

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，概不對因本公告全部或任何部分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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購春泉產業信託之證券的邀請或要約，亦不在任何司法管轄區構成任何表決或批准之招攬。本公告不得在其刊發、登載或分發即屬構成違反相關司法管轄區相關法律之司法管轄區刊發、登載或分發。

## **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



瑞士銀行香港分行

### 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的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)。

要約須待本公告所載條件達成後方可作實。

## 要約的代價

要約將按下列基準作出：

每個要約基金單位 ..... 現金 4.85 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較後時間或日期)就要約接獲有效接納(且在准許撤回接納的情況下，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% 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。

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

## 要約文件

根據收購守則規則8.2，要約人須於本公告日期後21日內(或執行人員可能同意之較後日期)寄發內容有關要約的要約文件。要約文件將記載要約的條款及所有相關資料以確保合資格基金單位持有人能進行知情決策，包括收購守則附表I規定的所有資料。

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。

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任何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。

## 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的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本公告日期已刊發的資料，春泉產業信託持有1,268,972,532個已發行基金單位。於本公告日期，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。

要約須待本公告所載條件達成(或豁免，如適用)後方可作實。

## 要約的代價

要約將按下列基準作出：

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) 於緊接最後交易日(包括該日)止最後五(5)個連續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)止最後十(10)個連續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)止最後三十(30)個連續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)止最後六十(60)個連續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)止最後九十(90)個連續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) 於截至二零一七年十二月三十一日春泉產業信託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) 於截至二零一八年六月三十日春泉產業信託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起(即要約期開始前的六個月期間)及直至最後交易日止，基金單位於香港聯交所所報的最高收市價為於二零一八年四月十一日的每個基金單位3.45港元，而基金單位於香港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較後時間或日期)就要約接獲有效接納(且在准許撤回接納的情況下，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%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。

條件(i)將不可獲豁免。要約人保留豁免條件(ii)的權利。倘條件於截止日期或之前尚未達成(或豁免，如適用)，則要約將失效，除非要約期已獲要約人(於執行人員的同意下)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成為無條件後至少十四(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，要約須待條件達成後(或豁免，如適用)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任何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)連同於寄發要約文件之日期或之後附帶之所有權利，包括參考於寄發要約文件之日期或之後的某個記錄日期悉數收取宣派、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、股權、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於二零一八年九月十八日(為記錄日期)名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人就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為每個基金單位0.12港元，惟該分派將就於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上並接納要約之基金單位持有人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**

要約的代價將儘快但無論如何須在(i)要約已成為或已獲宣佈成為無條件當日；(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)當回應文件於要約文件的寄發日期後寄出，要約將於緊接要約文件的寄發日期最少二十八日內可供接納；及(ii)當回應文件與要約文件同日寄發，要約最初將於要約文件寄發日期起最少二十一日內可供接納。一旦條件已獲達成(或豁免，如適用)，要約將獲宣佈於所有方面成為無條件。同時，須向沒有接納要約之合資格基金單位持有人於要約截止前至少十四日作出書面通知。

### **要約下的總代價**

根據春泉產業信託於本公告日期已刊發的資料，春泉產業信託持有1,268,972,532個已發行基金單位。除上文披露者外，要約人並不知悉於本公告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本公告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

要約人有意將以其內部現金資源、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就要約的財務顧問。瑞銀信納要約人具充足的財務資源，以支付要約獲全數接納之情況下所需支付之款項。

## 有關春泉產業信託之資料

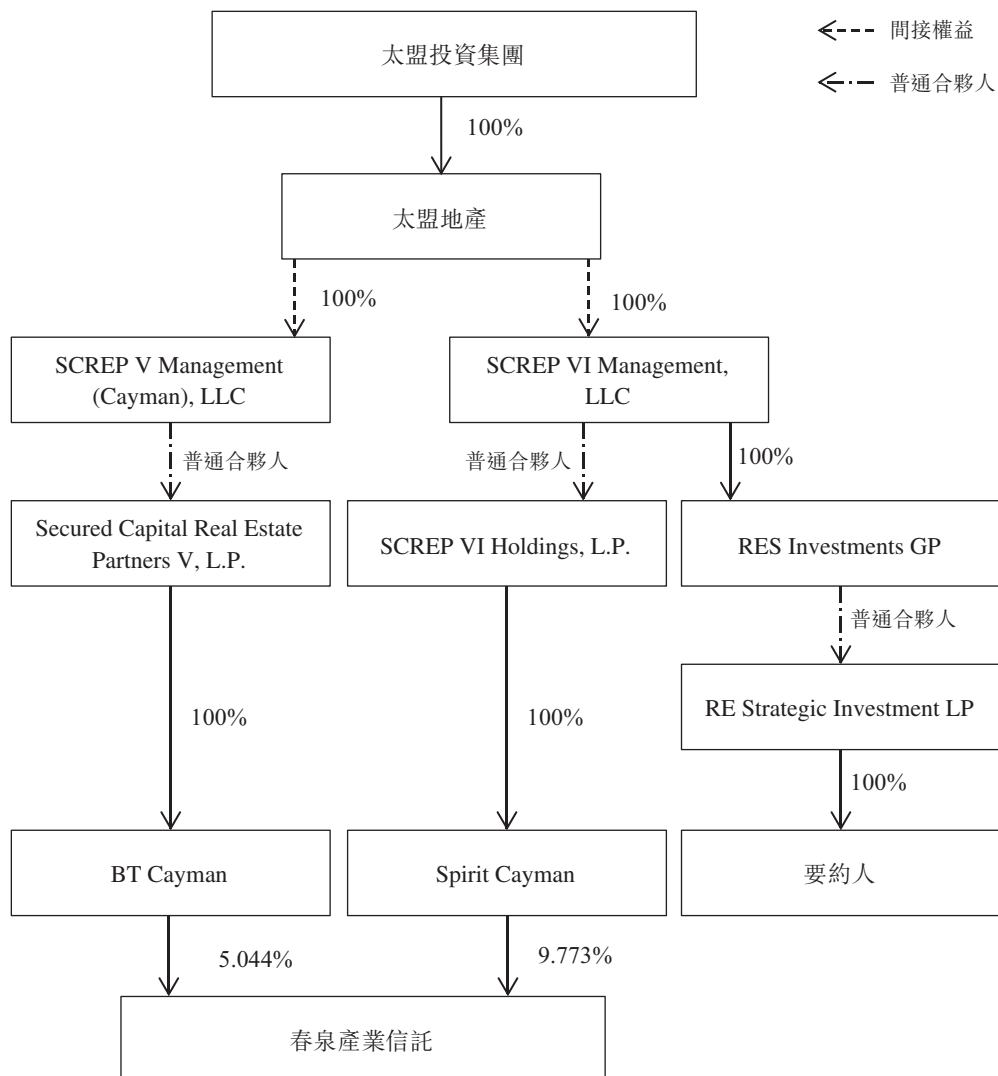
根據春泉產業信託於本公告日期已刊發的資料，春泉產業信託於二零一三年十二月五日於聯交所上市(股份代號：01426)，為一個根據信託協議以單位信託形式組成並根據證券及期貨條例104條獲認可的香港集體投資計劃，及為管理人(即春泉資產管理有限公司，一家於香港註冊成立的公司)所管理。

## 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。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、管理人的管治及決策令人質疑，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，請參閱以下「要約人對春泉產業信託的意向」一節。

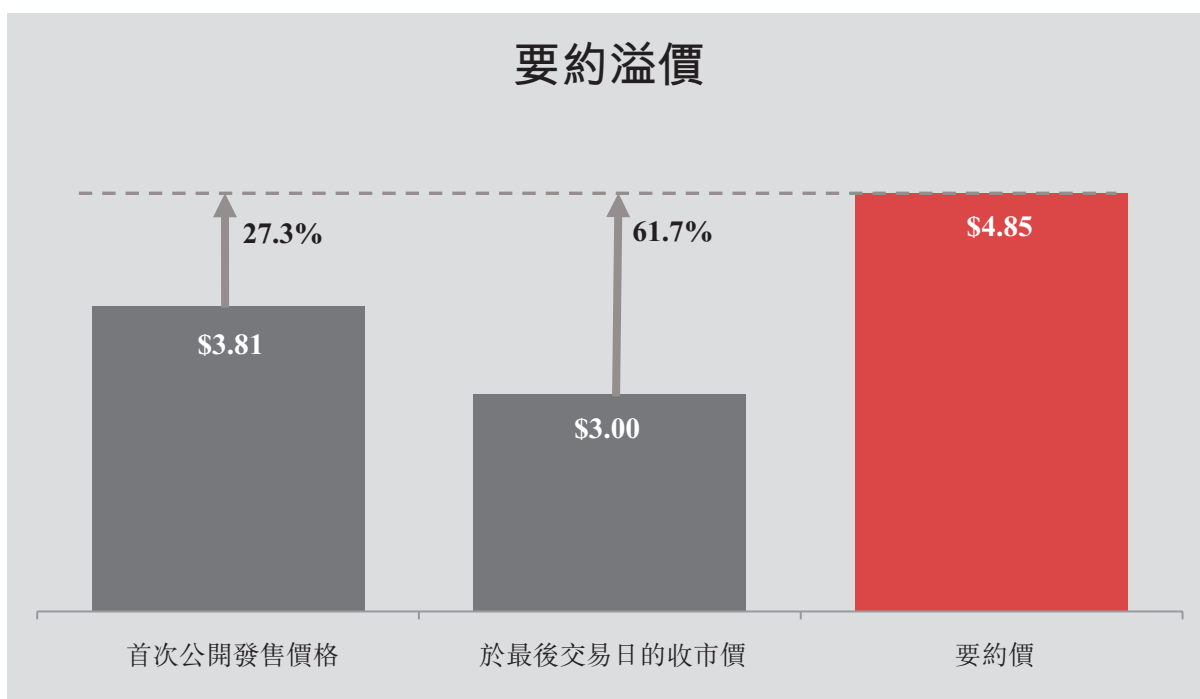


要約人相信，要約為合資格基金單位持有人出售彼等的基金單位提供具吸引力的機會，原因如下：

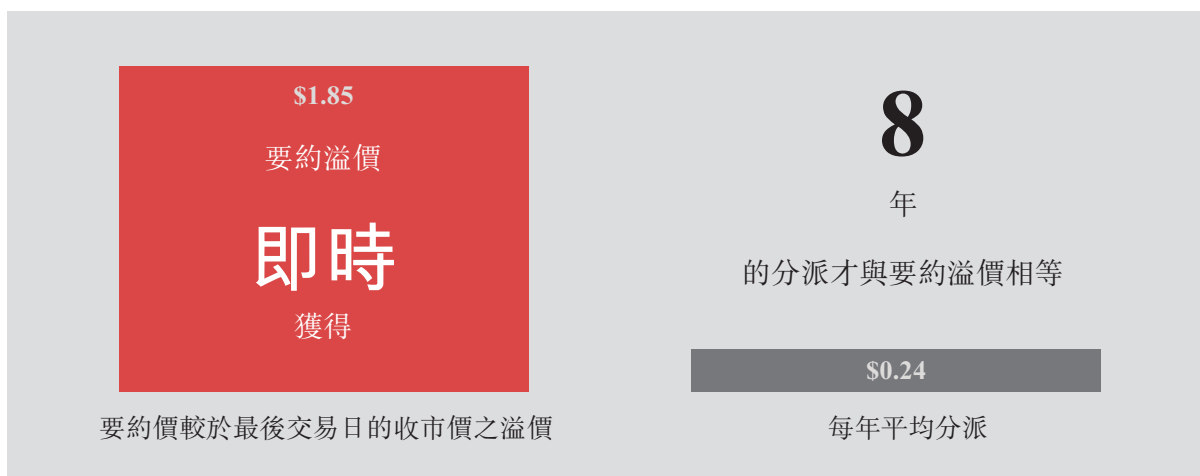
### **要約價為退出選擇提供非常具吸引力的溢價**

每個基金單位4.85港元的要約價是高於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在聯交所所報之收市價溢價約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。

於本公告日期，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。誠如以下「要約人對春泉產業信託的意向」一節所述，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<sup>1</sup>41.6%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。

---

<sup>1</sup> 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%。

- (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。
- (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) 對春泉產業信託的營運作出任何重大改變（包括對任何資產進行重新調配）；或(ii) 對春泉產業信託的投資政策作出重大改變。

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。預期新任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任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」。

此外，於春泉產業信託委任新管理人後，春泉產業信託可能委任另一家物業管理公司向其提供物業管理服務。

待要約於所有方面成為無條件，委任新管理人及過渡性安排的進一步詳情將載於要約人的要求通知中，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。

### **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

### 海外合資格單位

對非香港居民的人士提出要約可能受到相關司法權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權區的任何適用法律、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權區有關要約的法律，包括在該司法權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。

### 要約文件

根據收購守則規則8.2，要約人須於本公告日期後21日內(或執行人員可能同意之較後日期)寄發內容有關要約的要約文件。要約文件將記載要約的條款及所有相關資料以確保合資格基金單位持有人能進行知情決策，包括收購守則附表I規定的所有資料。

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。



## 買賣基金單位及於當中之權益

自本公告日期前六個月起(即於二零一八年三月二十六日至二零一八年九月二十六日期間)，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交易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、可換股債券、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	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 單位最低 成交價 (港元)
03/26/2018 - 03/29/2018	481,000	3.40	3.35
04/03/2018 - 04/06/2018	799,000	3.39	3.38
04/09/2018 - 04/13/2018	1,980,000	3.40	3.29
04/16/2018 - 04/20/2018	500,000	3.23	3.23
04/30/2018 - 05/04/2018	243,000	3.30	3.26
05/07/2018 - 05/11/2018	588,000	3.30	3.28
05/14/2018 - 05/18/2018	693,000	3.30	3.29
05/21/2018 - 05/25/2018	179,000	3.30	3.28
05/28/2018 - 06/01/2018	10,000	3.30	3.29
06/04/2018 - 06/08/2018	569,000	3.30	3.29
07/03/2018	536,000	3.30	3.28
07/04/2018	480,000	3.30	3.29
07/05/2018	1,164,400	3.30	3.30
07/06/2018	57,000	3.30	3.27

於本公告日期，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%。根據收購守則對「一致行動」的定義中第 5 類別，瑞銀因作為要約人的財務顧問而被推定為與要約人一致行動。瑞銀集團其他成員持有或借用或借出及買賣基金單位或任何其他有關證券(定義見收購守則規則 22 註釋 4)的詳情將按照收購守則規則 3.5 註釋 1 於本公告刊發後儘快取得。



於本公告日期，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間接控制人。

有關要約人與太盟地產的關係請詳見以上「有關要約人之資料」一節。

## 其他安排

除本公告披露者外，要約人確認於本公告日期：

- (a) 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；
- (b) 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均無持有、控制或指示春泉產業信託的基金單位、可換股證券、認股權證、購股權或任何就該等證券的衍生工具之任何表決權或權利(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)；
- (c) 要約人或其一致行動之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)；
- (d) 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；
- (e) 要約人或其一致行動人士概無參與訂立任何可能會或可能不會援引或試圖援引要約之先決條件或條件的情況之協議或安排；及

- (f) 除貸出或出售的任何借入基金單位外，要約人(或其一致行動人士)概無已借入或貸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)。

## 交易披露

根據春泉產業信託於本公告日期已刊發的資料，於本公告日期，春泉產業信託具1,268,972,532個已發行基金單位，且概無發行任何尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為基金單位的證券。

提醒春泉產業信託及要約人及其所有聯繫人(包括擁有或控制5%或以上任何類別的相關證券的人士(定義見收購守則規則22註釋4))披露彼等於春泉產業信託任何相關證券之交易。

根據收購守則規則3.8，收購守則規則22註釋11的全文轉載如下：

### *「股票經紀、銀行及其他中介人的責任*

*代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉收購守則規則22下要約人或春泉產業信託的聯繫人及其他人士應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意收購守則有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於100萬港元，這規定將不適用。*

*這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。*

*對於執行人員就交易進行的查詢，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人士應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身份。」*

## 定義

於本公告內，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	香港聯交所開放進行業務交易的日子
「截止日期」	指	要約文件將予訂明作為要約首個截止日期之日期（或要約人可能宣佈並獲執行人員批准之任何其後截止日期）
「條件」	指	本公告「要約的條件」一節所載要約的條件
「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
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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（為位於中華人民共和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）

「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，即待本公告刊發基金單位前，基金單位於聯交所之最後完整交易日
「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(以其作為春泉產業信託管理人的身分)，一間在香港註冊成立的公司
「資產淨值」	指	資產淨值
「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	要約人將根據收購守則就要約向全體基金單位持有人寄發之文件，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(即本公告日期)及直至截止日期止
「要約價」	指	要約人根據要約條款就要約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

「海外合資格基金單位持有人」	指	其地址於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」		PAG Holdings Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司
「太盟地產」		PAG Real Estate Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司
「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
「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
「回應文件」	指	春泉產業信託根據收購守則第8.4條及房地產投資信託基金守則向全體基金單位持有人寄發的董事會通函
「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
「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

承董事會命

**RE STRATEGIC INVESTMENTS PTE. LTD.**

**Mochizuki Yuki**

董事

香港，二零一八年九月二十六日

於本公告日期，要約人的唯一董事為 *Mochizuki Yuki*。

於本公告日期，*RES Investments GP* (全資擁有要約人之有限合夥之普通合夥人)的董事會由 *Jon-Paul Toppino* 先生及 *John Jack Scales Keese* 先生組成。

要約人及 *RES Investments GP* 的董事對本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，且經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏任何會致使本公告中任何陳述產生誤導的其他事實。

本公告內與春泉產業信託集團有關之資料乃摘錄自或基於春泉產業信託已刊發資料，包括其截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報、截至二零一八年八月三十一日止月份之月報表及於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之準確性及公平性承擔責任。