

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) 罷免管理人

(2) 將產業信託管理人內部化

及

(3) 特別大會通告及暫停辦理單位持有人登記手續

繼春泉產業信託日期分別為二零一七年八月三十日及二零一七年十月九日之公告，內容有關PAG單位持有人要求召開特別大會就當中詳述之若干決議案投票之函件及管理人擬召開有關特別大會後，管理人刊發一份通函，以向單位持有人提供有關將於二零一七年十一月十日舉行之特別大會上考慮之決議案之進一步資料。

有關(其中包括)：(i)第1項決議案(有關罷免管理人)及第2項決議案(有關委任內部化管理附屬公司)之形式；(ii)單位持有人批准第1項決議案及/或第2項決議案之後果；(iii)董事會有關第1項決議案及第2項決議案之意見；及(iv)受託人有關第1項決議案及第2項決議案之意見之進一步詳情，載於本公告及通函正文。

經計及本公告所載批准第1項決議案及／或第2項決議案之後果，董事會(包括獨立非執行董事)認為第1項決議案及第2項決議案均不符合春泉產業信託及單位持有人整體的利益，因此，建議單位持有人於即將舉行之特別大會上投票反對第1項決議案及第2項決議案。

由於第1項決議案及第2項決議案分別涉及取代管理人及將房地產投資信託基金管理職能內部化，單位持有人應注意，董事會於第1項決議案及第2項決議案中均擁有重大權益，因此，如對本公告之任何方面或應採取之行動有任何疑問，鼓勵單位持有人自行諮詢彼等之專業顧問。

載有(其中包括)：(1)董事會致單位持有人之函件，當中載有有關將於特別大會上考慮之決議案之進一步資料；(2) PAG單位持有人之要求函件；及(3)特別大會通告之通函已於本公告日期刊發，並將盡快寄發予單位持有人。特別大會將於二零一七年十一月十日(星期五)下午四時正假座香港夏慤道18號海富中心一期2401-2室舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)載於通函的特別大會通告所載之普通決議案。

## 1. 要求函件及建議決議案

謹此提述第一份公告及第二份公告。

誠如第一份公告所披露，董事會收到PAG單位持有人發出之日期為二零一七年八月二十九日之函件，要求管理人召開單位持有人特別大會以就當中所載之決議案投票(「要求函件」)。要求函件全文(以英文)於「PAG單位持有人函件」(構成通函之一部分)轉載。要求函件英文版本與其中文譯本如有任何歧義，概以英文版本為準。

根據信託契約，應不少於兩名單位持有人(合共持有不少於10%基金單位)之書面要求，管理人須於其認為適合之有關時間或香港地點召開單位持有人大會，並於有關會議上提呈決議案以供考慮。根據向香港聯交所及管理人所作出之最新權益披露，PAG單位持有人持有157,150,000個基金單位，佔目前已發行基金單位總數之約12.5%。

由於PAG單位持有人符合有關規定，管理人謹此召開特別大會以考慮要求函件下要求之有關罷免管理人(即「**第1項決議案**」)及委任內部化管理附屬公司(即「**第2項決議案**」)之首兩項決議案之主體事項。每一項決議案均要求單位持有人以普通決議案方式批准，但由於第2項決議案以通過第1項決議案為條件，故第2項決議案將於第1項決議案獲通過後方會提呈。由於下文第4節「PAG單位持有人之進一步要求」所述之原因，要求函件下所要求之第三項決議案(有關委任非執行董事及採納有關董事選舉及退任之若干原則)及要求函件下所要求之第四項決議案(有關委任獨立專家進行戰略檢討及成立戰略檢討委員會)更適用於內部化房地產投資信託基金，因而將於日後單位持有人特別大會提呈及考慮(倘第2項決議案獲通過)。

## **2. 第1項決議案：罷免管理人**

### **2.1. PAG單位持有人要求罷免管理人**

PAG單位持有人已於其要求函件內建議將予舉行之單位持有人特別大會上批准以下普通決議案(「**第一項要求**」)：

「動議於通過該項決議案後在實際可行情況下盡快罷免春泉資產管理有限公司為春泉產業信託之管理人。」

PAG單位持有人提出第一項要求之理由載於要求函件，其於「PAG單位持有人函件」(構成通函之一部分)轉載。

### **2.2. 第1項決議案**

第1項決議案之形式(其與第一項要求之形式相同)載於特別大會通告。透過第1項決議案之通過作為提呈第2項決議案以供投票之條件。單位持有人於決定投票贊成或反對第1項決議案時務請審慎考慮罷免管理人之後果(載於下文)。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，所有單位持有人(包括管理人及其聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則))均有權就其基金單位對普通決議案投票以罷免管理人並將計算入法定人數(就通過有關普通決議案而言)。

管理人已收到若干單位持有人(其所持基金單位數量於最後可行日期合共佔春泉產業信託投票權之50%以上)之書面確認表明：(i)彼等滿意管理人管理春泉產業信託之表現；(ii)無意支持任何建議以罷免管理人；及(iii)擬投票反對第一項要求(倘於單位持有人特別大會提呈)。儘管取得有關確認，第1項決議案是否獲批准將取決於特別大會之投票。

作為對PAG單位持有人要求罷免管理人之回應，董事會已對管理人自春泉產業信託於二零一三年十二月五日上市起直至最後可行日期(包括該日)之表現進行檢討。有關管理人對第一項要求之回應，請參閱通函。

## 2.3. 批准第1項決議案之後果

於決定投票贊成或反對第1項決議案時，務請單位持有人審慎考慮，罷免管理人對春泉產業信託產生之潛在嚴重不良後果。

### 2.3.1. 春泉產業信託融資安排項下之違約

除非取得放款人之事先同意或豁免，否則罷免管理人將導致若干融資協議項下之違規及違約事項，其可能引致就有關融資協議立即償還所有尚未償還金額之責任。此將對春泉產業信託之營運及財務狀況產生重大不利影響，及因而影響春泉產業信託向單位持有人作出分派之能力。

罷免管理人擔任春泉產業信託之管理人可能會觸發違反春泉產業信託實施之融資協議項下之多項責任、違約事項及提早償還責任。此舉可能會對春泉產業信託之營運及財務狀況構成重大負面影響，及可能對春泉產業信託向單位持有人作出分派之能力造成不利影響。

春泉產業信託已透過其特殊目的機構RCA01及RUK01 Limited訂立若干融資安排。於最後可行日期，春泉產業信託尚未償還借貸包括：

- (a) 日期為二零一五年二月十八日之融資協議項下之尚未償還金額450,000,000美元，據此，放款人同意向RCA01授出總額為480,000,000美元之有抵押定期貸款及總額為20,000,000美元之無承諾循環貸款融資（「**RCA01**融資協議」）。受託人（以其春泉產業信託受託人身份）為RCA01融資協議項下所欠債務之擔保人。
- (b) 日期為二零一七年七月七日之融資協議項下之尚未償還金額37,000,000英鎊，據此，放款人同意向RUK01 Limited授出總額為40,000,000英鎊之有抵押定期貸款（「**RUK01**融資協議」）。受託人（以其春泉產業信託受託人身份）為RUK01融資協議項下所欠債務之擔保人。

除非取得放款人之事先同意或豁免，否則罷免管理人將構成RCA01融資協議及RUK01融資協議項下之違規及違約事項。於發生違約事項後，各放款人或會（其中包括）：(i)宣佈RCA01融資協議或RUK01融資協議（倘適用）項下之貸款立即到期及應予以償還；及(ii)強制行使其於RCA01融資協議或RUK01融資協議（倘適用）及相關融資文件項下之權利及補償，包括要求根據上述擔保予以償還之權利及強制將所提供之抵押品作為RCA01融資協議或RUK01融資協議（倘適用）項下之債務之抵押。

就罷免管理人引致之違規或違約事件取得放款人之事先同意或豁免，要求春泉產業信託與放款人進行磋商，而此未必會成功。有關磋商即使取得成功，亦需要時間及成本，而春泉產業信託無法控制有關時間及成本。此外，為換取有關同意或豁免，春泉產業信託可能須接納放款人施加之任何額外費用或條件。

除非取得放款人之事先同意或豁免，否則罷免管理人將導致RCA01融資協議及RUK01融資協議項下之違規及違約事項，其可能引致就有關融資立即償還所有尚未償還金額之責任。管理人無法就放款人是否將同意由管理附屬公司或外部管理公司（倘第2項決議案未獲批准）替代管理人提供任何意見或保證，尤其是在缺少有關成立管理附屬公司之解釋及指引以及於過渡期可能對春泉產業

信託產生之負面後果之情況下。違反有關融資協議可能亦會影響春泉產業信託取得進一步融資或按合理條款再融資之能力或甚至無法再融資。此將對春泉產業信託之營運及財務狀況產生重大不利影響，及因而影響春泉產業信託向單位持有人作出分派之能力。

### 2.3.2. 春泉產業信託之物業管理安排

罷免管理人將終止物業管理監督協議。概不保證Mercuria相關方將同意於日後提供類似服務以協助管理華貿物業。

誠如發售通函所披露，管理人、受託人、RCA01及Mercuria相關方於二零一三年十一月二十一日訂立一份物業管理監督協議（「物業管理監督協議」），據此，管理人已委任Mercuria相關方（即春泉產業信託之關連人士）協助管理華貿物業，費用由其承擔。

Mercuria相關方提供之服務包括監控及監督華貿物業管理人及華貿樓宇管理人、就管理華貿物業向RCA01、華貿物業管理人及華貿樓宇管理人傳達管理人之指示及協助執行有關指示，以及提供上述相關或Mercuria相關方另行同意之有關其他服務。

倘管理人不再為春泉產業信託之管理人，物業管理監督協議應根據其條款終止。概不保證Mercuria相關方（自春泉產業信託上市起一直提供有關管理華貿物業之上述服務）將同意與管理附屬公司（或外部管理公司（倘第2項決議案未獲批准））訂立類似安排。

### 2.3.3. 管理過渡期

罷免管理人勢必須委任內部化產業信託管理人(或其他外部管理公司(倘第2項決議案未獲批准))，此要求採取春泉產業信託無法控制之步驟。倘有關步驟無法成功及迅速開展，可能會對春泉產業信託產生嚴重後果，從而對春泉產業信託向單位持有人作出分派之能力造成不利影響。於過渡期內，管理人亦將不能為春泉產業信託積極尋求任何投資機會。錯失之機會可能不再於過渡期後出現或令春泉產業信託尋求有關機會時產生更高成本。此外，概不保證春泉產業信託於延長之投資休止期之表現或內部化產業信託管理人(或外部管理公司(倘第2項決議案未獲批准))之日後表現。

除大概：(i)指示受託人透過註冊成立一間將由受託人全資擁有之附屬公司擔任春泉產業信託之管理人(「管理附屬公司」)，將房地產投資信託基金管理職能內部化；(ii)挽留春泉產業信託之現有管理層員工以保持管理持續性；及(iii)根據證監會之適用規定，聘用及委任具有直接房地產管理經驗之豐富往績記錄之合資格候選人擔任管理附屬公司之董事及員工外，PAG單位持有人並未於其要求函件內提供春泉產業信託將予採取之特定步驟之充足解釋或指引。

尤其是PAG單位持有人並未於其要求函件內提供有關委任管理附屬公司之時間及有關委任之必要先決條件之解釋或指引，包括但不限於：

- 管理附屬公司之員工安排(倘春泉產業信託之現有管理層員工(彼等均由管理人僱用)各自拒絕加入管理附屬公司之要約)；
- 就管理附屬公司管理春泉產業信託從證監會取得必要牌照及相關批准及/或豁免(倘需要)；

- 將房地產投資信託基金管理職能內部化所需之任何必要信託契約修訂以及召開進一步單位持有人特別大會批准有關信託契約修訂以將房地產投資信託基金管理職能內部化；及
- 實施上述措施之時間及成本。

就員工安排而言，產業信託管理人表現之成功取決於董事之豐富領導能力以及具備房地產行業所需經驗及房地產投資信託基金管理之有關財務、技術及公司證書之僱員之穩定表現。就內部化產業信託管理人物色房地產投資信託基金管理行業之合資格董事及僱員需要時間及成本。概不保證可按春泉產業信託接納或根本無法接納之成本輕易覓得經驗豐富之董事及僱員及此可能會導致延長春泉產業信託及其單位持有人之不明朗期，直至委任內部化產業信託管理人為止，有關時間可能無法估計。倘管理人將由外部管理公司取代（倘第2項決議案未獲批准），則須作出類似考慮，此外，根據房地產投資信託基金守則及信託契約，委任有關外部管理公司須另行取得單位持有人之批准。

根據信託契約：(i)倘於超過60個曆日期間或受託人認為合適之有關較長期間內並無產業信託管理人，春泉產業信託將予以終止；及(ii)倘單位持有人投票罷免管理人，受託人應發出通知以罷免春泉產業信託之管理人（「**罷免管理人通告**」）。經計及上述有關PAG單位持有人提出之建議之不明朗因素及為減低終止春泉產業信託之風險，受託人已要求（及管理人已同意）由管理人繼續擔任春泉產業信託之管理人，直至受託人委任管理附屬公司或另一外部管理公司（視情況而定（倘第2項決議案未獲批准））擔任新產業信託管理人之角色為止，屆時受託人將發出罷免管理人通告。終止委任管理人為春泉產業信託之管理人將於罷免管理人通告內訂明之日期生效。



於就罷免管理人通過第1項決議案至委任新產業信託管理人之生效日期期間（「過渡期」），管理人將繼續根據信託契約以符合單位持有人利益之方式開展其認為就春泉產業信託日常管理及其業務而言屬必要之活動。然而，經計及預期將委任替代產業信託管理人，管理人將不得於過渡期內就有關春泉產業信託戰略或春泉產業信託之任何投資或撤資承諾作出任何重大決策，包括但不限於物業收購及出售。因此，春泉產業信託可能錯失或放棄於過渡期內出現之可進一步增加春泉產業信託及單位持有人整體利益之合適投資機會。過渡期可能會妨礙實施春泉產業信託之戰略目標，及因而對春泉產業信託之營運及財務狀況產生重大不利影響。

因此，第1項決議案之成功實施高度取決於管理附屬公司是否能以春泉產業信託可接受之成本聘用經營豐富之董事及員工，或完全無法聘用經營豐富之董事及員工。其亦取決於符合委任管理附屬公司之上述必要先決條件（包括就信託契約作出必要修訂取得單位持有人之批准）。

概不保證將會成功及迅速開展上述委任管理附屬公司（或外部管理公司（倘第2項決議案未獲批准））之任何步驟。倘不能成功實施任何該等步驟，可能會對春泉產業信託產生嚴重後果及因而對其向單位持有人作出分派之能力造成不利影響。此外，無法就管理附屬公司（或外部管理公司（倘第2項決議案未獲批准））之日後表現作出保證。

此外，於過渡期內，管理人將不能為春泉產業信託積極尋求可能於過渡期內出現之任何投資機會。錯失之機會可能不再於過渡期後出現或令春泉產業信託尋求有關機會時產生更高成本。此外，概不保證延長之投資休止期不會對春泉產業信託之表現構成負面影響。

## 2.4. 董事會之意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為，PAG單位持有人提出之罷免管理人之理由毫無根據及無法證實。董事會(包括獨立非執行董事)亦認為，第1項決議案不符合春泉產業信託及單位持有人之整體利益，並將強烈建議單位持有人投票反對第1項決議案(鑑於管理人對第一項要求之回應及批准第1項決議案之後果，詳情分別載於通函及第2.3節「管理人之回應」)。由於第1項決議案涉及取代管理人，單位持有人應注意，董事會於第1項決議案中擁有重大權益，因此，如對通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，鼓勵單位持有人自行諮詢彼等之專業顧問。

## 3. 第2項決議案：將產業信託管理人內部化

### 3.1. PAG單位持有人要求將房地產投資信託基金管理職能內部化

PAG單位持有人已於其要求函件內建議於將予舉行之單位持有人特別大會上批准以下普通決議案(「第二項要求」)：

「動議待第1項決議案獲通過後及取得證券及期貨事務監察委員會批准後，受託人應受指示：

- (i) 註冊成立一間將由受託人全資擁有之附屬公司擔任春泉產業信託之管理人(「管理附屬公司」)，將房地產投資信託基金管理職能內部化；及
- (ii) 挽留春泉產業信託之現有管理層員工以保持管理持續性及(倘第4項決議案獲通過及以戰略及監管檢討結果為準)根據證券及期貨事務監察委員會之適用規定，聘用及委任擁有直接房地產管理經驗之豐富往績記錄之合資格候選人擔任管理附屬公司之董事及員工。」

PAG單位持有人提出第二項要求之理由載於要求函件，其於「PAG單位持有人函件」(構成通函之一部分)轉載。

### 3.2. 第2項決議案

第2項決議案之形式(其與第二項要求(刪除提述第四項要求(將不會於即將舉行之特別大會提呈)除外)之形式相同)載於特別大會通告。通過第2項決議案為於日後單位持有人特別大會提呈及考慮第三項要求及第四項要求之條件。鑑於通過第1項決議案為第2項決議案之條件，除非通過第1項決議案，否則將不會提呈第2項決議案以供投票。

就管理人經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，管理人認為概無單位持有人須放棄就第2項決議案投票。

有關管理人對第二項要求之回應，請參閱通函。

### 3.3. 批准第2項決議案之後果

概不保證將會成功及迅速實施第2項決議案(須待第2.3及3.3節所載的各種先決條件達成後方可作實)。由於春泉產業信託無法估計或控制實施需要的時間，故亦存在不確定性期間延長的風險。

由管理附屬公司取代管理人產生之嚴重後果(包括但不限於過渡期內延長不確定性期間之風險)載於第2.3節「批准第1項決議案之後果」。

此外，實施第2項決議案須遵守以下規定：

- (a) 房地產投資信託基金守則第5.3段規定春泉產業信託之管理人根據證券及期貨條例第V部獲授權並獲證監會批准管理春泉產業信託。有關程序高度取決於管理附屬公司將物色及僱用新管理團隊之經驗。
- (b) 房地產投資信託基金守則第4.8段規定房地產投資信託基金受託人及管理人須各自獨立。由於管理附屬公司將由受託人全資擁有，該關係或未有嚴格遵守房

地產投資信託基金守則第4.8段，因此，可能需要證監會就有關規定授出技術上的豁免。

- (c) 信託契約之修訂須實施建議內部化房地產投資信託基金管理架構。有關修訂須獲單位持有人以特別決議案(其須獲得親身或委派代表出席並有權投票之單位持有人之至少75%投票，而普通決議案僅須獲得至少50%投票)之方式批准。

因此，單位持有人務請注意，第2項決議案(倘獲批准)仍將以下述各項為條件並受其所規限：(i)管理附屬公司之員工安排及授權；(ii)於將予召開之進一步單位持有人特別大會上以特別決議案方式實施上述委任管理附屬公司之必要先決條件(包括單位持有人批准就信託契約作出必要修訂)；及(iii)受託人批准。即使單位持有人投票挽留春泉產業信託之現有管理層員工以保持管理持續性，概不保證有關員工(其當前由管理人僱用)將同意受僱於管理附屬公司。此外，由於第2.3及3.3節所述之不確定性，春泉產業信託無法估計或控制實施建議內部化房地產投資信託基金管理架構所需之時間。

#### 3.4. 提呈但並無批准第2項決議案之後果

倘第2項決議案未獲批准，管理人將由其他外部管理公司取代。概不保證將能隨時聘用滿足必要授權規定的公司擔任新產業信託管理人或該公司將就委聘向春泉產業信託收取的有關費用。

第2項決議案(將春泉產業信託的房地產投資信託基金管理職能內部化)於批准第1項決議案(罷免管理人)後方會提呈。倘提呈但並無批准第2項決議案，管理人將有必要被另一間外部管理公司取代，其將須根據房地產投資信託基金守則及信託契約予以物色及委任。無法保證符合發牌規定的外部管理公司將可即時承擔新產業信託管

理人的職務，或有關外部管理公司就其委任將向春泉產業信託收取的費用（其或會高於管理人目前所收取的費用及／或以現金及基金單位的不同比例支付的費用）。

此外，根據房地產投資信託基金守則及信託契約，委任新外部產業信託管理人須取得單位持有人的另行批准後，方會生效。因此，搜尋及委任新外部產業信託管理人會消耗時間及成本（目前尚未能估計），亦可能導致對春泉產業信託及其單位持有人造成不確定的期間延長。

### 3.5. 董事會之意見

董事會（包括獨立非執行董事）認為，PAG單位持有人提出之將管理人內部化之理由毫無根據及無法證實。董事會（包括獨立非執行董事）經考慮第2項決議案是否獲批准而產生之不良後果（載於上文第3.3及3.4節）亦認為，第2項決議案不符合春泉產業信託及單位持有人之整體利益，並將強烈建議單位持有人投票反對第2項決議案（鑑於管理人對第二項要求之回應，載於通函附錄）。由於第2項決議案涉及將房地產投資信託基金管理職能內部化，單位持有人應注意，董事會於第2項決議案中擁有重大權益，因此，如對通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，鼓勵單位持有人自行諮詢彼等之專業顧問。

## 4. PAG單位持有人之進一步要求

### 4.1. PAG單位持有人要求委任Broderick Storie先生加入董事會及採納若干企業管治原則

PAG單位持有人已於其要求函件內建議於將予召開之單位持有人特別大會上批准以下普通決議案（「第三項要求」）：

「動議春泉產業信託之任何管理人董事會(a)委任Broderick Storie先生為非執行董事（初步任期為三年，並按下文所載膺選連任）以提高董事會之行業專業知識及(b)採納以下企業管治原則：

- (i) 於每屆股東週年大會上，三分之一之董事應告退，但符合資格由親身或委派代表出席有關大會之單位持有人之大多數確定票膺選連任；及

(ii) 倘第2項決議案並無獲通過，董事會將委任具有適當經驗及資格之人士(獨立於春泉產業信託之管理人)擔任董事會主席。」

PAG單位持有人提出第三項要求之理由載於要求函件，其於「PAG單位持有人函件」(構成通函之一部分)轉載。

外部管理人之董事之委任、罷免及退任為該外部管理人之組織章程細則所規管之事宜，其一般(及就管理人本身之組織章程細則而言)將有關事宜交由外部管理人股東或董事會酌情處理。單位持有人一般(及就管理人而言)無權委任或罷免產業信託管理人之董事，除非管理人之組織章程細則訂明有關權利或其管理之房地產投資信託基金具備內部化管理模式(在此情況下，產業信託管理人股東為產業信託本身)。因此，第三項要求將於日後單位持有人特別大會上提呈及考慮(倘第2項決議案獲批准)。

#### 4.2. PAG單位持有人要求檢討及成立戰略及管治檢討委員會

PAG單位持有人已於其要求函件內建議於將予召開之單位持有人特別大會上批准以下普通決議案(「第四項要求」)：

「動議應委任獨立專家檢討春泉產業信託之戰略、表現及管治(「檢討」)。應成立由三名成員組成之委員會，監督及接收檢討結果(「戰略及管治檢討委員會」)。戰略及管治檢討委員會應由Broderick Storie先生(委員會主席)及兩名獨立非執行董事組成。檢討應包括以下各方面：

**財務表現：**專家應(a)對照適當基準評估春泉產業信託之營運及資產表現及制訂未來表現模式，並深入分析資產管理、資產提升、經營及管理費用及資本管理(如融資及對沖)；及(b)就提高財務表現之營運行動及措施提供推薦建議。

**戰略：**專家應採取以下步驟分析春泉產業信託之戰略性舉措：

- 了解當前及潛在表現之戰略性推動力；
- 檢測當前戰略及戰略性措施；
- 確定、制訂及協定一套戰略性舉措；及
- 評估提高單位持有人價值之最佳戰略性舉措並就此提供推薦建議。

**管治：**獲委任進行檢討之專家應具有診斷性工具並參考香港房地產投資信託基金守則、香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之企業管治守則及組成春泉產業信託之信託契約所規定之管治準則，評估管理層、董事會及系統之表現。專家之首要目標為確保春泉產業信託之管理架構以市場領先之企業管治常規為基礎，董事及管理人直接對單位持有人負責。專家應向戰略及管治檢討委員會報告其推薦建議，而後者將向董事會報告檢討結果。」

PAG單位持有人提出第四項要求之理由載於要求函件，其於「PAG單位持有人函件」（構成通函之一部分）轉載。

根據房地產投資信託基金守則，管理人將履行有關管理春泉產業信託之所有主要職能，及須根據信託契約以符合單位持有人唯一利益之方式如此行事。房地產投資信託基金守則於此方面載有若干規定，包括有關管理人授權及經驗之規定。信託契約訂明單位持有人不得向管理人給出任何指示（不論於大會上或以其他方式），及管理人毋須受遵照有關指示所約束（倘其須管理人作出任何可導致行使信託契約明文賦予管理人任何酌情權之事項）。信託契約明文賦予管理人酌情權以委任獨立專家（包括獨立財務顧問）以就管理人之責任向其提供意見。根據其組織章程細則，成立戰略檢討委員會亦正好屬春泉產業信託當前管理人董事會之酌情權範圍。儘管存在上述情況，倘房地產投資信託基金具備內部化管理模式（於該情況下，產業信託

管理人股東為產業信託本身)，產業信託管理人之組織章程細則可由其股東(即房地產投資信託基金)予以修訂以令該等事項須獲單位持有人批准。因此，第四項要求將於日後單位持有人特別大會上提呈及考慮(倘第2項決議案獲批准)。

## 5. 受託人之意見

受託人認為，管理人有責任應不少於兩名登記且合共持有不少於當時已發行及發行在外之基金單位10%之單位持有人書面要求，根據信託契約召開單位持有人大會以考慮第1項決議案及第2項決議案。

基於對信託契約之審閱，受託人認為，受託人及管理公司須彼此獨立。倘將房地產投資信託基金管理職能內部化之方案獲要求之單位持有人人數批准，則將會尋求證監會之批准並將須對信託契約第10.1條作出相應修訂。

此外，倘第2項決議案獲通過，單位持有人須知悉，將房地產投資信託基金管理職能內部化將會消耗大量時間及成本。倘第2項決議案獲通過，受託人將有可能須委聘專家(包括法律顧問)採取各種措施，以將房地產投資信託基金管理職能內部化。根據信託契約之條款，有關專家之費用、成本及開支將從存託財產中獲得補償。是次措施所涉及之時間及成本未能估計。

此外，倘第2項決議案未獲通過，則外部管理人將會獲委任。未能估計物色外部管理公司所需之時間，且概不保證有關繼任管理人將同意與管理人相同之委聘條款。是次措施所涉及之成本未能估計。

受託人注意到通函第4段管理人有關第三項要求及第四項要求之處理方法。受託人並無反對將予提呈且於未來單位持有人特別大會上考慮(倘第2項決議案獲批准)之第三項要求及第四項要求。

各單位持有人須對每項提呈之決議案(包括所涉之裨益及風險)自行作出獨立評估全權負責。各單位持有人於決定投票贊成或反對提呈之決議案前，應審慎考慮通函所述之風險及不確定性及當中所載之其他資料。受託人對PAG單位持有人有關罷免管



理人及將房地產投資信託基金管理職能內部化(如要求函件所載)之意見概不發表任何聲明。受託人目前並無對單位持有人是否投票贊成或反對第1項決議案及第2項決議案發表任何聲明。

## 6. 通函

載有(其中包括)：(1)董事會致單位持有人之函件，當中載有有關將於特別大會上考慮之決議案之進一步資料；(2) PAG單位持有人之要求函件；及(3)特別大會通告之通函已於本公告日期刊發，並將盡快寄發予單位持有人。

於本公告日期起計一週內並無接獲通函之單位持有人可從春泉產業信託之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18號合和中心17樓1712-1716號舖)取得通函。

## 7. 特別大會及特別大會通告

特別大會將於二零一七年十一月十日(星期五)下午四時正假座香港夏慤道18號海富中心一期2401-2室舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)載於通函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，登記名冊將於二零一七年十一月七日至二零一七年十一月十日(包括首尾兩日)關閉，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十一月六日(星期一)下午四時三十分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十一月十日(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)為登記名冊上的單位持有人，即有權出席特別大會並於會上投票。隨通函附奉適用於特別大會的代表委任表格。

## 8. 進一步公告

春泉產業信託將根據房地產投資信託基金守則之所有適用規定適時另行刊發公告，披露特別大會之投票結果及(倘第1項決議案獲批准)有關罷免管理人相關事項(包括將房地產投資信託基金管理職能內部化或委任新外部產業信託管理人(倘第2項決議案未獲批准))之進一步詳情。

## 8. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「第一份公告」	指	管理人作出之日期為二零一七年八月三十日之公告，內容有關PAG單位持有人要求管理人召開特別大會就當中詳述之若干決議案投票之函件
「第二份公告」	指	管理人作出之日期為二零一七年十月九日之公告，內容有關管理人擬召開特別大會就要求函件提出之若干事項投票
「董事會」	指	董事會
「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
「華貿樓宇管理人」	指	北京華貿第一太平物業管理有限公司，為華貿物業的樓宇管理人
「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1座寫字樓的所有辦公樓層(包括第4層至28層及第16層的設備及緊急避難樓層(該層無可出租空間))及中國北京華貿中心2座寫字樓(包括第4層至32層及第20層的設備及緊急避難樓層(該層無可出租空間))以及位於該兩棟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

「華貿物業管理人」	指	北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司，為華貿物業的物業管理人
「通函」	指	寄發予單位持有人之日期為二零一七年十月二十五日之通函，當中載有(其中包括)(1)董事會致單位持有人之函件，當中載有有關將於特別大會上考慮之決議案之進一步資料；及(2)特別大會通告
「存託財產」	指	春泉產業信託之所有資產，包括當時持有或被視作按信託契約之信託持有之其所有獲授權投資(定義見信託契約)及發行基金單位支付認購款項而產生之任何權益
「董事」	指	管理人董事
「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	通函第N-1至N-2頁所載之單位持有人特別大會通告，以考慮及酌情批准第1項決議案及／或第2項決議案
「第一項要求」	指	具有第2.1節「PAG單位持有人要求罷免管理人」賦予該詞的涵義
「第四項要求」	指	具有第4.2節「PAG單位持有人要求檢討及成立戰略及管治檢討委員會」賦予該詞的涵義
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零一七年十月十九日，即通函付印前就確認本公告所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理附屬公司」	指	具有第2.3.3節「管理過渡期」賦予該詞的涵義
「管理人」	指	春泉資產管理有限公司，為春泉產業信託的管理人
「罷免管理人通告」	指	具有第2.3.3節「管理過渡期」賦予該詞的涵義
「Mercuria Beijing」	指	摩丘利亞(北京)投資諮詢有限公司(前稱日開華創(北京)投資諮詢有限公司)
「Mercuria Investment」	指	Mercuria Investment Co., Limited(前稱AD Capital Co., Ltd.)
「Mercuria相關方」	指	Mercuria Investment及Mercuria Beijing的統稱
「發售通函」	指	春泉產業信託就基金單位首次公開發售向單持有人所刊發日期為二零一三年十一月二十五日的發售通函
「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
「PAG單位持有人」	指	BT Cayman Ltd.及Spirit Cayman Ltd.的統稱，為重大持有人PAG Holdings Limited持有的投資機構

「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理監督協議」	指	具有第2.3.2節「春泉產業信託之物業管理安排」賦予該詞的涵義
「RCA01融資協議」	指	具有第2.3.1節「春泉產業信託融資安排項下之違約」賦予該詞的涵義
「登記名冊」	指	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，經當時修訂、補充或以其他方式修改
「要求函件」	指	具有第1節「要求函件及建議決議案」賦予該詞的涵義
「第1項決議案」	指	具有第1節「要求函件及建議決議案」賦予該詞的涵義
「第2項決議案」	指	具有第1節「要求函件及建議決議案」賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「RUK01融資協議」	指	具有第2.3.1節「春泉產業信託融資安排項下之違約」賦予該詞的涵義
「RUK01 Limited」	指	於澤西島註冊成立為票面價值有限公司的公司，且為春泉產業信託全資擁有的特殊目的機構
「第二項要求」	指	具有第3.1節「PAG單位持有人要求將房地產投資信託基金管理職能內部化」賦予該詞的涵義
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「重大持有人」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「特別決議案」	指	獲該等出席及有權投票的單位持有人(親身或透過受委代表出席)以75%或以上票數於單位持有人大會上通過的決議案，惟表決須以投票方式進行，但法定人數須為持有最少已發行基金單位10%的兩名或以上單位持有人
「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
「第三項要求」	指	具有第4.1節「PAG單位持有人要求委任Broderick Storie先生加入董事會及採納若干企業管治原則」賦予該詞的涵義
「過渡期」	指	具有第2.3.3節「管理過渡期」賦予該詞的涵義
「信託契約」	指	受託人與管理人所訂立日期為二零一三年十一月十四日構成春泉產業信託的信託契約(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，為春泉產業信託的受託人
「基金單位」	指	春泉產業信託中一個無分割基金單位
「基金單位登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「單位持有人」	指	任何登記持有基金單位的人士

「美元」 指 美元，美國法定貨幣

「%」 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)  
**Toshihiro Toyoshima**先生  
管理人主席

香港，二零一七年十月二十五日

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