

## 不供在美國分派或分派至美國

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的要約或致使任何人士作出要約的邀請。潛在投資者在決定是否投資於提呈發售的基金單位前，應細閱春泉產業信託（根據香港法例按照日期為二零一三年十一月十四日的信託契約組成）（「春泉產業信託」）於二零一三年十一月二十五日刊發的發售通函（「發售通函」）所載有關下文所述春泉產業信託以及全球發售的詳細資料。

本公告並不構成也並非在香港、美國或其他地方進行銷售證券或招攬購買證券的要約。本公告所提述的證券從未及將不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」）或美國任何州份的證券法例登記，而在無根據美國證券法登記或除根據美國證券法的登記規定適用豁免或在毋須遵守有關登記規定的交易中外，證券亦不得在美國提呈發售或出售。春泉產業信託無意根據美國證券法登記其證券或在美國公開發售其證券。

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（「香港聯交所」）及香港中央結算有限公司（「香港結算」）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。

除本公告另有界定外，本公告所用的詞彙與發售通函所界定者具有相同涵義。

# 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）

由

### 春泉資產管理有限公司 管理 全球發售

- 全球發售基金單位數目：439,500,000（包括售賣單位持有人將予出售之341,500,000個銷售基金單位及春泉產業信託將予發行及發售之98,000,000個新基金單位，並須視乎超額配售權行使與否而定）
- 香港公開發售基金單位數目：43,950,000（包括春泉產業信託將予發行及發售之新基金單位，並可予重新分配）
- 國際發售基金單位數目：395,550,000（包括售賣單位持有人將予出售之341,500,000個銷售基金單位及春泉產業信託將予發行及發售之54,050,000個新基金單位，並須視乎重新分配情況及超額配售權行使與否而定）
- 最高發售價：每個基金單位4.03港元（須於申請時以港元繳足），另加1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費（須於申請時以港元繳足，多收款項將予退還）

股份代號：01426

獨家全球協調人及上市代理人

CREDIT SUISSE  
瑞信

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

CREDIT SUISSE  
瑞信

MIZUHO

香港聯交所已初步批准根據重組及全球發售(詳情載於發售通函)已發行及將予發行之基金單位上市及買賣。倘超額配售權獲行使，REIT管理人將於春泉產業信託的網頁 [www.springreit.com](http://www.springreit.com) 及香港聯交所網頁 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 作出公告。

全球發售下初步提呈可供認購共439,500,000個基金單位包括在香港公開發售的43,950,000個新基金單位(可予重新分配)及合共395,550,000個國際發售基金單位(包括售賣單位持有人將予出售的341,500,000個銷售基金單位及春泉產業信託將予發行及發售的54,050,000個新基金單位，及可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)。根據香港公開發售及國際發售將予提呈之基金單位數目，可按發售通函「全球發售的架構 — 香港公開發售」一節所述予以重新分配。就全球發售而言，售賣單位持有人預期向國際包銷商授出超額配售權，以如發售通函「全球發售的架構 — 超額配售權及穩定價格 — 超額配售權」一節所述，要求售賣單位持有人以發售價出售最多合共65,925,000個額外基金單位，即不超過根據全球發售初步提呈發售的基金單位數目的15%。

倘香港聯交所批准基金單位上市及買賣，而REIT管理人亦符合香港結算的證券收納規定，基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位開始於香港聯交所買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

發售價將不會高於4.03港元，且現時預期不會低於3.81港元。香港公開發售基金單位的申請人於申請時須繳付最高發售價每個香港公開發售基金單位4.03港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費，即每手買賣單位1,000個基金單位合共為4,070.62港元。

香港公開發售基金單位的認購申請將僅根據發售通函及有關申請表格載列的條款及條件予以考慮。

申請人如欲以本身名義獲配發香港公開發售基金單位，應(i)填妥及簽署白色申請表格或(ii)透過白表eIPO服務供應商的指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 以白表eIPO服務提交網上申請。

申請人如欲以香港中央結算(代理人)有限公司的名義獲配發香港公開發售基金單位並直接存入中央結算系統，以寄存於其中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或其於中央結算系統設立的指定中央結算系統參與者股份戶口，應(i)填妥及簽署黃色申請表格或(ii)透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示以促使香港結算代理人為彼等作出認購申請。

閣下可於二零一三年十一月二十五日(星期一)上午九時正起至二零一三年十一月二十八日(星期四)中午十二時正止的正常營業時間內在以下地點索取發售通函連同白色申請表格：

1. 中國銀行(香港)有限公司下列任何一間分行：

	分行	地址
香港島	中銀大廈分行	花園道1號三樓
	上環分行	德輔道中252號
	中環永安集團大廈分行	德輔道中71號
	統一中心分行	金鐘道95號統一中心商場1021號
	利眾街分行	柴灣利眾街29-31號
九龍	油麻地分行	油麻地彌敦道471號
	黃埔花園分行	紅磡黃埔花園第一期商場G8B號
新界	元朗恒發樓分行	元朗青山公路8-18號
	馬鞍山廣場分行	馬鞍山西沙路馬鞍山廣場L2層2103號

2. 渣打銀行(香港)有限公司下列任何一間分行：

	分行	地址
香港島	88德輔道中分行	中環德輔道中88號
	恩平道分行	銅鑼灣恩平道44-48號恩平中心地下1樓及2樓
	鰂魚涌分行	鰂魚涌英皇道1027號惠安苑地下
九龍	觀塘開源道分行	觀塘開源道63號福昌大廈地下
	旺角分行	旺角彌敦道617-623號地下、一樓及二樓B舖
	美孚曼克頓分行	美孚新邨第4期美孚廣場地下G07&G09號舖
新界	沙田新城市廣場分行	沙田新城市廣場一期二樓215、222及223號舖

3. 或獨家全球協調人瑞士信貸(香港)有限公司的辦事處，地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場88樓。

發售通函連同**黃色**申請表格可於二零一三年十一月二十五日(星期一)上午九時正起至二零一三年十一月二十八日(星期四)中午十二時正的正常營業時間內於香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港德輔道中199號無限極廣場2樓)索取，或閣下的股票經紀亦可能備有**黃色**申請表格及發售通函可供索取。

透過**白表eIPO**提出申請的申請人可於二零一三年十一月二十五日(星期一)上午九時正起至二零一三年十一月二十八日(星期四)中午十二時正，或發售通函「如何申請香港公開發售基金單位 — 10. 惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節所述的較後時間，透過**白表eIPO**服務供應商指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 遞交申請(每日24小時，申請截止日期除外)。

中央結算系統參與者可於二零一三年十一月二十五日(星期一)上午九時正至二零一三年十一月二十八日(星期四)中午十二時正輸入**電子認購指示**。

有關香港公開發售的條件及程序的詳情，請參閱發售通函「全球發售的架構」及「如何申請香港公開發售基金單位」兩節。

REIT管理人預期將於二零一三年十二月四日(星期三)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及春泉產業信託網站[www.springreit.com](http://www.springreit.com)及香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊登最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的認購申請結果及香港公開發售基金單位的分配基準及香港公開發售基金單位的最終數目。

香港公開發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將由二零一三年十二月四日(星期三)起如發售通函「如何申請香港公開發售基金單位 — 11. 公佈結果」一節所述透過多種渠道公佈。

倘申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於申請時支付的最高發售價每個基金單位4.03港元(不包括有關的應付經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)，或倘發售通函「全球發售的架構 — 香港公開發售之條件」一節所載的條件未獲達成，或倘任何申請遭撤回，則申請款項或其適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費將不計利息退還。閣下的任何申請款項退款將根據發售通函「如何申請香港公開發售基金單位 — 14. 發送／領取基金單位證書／電子退款指示／退款支票」一節所述的各種安排於二零一三年十二月四日(星期三)作出。

在全球發售在所有方面已成為無條件及發售通函「包銷—包銷安排及費用—香港包銷商終止協議之理由」一節所述終止權利並無獲行使的前提下，預期基金單位將於二零一三年十二月五日(星期四)上午九時正開始在香港聯交所買賣。基金單位的每手買賣單位為1,000個基金單位。REIT管理人不會就申請時繳付的款項發出任何收據或任何臨時所有權文件。只有在(a)全球發售在所有方面已成為無條件；及(b)發售通函「包銷—包銷安排及費用—香港包銷商終止協議之理由」一節所述終止權利並無獲行使的前提下，基金單位證書方會在二零一三年十二月五日(星期四)上午八時正生效。

承董事會命  
春泉資產管理有限公司  
(作為春泉產業信託的管理人)  
REIT 管理人主席  
**Toshihiro Toyoshima 先生**

香港，二零一三年十一月二十五日(星期一)

於本公告日期，REIT管理人的非執行董事為 Toshihiro Toyoshima 先生(主席)及 Hideya Ishino 先生；REIT管理人的執行董事為劉展天先生及 Nobumasa Saeki 先生以及REIT管理人的獨立非執行董事為馬世民先生、鄧天錫博士及邱立平先生。