
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對要約、本要約文件及／或隨附的接納表格之任何方面或應採取之行動存有任何疑問，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。

閣下如已將名下所有春泉產業信託基金單位全部出售或轉讓，應立即將本要約文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或其他註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

本要約文件應與隨附之接納表格一併閱讀，表格之內容為要約條款及條件之一部份。

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要約文件及隨附之接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本要約文件及隨附之接納表格全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

RE STRATEGIC INVESTMENTS PTE. LTD.

(於新加坡註冊成立之有限公司)

由 瑞 士 銀 行 香 港 分 行 代 表 RE STRATEGIC
INVESTMENTS PTE. LTD. 提 出 之
自 願 有 條 件 現 金 要 約
以 收 購 春 泉 產 業 信 託 全 部 已 發 行 基 金 單 位
(RE STRATEGIC INVESTMENTS PTE. LTD. 及
其 一 致 行 動 人 士 已 持 有 者 或
同 意 將 予 收 購 者 除 外)

要 約 人 之 財 務 顧 問



本封面所使用詞彙與本要約文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

瑞銀函件載於本要約文件第5至16頁，當中載有(其中包括)要約條款及條件的詳情。要約的接納及交收程序載於本要約文件附錄一第I-1至I-4頁及隨附的接納表格內。

要約的接納須不遲於二零一八年十月二十九日(星期一)下午四時正(香港時間)或要約人根據收購守則可能釐定及公佈並經執行人員同意的有關較後時間及／或日期前送交接收代理人卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)倘將或有意將本要約文件及／或隨附的接納表格轉交香港以外任何司法管轄區，在採取任何行動前應閱讀本要約文件「瑞銀函件－有關要約之一般事項－海外合資格基金單位持有人」一節所載有關此方面的詳情。欲接納要約的各海外基金單位持有人須自行負責全面遵守相關司法管轄區與此有關的法律，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，以及就該等司法管轄區遵守其他必要的手續或法律規定，並支付任何轉讓費或其他應付稅項。於決定是否接納要約時，海外基金單位持有人務請徵詢專業意見。

二零一八年九月二十九日

目 錄

	頁次
致全體合資格基金單位持有人之重要提示	ii
預期時間表	iv
重要提示	vi
釋義	1
瑞銀函件	5
附錄一 要約之進一步條款	I-1
附錄二 要約人之一般資料	II-1

致全體合資格基金單位持有人之重要提示

以下資料對全體合資格基金單位持有人均屬重要：

閣下務請細閱整份要約文件(包括附錄)及接納表格。

- **要約價**：每個要約基金單位現金4.85港元。

要約價較基金單位於最後交易日收市價溢價約61.7%。按春泉產業信託每年平均派發0.24港元之分派計算，分派需要八年方能與溢價相等。

- **接納要約之方式**：

如閣下為登記基金單位持有人，請將正式填妥及簽署之接納表格(隨附於本要約文件中)及相關文件交回接收代理人，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

如閣下透過中央結算系統持有要約基金單位，請指示閣下持牌證券交易商、機構或銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納要約。

- **接納之最後期限**：

除非另有修訂或延期，否則要約將於二零一八年十月二十九日(星期一)(首個截止日期)下午四時正停止接納。

如閣下透過中央結算系統持有要約基金單位，請於彼等設定的最後期限前向閣下持牌證券交易商、機構或銀行作出指示。

- **結算**：現金付款將於(i)要約成為或獲宣佈為無條件之日及(ii)收到有關要約之完整有效接納之日(以較後者為準)後7個營業日內作出。

- **閣下務須及時行動**：除非另有修訂或延期，否則倘批准惠州交易的決議案在特別大會上獲獨立基金單位持有人通過(該條件可由要約人豁免)或於二零一八年十月二十九日(星期一)(首個截止日期)下午四時正前所收到的合資格基金單位持有人的有效接納少於**35.182%之基金單位**(即446,454,867個要約基金單位)，要約將告失效。因此，閣下應及時行動。

- 倘二零一八年十月十五日(或倘特別大會日期推遲，則為較後日期)前或前後有足夠基金單位持有人接納要約且要約在接納方面成為無條件，則要約人有意豁免有關惠州交易之條件並進行要約。

- 倘要約人及其一致行動人士於惠州交易記錄日期(即二零一八年十月二十四日)前有權享有50%以上已發行基金單位之投票權，要約人將於特別大會上投票否決批准惠州交易之決議案。

致全體合資格基金單位持有人的重要提示

需要協助？

倘閣下對有關要約之日期、文件及程序等行政事宜有任何查詢，請於星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午五時正致電接收代理人卓佳證券登記有限公司之客戶服務熱線(852) 2980 1333。僅有關行政事宜之查詢將獲回覆且將不會提供有關要約之資料或其他建議。

根據收購守則，發出回應文件之最後日期為二零一八年十月十五日(星期一)。春泉產業信託將發出之回應文件將包括管理人董事會及獨立董事委員會有關要約之看法及管理人就要約委聘之獨立財務顧問之意見函。於採取有關要約之任何行動前，務請基金單位持有人閱讀要約文件及回應文件。

預 期 時 間 表

下文所載時間表屬參考性質及可能作出變動。時間表的任何變動將由要約人適時公佈。本要約文件及隨附的接納表格所述所有日期及時間均指香港日期及時間。

本要約文件及隨附接納表格的寄發日期(附註1) 二零一八年九月二十九日(星期六)

要約的開始日期(附註1) 二零一八年九月二十九日(星期六)

刊發回應文件的最後日期(附註2) 二零一八年十月十五日(星期一)

於首個截止日期接納要約的

最後日期及時間(附註3、4及5) 二零一八年十月二十九日(星期一)
下午四時正(香港時間)前

於聯交所網站公佈於首個截止日期

的要約結果及接納水平(附註3) 二零一八年十月二十九日(星期一)
下午七時正(香港時間)前

於首個截止日期或之前就要約項下

所接獲有效接納寄出應付款項

的最後日期(假設要約於

首個截止日期成為或獲宣佈為無條件)(附註6) 二零一八年十一月七日(星期三)

接納要約之最後日期及時間(假設要約於

首個截止日期在所有方面成為或獲

宣佈為無條件)(附註7) 二零一八年十一月十二日(星期一)
下午四時正(香港時間)前

就接納而言要約成為或獲宣佈為無條件之

最後日期及時間(附註8) 二零一八年十一月二十八日(星期三)
下午七時正(香港時間)前

附註：

- (1) 除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則要約於寄發日期二零一八年九月二十九日(星期六)作出，並於該日及自該日起至首個截止日期下午四時正(香港時間)可供接納。
- (2) 如收購守則所訂明期間之截止日並非營業日，則順延至下一個營業日。根據收購守則，春泉產業信託必須於刊發本要約文件起計14日內(即於二零一八年十月十五日(星期一)或之前)刊發致合資格基金單位持有人的回應文件，除非執行人員同意較後日期及要約人同意按經協定回應文件延遲刊發天數而延長截止日期。

預 期 時 間 表

- (3) 根據收購守則，倘回應文件於本要約文件刊發日期之後刊發，則要約須於本要約文件刊發日期起至少28日內首次開放接納。除非要約人根據收購守則修訂或延遲要約，否則要約將於首個截止日期下午四時正(香港時間)截止。根據收購守則，要約人有權將要約延長至其根據收購守則可能釐定的日期(或執行人員根據收購守則所允許者)。要約人將於首個截止日期下午七時正(香港時間)前於聯交所網站刊發公告，陳述要約結果及要約是否已成為或已獲宣佈為無條件或修訂或延長至另一個截止日期或直至另行通知為止。倘出現後者的情況，則將於要約截止前至少14日向尚未接納要約的合資格基金單位持有人發出書面通知。
- (4) 倘於截止日期八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，且(i)並未於聯交所在截止日期下午恢復買賣前及時取消，則要約截止時間及日期將延至香港並無該等任何警告信號生效的下一個營業日或執行人員可能批准的有關其他日期下午四時正(香港時間)；或(ii)於聯交所在截止日期下午恢復買賣前及時取消，則要約截止時間及日期將為同一日，即截止日期下午四時正(香港時間)。
- (5) 於中央結算系統以投資者戶口持有人直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有要約基金單位之要約基金單位實益擁有人，應留意有關根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示之時間規定(有關詳情載於本要約文件附錄一)。要約一經接納即不可撤銷，亦不可撤回，惟收購守則所允許者除外。有關接納可被撤回之情況之進一步資料，請參閱本要約文件附錄一「VI. 撤回權」一節。
- (6) 就根據要約獲提呈接納的要約基金單位的匯款(經扣除賣方從價印花稅後)將以平郵方式盡快寄發予接納合資格基金單位持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須(i)於要約成為或獲宣佈為無條件當日與(ii)接收代理人接獲已填妥的接納表格及要約基金單位的相關所有權文件以表示要約的各有關接納已根據收購守則、本要約文件及隨附的接納表格屬完整有效當日的較後日期的起計7個營業日內寄發。有關進一步資料，請參閱本要約文件附錄一「I. 接納要約的程序」及「III. 要約的交收」各節及隨附的接納表格。
- (7) 根據收購守則，倘要約成為或獲宣佈為無條件(不論在接納方面或在所有方面)，要約須於其後不少於14日內維持可供接納。倘要約各方面成為或宣佈為無條件，須於要約截止前至少14日向未接納要約的合資格基金單位持有人發出書面通知。在收購守則規限下，要約人有權將要約延至其可能釐定或執行人員允許的有關日期。
- (8) 根據收購守則，除非獲得執行人員同意，否則於寄發日期(或執行人員根據收購守則允許之較後日期)後第60日下午七時正(香港時間)後，股份要約在接納方面或不會成為或獲宣佈為無條件。因此，除非股份要約在接納方面已於之前成為或獲宣佈為無條件或已獲執行人員同意延長，否則要約將於二零一八年十一月二十八日(星期三)(或執行人員根據收購守則允許之較後日期)下午七時正(香港時間)失效。根據收購守則規則15.7，除執行人員同意外，所有條件必須均獲達成，否則要約須於首個截止日期或要約在接納方面成為或獲宣佈為無條件之日(以較後者為準)後21日內失效。

倘要約於首個截止日期起計21日後並無在接納方面成為無條件，則接納要約人士將有權撤回其接納。然而，該撤回權僅可在要約在接納方面屆時尚未成為或獲宣佈為無條件前行使。有關進一步詳情，請參閱本要約文件附錄一。

致海外合資格基金單位持有人之提示

向並非居住於香港的人士作出要約或會受到有關司法管轄區的法律及法規影響。該等人士須自行了解並遵守其所在司法管轄區的任何適用法律、稅務及監管規定。任何海外合資格基金單位持有人如欲接納要約，則有責任自行確保就要約而言全面遵守有關司法管轄區的法律，包括就有關司法管轄區取得任何可能必要的政府、外匯管制或其他同意或遵守其他必要手續，並須支付任何發行、轉讓付款或其他稅款。請參閱本要約文件瑞銀函件內「海外合資格基金單位持有人」以及附錄一「VIII. 海外合資格基金單位持有人」章節。

有關前瞻性陳述的注意事項

本要約文件載有前瞻性陳述。前瞻性陳述包括使用「相信」、「預期」、「預計」、「有意」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將會」、「可能會」或具有類似涵義的字眼，涉及風險及不確定性以及假設。歷史事實陳述以外的所有陳述均可被視作前瞻性陳述。在遵守適用法律及收購守則規定之情況下，要約人概不承擔任何糾正或更新該等前瞻性陳述的責任。根據收購守則規則9.1，倘於寄發日期後及於要約期內該等陳述有任何重大變動，要約人將於要約期內儘快知會基金單位持有人。

釋 義

於本要約文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「BT Cayman」	指	BT Cayman Ltd.，一間於開曼群島註冊成立之有限公司
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及管理的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	要約首個截止日期或根據收購守則可能延期或修改之要約任何其後截止日期
「條件」	指	本要約文件「瑞銀函件－要約的條件」一節所載要約的條件
「寄發日期」	指	二零一八年九月二十九日(星期六)，本要約文件寄發日期
「特別大會」	指	春泉產業信託將召開的特別大會，以考慮並酌情批准惠州交易
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表
「首個截止日期」	指	本要約文件「預期時間表」一節所載之首個截止日期，即二零一八年十月二十九日(星期一)
「接納表格」	指	本要約文件隨附有關要約之基金單位接納及過戶表格
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「惠州交易」	指	如春泉產業信託於二零一八年九月十九日的公告所述，春泉產業信託就一間公司(為位於中國廣東省惠州市惠城區文昌一路9號名為華貿天地的物業的間接擁有人)的所有已發行股份的建議收購及其項下交易(須待基金單位持有人於特別大會上予以批准)

釋 義

「首次公開發售」	指	春泉產業信託於二零一三年十二月四日的首次公開發售
「最後交易日」	指	二零一八年九月二十四日，即規則3.5公告刊發前，基金單位於聯交所之最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一八年九月二十七日(星期四)，即本要約文件付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「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(以其作為春泉產業信託管理人的身份)，一間在香港註冊成立的公司
「資產淨值」	指	資產淨值
「新管理人」	指	根據要約人請求建議委任以取代現有管理人之春泉產業信託新管理人，惟須待基金單位持有人批准
「要約」	指	瑞銀代表要約人將作出的有條件自願現金要約以收購所有已發行基金單位(要約人及其一致行動人士已持有或同意將予收購者除外)
「要約文件」	指	要約人根據收購守則向全體基金單位持有人寄發之本要約文件，當中載有(其中包括)有關要約之詳細資料以及要約之條款及條件
「要約期」	指	具有收購守則所賦予之涵義，即由二零一八年九月二十六日起(即規則3.5公告日期)及直至截止日期止期間
「要約價」	指	要約人根據要約條款就要約項下獲接納的每個要約基金單位應付合資格基金單位持有人的現金要約價每個要約基金單位4.85港元
「要約基金單位」	指	全部已發行基金單位(要約人及其一致行動人士已持有或同意將予收購者除外)
「要約人」	指	RE Strategic Investments Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司

釋 義

「海外合資格基金單位持有人」	指	其地址於春泉產業信託基金單位持有人名冊中位於香港以外地區的合資格基金單位持有人
「太盟投資集團」	指	PAG Holdings Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司
「太盟地產」	指	PAG Real Estate Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本要約文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「合資格基金單位持有人」	指	除要約人及其一致行動人士的基金單位持有人
「接收代理人」	指	卓佳證券登記有限公司，有關要約之接收及付款代理人，位於香港皇后大道東183號合和中心22樓
「過戶登記處」	指	春泉產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則
「有關期間」	指	自二零一八年三月二十六日(即要約期開始之日前六個月當日)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「回應文件」	指	春泉產業信託根據收購守則規則8.4向全體基金單位持有人寄發的董事會通函
「規則3.5公告」	指	要約人就要約人確定意向作出要約而於二零一八年九月二十六日刊發之公告
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「Spirit Cayman」	指	Spirit Cayman Ltd，一間於開曼群島註冊成立的有限公司

釋 義

「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(根據不時適用之條件)獲認可的香港集體投資計劃，其基金單位於聯交所上市(股份代號：01426)
「春泉產業信託集團」	指	春泉產業信託及其不時之附屬公司及聯繫人之統稱
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	由證監會頒佈的《公司收購及合併守則》
「信託協議」	指	受託人及構成春泉產業信託之管理人於二零一三年十一月十四日訂立之信託協議，經日期為二零一五年五月二十二日之第一補充協議所修訂(可能不時作出進一步修訂及補充)
「受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司，春泉產業信託的受託人
「瑞銀」	指	瑞士銀行香港分行，根據證券及期貨條例的註冊機構，可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動交易服務)和第9類(資產管理)受規管活動，並為要約人有關要約的財務顧問
「基金單位」	指	春泉產業信託中一個無分割基金單位
「基金單位持有人」	指	任何在名冊中登記持有基金單位的人士
「%」	指	百分比



瑞士銀行香港分行
香港中環
金融街8號
國際金融中心二期52樓

敬啟者：

由瑞士銀行香港分行代表 **RE STRATEGIC INVESTMENTS PTE. LTD.** 提出之自願有條件現金要約
以收購春泉產業信託全部已發行基金單位
(**RE STRATEGIC INVESTMENTS PTE. LTD.** 及其一致行動人士已持有者或同意將予收購者除外)

緒言

茲提述有關要約之規則3.5公告，據此已宣佈瑞銀將代表要約人遵守收購守則提出自願有條件全面要約，以收購全部已發行基金單位(要約人及其一致行動人士已持有或同意將予收購者除外)。

本函件構成本要約文件之一部分，並載有(其中包括)要約之詳情、提出要約之理由、要約人對春泉產業信託之意向及有關要約人之若干背景資料。有關要約條款之進一步詳情，載於本要約文件附錄一及隨附接納表格。

要約

要約人於二零一八年九月二十六日通知管理人，表示瑞銀代表要約人確實有意遵守收購守則以及按照及遵守待寄發予合資格基金單位持有人之本要約文件以及隨附要約基金單位之接納及過戶表格中所載條款，提出自願有條件全面要約，以收購全部已發行基金單位(要約人及其一致行動人士已持有或同意將予收購者除外)。

根據春泉產業信託於最後實際可行日期已刊發的資料，春泉產業信託持有1,268,972,532個已發行基金單位。於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士持有188,031,400個基金單位，佔已發行基金單位約14.818%，當中包括由Spirit Cayman持有的124,021,400個基金單位及由BT Cayman持有的64,010,000個基金單位。太盟地產為分別持有(i)要約人、(ii)Spirit Cayman及(iii)BT Cayman 100%股本的有限合夥人之普通合夥人的間接控股股東。因此，Spirit Cayman及BT Cayman分別為與要約人一致行動的人士。

要約須待下文「要約－要約的條件」一節所載條件達成(或豁免，如適用)後方可作實。

要約的代價

瑞銀代表要約人按下列基準作出要約：

每個要約基金單位 現金4.85港元

價值比較

要約價較：

- (a) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每個基金單位3.00港元溢價約61.7%；
- (b) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每個基金單位4.01港元溢價約20.9%；於緊接最後交易日(包括該日)前五個交易日在聯交所所報之平均收市價每個基金單位約3.13港元溢價約55.0%；
- (c) 於緊接最後交易日(包括該日)前十個交易日在聯交所所報之平均收市價每個基金單位約3.21港元溢價約51.1%；
- (d) 於緊接最後交易日(包括該日)前最後三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每個基金單位約3.30港元溢價約47.0%；
- (e) 於緊接最後交易日(包括該日)前最後六十個交易日在聯交所所報之平均收市價每個基金單位約3.29港元溢價約47.4%；
- (f) 於緊接最後交易日(包括該日)前最後九十個交易日在聯交所所報之平均收市價每個基金單位約3.30港元溢價約47.0%；

- (g) 於二零一三年十二月四日春泉產業信託首次公開發售的發售價每個基金單位3.81港元溢價約27.3%；
- (h) 於二零一七年十二月三十一日春泉產業信託集團之每個基金單位經審核資產淨值約6.22港元折讓約22.0%；及
- (i) 於二零一八年六月三十日春泉產業信託集團之每個基金單位未經審核資產淨值約6.05港元折讓約19.8%。

最高及最低成交價

自二零一八年三月二十六日(即要約期開始前六個月當日)起及直至最後實際可行日期止期間，基金單位在聯交所所報的最高收市價為於二零一八年九月二十六日的每個基金單位4.04港元，而基金單位在聯交所所報的最低收市價為於二零一八年九月二十四日的每個基金單位3.00港元。

要約的條件

要約須待以下條件達成，方可作實：

- (i) 要約人於截止日期下午四時正或之前(或要約人可能根據收購守則之規則決定之其他日期或時間)就要約接獲有效接納(且在准許撤回接納的情況下，該接納未被撤回)而該接納將致使要約人及其一致行動人士持有逾50%之基金單位；及
- (ii) 批准惠州交易之決議案在特別大會上不獲獨立基金單位持有人通過。

條件(i)不可獲豁免。要約人保留豁免條件(ii)的權利。倘條件於截止日期或之前未獲達成(或豁免，如適用)，則要約將失效，除非要約期已獲要約人(在執行人員的同意下)延長。

根據收購守則規則15.3，要約人須於要約就接納而言成為無條件時以及要約於各方面成為無條件時刊發公告。要約亦須於要約就接納或於各方面成為或獲宣佈為無條件後至少14日保持可供接納。

要約人就接納而言可宣佈要約成為無條件之最後時限為寄發本要約文件後第60日(或執行人員可能同意之較後日期)下午七時正。

注意事項：合資格基金單位持有人及／或春泉產業信託潛在投資者注意，要約須待條件達成(或豁免，如適用)後方可作實。因此，要約可能會或可能不會成為無條件。因此，合資格基金單位持有人及／或春泉產業信託潛在投資者在買賣春泉產業信託證券時須審慎行事。對應採取的行動存有疑問的合資格基金單位持有人及／或春泉產業信託潛在投資者，應諮詢彼等的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。

其他條款及有關要約的一般事項

接納要約的影響

根據要約的條款，待要約於各方面成為無條件後，要約基金單位將予收購：(i)連同於寄發日期或之後附帶之所有權利，包括悉數收取所有於寄發日期或之後的某個記錄日期宣派、作出或派發的全部分派(如有)之權利；及(ii)並無附帶所有優先認購權、購股權、留置權、申索權、衡平權、質押、產權負擔及第三方權利。

誠如春泉產業信託於二零一八年八月二十三日發出的公告所披露，管理人的董事會已宣佈向二零一八年九月十八日(為記錄日期)名列春泉產業信託基金單位持有人名冊之基金單位持有人宣派二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日期間之中期分派每個基金單位0.12港元，惟該分派將就二零一八年七月一日至二零一八年九月十八日之間任何新基金單位的發行而予以調整。為免產生疑問，要約價將不就該等分派予以調整，以及任何於二零一八年九月十八日名列基金單位持有人名冊並接納要約之基金單位持有人均仍將有權收取該等分派。

香港印花稅

接納要約之合資格基金單位持有人須繳納賣方從價印花稅，金額按(i)要約基金單位之市值；或(ii)要約人就相關要約獲接納應付之代價(以較高者為準)之0.1%計算，將自要約人就要約獲接納而應付相關合資格基金單位持有人之金額中扣除。要約人將安排代接納合資格基金單位持有人繳納賣方從價印花稅，並會就接納要約及轉讓要約基金單位支付買方從價印花稅。

償付代價

接納要約所涉代價將盡快但無論如何須在(i)要約已成為或已獲宣佈為無條件當日；及(ii)收到有關要約的完整及有效接納當日(以較後者為準)之後的七個營業日內償付。

要約截止日期

根據收購守則規則15.1，(i)當回應文件於寄發日期後寄出，要約將於緊接寄發日期後最少二十八日內可供接納；及(ii)當回應文件與本要約文件同日寄發，要約初步將於寄發日期起最少二十一日內可供接納。一旦條件獲達成(或豁免，如適用)，要約將獲宣佈於所有方面成為無條件，同時將於要約截止前至少十四日向沒有接納要約之合資格基金單位持有人發出書面通知。

要約下的總代價

根據春泉產業信託於最後實際可行日期已刊發的資料，春泉產業信託持有1,268,972,532個已發行基金單位。除上文所披露者外，要約人並不知悉於最後實際可行日期春泉產業信託任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

按每個要約基金單位要約價為4.85港元之基準，全部已發行基金單位的估值為6,154,516,780港元。由於188,031,400個基金單位為要約人及其一致行動人士持有，因此只有1,080,941,132個基金單位受要約約束，而要約人根據要約應付的總額將為5,242,564,490港元(假設要約獲全面接納且從最後實際可行日期起至要約截止為止已發行基金單位的數目並無改變)。

財務資源的確認

要約人有意以其內部現金資源、由Sumitomo Mitsui Banking Corporation向要約人發行的備用信用證及RE Strategic Investment LP(其唯一股東)之權益承諾撥付其於要約下應付之全部代價。瑞銀已獲委任為要約人有關要約的財務顧問。瑞銀信納要約人具備充足的財務資源，以支付要約獲全數接納之情況下所需支付之款項。

要約人認為支付備用信用證之利息、償還該備用信用證或該備用信用證項下任何負債(不論或然與否)之擔保將不會嚴重倚賴春泉產業信託集團之業務。

有關春泉產業信託之資料

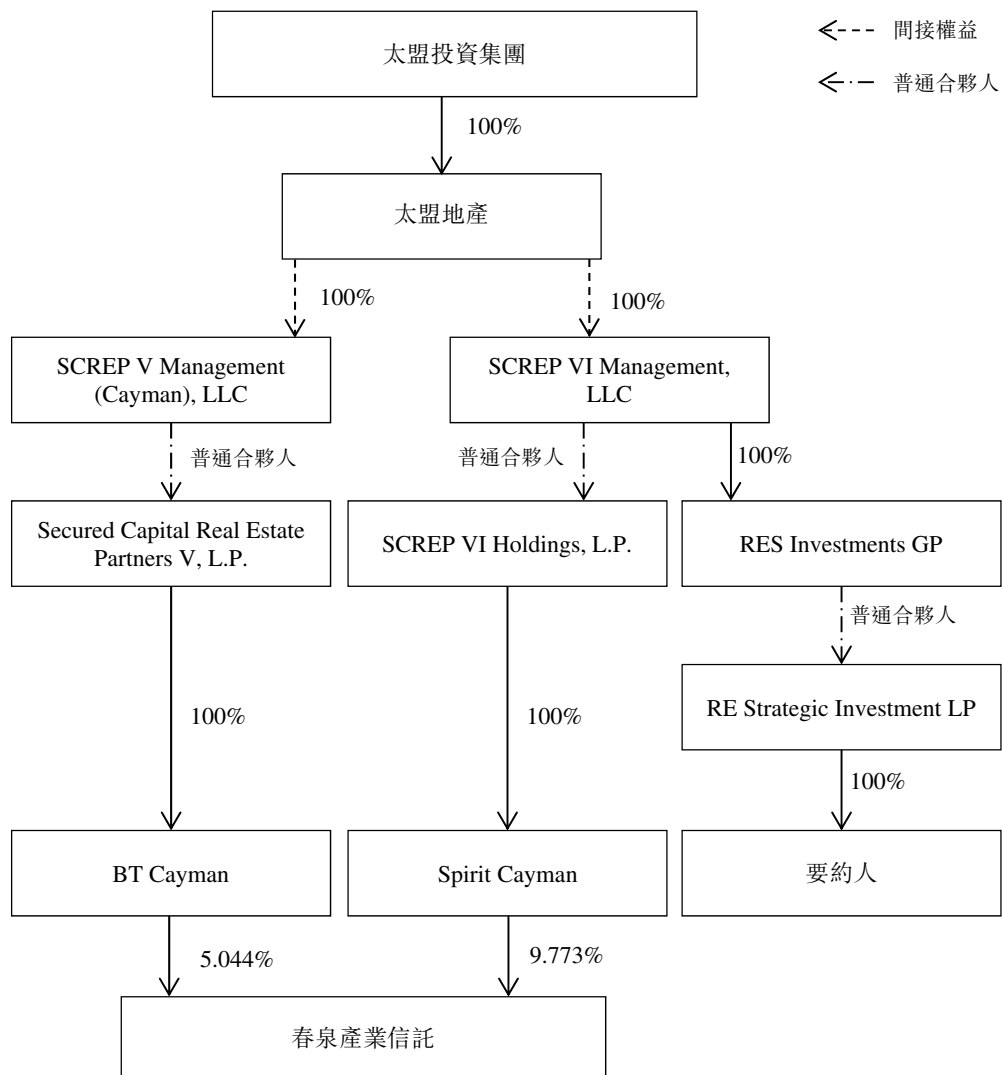
根據春泉產業信託於最後實際可行日期已刊發的資料，春泉產業信託於二零一三年十二月五日於聯交所上市(股份代號：01426)，為一個根據信託協議以單位信託形式組成並根據證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃，及為管理人(即春泉資產管理有限公司，一家於香港註冊成立的公司)所管理。

有關要約人之資料

要約人為一間於新加坡註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。除與要約有關的事項外，要約人自其註冊成立日期以來並無持有任何投資或進行任何業務活動。要約人的唯一股東為RE Strategic Investment LP。RE Strategic Investment LP的普通合夥人為RES Investments GP。RES Investments GP為SCREP VI Management, LLC之全資附屬公司，而SCREP VI Management, LLC則由太盟地產間接全資擁有。

上述各公司及合夥企業分別為太盟投資集團所控制。太盟投資集團為一間亞洲領先的多元化投資管理公司，其管理的基金資產逾200億美元並在亞洲各主要金融中心擁有超過350名僱員。

以下為分別顯示出(i)要約人；(ii) Spirit Cayman；及(iii) BT Cayman股權的股權架構圖：



要約的理由及裨益

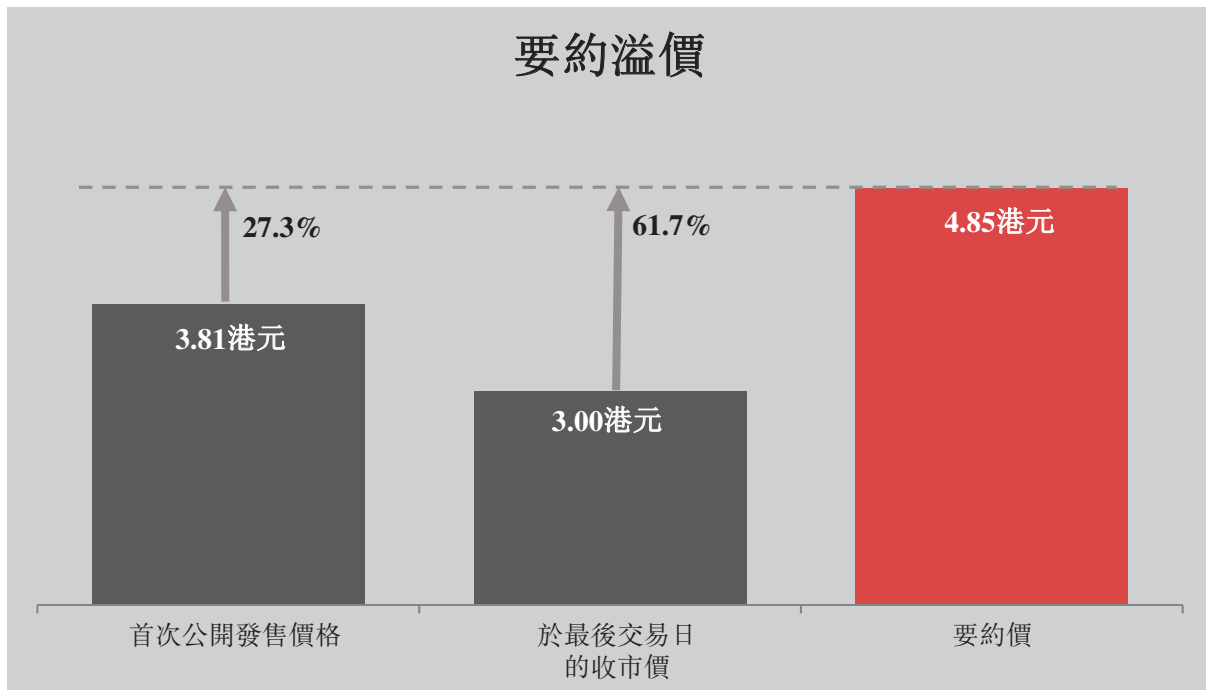
要約代表着要約人有決心通過提高對春泉產業信託的控制水平，使其可罷免管理人以及委任新管理人以對春泉產業信託進行戰略檢討，從而保護及保持其投資價值。要約人相信由於基金單位價格表現持續及嚴重不佳、管理人的管治及決策令人質疑，而且管理人缺乏清晰策略及連貫的業務計劃，因此必須罷免管理人。有關要約人罷免管理人的意向之進一步詳情及原因，請參閱下文「要約人對春泉產業信託的意向」一段。

要約人相信，要約為合資格基金單位持有人出售彼等的基金單位提供具吸引力的機會，原因如下：

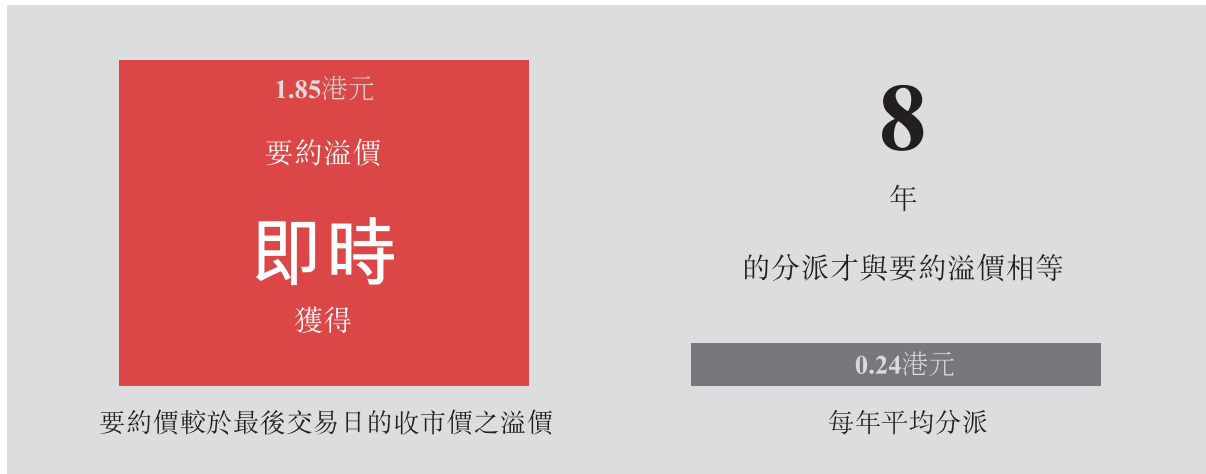
要約價提供非常具吸引力的退出溢價

每個基金單位4.85港元的要約價高於刊發規則3.5公告前春泉產業信託歷史上的最高成交價(即二零一四年八月二十日的3.91港元)，同時亦較春泉產業信託於二零一三年首次公開發售的發售價每個基金單位3.81港元溢價約27.3%，及較春泉產業信託最近每個基金單位的價格有明顯溢價。

要約價較基金單位於最後交易日之收市價溢價約61.7%。



春泉產業信託自二零一四年九月派發第一次中期分派起計算，每年平均派發0.24港元之分派。根據該平均數，分派將須約八年方能與要約價較於最後交易日基金單位的收市價之溢價相等。



基金單位自春泉產業信託首次公開發售的表現亦遜於恒生房地產基金指數約41.6%及遜於恒生指數約32.1%。

要約為基金單位持有人提供一個可以變現缺乏流動性的基金單位的機會

考慮到春泉產業信託的成交量較低，基金單位持有人要大量出售其持有的基金單位而不負面地影響基金單位價格或將具挑戰性。要約將為基金單位持有人提供一個具吸引力以退出其投資的機會，並將其持有的全部基金單位較過往的交易價格以極具吸引力的溢價出售。要約人注意到基金單位自春泉產業信託於二零一三年首次公開發售起的每日平均交易量偏低。截止最後交易日(包括該日)止12個月期間，基金單位的每日平均交易量約為457,688個基金單位，只佔已發行基金單位約0.04%。如條件被達成(或豁免，如適用)，沒有接納要約的基金單位持有人可能會面對更低的基金單位流動性。

要約含最低程度條件性

要約僅於(i)獲有效接納而致使要約人及其一致行動人士於截止日期持有逾50%基金單位時；及(ii)批准惠州交易的決議案於特別大會不獲獨立基金單位持有人通過，方可作實。

倘截至二零一八年十月十五日前後有足夠基金單位持有人接納要約且要約在接納方面成為無條件，則要約人有意豁免有關惠州交易之條件並進行要約。倘要約人及其一致行動人士於惠州交易記錄日期(即二零一八年十月二十四日)前有權享有50%以上已發行基金單位之投票權，要約人將於特別大會上投票否決批准惠州交易之決議案。

於最後實際可行日期，與要約人一致行動的人士合共持有全部已發行基金單位約14.818%，當中包括由Spirit Cayman持有的124,021,400個基金單位及由BT Cayman持有的64,010,000個基金單位。要約只含最低程度條件性為提升要約成功的可能性。

要約完成後基金單位市場價格及基金單位持有人獲分派的水平存在不確定性

基金單位的市場價格可能會於要約截止後大幅下降至低於要約價，並不確保於未來能達致要約價的現金價值。

基金單位的未來價格及基金單位持有人於要約截止後獲分派的水平高度取決於多項因素，包括(但不限於)春泉產業信託營運業績的變動、普遍股票市場的狀況、中國的宏觀經濟環境、人民幣匯率浮動，以及房地產市場的狀況及前景，所有上述因素均具高度不確定性。誠如以下「要約人對春泉產業信託的意向」一段所述，要約人有意於要約截止後對春泉產業信託進行戰略檢討，並不保證該戰略檢討會否引致任何交易的發生。此外，任何因該戰略檢討引致的交易將有重大實施風險，且可能會或可能不會給基金單位持有人帶來正面的成果。

基於上述原因，要約人認為要約具吸引力及即時價值，為基金單位持有人提供確定性及效率。

要約人對春泉產業信託的意向

要約人有意於要約在各方面成為無條件時與基金單位持有人召開特別大會就罷免管理人以及委任春泉產業信託新管理人(將為太盟地產的聯屬公司)的決議案進行投票，原因如下：

- (i) **基金單位價格表現持續及嚴重不佳。** 春泉產業信託的基金單位價格表現於多方面表現欠佳。自二零一三年其首次公開發售起至最後交易日止，春泉產業信託的基金單位價格的表現遜於恒生房地產基金指數¹41.6%及遜於恒生指數32.1%。在該期間，春泉產業信託的基金單位價格下降約21.3%，使春泉產業信託就基金單位價格而言為於恒生房地產基金指數成分股中表現最差的房地產投資信託基金。
- (ii) **決策及管治常規令人質疑。** 於二零一七年，管理人收購就位於英國(為管理人並無相關往績記錄或活躍投資參與的市場)的84項商業物業的決定，當中涉及與伊藤忠商事株式會社(一個關聯方)的一間間接全資附屬公司簽訂的租約，連同攤薄基金單位持有人權益的新基金單位配發，對每個基金單位於二零一六年至二零一七年的分派造成負面影響。較資產淨值折讓45.4%的基金單位配發，大幅攤薄基金單位持有人於春泉產業信託之投票權及經濟權益。

¹ 恒生房地產基金指數包含九間於聯交所上市的房地產投資信託基金，為追蹤香港房地產投資信託基金表現的主要基準。自首次公開發售日期至最後交易日，春泉產業信託基金單位價格下降21.3%而恒生房地產基金指數上升34.8%。

- (iii) *缺乏清晰策略及連貫的業務計劃*。 管理人一直未能制定連貫的戰略以解決春泉產業信託長期表現不佳的問題。管理人已擴大春泉產業信託的投資範圍(就地理位置及投資類別而言)，惟並無清晰表述更廣的範圍如何與充足營運及財務資源及能力相匹配。

要約人相信上述缺失使所有基金單位持有人面臨管理人將繼續作出破壞價值之決策(如去年高度攤薄基金單位配售)的重大風險。要約人不相信管理人將為基金單位持有人提供可接受的結果，並堅信現在必須採取行動以保持其現有投資的價值。

於罷免管理人及委任春泉產業信託新管理人後，新管理人將計劃對春泉產業信託進行戰略檢討，該戰略檢討將審核春泉產業信託的戰略、表現及管治並分析春泉產業信託的戰略性舉措。春泉產業信託的戰略性舉措可能涉及(其中包括)：資產收購、資產提升、股本變動、再融資、合併、資產出售及/或終止春泉產業信託。根據房地產投資信託基金守則，新管理人有義務按基金單位持有人的最佳利益進行戰略檢討及實施由戰略檢討所得之推薦建議。在完成戰略檢討前，要約人並無就以下有任何計劃(如要約已完成)：(i)對春泉產業信託的業務及營運作出任何重大改變(包括對任何資產進行重新調配)；(ii)對春泉產業信託的投資政策作出重大改變；或(iii)終止僱傭管理人或春泉產業信託集團的僱員(於日常業務過程中發生者除外)，但倘現有管理人被罷免且按下文進一步所述委任新管理人，新管理人董事會在董事組成方面將有別於現有管理人董事會的董事組成。

罷免管理人及委任新管理人須待春泉產業信託之基金單位持有人於股東大會上以普通決議案予以批准，同時委任新管理人亦須遵照所有適用法律及監管規定及須待證監會發行牌照及獲得受託人的同意，方可作實。新管理人將盡最大努力與卸任管理人(其有責任以基金單位持有人的最佳利益行事)及受託人合作以確保職位的平穩過渡以及最大限度減少對春泉產業信託業務的影響，並將盡最大努力確保管理人的卸任及新管理人的上任之過渡將同步進行，並不存在春泉產業信託沒有管理人在任的「真空期」。

變更管理人之建議過渡安排

變更春泉產業信託管理人之建議過渡安排如下：

- (i) 華貿中心寫字樓1座及2座以及相關停車場(「北京物業」)之現有物業管理公司為北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「現有北京物業管理人」)，該公司為現有管理人之聯屬公司。在建議變更管理人的同時，北京物業之物業管理公司被建議變更為

一家新物業管理公司(「建議北京物業管理人」)，該公司將為經符合基金單位持有人利益之嚴格審查及甄選程序後而選定的具有適當專業資格的獨立第三方。

- (ii) 擬將保留英國 84 個獨立商業物業之現有物業管理公司 Montagu Evans LLP，基於現有公開資料，該公司獨立於現有管理人。
- (iii) 於成功委任後，按照市場慣例，經選定之建議北京物業管理人預期將提名一個專職過渡團隊，將由該團隊執行一項包括時間表、具體職責及主要交付物在內之詳盡過渡計劃，以便將現有北京物業管理人之所有職責過渡至建議北京物業管理人。

在寄發要約文件後，倘要約成為無條件及罷免現有管理人及委任新管理人的決議案獲通過，要約人有意在切實可行的範圍內盡快盡全力促使現有管理人及受託人討論潛在的過渡安排及計劃。

待要約於所有方面成為無條件，委任新管理人及過渡安排的進一步詳情將載於要約人有關罷免管理人及委任新管理人的要求通知中，並預期將載於春泉產業信託向所有基金單位持有人將寄發的通函中。

倘過渡安排出現任何重大發展，要約人將盡全力知會基金單位持有人。

維持春泉產業信託的上市地位

要約人有意在要約截止後維持基金單位在聯交所的上市地位。然而，進行於以上「要約人對春泉產業信託的意向」一節所述的戰略檢討後，新管理人按基金單位持有人的最佳利益行事可能推薦出資產出售及終止春泉產業信託，並將導致春泉產業信託根據房地產投資信託基金守則、上市規則、收購守則及信託協議條款從聯交所除牌。

如於要約截止後，公眾人士持有春泉產業信託的基金單位低於 25% (或證監會不時指定或同意的任何其他百分比)，要約人將採取適當步驟確保基金單位有足夠的公眾持股量。

根據信託協議，倘管理人獲悉公眾人士持有的基金單位的百分比少於 25% (或證監會不時指定或同意的任何其他百分比)，管理人須盡最大努力促使公眾人士持有基金單位的百分比恢復至上述之最低百分比。

有關要約的一般事項

海外合資格基金單位持有人

對非香港居民的人士提出要約可能受到相關司法管轄區的法律及規例的影響。該等人士須自行知悉及遵守彼等自身司法管轄區的任何適用法律、稅務及監管規定。有意接納要約的任何海外合資格基金單位持有人的責任為令彼等自身全面遵守相關司法管轄區有關要約的法律，包括在該司法管轄區取得可能規定的任何政府、匯率管制或其他同意，或辦理其他必要正式手續及支付所有適當的發行、轉讓或其他稅項。

任何海外合資格基金單位持有人接納要約將皆被視為該等海外合資格基金單位持有人對要約人陳述及保證當地法律及法規已獲遵守。如有任何疑問，海外合資格基金單位持有人應諮詢其專業顧問。

其他資料

亦請閣下垂注隨附接納表格及本要約文件各附錄(均構成本要約文件的一部分)所載的其他資料。

於要約人寄發要約文件後，根據收購守則的規定，春泉產業信託須向所有基金單位持有人於14日內寄發回應文件。回應文件將包含董事會及管理人獨立董事委員會有關要約的意見，以及由管理人委任的獨立財務顧問有關要約的意見函件。建議基金單位持有人就要約採取任何行動前細閱要約文件及回應文件。

此致

列位合資格基金單位持有人 台照

代表

瑞士銀行香港分行

董事總經理

盧穗誠

執行董事

熊樂

謹啟

二零一八年九月二十九日

I. 接納要約的程序

- (a) 閣下如欲接納要約，則須按照隨附接納表格上印備的指示填妥及簽署該表格，有關指示構成要約條款的一部分。
- (b) 倘有關閣下基金單位的基金單位證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需之一項或多項可信納之彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲就閣下的基金單位接納要約，則閣下必須將已填妥及簽署的接納表格連同就閣下擬接納要約所涉及的基金單位數目有關的基金單位證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需之一項或多項可信納彌償保證)，盡快但無論如何須不遲於截止日期(即首個截止日期)下午四時正(香港時間)或要約人根據收購守則可能釐定及宣佈的有關較後日期及／或時間前，以郵遞或以專人送遞方式送交接收代理人卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，並於信封上註明「春泉產業信託－要約」。
- (c) 倘有關閣下基金單位的基金單位證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需之一項或多項可信納之彌償保證)乃以代名人公司名義或以閣下本身以外的名義登記，而閣下欲就閣下持有的基金單位(不論全部或部分)接納要約，則閣下必須：
- (i) 將閣下的基金單位證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需之一項或多項可信納之彌償保證)送交予代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，並要求其將已填妥及簽署的接納表格連同有關基金單位證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需之一項或多項可信納之彌償保證)一併送交接收代理人，並於信封上註明「春泉產業信託－要約」；或
- (ii) 透過過戶登記處安排春泉產業信託將要約基金單位以閣下的名義登記，並將已填妥及簽署的接納表格連同有關基金單位證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需之一項或多項可信納之彌償保證)一併送交接收代理人，並於信封上註明「春泉產業信託－要約」；或
- (iii) 如閣下已透過中央結算系統將要約基金單位寄存於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則請指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下於香港中央結算(代理

- 人)有限公司所定最後限期當日或之前接納要約。閣下應諮詢閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求提交閣下的指示，以趕上香港中央結算(代理人)有限公司所定的最後限期；或
- (iv) 如閣下的要約基金單位已寄存於閣下在中央結算系統的投資者戶口持有人賬戶，則請於香港中央結算(代理人)有限公司所定最後限期當日或之前經中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出指示。
- (d) 倘未能即時交出及／或已遺失(視情況而定)有關閣下基金單位的基金單位證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需之一項或多項可信納之彌償保證)，而閣下欲就閣下的基金單位接納要約，則亦應填妥接納表格並連同一封聲明閣下已遺失或未能即時交出一份或多份有關閣下要約基金單位的基金單位證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需一項或多項可信納之彌償保證)的函件送交接收代理人，並於信封上註明「春泉產業信託－要約」。倘閣下其後尋回或可即時交出該等文件，則有關基金單位證書應於隨後盡快送交接收代理人。倘閣下遺失閣下的基金單位證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件，閣下應向過戶登記處報告遺失事宜並要求過戶登記處更換閣下的基金單位證書。閣下亦應致函接收代理人索取彌償保證書，並按指示填妥後交回接收代理人。要約人可全權酌情決定是否承購有關未能即時交出及／或已遺失的基金單位證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件的任何要約基金單位。
- (e) 倘閣下已將閣下的任何基金單位過戶文件以閣下的名義送交登記但尚未收到閣下的基金單位證書，而閣下欲就閣下的基金單位接納要約，則閣下亦應填妥及簽署接納表格，連同已由閣下正式簽署的過戶收據一併送交接收代理人，並於信封上註明「春泉產業信託－要約」。此舉將被視為不可撤回地指示及授權要約人及／或瑞銀或彼等各自的代理人各自代表閣下在有關基金單位證書簽發時代為從春泉產業信託或過戶登記處領取基金單位證書，並代表閣下將有關基金單位證書送交接收代理人及授權及指示接收代理人持有有關基金單位證書，惟須受要約的條款及條件規限，猶如基金單位證書已連同接納表格一併送交接收代理人。

- (f) 要約僅於接收代理人於截止日期下午四時正(香港時間)前接獲並記錄填妥及簽署的接納表格，方被視為有效接納，且：
- (i) 隨附有關基金單位證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需一項或多項可信納之彌償保證)，及倘該／該等基金單位證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需之一項或多項可信納之彌償保證)並非在閣下名下，則隨附旨在確立閣下成為有關基金單位登記持有人權利的有關其他文件(例如於空白處妥為蓋印有關基金單位的過戶文件或登記持有人簽立的以閣下為受益人的有關過戶文件)；或
 - (ii) 由經登記合資格基金單位持有人或其遺產代理人作出(僅以所登記持有的基金單位數額且本(f)段的其他分段並無計及有關基金單位的接納為限)；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。

倘由登記合資格基金單位持有人以外的人士簽立接納表格，則須同時出示適當且獲接收代理人信納的授權憑證文件(例如遺囑認證書或授權書的核證副本)。

- (g) 概不就接獲的任何接納表格、基金單位證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需之一項或多項可信納之彌償保證)發出收據。
- (h) 倘要約無效、被撤回或失效，接收代理人收到的基金單位證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需之一項或多項可信納之彌償保證)將以平郵方式儘快但無論如何於要約失效之後10日內退還予已接納要約的合資格基金單位持有人，郵誤風險由合資格基金單位持有人自行承擔。

II. 接納期限及修訂

- (a) 為使要約生效，接納表格必須根據其上印列的指示在截止日期下午四時正(香港時間)前交回接收代理人，除非要約成為或獲宣佈為無條件或在執行人員同意後予以延期或修訂則作別論。要約須待(i)要約人接獲要約的有效接納(如允許，該有關接納未被撤回)，將導致要約人及其一致行動人士持有50%以上基金單位；及(ii)批准惠州交易的決議案於特別大會不獲獨立基金單位持有人通過，方可作實。

- (b) 倘要約獲延期或修訂，有關延期或修訂的公告內將訂明下一個截止日期，或倘要約已成為無條件(不論是接納方面或是在所有方面)，該公告將表明要約將繼續開放直至另行通知。若屬後者，將於要約截止前至少14日向尚未接納要約的合資格基金單位持有人發出書面通知，並將發出一份公告。經修訂要約須於其後開放最少14日。
- (c) 對相關經修訂要約的任何接納均為不可撤銷，除非及直至接納要約的合資格基金單位持有人有權根據本附錄下文「VI. 撤回權」一節撤銷彼等的接納及正式行使該權利。
- (d) 除收購守則所規定者外，倘條件未於截止日期前達成(或豁免，如適用)，則毋須將要約延期。

III. 要約的交收

- (a) 待要約成為或獲宣佈為無條件後，倘一份有效接納表格及相關證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需之一項或多項可信納之彌償保證)於各方面乃屬完整並妥為交回，且接收代理人已於截止日期最後接納時間前接獲上述文件，一張金額相等於每名接納要約的合資格基金單位持有人就其根據要約交回要約基金單位的應收款項(減賣方從價印花稅)的支票將儘快且無論如何於(i)要約成為或獲宣佈為無條件當日及(ii)接收代理人接獲正式填妥的接納表格及所有有關文件而令有關接納完整及有效當日(以較遲者為準)後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關合資格基金單位持有人，郵誤風險概由其自行承擔。
- (b) 任何接納要約的合資格基金單位持有人根據要約有權收取的代價將按照要約的條款悉數交收(有關賣方從價印花稅的款項除外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索權或要約人可能另行享有或聲稱享有針對該接納要約的合資格基金單位持有人的其他類似權利。
- (c) 不足一仙的款額將不予支付，而應付予接納要約的合資格基金單位持有人的代價金額將向上湊整至最接近仙位。
- (d) 支票如未於有關支票開立之日起六個月內提兌，則將不獲兌現，且再無效力，在此情況下，支票持有人將就付款聯繫要約人。

IV. 公告

- (a) 要約結果公告將由要約人刊發並於截止日期下午七時正(香港時間)前上傳聯交所網站。該公告將遵守收購守則規則19.1的披露規定，並將載有(其中包括)要約結果。
- (b) 結果公告將列明下列各項涉及的基金單位總數：
 - (i) 接獲的要約接納書所涉及者；
 - (ii) 要約人及／或其任何一致行動人士於要約期前持有、控制或指示者；及
 - (iii) 要約人及／或其任何一致行動人士於要約期收購或同意將予收購者。
- (c) 結果公告須載有要約人及／或其任何一致行動人士已借用或借出的春泉產業信託任何有關證券(定義見收購守則規則22條註釋4)的詳情，惟不包括所借用的任何基金單位已被轉借或出售。
- (d) 結果公告亦須列明此等基金單位數目於春泉產業信託已發行基金單位總數中所佔的百分比及於春泉產業信託的投票權中所佔的百分比。於計算接納所涉及的基金單位總數或本金金額時，僅計入接收代理人於截止日期下午四時正(香港時間)前接獲的完整、妥為交回及達成本附錄「I. 接納要約的程序」一節所載接納條件的有效接納。
- (e) 按收購守則規定，有關要約的所有公告(執行人員及聯交所已確認彼等並無進一步意見)須根據收購守則及上市規則的規定作出。

V. 代名人登記

為確保全體合資格基金單位持有人獲得平等待遇，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有基金單位的登記合資格基金單位持有人應在實際可行情況下分別單獨處理各實益擁有人所持基金單位。基金單位實益擁有人的投資如以代名人的名義登記，則務必就其對要約的意向向其各自的代名人作出指示，以接納要約。

VI. 撤回權

- (a) 除下文(b)分段所列的情況或遵照收購守則規則17條(該條規定倘要約於首個截止日期時並無就接納而言成為無條件，則任何要約接納人有權於該日期起計21日後撤回其接納)外，合資格基金單位持有人所提交的要約接納書將不可撤銷，亦不得撤回。要約接納人可透過向接收代理人發出由接納人簽署的書面通知(或其以書面正式委任的代理人簽署的通知，並連同有關通知出示委任證明)撤回其接納。
- (b) 倘要約人未能遵從本附錄上文「IV. 公告」一節所載規定，執行人員可要求向已提交要約接納書的合資格基金單位持有人授出撤回權，其條款須獲執行人員接納，直至符合該節所載規定為止。
- (c) 倘任何合資格基金單位持有人撤回其接納，要約人須儘快(惟無論如何須於十(10)日內)以平郵方式將連同接納表格一併送達的基金單位證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需之一項或多項可信納之彌償保證)退回予有關合資格基金單位持有人，郵誤風險概由其自行承擔。

VII. 稅務

- (a) 接納要約之合資格基金單位持有人須繳納賣方從價印花稅，金額按(i)要約基金單位之市值；或(ii)要約人就相關要約獲接納應付之代價(以較高者為準)之0.1%計算，將自要約人就要約獲接納而應付相關合資格基金單位持有人之金額中扣除(倘計算之印花稅包括不足1港元，則印花稅將向上湊整至最接近之1港元)。要約人將安排代接納合資格基金單位持有人繳納賣方從價印花稅，並會就接納要約及轉讓要約基金單位支付買方從價印花稅。
- (b) 合資格基金單位持有人如對接納要約的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身的專業顧問。謹此強調，要約人及其最終實益擁有人及彼等的任何一致行動人士、瑞銀、接收代理人或彼等各自的任何董事或專業顧問或參與要約的任何人士概不就任何人士因接納要約而受到的任何稅務影響或承擔的任何負債承擔任何責任。

VIII. 海外合資格基金單位持有人

- (a) 對非香港居民的人士提出要約可能受到相關司法管轄區的法律及規例的影響。該等人士須自行知悉及遵守彼等自身司法管轄區的任何適用法律、稅務及監管規定。
- (b) 有意接納要約的任何海外合資格基金單位持有人的責任為令彼等自身全面遵守相關司法管轄區有關要約的法律，包括在該司法管轄區取得可能規定的任何政府、匯率管制或其他同意，或辦理其他必要正式手續及支付所有適當的發行、轉讓或其他稅項。任何海外合資格基金單位持有人接納要約將皆被視為該等海外合資格基金單位持有人對要約人陳述及保證當地法律及法規已獲遵守。如有任何疑問，海外合資格基金單位持有人應諮詢其專業顧問。

IX. 一般事項

- (a) 凡由合資格基金單位持有人或彼等指定的代理發出、接收或寄發之所有通訊、通告、接納表格、基金單位證書、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需之任何一項或多項可信納彌償保證)及根據要約支付應繳代價之匯款，將以平郵方式發出、接收或寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、瑞銀、彼等各自任何董事、接收代理人、參與要約之其他各方或彼等各自任何代理概不會承擔任何有關文件及匯款寄失或延誤之責任或由此引致之任何其他責任。
- (b) 接納表格所載條文構成要約條款之一部分。
- (c) 因無意疏忽而漏派本要約文件及／或接納表格予任何獲提呈要約之人士，將不會導致要約在任何方面失效。
- (d) 要約及所有接納均受香港法例規限，並應按其詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格將構成不可撤銷地授權要約人、瑞銀或要約人可能指示之有關人士代表接納要約之人士填妥、修訂及簽署任何文件及採取任何其他必需或適當的行動，以使與有關人士所接納要約有關之基金單位歸要約人或要約人可能指示之有關其他人士所有。

- (f) 透過接納要約，待要約於各方面成為無條件後，要約基金單位將被要約人收購(i)連同於寄發日期或之後附帶的所有權利，包括悉數收取所有於寄發日期或之後的某個記錄日期宣派、作出或派發的全部分派(如有)之權利；及(ii)並無附帶所有優先認購權、購股權、留置權、申索權、衡平權、質押、產權負擔及第三方權利。
- (g) 任何接納要約之合資格基金單位持有人將負責支付其就相關司法管轄區應付的任何其他過戶或註銷或其他稅項或徵費。
- (h) 於作出決定時，合資格基金單位持有人必須依賴彼等對春泉產業信託集團及要約條款之自行檢查，包括所涉及之益處及風險。本要約文件之內容，包括當中所載任何一般意見或推薦連同接納表格，不得詮釋為要約人、瑞銀或彼等各自專業顧問或任何其他人士之任何法律或商業建議。合資格基金單位持有人務請諮詢彼等本身專業顧問之專業意見。
- (i) 於要約人寄發要約文件後，根據收購守則的規定，春泉產業信託須於14日內向所有基金單位持有人寄發回應文件。回應文件將包含董事會及管理人獨立董事委員會有關要約的意見，以及由管理人委任的獨立財務顧問有關要約的意見函件。務請基金單位持有人就要約採取任何行動前亦細閱回應文件。
- (j) 要約人無權根據公司條例(香港法例第622章)及信託協議強制收購並無根據要約交回以供接納的要約基金單位。
- (k) 本要約文件乃為遵守香港適用於要約之法律及監管規定以及聯交所操作規則而編製。
- (l) 倘任何合資格基金單位持有人對有關要約的日期、文件及程序方面有任何查詢，則合資格基金單位持有人可於二零一八年十月二日(星期二)至截止日期(首尾兩天包括在內)星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午四時正(香港時間)期間致電聯絡接收代理人，熱線電話為(852) 2980 1333。僅行政事宜將獲回覆且將不會提供有關要約之資料或其他建議。

X. 詮 釋

- (a) 本要約文件中對合資格基金單位持有人之提述包括因要約基金單位收購或轉讓而有權簽署接納表格之人士，以及倘超過一名人士簽署接納表格，則本要約文件之條文共同及個別適用於該等人士。
- (b) 本要約文件及接納表格中對要約之提述包括要約之任何延期或修訂。
- (c) 本要約文件及接納表格中所指男性包括女性及中性，而所指單數包括眾數，反之亦然。

I. 責任聲明

本要約文件載有遵守收購守則作出之詳情，旨在提供有關要約、要約人及春泉產業信託集團之資料。

要約人及RES Investments GP(全資擁有要約人之有限合夥之普通合夥人)各自之董事就本要約文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知，本要約文件內表達之意見乃經審慎及周詳考慮後作出，並且確認本要約文件沒有遺漏任何其他事實，足以令本要約文件內任何陳述具誤導成份。

本要約文件內有關春泉產業信託集團之資料乃摘錄春泉產業信託已刊發之資料或以該等資料為依據，包括其截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報、其截至二零一八年八月三十一日止月份之月報表及其日期為二零一八年八月三日之翌日披露報表。要約人及RES Investments GP之董事僅就轉載或呈列有關資料的準確性及公平性承擔責任。

II. 市價

下表載列於(i)有關期間內各曆月最後一個錄得交易之營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報的每基金單位收市價。

日期	每個 基金單位 收市價 (港元)
二零一八年三月二十九日	3.41
二零一八年四月三十日	3.26
二零一八年五月三十一日	3.37
二零一八年六月二十九日	3.33
二零一八年七月三十一日	3.27
二零一八年八月三十一日	3.38
最後交易日	3.00
最後實際可行日期	4.01

於有關期間內，基金單位在聯交所所報的最高收市價為二零一八年九月二十六日的每個基金單位4.04港元，而基金單位在聯交所所報的最低收市價為二零一八年九月二十四日的每個基金單位3.00港元。

III. 權益披露

(a) 要約人之權益及交易

要約人之唯一股東為RE Strategic Investment LP。RE Strategic Investment LP之普通合夥人為RES Investments GP。RES Investments GP為SCREP VI Management, LLC之全資附屬公司，而SCREP VI Management, LLC由太盟地產間接全資擁有。上述各公司及合夥均受太盟投資集團所控制。

於最後實際可行日期，Spirit Cayman直接持有124,021,400個基金單位，佔全部已發行基金單位約9.773%。此外，BT Cayman直接持有64,010,000個基金單位，佔春泉產業信託全部已發行基金單位約5.044%。因此，Spirit Cayman及BT Cayman合共持有188,031,400個基金單位，合共佔全部已發行基金單位約14.818%。

於有關期間，要約人及其一致行動人士(控制瑞銀、受瑞銀控制或所受控制與瑞銀相同且為獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)均無買賣春泉產業信託任何基金單位、可轉換證券、認股權證或購股權或與該等證券有關之衍生工具，惟以下由Spirit Cayman進行的交易除外：

於聯交所進行交易之日期 (月/日/年)	購買基金 單位數目	每個基金 單位之最高 成交價 (港元)	每個基金 單位之最低 成交價 (港元)	每個基金 單位之平均 成交價 (港元)
03/26/2018 - 03/29/2018	481,000	3.40	3.35	3.38
04/03/2018 - 04/06/2018	799,000	3.39	3.38	3.38
04/09/2018 - 04/13/2018	1,980,000	3.40	3.29	3.36
04/16/2018 - 04/20/2018	500,000	3.23	3.23	3.23
04/30/2018 - 05/04/2018	243,000	3.30	3.26	3.30
05/07/2018 - 05/11/2018	588,000	3.30	3.28	3.29
05/14/2018 - 05/18/2018	693,000	3.30	3.29	3.29
05/21/2018 - 05/25/2018	179,000	3.30	3.28	3.30
05/28/2018 - 06/01/2018	10,000	3.30	3.29	3.29
06/04/2018 - 06/08/2018	569,000	3.30	3.29	3.30
07/03/2018	536,000	3.30	3.28	3.29
07/04/2018	480,000	3.30	3.29	3.30
07/05/2018	1,164,400	3.30	3.30	3.30
07/06/2018	57,000	3.30	3.27	3.30

於最後實際可行日期，Spirit Cayman的唯一股東為SCREP VI Holdings, L.P.。SCREP VI Holdings, L.P.的普通合夥人為SCREP VI Management, LLC。SCREP VI Management, LLC則為太盟地產間接全資擁有。BT Cayman的唯一股東為Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.。Secured Capital Real Estate Partners V, L.P.的普通合夥人為SCREP V Management (Cayman), LLC。SCREP V Management (Cayman), LLC則為太盟地產間接全資擁有。太盟地產分別為Spirit Cayman及BT Cayman的間接控制人。

(b) 基金單位權益及交易的額外披露

要約人確認於最後實際可行日期：

- (i) 要約人及其任何一致行動人士均無收到任何接納要約或不接納要約的不可撤銷承諾；
- (ii) 除由 Spirit Cayman 所持有的 124,021,400 個基金單位及由 BT Cayman 所持有的 64,010,000 個基金單位外，要約人及其一致行動人士(包括要約人的唯一董事)均無持有、控制或指示春泉產業信託的基金單位、可轉換證券、認股權證、購股權或任何就該等證券的衍生工具之任何投票權或權利(控制瑞銀、受瑞銀控制或所受控制與瑞銀相同且為獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)；
- (iii) 要約人或其一致行動人士並無訂立有關春泉產業信託證券未行使之衍生工具(控制瑞銀、受瑞銀控制或所受控制與瑞銀相同且為獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)；
- (iv) 概無訂立任何收購守則規則 22 註釋 8 所述就要約人股份或基金單位而言對要約可能屬重大之安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)，惟控制瑞銀、受瑞銀控制或所受控制與瑞銀相同且為豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外；
- (v) 要約人(或其一致行動人士)概無已借用或借出春泉產業信託相關證券(控制瑞銀、受瑞銀控制或所受控制與瑞銀相同且為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理除外)，但如所借用的任何基金單位已被轉借或出售則除外；
- (vi) 除本附錄上文「III. 權益披露 – (a) 要約人之權益及交易」一節所披露者外，於有關期間，要約人及其一致行動人士(控制瑞銀、受瑞銀控制或所受控制與瑞銀相同且為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理除外)均無以代價進行春泉產業信託任何基金單位、可轉換證券、認股權證或購股權或與該等證券有關之衍生工具的交易；及
- (vii) 概無可令有關要約人根據要約收購的任何基金單位轉讓、押記或質押予任何其他人士的協議、安排或諒解。

IV. 與要約有關之安排

於最後實際可行日期：

- (i) 概無就要約對春泉產業信託的任何董事給予任何利益，以補償其失去職位或其他與要約有關的損失；
- (ii) 要約人或其一致行動人士與春泉產業信託的任何董事、春泉產業信託的近期董事、基金單位持有人或近期基金單位持有人之間概無訂立與要約有任何關連或取決於要約的協議、安排或諒解(包括賠償安排)；及
- (iii) 要約人或其一致行動人士概無訂立有關可能會或不會援引或尋求援引要約的某項先決條件或條件的協議或安排。

V. 專家及同意書

以下為提供本要約文件所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
瑞銀	持牌從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動的註冊機構

於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本要約文件發出書面同意，同意以本要約文件所載形式及內容載入其函件及／或引述其名稱，且並無撤回其同意書。

VI. 其他事項

於最後實際可行日期：

- (i) 要約人一致行動集團的主要成員為RE Strategic Investment LP及RES Investments GP；
- (ii) 要約人的唯一董事為Mochizuki Yuki先生；
- (iii) 要約人的註冊辦事處為137 Market Street, #05-05, Grace Global Raffles, Singapore 048943；
- (iv) RES Investments GP董事會由Jon-Paul Toppino先生及John Jack Scales Keese先生組成；

- (v) RES Investments GP的註冊辦事處位於Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands ;
- (vi) 瑞銀代表要約人作出要約，其註冊辦事處為香港中環金融街8號國際金融中心二期52樓；及
- (vii) 本要約文件及接納表格中英文版本如有歧義，以英文版為準。

VII. 備查文件

下列文件之副本將自本要約文件寄發日期起直至要約期結束止期間於證監會網站 (www.sfc.hk) 及要約人網站 (<https://springreitoffer.hk>) 可供查閱：

- (i) 要約人的公司章程；
- (ii) 瑞銀函件(全文載於本要約文件第5至16頁)；及
- (iii) 本附錄「V. 專家及同意書」一節所述的同意書。