

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疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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

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，亦非旨在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

致單位持有人的通函
有關

- (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
- (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
- (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
- (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

董事會函件載於本通函第12至72頁。

獨立董事委員會致獨立單位持有人的意見函件載於本通函第73至74頁。

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載於本通函第75至86頁。

本公司謹訂於二零一五年五月二十日星期三上午十一時正(或於同日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樓天地廳舉行特別大會，大會通告載於本通函第N-1至N-5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。該代表委任表格亦載於香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk。

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。

二零一五年四月十六日

目 錄

	頁次
公司資料.....	1
釋義.....	2
董事會函件.....	12
第一節 緒言.....	13
第二節 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.....	13
第三節 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.....	21
第四節 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.....	27
第五節 建議擴大春泉產業信託投資政策及目標的地區範圍.....	39
第六節 建議修訂分派公式.....	49
第七節 建議對信託契約作出須單位持有人批准的其他修訂.....	51
第八節 建議對信託契約作出毋須單位持有人批准的 其他修訂.....	57
第九節 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.....	58
第十節 特別大會.....	71
第十一節 其他事項.....	72
第十二節 責任聲明.....	72
第十三節 其他資料.....	72
獨立董事委員會就延長二零一五年豁免期及 新年度上限的函件.....	73
獨立財務顧問函件.....	75

目 錄

	頁次
附 錄	
附 錄 一 — 建議就擴大物業發展及相關業務的投資範疇 對信託契約作出修訂.....	I-1
附 錄 二 — 建議就擴大相關投資的投資範疇對信託契約 作出修訂	II-1
附 錄 三 — 建議就擴大物業類別的投資範疇及擴大地區 範圍的投資範疇對信託契約作出修訂.....	III-1
附 錄 四 — 修訂分派公式.....	IV-1
附 錄 五 — 其他須單位持有人批准的建議信託契約修訂	V-1
附 錄 六 — 其他毋須單位持有人批准的建議信託契約修訂	VI-1
特別大會通告	N-1

公司資料

春泉產業信託	春泉產業信託，一個以基金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
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 Nobumasa Saeki先生
非執行董事：	Toshihiro Toyoshima先生 Hideya Ishino先生
獨立非執行董事：	馬世民先生 邱立平先生 林耀堅先生
受託人	德意志信託(香港)有限公司 (以春泉產業信託受託人身份) 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場52樓
基金單位登記處	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	歐華律師事務所 香港 中環 皇后大道中15號 置地廣場 公爵大廈17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，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「延長二零一五年豁免期」	指	本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，詳情載於本通函附錄六。
「該公告」	指	管理人所作出日期為二零一五年四月十六日的公告，內容有關(其中包括)建議擴大春泉產業信託投資政策及目標的範疇、建議擴大有關地區範圍的投資範疇及地區範圍修訂、建議分派公式修訂、建議擴大春泉產業信託有關物業發展及相關業務的範疇、建議擴大春泉產業信託有關相關投資的範疇、建議對信託契約作出的其他雜項修訂、建議延長二零一五年豁免期及建議新年度上限。
「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。

釋 義

「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	於本通函日期刊發及寄發予單位持有人的本通函，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。

釋 義

「分派公式修訂」	指	建議就分派公式對信託契約作出的修訂，詳情載於本通函附錄四，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限制管理人及受託人就分派權益的責任作出修訂、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	本通函所載特別大會的通告，以考慮及酌情批准特別大會決議案。
「特別大會決議案」	指	特別大會通告所載及本通函所闡述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。

釋 義

「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，詳情載於本通函附錄三，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。

釋 義

「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。
「中期報告」	指	春泉產業信託截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告。
「最後可行日期」	指	二零一五年四月十日，即本通函刊行前就確認本通函所載若干資料的最後實際可行日期。
「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。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則。
「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。

釋 義

「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	本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。有關詳情載於本通函附錄五，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及第7項特別決議案批准。
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣。

釋 義

「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,詳情載於本通函附錄一,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。
「物業管理交易」	指	由春泉產業信託集團或其代表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訂立的交易類別。
「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。

釋 義

「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，詳情載於本通函附錄三，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)。
「記錄日期」	指	二零一五年五月十九日。
「名冊」	指	單位持有人名冊。
「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、補充或以其他方式的修改。
「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本通函。
「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。

釋 義

「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，詳情載於本通函附錄二，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）。

釋 義

「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，以春泉產業信託受託人身份。
「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、補充或以其他方式的修改。
「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，詳情載於本通函。
「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，或如文義另有所指，不時獲委任保存及存管名冊的其他人士。
「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。

對人士的提述包括公司。本通函內對任何成文法則的任何提述，指該成文法則當時經修訂或重新頒布的規定。除非另有註明，本通函內對時間的提述指香港時間。

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust

春泉產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：01426)

由春泉資產管理有限公司管理

管理人董事：

主席兼非執行董事：
Toshihiro Toyoshima 先生

執行董事：
劉展天先生
Nobumasa Saeki 先生

非執行董事：
Hideya Ishino 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：

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

致單位持有人的通函 有關

- (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
- (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
- (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
- (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

1. 緒言

謹此提述該公告。本通函旨在：(a)向閣下提供有關以下各項的進一步資料：(i)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，包括擴大有關物業類別的投資範疇、擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇以及擴大有關相關投資的投資範疇；(ii)建議擴大有關地區範圍的投資範疇；(iii)建議分派公式修訂；(iv)建議修訂信託契約(即物業類別修訂、物業發展業務修訂、相關投資修訂、地區範圍修訂、須單位持有人批准的其他修訂以及毋須單位持有人批准的修訂)；(v)延長二零一五年豁免期及新年度上限；(vi)建議對信託契約作出的其他雜項修訂，包括(1)若干輕微雜項修訂；及(2)就受託人條例經修訂後若干條文自二零一三年十二月一日起不再適用而作出配合證監會通函的修訂；及(vii)擬於特別大會提呈的決議案；(b)載列獨立董事委員會就相關關連交易、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推薦意見；(c)載列獨立財務顧問就相關關連交易、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的推薦意見；及(d)向閣下發出特別大會通告。

2. 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

I. 背景

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。

房地產投資信託基金修訂於二零一四年八月生效後，房地產投資信託基金就投資於發展中物業或從事物業發展業務方面獲得更大的靈活彈性，惟須(其中包括)就所需信託契約修訂獲取單位持有人批准。房地產投資信託基金守則修訂包括以下各項：

- (a) 房地產投資信託基金必須主要投資於房地產。在所有時間房地產投資信託基金資產的資產總值最少75%須投資於能賺取經常性租金收入的房地產；

董事會函件

- (b) 房地產投資信託基金獲給予投資於發展中物業或從事物業發展業務(包括新發展項目及現有物業重建項目)及投資於空置土地(須遵守若干規定及限制)的靈活彈性。就投資於房地產投資信託基金的發展中物業而言，除非獲單位持有人批准，否則有關房地產投資信託基金須由物業落成起計持有該等物業最少兩年。

鑑於房地產投資信託基金守則修訂對投資限制的放寬及帶來的靈活彈性，管理人建議於信託契約中反映有關變更，以容許春泉產業信託從事或進行物業發展及相關業務。

II. 擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇的理由

擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇的理由及裨益載列如下：

- (a) 春泉產業信託可以在較早階段按較低收購成本收購發展項目，因而可產生更豐厚回報及／或更大資本升值潛力；
- (b) 早期投資於物業發展項目預期可讓管理人投入及控制欲收購的最終成品。此物業發展的「設計與興建」模型有助並可提升春泉產業信託的長遠策略及內部增長前景，特別是可節省收購後可能產生的設計改動或規格成本；及
- (c) 倘春泉產業信託持有的現有物業變得陳舊而維修成本高昂，則春泉產業信託可重建有關物業，並為單位持有人爭取更佳投資回報，而毋須進行大型徹底翻新或按較低價格將有關失修物業出售。

因此，管理人認為，有關投資於物業發展及相關業務的更大靈活彈性，故此物業發展業務修訂對單位持有人整體有利。

管理人將確保在從事任何物業發展及相關業務前，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其監督，以管理物業發展及相關業務。

III. 遵守房地產投資信託基金守則及春泉產業信託合規手冊

(a) 房地產投資信託基金守則項下規定

倘擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇獲單位持有人在特別大會批准，春泉產業信託於物業發展及相關業務進行的任何投資將須遵守房地產投資信託基金守則不時的規限及限制。房地產投資信託基金守則項下相關現有規限及限制概述如下：

- (i) 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；
- (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) 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))；及
- (iv) 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。

(b) 企業管治

房地產投資信託基金守則載列若干在管理公司進行物業發展及相關業務情況下預期必須遵守的規定。鑑於該等規定，倘擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇以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，以包括下列企業管治條文：

- (i) 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；

董事會函件

- (ii) 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；
- (iii) 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；
- (iv) 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；
- (v) 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；
- (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、估計由及將由春泉產業信託承擔的項目成本總額，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；及
- (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)，當中應載列發展進展、所佔資產總值上限(按百分比呈示)以及已產生成本。在定期更新資料中披露的數據須經管理人的審核委員會審閱。

管理人將修訂合規手冊以納入本第2.III(b)節所載措施。

IV. 有關物業發展及相關業務的風險

進行物業發展及相關業務可能涉及若干風險，包括但不限於以下各項：

- (a) **欠缺往績記錄。**管理人過往並無進行物業發展及相關業務。管理人乃特地就管理春泉產業信託而註冊成立，春泉產業信託至今僅持有屬已發展物業的該物業。因此，管理人並無從事物業發展及相關業務的經驗。倘管理人無法順利管理物業發展及相關業務，則可能對該項目的投資

董事會函件

回報以及春泉產業信託的財務及業務狀況，以至其營運業績造成負面影響，因而可能影響向單位持有人作出的分派水平。

- (b) **建築風險。**物業發展及相關業務的進展以及相關成本可能受到如勞資糾紛、建築事故、欠缺物資、設備、承建商及具相關技能的員工、天然災害及惡劣天氣等因素影響。進行物業發展及相關業務將令春泉產業信託面對在物業發展不同階段中員工及建築成本增加的風險。倘員工成本或建築成本大幅增加，而春泉產業信託無法透過減省其他項目相關成本抵銷有關增幅，則可能對其自投資於該項目所得回報以及春泉產業信託的財務及業務狀況，以至其營運業績造成負面影響，因而可能影響向單位持有人作出的分派水平。
- (c) **項目交易對手違責的風險。**委聘進行物業發展及相關業務相關工作的第三方承建商(包括分包商)所進行工程在質量、時間及安全標準方面不一定時刻令人滿意或達到春泉產業信託預期水平。該等承建商可能承辦其他發展公司的項目，因而令資源分散，或可能面對財務或其他問題，以致春泉產業信託的物業發展的落成出現未能預計的延誤，因而令建築成本增加。此舉可能對其自投資於該項目所得回報及春泉產業信託的財務及業務狀況，以至其營運業績造成負面影響，因而可能影響向單位持有人作出的分派水平。
- (d) **未能獲取或延遲獲取政府批准的風險。**就發展及完成項目發展，在物業發展過程不同階段中將須取得各項政府許可、牌照、證書及其他監管批准。各項批准須達到若干條件。春泉產業信託可能就獲取所需批准或達到獲取有關批准所需條件方面出現問題或延誤。倘春泉產業信託未能就其物業發展適時取得所需批准或達到有關批准所需條件或實際取得有關批准或達到有關條件，則此等物業發展可能無法如期進行。此外，倘有關物業發展的地方法例、規則及規例有任何變更，春泉產業信託或需修訂其原有物業發展計劃，因而可能產生額外成本及拖長完工時間。此舉可能對春泉產業信託的財務及業務狀況，以至其營運業績造成負面影響，因而可能影響向單位持有人作出的分派水平。

董事會函件

- (e) **項目融資風險。**物業發展項目在建築期內及之前一般需要大量資金。春泉產業信託可能需要取得債務融資以撥付建築項目所需資金，並須遵守房地產投資信託基金守則所註明相關借款限制。春泉產業信託可能無法物色及取得足夠及適時的融資以完成發展項目。再者，利率波動可能增加融資成本，並可能對向單位持有人作出的分派水平造成負面影響。營商環境如在建築期內出現變化，例如潛在租金回報及物業價值波動，均可能導致項目融資成本增加，因而對春泉產業信託的財務及業務狀況，以至其營運業績造成負面影響，因而可能影響向單位持有人作出的分派水平。
- (f) **與合作夥伴出現爭議的風險。**春泉產業信託可能透過合營公司或與第三方合作(須遵守房地產投資信託基金守則)進行物業發展及相關業務。該等合營安排或合作可能涉及若干風險，包括因就履行相關項目、合營或合作物業發展協議項下責任而與合作夥伴產生爭議、有關各方根據該等安排下的責任範疇、該等合作夥伴出現財務困難影響其履行責任的能力，或該等合作夥伴與春泉產業信託所採納政策或目標出現衝突。此等爭議可能導致法律訴訟、損害春泉產業信託的聲譽、產生大額成本以及分散資源及管理層的專注。倘發生上述任何事宜或其他相關風險，可能對春泉產業信託的財務及業務狀況，以至其營運業績造成負面影響，因而可能影響向單位持有人作出的分派水平。
- (g) **延誤風險及對收入的影響。**在物業發展及相關業務進行期間，春泉產業信託可能自相關房地產獲取較低或不會獲取任何收入。倘因上述原因導致物業發展及相關業務的完工出現延誤，則有關期間或會延長，因此可能對春泉產業信託的財務及業務狀況，以至其營運業績造成負面影響，因而可能影響向單位持有人作出的分派水平。無法保證投資於物業發展及相關業務將可獲取回報。

為減少及減輕上述風險，管理人將在合規手冊加入適當措施及程序，以讓管理人：

- (a) 有效及具效率地編製詳細預算及管理有關預算；
- (b) 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或特定措施(例如適當的付款條款及彌償條文)以保障投資者利益；

董事會函件

- (c) 監督所有相關政府及監管批准申請的進展，並進行恰當的盡職審查以確保正式獲取物業發展及相關業務所需所有該等批准，且遵守所有適用法規；
- (d) 確保春泉產業信託時刻具備充足資源撥付物業發展及相關業務所需，考慮到房地產投資信託基金守則下借款限制，以及在建築期間可能出現的突發需要；
- (e) 確保其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(例如委聘信譽良好並有合適資格且財務狀況穩健的發展商或承建商進行發展或建築業務)並由管理人負責監督，以管理物業發展及相關業務；及
- (f) 確保物業發展及相關業務不會導致春泉產業信託整體風險組合出現重大變動。

V. 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，管理人建議就春泉產業信託所進行投資對信託契約作出下文概述的相應修訂(即物業發展業務修訂)及若干附加修訂，全文載於本通函附錄一。

(a) 從事或參與物業發展及相關業務

根據信託契約現行第15.2.1條，春泉產業信託可在中國大陸收購房地產，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。根據信託契約第15.3.3條，春泉產業信託不得從事或參與任何物業發展業務(為免生疑問，不包括翻新、改裝及裝修)。

管理人建議修訂信託契約第15.2條，以容許春泉產業信託進行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；及(ii)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資產總值的方法。

董事會函件

配合上述建議修訂，管理人亦建議移除信託契約第15.3.3條有關從事或參與任何物業發展業務的限制，並在信託契約第1.1條加入「發展成本總額」、「物業發展及相關業務」、「資產總值」及「資產總值上限」的釋義。

(b) 空置土地限制

配合上述建議修訂，管理人建議限定信託契約第15.3.3條對投資於空置土地的投資限制，致令該等限制不適用於屬按照信託契約相關條文進行的物業發展及相關業務一部分並符合春泉產業信託投資目標及政策的任何空置土地投資。

(c) 最短持有期

再者，配合對房地產投資信託基金守則的修訂，管理人建議修訂信託契約第15.3.6及24.4.1.3條有關投資最短持有期的規定，致令有關春泉產業信託所進行物業發展及相關業務的投資從相關物業發展及相關業務落成起計須持有最少兩年，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表達出售理由，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

根據信託契約現行第15.2.1條，管理人必須管理春泉產業信託的財產，致令春泉產業信託主要投資必須為一般能賺取收入的房地產。

管理人建議修訂信託契約第15.2.1條，以註明春泉產業信託於定期賺取租金收入的房地產的投資價值於任何時間須相當於春泉產業信託資產總值最少75%。管理人建議在信託契約加入第15.2A條新條款，載列「資產總值」的釋義，以便計算資產總值上限所用分母。

有關擴大有關物業發展及相關業務的投資範疇的建議修訂所需批准，以及董事會的推薦意見及受託人的意見，請參閱本通函第5.III及5.IV節。

3. 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

I. 背景

除上述房地產投資信託基金守則有關物業發展及相關業務的修訂外，於二零一四年八月對房地產投資信託基金守則的修訂亦為房地產投資信託基金引入有關投資於上市證券、非上市債務證券、政府及其他公共證券及物業基金(須遵守若干限制)的靈活彈性。

II. 作出相關投資修訂的理由

倘在信託契約加入擴大有關相關投資的投資範疇，將可給予春泉產業信託更大靈活彈性，以管理其現金狀況以便提高對單位持有人的回報，特別是當存款利率偏低或當有限的合適物業投資機會出現時。

管理人將確保在進行任何相關投資前，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其負責監督，以管理相關投資。

III. 遵守房地產投資信託基金守則及合規手冊

(a) 房地產投資信託基金守則項下規定

房地產投資信託基金守則對投資於相關投資實施若干限制，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計於任何時間不得超過房地產投資信託基金資產總值的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房地產投資信託基金資產總值的5%。

董事會函件

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被當作「其他非房地產資產」而不予理會。然而，此轄免嚴格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。

(b) 企業管治

房地產投資信託基金載列若干在管理公司投資於相關投資情況下預期必須遵守的規定。經考慮該等規定，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，以包括下列企業管治條文：

- (i) 管理人就投資於相關投資的任何決定，必須僅以基金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，以確保遵守上述資產總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
- (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。

IV. 有關投資於相關投資的風險

投資於相關投資可能涉及(但不限於)以下特性及風險：

- (a) **市場風險**。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風險影響。股票、債務證券及物業基金的市值將因應(但不限於)一般市況及經濟狀況波動，並將面對商品價格、匯率及利率變動的風險。特別是，由於港元與美元掛鈎，香港利率變動將會受到美國利率變動的直接重大影響。此外，亦存在通脹風險，原因為債務證券(如債券投資)的回報在商品價格上漲的情況下可能失去購買力。該等市場波動及不確定因素可能影響相關投資的價值及對基金單位持有人作出的分派水平造成負面影響。
- (b) **違責／信貸風險**。倘相關投資的發行人或交易對手拖欠付款或付款能力降低，春泉產業信託可能面對財務損失。如合併或收購等公司事件可能對發行人的財務狀況及信貸評級構成負面影響。倘發行人的信用度有所下降，則可能對相關投資的價值造成負面影響。

董事會函件

- (c) **價格波動風險。**金融工具價格大幅波動可能對投資造成負面影響。就股本證券而言，股票價格可能因本地及國際各種市場及經濟因素而大幅波動及不可預測。股票價格波動亦可能因市場忖測及相關營運的業務風險變動而增加。再者，股票可能暫停在相關證券交易所或市場買賣，於該期間內，春泉產業信託將不能在該證券交易所或市場購買或出售有關股票。於恢復買賣後，股票價格可能因暫停買賣期間的市場及／或業務風險變動而波動。該等波動可能難以預測，倘有關事件發生則可能對春泉產業信託的財務狀況及營運業績造成負面影響。
- (d) **流動資金風險。**由於在特定期間相關投資的需求可能較低，故春泉產業信託可能無法在某一時間按理想價格出售足夠金額的相關投資，即使相關投資在購入時流動性對較高及定價透明亦然。於該等情況下，春泉產業信託可能須按不利條款出售相關投資。
- (e) **管理及政策風險。**春泉產業信託可能非故意地投資於管理手法不當的公司，進行損害春泉產業信託作為投資者的權益，或就物業基金而言，基金管理人不妥善履行職責的風險的交易。該等不當行為或做法可能影響相關投資的價值，並對向基金單位持有人作出的分派水平造成負面影響。與此同時，地區及／或國際政府政策及法規變動可能對相關領域及行業的股本證券價格產生深遠的影響。
- (f) **有關物業基金的風險。**投資於地方或海外物業基金可能涉及額外風險。無法保證物業基金將可達到其投資目標及策略。倘物業基金集中投資於單一類別的物業或資產，則極易於受到相關房地產市況的影響。就海外物業基金而言，匯率變動可能對基金資產的價值產生負面影響。此外，海外投資將面對地區性以及政治風險。

管理人將透過以下方式減少及減輕上述風險：(a)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；(b)確保春泉產業信託資產面對的風險較小及分散至多種投資；及(c)遵守限制及採納本節上文所載企業管治措施。

V. 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，管理人建議按下文所概述就春泉產業信託所進行投資對信託契約作出修訂(即相關投資修訂)及若干附加修訂，全文載於本通函附錄二。

(a) 投資於相關投資

為容許春泉產業信託投資於房地產投資信託基金守則許可的金融工具，管理人建議擴大「認可投資」的定義，以明確涵蓋「相關投資」。管理人亦建議將信託契約修訂如下：(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

誠如上文物業發展業務修訂一節所建議，管理人建議修訂第15.2.1條，以註明春泉產業信託於定期賺取租金收入的房地產的投資價值於任何時間須相當於春泉產業信託資產總值最少75%。誠如上文所述，管理人亦建議在信託契約加入第15.2A條新條款，載列「資產總值」的釋義，以便計算資產總值上限所用分母。

建議於信託契約加入第15.3.7條新條款，以規定相關投資連同春泉產業信託其他非房地產資產，加上春泉產業信託的發展成本總額合計價值於任何時間不得超過春泉產業信託資產總值的25%。

(c) 分散相關投資

建議於信託契約加入第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春泉產業信託物業資產總值的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國際財務報告準則進行)規限。

董事會函件

有關擴大有關相關投資的投資範疇的建議修訂所需批准，以及董事會的推薦意見及受託人的意見，請參閱本通函第5.III及5.IV節。

4. 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

I. 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。

II. 擴大有關物業類別的投資範疇的理由

建議作出的更改將(其中包括)可在投資於物業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。

III. 遵守房地產投資信託基金守則及合規手冊以及持有任何酒店及服務式公寓物業、購物商場、貨倉及工業樓宇的方式

(a) 房地產投資信託基金守則項下規定

房地產投資信託基金作出物業投資(包括酒店及工業樓宇)須遵守房地產投資信託基金守則項下相關規定以及其他相關法律及監管規定。例如，房地產投資信託基金守則規定，房地產投資信託基金投資的房地產一般必須能賺取收入，特別是在所有時間房地產投資信託基金的資產總值最少75%須投資於能賺取經常性租金收入的房地產。

此外，根據房地產投資信託基金守則，倘房地產投資信託基金投資於酒店或服務式公寓，該等投資必須由特殊目的機構持有。從觀察所得，現有唯一或主要投資於酒店的香港上市房地產投資信託基金一般向外界人士租出有關酒店，並委聘外界酒店管理人管理及營運有關酒店。根據此等安排，相關承租人將向房地產投資信託基金(作為擁有人)支付固定基本租金及按相關酒店表現而定的浮動租金，在若干情況下，相關外界酒店管理人將自房地產投資信託基金集團或有關外界承租人獲取管理費用。另一方面，倘酒店及/或服務式公寓不構成物業組合的大部分，從觀察所得，該等資產是由外界酒店營運商管理及營運，而該等營運商將獲取參照收款總額計算的酬金，而房地產投資信託基金(作為擁有人)有權獲取業務產生的所有收入，並須負責營運酒店的所有成本，因而相較租賃安排就營運業績面對更大的風險。

倘春泉產業信託投資於任何酒店及/或服務式公寓，其將訂立與上段後者的方式類似的安排或管理人認為合適的其他安排(須遵守適用法律及監管規定，包括房地產投資信託基金守則項下規定)。管理人明白到酒店業的周期及短暫性質，並將確保投資於任何酒店或服務式公寓物業將會達到於所有時間賺取經常性租金收入的規定，而不論租賃安排的性質。任何該等酒店及服務式公寓將由春泉產業信託透過特殊目的機構持有。另一方面，預期春泉產業信託作出的任何工業樓宇投資將可賺取定期租金收入，並以春泉產業信託現有物業類似的方式持有。

(b) 企業管治

根據房地產投資信託基金守則第5.2(ca)段，管理人必須推行合適政策及進行盡職審查，以使投資在經管理人仔細審慎調查後方會作出。合規手冊載列(其中包括)有關管理人代表春泉產業信託物色、評估及決定作出潛在物業收購的程序。

在該等規定下，倘與擴大有關物業類別的投資範疇相關的物業類別修訂獲單位持有人批准，管理人將修訂合規手冊以納入下列企業管治條文：

- 管理人經仔細審慎調查後方會作出投資；
- 倘春泉產業信託投資於酒店或服務式公寓，該等投資必須由特殊目的機構持有；
- 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；
- 因擴大有關物業類別的投資範疇而作出的投資不得導致春泉產業信託整體風險組合出現重大變化；及
- 管理人必須具備經營該等擴大有關物業類別的投資範疇內的業務所需的資源、能力、專業知識、有效內部監控及風險管理系統。

IV. 有關投資於額外物業類別的風險及風險緩解措施

有關投資於額外物業類別的風險

投資於工業樓宇、貨倉、購物商場、酒店及服務式公寓可能涉及(但不限於)下列特性及風險：

(a) 有關投資於工業樓宇：

行業風險

- 工業樓宇業競爭激烈

鑑於市場現有大量物業供應，工業樓宇業的競爭激烈。此外，工業樓宇業的成功取決於多項因素，例如工業樓宇的設計、建築質量及管

理以及向潛在租戶提供的租金水平。倘未能成功物色潛在租戶，則可能對擁有人的營運業績及財務狀況造成影響。

- 工業樓宇內工場的需要減少

由於工業樓宇內工場的需求減少，可能難以就有關空置物業物色租戶。再者，倘日後空置工業樓宇供應增加，將會加劇對租戶的競爭。租金可能因而受到負面影響，且可能須就吸引租戶及維持競爭優勢翻新物業而產生額外成本。

營運風險

- 工業樓宇用途

儘管工業樓宇擁有人可提出申請將其樓宇翻新及重建，惟任何該等建議將須獲相關政府機關批准，且無法保證該等申請將獲批准。此外，由於改建成本可能甚高，翻新及重建工程可能無法取得盈利。

(b) 有關投資於酒店及服務式公寓物業：

行業風險

- 酒店業的競爭非常激烈

酒店業的競爭非常激烈，加上新酒店或參與競爭的酒店物業翻新工程不斷竣工，預期將會令市場競爭進一步加劇。酒店或服務式公寓物業的成功主要取決於其在房租、住宿質量、品牌認受性、地點、交通便利程度、服務及維修保養質量，以及提供如飲食、會議及消閒設備等額外設施方面的競爭能力。參與競爭的酒店或服務式公寓如提供更優惠的條款，則可能對春泉產業信託購入的任何酒店或服務式公寓物業的營運業績構成負面影響。

- 酒店業受到如疫症或傳染病爆發、政治不穩及春泉產業信託控制範圍以外的其他不可預見事件等危機影響

如天災、戰爭、天然災害、恐怖襲擊、暴動、公眾動亂、傳染病症及春泉產業信託控制範圍以外的其他不可預見事件等因素，均可能對酒店業構成負面影響。如人類豬型流感、人類禽流感、嚴重急性呼吸系統

董事會函件

綜合症(SARS)或埃博拉(伊波拉)病毒等感染性病症爆發(連同因而產生的任何旅遊限制及/或防疫安排的實施),或任何全球或地區性的經濟衰退,或政治競選活動、法例、法規或限制內地及/或其他訪客的頒令變更或改動均可能對酒店業的業務表現及營運構成負面影響。

- 酒店及服務式公寓業務需要較高水平的資本開支以維持業務,並涉及較高折舊及翻新成本。

酒店及服務式公寓物業一般需要大量成本及開支以用於(其中包括)維修保養及翻新。該等物業類別的成本對收入比例可能低於典型的辦公樓宇,且預期不時須就資本開支面對更嚴格的資金要求。

- 酒店及服務式公寓物業其他用途不足

由於酒店及服務式公寓物業不可能基於競爭激烈、物業陳舊、需求減少或其他因素以致無利可圖時隨時改建作其他用途,改建酒店及服務式公寓作其他用途一般需要大額資本開支。該等因素可能影響擁有人在需要或認為合宜時出售該等物業的能力。

市場風險

- 酒店業極為受到經濟周期性所影響

酒店業務屬周期性,並易受經濟可能出現的任何變動所影響,不論有關變動屬全球性、區域性或地區性。任何全球性、區域性或地區性經濟衰退均可能導致業務下滑。再者,基於酒店業務的短暫性質使然,入住率、房租及每間可租客房的盈利均受季節性因素影響。

- 房地產投資流動性不足可能對春泉產業信託適時出售其物業的能力構成重大限制

由於房地產投資傳統而言流動性相對較低,春泉產業信託因應經濟、金融及投資狀況變化即時出售其任何酒店或服務式公寓,或改變其投資組合的能力可能受到限制。買賣酒店及服務式公寓物業的市場傳統上活動或流動性均相對較低(與商業樓宇相比),並受多項因素影響,例如一般經濟狀況、融資是否充足、利率及包括供求等春泉產業信託控制範圍以外的其他因素。

營運風險

- 營運酒店業物業需要專業知識

管理酒店及服務式公寓需要從辦公室以至零售物管理等一系列不同的技能，無法保證春泉產業信託委聘的任何酒店／服務式公寓管理公司在質量及標準方面將時刻令人滿意或達到春泉產業信託預期水平。

- 在酒店業營運所需牌照

營運酒店及服務式公寓慣常而言須遵守各項本地法規，並可能需要就酒店物業的擁有權、營運及租賃方面獲取各項牌照及其他相關批准。倘任何該等批准及／或牌照遭撤回、吊銷或不獲續期，或因違反或未有遵守任何適用於酒店物業的法例、規則或規例而被施加任何刑罰，則會對有關酒店營運的業務及盈利能力構成損害性影響。

此外，適用法例、規則及規例的任何變更亦可能影響營運，並可能令合規成本增多。倘未能遵守任何新訂或經修訂法例、規則及規例，則可能導致相關機關施加罰款或其他刑罰，因而可能對物業的利潤及盈利能力或其營運構成負面影響。

- 倘入住率下降，營運成本及開支不一定會按相同程度減少

運作及營運酒店或服務式公寓的成本極大部分屬固定成本，一般不太與入住率相關連及／或並不取決於入住率。因此，營運酒店或服務式公寓涉及極高固定成本，因而限制營運商適時應對市況突變或逆轉的能力，繼而可能影響盈利能力，特別是在酒店／服務式公寓市場疲弱時。再者，有別於辦公樓宇租賃市場一般租期不超過兩年及租金一般與營業額無關，擁有酒店及服務式公寓產生的利潤相對與其營運業績相連性較高。此外，倘未有訂定租賃安排，酒店客房及服務式公寓可能僅作單晚出租，因而可能令收入及現金流量狀況的波動性提高。

董事會函件

- 翻新工程及維修保養的需要

酒店及服務式公寓的質量及設計極可能影響房租及客房需求。為保持酒店及服務式公寓對客戶的吸引程度，可能不時需要進行翻新工程，另可能需要進行特定的維修保養工程以符合法律及監管規定。保養成本及任何無法預計的維修保養規定的風險，往往隨酒店及服務式公寓樓齡增加而上升。酒店及服務式公寓的業務及營運可能因翻新工程而受阻，並可能導致租金收入減少。

倘酒店或服務式公寓因火警或其他事故等突發事件而產生實質損毀，可能令酒店或服務式公寓的業務及營運嚴重受阻，並導致春泉產業信託產生預算以外的成本，因而可能對春泉產業信託的財務及業務狀況以至營運業績構成負面影響，繼而可能影響向單位持有人作出的分派水平。

- 有關環境事項的額外成本或責任

營運酒店或服務式公寓須遵守各項環境法規，並可能因不時遵守該等法規而產生額外資本開支。倘未能遵守該等法規，亦可能產生相關責任或對酒店或服務式公寓物業的聲譽造成負面影響。

- 承保範圍以外或未有投保的重大損失

在若干司法權區，如天災、恐怖襲擊、可能爆發戰爭、供應機關不批給公用事務供應所產生損失以及污染或其他環境違規事宜等若干風險可能屬或變成不獲承保事宜，或承保範圍可能有限，及與相關物業所面對風險水平不相符。

倘出現承保範圍以外或未有投保的損失，春泉產業信託或須支付賠償及／或失去其投資於酒店或服務式公寓的資本以及來自相關酒店或服務式公寓的預計未來收益。

- 酒店業務屬資本密集性質，可能難以按有利條款取得或無法取得融資

投資於酒店及服務式公寓物業將須不時就裝修、翻新及改善工程產生資本開支。收購或發展酒店及／或酒店相關資產亦可能需要龐大資金。無法保證春泉產業信託將能單從其營運業務所產生現金具備充

足資金以應付其資本需要。額外股本或債務融資將取決於當前股本及債務市場狀況，且不一定能按有利條款取得，或可能無法取得。

(c) 有關投資於購物商場：

行業風險

- 表現風險

購物商場業表現未必跑贏工業及／或辦公室界別。

- 購物商場業競爭激烈

購物商場業競爭激烈，加上新商場或參與競爭的商場翻新工程不斷竣工，預期將會令市場競爭進一步加劇。購物商場的成功主要取決於其在零售租戶質素及種類、顧客認同度、地點、交通便利程度、服務及維修保養質量，以及提供如飲食、會議及消閒設備等額外設施方面的競爭能力。參與競爭的購物商場如提供更優惠的條款，則可能對春泉產業信託購入的任何購物商場物業的營運業績構成負面影響。

- 購物商場業務需要較高水平的資本開支以維持業務，並涉及較高折舊及翻新成本。

購物商場一般需要大量成本及開支以用於(其中包括)維修保養及翻新。該等物業類別的成本對收入比例可能低於典型的辦公樓宇，且預期不時須就資本開支面對更嚴格的資金要求。

營運風險

- 營運購物商場需要專業知識

管理購物商場需要從辦公室以至零售物管理等一系列不同的技能，無法保證春泉產業信託委聘的任何購物商場管理公司在質量及標準方面將時刻令人滿意或達到春泉產業信託預期水平。

- 翻新工程及維修保養的需要

購物商場的質量及設計極可能影響對零售租戶及零戶客戶的吸引力。為保持購物商場對零售商及客戶的吸引程度，可能不時需要進行翻新工程，另可能需要進行特定的維修保養工程以符合法律及監管規定。保養成本及任何無法預計的維修保養規定的風險，往往隨購物商場樓齡增加而上升。購物商場的業務及營運可能因翻新工程而受阻，並可能導致租金收入減少。

倘購物商場因火警或其他事故等突發事件而產生實質損毀，可能令購物商場的業務及營運嚴重受阻，並導致春泉產業信託產生預算以外的成本，因而可能對春泉產業信託的財務及業務狀況以至營運業績構成負面影響，繼而可能影響向單位持有人作出的分派水平。

- 有關環境事項的額外成本或責任

營運購物商場須遵守各項環境法規，並可能因不時遵守該等法規而產生額外資本開支。倘未能遵守該等法規，亦可能產生相關責任或對酒店或服務式公寓物業的聲譽造成負面影響。

- 承保範圍以外或未有投保的重大損失

在若干司法權區，如天災、恐怖襲擊、可能爆發戰爭、供應機關不批給公用事務供應所產生損失以及污染或其他環境違規事宜等若干風險可能屬或變成不獲承保事宜，或承保範圍可能有限，及與相關物業所面對風險水平不相符。

倘出現承保範圍以外或未有投保的損失，春泉產業信託或須支付賠償及／或失去其投資於購物商場的資本以及來自相關購物商場的預計未來收益。

市場風險

- 來自其他購物商場的競爭

購物商場業競爭激烈。購物商場面對來自鄰位地區現存及新開幕商場的壓力。參與競爭的購物商場有機會奪走旗下所投資任何購物商場的生意，導致消費者的消費水平下降，繼而拖低購物商場的客流量，

令零售租戶施加減租壓力。此情況可能對春泉產業信託的財務及業務狀況以至營運業績構成負面影響，繼而可能影響向單位持有人作出的分派水平。

- 競爭力風險／消費者行為

零售消費者可能會增加使用其他購物渠道，例如網上購物。使用網上購物的人數增加可能降低購物商場銷售額，令零售租戶施加減租壓力，因而可能對春泉產業信託的財務及業務狀況以至營運業績構成負面影響，繼而可能影響向單位持有人作出的分派水平。

- 消費者信心風險

消費者信心可能基於季節性或經濟周期理由而減弱，導致消費者的消費水平下降，繼而拖低購物商場的客流量，令零售租戶施加減租壓力。此情況可能對春泉產業信託的財務及業務狀況以至營運業績構成負面影響，繼而可能影響向單位持有人作出的分派水平。

- 零售業極為受到經濟周期性所影響

零售業務屬周期性，並易受經濟可能出現的任何變動所影響，不論有關變動屬全球性、區域性或地區性。任何全球性、區域性或地區性經濟衰退均可能導致業務下滑。再者，基於零售業務的短暫性質使然，客戶需求及租金均受季節性因素影響。

- 流失重點租戶

購物商場追求平衡而互補不足的零售店組合，以滿足消費者各種需求。購物商場一般會爭取知名品牌作為「重點租戶」以招攬其他零售租戶及吸引零售客戶。重點租戶一旦決定撤出購物商場，有機會拖低購物商場的整體客流量，繼而可能導致其他租戶亦考慮搬遷／結業。此情況可能造成購物商場銷售額下跌的連鎖效應，令零售租戶施加減租壓力，並可能對春泉產業信託的財務及業務狀況以至營運業績構成負面影響，繼而可能影響向單位持有人作出的分派水平。

- 房地產投資流動性不足可能對春泉產業信託適時出售其物業的能力構成重大限制

由於房地產投資傳統而言流動性相對較低，春泉產業信託因應經濟、金融及投資狀況變化即時出售其任何購物商場，或改變其投資組合的能力可能受到限制。買賣購物商場的市場傳統上活動或流動性均相對較低(與商業樓宇相比)，並受多項因素影響，例如一般經濟狀況、融資是否充足、利率及包括供求等春泉產業信託控制範圍以外的其他因素。

(d) 有關投資於貨倉：

行業風險

- 貨倉業競爭激烈

此外，貨倉業的成功取決於多項因素，例如貨倉的位置、交通配套、設計、建築質量及管理以及向潛在租戶提供的租金水平。倘未能成功物色潛在租戶，則可能對擁有人的營運業績及財務狀況造成影響。

營運風險

- 單一租戶為主

貨倉通常只有一名租戶。因此，投資於貨倉業須就個別租戶的財務表現承受較大風險。唯一租戶一旦決定撤出貨倉而業主無法物色及覓得替代租戶，相關貨倉的租金收益率將承受重大打擊。此情況可能對春泉產業信託的財務及業務狀況以至營運業績構成負面影響，繼而可能影響向單位持有人作出的分派水平。

市場風險

- 發展新運輸網絡

貨倉物業的吸引力往往取決於其與國內及國際運輸網絡的連繫及可達度。隨著國家及國際發展新運輸網絡，加上政府政策隨時間改變，貨倉物業的吸引力可能因現址享有更新／更快的運輸網絡以及新址位於較有利位置而有所下降。該等變動可能對春泉產業信託所收購任何貨倉物業的營運業績構成負面影響。

風險緩解措施

除修訂其合規手冊及確保全面遵守上文第2.III(a) (房地產投資信託基金守則項下規定)及2.III(b) (企業管治)節所載規定外，管理人亦將採取以下措施以管理其因擴大有關物業類別的投資範疇而作出的投資：

- 有效及具效率地編製詳細預算及管理有關預算；
- 確保其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，以管理因擴大有關物業類別的投資範疇而作出的投資；
- 就因擴大有關物業類別的投資範疇而投資於酒店或服務式公寓而言，管理人須訂立有關任何酒店物業或服務式公寓物業的總租賃；及
- 確保因擴大有關物業類別的投資範疇而作出的投資將不會導致春泉產業信託整體風險組合出現重大變化。

V. 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。

董事會函件

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本通函附錄三。

有關擴大有關物業類別的投資範疇的建議修訂所需批准，以及董事會的推薦意見及受託人的意見，請參閱本通函第5.III及5.IV節。

5. 建議擴大春泉產業信託投資政策及目標的地區範圍

I. 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。

II. 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，管理人建議擴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。就擴大有關地區範圍的投資範疇而言，除上述建議擴大投資政策及目標的地區範圍，以及本通函另有說明外，儘管本通函載有在其他方面擴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。

董事會函件

待就建議擴大有關地區範圍的投資範疇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，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下文「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。

建議擴大地區範圍的理由

建議擴大地區範圍的理由如下：

(a) 保持與其他物業投資者的競爭力

春泉產業信託投資政策及目標的現有地區範圍僅容許管理人投資於中國大陸、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。

過往管理人曾就位於中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外的潛在優質投資獲其他方接洽，然而，由於信託契約內的限制，管理人無法考慮該等機遇。管理人建議移除投資政策及目標的地區限制，加大靈活彈性及擴闊投資範疇，以便當有涉及在中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外的物業並提供豐厚的長期現金流量及回報率的投資機遇，及出現資產淨值增長潛力時，管理人可把握有關機遇為單位持有人提升組合回報。

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。涉及擴大有關地區範圍的投資範疇的進一步詳情、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。

(b) 增加投資機會

地區覆蓋範圍分散的投資策略可為春泉產業信託提供更多投資機會，所帶來的回報及／或資本增值潛力較局限在中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區更為吸引。能夠把握在增長迅速的經濟體系的投資機會亦有助提升春泉產業信託的長遠增長潛力。為達此目的，春泉產業信託必須具備靈活彈性把握時機投資於中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外的市場。

(c) 加強租金收入的穩定性及作出穩定分派的能力

由於不同司法權區的房地產市場在空置率及租金增長週期方面各有不同，故分散物業組合的地區分佈將使春泉產業信託的租金收入更穩定，進而提升春泉產業信託向單位持有人作出穩定而持續分派的能力。分散物業組合的地區分佈亦可減輕某特定市場因政治及經濟形勢而可能出現的不利轉變所造成的影響。

(d) 靈活變通爭取最高回報

一般而言，分散投資策略涵蓋的地域將令春泉產業信託得以在海外房地產市場的資本化率高於中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區時，把握機會透過所持房地產所在的當地資本市場以有利條款取得資金。管理人享有靈活彈性選擇合適市場及善用不同資金成本及回報率，長遠有助提升春泉產業信託的投資回報及單位持有人的回報。

(e) 順應跨境投資的潮流

管理人注意到在區內其他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。香港多家上市REIT的投資策略亦分散地域覆蓋，以便在其他國家或亞洲各地進行跨境投資。倘REIT能在亞洲以外地區靈活投資，將可獲得更多增長機會。

(f) 滿足投資者的期望

管理人曾接獲現有投資者的反饋，表示投資組合在地域分佈上分散的REIT較為可取，因所持投資組合不受單一地區的經濟週期影響。

春泉產業信託的投資組合能受惠於不同市場增長速度各異所帶來的裨益，同時又可因投資組合(即諸如房地產等流通性較低的投資)處於不同經濟週期而分散及盡量降低市場風險。

(g) 鞏固單位持有人基礎

管理人能把握香港以外地區的投資機會，將可提高春泉產業信託成功吸引投資胃納迥異的投資者的機會，從而擴大投資於春泉產業信託的投資者層面。

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房地產資產時的一般考慮因素

在挑選中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外司法權區的合適投資時，管理人將採取克制態度行事，主要考慮管理團隊在相關司法權區的專長及經驗、資源及能力。管理人亦會加以考慮的一般外在因素包括(但不限於)：

(a) 投資者對市場的信心

春泉產業信託的投資政策及目標所涵蓋的現有地域範圍僅容許管理人投資於中國大陸、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。

(b) 市場是否穩定

管理人將評估某一潛在市場(位於中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外地區)的經濟、政治及社會狀況，藉以評估有關狀況涉及的風險及衡量在當地投資是否可行。

(c) 市場的成熟及發展程度

管理人將考慮擬進行投資的特定國家是否具備規劃及發展完善的基建網絡及有關物業是否交通方便，因該等因素對提升當地物業的價值非常重要。足以影響投資項目法理結構的法例及監管機制包括(但不限於)在詮釋當地相關法例及規例上是否清晰明確及裁決是否容易執行，而當地的相關法律亦會加以考慮。

(d) 市場的增長潛力

管理人將評估中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外地區的市場的增長潛力，包括考慮市場對春泉產業信託所擬投資物業類別是否有殷切且不斷上升的需求，及有關需求會否因供過於求或物業管理方面的成本及開支上漲而被抵銷。

(e) 是否備有可靠的市場資訊及信譽昭著的服務供應商

管理人將考慮投資的海外市場須備有信譽昭著的服務供應商及可靠的市場資訊，以供評估投資機會、執行投資及管理物業。

(f) 法律及稅務

管理人在衡量投資於某一海外市場是否可行時，將考慮當地的相關法律及規例(尤其有關物業擁有權方面)以及稅制。

遵守法例及規例

在考慮任何投資機會時，管理人將顧及並遵守所有適用法例及監管規定，包括但不限於房地產投資信託基金守則指定的規定。管理人將進一步顧及並遵守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」。

在中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外地區進行投資涉及的風險

在中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外地區進行投資在財務及營運方面具有及涉及(但不限於)以下特色及風險：

- (a) 港元匯率波動可能增加融資成本及對單位持有人所獲分派的水平構成重大不利影響。
- (b) 春泉產業信託可進行對沖交易，此舉將限制收益及增加虧損機會而不會全面保障利率及匯率波動的影響。
- (c) 春泉產業信託可能須受相關海外司法權區對外商投資於房地產實施的嚴格監管約束。

董事會函件

- (d) 管理人並無管理中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外的投資經驗。管理人乃特地就管理春泉產業信託而註冊成立，春泉產業信託至今僅持有位於中國大陸的該物業。
- (e) 其他司法權區的稅務及房地產法律(特別是涉及外商投資者及其賴以進行投資的實體所享有權利的法律)往往不大清晰，且不時改變。
- (f) 海外司法權區的物業市場可能反覆不定及出現供過於求及樓價波動等情況。國家及地方政府不時調整貨幣及其他經濟政策防止國家及地方經濟過熱，而有關調整措施可能影響海外司法權區的物業市場。
- (g) 海外政府可能有權根據適用法例規定強行收回當地任何土地或物業。倘春泉產業信託在海外司法權區購入任何物業，而該物業日後遭相關國家政府收回，春泉產業信託按此計算基準所獲補償可能少於春泉產業信託就有關物業所支付的價格。

為保障及減輕在任何海外物業市場進行投資涉及的風險，管理人將積極進行內部監控及風險管理，工作包括：

- (a) 由董事會就海外物業市場為春泉產業信託設定業務策略及定期加以檢視，確保遵守適用法律、房地產投資信託基金守則及信託契約的規定，且符合單位持有人的整體利益。
- (b) 由管理人的顧問委員會督導有關策略的實施，確保某特定投資機會符合投資及財務標準(例如房地產投資信託基金守則允許的資產負債比率)及上文所載的投資目標。
- (c) 由管理人的審核委員會在獲得管理人的內部審核部門支援下督導及監察合規事宜(包括因在海外物業市場進行任何投資而出現的關連人士交易)以及內部監控及風險管理事宜。
- (d) 管理人的審核委員會由一名獨立非執行董事擔任主席，並有權向外聘專業顧問徵詢意見及尋求協助。

董事會函件

- (e) 管理人在作出所有投資決定、設定資本支出及實行預算時僅在公司層面而非地區(如有)層面進行。
- (f) 地區營運員工嚴格遵守由屬於公司層面的管理人員就關鍵營運範疇設定的特定指引及管理人屬下風險管理部門設定的各項政策及程序，例如人力資源、會計及財務申報、庫務及資本管理、資產保險、調動銀行賬戶、保管法律文件及保存記錄等，確保全面遵守適用法律、房地產投資信託基金守則、信託契約及管理人合規手冊的規定。
- (g) 確立書面的應變程序，以協助及早偵測及處理管理人屬下風險管理部門主管不時查找的若干突發事故。
- (h) 更新管理人的合規手冊，確保經常全面遵守「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」。

評估位於中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外的收購機遇的若干考慮因素

於評估位於中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外的收購機遇時，管理人將考慮所有相關因素，包括但不限於以下各項：

- (a) 與位於中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區的收購相似，管理人將收購位於中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外能提供穩定現金流量及具長遠升值潛力的物業。
- (b) 管理人亦會考慮：
 - (i) 收購計劃是否與春泉產業信託持有及投資於能賺取收入的優質房地產的策略一致；
 - (ii) 相比相關市場內的競爭物業，入住及租戶組合現行實力及未來改善潛力；及
 - (iii) 透過積極物業管理提高價值的潛力。管理人另將評估透過局部翻新或其他改善工程進行增值的機遇。

董事會函件

- (c) 管理人將會評估現行及潛在回報率、一般市況、地方風險及裨益、宏觀經濟、物業市場狀況及其他相關考慮因素。
- (d) 管理人將計及並遵守所有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關於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所訂明規定。

目前，管理人並無計劃為春泉產業信託開拓中國大陸、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外的投資物業市場。

III. 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。

IV. 董事會的推薦意見及受託人的意見

董事會認為，本通函董事會函件「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」、「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」、「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」及「建議擴大春泉產業信託投資政策及目標的地區範圍」各節所述，(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

董事會函件

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。

根據第2III.(b)節所載管理人就物業發展及相關業務的企業管治、第3.III(b)節所載管理人就相關投資的企業管理及第4.III(b)節所載管理人就物業類別的企業管治以及房地產投資信託基金守則適用條文，受託人信納：(i)物業發展業務修訂(如本文所述生效時)以及物業發展及相關業務；(ii)擴大有關相關投資的投資範疇連同相關投資修訂；(iii)擴大有關物業類別的投資範疇連同物業類別修訂；及(iv)擴大有關地區範圍的投資範疇及地區範圍修訂(各自根據該等企業管治、物業發展業務修訂、相關投資修訂、物業類別修訂及/或地區範圍修訂(如適用)、信託契約其他條文及房地產投資信託基金守則進行時)將符合房地產投資信託基金守則。

根據房地產投資信託基金守則第7.2A段，受託人將於每次收購時就有關收購是否符合春泉產業信託的投資目標及政策發表意見。

V. 初步對準擴大有關地區範圍的投資範疇

管理人目前並無任何計劃於中國內地、香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區以外地區進行投資。

擴大其投資策略的地區範圍時，管理人擬投資於亞洲能賺取收入的優質房地產，即發售通函所載相同資產類別，可根據各建議方面而延期，惟須待單位持有人批准方可作實。

董事會函件

管理人將確保其擁有足夠資源及經驗豐富的人員，以監督及監察有關其未來海外投資的資產投資及資產管理策略。

管理人的業務策略

管理人繼續以資產提升、資產管理及資產收購作為核心業務策略，務求提升春泉產業信託組合的價值及提高單位持有人的回報。

儘管日後亦可能根據擴大有關地區範圍的投資範疇進行收購(待擴大有關地區範圍的投資範疇的單位持有人批准後)，惟管理人擬繼續投資於發售通函所載於亞洲能賺取收入的優質房地產，可根據：(i)建議物業發展業務修訂以及物業發展及相關業務(待單位持有人批准後)；(ii)建議擴大有關物業類別的投資範疇連同物業類別修訂(待單位持有人批准後)；(iii)擴大有關地區範圍的投資範疇及地區範圍修訂；及(iv)建議擴大有關相關投資的投資範疇連同相關投資修訂(待單位持有人批准後)而延期。

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。

管理人亦將依循發售通函所載相同收購策略，在評估收購機會時集中考慮以下主要因素。

- **長線投資。**管理人將尋求可作長線投資的物業。
- **可持續提供收入的物業。**管理人將著眼於可持續提供收入，並具有可提供長遠收益及資本增值潛力的物業。
- **增加回報。**管理人將尋求收購可為單位持有人增加長遠回報的物業。

董事會函件

- **收購價。**管理人將尋求收購在對比物業的現金流量、目前表現及未來可持續增長潛力後可訂定具吸引力收購價的物業。
- **經濟條件。**管理人將考慮經濟狀況及市場前景，例如為收購須進行的融資。
- **能與現有物業組合配合。**管理人將尋求收購能與現有物業組合互補的物業，使其不單有助於鞏固春泉產業信託的市場份額，亦可抗衡有關地區的競爭。
- **增值機會。**管理人將尋求收購可提供增值機會的物業，以提升投資回報及創造價值。

VI. 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。

於最後可行日期，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擴大春泉產業信託投資政策及目標的地區範圍的特別決議案放棄投票。

6. 建議修訂分派公式

I. 背景

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%。

董事會函件

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。

II. 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本通函附錄四。

現行年終分派公式

$$DA = (\text{ADI的90\%}) + C$$

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)

$$DA = (\text{ADI的90\%}) + C - D$$

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。

III. 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。

IV. 所需批准

除若干少數例外情況外，修訂信託契約須由單位持有人通過特別決議案批准。因此，管理人擬尋求單位持有人批准特別大會通告所載第5項特別決議案以批准分派公式修訂。該特別決議案將根據信託契約於特別大會上以投票表決方式決定。

V. 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整體利益，因此推薦單位持有人投票贊成於特別大會上提呈的第5項特別決議案。

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。

7. 建議對信託契約作出須單位持有人批准的其他修訂

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，管理人另建議作出須單位持有人批准的其他修訂(下文有所論述，全文載於本通函附錄五)(「須單位持有人批准的其他修訂」)。

A. 有關受委代表的修訂

I. 受委代表的最高人數及有效期

信託契約現時並無載列有關單位持有人可委任的受委代表最高人數。就會議行政目的，管理人建議修訂信託契約附表一第3.1段，以讓單位持有人有權委任個別受委代表，前提是單位持有人委任的受委代表數目不得超過兩名，惟倘單位持有人為認可結算所(按證券及期貨條例所界定)或其代名人，或倘單位持有人為香港中央結算(代理人)有限公司或其承繼人，則有關受委代表數目的限制並不適用。

此外，管理人建議修訂信託契約附表一第3.8段，規定現行委任受委代表的文據於簽立日期後十二個月屆滿的條文，將不適用於原訂大會在該日後十二個月內舉行的續會，或在有關原訂大會或續會要求進行的投票。此項建議修訂旨在避免就大會簽立的委任受委代表文據於其續會或在有關原訂大會或續會要求進行的投票僅因舉行有關續會或進行投票的時間為該文據簽立日期起計超過十二個月而失效的情況。

B. 有關管理人權力及管理人與受託人在分派權利上的責任限制的修訂

I. 購回或贖回基金單位及供股或按比例發行

(a) 有關購回或贖回基金單位

根據信託契約第8.2條，只要證監會不時頒布的相關守則及指引准許並遵守有關規定，管理人獲准代表春泉產業信託在聯交所購回或贖回基金單位。管理人建議修訂信託契約第8.2條，以容許管理人在市場及場外購回或贖回基金單位，並釐清只要房地產投資信託基金守則、收購守則及證監會不時頒布的其他相關守則及指引准許並遵守有關規定，或證監會不時授出的豁免或免除，購回或贖回基金單位。

建議修訂將可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。

(b) 有關供股或按比例發行

誠如信託契約第7.1.5(iv)條所述，倘進行供股，管理人可決定不向地址位於香港境外的單位持有人提呈發售基金單位及／或可轉換工具。另外，就零碎配額而言，管理人可在(其中包括)其視為必要或適宜時決定作出除外安排或調整。

為與市場慣例一致並為可能受現有條文負面影響的單位持有人利益，管理人建議修訂信託契約以讓管理人於考慮相關地區法例或該地區相關監管機關或證券交易所的規定後，在其認為有關除外安排屬必要或適宜的情況下，酌情不向地址位於香港境外的單位持有人提呈發售供股項下的基金單位及／或可轉換工具。倘管理人酌情決定不作出有關提呈，則建議修訂將可讓(i)(就按上述香港境外地區的法律限制或規定作出除外安排的情況)管理人酌情於市場提呈出售該等基金單位及／或可轉換工具的股權或配額，並授權管理人向如無上述除外安排則應可獲取有關股權或配額的相關單位持有人支付任何有關出售(倘成功進行)的所得款項淨額(扣除出售成本後)；及(ii)(就零碎配額作出除外安排的情況)管理人可就春泉產業信託利益出售有關零售配額，只要並無抵觸證監會所頒布任何適用規則及指引，於各情況下均須遵守上市規則相關條文(猶如適用於春泉產業信託)。如情況需要，受託人可就有關出售酌情施加其他必要的條款及條件。

另建議對信託契約第7.1.5(iv)條作出類似修訂，以使發行或提呈發售基金單位及／或可轉換工具應被視為按比例作出，即使按上述相關地區法律限制或規定對任何海外單位持有人作出除外安排，或就零碎配額作出除外安排，只要並無抵觸證監會所頒布任何適用規則及指引，於各情況下均須遵守上市規則相關條文(猶如適用於春泉產業信託)。

II. 管理人與受託人在分派權利上的責任限制

管理人可根據信託契約第20.6.4.3條從各基金單位持有人的分派權利(定義見信託契約)中扣除法例或信託契約規定須予扣除的所有款項。

管理人建議修訂信託契約第20.6.4.3條，以闡明倘進行上述扣除，管理人及受託人均按真誠原則且在並無欺詐、疏忽、故意失責、違反信託契約或違反任何適用法例或法規的情況下，管理人及受託人毋須為管理人及受託人(視情況而定)作出或負擔的任何該等扣除向任何基金單位持有人或其他人士承擔責任，即使任何該等扣除原應毋須作出或產生。該等建議修訂將不會減低管理人的職責及義務(包括房地產投資信託基金守則第5.2段所載者)及受託人的職責及義務(包括房地產投資信託基金守則第4.1A段所載者)。

C. 有關根據獎勵計劃發行基金單位的修訂

管理人建議修訂信託契約，以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，原因為其相信引入獎勵計劃可達到以下主要目標：

- (a) 將達到管理人長遠策略目標及符合單位持有人整體利益與獎勵計劃參與人士的利益掛鉤；
- (b) 提升春泉產業信託及管理人吸納、留聘及鼓勵具專才且其貢獻對春泉產業信託的長遠增長及前景以及為單位持有人增值起關鍵作用的員工的能力；及
- (c) 容許春泉產業信託及管理人向員工及合資格參與人士提供獎勵及／或回報，從而鼓勵其達到優秀表現，並對春泉產業信託的長遠增長及前景作出貢獻。

信託契約現時並無規定根據任何獎勵計劃發行基金單位。因此，管理人建議於信託契約加入第7.4條新條款；於信託契約第1.1條加入「獎勵計劃」的釋義；及修訂信託契約第2.4.35、2.4.36、9.4.4.13以及附錄二第2段，以達到以下目的：

- (a) 信託契約現時並無提供無償發行基金單位的靈活彈性，並載有第7.2.2條有關限制發行基金單位的價格的條文。因此，信託契約第7.4條新條款將規定，倘獲單位持有人通過普通決議案事先批准，可採納獎勵計劃，並根據任何獎勵計劃按該等相關獎勵計劃釐定的發行價發行新基金單位(就據此授出的若干獎勵而言可為無償)。

董事會函件

- (b) 現時第2.4.1至2.4.35條文規定管理人或受託人有權獲付還根據信託契約妥為履行其責任或妥為行使其權力而正式蒙受或產生的成本及開支。由於就獎勵計劃(如有)產生的成本及開支構成管理人及受託人妥為履行其責任的成本一部分，為免生疑問，第2.4.36條新條款將明確規定管理人就任何獎勵計劃所產生成本及開支的付還情況，例如有關採納獎勵計劃的開支以及根據獎勵計劃發行基金單位的相關成本。
- (c) 現時信託契約第9.4.4.13條及附錄二第2段規定受託人於認購金額獲支付、過戶及收訖時方可發行及／或交付證書(按信託契約所界定)(如有)。將對信託契約第9.4.4.13條及信託契約附錄二第2段作出澄清修訂，以計及(其中包括)可能根據獎勵計劃無償發行的基金單位。
- (d) 將予修訂信託契約第1.1條，以在緊隨「香港」釋義後加入「獎勵計劃」的釋義。

「獎勵計劃」將在信託契約中界定為「任何可由管理人根據第7.4條不時採納的計劃，以向管理人或任何特殊目的機構(前提是有關特殊目的機構須由信託擁有及控制)的管理人員、行政人員及／或僱員或其他指定參與人士提供股權或股權掛鈎獎勵(不論以基金單位的認購權、可轉換工具或其他方式)，而採納、實施、管理、運行及維護獎勵計劃所產生的一切費用、支出及開支(包括但不限於根據獎勵計劃發行新基金單位及／或可轉換工具所涉及者)將由信託承擔」。

管理人現時無意採納獎勵計劃，惟相信修訂信託契約以納入框架容許根據獎勵計劃發行基金單位，符合春泉產業信託及單位持有人整體最佳利益。倘管理人擬採納獎勵計劃，其將會按規定作出公告及寄發單位持有人通函，以向單位持有人提供進一步詳情。

採納獎勵計劃以及根據獎勵計劃向關連人士授出獎勵及發行基金單位須由單位持有人以普通決議案事先批准。此外，獎勵計劃須經證監會授權，並遵守相關監管規定(包括上市規則第17章所載者，猶如上市規則適用於春泉產業信託及獎勵計劃)。

D. 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。

E. 所需批准

信託契約第31.1條規定，對信託契約作出的任何修訂、變更、修改、改動或附加不得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，除經受託人書面證明的若干少數例外情況外，必須通過特別決議案批准作出。

鑑於須單位持有人批准的其他修訂項下擬作出修訂的性質，有關修訂必須經由特別決議案批准而作出。

F. 董事會的推薦意見及受託人的意見

董事會認為，建議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須單位持有人批准的其他修訂的第6項特別決議案、第7項特別決議案及第8項特別決議案。

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，受託人不反對毋須單位持有人批准的其他修訂，及待單位持有人批准該等修訂後，受託人將與管理人訂立補充信託契約以使(其中包括)該等修訂生效。

8. 建議對信託契約作出毋須單位持有人批准的其他修訂

A. 緒言

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納契約，管理人建議實行毋須單位持有人批准的修訂，包括對信納契約作出若干輕微修正、更新及修訂。毋須單位持有人批准的修訂載於本通函附錄六，包括但不限於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。

再者，遵照證監會通函，管理人擬透過此機會採納受託人條例澄清修訂。擬作出的受託人條例澄清修訂載於本通函附錄六第8項，以供參考。

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。

受託人將與管理人訂立補充信託契約，以使(其中包括)該等修訂生效。

B. 毋須批准

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，且受託人已於上節所述作出證明，故毋須單位持有人批准的修訂毋須單位持有人任何特定批准。

9. 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

A. 已授出初步豁免

I. 初步豁免的背景

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(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)。

II. 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) 於單位持有人大會上以通過普通決議案的方式獲獨立單位持有人批准(見下文C(II)段的投票限制)；
- (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。

III. 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

董事會函件

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」包括管理人的任何「聯屬公司」(定義見房地產投資信託基金守則)。

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。

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。

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。

董事會函件

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。

IV. 延長初步豁免

管理人已就截至二零一七年十二月三十一日止三個完整財政年度向證監會提出申請延長初步豁免（「**延長二零一五年豁免期**」）。作為其申請一部分，管理人亦已就相關關連交易分別提呈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。除本通函所披露者及截至二零一五年十二月三十一日止年度的現有年度上限外，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為止。

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。延長二零一五年豁免期項下關連人士交易類別包括租賃交易及物業管理安排。

為保障單位持有人的利益，延長二零一五年豁免期須受限於以下豁免條件：

(a) 獲獨立單位持有人批准

獲獨立單位持有人妥為批准，並採納本通函有關考慮並酌情批准（其中包括）延長二零一五年豁免期及新年度上限而即將舉行單位持有人特別大會的特別大會通告所載普通決議案。

(b) 期限以及延長或修改

上述關連交易的豁免有效期至二零一七年十二月三十一日屆滿。豁免可延長至二零一七年十二月三十一日以後，及／或不時修改豁免條款及條件，惟須：

- (i) 於單位持有人大會上以通過普通決議案的方式獲獨立單位持有人批准；
- (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。

為免生疑問，本通函(已尋求或獲授出的豁免乃據此作出)內載列的豁免所覆蓋的交易(包括但不限於交易範疇或性質)如有任何重大變動，均須按上文(i)項所述經獨立單位持有人批准，而有關建議更改需按上文(ii)項所述的方式披露。

(c) 年度上限

相關關連交易的年度價值不得超過下文「年度上限淨額」一節所載各年度金額限制。

(d) 於半年度及年度報告中披露

按照房地產投資信託基金守則第8.14段的規定，有關相關關連交易的詳情須於春泉產業信託的半年度及年度報告中披露。

(e) 核數師審閱程序

就每一個相關財政期間，管理人須委聘並協定由春泉產業信託的核數師對所有相關關連交易進行若干審閱程序。核數師繼而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)，以確認全部該等相關關連交易是否：

- (i) 已獲管理人的董事會批准(包括全體獨立非執行董事的批准)；

- (ii) 符合春泉產業信託的定價政策；
- (iii) 按照協議條款訂立；及
- (iv) 總值並無超出各項適用年限。

(f) 由管理人的獨立非執行董事審閱

管理人的獨立非執行董事須每年審閱相關關連交易，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的該等交易是否：

- (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向或獲獨立第三方提供(視情況而定)的條款進行；及
- (iii) 按照相關協議條款及管理人規管有關交易的內部程序(如有)及公平合理的條款進行，且符合單位持有人的整體利益。

(g) 核數師查閱賬冊及記錄

管理人須允許並須促使相關關連交易的交易對手允許春泉產業信託的核數師就對交易作出報告而可充份查閱其記錄。

(h) 通知證監會

倘管理人知悉或有理由相信春泉產業信託的核數師及／或獨立非執行董事將無法確認上文(e)及／或(f)段所載事宜，則須立即知會證監會並刊發公告。

(i) 其後經獨立單位持有人批准提高年度上限

如有必要(例如春泉產業信託進一步收購資產，因此擴大整體業務規模，或市場或經營環境改變)，管理人日後可不時尋求提高上文所載的一項或以上的年度上限，惟須：

- (i) 於單位持有人大會上以通過普通決議案的方式獲獨立單位持有人批准；

- (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建議提高年度上限的詳情，並向單位持有人發出通函及通告；及
- (iii) 除應用經提高的年度上限外，上文(c)至(h)段所述規定將繼續適用於相關關連方交易。

(j) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如相關關連交易的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／或獨立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段下的所有規定。

遵照房地產投資信託基金守則第8.14段的規定，有關相關關連交易的詳情將於春泉產業信託的半年度及年度報告中披露。

管理人的獨立非執行董事須每年審閱相關關連交易，並確認該等交易是否在春泉產業信託日常及一般業務過程中按照正常商業條款且按照規管有關交易的相關協議條款按公平合理的條款進行，且符合單位持有人的利益。

(k) 房地產投資信託基金守則第8.11段

房地產投資信託基金守則第8.11段規定，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，則該名單位持有人須放棄投票。根據信託契約及房地產投資信託基金守則，關連人士集團及管理人關連人士集團(包括管理人、RCA Fund 01, L.P.及AD Capital)須就批准延長二零一五年豁免期及新年度上限的普通決議案放棄投票，惟根據獨立基金單位持有人所發出特別指示透過委託書進行投票除外。

B. 新年度上限

在完成上文所述股份認購協議及購股協議的前提下，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；及

董事會函件

- (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。

就相關關連交易尋求取得延長二零一五年豁免期是按發售通函「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—豁免條件」一節(第190至194頁)相同類別作出。

除本通函所披露以及發售通函「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—豁免條件」一節(第190至194頁)所述就初步豁免相關關連交易的年度上限外，管理人確認，當中載列的豁免條件將繼續就截至二零一七年十二月三十一日止三個完整財政年度的相關關連交易對春泉產業信託適用。管理人建議就截至二零一七年十二月三十一日止三個完整財政年度相關關連交易的相關年度上限於下文論述。

I. 租賃交易

過往交易金額

於二零一三年十二月五日(上市日期)至二零一三年十二月三十一日止27日期間、截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年一月三十一日止一個月期間，租賃交易的交易金額分別約為人民幣137,338元、人民幣1,481,079元及人民幣82,124元。於二零一五年一月僅有一份租賃，而於二零一五年一月有關租賃交易的交易金額並不涵蓋除伊藤忠租賃交易，有關交易於二零一五年一月的金額為人民幣695,413.1元。

租賃交易的過往年度上限如下：

於二零一三年 十二月五日 (上市日期) 至二零一三年 十二月三十一日止期間	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度
人民幣2,079,000元	人民幣2,136,000元	人民幣3,169,000元

建議新年度上限

租賃交易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財政年度的建議新年度上限不會超過下

董事會函件

表所載各年度限額。管理人就截至二零一七年十二月三十一日止三個完整財政年度建議的租賃交易新年度上限(化整至最接近的千位數)如下：

截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度
人民幣10,986,000元	人民幣14,831,000元	人民幣16,104,000元

租賃交易的建議新年度上限基準

該物業相關租賃協議的租期一般約為三年，符合北京辦公室物業租賃市場的一般慣例。

訂立租約後，各租戶須繳交保證金，金額相當於約三個月租金與三個月物業管理費的總和。租戶一般需要提前支付月租。此外，租約通常附帶免租期，就三年租期而言通常介乎一至三個月。額外租期的租金由租戶與物業管理人(代表春泉產業信託)根據當時市場標準磋商釐定。

租戶通常可選擇重續現有租約，方法為於指定期限內向物業管理人(代表春泉產業信託)發出至少六個月事先書面通知，表示有意行使權利延長租約。

管理人確認，全部現有有關連租賃交易均於春泉產業信託的日常及一般業務過程中根據公平磋商的商業條款按訂立租約時的市場水平訂立，屬公平合理並符合春泉產業信託及獨立單位持有人整體利益。

上述租賃交易的建議新年度上限主要包括應由管理人關連人士集團支付的租金。

上述截至二零一七年十二月三十一日止三個完整財政年度租賃交易的建議新年度上限乃整體參考截至二零一五年一月三十一日的最新數據後基於相關財政年度內進行該等租賃交易的預測總值(包括伊藤忠租賃交易所得收入)後釐定。伊藤忠租賃交易(於二零一五年一月的估值人民幣695,413.1元)涉及物業全層。於二零一五年一月有關租賃交易的實際交易金額為人民幣82,124元；而於二零一五二一月的租賃交易金額(撇除伊藤忠租賃交易)共為人民幣777,537.1元。截至二零一五年十二月三十一日止年度的租賃交易建議新年度上限為二零一五年一月的租賃交易金額(計及伊藤忠租賃交易)的14.1倍。

董事會函件

上述租賃交易的建議新年度上限亦經考慮當前租賃協議期滿狀況、伊藤忠租賃交易及租金潛在增長、預期未來市況以及管理人關連人士集團可能於相關財政期間與春泉產業信託集團訂立的潛在新租約後釐定，並加上就突發事項作出的20%緩衝額以應對突如其來的市場波幅。管理人認為，20%緩衝額對於應對因租務或其他市況的任何轉變而致租金可能於重續租約時出現波動及突然增加租用寫字樓的情況實屬必要。

II. 物業管理安排

過往交易金額

於二零一三年十二月五日(上市日期)至二零一三年十二月三十一日止27日期間、截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年一月三十一日止一個月期間，物業管理安排的交易金額分別約為人民幣779,333元、人民幣10,080,608元及人民幣873,895元。

物業管理交易的過往年度上限如下：

於二零一三年 十二月五日 (上市日期) 至二零一三年 十二月三十一日 止27日期間	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度
人民幣8,895,000元	人民幣10,940,000元	人民幣12,581,000元

物業管理安排的建議新年度上限

根據物業管理協議，RCA01須向物業管理人支付按總收益2%計算的物業管理費。根據物業管理協議委任物業管理人的任期將於二零一五年八月三十一日屆滿，並將於上一任期屆滿後按相同條款自動續期兩年。現時兩年任期將於二零一五年八月三十一日屆滿。

管理人確認，於物業管理協議年期內，規管物業管理安排的條款及條件並無變動。重續物業管理協議時，春泉產業信託的主要估值師將會就重續物業管理安排的條款及條件是否按一般商業條款訂立以及相關物業管理費是否按當時市場定價釐定發表意見。

管理人確認，現有關連物業管理安排各自於春泉產業信託的日常及一般業務過程中根據公平磋商的商業條款按關連物業管理安排的開始日期及

董事會函件

重續日期(視適用情況而定)的市場水平訂立，屬公平合理並符合春泉產業信託及獨立單位持有人整體利益。

物業管理安排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財政年度的建議新年度上限不會超過下表所載各年度限額。

管理人就截至二零一七年十二月三十一日止三個完整財政年度建議的物業管理安排新年度上限(化整至最接近的千位數)如下：

截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度
人民幣13,855,000元	人民幣15,933,000元	人民幣18,323,000元

物業管理安排的建議新年度上限基準

上述物業管理安排的建議新年度上限主要包括應付管理人關連人士集團的2%物業管理費。

上述截至二零一七年十二月三十一日止三個完整財政年度租賃交易的建議新年度上限乃參考應付物業管理人的預計總支出後釐定，當中假設：

- (i) 相關財政年度該物業總收益的按年增長率繼續維持於15%；
- (ii) 該物業截至二零一七年十二月三十一日止三個完整財政年度的物業管理費預計為總收益的2%；及
- (iii) 物業管理安排的建議新年度上限已加上就突發事項(如市況變動)作出的20%緩衝額，管理人相信，此舉對於應對因租務或其他市況的任何轉變而致租金可能於重續租約時出現波動及突然增加租用寫字樓的情況實屬必要。

(見特別大會通告第9項普通決議案)。

C. 所需批准

I. 通過普通決議案批准

根據初步豁免，管理人須按照房地產投資信託基金守則第10章就延長二零一五年豁免期刊發公告及向單位持有人刊發通函及通告，並須尋求獨立單位持有人批准延長初步豁免，年期須不遲於獲得獨立單位持有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。

因此，管理人擬就延長二零一五年豁免期及新年度上限通過普通決議案獲取獨立單位持有人批准。

II. 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。

管理人關連人士集團若干成員為相關關連交易的訂約方，故於延長二零一五年豁免期及新年度上限的相關決議案中擁有重大利益。根據房地產投資信託基金守則及信託契約，基於其在延長初步豁免中擁有重大利益，故管理人關連人士集團須就批准延長二零一五年豁免期及新年度上限的普通決議案放棄投票(惟根據獨立單位持有人作出的特別指示項下受委代表代其投票贊成或反對普通決議案除外)。

董事會函件

據管理人所知，於最後可行日期，管理人關連人士集團所持基金單位數量如下：

名稱	所持 基金單位數目	所持基金單位 概約百分比
RCA Fund 01, L.P.	345,204,000	31.03%
管理人	10,916,677	0.98%
AD Capital Co., Ltd.	3,500,000	0.31%
Toshihiro Toyoshima 先生	500,000	0.04%
劉展天先生	200,000	0.02%
Nobumasa Saeki 先生	200,000	0.02%
Hideya Ishino 先生	49,000	0.00%
馬世民先生	47,000	0.00%
邱立平先生	47,000	0.00%
林耀堅先生	20,000	0.00%

有關涉及管理人關連人士集團若干成員的利益衝突或潛在利益衝突詳情，請參閱二零一四年八月二十七日刊發的春泉產業信託二零一四年中期報告中企業管治一節「利益衝突及業務競爭」一段。

於最後可行日期，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批准延長二零一五年豁免期及新年度上限的普通決議案放棄投票。

D. 獨立財務顧問意見

新百利融資有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，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、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「獨立財務顧問就延長二零一五年豁免期及新年度上限的函件」。獨立財務顧問確認，其認為(a)伊藤忠租賃交易及所有其他相關關連交易乃在春泉產業信託一般及日常業務過程中進行，其條款按公平基準及一般商業條款訂立，與春泉產業信託的投資目標及策略貫徹一致，屬公平合理並符合春泉產業信託及獨立單位持有人整體利益；及(b)延長二零一五年豁免期及新年度上限屬公平合理，並符合春泉產業信託、獨立單位持有人及單位持有人整體利益。

E. 獨立董事委員會的意見

董事會已成立獨立董事委員會，成員為獨立非執行董事馬世民先生、邱立平先生及林耀堅先生，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。

敬請閣下垂注本通函所載「獨立董事委員會就延長二零一五年豁免期及新年度上限的函件」。經考慮獨立財務顧問的意見及所考慮主要因素及理由後，獨立董事委員會認為(a)伊藤忠租賃交易及所有其他相關關連交易乃按公平基準及一般商業條款在春泉產業信託一般及日常業務過程中訂立，與春泉產業信託的投資目標及策略貫徹一致；及(b)延長二零一五年豁免期及新年度上限屬公平合理，並符合春泉產業信託、獨立單位持有人及單位持有人整體利益。獨立董事委員會推薦獨立單位持有人在特別大會投票贊成批准伊藤忠租賃交易、延長二零一五年豁免期及新年度上限的普通決議案。

F. 董事會的推薦意見及受託人的意見

經考慮有關伊藤忠租賃交易及所有其他相關關連交易、延長二零一五年豁免期及新年度上限的理由、條款、因素及其他資料後，董事會認為：

- (a) 考慮到春泉產業信託、獨立單位持有人及單位持有人整體利益，延長二零一五年豁免期及新年度上限以及新年度上限的基準屬公平合理；及
- (b) 伊藤忠租賃交易及所有其他相關關連交易已經／將會(i)在春泉產業信託一般及日常業務過程中；及(ii)按公平基準及一般商業條款訂立，與春泉產業信託的投資目標及策略貫徹一致，對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整體利益。

此外，董事會得悉，相關關連交易亦將須遵守初步豁免的其他現有豁免條件。

因此，董事會推薦獨立單位持有人在特別大會投票贊成批准延長二零一五年豁免期及新年度上限的普通決議案。

董事會函件

基於及純粹依據(a)管理人所提供資料及保證；(b)獨立財務顧問的意見；及(c)本通函所載「獨立董事委員會就延長二零一五年豁免期及新年度上限的函件」，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責任後認為，延長二零一五年豁免期及新年度上限屬公平合理，並符合春泉產業信託、獨立單位持有人及單位持有人整體利益。此意見僅就符合房地產投資信託基金守則第10.10(o)段目的而提供，不應當作受託人對延長二零一五年豁免期及新年度上限的裨益作出的推薦意見或陳述。除為了履行其在信託契約及房地產投資信託基金守則所載受信責任外，受託人並無對延長二零一五年豁免期及新年度上限的裨益或影響進行任何評估。因此，受託人提醒全體單位持有人，如對延長二零一五年豁免期及新年度上限的裨益或影響有任何疑問，應考慮獨立財務顧問及獨立董事委員會向彼等提出的意見，並諮詢本身財務或其他專業顧問。

10. 特別大會

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(或於同日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)載於本通函第N-1至N-5頁的特別大會通告所載特別決議案及普通決議案。

就確定單位持有人出席大會及於會上投票的資格，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。

倘閣下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。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，務請遵照當中印列的指示填妥、簽署隨附代表委任表格及填上日期，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，並於任何情況下最遲須於特別大會指定舉行時間

董事會函件

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。

在特別大會上提呈的所有特別決議案及普通決議案均將以投票表決方式決定。

11. 其他事項

管理人並不知悉春泉產業信託的財務或經營狀況自二零一四年十二月三十一日(即春泉產業信託最近刊發經核財務報表之編製日期)以來出現任何重大不利變動。

本通函所述信託契約副本及擬由管理人與受託人就使信託契約的建議修訂生效而將予訂立的補充契約草擬本，將於香港持牌銀行一般對外開放營業的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及在辦公時間內任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號)香港時間上午九時正至下午五時正(「辦公時間」)任何時間在管理人的註冊辦事處(地址為香港德輔道中68號萬宜大廈28樓2801室)可供查閱。

12. 責任聲明

管理人及董事共同及個別就本通函所載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，董事在本通函內表達的意見是經審慎周詳考慮後得出，且並無遺漏其他事實致使本通函內任何陳述有所誤導。

13. 其他資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載額外資料。

本通函的中英文版如任何歧義，概以英文版為準。

此致

列位春泉產業信託基金單位持有人 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

二零一五年四月十六日

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust

春泉產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：01426)

由春泉資產管理有限公司管理

敬啟者：

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

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以就延長二零一五年豁免期及新年度上限向閣下提供意見，有關詳情載於管理人向單位持有人寄發日期為二零一五年四月十六日的通函(「通函」)內「董事會函件」中，本函件為通函其中部分。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。

新百利融資有限公司已獲管理人委聘，就延長二零一五年豁免期及新年度上限向吾等、獨立單位持有人及受託人提供意見，特別是(1)相關關連交易是否在一般及日常業務過程中按公平及一般商業條款進行；及(2)延長二零一五年豁免期(及據此的新年度上限)是否公平合理，及是否符合春泉產業信託、獨立單位持有人及單位持有人整體利益。其意見詳情連同所考慮主要因素及理由，以及達致有關意見所作假設及保留意見，載於「獨立財務顧問就延長二零一五年豁免期及新年度上限的函件」，全文載於通函內。

**獨立董事委員會就延長二零一五年豁免期
及新年度上限的函件**

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：

- (i) 相關關連交易乃在春泉產業信託一般及日常業務過程中按公平及一般商業條款訂立；及
- (ii) 延長二零一五年豁免期及新年度上限屬公平合理，並符合春泉產業信託、獨立單位持有人及單位持有人整體利益。

因此，吾等推薦獨立單位持有人投票贊成批准延長二零一五年豁免期及新年度上限的普通決議案。

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
(以春泉產業信託管理人身份)
獨立董事委員會
馬世民先生
獨立非執行董事

邱立平先生
獨立非執行董事

林耀堅先生
獨立非執行董事
謹啟

二零一五年四月十六日

獨立財務顧問函件

以下所載為新百利融資有限公司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、受託人及獨立單位持有人發出的意見函件全文。該函件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：

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

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就春泉產業信託集團與管理人關連人士集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度進行的持續關連交易(包括(i)租賃安排(「**關連租賃交易**」)及(ii)物業管理及營運(「**關連物業管理業務**」)向獨立董事委員會、受託人及獨立單位持有人提供意見。延長二零一五年豁免期及新年度上限的詳情載於向單位持有人發出日期為二零一五年四月十六日的通函(「**通函**」)中的董事會函件，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。

房地產投資信託基金守則第8.11段規定，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放棄投票。根據信託契約及房地產投資信託基金守則，管理人關連人士集團(其中包括管理人、RCA Fund 01, L.P.及AD Capital Co., Ltd. (「**AD Capital**」))須就批准延長二零一五年豁免期及新年度上限的特別大會決議案放棄投票，惟以獨立單位持有人受委代表身份按明確投票指示投票則不在此限。

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(a)相關關連交易是否按公平原則及一般商業條款在春泉產業信託的一般業務過程中進行；及(b)延長二零一五年豁免期及新年度上限是否公平合理及符合春泉產業信託、獨立單位持有人及單位持有人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、受託人及獨立單位持有人提供意見。

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)管理人關連人士集團；(v)春泉產業信託集團；(vi)春泉產業信託各重大單位持有人；(vii)涉及相關關連交易的各相關關連人士；及(viii)彼等各自的有聯繫人。除就是次任命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)該物業的若干現有租賃協議及物業管理協議；(ii)春泉產業信託截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報(「二零一三年年報」)；(iii)春泉產業信託截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告；及(iv)二零一四年度業績公告。吾等亦與該物業的獨立物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「主要估值師」)商討其就相關關連交易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。吾等並無理由質疑所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然準確及無誤導成分。

主要考慮因素及理由

吾等於達致關於延長二零一五年豁免期及新年度上限的意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關春泉產業信託的資料

春泉產業信託於二零一三年十二月五日(「上市日期」)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。春泉產業信託目前擁有該物業，為兩幢位於北京中心商業區(「中心商業區」)的超甲級寫字樓，即華貿中心寫字樓1座及寫字樓2座全部寫字樓單位以及約600個停車位。該物業的總建築面積約為120,245平方米。

春泉產業信託於其日常業務過程中與租用該物業作辦事處的頂級跨國及國內集團訂立租賃協議以賺取租金收入。貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的總收益創下81,460,000美元的新高，同比上升22.8%。該物業於截至二零一四年十二月三十一日止年度的平均出租率約為96%。

2. 相關關連交易的背景及理由

誠如通函所披露，在若干條件規限下，證監會授出初步豁免，初步由上市日期起至二零一五年十二月三十一日止期間毋須就相關關連交易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的規定。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(其中包括)獲獨立單位持有人於獨立單位持有人大會以通過普通決議案的方式批准。以下為相關關連交易的背景：

關連租賃交易

誠如發售通函所披露，作為春泉產業信託日常業務過程的一部分，物業管理人(代表該物業的擁有人RCA01)與管理人關連人士集團就該物業若干面積訂立租賃協議。

據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，該物業其中一名現有租戶伊藤忠商事株式會社(「伊藤忠」)購入管理人的控權實體AD Capital的已發行股本約28.3%，因而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，伊藤忠將於建議股份認

購及購股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，而伊藤忠與春泉產業信託集團所訂立的現有租賃協議將構成房地產投資信託基金守則項下的持續關連交易。

據管理人表示，伊藤忠自二零零七年起租用該物業的寫字樓單位，而於訂立為期三年(由二零一三年四月一日至二零一六年三月三十一日)的現有租約時，伊藤忠為春泉產業信託的獨立第三方。根據租賃協議，伊藤忠於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度向春泉產業信託支付的總金額預期將超出關連租賃交易的現有年度上限。因此，管理人認為相關年度上限應予修訂。鑑於關連租賃交易豁免將於二零一五年十二月三十一日屆滿，管理人認為將關連租賃交易豁免延長至二零一七年十二月三十一日實屬恰當。

關連物業管理業務

誠如發售通函所披露，於二零一一年八月三十日，RCA01與物業管理人北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(為管理人關連人士集團成員)就提供若干物業管理、租賃管理及市場推廣服務訂立物業管理協議。在為期兩年的初步年期於二零一三年八月三十一日屆滿時，物業管理協議自動重續兩年。為期兩年的現有年期將於二零一五年八月三十一日屆滿。

鑑於修訂關連租賃交易的年度上限及將該等交易豁免延長至二零一七年十二月三十一日，管理人同時建議相應修訂關連物業管理業務截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度上限，並將關連物業管理業務項下交易豁免延長至二零一七年十二月三十一日。

3. 相關關連交易的條款

以下所載為相關關連交易的主要條款。

關連租賃交易

主要條款：

就該物業與管理人關連人士集團訂立的租賃協議一般為期三年。於訂立租約後，該物業的租戶須提供相等於約三個月租金及三個月樓宇管理費的擔保押金。租戶一般須提前支付月租金。此外，一般會就為期三年的租約授予一至三個月的免租期。續租的租金由租戶與物業管理人(代表

RCA01)磋商及按照當時市場標準釐定。租戶一般可選擇續租，但須事先向物業管理人(代表RCA01)發出至少六個月書面通知表示有意於規定時間內行使選擇權。

分析：

據管理人證實，所有現存的關連租賃交易均於春泉產業信託的日常業務過程中按一般商業條款及於訂立租約時的市場租金水平訂立，實屬公平合理並符合春泉產業信託及獨立單位持有人整體利益。該物業現存的關連租賃交易詳情載於二零一三年年報。

吾等已審閱該物業所有現存的關連租賃交易、主要估值師編撰的相關獨立意見函件及春泉產業信託與獨立第三方進行的租賃交易(「獨立租約」)。根據吾等的審閱結果，吾等發現：(i)主要估值師認為於最後可行日期仍然生效的關連租賃交易貼近訂立租約時的市場租金水平，而其他條款均屬一般商業條款；及(ii)現存的關連租賃交易的租金大致上與獨立租約相若。經吾等檢視上述各項因素後，吾等認同上述主要估值師的見解。

吾等亦將所有現存的關連租賃交易在租金以外的條款(包括年期、擔保押金、免租期)與獨立租約的條款作比較，發現仍然生效的關連租賃交易的條款大致上與獨立租約的條款相若。

基於上述情況，吾等認為現存的關連租賃交易的條款均屬公平合理，並為一般商業條款，且貼近訂立租約時的市場租金水平。

關連物業管理業務

主要條款：

根據物業管理協議，RCA01須每月向物業管理人支付相當於該物業每月總收益2.0%的物業管理費。物業管理人根據物業管理協議的任期將於二零一五年八月三十一日屆滿，並會於屆滿時自動按相同條款重續兩年。

分析：

據管理人證實，現存的關連物業管理業務乃於春泉產業信託的日常業務過程中按一般商業條款及於關連物業管理業務開始及重續(視適當情況

而定)當日的市場租金水平進行，故屬公平合理並符合春泉產業信託及獨立單位持有人整體利益。管理人證實，於物業管理協議的有效期內，並無修訂規管物業管理安排的條款及條件。

吾等獲提供物業管理人就該物業所訂立的物業管理協議並詳加審閱。吾等亦已審閱其他在聯交所上市的房地產投資信託涉及支付物業管理服務費的類似交易(「可資比較交易」)的條款，發現物業管理協議目前所定的2%收費率略低於可資比較交易的適用收費率(按物業收入總額的某個百分比收取物業管理費)。

吾等亦發現主要估值師於發售通函中發表意見，表示物業管理協議乃根據一般商業條款在公平原則下按符合相關類別合約的商業慣例執行。於重續物業管理協議時，春泉產業信託的主要估值師將就經續訂物業管理安排的條款及條件是否屬於一般商業條款，及相關物業管理費用是否貼近市場定價發表意見。

基於上述情況，吾等認為物業管理協議的條款均屬公平合理，並為一般商業條款。

4. 新年度上限

關連租賃交易

以下所載為關連租賃交易於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的過往交易金額及現有年度上限，以及截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度的建議年度上限(化整至最接近的千位數)：

	過往交易金額 人民幣			預算交易金額 人民幣		
	二零一三年 十二月五日至 二零一三年 十二月 三十一日	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一五年 一月 三十一日 止一個月	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度
關連租賃交易	137,338	1,481,079	82,124	9,154,872	12,359,364	13,419,759
緩衝額(20%)	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	1,830,974	2,471,873	2,683,952
合計	<u>137,338</u>	<u>1,481,079</u>	<u>82,124</u>	<u>10,985,846</u>	<u>14,831,237</u>	<u>16,103,711</u>
現有年度上限/ 新年度上限	2,079,000 ⁽²⁾	2,136,000	3,169,000 ⁽²⁾	10,986,000	14,831,000	16,104,000

附註：

- 截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的現有年度上限加入10%緩衝額。
- 過往交易金額並不涵蓋個別完整年度，但相關年度上限則規管整個年度的相關交易。

吾等曾與管理人商討關連租賃交易於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度建議年度上限的基準。誠如通函中的董事會函件所載，上述建議年度上限乃整體參考截至二零一五年一月三十一日的最新數據後基於相關財政年度內進行該等租賃交易的預測總值(包括伊藤忠租賃安排所得收入)釐定。此外，上述建議年度上限亦經考慮關連租賃交易的當前租賃協議期滿狀況、伊藤忠租賃安排(將於二零一六年三月以後屆滿)及租金潛在增長、預期未來市況以及管理人關連人士集團可能於相關財政期間與春泉產業信託集團訂立的潛在新租約後釐定，並加上就突發事項作出的20%緩衝額以應對突如其來的市場波幅。

獨立財務顧問函件

於評估上述建議年度上限時，吾等曾審閱春泉產業信託集團與管理人關連人士集團就該物業所訂立全部現有租賃協議的條款。吾等發現有關方面於定出建議年度上限時採用實際租金收入，即計入上述現有租賃協議的免租期。此外，所有現存關連租賃交易將於二零一七年以後屆滿，而與伊藤忠訂立的現有租賃協議預期將於二零一六年屆滿時重續。估計該等現有租賃協議重續時的新租金增幅約為15%，已參考(i)該物業由二零一零年至二零一四年續訂租金的複合年增長率(「複合年增長率」)約18%及(ii)該物業於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的現有租約屆滿情況。

吾等亦曾審閱吾等就該物業隨機抽查已於二零一三年及二零一四年重續的獨立租約，發現該等獨立租約於重續時的加租幅度。上述用於計算建議年度上限的估計複合年增長率切合獨立租約重續租金介乎約1%至29%的複合年增長率幅度，與獨立租約於重續時的平均加租幅度約14.7%亦相稱。

二零一五年的建議年度上限較於二零一五年的現有年度上限約人民幣3,200,000元大幅增至約人民幣11,000,000元，原因為加入與伊藤忠訂立的現有租賃協議(每年約人民幣8,200,000元)，該項租賃協議將如上文「相關關連交易的背景及理由—關連租賃交易」一節所述納入關連租賃交易。

在釐定截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限時，管理人亦對關連租賃交易的估計租金收入加設20%緩衝額。吾等認為加添20%可發揮應變作用，可應對因租務或其他市場情況的任何轉變而致租金可能於重續租約時出現波動或管理人關連人士集團突然增加租用該物業的寫字樓(例如伊藤忠租賃安排)的情況。

經計及(i)上文所述管理人關連人士集團可能突然增加租用該物業的寫字樓；(ii)作為應對因租務或其他市場情況的任何轉變而可能出現的波動的應變措施；及(iii)20%的緩衝額處於其他香港上市房地產投資信託(年度上限相若)所採納介乎5%至33%的緩衝幅度之內，吾等認為就釐定關連租賃交易的建議年度上限加入20%緩衝額實屬合理。

獨立財務顧問函件

關連物業管理業務

以下所載為關連物業管理業務於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的過往交易金額及現有年度上限，以及截至二零一七年十二月三十一日止三個完整財政年度的建議年度上限(化整至最接近的千位數)：

	過往交易金額 人民幣			預算交易金額 人民幣		
	二零一三年 十二月五日至 二零一三年 十二月 三十一日	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一五年 一月 三十一日 止一個月	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度
關連物業管理業務	779,333	10,080,608	873,985	11,545,433	13,277,248	15,268,836
緩衝額(20%)	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	2,309,087	2,655,450	3,053,767
合計	<u>779,333</u>	<u>10,080,608</u>	<u>873,895</u>	<u>13,854,520</u>	<u>15,932,698</u>	<u>18,322,603</u>
現有年度上限/ 新年度上限	8,895,000 ⁽²⁾	10,940,000	12,581,000 ⁽²⁾	13,855,000	15,933,000	18,323,000

附註：

- 截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的現有年度上限加入10%緩衝額。
- 過往交易金額並不涵蓋個別完整年度，但相關年度上限則規管整個年度的相關交易。

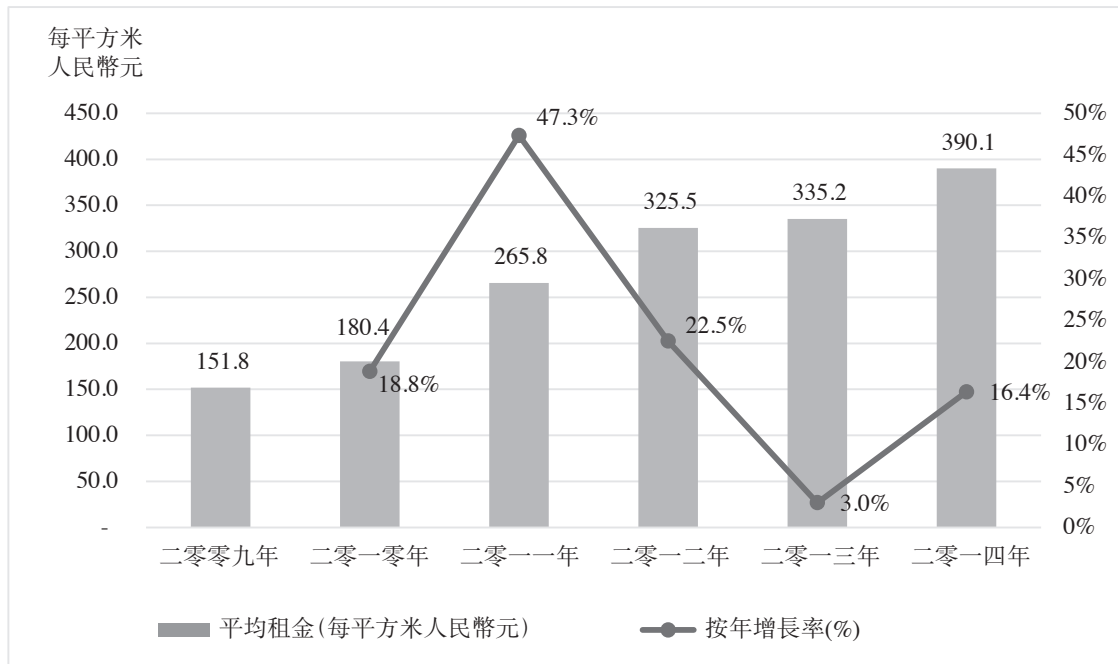
吾等曾與管理人商討估算關連物業管理業務於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度建議年度上限所依據的基準及假設。誠如通函中的董事會函件所載，建議年度上限乃參考應付物業管理人的預計總支出後釐定，當中假設(i)相關財政年度該物業總收益的按年增長率繼續維持於15%；(ii)該物業截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的物業管理費預計為總收益的2%；及(iii)物業管理安排的建議年度上限已加上就突發事項(如市況變動)作出的20%緩衝額。

為評估上述建議年度上限，吾等曾就截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的租金收入估算與管理人進行商討。吾等發現租金收入的預期增幅估計約為15%，已參考(i)該物業由二零一零年至二零一四年續訂租金的複合年增長率約18%及(ii)該物業於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的現有租約屆滿情況。

獨立財務顧問函件

吾等亦已審閱專門研究房地產市場的獨立研究公司戴德梁行研究部出版的研究報告「物業時報(Property Times)」，顯示北京的甲級寫字樓租值於二零零九年至二零一四年的六年內一直處於升勢，詳情見下圖：

北京的甲級寫字樓租金



附註：由二零零九年至二零一四年的租金金額為各年度第四季的平均租金。

資料來源：戴德梁行研究部

據戴德梁行研究部表示，北京甲級寫字樓的平均租金由二零零九年的每平方米人民幣151.8元增至二零一四年的每平方米人民幣390.1元，複合年增長率約為20.8%。以三年期間(與新年度上限期間相同)為基準，由二零一一年至二零一四年的平均租金複合年增長率約為13.6%。

吾等注意到，據二零一四年全年業績公告及二零一三年年報所披露，春泉產業信託的租金收入總額由二零一三年的65,700,000美元上升約21.3%至二零一四年的79,700,000美元，而該物業的現行平均月租則由二零一一年每平方米約人民幣201元增至二零一四年每平方米約人民幣352元，複合年增長率約為20.6%。經計及(i)北京甲級寫字樓由二零零九年至二零一四年或由二零一一年至二零一四年的平均租金升幅複合年增長率分別約為20.8%及約13.6%；及(ii)該物業已於二零一三年及二零一四年重續的獨立租

約的租金升幅複合年增長率為1%至29%及平均租金升幅約為14.7%後，吾等認為就得出關連物業管理業務於二零一五年至二零一七年期間建議年度上限所估計全年收益的複合年增長率約為15%實屬合理。

在釐定截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限時，管理人亦如上文所述對估計物業管理費加設20%緩衝額。吾等認為加添20%可發揮應變作用，可應對因租務或其他市場情況的任何轉變而可能出現波動或突然增加租用寫字樓的情況而導致春泉產業信託的總收入進一步增加。此外，據主要估值師表示，預期北京中心商業區的寫字樓供應將日漸短缺，可能進一步推高日後的租值。

經計及(i)作為應對因租務或其他市場情況的任何轉變而可能出現的波動的應變措施；(ii)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度可能突然增加租用該物業的寫字樓；及(iii) 20%的緩衝額處於其他香港上市房地產投資信託(年度上限相若)所採納介乎20%至30%的緩衝幅度之內，吾等認為就釐定關連物業管理業務的建議年度上限加入20%緩衝額實屬合理。

5. 延長二零一五年豁免期

管理人已向證監會提出申請延長初步豁免，以涵蓋截至二零一七年十二月三十一日止三個年度。作為申請的一部分，管理人同時建議就經延長的期間設定新年度上限。因此，管理人尋求獨立單位持有人批准延長二零一五年豁免期及新年度上限。

延長二零一五年豁免期亦須於中期報告及年報中作出標準披露並經核數師及獨立非執行董事審閱，進一步詳情載於董事會函件。新年度上限日後如有變動或相關關連交易的條款如有任何重大變動，須獲獨立單位持有人批准及／或通知證監會。

吾等認為(i)延長二零一五年豁免期及延長二零一五年豁免期與新年度上限的基準均屬公平合理，且符合春泉產業信託及獨立單位持有人整體利益；(ii)於最後可行日期仍然有效的相關關連交易乃(i)在春泉產業信託的日常業務過程中及(ii)按一般商業條款訂立，實屬公平合理並符合春泉產業信託及獨立單位持有人整體利益。

獨立財務顧問函件

意見

經考慮上述理由及因素後，吾等認為相關關連交易乃在春泉產業信託一般及日常業務過程中進行，其條款按公平基準及一般商業條款訂立，與春泉產業信託的投資目標及策略貫徹一致，屬公平合理並符合春泉產業信託及獨立單位持有人整體利益；而延長二零一五年豁免期及新年度上限屬公平合理，並符合春泉產業信託、獨立單位持有人及單位持有人整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦(吾等亦推薦)獨立單位持有人於特別大會上投票贊成特別大會決議案以批准延長二零一五年豁免期及新年度上限。

此 致

獨立董事委員會、
受託人及獨立單位持有人 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
王思峻
謹啟

二零一五年四月十六日

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，可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，並於企業融資界積逾七年經驗。

管理人建議尋求單位持有人批准對信託契約作出修訂，相關條款的全文或節錄於本附錄一中轉載，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示的建議增補及刪除。本附錄一所載建議信託契約修訂的全部詞彙均為信託契約中所界定者，具有信託契約賦予的相應涵義。

(請參閱第1項特別決議案)

1. 於信託契約第1.1條按英文字母排列加入以下新釋義「物業發展及相關業務」：

「物業發展及相關業務」 指由信託收購樓宇內的未落成單位及按照房地產投資信託基金守則進行的物業發展(包括新發展項目及現有物業的重建)；

2. 於信託契約第1.1條按英文字母排列加入以下新釋義「資產總上限」：

「資產總值上限」 指資產總值的10%，發展成本總額的上限

3. 於信託契約第1.1條按英文字母排列加入以下新釋義「發展成本總額」：

「發展成本總額」 具有第15.2.1條所載涵義；

4. 於信託契約第1.1條按英文字母排列加入以下新釋義「資產總值」：

「資產總值」 具有第15.2.A所載涵義；

5. 修訂信託契約第15.2條如下：

在本契約條文規限下，管理人就信託的投資政策及目標如下：

「[信託的成立目的為投資於全球任何地區，包括但不限於中國大陸、~~→~~儘管將來亦可能於香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區能賺取收入的優質房地產]。[除須透過特殊目的機構持有的酒店及服務式公寓投資外，信託可直接或]透過各自的主要目的為持有或擁有房地產及其他認可投資及／

或為信託安排融資的特殊目的機構[間接]持有房地產，或透過直接擁有房地產及其他認可投資，而管理人必須管理存置財產，致使信託的主要投資資產總值最少75%投資於能於所有時間賺取定期租金收入的為房地產及其他認可投資。管理人可從事或參與物業發展及相關業務，包括收購空置及未能產生收入，或進行大型發展、重建或翻新中的樓宇內未落成單位，前提是：(i)信託所進行於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)(即信託已及將承擔的項目成本總額，包括土地收購成本(如有)及發展或建築成本以及融資成本)，連同(ii)該等所收購房地產未落成單位的合約總值(i)及(ii)項合稱為「發展成本總額」於任何時間不得超過資產總值上限；」

(附註：倘第1項特別決議案及第4項特別決議案不獲通過，上文方括號內所示建議修訂將不會生效)

6. 於信託契約緊隨第15.2.3條後加入新條款第15.2A條如下：

就計算資產總值上限所用分母而言，信託的「資產總值」應按以下公式釐定：

信託的「資產總值」= $GAV - D \pm V - DRI$

當中：

GAV = 信託最近刊發賬目列示的資產總值；

D = 信託最近期刊發賬目中建議的任何分派及自信託最近期刊發賬目發布以來所宣派任何分派的金額；

V = 認可估值師根據其於信託最近期刊發賬目後發布的估值報告釐定信託房地產價值的變動(如有)；及

DRI = 任何發展中物業的投資價值(為免生疑問，不包括重建中的現有物業的價值)。

7. 修訂信託契約第15.3條如下：

在房地產投資信託基金守則的限制及規定規限下，管理人須確保遵守以下投資限制：

...

15.3.3 信託不得投資於空置土地或從事或參與任何物業發展業務(為免生疑問，不包括翻新、改裝及裝修)，除非有關投資為遵照第15.2.1條進行的物業發展及相關業務一部分且屬信託投資目標或政策以內；

...

15.3.6 信託須持有每項投資(性質屬房地產或任何特殊目的機構於房地產的持股權益)從收購日期起計最少兩年，或就信託進行的物業發展及相關業務的投資而言，從有關物業發展及相關業務完工起計最少兩年，除非管理人已在有關期間屆滿前向持有人明確表達出售的理據，且持有人在管理人按照本契約附表一召開的大會上以特別決議案批准出售該投資。

8. 修訂信託契約第24.4.1.3條如下：

24.4.1 管理人應根據守則(或按受託人或管理人的合理意見)就須尋求持有人批准的交易向持有人刊發通函，包括：

...

24.4.1.3 出售自購買日期其購買日期(或倘信託從事物業發展及相關活動，則自完成與房地產有關的該等物業發展及相關活動的日期)起計不足兩(2)年的房地產；

9. 修訂信託契約第24.4.2.1條如下：

24.4.2 管理人應就涉及信託的重要資料向持有人刊發通函，包括：

...

24.4.2.1 價值超過信託資產總值15%的交易(關連交易除外)；

管理人建議尋求單位持有人批准對信託契約作出修訂，相關條款的全文或節錄於本附錄二中轉載，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示的建議增補及刪除。本附錄二所載建議信託契約修訂的全部詞彙均為信託契約中所界定者，具有信託契約賦予的相應涵義。

(請參閱第2項特別決議案)

1. 於信託契約第1.1條按英文字母排列加入以下新釋義「相關投資」：

「相關投資」 具有第15.2.4條所賦予涵義；

2. 於信託契約第15.2條緊隨第15.2.3條後加入新條款第15.2.4條如下：

本契約條文的規限下，管理人就信託的投資政策及目標如下：

...

「15.2.4 在房地產投資信託基金守則及第15.3條條文的限制及規定規限下，受託人可投資於以下金融工具(「相關投資」)：

(i) 於香港聯交所或其他國際認可證券交易所上市的證券；

(ii) 非上市債務證券；

(iii) 政府及其他公共證券；及

(iv) 當地或海外物業基金；

惟在所有時間：

(a) 信託所持由任何單一集團公司發行的相關投資的價值不得超過信託資產總值的5%；

(b) 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；及

(c) 在所有時間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。」

...

3. 於信託契約第15.3條緊隨第15.3.6條後加入新條款第15.3.7條如下：

在守則的限制及規定規限下，管理人須確保遵守以下投資限制：

...

15.3.7 相關投資的合併價值，連同信託的其他非房地產資產，與發展成本總額合計，在任何時候均不得超過信託資產總值的25%。就此而言，於信託的估值及財務報表中包括為信託房地產一部分、真正作對沖用途的對沖工具以及房地產相關資產(例如廠房及設備)將列為上文「其他非房地產資產」而不予理會；及

...

4. 於信託契約第15.3條緊隨新條款第15.3.7條後加入第15.3條內新條款第15.3.8條如下：

15.3.8 信託所持由任何單一集團公司發行的相關投資的價值於任何時候不得超過信託資產總值的5%。

5. 修訂信託契約第18.3條如下：

管理人須確保於任何指定日期認可投資的價值：

18.3.1 就屬「認可投資」釋義任何一段所指而性質非屬房地產的投資而言，在第18.3.3、18.3.4及18.3.4.1條規限下，指其於收購日期的收購成本，或信託或任何特殊目的機構賬冊所反映折舊價值(以較低者為準)；

18.3.2 就屬「認可投資」釋義任何一段所指而性質屬房地產(不論由受託人直接持有或透過特殊目的機構間接持有)的投資而言，在第18.3.3條規限下：

18.3.2.1 信託收購一項認可投資時直至認可估值師其後對其作出估值為止，指其於收購日期的收購成本；及

- 18.3.2.2 認可估值師對根據本契約任何條文取得的認可投資自信託收購該認可投資日期以來其後作出估值時，該認可投資的價值則按該估值釐定；
- 18.3.3 就屬「認可投資」釋義任何一段所指而性質屬任何金融機構的已發行股本中股份的投資而言，該等投資將按照該融資機構最近期經審核財務報表估值；
- 18.3.4 就屬「認可投資」釋義任何一段所指而性質屬用作對沖或有效組合管理目的之衍生工具的投資而言，並包括第18.3.1、18.3.2、18.3.3及18.3.5條不適用的相關投資，該等投資的價值將由管理人釐定，在受託人批准的規限下，計算方法如下：
- 18.3.4.1 在任何證券交易所、商品交易所、期貨交易所或場外市場報價、上市、買賣或交易的投資一概須參照該等投資於作出相關計算當日該地區營業時間結束時在主要證券交易所的最後成交價計算；及
- 18.3.4.2 倘無證券交易所、商品交易所、期貨交易所或場外市場，則為任何該等投資莊家的人士、商號或機構所報投資價值（倘有超過一名有關莊家，則由管理人指定的莊家）一概須參照就此所報最後賣出及買入價的平筭值計算，惟管理人在獲受託人批准下可要求由管理人可能認為（並獲受託人批准）合資格評估該等投資價值的專業人士重新評估有關投資的價值；及
- 18.3.5 就屬「認可投資」釋義任何一段所指而性質屬現金或現金等值項目的投資而言，倘為現金、存款或類似資產，該等投資須按其面值（連同應計利息），或倘其市值估值（倘按除息基準失責則連同應計利息），除非管理人經諮詢受託人後認為應作出調整以反映其價值；

而於任何指定日期的存置財產價值，指於相關日期所有認可投資（包括存置財產）的總值，惟於所有情況下該價值須按國際財務報告準則計算。

管理人建議尋求單位持有人批准對信託契約作出修訂，相關條款的全文或節錄於本附錄三中轉載，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示的建議增補及刪除。本附錄三所載建議信託契約修訂的全部詞彙均為信託契約中所界定者，具有信託契約賦予的相應涵義。

(請參閱第3項特別決議案及第4項特別決議案)

擴大有關地區範圍的投資範疇

(請參閱第3項特別決議案)

1. 修訂信託契約第15.2.1條以反映擴大有關地區範圍的投資範疇如下：

[信託的成立目的為投資於全球任何地區，包括但不限於中國大陸、~~→~~儘管將來亦可能於香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區能賺取收入的優質房地產]。~~除須透過特殊目的機構持有的酒店及服務式公寓投資外，信託可直接或~~透過各自的主要目的為持有或擁有房地產及其他認可投資及/或為信託安排融資的特殊目的機構~~[間接]~~持有房地產，或透過直接擁有房地產及其他認可投資，而管理人必須管理存置財產，致使在所有時間信託的~~[主要投資資產總值最少75%投資於能賺取經常性租金收入的為房地產及其他認可投資。]~~管理人可從事或參與物業發展及相關業務，包括收購空置及未能產生收入，或進行大型發展、重建或翻新中的樓宇內未落成單位，前提是：~~(i)信託所進行於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)(即信託已及將承擔的項目成本總額，包括土地收購成本(如有)及發展或建築成本以及融資成本)，連同(ii)該等所收購房地產未落成單位的合約總值(i)及(ii)項合稱為「發展成本總額」)於任何時間不得超過資產總值上限]；~~

(附註：倘第1項特別決議案及第4項特別決議案不獲通過，上文方括號內所示建議修訂將不會生效)

擴大有關物業類別的投資範疇

(請參閱第4項特別決議案)

2. 修訂「房地產」的釋義如下：

「房地產」指任何土地及於或對任何土地的任何權益。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，並包括(為免生疑問)工業樓宇、貨倉、購物商場、酒店及服務式公寓；

3. 修訂信託契約第15.2.1條以反映擴大有關物業類別的投資範疇如下：

「[信託的成立目的為投資於全球任何地區，包括但不限於中國大陸、→儘管將來亦可能於香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區能賺取收入的優質房地產]。除須透過特殊目的機構持有的酒店及服務式公寓投資外，信託可直接或透過各自的主要目的為持有或擁有房地產及其他認可投資及/或為信託安排融資的特殊目的機構間接持有房地產，或透過直接擁有房地產及其他認可投資，而管理人必須管理存置財產，致使[在所有時間信託的主要投資資產總值最少75%投資於能賺取經常性租金收入的為房地產及其他認可投資]。[管理人可從事或參與物業發展及相關業務，包括收購空置及未能產生收入，或進行大型發展、重建或翻新中的樓宇內未落成單位，前提是：(i)信託所進行於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)(即信託已及將承擔的項目成本總額，包括土地收購成本(如有)及發展或建築成本以及融資成本)，連同(ii)該等所收購房地產未落成單位的合約總值((i)及(ii)項合稱為「發展成本總額」)於任何時間不得超過資產總值上限]；」

(附註：倘第1項特別決議案及第3項特別決議案不獲通過，上文方括號內所示建議修訂將不會生效)

管理人建議尋求單位持有人批准對信託契約作出修訂，相關條款的全文或節錄於本附錄四中轉載，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示的建議增補及刪除。本附錄四所載建議信託契約修訂的全部詞彙均為信託契約中所界定者，具有信託契約賦予的相應涵義。

(請參閱第5項特別決議案)

1. 修訂信託契約第20.4.2條如下：

「20.4.2 就截至二零一四年十二月三十一日止財政年度(包括該年度)前的財政年度而言，截至某一財政年度最後一日止的分派期間的「分派金額」將按以下公式釐定：

$$DA = (ADI \text{ 的 } 90\%) + C$$

當中：

DA 為該分派期間的分派金額；

ADI 為根據該財政年度的可供分派收入(按第20.5.2條所界定)超出該財政年度先前分派期間總分派金額的金額(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)。」

2. 於信託契約緊隨第20.4.2條後加入新條款20.4.2A條如下：

[20.4.2A 就截至二零一五年十二月三十一日止財政年度及其後的財政年度而言，截至某一財政年度最後一日止的分派期間的「分派金額」將按以下公式釐定：

$$\underline{DA = (ADI的90\%) + C - D}$$

當中：

DA 為該分派期間的分派金額；

ADI 為該財政年度的年度可供分派收入(按第**20.5.2**條所界定)；

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的總分派金額。」

管理人建議尋求單位持有人批准對信託契約作出修訂，相關條款的全文或節錄於本附錄五中轉載，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示的建議增補及刪除。本附錄五所載建議信託契約修訂的全部詞彙均為信託契約中所界定者，具有信託契約賦予的相應涵義。

A 部分。有關投票安排的修訂及輕微修訂

(請參閱第6項特別決議案)

1. 修訂信託契約附表一第3.1段如下：

於任何持有人大會上，合共登記持有當時已發行及發行在外基金單位不少於10%的兩名或以上持有人親身出席或由委派代表出席會議，即構成處理事務所需的法定人數，惟就通過特別決議案則除外。通過特別決議案所需的法定人數將為合共登記持有當時已發行並發行在外基金單位不少於25%的兩名或以上的持有人親身出席或由委派代表出席。續會的法定人數為親身出席或透過受委代表出席的持有人人數，不論其持有的基金單位數目。除非於開始處理有關事務時與會者達法定人數規定，否則不得於任何大會上處理任何事務。為免生疑問，可以分拆委任個別代表的方式行事，惟任何一名持有人(香港中央結算(代理人)有限公司(或其任何承繼人)或認可結算所(按證券及期貨條例所界定)或其代名人除外)委任的受委代表人數不得超過兩名。

2. 修訂信託契約附表一第3.8段如下：

委任受委代表的文據及簽署該文據的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該授權書或授權文件副本，必須於名列文據的人士擬投票的大會或續會指定舉行時間不少於48小時前交回管理人或受託人在召開大會的通告中可能指示的地點，如無指定有關地點，則交回登記處的註冊辦事處。如無交回文據，則委任受委代表的文據不視作生效。委任受委代表的文據將於文據內示為簽署日期的日期起計十二個月後失效，惟原定大會於該日期起計十二個月內舉行的續會，或該原有大會或續會上要求以投票表決則除外。交回委任受委代表的文據後，持有人仍可出席大會及於會上投票，於該情況下，委任受委代表的文據將視為已撤回。獲委任為受委代表的人士毋須為持有人。

B 部分。有關管理人權力及管理人與受託人責任限制的修訂

(請參閱第7項特別決議案)

1. 修訂信託契約第8條如下：

管理人購回回購及贖回基金單位

2. 修訂信託契約第8.1條如下：

無權要求、購回回購或贖回基金單位

持有人概無權要求購回回購或贖回其基金單位。

3. 修訂信託契約第8.2條如下：

管理人購回回購及贖回基金單位

只要管理人作出的任何基金單位購回回購或贖回是按照守則、收購守則、購回通函或證監會不時頒布的其他有關守則及指引以及適用法規，或按照證監會授出的豁免或免除進行，則管理人獲准購回回購或贖回任何基金單位。

34. 修訂信託契約第7.1.5(iv)條如下：

...

(iv)就本第7.1.5條而言，發售基金單位及／或可轉換工具將視為及當作按比例基準進行，惟(i)管理人可酌情選擇在作出有關適用司法權區的審慎查詢後決定不向地址位於香港境外的人士發售基金單位及／或可轉換工具，及／或按管理人決定的任何有關其他除外安排或調整基準或其他條款發售基金單位及／或可轉換工具，前提是倘管理人認為作出有關除外安排或調整就以下情況而言屬必要或適宜：(1)基於相關地區法例的法律限制或該地區相關監管機關或證券交易所的規定(於該情況下，管理人可酌情於市場提早出售該等基金單位及／或可轉換工具的股權或配額，並向如無上述除外安排則應可獲取有關股權或配額的相關持有人支付任何有關出售(倘成功進行)的所得款項淨額(扣除出售成本後))；或(2)就零碎配額(於該情況下，管理人可酌情就信託利益出售有關零售配額)，只要並無抵觸證監會所頒布任何適用規則及指引，於各情況下均須遵守上市規則相關條文(猶如適用於

信託)或經考慮任何香港境外地區或司法權區的法例任何限制或責任或該地任何認可機關或證券交易所的規定後；及／或(ii)於及僅於持有人未有在管理人決定的適用接納期間內接納任何基金單位／或可轉換工具情況下，在遵守所有適用法規(包括守則)的規限下，該等基金單位及／或可轉換工具向管理人決定的其他人士發售或提呈。就上文(i)項而言，如情況需要，受託人可就有關出售酌情施加其他必要的條款及條件。

...

45. 修訂信託契約第20.6.4.3條如下：

20.6.4 管理人及受託人(應管理人指示)須從各持有人的分派權利中扣除：

...

20.6.4.3 法例或本契約規定須予扣除的所有款項，惟管理人及受託人按真誠原則且在並無欺詐、疏忽、故意失責、違反本信託契約或違反任何適用法例或法規的情況下，管理人及受託人毋須為管理人或受託人(視情況而定)作出或負擔的任何該等扣除向任何持有人或其他人士承擔責任，即使任何該等扣除原應毋須作出或產生；或

...

C 部分。有關根據獎勵計劃發行基金單位的修訂

(請參閱第8項特別決議案)

1. 於信託契約第1.1條按英文字母排列加入以下新釋義「獎勵計劃」：

「獎勵計劃」

指任何可由管理人根據第7.4條不時採納的計劃，以向管理人或任何特殊目的機構(前提是有關特殊目的機構須由信託擁有及控制)的管理人員、行政人員及／或僱員或其他指定參與人士提供股權或股權掛鈎獎勵(不論以基金單位的認購權、可轉換工具或其他方式)，而採納、實施、管理、運行及維護獎勵計劃所產生的一切費用、支出及開支(包括但不限於根據獎勵計劃發行新基金單位及／或可轉換工具所涉及者)將由信託承擔；

2. 於信託契約緊隨第7.3條後加入新條款第7.4條如下：

「7.4 在不影響第7.1.1條的一般性原則及在遵守房地產投資信託基金守則規限下，管理人有權在透過於管理人按照附錄一召開的大會通過普通決議案的方式獲取持有人事先批准的情況下，不時採納任何獎勵計劃，並根據任何獎勵計劃發行新基金單位，及不論第7.2.2條，該等新基金單位可根據該等獎勵計劃按獎勵計劃條款釐定的發行價(倘獎勵計劃條款有所規定，包括按無償方式)發行，而毋須持有人進一步批准。」；

3. 於信託契約緊隨第2.4.35條後加入新條款第2.4.36條如下：

「2.4.36 就任何獎勵計劃的推行、管理及運作產生的所有費用、支出、開支及責任(包括但不限於(i)有關採納任何獎勵計劃；及(ii)與根據該等獎勵計劃發行新基金單位相關的任何及所有成本及開支)」；

4. 修訂信託契約第2.4.34條，就加入新條款第2.4.36條刪去第2.4.34條結尾的「及」一字；
5. 修訂信託契約第2.4.35條，就加入新條款第2.4.36條刪去第2.4.35條結尾的「及」一字；
6. 修訂信託契約第9.4.4.13條如下：

「9.4.4.13 採取一切合理謹慎措施以確保於認購金額獲悉數支付後方會發行證書(惟以下情況除外：(i)根據獎勵計劃條款按無償方式發行的基金單位；或(ii)在本契約及房地產投資信託基金守則准許的情況下按現金以外代價發行的基金單位)；」

7. 修訂信託契約附表二第2段如下：

受託人或登記處(倘獲委任)須就同意發行的基金單位及就相關持有人要求的一或多份證書按可能規定的面額簽發及交付證書，及就此而言，將有權依賴由或代表管理人就不時同意發行的基金單位及要求的證書(倘適用)發出的書面聲明。儘管如此，就發行相關基金單位應由信託接收的現金或其他代價向受託人或登記處(倘獲委任)支付或過戶後，受託人或登記處(倘獲委任)方可交付任何有關證書(惟以下情況除外：(i)根據獎勵計劃條款按無償方式發行的基金單位；或(ii)在本契約及房地產投資信託基金守則准許的情況下按現金以外代價發行的基金單位)。受託人或登記處(倘獲委任)亦須不時根據本契約任何條文於據此適用條件獲妥為達成時簽發及交付須發出的證書。

相關條款的全文或節錄於本附錄六中轉載的信託契約修訂毋須單位持有人批准。建議增補及刪除於下文分別以下劃線文本及刪除線文本顯示。本附錄六所載建議信託契約修訂的全部詞彙均為信託契約中所界定者，具有信託契約賦予的相應涵義。

1. 修訂信託契約第1.1條下「公司條例」的釋義如下：

「公司條例」指香港法律第3622章公司條例，包括不時作出的修訂、補充或其他方面的修改；

2. 於信託契約第1.1條按英文字母排列加入以下新釋義「受託人條例」：

「收購守則」指證監會不時頒布的公司收購、合併及股份購回股份回購守則(按不時修訂)；

3. 修訂信託契約第1.1條下「收購守則」的釋義如下：

「受託人條例」指香港法例第29章受託人條例，經不時修訂或補充；

4. 修訂信託契約第1.2條如下：

「控股公司」及「附屬公司」具有公司條例第12條分別賦予的涵義。」

5. 修訂信託契約第1.8.4條如下：

不論本契約任何其他條文，本契約並無任何條文將豁免或解釋為豁免管理人或受託人根據任何相關法例所施加或透過欺詐或疏忽或故意失責或違反本契約違反信託而對持有人的責任，管理人及受託人亦不會就持有人的該等責任或由受託人承擔有關支出獲提供彌償。只要信託經證監會按證券及期貨條例第104條認可為房地產投資信託，如與本契約第9.4.4.3條(反映守則第4.2(a)(iii)段)不相符，則受託人條例第410條將不適用，且不會於任何方面具有豁免或免除本條款(反映守則第9.5段)所載受託人任何責任。

6. 修訂信託契約第7.1條如下：

管理人擁有獨家權利代表信託按本契約及在遵守守則條文及任何其他適用法規的規限下設立及發行基金單位及／或可轉換工具，包括初步發行基金單位、根據首次公開發售、供股、資本化發行發行基金單位、透過供股以外方式發行新基金單位或根據分派安排的重新投資重新投資進行任何發行或作為換取向信託的房地產貢獻而發行基金單位，或根據第11.1或11.2條向管理人發行基金單位作全面或部分支付管理人酬金。

7. 修訂信託契約第9.4.4.4條如下：

受託人須：

...

採取一切合理審慎措施以確保基金單位的出售、發行、回購及註銷須按照本契約條文、其他相關組成文件、適用法例、守則、購回通函及上市規則進行；

...

8. 修訂信託契約第18.1條如下：

管理人須挑選及向受託人推薦一或多名物業估值師，而受託人將酌情委任一名物業估值師為管理人推薦的認可估值師，以對房地產作出估值(須遵守守則)。於委任物業估值師時，受託人須於所有時候遵照第9.4.4.1及9.4.4.5條行事，受託人在諮詢管理人後合理認為其不具足夠資格，或受託人未能信納其誠信時，可酌情拒絕委任任何管理人推薦的認可估值師。倘任何管理人推薦的物業估值師未獲受託人委任，於該等情況下，管理人應遵照本第18.1條推薦另一物業估值師。管理人在向受託人作出該等推薦時，須計及認可投資的特定類別，其目標、估值、推薦意見或報告，惟就屬土地的房地產投資而言，不論由受託人直接持有或由受託人透過特殊目的機構間接持有，據此獲推薦的人士須為於適用司法權區進行房地產估值業務的物業估值師，並須符合守則所載獨立人士準則，且須具有為香港測量師公會資深專業會員或副會員及合資格遵照守則進行物業估值的主要人員。在受託

人要求下，管理人須提供有關管理人所推薦物業估值師的資料，以助受託人行使其酌情權根據本第18.1條挑選物業估值師。就首次公開發售委任的認可估值師的酬金須按公平基準釐定。其後，認可估值師的酬金(將自存置財產發放)須由管理人釐定，並經受託人批准及須於信託年度財務報表披露。受託人毋須就該認可估值師的作為或不作為負責，前提是受託人須已就委任該認可估值師真誠審慎行事，且並無疏忽。

9. 修訂信託契約第18.5條如下：

管理人須確保認可估值師根據本第18條作出的所有估值須按照市場慣例真誠作出，及按認可估值師可能相應地決定為合適的基準，並須遵守本契約條款及守則條文。估值方法須遵從香港測量師學會不時頒布的「物業估值準則」或國際評估準則理事會委員會委員會不時頒布的國際評估準則。一經採納，相關估值準則須對信託所有財產估值貫徹應用。

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust

春泉產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：01426)

由春泉資產管理有限公司管理

特別大會通告

茲通告春泉產業信託(「春泉產業信託」)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時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項決議案將提呈為特別決議案及第9項決議案將提呈為普通決議案。

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。」

特別大會通告

(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。」

特別大會通告

(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。」

特別大會通告

(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

特別大會通告

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日期為二零一五年四月十六日向單位持有人寄發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任超過一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，春泉產業信託將於二零一五年五月十八日至二零一五年五月二十日(包括首尾兩天)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，最遲須於二零一五年五月十五日星期五下午四時三十分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，而於該情況下，委任受委代表的文據將視作已撤銷論。
7. 大會上的投票將以投票方式進行。
8. 本通告的中文譯本僅作參照用途。其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及Nobumasa Saeki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。