

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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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

- (1) 建議擴大春泉產業信託有關物業發展及相關業務的投資政策及目標範圍
- (2) 建議擴大春泉產業信託有關相關投資的投資政策及目標範圍
- (3) 建議擴大春泉產業信託有關物業類別的投資政策及目標範圍
- (4) 建議擴大春泉產業信託投資政策及目標的地區範圍
- (5) 建議修訂分派公式
- (6) 建議對信託契約作出的其他修訂
- (7) 建議延長現有持續關連交易的豁免期及建議設定若干持續關連交易的新年度上限
- (8) 單位持有人特別大會通告及暫停辦理單位持有人登記手續

就建議延長現有持續關連交易的豁免期
及建議設定若干持續關連交易的新年度上限擔任
管理人獨立董事委員會、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

春泉資產管理有限公司(作為春泉產業信託的管理人)的董事會謹此宣佈，管理人擬尋求單位持有人或獨立單位持有人(視乎情況而定)於特別大會上批准以下事項：

透過特別決議案

- (1) 擴大春泉產業信託投資政策及目標的投資範圍，以涵蓋物業發展及相關業務(定義見下文)；
- (2) 擴大春泉產業信託投資政策及目標的投資範圍，以涵蓋相關投資(定義見下文)；
- (3) 擴大春泉產業信託可投資的物業類別及對信託契約作出相關修訂，使春泉產業信託可靈活投資於工業樓宇、貨倉、購物商場、酒店及服務式公寓；
- (4) 擴大春泉產業信託投資政策及目標的地區範圍，使春泉產業信託的投資政策及目標不再局限於中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區能賺取收入的優質房地產及其他認可投資(定義見下文)，令春泉產業信託可投資於全球任何地區能賺取收入的優質房地產及其他認可投資(定義見下文)；
- (5) 修訂信託契約中的分派公式；
- (6) 就(其中包括)若干投票安排、管理人購回或贖回基金單位、採納獎勵計劃的權力及管理人與受託人在分派權利上的責任對信託契約作出其他修訂；及

透過普通決議案

- (7) 延長二零一五年豁免期以便(其中包括)
 - (i) 將初步豁免延長三個完整財政年度直至二零一七年十二月三十一日(包括該日在內)；及
 - (ii) 設定相關關連交易於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止各財政年度的新年度上限。

除上文(1)至(7)項所述須單位持有人批准的建議修訂外，管理人建議對信託契約作出其他毋須單位持有人批准的修訂，包括更新用語及資料以及輕微變更。

待擴大投資範圍，特別是有關物業類別及地區範疇方面獲單位持有人批准後，管理人將繼續採納發售通函所述春泉產業信託的初步投資政策及目標。管理人目前無意就春泉產業信託投資於經擴大物業類別所劃分物業，亦無意投資於中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外的物業。

上述事項詳載於通函內。通函已於本公告日期刊發，並將連同特別大會通告、特別大會適用代表委任表格及董事會致單位持有人的函件(當中載有(其中包括)上述事項詳情)盡早寄予單位持有人。特別大會謹訂於二零一五年五月二十日星期三上午十一時正(或於同地同日上午十時正舉行的單位持有人週年大會結束或休會後隨即召開)假座香港中環皇后大道中15號置地廣場置地文華東方酒店7樓天地廳舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)特別大會通告所載並於本公告轉載的特別決議案及普通決議案。為確定符合資格出席特別大會並於會上投票的單位持有人名單，二零一五年五月十八日至二零一五年五月二十日期間(包括首尾兩日)將會暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間不會辦理基金單位過戶登記。

1. 建議擴大春泉產業信託有關物業發展及相關業務的投資政策及目標範疇

於二零一四年一月二十七日，證監會就對房地產投資信託基金守則的修訂發出諮詢文件，就建議修訂房地產投資信託基金守則以容許房地產投資信託基金進行物業發展業務及投資於若干金融工具諮詢公眾意見。

證監會於二零一四年七月二十二日發表諮詢結果，證監會得出的結論為有關建議廣獲支持，房地產投資信託基金守則修訂因而於二零一四年八月二十九日生效。

因此，在獲單位持有人批准對信託契約作出適當變更的前提下，房地產投資信託基金的投資策略在投資範圍上得到更大靈活彈性，可進行物業發展及相關業務。房地產投資信託基金在進行上述業務及投資時受若干限制(包括(但不限於)以下投資上限)約束：

- (i) 發展成本總額於任何時間不得超過房地產投資信託基金資產總值的10%；及
- (ii) (1)發展成本總額、(2)相關投資的合併價值(見下文第2節)及(3)其他非房地產資產的總和於任何時間不得超過房地產投資信託基金資產總值的25%。

目前春泉產業信託投資政策及目標的投資範疇並未涵蓋物業發展及相關業務。管理人認為房地產投資信託基金守則修訂賦予的靈活彈性有助支持春泉產業信託的長遠及可持續發展，對春泉產業信託有利，故擬採納擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇。

管理人認為能夠進行物業發展及相關業務將對春泉產業信託有利，並為春泉產業信託帶來更多投資機遇，並可降低投資成本，帶來更具吸引力的回報及提高資本增值潛力。春泉產業信託亦可利用現有項目進行綜合重建，以擴建或加建形式發展成一項新物業，可為春泉產業信託提供更高的經常性租金收入及作為擴展平台。因此，管理人建議採納擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇。有關擴大物業發展及相關業務的投資範疇的進一步詳情、其理由及裨益載於通函。

管理人將確保在進行任何物業發展及相關業務前，其將有具實力及足夠具備充足及合適技能的員工、資源及專業知識，不論屬內部專才或透過向具實力的外界人士外判並由管理人負責監督，以管理物業發展及相關業務。

遵守房地產投資信託基金守則及合規手冊

房地產投資信託基金守則項下規定

為遵守適用法例及監管規定，建議擴大物業發展及相關業務的投資範疇須受房地產投資信託基金守則項下限制約束，概述如下：

- (i) 發展成本總額於任何時間不得超過資產總值上限（即資產總值的10%，而在計算釐定資產總值上限所用分母時，將剔除發展中物業投資的價值（為免生疑問，將不包括正進行重建的現有物業的價值））。
- (ii) 除非能證明該等投資屬物業發展及相關業務的一部分，且屬春泉產業信託投資政策及目標的範疇，否則不得投資於空置土地。
- (iii) 春泉產業信託須根據物業發展及相關業務從物業落成起計持有所發展物業最少兩年，除非春泉產業信託已在該兩年期屆滿前向單位持有人明確交代出售理由，且單位持有人在大會透過特別決議案批准出售有關投資。

- (iv) 在所有時間春泉產業信託的資產總值最少75%須投資於能賺取經常性租金收入的房地產。

倘擴大物業發展及相關業務的投資範疇及物業發展業務修訂獲單位持有人批准，管理人將修訂合規手冊，以加入上文所載的房地產投資信託基金守則限制。

企業管治

除房地產投資信託基金守則外，管理人應就物業發展及相關業務遵守良好企業管治原則，包括以下規定：

- (i) 管理人在準備預算時應按最佳行業標準及慣例就發展過程中可能出現的成本超支計入審慎的緩衝額，倘物業發展及相關業務在海外進行，則管理人並須在計算中計及任何匯兌影響；
- (ii) 管理人作出投資於物業發展及相關業務的決定必須僅以單位持有人最佳利益作出；
- (iii) 投資於物業發展及相關業務不得導致春泉產業信託整體風險組合出現重大變化；
- (iv) 管理人必須具備進行物業發展及相關業務所需的資源、實力、專業知識、有效內部監控及風險管理系統；
- (v) 預先計算由及將由春泉產業信託承擔的估計項目成本總額，包括土地收購成本(如有)、發展或建築成本以及融資成本，及(如有需要)按管理人真誠作出並經證監會接納的獨立專家意見支持的公平估計作出任何其後增加；
- (vi) 管理人應在春泉產業信託訂立合約以投資於物業發展及相關業務時諮詢受託人並發出公告知會單位持有人，當中應載列有關物業發展及相關業務的所有重要資料，包括主要條款及條件的概要、由及將由春泉產業信託承擔的估計項目成本總額，包括土地收購成本(如有)及發展或建築成本及融資成本以及所涉及風險；
- (vii) 管理人亦應確保有關物業發展及相關業務的所有重要資料載列於定期更新中(即年報及中期報告)，當中應載列發展進度、已產生成本以及所佔

資產總值上限(按百分比呈示)。定期更新內的相關披露須經管理人的審核委員會審閱；及

- (viii) 預先計算由及將由春泉產業信託承擔的估計項目成本總額，包括土地收購成本(如有)、發展或建築成本以及融資成本，及(如有需要)按管理人真誠作出並經證監會接納的獨立專家意見支持的公平估計作出任何其後增加。

倘擴大物業發展及相關業務的投資範疇及物業發展業務修訂獲單位持有人批准，管理人將修訂合規手冊，以加入上文所載的企業管治條文。

進行物業發展及相關業務在財務及營運方面可能涉及若干風險。舉例而言，春泉產業信託將因進行物業發展及相關業務而在物業的不同發展階段承受勞工及建材的價格波動。倘勞工及建材價格大幅波動而春泉產業信託無法透過削減其他成本抵銷加價的影響，可能對春泉產業信託的財政狀況、經營業績及向單位持有人作出分派的水平構成不利影響。有關物業發展及相關業務風險詳情載於通函。

管理人將修訂合規手冊，以加入旨在盡量降低及減輕物業發展及相關業務所承受風險的措施。舉例而言，管理人應確保建築合約按公平基準及一般商業條款訂立，並加入符合最佳行業慣例的足夠風險控制措施以保障投資者利益。有關減輕風險措施的詳情載於通函。

建議物業發展業務修訂

就建議擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇而言，管理人建議對信託契約作出以下修訂(即物業發展業務修訂)：

(a) 物業發展及相關業務。

管理人建議修訂信託契約第15.2條，以列明管理人的投資政策應包括從事或參與物業發展及相關業務，前提是發展成本總額於任何時間不得超出資產總值上限。

因此，管理人建議：(i)修訂及擴大「認可投資」的定義以明確涵蓋物業發展及相關業務；(ii)在信託契約第1.1條加入「物業發展及相關業務」、「資

產總值上限」、「資產總值」及「發展成本總額」等新定義；及(iii)在信託契約加入新訂第15.2A條，詳列就釐定資產總值上限而計算存置財產資產總值的方法。

(b) 空置土地限制。

管理人建議修訂信託契約第15.3.3條，規定除非有關投資屬物業發展及相關業務的一部分，且根據信託契約的相關條文進行及屬於春泉產業信託投資政策及目標的範疇，否則春泉產業信託不得投資於空置土地。

(c) 最短持有期。

管理人建議修訂信託契約第15.3.6條及第24.4.1.3條，以規定物業發展及相關業務項下的物業必須持有最少兩年，由完成物業發展及相關業務當日起計，除非春泉產業信託已在該兩年期屆滿前向單位持有人明確交代出售理由，且單位持有人在大會透過特別決議案批准有關出售。

(d) 投資於能賺取收入的房地產。

管理人建議遵照房地產投資信託基金守則規定修訂信託契約第15.2.1條，列明於任何時間資產總值最少75%須投資於能賺取經常性租金收入的房地產。

建議物業發展業務修訂的全文載於通函附錄一。

有關建議擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇修訂之所需批准詳情以及董事會就此作出的推薦意見及受託人的意見，請參閱本公告第4節「所需批准」一節及「董事會的推薦意見及受託人的意見」一節。

2. 建議擴大春泉產業信託有關相關投資的投資政策及目標範疇

除上文第1節所述就物業發展及相關業務而對房地產投資信託基金守則作出的修訂外，於二零一四年八月對房地產投資信託基金守則作出的修訂亦為房地產投資信託基金提供靈活彈性，以投資於上市證券、非上市債務證券、政府及其他公開證券及房地產基金，惟受若干限制。

管理人認為容許春泉產業信託投資於相關投資對單位持有人有利，因管理人可更有效管理春泉產業信託的現金狀況以便提高為單位持有人帶來的回報，特別是當存款利率偏低或當合適的物業投資機會有限時。因此，管理人擬採納擴大有關相關投資的投資範疇。有關擴大有關相關投資的投資範疇的進一步詳情將於通函載列。

管理人將確保在投資於相關投資前，其將有具實力及足夠的具備充足及合適技能的員工、資源及專業知識，不論屬內部專才或透過向具實力的外界人士外判並由管理人負責監督，以管理相關投資。

遵守房地產投資信託基金守則及合規手冊

房地產投資信託基金守則項下規定

為遵守適用法例及監管規定，建議擴大相關投資的投資範疇須受房地產投資信託基金守則項下限制約束，概述如下：

- (i) 相關投資應具足夠流動性，可在一般市況及並無買賣限制下隨時買賣，並有具透明度的定價。
- (ii) 房地產投資信託基金不得投資於任何高風險、投機性或複雜的金融工具、結構性產品，亦不得訂立任何證券借貸、回購交易或其他類似的場外交易。
- (iii) (1)發展成本總額；(2)相關投資合計價值及(3)其他非房地產資產的總和於任何時間不得超過春泉產業信託資產總值的25%。
- (iv) 持有由任何單一集團公司發行的相關投資的價值不得超過資產總值的5%。

於釐定是否超過上文(iii)項的25%上限時：

- (i) 倘有關項目計入為春泉產業信託的房地產估值當中一部分且根據相關會計準則入賬，則房地產相關資產(包括廠房、機械及設備、固定裝置及裝置)可視為春泉產業信託財產的一部分。
- (ii) 性質屬財政工具而由春泉產業信託用以管理利率及貨幣風險的一般對沖工具亦可視作「其他非房地產資產」而不予理會。此豁免僅限於就春泉產業信託的日常業務真正作對沖用途的工具，而非旨在增加收益的工具。

倘擴大相關投資的投資範疇及相關投資修訂獲單位持有人批准，管理人將修訂合規手冊，以加入上文所載的房地產投資信託基金守則限制。

恰當的投資管理及企業管治

除房地產投資信託基金守則外，管理人應就投資於相關投資遵守證監會定下的指引，包括以下規定：

- (i) 管理人就投資於相關投資的任何決定，必須僅以單位持有人最佳利益而作出；
- (ii) 投資於相關投資不應令春泉產業信託整體風險組合出現重大變動。在評估所涉及風險時，管理人應考慮所有相關因素，包括但不限於相關投資發行人的信用度。管理人亦應持續監察有關投資，以確保遵守所有適用規定；
- (iii) 管理人必須確保相關投資會根據信託契約並在諮詢受託人後定期作獨立及公平的估值。有關估值應按照編製春泉產業信託財務報表所採納適用會計準則及最佳行業標準及慣例進行，例如，在可行情況下應為每日市價估值；
- (iv) 管理人須管理及持續監察相關投資，以確保遵守資產總值25%的限額；
- (v) 管理人須在春泉產業信託網站上持續刊登相關投資的完整投資組合及主要資料(例如所投資工具的信貸評級(如適用))，及須在每個曆月結束後五個營業日內就上述資料作出每月更新；
- (vi) 管理人亦須確保有關相關投資的所有重要資料載列於定期更新中(即春泉產業信託的年報及中期報告)，當中應載列資產總值25%的限額的應用程度(按百分比呈示)。定期更新內的相關披露須經審核委員會審閱；及
- (vii) 管理人必須具備投資於相關投資所需的資源、能力、專業知識、有效的內部監控及風險管理系統。

倘擴大有關相關投資的投資範疇及相關投資修訂獲單位持有人批准，管理人將修訂合規手冊，以加入上文所載的妥善投資管理及企業管治條文。

投資於相關投資在財務及營運方面可能涉及若干風險。舉例而言，倘春泉產業信託投資於性質屬股本證券、債務證券或物業基金的相關投資，其將較易受到其所投資市場整體或若干部分的下跌風險影響。股票、債務證券及物業基金的價值將隨大市走勢及經濟狀況波動。該等市場波動可能影響相關投資的價值及對向單位持有人作出分派的水平構成不利影響。有關投資於相關投資的風險詳情載於通函。

管理人將修訂合規手冊，以加入措施盡量降低及減輕投資於相關投資所承受的風險。舉例而言，管理人將於作出投資前及在投資屬春泉產業信託投資組合一部分的情況下定期分析任何發行人的財務狀況。有關減輕風險措施的詳情載於通函。

建議相關投資修訂

就建議擴大有關相關投資的投資範疇而言，管理人建議對信託契約作出如下修訂（即相關投資修訂）：

(a) 投資於相關投資。

管理人建議擴大「認可投資」的定義，以明確涵蓋相關投資。因此，管理人亦建議：(i)就「相關投資」加入多個新定義；(ii)加入新訂第15.2.4條以明確容許春泉產業信託投資於相關投資；及(iii)在信託契約加入新訂第15.3.7條列明計算資產總值的詳情。

(b) 上限規定。

管理人建議遵照房地產投資信託基金守則規定修訂信託契約第15.2.1條，列明於任何時間資產總值最少75%須投資於能賺取經常性租金收入的房地產。

此外，建議於信託契約加入第15.3.7條新條款，以規定於任何時間相關投資連同春泉產業信託其他非房地產資產的合併價值，在加上春泉產業信託的發展成本總額時不得超過資產總值的25%。

(c) 分散相關投資。

管理人建議遵照房地產投資信託基金守則規定於信託契約加入第15.3.8條新條款，以規定春泉產業信託所持任何單一集團公司發行的相關投資價值於任何時間不得超過資產總值的5%。

(d) 相關投資估值。

管理人建議修訂信託契約第18.3.4條(現時僅適用於用作對沖或有效組合管理用途的衍生工具)，使其亦適用於相關投資的估值。有關估值亦受現有信託契約中的但書(規定所有估值均須根據公認會計原則進行)規限。

建議相關投資修訂的全文載於通函附錄二。

有關建議擴大有關相關投資的投資範疇修訂之所需批准詳情以及董事會就此作出的推薦意見及受託人的意見，請參閱本公告第4節「所需批准」一節及「董事會的推薦意見及受託人的意見」一節。

3. 建議擴大春泉產業信託有關物業類別的投資政策及目標範疇

背景

誠如發售通函所述，春泉產業信託的投資政策及目標是主要投資於中國大陸能賺取收入的優質房地產，儘管將來亦可能於香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區進行收購以及其他認可投資。

管理人建議擴大春泉產業信託可能投資的物業類別，以具體包括工業樓宇、貨倉、購物商場、酒店及服務式公寓。

建議作出的更改將(其中包括)可在物業投資方面給予春泉產業信託更大靈活彈性，包括投資於管理人按當前市況認為提供良好投資潛力的工業樓宇、貨倉、購物商場、酒店及服務式公寓。

更廣闊的投資範疇將可讓春泉產業信託在出現合適機會時抓緊不同類別物業的投資機遇，以提高春泉產業信託的競爭優勢及改善單位持有人的資產回報為最終目標。

擴闊投資範疇將可讓管理人在因市況、政府政策及法規更改而出現可行的選擇時計劃進行(包括但不限於)收購工業樓宇及貨倉作翻新工程及改建春泉產業信託現有辦公樓宇(如有)作購物商場、酒店或服務式公寓(須遵守相關法律及監管規定(包括房地產投資信託基金守則項下規定)、作出任何必要的披露以及取得單位持有人批准)。謹此澄清, 管理人目前並無任何將該物業改建及/或活化的計劃。

待本節上文所述擴大有關物業類別的投資範疇獲單位持有人批准後, 管理人將繼續採納發售通函所述春泉產業信託有關物業類別的初步投資政策及目標。管理人目前無意就春泉產業信託投資於擴大有關物業類別的投資範疇內的物業。

建議物業類別修訂

就建議擴大有關物業類別的投資範疇而言, 管理人建議對信託契約作出以下相應修訂(即物業類別修訂):

(a) 投資於工業樓宇、貨倉、購物商場、酒店及服務式公寓。

管理人建議擴大信託契約中「房地產」的定義, 以澄清該定義的範圍涵蓋工業樓宇、貨倉、購物商場、酒店及服務式公寓的投資。

(b) 對持有工業樓宇、貨倉、購物商場、酒店及服務式公寓投資的限制。

就建議擴大有關物業類別的投資範疇而言, 管理人建議修訂信託契約第15.2.1條以遵守: (i)房地產投資信託基金守則有關投資於酒店或服務式公寓的計劃須透過特殊目的機構持有投資的規定; 及(ii)在所有時間一項計劃的資產總值最少75%須投資於能賺取經常性租金收入的房地產的一般要求。

管理人擬致力確保春泉產業信託能夠滿足一般要求, 透過訂立有關任何酒店物業或服務式公寓物業的總租賃, 致使在所有時間一項計劃的資產總值最少75%投資於能賺取經常性租金收入的房地產。

就擴大有關物業類別的投資範疇所作建議修訂的全文載於通函附錄三。

有關建議擴大有關物業類別的投資範疇修訂之所需批准詳情以及董事會就此作出的推薦意見及受託人的意見，請參閱本公告第4節「所需批准」一節及「董事會的推薦意見及受託人的意見」一節。

4. 建議擴大大春泉產業信託投資政策及目標的地區範圍

春泉產業信託現有投資政策及目標

誠如發售通函所述，春泉產業信託的投資政策及目標為主要投資於中國大陸能賺取收入的優質房地產，儘管將來亦可能於香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區進行收購及其他認可投資。

於春泉產業信託上市時，春泉產業信託的物業組合只包括位於中國北京的該物業。因此，根據信託契約，春泉產業信託投資政策及目標的地區範圍現時限於中國、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區。

管理人建議擴大大春泉產業信託投資政策及目標的地區範圍，以使春泉產業信託的投資政策及目標不再局限於中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區能賺取收入的優質房地產，並使春泉產業信託可投資於全球任何地區能賺取收入的優質房地產。除上述建議擴大投資政策及目標的地區範圍，以及本公告另有說明外，儘管本公告載有在其他方面擴大大春泉產業信託的投資政策及目標的事例，管理人擬保留發售通函所述的相同投資政策及目標。

管理人認為作出建議的變更將(其中包括)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，一旦中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外的地區出現能提供具吸引力的長遠現金流及回報且能令資產淨值增長的投資機會，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。涉及擴大大春泉產業信託投資政策及目標的地區範圍的進一步詳情、其理由及在評估中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外的地區出現的收購機會時所考慮的因素載於通函。

待就建議擴大大春泉產業信託投資政策及目標的地區範圍及對信託契約作出相應修訂取得單位持有人事先批准及遵守一切適用法律及監管規定(包括但不限於房地產投資信託基金守則所載「證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引」)，並在訂立補充契約以使上述事宜生效後，管理人的合規手冊將作出相

應修訂，以反映春泉產業信託投資政策及目標在地區範圍方面的變更以及通函「投資於亞洲以外地區的房地產資產時的一般考慮因素」一節所載相關事宜。

管理人建議透過在特別大會提呈特別決議案，尋求所需單位持有人批准擴大有關地區範圍的投資範疇。

建議擴大有關地區範圍的投資範疇

就擴大有關地區範圍的投資範疇而言，管理人建議就春泉產業信託的投資政策及目標對信託契約作出修訂，以撤銷地域限制，而信託契約第15.2.1條的修訂方式為以「於全球任何地區，包括但不限於中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區」字詞取代「於中國大陸，儘管將來亦可能於香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區」字詞。

建議地區範圍修訂的全文載於通函附錄三。

待單位持有人批准建議擴大地區範圍後，經擴大投資範疇將可讓春泉產業信託投資於全球任何地區(包括但不限於中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區)能賺取收入的優質房地產。

待擴大有關地區範圍的投資範疇獲單位持有人批准後，管理人將繼續採納發售通函所述春泉產業信託有關地區範圍的初步投資政策及目標。管理人目前無意就春泉產業信託投資於中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外的物業。

所需批准

信託契約第15.2.3條訂明，管理人可不時更改春泉產業信託的投資政策，前提為其須按照房地產投資信託基金守則規定透過公告及通函知會單位持有人，並在正式召開的單位持有人大會通過特別決議案取得單位持有人事先批准有關變更。

此外，就擴大有關地區範圍的投資範疇而言，房地產投資信託基金守則第10.7段規定須就更更改計劃一般特性或性質的建議(如計劃的投資目標及／或政策)刊發通函。管理人從證監會所刊發日期為二零零七年十月十二日致證監會認可的房地產投資信託基金管理公司的通函得悉，證監會已(其中包括)釐清，收購海外及／或新類別物業時，房地產投資信託基金管理人在進行有關

收購前，毋須向證監會取得其牌照的重新批准或相關房地產投資信託基金的重新認可。

因此，管理人建議透過在特別大會提呈特別決議案，尋求所需單位持有人批准(a)擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇連同物業發展業務修訂；(b)擴大有關相關投資的投資範疇連同相關投資修訂；(c)擴大有關物業類別的投資範疇連同物業類別修訂；及(d)擴大有關地區範圍的投資範疇連同地區範圍修訂。

董事會的推薦意見及受託人的意見

董事會認為，(a)擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇連同物業發展業務修訂；(b)擴大有關相關投資的投資範疇連同相關投資修訂；(c)擴大有關物業類別的投資範疇連同物業類別修訂；及(d)擴大有關地區範圍的投資範疇連同地區範圍修訂，均符合春泉產業信託及單位持有人整體利益。因此，董事會推薦全體單位持有人投票贊成於特別大會提呈有關(其中包括)擴大該等投資範疇及對信託契約作出修訂的第1至第4項特別決議案。

基於及純粹信賴管理人提供的資料及保證以及董事會的意見並計及其於房地產投資信託基金守則及信託契約下的職責，受託人不反對管理人提呈(a)擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇連同物業發展業務修訂；(b)擴大有關相關投資的投資範疇連同相關投資修訂；(c)擴大有關物業類別的投資範疇連同物業類別修訂；及(d)擴大有關地區範圍的投資範疇連同地區範圍修訂，以供單位持有人批准。

5. 建議修訂分派公式

房地產投資信託基金守則規定，房地產投資信託基金須每年向單位持有人分派不少於其經審核年度除稅後收入淨額90%的金額(可作允許調整)。

信託契約所載根據春泉產業信託年終分派公式須由春泉產業信託作出的年度分派金額，目前較房地產投資信託基金守則下最低年度分派規定超出春泉產業信託經調整經審核除稅後收入淨額約5%。

因此，管理人建議修訂該公式以反映有關房地產投資信託基金守則下的最低年度分派規定的公式(可作允許調整)，於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度後隨即生效。

管理人確認，信託契約第20.4.2條目前所載以及建議的春泉產業信託的分派公式均符合房地產投資信託基金守則規定。為免生疑問，截至二零一四年十二月三十一日止財政年度(包括該年度)前的各財政年度的分派計算將保持不變，且不會受建議修訂影響。

建議分派公式修訂

下文概述將自截至二零一四年十二月三十一日止財政年度起生效的年終分派公式建議改動。有關建議分派公式修訂的全文載於通函附錄四。

現行年終分派公式

$$DA = (ADI的90\%) + C$$

當中：

DA為該分派期間(定義見信託契約)的分派金額(定義見信託契約)；

ADI為該財政年度的年度可供分派收入(定義見信託契約第20.5.2條)超出該財政年度先前分派期間(定義見信託契約)分派金額(定義見信託契約)總額的金額(如有)；及

C為管理人釐定可予分派的任何額外金額(包括資本)

建議年終分派公式(自截至二零一四年十二月三十一日止財政年度(包括該年度)起生效)

$$DA = (ADI的90\%) + C - D$$

當中：

DA為該分派期間(定義見信託契約)的分派金額(定義見信託契約)；

ADI為該財政年度的年度可供分派收入(定義見信託契約第20.5.2條)；

C為管理人釐定可予分派的任何額外金額(包括資本)；及

D為該財政年度先前分派期間(定義見信託契約)的分派金額(定義見信託契約)總額。

進行分派公式修訂的理由及裨益

由於信託契約下規定的現有最低年度分派金額超出房地產投資信託基金守則下所規定金額，管理人認為，將信託契約所載最低年度分派調整至與房地產投資信託基金守則下規定的最低年度分派一致為審慎之舉，以給予管理人最大靈活彈性，管理現金及實現春泉產業信託的主要目標(即就每個基金單位提供穩定及可持續的分派，並達到每個基金單位資產淨值的長遠增值)。

管理人亦將繼續不時評估其分派政策，並可能在春泉產業信託的資金超出業務所需時酌情宣派超過信託契約及房地產投資信託基金守則下規定的最低額的分派。

所需批准

為使春泉產業信託能將信託契約所載最低年度分派調整至與房地產投資信託基金守則下規定的最低年度分派一致，根據信託契約必須先獲單位持有人於特別大會以特別決議案批准建議分派公式修訂。管理人擬尋求單位持有人批准特別大會通告所載第5項特別決議案批准建議分派公式修訂。

董事會的推薦意見及受託人的意見

董事會認為建議分派公式修訂符合春泉產業信託及單位持有人的整體利益。只要春泉產業信託遵照房地產投資信託基金守則在分派公式修訂後每年向單位持有人分派不少於其經審核年度除稅後收入淨額90%(可作允許調整)，基於及純粹信賴董事會的意見並計及其於房地產投資信託基金守則及信託契約下的職責，受託人不反對分派公式修訂，及有待單位持有人通過所提呈的第5項特別決議案，管理人與受託人將訂立補充契約以使分派公式修訂生效。

6. 建議對信託契約作出須單位持有人批准的其他修訂

一般事項

除上述就春泉產業信託投資政策及目標範疇以及分派公式作出的修訂外，管理人另建議對信託契約作出須獲單位持有人於特別大會以特別決議案批准的若干其他修訂，涉及(其中包括)委任代表及投票安排、管理人購回基金單位或在進行供股時贖回供股權的權力、管理人與受託人在分派權利上的責任限制、管理人採納獎勵計劃及根據該獎勵計劃發行新基金單位。

請參閱通函附錄五以了解有關須單位持有人批准的其他修訂及特別大會通告所載有關批准建議修訂的特別決議案。

投票限制

房地產投資信託基金守則第8.11段附註規定，倘單位持有人在提呈批准的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於大會上放棄投票。

此外，根據信託契約附表一第3.2段，倘單位持有人於單位持有人會議所進行議程中擁有重大權益，而該項權益有別於所有其他單位持有人，則該名單位持有人不得在該大會就其基金單位投票，亦不計入有關法定人數。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，基於管理人的權益（就有關管理人與受託人在分派權利上的責任限制及根據獎勵計劃發行新基金單位所作修訂可能被視為於信託契約修訂中擁有重大權益），管理人將就批准相關修訂的第7項特別決議案及第8項特別決議案放棄投票。據管理人所知，於最後可行日期，管理人持有10,916,677個基金單位，相當於已發行基金單位約0.98%。

於最後可行日期，除上文披露者外，據管理人作出合理查詢後所深知、全悉及確信，管理人並無得悉任何單位持有人須就第1至6項特別決議案放棄投票。

所需批准

為使春泉產業信託能對信託契約作出須單位持有人批准的建議修訂，根據信託契約必須先獲單位持有人於特別大會以特別決議案批准作出須單位持有人批准的其他修訂。管理人擬尋求單位持有人批准特別大會通告所載第6項特別決議案、第7項特別決議案及第8項特別決議案批准作出須單位持有人批准的其他修訂。

董事會的推薦意見及受託人的意見

董事會認為建議作出須單位持有人批准的其他修訂符合春泉產業信託及單位持有人的整體利益。基於及純粹信賴管理人提供的資料及保證以及董事會的意見並計及其於房地產投資信託基金守則及信託契約下的職責，受託人不反對管理人提呈須單位持有人批准的其他修訂供單位持有人批准。

7. 建議對信託契約作出毋須單位持有人批准的其他修訂

為提高信託契約的清晰及貫徹性以及因應法規及收購守則的用語更新以及其他資料更新而更新信託契約，管理人建議實行毋須單位持有人批准的修訂，包括就配合房地產投資信託基金守則有關物業估值師的資格以及所用估值準則的現行條文作出修訂及採納受託人條例澄清修訂。

有關毋須單位持有人批准的修訂的進一步詳情載於通函附錄六供單位持有人參考。

根據信託契約第31.1條及／或房地產投資信託基金守則第9.6段，由於有關修訂不會對任何單位持有人施加任何就其基金單位進一步付款的責任，或就此接納任何責任，故毋須單位持有人批准的修訂毋須獲單位持有人任何特定批准。

根據信託契約第31.1條及房地產投資信託基金守則第9.6段，受託人已證明，其認為毋須單位持有人批准的修訂：

- (i) 實屬必要，以符合適用財務、法定或官方規定（不論是否屬具法律效力）；
- (ii) 並無嚴重違背持有人利益，並無大幅解除受託人、管理公司或任何其他人士對持有人的任何責任，並無增加計劃物業應付的費用及開支；或
- (iii) 實屬必要，以修正明顯錯誤。

8. 建議延長現有持續關連交易的豁免期及建議設定若干持續關連交易的新年度上限

已授出初步豁免

誠如發售通函所披露，在若干條件規限下，證監會於二零一三年十一月二十一日授出豁免，於截至二零一五年十二月三十一日止期間（包括該日）毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.11段項下披露及（倘適用）單位持有人（於相關關連交易中擁有重大權益的單位持有人除外）（「獨立單位持有人」）正式批准的規定（即初步豁免）。

有關相關關連交易及初步豁免的詳情於發售通函「關連人士交易 — 有關春泉產業信託集團與REIT管理人關連人士集團之間的若干關連人士交易的豁免」一節有更詳細論述(第190至194頁)。

初步豁免到期

初步豁免於上市日期開始，至二零一五年十二月三十一日屆滿。根據初步豁免的豁免條件，初步豁免可延長至跨越二零一五年十二月三十一日，及／或可不時修改初步豁免的條款及條件，惟須：

- (i) 獲獨立單位持有人於單位持有人大會以通過普通決議案的方式批准；
- (ii) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章以公告方式披露有關延長及／或修改建議(視情況而定)的詳情，並向單位持有人發出通函及通告；及
- (iii) 每次延長後的豁免期限均須不遲於獲得上文(i)項所述批准當日起計春泉產業信託第三個完整財政年度年結日屆滿。

延長初步豁免的理由

於二零一五年三月二十四日，管理人的「控權實體」(定義見房地產投資信託基金守則) AD Capital Co. Ltd. (「**AD Capital**」)與春泉產業信託的獨立第三方伊藤忠商事株式會社(「**伊藤忠**」)訂立股份認購協議(「**股份認購協議**」)，據此，伊藤忠同意按股份認購協議的條款及在其條件規限下認購266股AD Capital股份，相當於AD Capital於股份認購協議項下所擬進行交易完成後的已發行股本約14.3%。

管理人同時接獲AD Capital的通知，表示於二零一五年三月二十四日，ASUKA Holdings Co., Ltd. (「**ASUKA Holdings**」)與伊藤忠訂立購股協議(「**購股協議**」)，據此，ASUKA Holdings同意按購股協議的條款及在其條件規限下出售而伊藤忠同意購買260股AD Capital股份，相當於AD Capital於購股協議項下所擬進行交易完成後的已發行股本約14.0%。

根據房地產投資信託基金守則第8.1段，春泉產業信託的「關連人士」包括(其中包括)管理人的任何「聯屬公司」(定義見房地產投資信託基金守則)。

房地產投資信託基金守則第8.14段規定，所有關連交易均須公布，惟屬於房地產投資信託基金守則第8.9段或8.10段範圍而價值不超過1,000,000港元的關連交易除外。

誠如春泉產業信託日期為二零一五年三月二十六日的公告所披露，伊藤忠將購入AD Capital的已發行股本約28.3%，故將間接持有管理人的全部已發行股本約28.3%。因此，根據房地產投資信託基金守則，伊藤忠將於股份認購協議及購股協議項下所擬進行交易完成時成為管理人的聯屬公司。因此，伊藤忠將成為房地產投資信託基金守則項下春泉產業信託集團的關連人士。

伊藤忠為該物業的現有租戶，就租用該物業的寫字樓2座若干面積持有的租約自二零一三年四月一日起計為期三年，於二零一六年三月三十一日屆滿（「伊藤忠租賃交易」）。伊藤忠於進行伊藤忠租賃交易時為春泉產業信託的獨立第三方。伊藤忠租賃交易乃於春泉產業信託的日常業務過程中根據一般商業條款及按當時市場定價進行。伊藤忠於一個財政年度就伊藤忠租賃交易向春泉產業信託支付的全年租金總額逾1,000,000港元。

管理人已取得主要估值師（定義見房地產投資信託基金守則）發出的確認書，證實伊藤忠租賃交易及所有其他關連租賃交易規定的租金貼近訂立租賃協議時的市場租值，而就伊藤忠租賃交易及所有其他關連租賃交易所訂立租賃協議的其他條款（如免租期）均為一般商業條款。倘日後延續伊藤忠租賃交易及所有其他關連租賃交易，管理人須於延續之前就(i)更新的租金會否貼近市場水平；及(ii)租約的其他條款是否屬一般商業條款向主要估值師取得確認書。

於股份認購協議及購股協議項下所擬進行交易完成後，伊藤忠將成為管理人的「聯屬公司」，即房地產投資信託基金守則第8.1段項下春泉產業信託的「關連人士」。因此，伊藤忠租賃交易將被視為春泉產業信託與伊藤忠之間的租賃交易中的關連交易。在考慮伊藤忠租賃交易時，有關租賃交易於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的現有年度上限將超出初步豁免的年度貨幣限額。因此，管理人認為租賃交易的現有年度上限應予延續。此外，鑑於租賃交易的現有年度上限將於二零一五年十二月三十一日屆滿，管理人建議將租賃交易的現有年度上限進一步延續三個完整財政年度至二零一七年十二月三十一日止。

鑑於修改租賃交易的現有年度上限及將有關年度上限進一步延續三個完整財政年度至二零一七年十二月三十一日止，管理人同時建議修訂物業管理安排的相應年度上限及將有關安排延續三個完整財政年度至二零一七年十二月三十一日止。

延長初步豁免

因此，管理人現建議尋求獨立單位持有人在特別大會以普通決議案批准：

- (a) 將初步豁免延長三個完整財政年度至二零一七年十二月三十一日止（「**延長二零一五年豁免期**」）；及
- (b) 設定相關關連交易於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度的新年度上限。

尋求取得延長二零一五年豁免期的相關關連交易屬於發售通函「關連人士交易 — 有關春泉產業信託集團與REIT管理人關連人士集團之間的若干關連交易的豁免 — 豁免條件」一節（第190至194頁）所述的相同類別。除通函所披露以及相關年度上限外，管理人確認，初步豁免的豁免條件將繼續適用於春泉產業信託直至二零一七年十二月三十一日止。

管理人已向證監會提出申請延長初步豁免，致使其適用於截至二零一七年十二月三十一日止三個完整財政年度。作為申請之一部分，管理人同時建議就相關關連交易分別設定截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度的新年度上限。有關延長二零一五年豁免期及新年度上限的詳情載於通函。

除年度上限變動外，延長二零一五年豁免期的豁免條件及所涵蓋交易類別與初步豁免的豁免條件及所涵蓋交易類別相同。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事會已成立獨立董事委員會，以就伊藤忠租賃交易、延長二零一五年豁免期及新年度上限向獨立單位持有人提供意見。獨立財務顧問新百利融資有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，就伊藤忠租賃交易、延長二零一五年豁免期及新年度上限向獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人提供意見。

敬請單位持有人垂注通函所載「獨立董事委員會就延長二零一五年豁免期的函件」(當中載有獨立董事委員會就伊藤忠租賃交易、延長二零一五年豁免期及新年度上限向獨立單位持有人提供的意見)及通函所載「獨立財務顧問就延長二零一五年豁免期的函件」(當中載有獨立財務顧問就延長二零一五年豁免期及新年度上限向獨立董事委員會提供的意見)。

所需批准

為使春泉產業信託延長初步豁免及就相關關連交易設定新年度上限，根據信託契約必須先獲獨立單位持有人於特別大會以特別決議案批准延長二零一五年豁免期及新年度上限。管理人擬尋求獨立單位持有人批准特別大會通告所載第9項特別決議案批准延長二零一五年豁免期及新年度上限。

董事會的推薦意見及受託人的意見

董事會認為延長二零一五年豁免期及新年度上限符合春泉產業信託及單位持有人的整體利益。受託人不反對管理人提呈延長二零一五年豁免期及新年度上限供獨立單位持有人批准。

9. 通函及特別大會通告

上述事項的詳情載於通函內，而通函連同特別大會通告、特別大會適用的代表委任表格及董事會致單位持有人載有上述事項詳情的函件將在實際可行情況下盡早寄予單位持有人。

敬希單位持有人垂注通函所載「獨立董事委員會函件」(當中載有獨立董事委員會向獨立單位持有人提供的推薦意見)及通函所載「獨立財務顧問函件」(當中載有(其中包括)(1)獨立財務顧問向獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人提供的意見；(2)獨立財務顧問考慮的主要因素；及(3)獨立財務顧問在總結意見時所用假設及保留意見)。

特別大會謹訂於二零一五年五月二十日星期三上午十一時正(或於同地同日上午十時正舉行的單位持有人週年大會結束或休會後隨即召開)假座香港中環皇后大道中15號置地廣場置地文華東方酒店7樓天地廳舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)特別大會通告所載並於本公告轉載的特別決議案及普通決議案。

為確定符合資格出席特別大會並於會上投票的單位持有人名單，二零一五年五月十八日至二零一五年五月二十日期間(包括首尾兩日)將會暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間不會辦理基金單位過戶登記。為符合資格出席特別大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關基金單位證書最遲須於二零一五年五月十五日星期五下午四時三十分前提交至春泉產業信託的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。

倘單位持有人在二零一五年五月十九日星期二(即就決定單位持有人在特別大會投票的資格所訂日期)在名冊上登記為單位持有人，即有權出席特別大會並於會上投票。

下文轉錄特別大會通告的內容：

「茲通告春泉產業信託(「春泉產業信託」)謹訂於二零一五年五月二十日星期三上午十一時正(或於同地同日上午十時正舉行的單位持有人週年大會結束或休會後隨即召開)假座香港中環皇后大道中15號置地廣場置地文華東方酒店7樓天地廳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)以下各項決議案，其中第1至8項決議案擬提呈為特別決議案及第9項決議案擬提呈為普通決議案。

於本特別大會通告中未明確定義的字詞及詞句與日期為二零一五年四月十六日的單位持有人通函(「通函」)所定義者具有相同涵義。

特別決議案

(1) 「動議：

- (A) 根據信託契約31.1條，謹此批准(i)擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇(如通函所詳述)及(ii)通函附錄一所載物業發展業務修訂；及
- (B) 謹此分別授權春泉資產管理有限公司作為春泉產業信託的管理人(「管理人」)、管理人的任何董事及德意志信託(香港)有限公司作為春泉產業信託的受託人(「受託人」)及各名獲受託人正式授權的人員進行或促使進行管理人、管理人的有關董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員(視情況而定)認為可能屬權宜、適宜或必須或符合春泉產業信託利益包括簽立的一切有關事宜及行動(包括簽立可能必需的所有相關文件)，致使上文(A)段所述信託契約修訂獲實行或生效。」

(2) 「動議：

- (A) 根據信託契約31.1條，謹此批准(i)擴大有關相關投資的投資範疇(如通函所詳述)及(ii)通函附錄二所載相關投資修訂；及
- (B) 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員進行或促使進行管理人、管理人的有關董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員(視情況而定)認為可能屬權宜、適宜或必須或符合春泉產業信託利益包括簽立的一切有關事宜及行動(包括簽立可能必需的所有相關文件)，致使上文(A)段所述信託契約修訂獲實行或生效。」

(3) 「動議：

- (A) 根據信託契約31.1條，謹此批准(i)擴大有關物業類別的投資範疇(如通函所詳述)及(ii)通函附錄三所載物業類別修訂；及
- (B) 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員進行或促使進行管理人、管理人的有關董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員(視情況而定)認為可能屬權宜、適宜或必須或符合春泉產業信託利益包括簽立的一切有關事宜及行動(包括簽立可能必需的所有相關文件)，致使上文(A)段所述信託契約修訂獲實行或生效。」

(4) 「動議：

- (A) 根據信託契約31.1條，謹此批准(i)通函所詳述擴大有關地區範圍的投資範疇；及(ii)通函附錄三所載的地區範圍修訂；及
- (B) 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員進行或促使進行管理人、管理人的有關董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員(視情況而定)認為可能屬權宜、適宜或必須或符合春泉產業信託利益包括簽立的一切有關事宜及行動(包括簽立可能必需的所有相關文件)，致使上文(A)段所述信託契約修訂獲實行或生效。」

(5) 「動議：

- (A) 根據信託契約31.1條，謹此批准作出通函附錄四所載修訂分派公式；及
- (B) 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員進行或促使進行管理人、管理人的有關董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員(視情況而定)認為可能屬權宜、適宜或必須或符合春泉產業信託利益的一切有關事宜及行動(包括簽立可能必需的所有相關文件)，致使上文(A)段所述信託契約修訂獲實行或生效。」

(6) 「動議：

- (A) 根據信託契約31.1條，謹此批准對信託契約作出通函附錄五A部分所詳述有關受委代表及投票安排的修訂；及
- (B) 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員進行或促使進行管理人、管理人的有關董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員(視情況而定)認為可能屬權宜、適宜或必須或符合春泉產業信託利益的一切有關事宜及行動(包括簽立可能必需的所有相關文件)，致使上文(A)段所述信託契約修訂獲實行或生效。」

(7) 「動議：

- (A) 根據信託契約31.1條，謹此批准對信託契約作出通函附錄五B部分所詳述有關管理人購回基金單位及贖回供股若干權益的權力以及管理人與受託人在分派權利上的責任限制的修訂；及
- (B) 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員進行或促使進行管理人、管理人的有關董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員(視情況而定)認為可能屬權宜、適宜或必須或符合春泉產業信託利益的一切有關事宜及行動(包括簽立可能必需的所有相關文件)，致使上文(A)段所述信託契約修訂獲實行或生效。」

(8) 「動議：

- (A) 根據信託契約31.1條，謹此批准對信託契約作出通函附錄五C部分所詳述有關管理人採納獎勵計劃及根據該獎勵計劃發行新基金單位的修訂；及
- (B) 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員進行或促使進行管理人、管理人的有關董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員(視情況而定)認為可能屬權宜、適宜或必須或符合春泉產業信託利益的一切有關事宜及行動(包括簽立可能必需的所有相關文件)，致使上文(A)段所述信託契約修訂獲實行或生效。」

普通決議案

(9) 「動議：

- (A) 謹此批准延長二零一五年豁免期及新年度上限(按日期為二零一五年四月十六日並向單位持有人寄發的通函所界定及所述，召開本大會的通告為該通函一部分，註有「*」字樣並經主席簽署的副本已提呈本大會以資識別)；及
- (B) 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員進行或促使進行管理人、管理人的有關董事、受託人及各名獲受託人正式授權的人員(視情況而定)認為可能屬權宜、適宜或必須或符合春泉產業信託利益的一切有關行動及事宜(包括簽立可能必需的所有相關文件)，致使上文(A)段所述決議事項獲實行或生效(特別是使延長二零一五年豁免期及新年度上限相關所有事宜生效而言該等人士可能認為屬適宜或必須或符合春泉產業信託利益者)。」

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)
公司秘書
富榮秘書服務有限公司

香港，二零一五年四月十六日」

10. 釋義

於本公告內，除非另行說明，否則以下釋義適用。此外，如有用語只在本公告任何一節內予以界定並使用，該等經界定用語不會列在下表內。

「延長二零一五年豁免期」	指	通函所述建議將相關關連交易(包括設定新年度上限)初步豁免的限期進一步延長三個完整財政年度至二零一七年十二月三十一日(包括該日)止(倘獲獨立單位持有人於特別大會批准)。
「發展成本總額」	指	物業發展成本指(i)由春泉產業信託進行的所有物業發展及相關業務的投資總額(就此而言不包括翻新、改裝及裝修)連同(ii)春泉產業信託所購入未落成房地產單位的合約總值。
「毋須單位持有人批准的修訂」	指	建議對信託契約作出毋須單位持有人批准的修訂，詳情載於通函。
「年報」	指	春泉產業信託截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報。
「有聯繫人」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義。
「審核委員會」	指	管理人的審核委員會。
「批准」	指	春泉產業信託獲證監會根據證券及期貨條例第104條作出的批准。
「認可投資」	指	信託契約所規定春泉產業信託的認可投資。
「基本費用」	指	根據信託契約按春泉產業信託存置財產價值計算應付管理人的基本費用。
「董事會」	指	管理人的董事會。

「通函」	指	於本公告日期刊發及寄發予單位持有人的通函，載有(其中包括)(1)董事會致單位持有人函件，詳述建議擴大春泉產業信託投資政策及目標的範疇，以給予其靈活彈性以投資於工業樓宇、貨倉、購物商場、酒店及服務式公寓、建議擴大春泉產業信託投資政策及目標以包括投資於物業發展及相關業務以及相關投資的詳情、建議擴大春泉產業信託投資政策及目標的地區範圍的詳情、建議對信託契約作出修訂(包括修訂分派公式)及對信託契約作出其他雜項修訂，以及延長二零一五年豁免期(包括新年度上限)；(2)獨立董事委員會致獨立單位持有人函件；(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的意見函件；及(4)特別大會通告。
「合規手冊」	指	管理人就規管春泉產業信託的管理及運作採納的合規手冊，經不時修訂、補充及／或以其他方式修改。
「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。
「關連人士集團」	指	任何因其與重大持有人及管理人的關係(包括但不限於與董事、控權實體、控股公司、附屬公司或聯屬公司)而屬春泉產業信託關連人士的人士。
「董事」	指	管理人的董事。

「分派公式修訂」	指 建議就分派公式對信託契約作出的修訂，詳情載於通函，須經由單位持有人考慮及酌情通過特別大會通告所載第5項特別決議案批准。
「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或其任何續會，以考慮及酌情批准(其中包括)建議擴大有關物業類別的投資範疇及物業類別修訂、建議擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇及物業發展業務修訂、建議擴大有關相關投資的投資範疇及相關投資修訂、建議對信託契約有關管理人的代理及投票安排作出修訂、建議對信託契約有關管理人購回基金單位及贖回若干供股權益的權力以及管理人與受託人在分派權利上的責任限制作出修訂、建議擴大有關地區範圍的投資範疇及地區範圍修訂、建議修訂分派公式、建議延長二零一五年豁免期以及建議新年度上限。
「特別大會通告」	指 通函所載特別大會的通告。
「特別大會決議案」	指 將於特別大會通過的特別決議案及普通決議案。

「擴大有關地區範圍的投資範疇」	指	建議擴大春泉產業信託投資政策及目標的地區範圍至中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外地區，以給予其靈活彈性以投資於全球任何地區(包括但不限於中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區)所有能賺取收入的非住宅物業類別，須經由單位持有人考慮及酌情通過特別大會通告所載第4項特別決議案批准。
「擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇」	指	建議擴大春泉產業信託的投資政策及目標範疇，以給予其靈活彈性以從事或進行物業發展及相關業務(須遵守房地產投資信託基金守則及信託契約的限制)，須經由單位持有人考慮及酌情通過特別大會通告所載第1項特別決議案批准。
「擴大有關物業類別的投資範疇」	指	建議擴大春泉產業信託的投資政策及目標範疇，以給予其靈活彈性以投資於工業樓宇、貨倉、購物商場、酒店及服務式公寓(須遵守房地產投資信託基金守則及信託契約的限制)，須經由單位持有人考慮及酌情通過特別大會通告所載第3項特別決議案批准。
「擴大有關相關投資的投資範疇」	指	建議擴大春泉產業信託的投資政策及目標範疇，以給予其靈活彈性以投資於相關投資(須遵守房地產投資信託基金守則及信託契約的限制)，須經由單位持有人考慮及酌情通過特別大會通告所載第2項特別決議案批准。
「資產總值上限」	指	資產總值的10%，即發展成本總額的上限。

「地區範圍修訂」	指	建議對信託契約作出有關擴大地區範圍的投資範疇的修訂，詳情載於通函，須經由單位持有人考慮及酌情通過特別大會通告所載第4項特別決議案批准。
「資產總值」	指	就計算資產總值上限所用分母，春泉產業信託所有資產的合計資產總值，經參照春泉產業信託最近期已公布賬目計算，並就任何已宣派分派及任何已公布估值作出調整（於通函進一步描述），但不包括任何發展中物業投資的價值，為免生疑問，不包括現有重建中物業的價值。
「香港」	指	中國香港特別行政區。
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立的獨立委員會，以就延長二零一五年豁免期及新年度上限向獨立單位持有人提供意見，成員包括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。
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，獲證監會發牌進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，獲委聘為獨立董事委員會、獨立單位持有人及受託人的獨立財務顧問，以就延長二零一五年豁免期及新年度上限提供意見。
「獨立單位持有人」	指	除於相關決議案擁有重大權益以外根據房地產投資信託基金守則第8.11段的涵義並有權於特別大會表決的單位持有人。
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事。

「初步豁免」	指	證監會於二零一三年十一月二十一日授出豁免嚴格遵守房地產投信託基金守則第8章的規定，於春泉產業信託所刊發日期為二零一三年十一月二十五日的發售通函進一步詳述。
「上市日期」	指	基金單位的首次上市日期，即二零一三年十二月五日。
「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)，根據香港法例註冊成立的公司。
「管理人關連人士集團」	指	按發售通函所界定，管理人及按房地產投資信託基金守則所界定管理人的控權實體、控股公司、附屬公司及聯屬公司，以及管理人的董事、高級行政人員及高級職員以及其各自的有聯繫人(按房地產投資信託基金守則所界定)。
「新年度上限」	指	通函所載就相關關連交易分別截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止各年度的建議新年度上限。
「發售通函」	指	春泉產業信託就基金單位首次公開發售向單位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合共登記持有其時已發行基金單位不少於10%的單位持有人。

「須單位持有人批准的其他修訂」	指	建議對信託契約作出須單位持有人批准的其他修訂，即涉及以下各項的修訂：(i)受委代表的最高人數及有效期；(ii)為信託契約提供靈活彈性，在遵守證監會適用規定的情況下購回或贖回基金單位；及(iii)在信託契約納入可根據獎勵計劃發行基金單位、基金單位的認購權、可轉換工具或其他工具的框架。有關詳情載於通函，須經由單位持有人考慮及酌情通過特別大會通告所載第6、第7及第8項特別決議案批准。
「中國」	指	中華人民共和國，就通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣。
「該物業」	指	華貿中心寫字樓1座(包括第4至28層及第16層設備及應急避難層，該層無可出租空間)及寫字樓2座(包括第4至32層及第20層設備及應急避難層，該層無可出租空間)的所有辦公樓層，以及位於該兩幢辦公大樓地庫層合共約600個停車位。該物業位於中國北京朝陽區建國路79號及81號。
「物業發展業務修訂」	指	建議就擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇對信託契約作出的修訂，詳情載於通函，須經由單位持有人考慮及酌情通過特別大會通告所載第1項特別決議案批准。

「物業發展及相關業務」	指	按照房地產投資信託基金守則收購樓宇內未落成單位及物業發展(包括新發展項目及現有物業重建)或於當中擁有權益。
「物業管理協議」	指	由RCA01與物業管理人(其後由春泉產業信託的物業持有公司承接)就為春泉產業信託物業(即該物業)提供若干物業管理、租務管理及市場推廣服務而訂立日期為二零一一年八月三十日的協議。
「物業管理人」	指	北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(以春泉產業信託物業管理人身份)或可能不時獲委任為春泉產業信託物業管理人的其他人士。
「物業類別修訂」	指	建議就擴大有關物業類別的投資範疇對信託契約作出的修訂，詳情載於通函，須經由單位持有人考慮及酌情通過特別大會通告所載第3項特別決議案批准。
「RCA01」	指	一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為春泉產業信託全資擁有的特殊目的機構。
「房地產」	指	任何土地及於或對任何土地的任何權益、選擇權或其他權利(就本釋義而言，「土地」包括任何年期的土地，不論是否就除地面及樓宇或其中部分以外持有(不論已落成或其他方式及不論縱向、垂直或以任何其他方式分開)及房屋及有體或無體可承繼產，以及任何產業或其中權益)。
「REIT」	指	房地產投資信託基金。
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒布的房地產投資信託基金守則，包括其時的修訂、補充或其他方式的修改。

「房地產投資信託基金守則修訂」	指	證監會於二零一四年七月二十二日發出房地產投資信託基金守則修訂的最終諮詢結論所載對房地產投資信託基金守則作出的修訂，有關修訂於二零一四年八月二十九日生效。
「相關關連交易」	指	春泉產業信託集團作為一方與關連人士集團及／或管理人關連人士集團作為另一方之間涉及(1)租賃交易；或(2)物業管理安排的持續關連交易，詳情載於發售通函及通函。
「相關投資」	指	根據房地產投資信託基金守則，下列金融工具：(1)於聯交所或其他國際認可證券交易所上市的證券；(2)非上市債務證券；(3)政府及其他公共證券；及(4)本地或海外物業基金。
「相關投資修訂」	指	建議就擴大有關相關投資的投資範疇對信託契約作出的修訂，詳情載於通函，須經由單位持有人考慮及酌情通過特別大會通告所載第2項特別決議案批准。
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
「證監會通函」	指	證監會於二零一四年四月十七日致於香港依法成立的證監會認可基金的管理公司及受託人的通函。
「證券及期貨條例」	指	不時修訂、補充或以其他方式修改的香港法例第571章證券及期貨條例。

「重大持有人」	指	RCA Fund 01, L.P.及RCAC（為RCA Fund 01, L.P.的普通合夥人，擁有管理、控制及營運RCA Fund 01, L.P.的獨家權），各為持有春泉產業信託全部已發行基金單位超過10%的春泉產業信託重大持有人。
「特別決議案」	指	於正式召開的大會上獲該等有權投票的單位持有人（親身或透過受委代表出席）以投票方式以75%或以上的大多數票數通過的決議案，惟會議法定人數須為兩名或以上合共登記持有已發行基金單位不少於25%的單位持有人。
「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。
「春泉產業信託集團」	指	管理人、春泉產業信託及由春泉產業信託持有或控制的其他公司或實體。
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「收購守則」	指	證監會所頒布並不時修訂、補充及／或以其他方式修改的公司收購及合併守則及股份回購守則。
「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（以春泉產業信託受託人身份），根據香港法例註冊成立的公司，以REIT受託人身份。
「受託人條例」	指	香港法例第29章受託人條例，包括不時作出的修訂、補充或其他方式的修改。
「受託人條例澄清修訂」	指	建議對信託契約作出配合證監會通函的修訂，詳情載於通函。
「基金單位」	指	春泉產業信託中一個無分割基金單位。

「單位持有人」	指	任何在名冊中登記持有基金單位的人士。
「浮動費用」	指	根據信託契約按春泉產業信託物業收入淨額計算應付管理人的浮動費用。
「港元」	指	香港法定貨幣港元。
「%」	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，二零一五年四月十六日

於本公告日期，管理人的董事為 **Toshihiro Toyoshima** (主席兼非執行董事)；**劉展天** (執行董事) 及 **Nobumasa Saeki** (執行董事)；**Hideya Ishino** (非執行董事)；以及 **馬世民**、**邱立平** 及 **林耀堅** (均為獨立非執行董事)。