

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或獲准從事證券買賣之註冊證券機構、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單位，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，亦不當作提出任何有關邀請或要約。

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通函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

致單位持有人的通函有關

(1) 租約持續關連交易

及

(2) 特別大會通告及暫停辦理單位持有人登記手續

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

 新百利融資有限公司

董事會函件載於本通函第9至36頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第37至38頁，當中載有其致獨立單位持有人的意見。

獨立財務顧問函件載於本通函第39至49頁，當中載有其致獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人的意見。

春泉產業信託謹訂於二零一七年五月二十五日(星期四)下午四時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心一期2401-02室舉行特別大會，大會通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨本通函附奉單位持有人於特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦於香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk刊載。

無論閣下是否有意出席特別大會並於會上投票，務請閣下細閱通告並盡快按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥表格，及盡快及無論如何必須於特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回春泉產業信託的香港基金單位登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一七年三月二十一日

# 目 錄

	頁次
公司資料.....	1
釋義.....	2
董事會函件.....	9
1. 租約持續關連交易.....	10
2. 房地產投資信託基金守則之涵義及批准規定.....	31
3. 投票限制.....	32
4. 董事會之意見.....	32
5. 獨立財務顧問之意見.....	33
6. 獨立董事委員會、董事會及受託人的推薦意見.....	34
7. 特別大會.....	35
8. 責任聲明.....	36
獨立董事委員會函件.....	37
獨立財務顧問函件.....	39
特別大會通告.....	N-1

## 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的集體投資計劃，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 香港 德輔道中68號 萬宜大廈28樓2801室
管理人董事	
執行董事：	劉展天先生 梁國豪先生 Nobumasa Saeki 先生
非執行董事：	Toshihiro Toyoshima 先生(主席) Hideya Ishino 先生
獨立非執行董事：	馬世民先生 丘立平先生 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52樓
基金單位過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓1712-1716號舖
管理人的法律顧問	貝克•麥堅時律師事務所 香港 中環夏慤道10號 和記大廈14樓
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	新百利融資有限公司 香港 皇后大道中29號 華人行20樓

## 釋 義

於本通函內，除文意另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「一九五四年法令」	指	一九五四年業主與租客法令
「收購事項」	指	受託人(以春泉產業信託受託人身份)建議根據股份購買協議收購目標公司股份，更多詳情載於收購事項公告
「收購事項公告」	指	春泉產業信託日期為二零一七年三月十七日之公告，內容有關收購事項
「評估價值」	指	目標物業於二零一七年三月十七日由獨立物業估值師兼信泉產業信託之主要估值師萊坊測計師行有限公司所評估之價值，為數73,566,000英鎊(相當於約93,428,820美元，假設美元兌英鎊之匯率為1.27)
「購買底價」	指	73,500,000英鎊
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	倫敦市結算銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「通函」	指	於本通函日期刊發及寄發予單位持有人之本通函，當中載有(其中包括)(1)董事會致單位持有人之函件，當中載有有關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)獨立董事委員會致獨立單位持有人之函件；(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
「完成」	指	根據股份購買協議完成收購事項
「完成日期」	指	具有本通函第1.1節「背景」一節所賦予該詞之涵義

## 釋 義

「完成資產淨值」	指	目標公司於完成日期之資產淨值
「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
「按金」	指	具有本通函第1.1節「背景」一節所賦予該詞之涵義
「董事」	指	管理人的董事
「特別大會」	指	特別大會通告召開及提述的單位持有人特別大會
「特別大會通告」	指	本通函所載之特別大會通告，以考慮及酌情批准租約持續關連交易
「英格蘭租約」	指	84項目標物業中58項位於英格蘭及威爾斯的物業須遵守之租約
「已作排除資產」	指	除若干預付款項、銀行現金及於Montagu Evans LLP.(為目標物業之現時物業管理人及春泉產業信託之獨立第三方)客戶賬戶持有之金額外之所有資產
「額外租約」	指	具有本通函第1.3.2節「年期」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	具有本通函第1.1節「背景」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，為伊藤忠商事株式會社之間接全資附屬公司及租約之擔保人，以及春泉產業信託之關連人士

## 釋 義

「Hawkeye」	指	Hawkeye Oval Holdco III Limited，於澤西註冊成立及登記之公司，於本通函日期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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	管理人董事會成立之獨立委員會，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，以就租約持續關連交易向獨立單位持有人提供意見
「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，且獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會、獨立單位持有人及承託人提供有關租約持續關連交易之意見
「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，於相關交易擁有重大權益以外的單位持有人
「伊斯靈頓總租約」	指	具有本通函第1.3.2節「年期」一節所賦予該詞之涵義
「伊斯靈頓目標物業」	指	具有本通函第1.3.2節「年期」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，即本通函付印前就確認本通函所載若干資料的最後可行日期

## 釋 義

「租約」	指	具有本通函第1.1節「背景」一節所賦予該詞之涵義
「租約持續關連交易」	指	具有本通函第1.1節「背景」一節所賦予該詞之涵義
「租約持續關連交易豁免申請」	指	具有本通函第1.2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產業信託之關連人士
「貸款」	指	Santander 貸款及股東貸款之統稱
「管理人」	指	春泉資產管理有限公司，為春泉產業信託之管理人
「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
「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基金單位
「普通決議案」	指	獲該等有權投票的單位持有人(親身或透過受委代表出席)以簡單多數的投票方式通過的決議案，惟會議法定人數須為兩名或以上持有已發行基金單位不少於10%的單位持有人
「購買價」	指	具有本通函第1.1節「背景」一節所賦予該詞之涵義

## 釋 義

「買方」	指	受託人(以春泉產業信託受託人身份)
「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，其有限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
「記錄日期」	指	二零一七年五月十九日
「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
「Santander 貸款」	指	根據本公司與Abbey National Treasury Services plc(一間英國銀行及為獨立第三方，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
「蘇格蘭租約」	指	84項目標物業中26項位於蘇格蘭的物業須遵守之租約
「賣方」	指	Hawkeye Oval II LLP，於英格蘭及威爾斯註冊成立及登記之有限責任合夥，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



## 釋 義

「股份購買協議」	指	賣方(緊接完成前為目標公司股份之唯一擁有人)、Hawkeye(於最後可行日期為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購買協議
「股東貸款」	指	於股份購買協議日期，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；(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
「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
「平方呎」	指	平方呎
「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	目標公司擁有位於英國的84項商業物業，其詳情載列於該公告，各自為一項「目標物業」

## 釋 義

「信託契約」	指	受託人與管理人所訂立日期為二零一三年十一月十四日構成春泉產業信託的信託契約(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，為春泉產業信託之受託人
「基金單位」	指	春泉產業信託中一個無分割基金單位
「基金登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「單位持有人」	指	任何登記持有基金單位的人士
「單位持有人批准條件」	指	具有本通函第1.1節「背景」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
「%」	指	百分比

如文義需要，單數詞包含眾數的涵義，反之亦然；而意指男性的詞語亦包含女性及中性的涵義。凡對人士的提述均包括法團。

在本通函內，凡提及任何成文法則乃指當時經修訂或重新制定的成文法則。

於本通函內，除另有註明者外，凡提及時間均指香港時間。



## Spring Real Estate Investment Trust

### 春泉產業信託

(根據香港法例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

管理人董事：

管理人的註冊辦事處：

非執行董事：

香港

Toshihiro Toyoshima 先生(主席)

德輔道中68號

Hideya Ishino 先生

萬宜大廈28樓2801室

執行董事：

劉展天先生

梁國豪先生

Nobumasa Saeki 先生

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：

### 致單位持有人的通函有關

#### (1) 租約持續關連交易

及

#### (2) 特別大會通告及暫停辦理單位持有人登記手續

謹此提述收購事項公告，內容有關(其中包括)購買84項位於英國的商業物業之建議收購事項。本通函旨在：(a)向閣下提供有關租約持續關連交易及租約持續關連交易豁免申請的資料；(b)向閣下提供所需的進一步資料，以協助閣下對是否投票贊成或反對將於特別大會上提呈就租約持續關連交易的普通決議案作

## 董事會函件

出知情決定；(c)載列獨立董事委員會就租約持續關連交易向獨立單位持有人作出的推薦意見；(d)載列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作出的推薦意見；及(e)發出特別大會通告。

### 1. 租約持續關連交易

#### 1.1. 背景

於二零一七年三月十七日，買方(因其為春泉產業信託的受託人而作為受託人)、Hawkeye(於最後可行日期為目標公司股份之唯一擁有人)與賣方(於緊接完成前為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，當中包括目標公司全部已發行股本(即位於英國的84項商業物業之完全法定及實益擁有人以及註冊擁有人)，其不受任何產權負擔影響，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。誠如第1.3.6節內之圖表所示，目標公司以永久業權及/或租賃業權<sup>1</sup>持有各目標物業。

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(統稱「租約」)所規限。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(「租約持續關連交易」)。

買方須就收購事項及償還股東貸款向賣方支付下列款項之總額(「購買價」)為以下之相等金額：

- (i) 購買底價73,500,000英鎊(約93,345,000美元)；減

<sup>1</sup> 永久業權指給予房地產持有人絕對擁有權權利之土地業權，而租賃業權則指給予房地產持有人佔用及使用土地之權利而非土地絕對擁有權權利之土地業權。永久業權人士永久持有業權，而租賃業權人士則持有業權，直至總業主所授出之相關租約到期為止。永久業權當中可授出多種租賃業權，從而創造出一連串租約。

## 董事會函件

- (ii) Santander貸款於完成時之金額，根據賣方提供之資料，於最後可行日期，估計約為36,100,000英鎊(約45,800,000美元)，該金額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(不包括貸款)之負債總額。

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價值(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%。

收購事項須待達成以下先決條件後方告完成：(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(i)完成款項及(ii)相等於股東貸款的金額；及(c)各GPKF實體已根據一九八六年無力償債法令第201條解散(「GPKF解散條件」)。倘任何先決條件於二零一七年七月十四日或之前不獲達成，股份購買協議會於緊隨有關日期後之日期立即終止(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各方具約束力)。任何一方均不獲豁免任何先決條件。此外，倘完成因為賣方或買方未能履行其完成責任而並無於完成日期落實，已遵守該等責任的一方可選擇透過向另一方發出書面通知，終止股份購買協議。收購事項預期將於股份購買協議項下的最後一項先決條件獲達成當日後第十二個營業日(「完成日期」)或買方及賣方經書面協定之較後日期完成。

## 董事會函件

買方已於二零一六年十二月九日向買方律師支付首筆按金250,000英鎊。根據股份購買協議，須於簽立股份購買協議後不超過五個營業日內支付後續按金250,000英鎊(首筆按金及後續按金統稱為「按金」)。倘完成因下列原因未能落實，按金將全數退還予買方：(a) GPKF解散條件未獲達成；(b)賣方未能履行其完成責任；或(c)賣方嚴重違反保證或承諾，而並無根據股份購買協議作出補救。此外，倘單位持有人批准條件未能達成而令完成不能落實，在下列情況下，應向買方退還按金(經扣除定為250,000英鎊之賣方法律費用)：(i)收購事項公告已由春泉產業信託於簽訂股份購買協議後一個營業日內刊發予單位持有人；(ii)本通函已刊發以在簽署股份購買協議後的60個營業日內(根據適用規定須予以押後則除外)召開特別大會，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批准租約持續關連交易的普通決議案。

股份購買協議包含賣方及Hawkeye就(其中包括)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。

有關收購事項及股份購買協議條款之詳情，請參閱收購事項公告。

### 1.2. 租約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就租約持續關連交易授出嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下之披露及單位持有人批准的規定之豁免(「租約持續關連交易豁免申請」)。有關豁免僅於完成後授出，惟須取得獨立單位持有人就租約持續關連交易之批准。有關租約的進一步詳情載於下文。

獨立單位持有人批准租約持續關連交易(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。管理人將於特別大會尋求有關批准。

收購事項須待股份購買協議項下的先決條件獲達成後方可作實，包括上述的單位持有人批准租約持續關連交易。倘租約持續關連交易未獲獨立單位持有人於特別大會上批准，收購事項將不會繼續進行。

### 1.3. 租約概要

#### 1.3.1. 一般事項

租約涵蓋84項位於英國的商業物業，總內部建築面積為505,381平方呎。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。支付租金義務及租約項下所有其他契諾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，倘承租人違反租約，該公司將作為主要債務人按需求就目標公司所蒙受的一切損失、成本及開支向目標公司付款及作出補償。有關擔保人之進一步詳情，請參閱第1.4節「有關承租人、擔保人及伊藤忠商事株式會社之資料」。根據第1.4節所載有關擔保人之資料，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，而擔保人提供之擔保足以保障春泉產業信託及其單位持有人之整體利益。租約將於收購事項完成後繼續存續，其條款將維持不變。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。

根據賣方提供目標公司於截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核賬目，假設於二零一六年一月一日收購事項已經完成及租約已由春泉產業信託承擔，根據租約應付目標公司的租金合共為2,209,622英鎊(假設美元兌英鎊的匯率為1.27，即約2,806,220美元)，相當於春泉產業信託截至二零一六年六月三十日止六個月的總收益約7.1%。

租約分為兩類：(1)英格蘭租約，其與58項位於英格蘭及威爾斯並受英格蘭法律監管的目標物業有關；及(2)蘇格蘭租約，其與26項位於蘇格蘭並受蘇格蘭法律監管的目標物業有關。除租金、內部面積及物業的定義外，英格蘭租約之條款彼此之間大致相同，同樣地，除租金、內部面積及物業的定義外，蘇格蘭租約之條款彼此之間大致相同。

租約的主要條款乃屬慣常，並與英國同類商用物業之一般商業慣例一致，詳載於下文第1.3.2至1.3.5節。除另有所指外，下文所載的條款均適用於英格蘭租約及蘇格蘭租約。



**1.3.2. 年期**

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（自最後可行日期起，剩餘租期約15年），而位於伊斯靈頓目標物業（「伊斯靈頓目標物業」）之租約則除外，其初始租期為17年，且於二零二四年九月二十六日屆滿，自最後可行日期起，剩餘租期約七年）。誠如第1.3.6節之圖表所披露，目標公司根據一份於二零二四年九月二十八日到期之總租約（「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（為春泉產業信託之非政府獨立第三方）協商訂立新租約。新租約項下之應付租金（倘最後與伊斯靈頓總租約業主達成協定），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年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之擁有權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應付目標公司的現時年租，佔承租人就整體投資組合的84項目標物業應付目標公司的現時年度租金約1.5%。

除將由訂約方協定的市價租金外，承租人有權酌情以絕大部分相同的主要條款重續各項租約，額外年期為15年（「額外租約」）。行使有關重續權時，承租人必須不遲於相關租約年期結束前12個月向目標公司發出書面通知。



就英格蘭租約而言(不包括蘇格蘭租約)，除非目標公司根據若干法定例外情況(例如目標公司擬拆卸或重建物業或於租期完結時就其自有業務佔用物業)反對外，承租人可能於新租約開始六個月前發出通知，以根據一九五四年業主與租客法令(「一九五四年法令」)第24至28條重續租約(租約可按與原租約大致相同之條款且按市場租金重續)，而非行使彼等的合約權利重續租約。倘未能協定經重續租約之租金、條款或任何其他條款，訂約方可向法院作出申請。法院有權下令授出新租約及酌情決定租約條款，並必須考慮於所有情況下均屬合理的條款。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。根據一九五四年法令，在訂約方於重續任何租約時並無撤除法定權利的情況下，商業租約之重續次數並無限制。

蘇格蘭並無重續之法定權利，倘蘇格蘭租約的訂約方並不容許租約每年自動存續或另行按合約同意，蘇格蘭租約將於期限屆滿時結束。

### 1.3.3. 租金

#### 1.3.3.1. 現時應付租金

各租約的現時年租載於「租約概要」一節的表格。租約項下的租金須於每年一月、四月、七月及十月二十一日支付。

#### 1.3.3.2. 現有租約項下的租金檢討及按市價定價機制

各租約項下應付的租金須於二零一二年三月二十日起每五週年作出檢討。下次現時年度租金檢討將於二零一七年進行，管理人知悉，賣方與承租人目前正進行有關該租金檢討的協商。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，下次檢討將分別於二零二二年及二零二七年進行。

## 董事會函件

經修訂二零一七年年租(自二零一七年三月二十日起)將為以下各項較高者：(i)訂約方同意按標準市場假設及條件計算之目標物業市場租金屬合理；或(ii)相等於當時年度租金(3,893,000英鎊)115.9274%的租金。換言之，自二零一七年三月二十日起，總年度租金將為以下各項較高者：(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年度租金將為以下各項之較高者：(i)相關租約的訂約方同意相關目標物業於有關檢討日期直至當時未屆滿的餘下租期期間或10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；或(ii)當時的年租。

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。訂約方將不會協定新租金，並將繼續進行磋商，直至該獨立估值師發出一份意見函，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。

倘相關租約之訂約方無法於檢討日期前三個月協定市場租金，則目標公司或承租人可能參考經訂約雙方協定並將由特許測量師釐定之事宜得出，或在並無協定的情況下由英國皇家特許測量師學會主席釐定。

由於租約條款項下的市場租金檢討機制令租金等於或高於當時年度租金，而確保承租人應付租金將不會低於當時現行租金水平，因此，管理人認為租約將提供目標物業穩定及不斷增加的租金基準。

**1.3.3.3. 額外租約項下的租金檢討及按市價定價機制**

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。倘額外租約的訂約方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。

**1.3.4. 終止**

倘發生下列情況，目標公司可隨時單方面終止租約：

- (a) 承租人喪失能力(就英格蘭租約而言)或破產(就蘇格蘭租約而言)；
- (b) 全部或部分租金未獲支付及逾期21天(就英格蘭租約而言)或14天(就蘇格蘭租約而言)；或
- (c) 承租人嚴重違反相關租約任何條款。

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。

**1.3.5. 承租人分租之權利**

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。

## 董事會函件

### 1.3.6. 租約概要及目標物業

下文所載為根據賣方提供之資料所得有關租約的若干主要資料：

地點(地址)	權益性質 (永久業權/租 賃)	總內部		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
		面積 (平方呎)	評估價值 (英鎊)				佔整體投資 組合租金 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	- <sup>2</sup>	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%

<sup>2</sup> 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。由於淨現金流量因此為負數，估值師已評定該目標物業價值為零。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。

## 董事會函件

地點(地址)	權益性質 (永久業權/租 賃)	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 佔整體投資	
						現時年租 (英鎊)	組合租金 百分比
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 BB11 1BS)	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%
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 ES)	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%

## 董事會函件

地點(地址)	權益性質 (永久業權/租 賃)	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	現時年租
						現時年租 (英鎊)	佔整體投資 組合租金 百分比
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(於二一一零 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%

## 董事會函件

地點(地址)	權益性質 (永久業權/租 賃)	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	
						現時年租 (英鎊)	佔整體投資 組合租金 百分比
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%
Glasgow (381 Pollokshaws Road, Glasgow G41 1Q2)	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%

## 董事會函件

地點(地址)	權益性質 (永久業權/租賃)	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 佔整體投資	
						現時年租 (英鎊)	組合租金 百分比
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 七月二十七 日	二零三二年 三月十九日	25,000.00	0.6%



## 董事會函件

地點(地址)	權益性質 (永久業權/租賃)	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 佔整體投資	
						現時年租 (英鎊)	組合租金 百分比
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%
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	二零零七年 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%

## 董事會函件

地點(地址)	權益性質 (永久業權/租賃)	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 佔整體投資	
						現時年租 (英鎊)	組合租金 百分比
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%
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%

## 董事會函件

地點(地址)	權益性質 (永久業權/租賃)	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 佔整體投資	
						現時年租 (英鎊)	組合租金 百分比
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 1GT)	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 2ED)	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%

## 董事會函件

地點(地址)	權益性質 (永久業權/租賃)	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 佔整體投資	
						現時年租 (英鎊)	組合租金 百分比
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%
Thornbury (14 Mead Court, Thornbury BS38 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%

## 董事會函件

地點(地址)	權益性質 (永久業權/租賃)	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 佔整體投資	
						現時年租 (英鎊)	組合租金 百分比
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%
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%

## 董事會函件

地點(地址)	權益性質 (永久業權/租 賃)	總內部		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
		面積 (平方呎)	評估價值 (英鎊)				佔整體投資 組合租金 百分比
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之經修訂最低年租及相應評估價值，目標物業租金收益率約介乎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%。

#### 1.4. 有關承租人、擔保人及伊藤忠商事株式會社之資料

承租人為一間於英國經營超過600個快速維修及汽車零件更換中心，並擁有一支約有200輛流動輪胎維修車的車隊，主要從事有關汽車及汽車零件(如輪胎、制動器、廢氣喉及空調)之服務，並按英國相關法例之要求提供汽車安全測試。承租人由擔保人全資擁有。

擔保人為一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的私人有限公司，並為伊藤忠商事株式會社(一間於日本的大型上市公司)的間接全資附屬公司。根據其公眾披露，擔保人於二零一六年三月三十一日的總資產為29,308,000英鎊。根據上文所述，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。

## 董事會函件

伊藤忠商事株式会社為一間國際貿易公司，目前於大阪證券交易所及東京證券交易所上市。於二零一六年，其在《財富》世界500強中排名第223位。其貿易業務及投資橫跨全球65個國家及地區，並涵蓋行業包括紡織、機械、金屬、礦物、能源、化學、食品、信息及通訊科技、一般產品、保險、物流服務、建設、地產及金融。根據其公眾披露，於二零一六年三月三十一日，伊藤忠商事株式会社之資產總值為80,364億日元。

### 1.5. 豁免條件

管理人已向證監會申請豁免，就租約持續關連交易按以下豁免條款及條件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：

#### (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採納載於股東特別大會通告有關批准租約持續關連交易豁免申請及租約持續關連交易之普通決議案，當中並無任何重大修改。

#### (c) 並無重大變動

未經獨立單位持有人以普通決議案之方式批准，春泉產業信託或其代表不得對關連人士於任何租約項下之條款及條件之權利及義務作出重大改變或豁免或解除。

#### (d) 於報告及業績公告內作出披露

根據房地產投資信託基金守則第8.14條之規定，有關租約持續關連交易之詳情將於春泉產業信託之半年期及年度報告以及業績公告內披露。

**(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章之任何適用披露規定。管理人須於切實可行之情況下盡快以公告知會單位持有人評估春泉產業信託狀況之所需資料，該等資料包括但不限於倘出現：(i)擔保人提供之擔保項下之任何支付款項；(ii)租約訂明之任何損害賠償或賠償付款出現任何延期或延誤；(iii)根據租約進行之租金檢討及由相關租約之訂約方協定或由獨立專業物業估值師釐定之市場租金詳情；及(iv)違反任何租約之任何條款。

**(f) 核數師審閱程序**

就各相關財政期間而言，管理人須委聘春泉產業信託之核數師及與其協定就所有租約持續關連交易進行若干審閱程序。核數師將根據其所進行之工作向管理人匯報實際結果(該報告副本將呈交證監會)，確認所有相關租約持續關連交易是否已：

- (i) 獲得董事會(包括其全體獨立非執行董事)批准；及
- (ii) 按規管該等交易之協議之條款及管理人內部程序訂立。

**(g) 獨立非執行董事之審閱**

獨立非執行董事須每年審閱整體相關租約持續關連交易，並在春泉產業信託訂立該等交易之相關財政期間之年報內確認該等交易為：

- (i) 於春泉產業信託之日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按照正常商業條款(如有可資比較交易)，或倘並無足夠可資比較交易以判定其是否按正常商業條款訂立，則按不遜於春泉產業信託向獨立第三方或獨立第三方向春泉產業信託(如適用)所提供之條款訂立；及
- (iii) 根據規管該等交易之相關協議及管理人之內部程序(如有)按公平合理且符合單位持有人整體利益之條款訂立。



**(h) 查閱賬目及記錄**

管理人須讓及須促使租約持續關連交易之對手方讓春泉產業信託之核數師可充分查閱其記錄，以就交易作出報告。

**(i) 向證監會發出通知**

管理人如知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上文第(f)及／或(g)項所載事項，管理人須即時知會證監會及刊發公告。

**(j) 房地產投資信託基金守則第8.14條**

倘任何租約持續關連交易之條款出現任何重大變動，或倘房地產投資信託基金守則其後作出任何修訂而可能施加較嚴格之披露及／或單位持有人批准之規定，管理人須全面遵守房地產投資信託基金守則第8.14條之規定。

**2. 房地產投資信託基金守則之涵義及批准規定**

承租人為伊藤忠商事株式會社之間接全資附屬公司。伊藤忠商事株式會社持有Mercuria Investment已發行股本總額約23.0%，而Mercuria Investment持有管理人已發行股本總額之90.2%。因此，承租人、Mercuria Investment及伊藤忠商事株式會社各自為管理人之聯營公司及春泉產業信託之關連人士。

由於承租人為租約之訂約方，故根據房地產投資信託基金守則第8.5條，租約項下之交易構成關連人士交易。由於主要受租期影響，餘下租期內租約項下之應付租金總額可能超過春泉產業信託於二零一六年六月三十日之資產淨值5%，根據房地產投資信託基金守則第8.11條，租約持續關連交易須以普通決議案之方式獲獨立單位持有人批准。

管理人亦須尋求獨立單位持有人批准租約持續關連交易，原因為此舉乃「豁免條件」一節所述租約持續關連交易豁免申請之其中一項條件。

有關租約持續關連交易提呈之普通決議案，請參閱特別大會通告。管理人將於特別大會後在可行情況下盡快刊發載有特別大會結果(包括普通決議案是否獲通過)之公告。

### 3. 投票限制

房地產投資信託基金守則第8.11條及第9.9(f)條規定，倘單位持有人在大會上提呈批准的關連人士交易中擁有重大權益，而該權益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。此外，根據信託契約附表一內第3.2段，倘單位持有人有在春泉產業信託大會上提呈批准的交易中擁有重大權益，而該權益有別於其他單位持有人的權益，則該單位持有人不得於大會上就其單位投票或被計入該大會的法定人數。

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放棄投票。根據Mercuria Investment Co., Limited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 Co., Limited管理之RCA Fund。

就管理人所知，於最後可行日期，上述須放棄投票之訂約方於412,668,940個基金單位中擁有或被視作擁有權益，相當於已發行基金單位約36.5%。

於最後可行日期，據管理人作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，管理人認為，並無其他單位持有人須就租約持續關連交易豁免申請及租約持續關連交易於特別大會放棄投票。

### 4. 董事會之意見

董事會(包括全體獨立非執行董事)確認，其認為整體租約持續關連交易乃：  
(a)於春泉產業信託日常及一般業務過程中訂立，且與春泉產業信託之投資目標及策略一致；及(b)就春泉產業信託及獨立單位持有人而言，按正常商業條款及公平原則訂立，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。

## 5. 獨立財務顧問之意見

獨立財務顧問確認，其認為整體租約持續關連交易：(a)於春泉產業信託日常及一般業務過程中訂立，且與春泉產業信託之投資目標及策略一致；及(b)就春泉產業信託及獨立單位持有人而言，按正常商業條款及公平原則訂立，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。其後，獨立財務顧問建議獨立董事委員會推薦(且獨立財務顧問自行推薦)獨立單位持有人投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案批准租約持續關連交易。

就租約之年期而言，獨立財務顧問於其函件中確認，此種期限之協議乃屬正常商業慣例。

獨立財務顧問已審閱估值師發出之獨立意見函，與估值師討論租約持續關連交易之條款，並同意估值師之意見，就整體租約而言，當中所載的條款及條件(包括但不限於租金、合約期限、續約及終止條款)，為按公平準則及正常商業條款訂立，屬公平合理；租約合同符合英國此類商用物業的正常商業慣例。

有關獨立財務顧問意見之詳情，連同達致有關意見時所考慮之主要因素、假設及保留意見載於本通函「獨立財務顧問函件」內。

## 6. 獨立董事委員會、董事會及受託人的推薦意見

### 6.1. 獨立董事委員會

董事會已成立獨立董事委員會，以就租約持續關連交易向獨立單位持有人提供意見。新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就租約持續關連交易整體而言：(a)是否於春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行，並與春泉產業信託之投資目標及策略一致；及(b)就春泉產業信託及獨立單位持有人而言，是否按一般商業條款公平磋商後訂立及是否屬公平合理並符合春泉產業信託及獨立單位持有人的整體利益向獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人提供意見。

敬請閣下垂注本通函所載「獨立董事委員會函件」(當中載有獨立董事委員會致獨立單位持有人的推薦意見)及本通函所載「獨立財務顧問函件」(當中載有(其中包括)：(1)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的意見；及(2)獨立財務顧問所考慮的主要因素以及獨立財務顧問就達致有關意見所採納的假設及保留意見)。

獨立董事委員會建議獨立單位持有人於股東特別大會上投票贊成批准租約持續關連交易之普通決議案。

### 6.2. 董事會

經考慮本通函所述有關租約持續關連交易的理由、條款及因素以及所考慮的其他資料，董事(包括全體獨立非執行董事)及獨立董事委員會認為就租約持續關連交易整體而言：(a)乃於春泉產業信託基金的日常及一般業務過程中進行，並與春泉產業信託之投資目標及策略一致；及(b)就春泉產業信託及獨立單位持有人而言，按一般商業條款公平磋商後訂立，屬公平合理並符合春泉產業信託及獨立單位持有人的整體利益。董事會建議獨立單位持有人於特別大會上投票贊成批准租約持續關連交易之普通決議案。

### 6.3. 受託人

基於及純粹依據：(1) 管理人所提供資料及保證；(2) 獨立財務顧問的意見；及(3) 獨立董事委員會函件，受託人經考慮其在信託契約及房地產投資信託基金守則所載之責任後認為，租約持續關連交易就獨立單位持有人而言屬公平合理，並符合春泉產業信託及獨立單位持有人的整體利益。此意見僅就符合房地產投資信託基金守則第10.10(o)條目的而提供，不應當作受託人對租約持續關連交易的裨益作出的推薦意見或陳述。除為履行其在信託契約及房地產投資信託基金守則所載之受信責任外，受託人並無對租約持續關連交易的裨益或影響作出任何評估。因此，單位持有人如對租約持續關連交易有任何疑問，應諮詢彼等本身之財務或其他專業意見。

## 7. 特別大會

特別大會謹訂於二零一七年五月二十五日(星期四)下午四時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心一期2401-02室舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)載於本通函第N-1至N-2頁的特別大會通告所載之普通決議案。

為確定單位持有人出席大會及於會上投票的資格，春泉產業信託將於二零一七年五月十九日至二零一七年五月二十五日(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。為符合資格出席特別大會及於會上投票，所有基金單位過戶文件連同相關基金單位證書及填妥的過戶表格最遲須於二零一七年五月十八日(星期四)下午四時正前交回至基金單位登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

倘閣下在二零一七年五月十九日(星期五)(即就確定單位持有人在特別大會投票的資格所訂日期)為名冊上的單位持有人，即有權出席特別大會並於會上投票。隨本通函附奉適用於特別大會的代表委任表格。

無論閣下是否計劃親身出席特別大會，務請遵照代表委任表格上印列的指示填妥、簽署隨附代表委任表格並註明日期，並交回單位登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。務請盡快填妥及交回代表委任表格，惟在任何情況下最遲須於特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席特別大會或其任何續會並於會上投票。

## 董事會函件

在特別大會上提呈的所有普通決議案均將以投票表決方式表決。

### 8. 責任聲明

管理人及董事共同及個別就本通函所提供資料的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實致使本通函內任何陳述有所誤導。

此 致

列位春泉產業信託單位持有人 台照

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  
謹啟

二零一七年三月二十一日



## Spring Real Estate Investment Trust

### 春泉產業信託

(根據香港法例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：

#### 有關租約的持續關連人士交易

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以就租約持續關連交易向閣下提供意見，有關詳情載於管理人致單位持有人日期為二零一七年三月二十一日的通函（「通函」）內「董事會函件」中，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具備通函所界定的相同涵義。

管理人已委任新百利融資有限公司，以就租約持續關連交易整體而言：(a)是否於春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行，且是否與春泉產業信託之投資目標及策略一致；及(b)就春泉產業信託及獨立單位持有人而言，是否按一般商業條款公平磋商後訂立及是否屬公平合理並符合春泉產業信託及獨立單位持有人的整體利益向吾等、獨立單位持有人及受託人提供意見。其意見之詳情連同所考慮之主要因素，以及達致有關意見所作出之假設及保留意見，載於「獨立財務顧問函件」，其全文載於本通函。

獨立董事委員會函件

經計及新百利融資有限公司的意見及其所考慮主要因素及理由後，吾等認為就租約持續關連交易整體而言：(a)乃於春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行，且與春泉產業信託之投資目標及策略一致；及(b)就春泉產業信託及獨立單位持有人而言，按一般商業條款公平磋商後訂立，屬公平合理並符合春泉產業信託及獨立單位持有人的整體利益。

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批准租約持續關連交易的普通決議案。

此 致

列位獨立單位持有人 台照

代表  
春泉資產管理有限公司  
獨立董事委員會

馬世民  
獨立非執行董事

邱立平  
獨立非執行董事

林耀堅  
獨立非執行董事  
謹啟

二零一七年三月二十一日



## 獨立財務顧問函件

以下為新百利融資有限公司向獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編撰。



新百利融資有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行  
20樓

敬啟者：

### 有關租約持續關連人士交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，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。有關租約持續關連交易的詳情載於致單位持有人日期為二零一七年三月二十一日的通函(「通函」)的董事會函件，本函件為通函的一部份。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。

根據房地產投資信託基金守則第8.11條及9.9(f)條及信託契約，倘單位持有人在提呈批准的關連人士交易中擁有重大權益，而該項權益有別於所有其他單位持有人，則該名單位持有人必須放棄投票。因此，管理人須確保伊藤忠關連人士組須放棄投票。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同意於該普通決議安放棄並促使管理人關連人士組放棄投票。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。

## 獨立財務顧問函件

由全體獨立非執行董事馬世民先生、邱立平先生及林耀堅先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就租約持續關連交易整體而言：(a)是否於春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行，且是否與春泉產業信託之投資目標及策略一致；及(b)就春泉產業信託及獨立單位持有人而言，是否按一般商業條款公平磋商後訂立及是否屬公平合理並符合春泉產業信託及獨立單位持有人的整體利益向獨立單位持有人提供意見。吾等已獲委任就此向獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人提供意見。

於過去兩年內，新百利融資有限公司曾就若干持續關連人士交易擔任春泉產業信託的獨立財務顧問(「過往委聘」)，詳情載於春泉產業信託日期為二零一五年四月十六日的通函。過往委聘僅限於根據房地產投資信託基金守則向春泉產業信託提供獨立顧問服務，而新百利融資有限公司據此收取一般專業費用。因此，吾等認為，過往委聘不會就新百利融資有限公司擔任獨立財務顧問造成任何利益衝突。

新百利融資有限公司獨立於以下人士，且與彼等概無任何聯繫：(i)春泉產業信託；(ii)受託人；(iii)管理人；(iv)承租人；(v)春泉產業信託附屬公司；(vi)春泉產業信託各重大單位持有人；及(vii)彼等各自的聯繫人及關連人士。除就是次委任及其他類似委聘須向吾等支付一般專業費用外，並無任何致使吾等將向上述人士收取任何費用或利益的安排。

在制定吾等的意見時，吾等曾審閱(其中包括)(i)租約持續關連交易；(ii)春泉產業信託截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報；(iii)春泉產業信託截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告；及(iv)通函及收購公告。吾等亦與估值師討論其就租約所持見解的假設及依據。吾等依賴管理人的董事及管理層所提供的資料及事實以及所發表的意見，並假設吾等所獲提供的資料、事實及意見均屬真實及準確。吾等亦向管理人的董事及管理層求證並獲彼等證實所提供的資料及所表達的意見並無遺漏任何重大因素。吾等並無理由質疑吾等獲提供的資料是否真實、準確及完整，亦無理由認為該等資料遺漏或隱瞞任何重要事實。然而，吾等並無對管理人及春泉產業信託的事務進行獨立調查。吾等認為已獲提供充份資料並詳加審閱以達致知情見解。吾等亦假設通函所載或提述的聲明及陳述於作出時均屬準確及無誤導成分，直至舉行特別大會時仍屬準確及無誤導成分。

## 主要考慮因素及理由

吾等於達致關於租約持續關連人士交易的意見時，已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 有關春泉產業信託之資料

春泉產業信託於二零一三年十二月五日在聯交所上市，屬於以根據信託契約組成的單位信託，並根據證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃，由管理人(春泉資產管理有限公司)管理。春泉產業信託擁有一項物業，由兩幢北京超甲級寫字樓的全部寫字樓單位以及約600個停車位組成(「該物業」)。春泉產業信託及其特殊目的機構截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度分別錄得總收益約81,500,000美元及80,500,000美元。該物業自二零一一年起一直維持較高的出租率，平均出租率約為95%。

於二零一五年五月二十日舉行的單位持有人特別大會上，單位持有人已批准(其中包括)擴大春泉產業信託地區範圍的投資範疇以納入亞洲以外地區。誠如管理人先前所述，該變更將可因賦予靈活彈性及擴闊投資範疇保持春泉產業信託與其他物業投資者競爭的實力，並令管理人可把握機會增加投資組合為單位持有人帶來的回報。管理人亦注意到在區內其他REIT市場，REIT持有亞洲區以外投資的現象屢見不鮮，且漸成市場趨勢。誠如春泉產業信託截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所載，為提升春泉產業信託的長期價值及分散風險，管理人正積極在世界各地尋找可帶來長期穩定租金收入來源的具潛力投資，包括但不限於在亞洲其他地區及西歐。

### 2. 租約持續關連人士交易之背景及理由

於二零一七年三月十七日，買方(因其為春泉產業信託的受託人而作為受託人)、Hawkeye(於最後可行日期為目標公司股份之唯一擁有人)與賣方(於緊接完成前為目標公司股份之唯一擁有人)訂立股份購買協議，據此，買方建議以購買底價73,500,000英鎊(誠如股份購買協議所載，可予調整)收購目標公司，其以永久業權及/或租賃業權持有各目標物業(即位於英國的84項商業物業)。目標物業於二零一七年一月二十一日之評估值約為73,600,000英鎊，接近購買底價。有關收購事項之進一步詳情及股份購買協議之條款，請參閱收購事項公告。各目標物業受目標公司(作為出租人)與承租人間的現有長期租約規限。承租人Kwit-Fit (GB) Limited目前於目標物業內以「Kwik-Fit」品牌或同一集團旗下之其他品牌經營汽車服務中心。根據Kwik-Fit的網站所述，其於英國及愛爾蘭擁有超過600個中心，及從事汽車部件維修、汽車檢測、汽車服務及其他相關服務。Kwit-Fit於二零一一年被伊藤忠商事株式會社收購。

承租人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，並為春泉產業信託之關連人士。於完成後，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（即租約持續關連交易）。

須待若干先決條件獲達成後，方告完成，當中包括獨立單位持有人批准租約持續關連交易。倘租約持續關連交易（為收購事項的一部分）並無於特別大會上獲批准，則收購事項將不會完成。

### 3. 租約之主要條款

84項目標物業各自受目標公司（作為出租人）與承租人訂立的長期合約所規限。租約分為兩類：(1)英格蘭租約，其與58項位於英格蘭及威爾斯並受英格蘭法律監管的目標物業有關；及(2)蘇格蘭租約，其與26項位於蘇格蘭並受蘇格蘭法律監管的目標物業有關。除租金、內部面積及物業定義外，英格蘭租約彼此之間大致相同，同樣地，除租金、內部面積及物業定義外，蘇格蘭租約彼此之間大致相同。誠如董事會函件所載，租約的主要條款屬慣常，並與英國同類商用物業之一般商業慣例一致。有關租約的主要條款請參閱通函內董事會函件「1.3租約概要」一節。有關吾等就條款所進行工作之詳情，亦請參閱「租約條款之分析」一節。

#### 年期

除伊斯靈頓目標物業（初始年期為17年，於二零二四年屆滿，自最後可行日期起，餘下年期約為七年）外，各租約的初始租期均為25年，於二零三二年三月十九日屆滿（自最後可行日期起，餘下年期約為15年）。有關租約年期之詳情載於董事會函件「1.3.6租約概要及目標物業」一節。

承租人有權以絕大部分與主要條款相同的條款（除將由訂約方協定之市價租金外）於初始租期最後12個月前任何時間酌情重續租約，額外年期為15年（即額外租約）。行使有關重續權時，承租人必須不遲於相關租約年期結束前12個月向目標公司發出書面通知。

就英格蘭租約而言，除非目標公司根據若干法定例外情況(例如目標公司擬拆卸或重建物業或於租期完結時就其自有業務佔用物業)反對外，承租人可能於新租約開始六個月前發出通知，以根據一九五四年法令第24至28條以大致相同之條款及當時現行之市場租金重續租約(租約可按與原租約大致相同之條款且按市值租金重續)，而非行使其合約權利重續租約。倘未能協定經重續租約之租金、條款或任何其他條款，訂約方可向法院作出申請。法院有權下令授出新租約及酌情決定租約條款，並必須考慮於所有情況下均屬合理的條款。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。根據一九五四年法令，商業租約之重續次數並無限制，除非訂約方於重續任何租約時並無撤除法定權利。

蘇格蘭並無重續之法定權利，倘訂約方並不容許租約每年自動存續或另行按合約同意，蘇格蘭租約將於期限屆滿時結束。

## 租金

各租約項下的應付租金均有所不同，並視乎各項因素，如目標物業的地點及面積而定。各租約的現時年租載於董事會函件「1.3.6租約概要及目標物業」一節的表格。租約項下的租金須按季支付，且須每五年作出檢討。下次現時年度租金檢討將於二零一七年進行，管理人知悉，賣方與承租人目前正進行有關該租金檢討的協商。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。

經修訂二零一七年度租金(自二零一七年三月二十日起)將為以下各項較高者：(i)訂約方同意按標準市場假設及條件計算屬合理之目標物業市場租金；或(ii)相等於當時年度租金(3,893,000英鎊)115.9274%的租金。這代表經修訂二零一七年度租金採納下限保障，最低年度租金增長為3%。換言之，自二零一七年三月二十日起，總年度租金將為以下各項較高者：(i)約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。

下次租金檢討將分別於二零二二年及二零二七年進行(「租金檢討」)。根據租金檢討，經修訂年租將為以下各項之較高者：(i)訂約方同意相關目標物業於未屆滿的餘下租期期間或10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(「議定租金」)；或(ii)當時的年租。倘相關租約的訂約方未能於檢討日期前三個月協定議定租金，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，則由英國皇家特許測量師學會主席評定。

倘訂立額外租約，額外租約的經修訂年度租金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。倘額外租約的訂約方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，則由英國皇家特許測量師學會主席評定。

獨立單位持有人亦須參考載於「租約條款分析」一節之公平租金意見。

#### 其他條款

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。然而，倘發生下列情況，目標公司可隨時單方面終止租約：

- (a) 承租人喪失能力(就英格蘭租約而言)或破產(就蘇格蘭租約而言)；
- (b) 全部或部分租金未獲支付及逾期21天(就英格蘭租約而言)或14天(就蘇格蘭租約而言)；或
- (c) 承租人嚴重違反相關租約任何條款。

並無向承租人提供免租期，且並無向承租人收取保證金。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。鑒於擔保人公開披露之最近期財務狀況，且擔保人為伊



藤忠商事株式会社(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，而擔保人提供之擔保足以保障春泉產業信託及其單位持有人之整體利益。

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。

#### 4. 租約條款之分析

經管理人確認，英格蘭租約及蘇格蘭租約之條款與其他英格蘭及蘇格蘭租約大致相同。所有租約均於二零零七年與獨立第三方訂立，較於訂立股份購買協議之時早約十年。由於承租人為春泉產業信託之關連人士，故完成後租約項下之交易將構成為春泉產業信託之持續關連人士交易。誠如董事會函件所載，租約將於完成後繼續存續，其條款將維持不變。管理人確認，整體租約持續關連交易乃：(a) 於春泉產業信託日常及一般業務過程中進行，且與春泉產業信託之投資目標及策略一致；及(b)就春泉產業信託及獨立單位持有人而言，按正常商業條款及公平原則訂立，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。

##### 年期

所有租約指初始租期為25年之長期租約，連同承租人可選擇延長額外15年之權利(伊斯靈頓目標物業除外)。據吾等與管理人及估值師之討論，汽車維修業務在英國被認為屬專業業務，該業務之主要特點為因需要進行安裝各種固定裝置及設備如升降坡道、油箱及貨架等重大裝修工程，故該類租戶一般希望簽訂長期租約。吾等注意到，由於租約年期相對較長，故此適合此類業務。

吾等亦與估值師討論重續機制。估值師確認，承租人(而非目標公司)具有重續權利之有關安排常見於英國的該類租約。此外，與估值師討論後，吾等注意到，英國的專門行業(如汽車買賣)經常視物業為佔用人代表之長期策略重點。吾等亦考慮到，就春泉產業信託而言，由於租約將為春泉產業信託帶來市價或高於市價(見下文分析)的長期穩定租金收入來源，且符合春泉產業信託所提出提高長期價值的策略，故租約的較長年期乃屬合理。

吾等注意到，由於租賃協議之詳情一般不會予以披露及／或不曾從公開資料來源獲得租賃協議全文，英國租賃協議的年期通常不能公開。然而，誠如相關物業拍賣行的網頁所披露，吾等已審閱吾等能於公共領域識別之多項位於英國用於汽車服務業(即汽車服務中心)之物業的獨立租約安排(「可資比較租約」)。有關可資比較租約的資料乃按照由二零一六年一月一日起至最後可行日期止期間完成之物業拍賣的公開資料所得。吾等注意到，相關初始租期介乎10年至30年，平均數及中位數分別約為22年及25年。就該等已披露重續權的獨立租賃協議而言，重續年期均為20年。吾等亦注意到，英格蘭租約或會按法定基準重續，並獨立於本節所載之重續機制。按照此基準，吾等認為租約年期整體上與上述公開可得的租約年期相若。

估值師確認，就租約而言，此種期限之協議乃屬正常商業慣例。吾等已審閱估值師發出載有上述陳述之獨立意見函件，亦已就其理據與估值師討論。吾等注意到，估值師之意見已按照(其中包括)估值師可得的可資比較租賃協議而作出。

按照上述分析及上文所載估值師之意見，吾等認為，此種期限之協議乃屬正常商業慣例。

### 租金

經計及二零一七年的最低租金增幅後，於二零一七年的最低經修訂年度租金介乎每平方尺約3.5英鎊至19.7英鎊，平均為每平方尺約8.9英鎊，合計年租總額約為4,500,000英鎊。釐定單位租金之主要因素為物業之地點，而位於英格蘭東南部(包括倫敦)及若干位於英格蘭東南部以外之其他較大城市之物業可訂定較高的租金。因此，每平方尺租金會因地點及其他因素而有所不同。



## 獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，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%。誠如董事會函件所載，根據目標物業於二零一七年之經修訂最低年租及相應評估價值(不包括兩項離群值，即(i)誠如董事會函件「1.3.6租約概要及目標物業」一節所載，位於Bishop Auckland且並無評估價值之目標物業；及(ii)伊斯靈頓目標物業，乃由於誠如董事會函件「1.3.2年期」一節所載，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%)，目標物業租金收益率介乎約4.5%至11.5%。可資比較租約項下物業的隱含租金回報率介乎約4.4%至11.6%，而平均數及中間數分別約為7.2%及6.8%。吾等認為，可資比較租約的隱含租金回報受相關物業的地點，以及拍賣過程的情況(如交易的競投人數)所影響。可資比較租約的回報率乃按已付之所披露現時年度租金及根據由二零一六年一月一日起至最後可行日期止期間完成之物業拍賣的相關物業交易金額計算得出。吾等向估值師瞭解，價值較高的地點傾向出現較低的租金回報，並會影響有關組合可能展示的回報範圍。吾等注意到，所有可資比較租約均與跟目標物業具有相若用途的物業有關(即汽車相關服務)，因此，誠如「年期」一段所載，計及此專門業務的具體性質。組合租金回報屬可資比較租約的回報範圍內，且接近平均數及中位數。吾等已與估值師就分析進行討論，而估值師已另行參考其自有資料庫，以作比較用途。估值師確認，租約之整體租金乃按公平原則及正常商業條款釐定，屬公平合理。經考慮上文的分析及工作表現後，吾等同意估值師的意見。

租約項下之一項主要條款為每五年進行租金檢討之機制，並根據租約定期調整租金至市價。吾等注意到，載於「租約之主要條款」一節之租約各自之檢討機制均屬相同。誠如「租約之主要條款」一段所載，二零一七年經修訂年度租金採納下限保障，最低年度租金增長為3%，我們認為其有利於單位持有人。展望未來，根據租金檢討，經修訂年租將高於當時之年租或議定租金，代表將有下跌保障，故議定年租最低將為現時租金。吾等認為，於租約初始租期內之下跌保障為春泉產業信託提供額外保障，故對單位持有人有利。

## 獨立財務顧問函件

吾等亦注意到，承租人有權酌情重續租約，額外年期為15年。誠如「租約之主要條款」一節所載，在此情況下，初始年租及其後將每五年釐定之議定年租將由相關額外租約之訂約方重新磋商，或倘未能協定年租，則提交特許測量師決定。

誠如通函之董事會函件所述，於根據租金檢討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。訂約方將不會協定新租金，並將繼續進行磋商，直至該獨立估值師發出一份意見函件(「公平租金意見」)，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。吾等認為，將於每次租金檢討後發出之公平租金意見為春泉產業信託及單位持有人就有關春泉產業信託根據租約應收租金之公平程度提供額外保障。

### 其他條款

根據吾等與估值師之討論，租約之其他條款整體符合英國的市場慣例，包括終止條款，且並無向承租人提供免租期及並無向承租人收取保證金。

### 估值師之意見

估值師確認，就整體租約而言，估值師認為租約之條約及條件，包括但不限於租金、合約年期及重續以及終止條款乃按公平原則及正常商業條款訂立，屬公平合理。此外，估值師認為，租賃合約乃按英國此類商業物業之正常商業慣例一致之方式訂立。吾等已審閱估值師發出之獨立意見函件，並與估值師討論租約持續關連交易之條款。吾等同意上文所載之估值師意見。

誠如通函之董事會函件所載，吾等已識別全部84項租約的主要條款，並已按照來自84個相關來源之租賃協議進行審閱。此外，吾等以抽樣方式挑選若干租約，並對其進行全面審閱。

## 5. 租約持續關連交易豁免申請

管理人已向證監會申請豁免，就租約持續關連交易按通函董事會函件所載之豁免條款及條件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。有關豁免將僅於完成後授出，惟須已取得獨立單位持有人就租約持續關連交易的批准。

租約持續關連交易須於中期及年度報告作出標準披露，並須由核數師及獨立非執行董事審閱，更多詳情載於通函內之董事會函件。未經獨立單位持有人以普通決議案之方式批准，春泉產業信託或其代表不得對任何租約項下之條款及條件之任何權利及義務作出重大改變或豁免或解除。

### 意見

經考慮上述因素後，吾等認為整體租約持續關連交易：(a)於春泉產業信託日常及一般業務過程中訂立，且與春泉產業信託之投資目標及策略一致；及(b)就春泉產業信託及獨立單位持有人而言，按正常商業條款及公平原則訂立，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。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦(吾等亦推薦)獨立單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈之普通決議案，以批准租約持續關連交易。

此 致

獨立董事委員會、  
獨立單位持有人及受託人 台照

代表  
新百利融資有限公司  
董事  
王思峻  
謹啟

二零一七年三月二十一日

王思峻先生乃經證監會註冊的持牌人士，且為新百利融資有限公司的負責人員，該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)受規管活動的持牌發團。彼於企業融資界累積逾九年經驗。



## 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」)謹訂於二零一七年五月二十五日(星期四)下午四時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心一期2401-02室舉行基金單位持有人(「單位持有人」)特別大會(「特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案：

### 普通決議案

於本特別大會通告中未明確定義的字詞及詞句與日期為二零一七年三月二十一日的單位持有人通函(「通函」)所定義者具有相同涵義。

「動議：

- (a) 謹此分別批准本通函「租約持續關連交易」一節所詳述之租約持續關連交易；及
- (b) 謹此分別授權管理人及管理人的任何董事完成及進行或促使進行管理人及管理人的任何董事(視情況而定)認為可能屬權宜或必要或符合春泉產業信託利益的一切有關行動及事宜，致使上述批准生效。」

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，二零一七年三月二十一日

## 特別大會通告

管理人的註冊辦事處：

香港

德輔道中68號

萬宜大廈28樓2801室

附註：

1. 除非本通告另有界定或文義另有所指，本通告所用詞彙與春泉產業信託致單位持有人日期為二零一七年三月二十一日的通函所界定者具有相同涵義。
2. 凡有資格出席特別大會及於會上投票的春泉產業信託單位持有人，均可委派另一名人士為其受委代表出席大會及代其投票。受委代表毋須為春泉產業信託單位持有人。持有兩個或以上春泉產業信託基金單位的單位持有人可委派不超過兩名受委代表出席及代其投票。倘屬認可結算所(或其代名人，於各情況下須為公司)，則可授權其認為合適的人士在大會擔任其代表並代其投票。
3. 隨本通函附奉特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格連同(倘董事會要求)簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署的副本(如有)，最遲須於特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交春泉產業信託的香港單位過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方為有效。
4. 倘為聯名單位持有人，則單位持有人名冊中名列首位的單位持有人親身或由受委代表作出的投票方獲接納，其他聯名單位持有人作出的投票將不予接納，就此而言，投票先後次序乃根據單位持有人名冊上的排名先後次序而定。
5. 就確定單位持有人出席大會及於會上投票的資格，春泉產業信託將於二零一七年五月十九日至二零一七年五月二十五日(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。為符合資格出席大會或其任何續會並於會上投票，所有基金單位過戶文件連同有關基金單位證書及填妥的過戶表格，最遲須於二零一七年五月十八日(星期四)下午四時正前交回基金單位登記處。
6. 填妥及交回代表委任表格後，春泉產業信託單位持有人仍可依願親身出席特別大會或其任何續會及於會上投票，而於該情況下，委任受委代表的文據將視作已撤銷論。
7. 大會上的表決將以投票方式進行。
8. 本通告的中文譯本僅作參照用途。倘中英文版本之間如有任何歧義，概以英文版為準。
9. 於本通告日期，執行董事為劉展天先生、Nobumasa Saeki先生及梁國豪先生；非執行董事為Toshihiro Toyoshima先生及Hideya Ishino先生；及獨立非執行董事為馬世民先生、邱立平先生及林耀堅先生。