3.2 於亞洲境外投資的一般風險

亞洲以外之投資(例如收購事項)可能涉及有關財務及營運事宜之風險。例如，英國政府在極少數情況下可就目標物業發出強制收購令，而向春泉產業信託支付之補償金額可能低於春泉產業信託就該等物業已支付之價格。亦請參閱春泉產業信託日期為二零一五年四月十六日的通函第43頁及第44頁，當中載有適用於亞洲境外投資的財務及營運風險列表。

經計及上述有關投資英國物業市場的風險，管理人確認收購事項預期將不會對春泉產業信託的整體風險組合構成重大變動。

8. 租約持續關連交易及租約持續關連交易豁免申請

8.1. 租約持續關連交易

各目標物業須遵守目標公司(作為出租人)及承租人(因作為管理人之聯營公司伊藤忠商事株式會社之間接全資附屬公司而成為春泉產業信託之關連人士)之一份長期租約。於收購事項完成後，有關租約將由春泉產業信託(因收購目標公司)承擔，因此，屆時租約項下交易將成為春泉產業信託之持續關連方交易(「租約持續關連交易」)

8.2. 持續關連交易豁免申請及獨立單位持有人批准

管理人已向證監會申請一項豁免(「持續關連交易豁免申請」)，以豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第八章項下有關租約持續關連交易之披露及單位持有人之批准規定。該豁免僅在完成後方獲授予，惟須事先取得獨立單位持有人批准租約持續關連交易。有關租約之進一步詳情，請參閱本公告第1.1節「有關目標物業之資料」一節。

獨立單位持有人批准租約持續關連交易(其為收購事項之一部分)為股份購買協議項下其中一項先決條件。管理人將在於二零一七年五月二十五日舉行之股東特別大會上尋求有關批准。

8.3. 豁免條件

管理人已根據以下豁免條款及條件作出租約持續關連交易豁免申請：

(a) 豁免期

所申請租約持續關連交易豁免申請之豁免期為各租約自春泉產業信託承擔該租約之日期(即完成日期)起至該租約之終止日期止期間。倘租約獲重續，則終止日期將為最終額外租期之到期日。

(b) 獨立單位持有人之正式批准

獨立單位持有人正式批准及通過特別大會通告所載之批准租約持續關連交易之普通決議案，且並無作出任何重大修訂。

(c) 不存在重大變動

春泉產業信託或代表春泉產業信託在未取得獨立單位持有人以普通決議案的方式批准之情況下，不得對任何租約條款及條件項下之關連人士之任何權利及義務作出任何重大變動或豁免或寬免。

(d) 報告及業績公告之披露

租約持續關連交易之詳情將根據房地產投資信託基金守則第8.14條之規定於春泉產業信託之半年度及年度報告及業績公告中披露。

(e) 遵守房地產投資信託基金守則第10章

管理人須確保遵守房地產投資信託基金守則第10章項下的任何適用披露規定。倘出現(包括但不限於)以下情況，管理人應盡快以刊發公告形式通知單位持有人任何使其能對春泉產業信託處境作出評估之必要資料：(i)根據擔保人提供之擔保作出任何付款；(ii)延期或延遲支付租約所指明之損害或補償款項；(iii)根據租約進行之租金檢討以及由相關租約訂約方協定或由獨立專業物業估值師釐定之市值租金詳情；及(iv)任何租約條款之違反事宜。

(f) 核數師審核程序

就每一個相關財務期間而言，管理人須委聘並協定由春泉產業信託之核數師對所有租約持續關連交易進行若干審閱程序。核數師其後須根據彼等所進行的工作向管理人匯報實際結果(並向證監會提供有關報告的副本)，以確認全部該等租約持續關連交易是否：

(i) 已獲董事會批准(包括全體獨立非執行董事的批准)；及

(ii) 按照協議條款及管理人的內部程序進行規管有關交易。

(g) 由獨立非執行董事審閱

獨立非執行董事須每年審閱相關租約持續關連交易，並於春泉產業信託的年度報告中確認於相關財政期間進行之該等交易是否：

(i) 於春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行；

(ii) 按照正常商業條款(如有可資比較交易)或(如無足夠可資比較交易以判斷其是否正常商業條款)對春泉產業信託而言不遜於獨立第三方提供或享有(視情況而定)之條款進行；及

(iii) 按照相關協議條款及管理人之內部程序進行規管有關交易(如有)及公平合理之條款進行，且符合單位持有人的整體利益。

(h) 查閱賬冊及記錄

管理人須允許並須促使相關租約持續關連交易之對手允許春泉產業信託之核數師就對交易作出報告而充份查閱其記錄。

(i) 通知證監會

倘管理人知悉或有理由相信春泉產業信託之核數師及／或獨立非執行董事將無法確認上文(f)及或(g)所載事宜，則須迅速知會證監會並刊發公佈。

(j) 房地產投資信託基金守則第8.14條

如相關租約持續關連交易之條款有任何重大變動，或房地產投資信託基金守則其後有任何更改，因而可能施加更嚴格的披露及／或單位持有人批准規定，則管理人須遵守房地產投資信託基金守則第8.14條下之所有規定。

8.4. 董事會之意見

董事會(包括全體獨立非執行董事)確認，其認為：

租約持續關連交易整體：(a)於春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行以及符合春泉產業信託的投資目標及策略；及(b)按照按公平基準訂立的正常商業條款進行，並就春泉產業信託及獨立單位持有人而言屬公平合理，且符合春泉產業信託及獨立單位持有人之整體利益。

8.5. 專家及顧問之意見

有關獨立財務顧問就租約持續關連交易所提之意見詳情，連同考慮之主要因素以及達致有關意見之假設及理由，載於租約持續關連交易通函內。租約持續關連交易通函亦載有有關獨立董事委員會及受託人就租約持續關連交易所提之意見。

9. 房地產投資信託基金守則涵義及批准規定

9.1. 收購事項

購買底價總額以及總費用及收費相當於：(a)春泉產業信託總市值(按春泉產業信託於緊接本公告日期前五個營業日在聯交所所報平均收市價計算)約20.0%。購買底價亦並無超過春泉產業信託的二零一六年中期報告所載春泉產業信託於二零一六年六月三十日的資產總值的15%。目標物業的購買底價佔春泉產業信託於二零一六年六月三十日總資產值約6.5%。

產業信託管理人信納，根據房地產投資信託基金守則，收購事項毋須獲得單位持有人批准。

9.2. 交易對手之獨立性

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，託管代理、目標公司、賣方、Abbey National Treasury Services plc及彼等各自的最終實益擁有人均為春泉產業信託的獨立第三方。因此，根據房地產投資信託基金守則，收購事項、訂立股份買賣協議、其項下擬進行交易以及就收購事項擬進行的其他交易(除春泉產業信託於收購事項完成後將承擔的該等租約外)概不構成春泉產業信託的關連人士交易。

9.3. 租約持續關連交易

承租人為伊藤忠商事株式會社的間接全資附屬公司。伊藤忠商事株式會社持有Mercuria Investment已發行股本總額約23.0%，其繼而持有管理人已發行股本總額90.2%。因此，承租人、Mercuria Investment及伊藤忠商事株式會社為管理人的聯營公司，並為春泉產業信託的關連人士。由於承租人為該等租約的訂約方，該等租約項下擬進行的交易根據房地產投資信託基金守則第8.5條構成關連人士交易。由於該等租約項下於年期內應付的租金總額可能主要因該等租約的年期而超過春泉產業信託於二零一六年六月三十日的資產淨值之5%，根據房地產投資信託基金守則第8.11條，租約持續關連人士交易須以普通決議案方式獲得獨立單位持有人批准。誠如上文第1.2節所述，租約持續關連人士交易的單位持有人批准(為收購事項之一部分)為其中一項條件，倘未能獲得有關批准，收購事項將不會進行。

9.4. 投票限制

房地產投資信託基金守則第8.11及9.9(f)條訂明，倘有單位持有人於提呈大會以供批准之決議案中擁有重大權益，而該權益為有別於所有其他單位持有人的權益，則該單位持有人須放棄投票。再者，根據信託契約附表1第3.2段，倘有單位持有人於提呈大會以供批准之決議案中擁有重大權益，而該權益為有別於其他單位持有人的權益，則該單位持有人將不得就其基金單位投票或不得被計入大會之法定人數內。

承租人(作為租約持續關連交易之訂約方)於批准租約持續關連交易之普通決議案中擁有重大權益或被視為擁有重大權益。因此，管理人在確保伊藤忠關連人士組須放棄就該等普通決議案投票。Mercuria Investment亦被視為於同一普通決議案中擁有重大權益或被視為擁有重大權益，因此，Mercuria Investment已同意放棄，並促使管理人關連人士組放棄就該普通決議案投票。根據Mercuria Investment與RCA Fund(透過其普通合夥人RCAC行事)訂立之管理協議，管理人關連人士組須包括(其中包括)由Mercuria Investment管理之RCA Fund。

據管理人知悉，於最後可行日期，上文所述須放棄投票之人士於412,668,940基金單位擁有權益或被視為擁有權益，約佔已發行基金單位約36.5%。

於最後可行日期，據管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人認為並無其他單位持有人須於特別大會上就有關租約持續關連交易之特別大會決議案放棄投票。

10. 董事會對收購事項之意見

董事會(包括全體獨立非執行董事)信納，收購事項、訂立股份買賣協議、其項下擬進行交易及就收購事項擬進行的其他交易乃於春泉產業信託一般業務過程中按正常商業條款以公平基準訂立、對春泉產業信託及單位持有人而言屬公平合理，且符合春泉產業信託及其單位持有人的整體最佳利益。此外，董事會(包括全體獨立非執行董事)信納：(i)收購事項、訂立股份買賣協議、其項下擬進行交易以及就收購事項擬進行的其他交易與春泉產業信託的投資政策一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(ii)除上文第11節所指的單位持有人批准外，根據房地產投資信託基金守則或信託契約，收購事項、訂立股份買賣協議、其項下擬進行交易以及就收購事項擬進行的其他交易毋須經基金單位持有人批准。

11. 管理人就收購事項作出之確認

管理人已對目標物業及目標公司進行盡職調查，並對調查結果感到滿意，且並無發現任何重大異常情況或違規事項。該盡職調查已按房地產投資信託基金守則及管理人之遵例手冊以及房地產投資信託基金守則所載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之相關條文展開。

管理人確認，已就收購事項遵守房地產投資信託基金守則所載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。經計及(其中包括)目標物業的性質、該等租約的年期及其他條款及將由目標物業的目前物業管理人 Montague Evans LLP 提供的物業管理服務之持續性管理人亦確認，其具備所需能力、經驗及有效的內部控制及風險管理系統，以投資及管理該等目標物業，不論其於英國的位置。

基於管理人及其法律顧問進行有關英國及蘇格蘭法律的盡職審查，管理人信納，目標公司為目標目標的登記持有人，並可合法佔用、使用、出租及轉讓目標物業，惟須受任何按揭押記、租賃權益、佔用權利及影響目標物業之凌駕性權益的規限，倘物業屬租借業權，處置該物業的權利則將受到持有目標物業所依據的任何租賃條款約束。管理人亦信納，春泉產業信託(透過目標公司)將(i)於緊隨完成後持有目標物業的良好可銷售法定及實益業權；及(ii)能夠出售目標集團。

基於管理人及其法律顧問進行有關英國及蘇格蘭法律的盡職審查及鑒於目標物業不須遵守任何擁有人受規限有關第三方控制於目標物業之房地產管理職能之總協議，而管理人在英國和蘇格蘭法律或法規允許的範圍內對目標物業之物業管理有自主權及影響力。因此，管理人信納春泉產業信託擁有對目標物業的大多數所有權及控制權。

12. 受託人對收購事項的意見

根據及僅依賴：(1)董事會的意見；(2)獨立財務顧問之意見；及(3)管理人向受託人提供的資料及確認(以及經考慮其於信託契約及房地產投資信託基金守則項下的責任後)，受託人對收購事項訂立股份買賣協議及其項下擬進行交易並無異議。此外，受託人信納：(i)收購事項、訂立股份買賣協議及其項下擬進行交易與春泉產業信託的投資政策一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(ii)除上文第11節所指的單位持有人批准外，根據房地產投資信託基金守則或信託契約，收購事項、訂立股份買賣協議及其項下擬進行交易無須經基金單位持有人批准。

13. 有關春泉產業信託、賣方、HAWKEYE、承租人、擔保人及伊藤忠商事株式会社

春泉產業信託為集體投資計劃，構成一項基金單位信託，並根據證券及期貨條例第104條獲認可且受不時適用的條件所規限，其基金單位乃於聯交所上市。

Hawkeye為一間於澤西註冊成立及登記的公司，於本公告日期直接全資擁有目標公司，而目標公司持有目標物業。賣方為根據英格蘭及威爾斯法律註冊成立及登記之有限責任合夥，於緊接完成前直接全資擁有目標物業。Hawkeye及賣方為投資控股公司及主要從事投資及資產管理。目標公司為於澤西註冊成立之私人有限公司及獨立第三方，除持有目標物業外，並無從事任何其他業務，現時亦無聘用任何僱員。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方、Hawkeye及彼等最終實益擁有人均為春泉產業信託之獨立第三方。

承租人為於英國經營超過600間快速配件及汽車零件更換中心的私營公司，並擁有超過200架流動換輪胎貨車。其主要從事汽車服務及汽車零件(例如輪胎、制動器、排氣及空調)以及為車輛提供英國相關法律要求的安全測試。承租人由擔保人全資擁有，而擔保人由伊藤忠商事株式會社間接全資擁有。伊藤忠商事株式會社為一間環球貿易公司，目前於大阪證券交易所及東京證券交易所上市。承租人、擔保人及伊藤忠商事株式會社均為春泉產業信託的關連人士。

14. 進一步公告及租約持續關連交易通函

管理人將根據房地產投資信託基金守則之所有適用規定於適當時候(包括完成及確定完成後調整時)刊發有關收購事項之進一步公告。

載有(其中包括)：(1)致單位持有人之董事會函件，當中載有租約持續關連交易及租約持續關連交易豁免申請之資料；(2)致獨立單位持有人之獨立董事委員會函件；(3)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之意見函件；及(4)特別大會通告之租約持續關連交易通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

如單位持有人於本公告日期起計一個星期內尚未收到租約持續關連交易通函，可於春泉產業信託之香港基金登記處香港中央證券登記有限公司取得有關通函，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4段而作出。

釋義

於本公告內，除文意另有所指外，以下詞彙具備下列涵義：

「一九五四年法令」	指	具有第5.2.4節「租戶在續約方面之保障」一節所賦予該詞之涵義
「收購事項」	指	建議根據股份購買協議收購目標公司股份
「收購費用」	指	具有第1.4節「費用及收費」一節所賦予該詞之涵義
「評估價值」	指	由獨立物業估值師及春泉產業信託之主要估值師萊坊測計師行有限公司評估目標物業於二零一七年三月十七日之價值，即73,566,000英鎊(相當於約93,428,820美元)
「購買底價」	指	73,500,000英鎊
「董事會」	指	董事會
「脫歐」	指	具有第7.1.2節「因脫歐而產生的風險」一節所賦予該詞之涵義
「營業日」	指	倫敦市結算銀行正常開門營業之任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「完成」	指	根據股份購買協議完成收購事項
「完成日期」	指	最後一項條件獲達成當日後之第十二個營業日(或訂約方可能書面協定之其他較後日期)

「完成時資產淨值」	指	目標公司於完成日期之資產淨值
「完成款項」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義
「完成報表」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義
「完成金額」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義
「條件」	指	完成之先決條件，更多詳情載於第1.2節「股份購買協議」一節
「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
「持續責任」	指	具有第7.2.4節「有關收購事項之主要風險—收購事項附有之風險—賣方未能履行股份購買協議項下之責任可能對春泉產業信託的經營產生重大不利影響」一節所賦予該詞之涵義
「按金」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義
「存置財產」	指	春泉產業信託之所有資產，包括信託契約之信託當時持有或被視為持有所有其已授權投資(定義見信託契約)及發行基金單位所得認購款項所產生之任何利息
「董事」	指	管理人的董事
「爭議通知」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義

「特別大會」	指	特別大會通告所召開及提述之單位持有人特別大會，以酌情批准租約持續關連交易
「特別大會通告」	指	租約持續關連交易通函所載有關特別大會之通告，以考慮及酌情批准租約持續關連交易
「託管賬戶」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義
「託管代理」	指	The Law Debenture Trust p.l.c.，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為一名春泉產業信託之獨立第三方。
「估算完成時資產淨值」	指	估算完成報表所述目標公司之資產淨值
「估算完成報表」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義
「已作排除資產」	指	除若干預付款項、銀行現金及於Montagu Evans客戶賬戶持有金額外之所有資產
「專家」	指	在英國及澤西於國際公認特許會計師樓處理有關種類爭議具有合適經驗之獨立人士(彼及其均獨立於訂約方)
「後續按金」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義
「額外租約」	指	具有第1.1節「有關目標物業之資料」一節所賦予該詞之涵義
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣

「GPKF解散條件」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義
「GPKF實體」	指	GPKF 1 Limited、GPKF 2 Limited、GPKF 3 Limited、GPKF 4 Limited、GPKF 5 Limited及GPKF 6 Limited之統稱，均為賣方現時之全資附屬公司
「擔保人」	指	Kwik-Fit Holdings Limited，為承租人之母公司及伊藤忠商事株式會社之間接全資附屬公司
「Hawkeye」	指	Hawkeye Oval Holdco III Limited，於澤西註冊成立及登記之公司，為目標公司股份之唯一擁有人，其就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為獨立第三方
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會成立之獨立委員會，以就租約持續關連交易向獨立單位持有人提供意見，由管理人全體獨立非執行董事馬世民先生、丘立平先生及林耀堅先生組成
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，且已獲委任作為獨立財務顧問，就租約持續關連交易向獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人提供意見
「獨立單位持有人」	指	房地產投資信託基金守則第8.11段定義所指，於相關決議案擁有重大權益者及於特別大會上擁有投票權者以外的單位持有人，

「首筆按金」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義
「伊斯靈頓總租約」	指	具有第1.1節「有關目標物業之資料」一節所賦予該詞之涵義
「伊斯靈頓目標物業」	指	具有第1.1節「有關目標物業之資料」一節所賦予該詞之涵義
「伊藤忠關連人士組」	指	承租人以及承租人之控股實體、控股公司、附屬公司及聯營公司，具有房地產投資信託基金守則賦予之涵義
「最後可行日期」	指	二零一七年三月十七日，即刊印租約持續關連交易通函前最後可行日期，以確定其中所載之若干資料
「租約」	指	目標物業須遵守之長期租約，各自為一項「租約」
「租約持續關連交易」	指	具有第11節「房地產投資信託基金守則涵義」一節所賦予該詞之涵義
「租約持續關連交易通函」	指	管理人將發行有關(其中包括)租約持續關連交易及租約持續關連交易豁免申請之通函
「租約持續關連交易豁免申請」	指	具有第8.2節「租約持續關連交易豁免申請及獨立單位持有人批准」一節所賦予該詞之涵義
「承租人」	指	Kwik-Fit(GB)Limited，為伊藤忠商事株式會社之間接全資附屬公司及春泉信託投資之關連人士
「意向書」	指	管理人與賣方訂立日期為二零一六年十二月六日有關收購事項之意向書
「貸款」	指	Santander貸款及股東貸款之統稱

「最後截止日期」	指	二零一七年七月十四日
「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)，於香港法例下註冊之公司
「管理人關連人士組」	指	管理人以及管理人之控股實體、控股公司、附屬公司及聯營公司，具有房地產投資信託基金守則賦予之涵義，以及管理人之董事、高級行政人員、高級人員以及彼等之聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)，定義見要約通函
「Mercuria Investment」	指	Mercuria Investment Co., Limited
「資產淨值」	指	資產淨值(扣除已支付之中期分派)
「物業收入淨額」	指	有關任何期間之所有應計收入，或因春泉產業信託於該期間之房地產之擁有權或租約減去春泉產業信託賬目產生之所有成本及開支後之收入，或春泉產業信託之SPV於該期間於春泉產業信託所持有之房地產之擁有權、營運、維護、管理及營銷應佔之收入
「代理人特殊目的機構」	指	春泉產業信託將於澤西註冊成立之SPV，以買方之代名人持有目標公司股份
「要約通函」	指	春泉產業信託向單位持有人寄發日期為二零一三年十一月二十五日之要約通函，內容有關首次公開發行單位
「普通決議案」	指	於根據信託契約之條文正式召開及舉行的單位持有人會議上通過，並由在場有權親自或委派代表投票的單位持有人以簡單大多數票之投票方式表決通過之決議案

「其他收購費用及開支」	指	具有第1.4節「費用及開支」一節所賦予該詞之涵義
「訂約方」	指	股份購買協議之訂約方，各自為一「訂約方」
「完成後調整」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「購買價」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義
「買方」	指	受託人(以春泉產業信託受託人身份)
「買方確定申索」	指	買方就違反股份購買協議項下之保證或稅務契諾作出之申索，據此，有關金融已經結付或協定由買方及目標公司結欠
「RCA01」	指	於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，並為春泉產業信託全資擁有之SPV
「RCA Fund」	指	RCA Fund 01, L.P.，於二零零六年三月三日於開曼群島註冊之獲豁免有限合夥公司，其有限責任合夥人具有有限責任，根據房地產投資信託基金守則為春泉產業信託的重大持有人
「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，經當時修訂、補充或以其他方式修改
「保留金額」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義
「保留金發放日期」	指	完成日期之第一個週年日期當日

「Santander 貸款」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義
「賣方」	指	Hawkeye Oval II LLP，於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限責任合夥公司，於緊接完成前為目標公司股份之唯一擁有人，其就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為獨立第三方
「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，經當時修訂、補充或以其他方式修改
「股份購買協議」	指	賣方(緊接完成前目標公司股份之唯一擁有人)、Hawkeye(於最後可行日期目標公司股份之唯一擁有人)及受託人(以春泉產業信託受託人身份)(作為買方)就買賣目標公司股份所訂立日期為二零一七年三月十七日之股份買賣協議
「股東貸款」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義
「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
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	Hawkeye Properties 501 Limited，根據澤西法律註冊成立之公司，為目標物業之擁有人
「目標公司股份」	指	目標公司已發行股本之全數金額應佔之目標公司兩股已發行股份
「目標物業」	指	目標公司擁有之位於英國的84項商業物業，其詳情載列於本公告，各自為一項「目標物業」
「費用及開支總額」	指	具有第1.4節「費用及開支」一節所賦予該詞之涵義
「信託契約」	指	受託人與管理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(可不時經任何補充契約修訂及補充)
「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)，於香港法例下註冊成立之公司
「受託人額外費用」	指	具有第1.4節「費用及開支」一節所賦予該詞之涵義
「基金單位」	指	春泉產業信託中一個無分割基金單位
「基金單位發行」	指	具有第3節「收購事項之融資方式」一節所賦予該詞之涵義
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「單位持有人」	指	任何於基金單位持有人登記處登記持有基金單位的人士

「單位持有人批准條件」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「估值師」	指	萊坊測計師有限公司，為獨立物業估值師兼春泉產業信託之主要估值師
「增值稅」	指	增值稅
「擔保及彌償保證保險」	指	具有第1.2節「股份購買協議」一節所賦予該詞之涵義
「%」	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，二零一七年三月十七日

於本公告日期，管理人之董事為 *Toshihiro Toyoshima* (主席兼非執行董事)；*劉展天*、*Nobumasa Saeki* 及 *梁國豪* (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)。

為本公告目的及僅供說明，以英鎊計值之金額已按1.27美元兌換1.00英鎊的匯率兌換為美元。以美元計值之金額已按7.76港元兌換1.00美元的匯率兌換為港元。概不表示任何英鎊、美元或港元款額本應或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。