

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下如對要約、本經修訂要約文件及／或隨附的經修訂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，應立即將本經修訂要約文件及隨附之經修訂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。

本經修訂要約文件應與隨附之經修訂接納表格及最初要約文件一併閱讀，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經修訂要約文件及隨附之經修訂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，概不對因本經修訂要約文件及隨附之經修訂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 )

提 高 要 約 價

要 約 人 之 財 務 顧 問



瑞 士 銀 行 香 港 分 行

---

本封面所使用詞彙與最初要約文件及本經修訂要約文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

瑞銀函件載於本經修訂要約文件第2至11頁及最初要約文件第5至第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經修訂要約文件第8至第9頁及最初要約文件附錄一第I-1至I-9頁及隨附的經修訂接納表格內。

要約的接納須不遲於二零一八年十一月十四日(星期三)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)倘將或有意將本經修訂要約文件及／或隨附之經修訂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最初要約文件「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。

二零一八年十月三十一日

---

# 目 錄

---

	頁次
重要提示.....	ii
預期時間表.....	iv
釋義.....	1
瑞銀函件.....	2
附錄－要約人之一般資料.....	12

## 致全體合資格基金單位持有人之重要提示

閣下務請細閱整份最初要約文件、回應文件、本經修訂要約文件(包括附錄)及經修訂接納表格。

- **經修訂要約價**：每個要約基金單位現金**5.30**港元。

經修訂要約價較基金單位於最後交易日收市價溢價約76.7%。按春泉產業信託每年平均派發0.24港元之分派計算，根據經修訂要約價，分派需要約**9.5**年方能與本溢價相等。

要約人確認，要約價將不會進一步提高，且要約人不保留進一步提高要約價之權利。

- **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經修訂接納表格(隨附於本經修訂要約文件中)及相關文件交回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。

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十一月十四日(星期三)(經修訂截止日期)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延遲的特別大會上獲獨立基金單位持有人通過或於二零一八年十一月十四日(星期三)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。

### 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。

---

# 致全體合資格基金單位持有人之重要提示

---

## 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。

## 有關前瞻性陳述的注意事項

本經修訂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，倘於寄發本經修訂要約文件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。

---

## 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。本經修訂要約文件及隨附的經修訂接納表格所述所有日期及時間均指香港日期及時間。

最初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)
回應文件的寄發日期	二零一八年十月十五日(星期一)
首個截止日期	二零一八年十月二十九日(星期一)
本經修訂要約文件及隨附經修訂接納表格的寄發日期	二零一八年十月三十一日(星期三)
於經修訂截止日期接納要約的 最後日期及時間(附註2、3及4)	二零一八年十一月十四日(星期三) 下午四時正前
於聯交所網站公佈於經修訂截止日期 的要約結果及接納水平(附註2)	二零一八年十一月十四日(星期三) 下午七時正前
於經修訂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(假設要約於經修訂 截止日期成為或獲宣佈為無條件)(附註5)	二零一八年十一月二十三日(星期五)
接納要約之最後日期及時間(假設要約於 經修訂截止日期在所有方面成為或獲 宣佈為無條件)(附註6)	二零一八年十一月二十八日(星期三) 下午四時正前
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7)	二零一八年十一月二十八日(星期三) 下午七時正前

---

## 預期時間表

---

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經修訂截止日期下午四時正(香港時間)可供接納。
- (2) 根據收購守則規則 16.1，直至二零一八年十一月十四日止(即自本經修訂要約文件寄發日期起計 14 日)，經修訂要約須保持為可供接納。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)。要約人將於經修訂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。
- (3) 倘於經修訂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)並未於聯交所在經修訂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)於聯交所在經修訂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，即經修訂截止日期下午四時正(香港時間)。
- (4) 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(有關詳情載於最初要約文件附錄一)。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，請參閱最初要約文件附錄一「VI. 撤回權」一節。
- (5) 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或經修訂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、最初要約文件、本經修訂要約文件及隨附的經修訂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，請參閱本經修訂要約文件「瑞銀函件」「要約的接納及交收」一節、最初要約文件附錄一「I. 接納要約的程序」及「III. 要約的交收」各節及經修訂接納表格。
- (6) 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。
- (7) 根據收購守則，除非獲得執行人員同意，否則於最初要約文件的寄發日期(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

---

## 預 期 時 間 表

---

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，請參閱最初要約文件附錄一。

---

## 釋 義

---

除非本經修訂要約文件另有界定，否則本經修訂要約文件所用詞彙應與最初要約文件所界定者具有相同涵義，且下列詞彙於本經修訂要約文件具有以下涵義：

「延遲的特別大會」	指	如春泉產業信託日期為二零一八年十月十八日之公告所載述，被延遲的有關惠州交易的春泉產業信託特別大會
「最初要約文件」	指	要約人根據收購守則向全體基金單位持有人寄發日期為二零一八年九月二十九日之要約文件，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
「最初要約價」	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
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十月二十九日(星期一)，即本經修訂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
「回應文件」	指	春泉產業信託遵照收購守則規則8.4向所有基金單位持有人發出日期為二零一八年十月十五日的董事會通函，內容有關要約
「經修訂截止日期」	指	二零一八年十一月十四日(星期三)
「經修訂接納表格」	指	本經修訂要約文件隨附有關要約之基金單位接納及過戶經修訂表格
「經修訂要約公告」	指	要約人日期為二零一八年十月二十九日之公告，內容有關(其中包括)提高要約價
「經修訂要約文件」	指	要約人根據收購守則向全體基金單位持有人發出之本經修訂要約文件，當中載有(其中包括)有關提高要約價
「經修訂要約價」	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5.30港元
「經修訂有關期間」	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





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)

提高要約價

#### 緒言

茲提述有關瑞銀代表要約人遵守收購守則就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)提出自願有條件全面要約之規則3.5公告及最初要約文件。除刊發最初要約文件外，要約人於經修訂要約公告中公佈提高要約價及延長截止日期。

本文件載有要約經修訂條款詳情。

#### 提高要約價

誠如規則3.5公告及最初要約文件所披露，瑞銀代表要約人確實有意遵守收購守則以及按照及遵守最初要約文件以及接納表格中所載條款，提出自願有條件全面要約，按初步要約價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)。

要約的代價

要約人現將要約價由每個要約基金單位4.85港元提高至每個要約基金單位5.30港元，即每個要約基金單位提高0.45港元。

要約按下列基準作出：

每個要約基金單位 ..... 現金5.30港元

要約人確認，要約價將不會進一步提高，且要約人不保留進一步提高要約價之權利。

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。除非出現以下情況，否則，要約人無意豁免條件(ii)：要約於若干日期前有足夠的基金單位持有人接納要約，以及要約就接納而言成為無條件，使要約人於延遲的特別大會記錄日期前可完成基金單位轉讓，並享有50%以上基金單位之投票權。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。

倘惠州交易獲基金單位持有人批准，要約人將終止要約，而所有基金單位持有人將均不會獲得付款。

有意接納要約的所有基金單位持有人，務必在延遲的特別大會上投票反對惠州交易或指示其委派代表如此行事。

經修訂要約價較：

- (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76.7%；
- (b) 惠州交易下代價基金單位之發行價每個基金單位3.372港元溢價約57.2%；
- (c) 於最後實際可行日期日在聯交所所報之收市價每個基金單位3.93港元溢價約34.9%；

- (d) 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69.3%；
- (e) 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65.1%；
- (f) 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60.6%；
- (g) 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61.1%；
- (h) 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60.6%；
- (i) 於二零一三年十二月五日春泉產業信託首次公開發售之發售價每個基金單位3.81港元溢價約39.1%；
- (j) 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14.8%；及
- (k) 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12.4%。

根據收購守則規則16.1，直至二零一八年十一月十四日止(即自本經修訂要約文件寄發日期起計14日)，經修訂要約須保持可供接納。

根據收購守則規則15.3，要約亦須於要約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最初要約文件後第60日(即二零一八年十一月二十八日(星期三))(或執行人員可能同意之較後日期)下午七時正。

除上文所述者外，最初要約文件所載之所有要約之其他條款維持不變。

### 要約提供經修訂要約價之理由及裨益

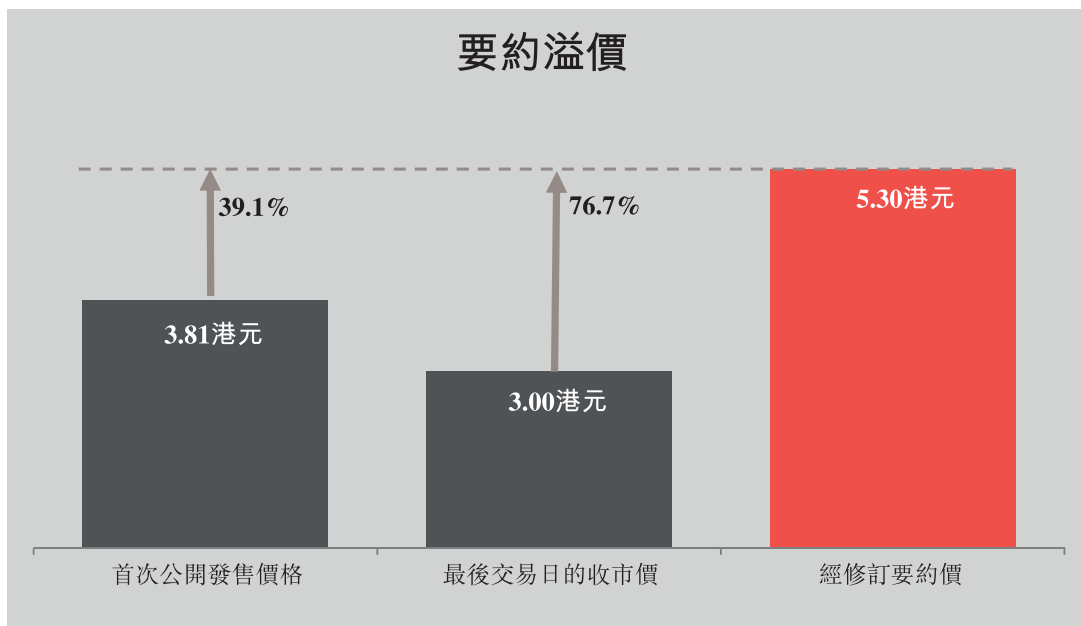
要約代表要約人通過提高對春泉產業信託的控制水平，使其可罷免管理人以及委任新管理人以對春泉產業信託進行戰略檢討，從而保護及保持其投資價值的決心。要約人相信，由於基金單位價格表現持續及嚴重不佳、管理人的決策及管治令人質疑，以及管理人缺乏清晰策略及連貫的業務計劃，因此必須罷免管理人。有關要約人罷免管理人的意向之詳情及原因，請參閱最初要約文件中「瑞銀函件」所載「要約人對春泉產業信託的意向」一段。

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：

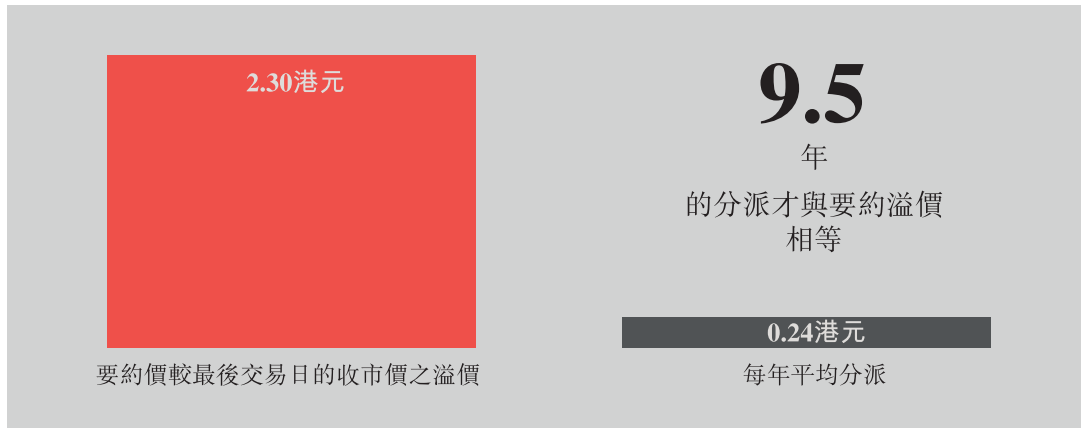
### 經修訂要約價為退出選擇提供非常具吸引力的溢價

經修訂要約價每個基金單位5.30港元較初步要約價每個基金單位4.85港元溢價9.3%。這高於刊發規則3.5公告前春泉產業信託歷史上最高價(為於二零一四年八月二十日的每個基金單位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39.1%，及較刊發規則3.5公告前春泉產業信託最近每個基金單位的價格有明顯溢價。

經修訂要約價較基金單位於最後交易日在聯交所所報之收市價溢價約76.7%。



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9.5年方能與經修訂要約價較於最後交易日基金單位的收市價之溢價相等。



截至最後交易日，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%。

**經修訂要約價為春泉產業信託歷史上達致較資產淨值最低的折讓，以及較其他香港房地產投資信託基金現時平均資產淨值的折讓具有溢價**

春泉產業信託自其於二零一三年十二月五日上市後從未曾按資產淨值或高於資產淨值的價格進行買賣，包括進行首次公開發售時，春泉產業信託的每個基金單位3.81港元的首次公開發售價（較截至二零一三年六月三十日最後經審核資產淨值6.23港元折讓38.8%及較進行首次公開發售時發行新基金單位後的備考資產淨值5.99港元折讓36.4%）。

此外，截至最後交易日，恒生房地產基金指數的所有成分股均按資產淨值折讓價進行買賣。特別是，春泉產業信託的資產淨值的買賣折讓及恒生房地產基金指數中其他房地產投資信託基金的平均買賣折讓分別為50.4%及35.6%。

經修訂要約價較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12.4%。此乃春泉產業信託歷史上達致較資產淨值最低的折讓，以及較其他香港上市房地產投資信託基金平均流動資產淨值折讓具有溢價。

**要約為基金單位持有人提供一個可以變現流動性有限的基金單位的機會**

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經修訂要約價，並不確保於未來能達致經修訂要約價的現金價值。

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、中華人民共和國的宏觀經濟環境、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。誠如最初要約文件中「瑞銀函件」所載「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帶來即時價值，為基金單位持有人提供確定性及高效率。

### **按經修訂要約價為基準之要約總代價**

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有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

按每個要約基金單位經修訂要約價為5.30港元之基準，全部已發行基金單位的估值為6,725,554,419.60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最高總額將為5,728,987,999.60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)。

### **財務資源之確認**

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)之股本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之財務顧問。瑞銀信納要約人具備充足之財務資源，以支付按經修訂要約價為基準要約獲全數接納之情況下所需支付之款項。

要約人並無意使根據備用信用證而產生之任何負債(不論屬或然與否)之利息付款、還款或擔保在很大程度上須倚賴春泉產業信託集團之業務。

### 要約接納及結算

#### 要約接納程序

- (a) 閣下如欲接納要約，則須按照隨附經修訂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) 除非另有修訂或延期，否則要約將於二零一八年十一月十四日(星期三)(經修訂截止日期)下午四時正停止接納。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。
- (c) 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最初要約文件後第 60 日(即二零一八年十一月二十八日(星期三))(或執行人員可能同意之較後日期)下午七時正。
- (d) 先前已接納要約之任何合資格基金單位持有人將可獲得以經修訂要約價進行的經修訂要約之裨益。除非有關合資格基金單位持有人有權撤回其接納且已根據最初要約文件及／或本經修訂要約文件所載列之要約條款正式撤回其接納，否則已接納要約之任何合資格基金單位持有人或其代表所簽署之任何接納表格，應被視為構成對經修訂要約之有效接納。因此，先前已接納要約並按照接納表格上印備的指示填妥並交回表格的合資格基金單位持有人，毋須填寫及遞交經修訂接納表格。
- (e) 已填妥及簽署的經修訂接納表格須儘快但無論如何須不遲於截止日期(即經修訂截止日期)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，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」。

### 要約交收

待要約成為或獲宣佈為無條件後，倘一份有效接納表格或經修訂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，且接收代理人已於經修訂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或經修訂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。

### 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) 經修訂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經修訂要約文件及／或經修訂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) 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。本經修訂要約文件之內容，包括當中所載任何一般意見或推薦連同經修訂接納表格，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。
- (e) 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)至經修訂截止日期(首尾兩天包括在內)星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正(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。



---

## 瑞 銀 函 件

---

- (f) 最初要約文件或本經修訂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或經修訂接納表格之人士，以及倘超過一名人士簽署接納表格或經修訂接納表格，則最初要約文件或本經修訂要約文件之條文共同及個別適用於該等人士。
- (g) 最初要約文件及接納表格中對要約之提述包括本經修訂要約文件所載要約之修訂。
- (h) 最初要約文件對「附錄一—要約之進一步條款」中對「接納表格」之提述應包括經修訂接納表格。
- (i) 本經修訂要約文件及經修訂接納表格中對要約之提述包括要約之任何延期或修訂。
- (j) 本經修訂要約文件及經修訂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。

除上文所載者外，(i) 要約(經本文件所載條款所修訂)接納程序仍與最初要約文件「附錄一—要約之進一步條款」一節所載者相同；及(ii) 最初要約文件中有關要約(經本文件所載條款所修訂)詳情之所有資料(包括瑞銀函件及最初要約文件附錄一)仍為有效及適用。

基金單位持有人務請細閱整份最初要約文件、回應文件、本經修訂要約文件(包括附錄)及經修訂接納表格。

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。

---

## 瑞 銀 函 件

---

### 其他資料

亦請閣下垂注隨附經修訂接納表格及本經修訂要約文件附錄(均構成本經修訂要約文件的一部分)所載的其他資料。

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

二零一八年十月三十一日

## I. 責任聲明

本經修訂要約文件載有遵守收購守則作出之詳情，旨在提供有關要約及要約人之資料。

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)各自之董事就本經修訂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，本經修訂要約文件內表達之意見乃經審慎及周詳考慮後作出，並且確認本經修訂要約文件沒有遺漏任何其他事實，足以令本經修訂要約文件內任何陳述具誤導成份。

本經修訂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、其截至二零一八年九月三十日止月份之月報表及回應文件。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)經修訂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個基金單位收市價。

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
二零一八年九月二十八日	4.03
最後實際可行日期	3.93

於經修訂有關期間內，基金單位在聯交所所報的最高收市價為二零一八年十月二日及二零一八年十月五日的每個基金單位4.08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%。

於經修訂有關期間，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有關證券(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，於經修訂有關期間，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

以下為提供本經修訂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經修訂要約文件發出書面同意，同意以本經修訂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) 本經修訂要約文件及經修訂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經修訂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](http://www.sfc.hk))及要約人網站(<https://springreitoffer.hk>)可供查閱：

- (i) 瑞銀函件(全文載於本經修訂要約文件第2至11頁)；及
- (ii) 本附錄「V. 專家及同意書」一節所述的同意書。