

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，並明確表示概不就因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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購春泉產業信託證券的邀請或要約。

# 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

公告

出售英國83項商業物業  
及特別交易

獨立單位持有人及受託人的獨立財務顧問

**ALTUS CAPITAL LIMITED**  
浩德融資有限公司

#### 出售事項

於二零二五年二月十八日，賣方(春泉產業信託的一家全資附屬公司)、買方(為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方)、買方擔保人(為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方)及受託人(作為賣方擔保人)就以下事項訂立買賣協議：(a)出售目標公司股份，即目標公司的全部已發行股本；及(b)賣方向買方轉讓目標股東貸款。目標公司為英國83項商業物業(即目標物業)的完全法律及實益擁有人及註冊擁有人。於完成後，春泉產業信託將不再持有目標公司及目標物業的任何權益。

買方應付的代價為 26,385,802 英鎊，其相等於以下兩項之和：(i) 出售目標公司股份的代價；及(ii) 轉讓目標股東貸款的代價。股份代價為 6,971,971 英鎊，即以下兩項之和：(i) 目標公司於二零二四年十二月三十一日的資產淨值(即 5,782,394 英鎊)；及(ii) 協定溢價 1,189,577 英鎊，惟可予調整以反映參考資產淨值(即目標公司於二零二四年十二月三十一日的資產淨值)及完成資產淨值(即目標公司於完成日期的資產淨值)兩者間的差異(如有)。貸款代價為 19,413,831 英鎊，即於二零二四年十二月三十一日目標股東貸款下的未償還總金額。

### **寄發通函、特別大會及暫停辦理單位持有人登記**

一份載有(其中包括)：(i) 出售春泉產業信託於英國的商業物業的詳情；(ii) 獨立財務顧問就出售事項致獨立單位持有人及受託人的意見函件；及(iii) 獨立財務顧問及獨立核數師有關預期收益的函件的通函，將於二零二五年二月十九日寄發予單位持有人。

特別大會將於二零二五年三月十日(星期一)下午四時正假座香港夏慤道 18 號海富中心一座 2401-2 室舉行，以考慮及批准(其中包括)出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)。

為釐定有資格在特別大會上投票的單位持有人，單位持有人登記名冊將於二零二五年三月五日(星期三)至二零二五年三月十日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理登記。為符合資格於特別大會上投票，所有基金單位證書連同已正式填妥的過戶表格，必須於二零二五年三月四日(星期二)下午四時三十分前送呈基金單位登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓)辦理登記手續。

## I. 出售事項

### 背景

於二零二五年二月十八日，賣方(春泉產業信託的一家全資附屬公司)、買方(為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方)、買方擔保人(為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方)及受託人(作為賣方擔保人)就以下事項訂立買賣協議：(a)出售目標公司股份，即目標公司的全部已發行股本；及(b)賣方向買方轉讓目標股東貸款。目標公司為英國83項商業物業(即目標物業)的完全法律及實益擁有人及註冊擁有人。於完成後，春泉產業信託將不再持有目標公司及目標物業的任何權益。

買方及買方擔保人各自為伊藤忠商事株式會社的一家全資附屬公司，亦為承租人的同系附屬公司。根據買方提供的資料，於本公告日期，買方及其緊密聯繫人(包括伊藤忠商事株式會社及其全資附屬公司伊藤忠商事(香港)有限公司(伊藤忠商事株式會社透過其持有基金單位))持有15,700,000個基金單位(約佔全部已發行基金單位的1.08%)。買方、買方擔保人及其最終實益擁有人各自為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方。

鑑於就出售事項計算的最高適用百分比率高於5%但低於25%，出售事項構成春泉產業信託的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章(根據房地產投資信託基金守則第2.26條作適當修訂)及房地產投資信託基金守則第10.10B條的報告及公告規定，但獲豁免遵守通函及單位持有人批准的規定。

由於出售事項為於清洗交易完成後六個月內所進行，以不可擴展至全體單位持有人的安排向一名單位持有人出售春泉產業信託資產，因此，根據收購守則規則25，出售事項亦被視為一項「特別交易」。因此，出售事項須得執行人員同意，倘執行人員授出同意，則須遵守以下條件：(a)獨立財務顧問公開表示出售事項的條款屬公平合理；及(b)獨立單位持有人於特別大會上以普通決議案批准出售事項。

## 目標物業

目標物業由83項位於英國各地的商業物業組成，該等物業目前租賃予承租人作汽車服務中心。於二零二四年十二月三十一日，經獨立物業估值師評估的目標物業總評估價值為71,154,000英鎊(分別相等於約人民幣649.91百萬元及約691.70百萬港元)，乃基於彭博所報二零二四年十二月三十一日的相關收市匯率，即約1英鎊等於人民幣9.1339元及約1英鎊等於9.7212港元。

下表載列各項目標物業的若干主要資料：

編號	物業	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	總內部面積 (平方呎)	於 二零二四年 十二月三十一日 的評估價值 (英鎊)
1.	ALLOA, Clackmannan Road, United Kingdom FK10 1RR	永久業權	8,879	836,000
2.	ALTRINCHAM, 1-3 Church Street, United Kingdom WA14 4DB	永久業權	8,529	1,364,000
3.	AYR, 38 Fort Street, United Kingdom KA7 1DE	永久業權	10,369	627,000
4.	AYR, 22/26 Maybole Road, United Kingdom KA7 2PZ	永久業權	3,970	710,000
5.	BISHOP AUCKLAND, Cockton Hill Road, United Kingdom DL14 6JN	長期租賃	4,962	—
6.	BLYTH, Cowpen Road, United Kingdom NE24 5TT	永久業權	5,707	884,000
7.	BRIDGWATER, 48-54 St John' s Street, United Kingdom TA6 5HY	永久業權	8,603	923,000
8.	BRIDLINGTON, 32-36 St Johns Street, United Kingdom YO16 7JS	永久業權	15,514	1,606,000
9.	BURNLEY, Caldervale Road, United Kingdom BB11 1BS	長期租賃	3,489	504,000
10.	CARMARTHEN, Pensarn Road, United Kingdom SA31 2BS	永久業權	4,895	720,000
11.	CASTLEFORD, 92 Bridge Street, United Kingdom WF10 4LA	永久業權	3,595	427,000
12.	CHAPEL ALLERTON, 232 Harrogate Road, United Kingdom LS7 4QD	永久業權	12,358	1,993,000

編號	物業	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	總內部面積 (平方呎)	於 二零二四年 十二月三十一日 的評估價值 (英鎊)
13.	CHELMSFORD, 103 New London Road, United Kingdom CM2 0PP	永久業權	20,922	4,237,000
14.	CLEVEDON, 119-120 Kenn Road, United Kingdom BS21 6JE	永久業權	2,562	418,000
15.	COATBRIDGE, 320 Main Street, United Kingdom ML5 3RX	永久業權	4,085	609,000
16.	CONGLETON, 46A West Road, United Kingdom CW12 4EU	永久業權	4,275	602,000
17.	CROYDON, 3 Mitcham Road, United Kingdom CR0 3RU	永久業權	2,988	1,788,000
18.	DONCASTER, Wheatley Hall Road, United Kingdom DN2 4LP	長期租賃	2,988	289,000
19.	DUMFRIES, 40 Laurieknowe Road, United Kingdom DG2 7DA	永久業權	2,168	234,000
20.	EDINBURGH, 69B Saughton Road North, United Kingdom EH12 7JB	永久業權	3,410	736,000
21.	EDINBURGH, 19 Corstorphine Road, United Kingdom EH12 6DD	永久業權	7,590	1,595,000
22.	EDINBURGH, 81/91 Dundee Street, United Kingdom EH11 1AW	長期租賃	4,466	869,000
23.	EDINBURGH, 107/109 Dundee Street, United Kingdom EH11 1AW	長期租賃	9,628	1,873,000
24.	ELLESMERE PORT, 116 Whitby Road, United Kingdom CH65 0AA	永久業權	4,490	656,000
25.	ELTHAM, 727 Sidcup Road, United Kingdom SE9 3AQ	長期租賃	4,723	777,000
26.	FORFAR, Queenswell Road, United Kingdom DD8 3JA	永久業權	2,875	395,000
27.	GLASGOW, 381 Pollokshaws Road, United Kingdom G41 1QZ	永久業權	4,999	938,000
28.	GLENROTHES, Fullerton Road, United Kingdom KY7 5QR	永久業權	4,500	774,000
29.	GOOLE, 142-148 Boothferry Road, United Kingdom DN14 6AG	永久業權	4,082	545,000
30.	GREAT YARMOUTH, 90 North Quay, United Kingdom NR30 1JT	永久業權	5,314	775,000

編號	物業	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	總內部面積 (平方呎)	於 二零二四年 十二月三十一日 的評估價值 (英鎊)
31.	HELENSBURGH 3 Charlotte Street, United Kingdom G84 7PH	永久業權	2,950	440,000
32.	HORNCHURCH, Ardleigh Green Road, United Kingdom RM11 2ST	永久業權	3,641	1,099,000
33.	HUDDERSFIELD, Lockwood Road, United Kingdom HD1 3QU	永久業權	5,206	569,000
34.	HYDE, 26-28 Manchester Road, United Kingdom SK14 2BD	永久業權	5,134	582,000
35.	KEIGHLEY, Worthway, United Kingdom BD21 5ET	長期租賃	3,576	426,000
36.	KEYNSHAM, Ashton Way, United Kingdom BS31 2UF	永久業權	3,214	548,000
37.	KIDDERMINSTER, 20 Churchfields, United Kingdom DY10 2JL	長期租賃	3,849	378,000
38.	KILMARNOCK, 32/36 Low Glencairn Street, United Kingdom KA1 4DD	永久業權	3,622	805,000
39.	KIRKCALDY, 182 The Esplanade, United Kingdom KY1 2AQ	永久業權	5,818	671,000
40.	LEVEN, The Promenade, United Kingdom KY8 4PJ	永久業權	4,850	514,000
41.	LINCOLN, 148-150 Newark Road, United Kingdom LN5 8QJ	永久業權	4,819	626,000
42.	LIVERPOOL, 232 Aigburth Road, United Kingdom L17 0BJ	永久業權	4,095	708,000
43.	LLANDUDNO, Conway Road, United Kingdom LL30 1DE	長期租賃	11,137	1,369,000
44.	LOUGHBOROUGH, 24-29 The Rushes, United Kingdom LE11 5BG	永久業權	6,177	1,259,000
45.	MIDDLESBROUGH, 3 Lansdowne Road, United Kingdom TS4 2LW	永久業權	5,255	1,275,000
46.	MONTROSE, 24 George Street, United Kingdom DD10 8EW	永久業權	2,726	351,000
47.	MOTHERWELL, 99a Airbles Road, United Kingdom ML1 2TJ	永久業權	6,220	901,000
48.	NORTHWICH, Leicester Street, United Kingdom CW9 5LQ	永久業權	7,825	956,000

編號	物業	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	於	
			總內部面積 (平方呎)	二零二四年 十二月三十一日 的評估價值 (英鎊)
49.	OBAN, Market Street, United Kingdom PA34 4HR	永久業權	5,134	470,000
50.	OLDHAM, Huddersfield Road, United Kingdom OL1 3HR	永久業權	4,411	605,000
51.	OLDHAM, Middleton Road/Lansdowne Road, United Kingdom OL9 9EG	長期租賃	4,819	350,000
52.	OTLEY, Bondgate, United Kingdom LS21 3AB	長期租賃	6,247	742,000
53.	PLYMOUTH, 125-129 Alexandra Road, United Kingdom PL4 7EG	永久業權	9,725	1,279,000
54.	PONTYPRIDD, Sardis Road, United Kingdom CF37 1BA	永久業權	4,718	591,000
55.	PORTSMOUTH, 94 East Surrey Street, United Kingdom PO1 1JY	永久業權	5,927	1,004,000
56.	PRESTON, Market Street, United Kingdom PR1 2HP	長期租賃	14,643	745,000
57.	RADCLIFFE, Bury Road, United Kingdom M26 2UG	長期租賃	3,074	371,000
58.	RUTHERGLEN, 273 Main Street, United Kingdom G73 1EE	永久業權	4,952	754,000
59.	SHEFFIELD, 726 City Road, United Kingdom S2 1GJ	長期租賃	4,391	519,000
60.	SHEFFIELD, Townhead Street, United Kingdom S1 1YG	長期租賃	9,607	1,137,000
61.	SHIPLEY, 58 Briggate, United Kingdom BD17 7BT	永久業權	4,834	611,000
62.	SKEGNESS, 50 Roman Bank, United Kingdom PE25 2SP	永久業權	7,343	801,000
63.	SOUTH CROYDON, 453 Brighton Road, United Kingdom CR2 6EW	永久業權	6,544	2,785,000
64.	SOUTHPORT, 8 Ash Street, United Kingdom PR8 6JH	永久業權	3,875	424,000
65.	STIRLING, 11 Burghmuir Road, United Kingdom FK8 2DY	永久業權	4,980	939,000
66.	STONEHAVEN, 110 Barclay Street, United Kingdom AB39 2AP	永久業權	5,998	681,000

編號	物業	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	總內部面積 (平方呎)	於 二零二四年 十二月三十一日 的評估價值 (英鎊)
67.	SUNDERLAND, Monk Street, United Kingdom SR6 0BD	永久業權	7,938	910,000
68.	THORNBURY, 14 Mead Court, United Kingdom BS35 3UW	長期租賃	3,579	408,000
69.	TOTTENHAM, 32 Monument Way, United Kingdom N17 9NX	永久業權	5,451	2,877,000
70.	TRURO, Treaswalls Road, United Kingdom TR1 3PY	永久業權	9,626	1,038,000
71.	WARRINGTON, Priestley Street/Garibaldi Street, United Kingdom WA5 1TE	長期租賃	5,721	511,000
72.	WIGAN, Wallgate, United Kingdom WN5 0XG	長期租賃	10,236	1,384,000
73.	WORCESTER, 1 Carden Street, City Walls, United Kingdom WR1 2AX	長期租賃	8,535	949,000
74.	YOKER, 2369-2375 Dumbarton Road, United Kingdom G14 0NT	永久業權	8,548	982,000
75.	GLOUCESTER, Unit 3 Northbrook Road, United Kingdom GL4 3DP	永久業權	16,814	1,320,000
76.	STIRLING, 1 Whitehouse Road, United Kingdom FK7 7SS	永久業權	5,425	554,000
77.	BARRHEAD, 17 Cross Arthurlie Street, United Kingdom G78 1QY	永久業權	3,856	551,000
78.	BIRMINGHAM, 900/902 Coventry Road, United Kingdom B10 0UA	長期租賃	5,977	124,000
79.	EDINBURGH, 40a Portobello Road, United Kingdom EH8 7EH	永久業權	4,006	723,000
80.	LICHFIELD, 8-9 Europa Way, United Kingdom WS14 9TZ	永久業權	1,835	254,000
81.	NELSON, 130 Leeds Road, United Kingdom BB9 9XB	長期租賃	4,645	470,000
82.	THORNABY ON TEES, 212 Thornaby Road, United Kingdom TS17 8AA	永久業權	5,169	665,000
83.	WESTON-SUPER-MARE, Winterstoke Road, United Kingdom BS23 3YE	永久業權	2,849	445,000
	總計		499,886	71,154,000



附註：目標公司過往以主租約方式持有一項位於Islington的物業的批租產業權，其已於二零二四年九月二十八日屆滿，且並無重續。隨著有關租賃權益屆滿，春泉產業信託不再持有該物業的法律及實益權益。該物業並非出售事項的一部分，且就計算股份代價而言，其不再於目標公司的資產淨值(包括參考資產淨值(即目標公司於二零二四年十二月三十一日的資產淨值)及完成資產淨值(即目標公司於完成日期的資產淨值)中反映。

目標物業屬長期租賃，各自的剩餘期限約為七年，將於二零三二年三月十九日屆滿，承租人有權按大致相同的主要條款(租金除外，其為訂約方協定的市場水平)重續十五年。

### 買賣協議

賣方(春泉產業信託的一家全資附屬公司，並為目標公司股份的唯一擁有人)、買方、買方擔保人及受託人(作為賣方擔保人)於二零二五年二月十八日訂立買賣協議，據此賣方已同意出售，而買方已同意購買由目標公司(即目標物業的完全法律及實益擁有人及註冊擁有人)全部已發行股本組成的目標公司股份，當中並無設有產權負擔。

買賣協議的主要條款載列如下：

日期：二零二五年二月十八日

訂約方：

- (1) RUK01 Limited，作為賣方
- (2) Anglo-Dutch Property (UK) Holding Limited，作為買方(其最終實益擁有人為伊藤忠商事株式會社)
- (3) European Tyre Enterprise Limited，作為買方擔保人(其最終實益擁有人為伊藤忠商事株式會社)
- (4) 德意志信託(香港)有限公司(以春泉產業信託受託人身份)，作為賣方擔保人

**出售事項的標的事項** : Hawkeye Properties 501 Limited (即目標公司)的全部已發行股本，該公司為英國83項商業物業(即目標物業)的完全法律及實益擁有人及註冊擁有人

**代價** : 買方應付的代價為26,385,802英鎊，其相等於以下兩項之和：(i)出售目標公司股份的代價(「**股份代價**」)；及(ii)轉讓目標股東貸款的代價(「**貸款代價**」)。

股份代價(包括協定溢價)乃參考以下兩項後，由自願買方及自願賣方經公平磋商後達致：(i)參考資產淨值；及(ii)獨立物業估值師及春泉產業信託的主要估值師萊坊測量師行有限公司所評估，於二零二四年十二月三十一日的評估價值(即71,154,000英鎊)。貸款代價乃根據於二零二四年十二月三十一日目標股東貸款下的未償還總金額計算。

**股份代價** : 股份代價為6,971,971英鎊，即以下兩項之和：

(a) 目標公司於二零二四年十二月三十一日的資產淨值(即5,782,394英鎊)(「**參考資產淨值**」)；及

(b) 相等於1,189,577英鎊的金額(「**協定溢價**」)

惟可予調整以反映參考資產淨值及目標公司於完成日期的資產淨值(「**完成資產淨值**」)兩者間的差異(如有)。

參考資產淨值以目標公司於二零二四年十二月三十一日的未經審核資產負債表為基礎。於該等賬目反映的目標物業於二零二四年十二月三十一日的價值為71,154,000英鎊，即評估價值。協定溢價(約佔評估價值的1.7%)為買方提出並經賣方同意的目標物業於二零二四年十二月三十一日的價值上調。

賣方應於完成日期前不少於七個營業日向買方提供一份完成報表草稿(「**完成報表草稿**」)，賣方及買方真誠商討及協定完成資產淨值，倘未能成事，買方應支付以有關完成報表草稿所載的完成資產淨值(「**估計完成資產淨值**」)的款項。

買方應於完成日期以現金向賣方支付以估計完成資產淨值釐定的股份代價。

賣方應於完成日期後四十個營業日內向買方交付完成報表草稿的經修訂草稿。買方可於其後的三十個營業日內發出通知，對該經修訂草稿提出異議，在此情況下，賣方及買方應於有關通知後十個營業日內真誠致力協定經修訂草稿，倘未能成事，有關爭議應轉交位於英國及澤西的國際認可特許會計師事務所的獨立專家釐定。經賣方及買方協定的完成報表草稿，或在有爭議的情況下則為經修訂以反映賣方及買方協定的任何修訂的完成報表草稿，或任何專家的釐定應為最終(「**最終完成資產淨值**」)。「**最終完成資產淨值**」應為最終完成報表所載的完成資產淨值。

於完成後及於協定或釐定最終完成報表後：

- (a) 倘最終完成資產淨值高於估計完成資產淨值，買方應於協定最終完成報表後15日內，以現金向賣方支付相等於超出的金額；或
- (b) 倘最終完成資產淨值低於估計完成資產淨值，賣方應於協定最終完成報表後15日內，以現金向買方支付相等於缺少的金額；或
- (c) 倘最終完成資產淨值等於估計完成資產淨值，賣方或買方均毋須就完成資產淨值支付任何進一步款項。

**貸款代價**

： 貸款代價為19,413,831英鎊（「**貸款代價**」），即於二零二四年十二月三十一日目標股東貸款下的未償還總金額。賣方應促使：(i) 完成時目標股東貸款下的未償還總金額不超過19,413,831英鎊；及(ii) 完成時或之前目標公司應已償還二零二五年一月一日起至完成日期止期間目標股東貸款下的任何累計但未支付的利息。

買方應於完成日期以現金向賣方支付貸款代價。

**先決條件**

： 完成須待以下先決條件達成後方告作實：

- (a) 獨立單位持有人通過普通決議案，批准買賣協議項下擬進行的交易；及

(b) 已取得收購守則規則25可能規定執行人員就買賣協議項下擬進行的交易的同意，而有關同意於二零二五年三月三十一日(或賣方及買方協定的有關較後日期)結束時未被撤回。

**完成日期** : 完成將於下列兩者中較後者後第七個營業日發生：(a) 獨立單位持有人通過批准買賣協議項下擬進行的交易的普通決議案當日；及(b) 管理人取得收購守則規則25可能規定執行人員就買賣協議項下擬進行的交易的同意當日，或買方及賣方書面協定的其他日期。

**聲明、保證、承諾、  
契約及彌償** : 買賣協議載有若干就(其中包括)賣方、目標公司、目標公司股份。目標股東貸款及目標物業，以及慣常彌償及稅務契約作出的慣常陳述、保證及承諾，均由賣方作出及為此性質及規模的交易的慣常條款。

買賣協議亦載有若干買方就本身作出的慣常陳述及保證，所有此等陳述及保證均為此性質及規模的交易的慣常條款。

**買方擔保人的擔保** : 買方擔保人無條件及不可撤回地向賣方擔保：

(a) 買方履行買賣協議及其他交易文件下的所有責任；  
及

(b) 當買賣協議及其他交易文件的任何款項到期應付，而買方並無支付有關款項時，買方擔保人將應要求支付有關款項。

受託人的擔保 : 受託人無條件及不可撤回地向買方擔保 :

- (a) 賣方履行買賣協議及其他交易文件下的所有責任；  
及
- (b) 當買賣協議及其他交易文件的任何款項到期應付，  
而賣方並無支付有關款項時，受託人將應要求支付  
有關款項。

責任限制 : 賣方及受託人就買賣協議下的所有申索(包括保證、彌償及稅務契約申索)的最高責任總額為不超過代價。賣方及受託人就所有稅務相關申索、所有非稅務相關申索(任何彌償申索除外)，以及買賣協議下的所有彌償申索的責任上限分別為代價10,000,000英鎊及250,000英鎊。此外，賣方及受託人不就不超過50,000英鎊的任何單一申索(不包括任何彌償或稅務相關申索)或任何申索(不包括任何彌償或稅務相關申索)承擔責任，除非及直至賣方及受託人就所有申索(不包括所有彌償或稅務相關申索)的責任總額超過100,000英鎊，在此情況下，賣方及受託人應對整筆金額承擔責任。

除非買方於以下日期作出通知，否則賣方及受託人不對任何保證、彌償或稅務契約申索承擔責任：(a) (就基本保證)於完成日期第五週年前；(b) (就稅務相關申索)於完成日期第七週年前；或(c) (就所有其他保證或彌償申索)完成日期後18個月當日前。

**終止** : 如出現以下情況，買方或賣方可於完成前終止買賣協議：(i) 如未有遵守完成責任；或(ii) 如先決條件未有於二零二五年三月三十一日(或賣方及買方協定的有關較後日期)結束前達成。

如任何監管機構就目標公司的任何重大違規行為發出任何通知、罰款或其他制裁或展開任何調查，而該重大違規行為會對目標公司造成重大不利影響，則買方可於完成前終止買賣協議。

於終止後，買賣協議將不再有效，惟有關保密、公告及其他一般事項的若干條文則仍對所有訂約方具約束力。

## II. 有關訂約方的資料

春泉產業信託為根據證券及期貨條例第104條認可的集體投資計劃，屬於單位信託的房地產投資信託基金，須遵守不時適用的條文，其基金單位於聯交所上市。春泉產業信託目前的組合由位於北京的華貿物業、廣東省惠州的華貿天地，以及英國的目標物業組成。春泉產業信託由管理人管理，而管理人為一家於香港註冊成立的公司，唯一目的是管理春泉產業信託。於本公告日期，管理人由Mercuria Holdings Co., Ltd. 擁有80.4%的股權，其為於東京證券交易所上市的投資控股公司(股份代號：7347)。

賣方為一家根據澤西法律註冊成立的私人有限公司，並為春泉產業信託的一家全資附屬公司。賣方目前除持有目標公司(而目標公司持有目標物業)外，並無從事任何業務。

目標公司為一家根據澤西法律註冊成立的私人有限公司，並為春泉產業信託的一家全資附屬公司。目標公司目前除持有目標物業外，並無從事任何業務。

買方為一家根據英格蘭及威爾斯法律註冊成立的私人有限公司，並為伊藤忠商事株式會社的一家間接全資附屬公司。買方目前從事持有及管理投資物業(完成後將會包括持有目標公司)的業務。買方擔保人為一家根據英格蘭及威爾斯法律註冊成立

的私人有限公司，並為伊藤忠商事株式會社的一家全資附屬公司。買方擔保人的主要業務為輪胎分銷及汽車維修。伊藤忠商事株式會社為一家全球貿易公司，目前於東京證券交易所上市。於二零二四年，伊藤忠商事株式會社於財富全球500中排名第108。其貿易業務及投資遍佈全球65個國家及地區，涉獵紡織、機械、金屬、礦產、能源、化工、食品、資訊及通訊技術、生活資材、保險、物流服務、建築、不動產及金融。根據伊藤忠商事株式會社的公開披露資料，該公司於二零二四年九月三十日的總資產為143,889億日圓。根據於本公告日期得到的公開搜尋資料，伊藤忠商事株式會社持有Mercuria Holdings Co., Ltd. 11.28%權益。

受託人為德意志信託(香港)有限公司。受託人為一家於香港註冊成立的公司，並根據受託人條例第77條註冊為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人具備資格擔任根據證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃的受託人。受託人具有受信責任，為單位持有人利益於信託中持有春泉產業信託的資產，並監督管理人的活動，以遵守春泉產業信託的相關章程文件，以及適用於春泉產業信託的相關監管規定。受託人為德意志銀行的間接全資附屬公司。

### III. 目標公司的財務資料

根據目標公司的經審核財務資料，目標公司於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度的總收益及虧損淨額如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日止 財政年度(經審核) (英鎊)	截至二零二三年 十二月三十一日止 財政年度(經審核) (英鎊)
總收益	4,441,612	4,816,044
除稅前虧損淨額	(2,621,255) <sup>(1)</sup>	(4,585,218) <sup>(1)</sup>
除稅後虧損淨額	(2,465,944)	(5,091,535)

附註：

- (1) 目標公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的除稅前虧損淨額主要來自投資物業的公允價值虧損分別3,544,000英鎊及3,882,000英鎊。



根據目標公司的經審核財務資料，目標公司於二零二二年及二零二三年十二月三十一日的總資產及資產淨值如下：

	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) (英鎊)	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) (英鎊)
總資產	80,348,948	75,231,772
資產淨值	11,801,359	6,109,824

#### IV. 費用及開支

於完成時，根據信託契約，管理人將有權收取出售費用132,000英鎊(相等於約1,296,000港元)(「出售費用」)，相等於代價的0.5%。根據信託契約，管理人可選擇以現金形式或基金單位形式或部分以現金及部分以基金單位形式收取出售費用。管理人選擇以現金形式收取出售費用。

此外，根據信託契約，受託人有權就受託人於春泉產業信託日常業務營運(包括收購或出售物業)的正常過程中執行的特殊職責或受託人正常職責範圍以外的職責收取額外費用。受託人已與管理人達成協議，其將根據受託人就出售事項所承擔的職責所產生的時間及成本，向春泉產業信託收取一次性額外費用，預期該項額外費用為100,000港元，並以現金支付(「受託人額外費用」)。

#### V. 出售事項的財務影響

管理人確認，於本公告日期，自編製本集團最近期刊發的經審核賬目當日起，本集團的財務或買賣狀況並無任何重大不利變動。管理人亦預期出售事項與本集團於二零二四年六月三十日的財務狀況(如二零二四年中期報告所披露)相比，不會對本集團的財務狀況構成任何重大不利影響。

## 對資本負債比率的影響

如二零二四年中期報告所披露，春泉產業信託於二零二四年六月三十日的資本負債比率約為40.6%。假設所得款項將用作春泉產業信託的一般營運資金，預期春泉產業信託的資本負債比率將於緊隨完成後下降至約38.5%。

## 出售事項的預期收益

於完成時，預期出售事項將產生除稅後收益（「預期收益」）約0.23百萬英鎊（相當於約人民幣2.16百萬元），該收益乃根據協定溢價1,189,577英鎊（相當於約人民幣10.91百萬元）減以下各項計算得出：(i) 於二零二四年十二月三十一日目標公司產生的相關累計匯兌虧損0.18百萬英鎊（相當於約人民幣1.62百萬元）（將重新分類至綜合收益表（摘錄自綜合未經審核管理賬目））；及(ii) 估計開支0.78百萬英鎊（相當於約人民幣7.13百萬元）。

根據目標公司的現有資料，除目標公司截至預期完成日期的正常經營業績外，將不會對預期收益產生其他重大影響。

根據收購守則規則10，披露預期收益構成溢利預測，獨立財務顧問及獨立核數師須根據收購守則規則10.4作出報告。有關獨立核數師及獨立財務顧問就預期收益發出的函件，請參閱通函附錄一。

## 備考每個基金單位分派（每個基金單位分派）

出售事項對截至二零二三年十二月三十一日止財政年度每個基金單位分派的備考財務影響（猶如出售事項已於二零二三年一月一日完成）如下：

	出售事項前	出售事項後
物業收入淨額（人民幣千元）	543,262 <sup>(1)</sup>	501,384
可供分派收入總額（人民幣千元）	252,140 <sup>(1)</sup>	250,834 <sup>(2)</sup>
已發行基金單位（千個）	1,440,497,110 <sup>(1)</sup>	1,439,349,605 <sup>(3)</sup>
每個基金單位分派（港仙）	19.0 <sup>(1)</sup>	18.9 <sup>(4)</sup>

附註：

- (1) 根據春泉產業信託截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合分派聲明。
- (2) 本集團(不包括目標公司)的財務表現乃根據：(a)截至二零二三年十二月三十一日止年度春泉產業信託的經審核綜合財務資料及截至二零二三年十二月三十一日止年度目標公司的經審核財務資料；(b)假設出售事項於二零二三年一月一日完成；及(c)假設所得款項淨額將以銀行定期存款產生每年3%的利息收入。

就本集團(不包括目標公司)而言的可供分派收入總額乃根據信託契約及本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報釐定，即截至二零二三年十二月三十一日止年度單位持有人應佔與單位持有人進行交易前的綜合溢利，並就投資物業的公允價值及使用權資產的收益、有關投資物業公允價值收益及其他稅項減免的遞延稅項、未變現匯兌收益、以基金單位取代現金結算的管理人費用開支、衍生金融工具的公允價值收益、銀行借款交易成本攤銷、出售投資物業的收益及單位持有人應佔折舊作出調整。

- (3) 指倘出售事項於二零二三年一月一日完成，1,440,497,110個基金單位(即於二零二三年十二月三十一日已發行基金單位數目)減約1,147,505個基金單位將不會發行予管理人以結算截至二零二三年十二月三十一日止年度的管理人費用。
- (4) 出售事項後的每個基金單位分派乃根據97.5%可供分派收入總額(附註2)及已發行基金單位數目(附註3)計算。每個基金單位分派所採納的匯率為1港元=人民幣0.9011元(即中國人民銀行公佈的截至二零二三年十二月三十一日止年度月末匯率中間價的平均值)。

### 備考單位持有人應佔每個基金單位資產淨值

倘出售事項於二零二三年十二月三十一日完成，出售事項於二零二三年十二月三十一日對單位持有人應佔每個基金單位資產淨值的備考財務影響如下：

	出售事項前	出售事項後
單位持有人應佔資產淨值 (人民幣千元)	6,130,660 <sup>(1)</sup>	6,141,893 <sup>(2)</sup>
已發行基金單位(千個)	1,440,497,110 <sup>(1)</sup>	1,440,497,110 <sup>(3)</sup>
單位持有人應佔資產淨值(港元)	4.70 <sup>(4)</sup>	4.71 <sup>(5)</sup>

附註：

- (1) 春泉產業信託於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
- (2) 本集團(不包括目標公司)的財務狀況乃根據：(a)春泉產業信託於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務報表及目標公司於二零二三年十二月三十一日的經審核財務資料；及(b)假設出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成。
- (3) 即於二零二三年十二月三十一日已發行基金單位數目。
- (4) 出售事項前單位持有人應佔每個基金單位資產淨值乃根據單位持有人應佔資產淨值(附註1)及已發行基金單位數目(附註3)計算。單位持有人應佔每個基金單位資產淨值所採納的匯率為1港元=人民幣0.9062元(即中國人民銀行公佈於二零二三年十二月三十一日的中間價)。
- (5) 出售事項前單位持有人應佔每個基金單位資產淨值乃根據單位持有人應佔資產淨值(附註2)及已發行基金單位數目(附註3)計算。單位持有人應佔每個基金單位資產淨值所採納的匯率為1港元=人民幣0.9062元(即中國人民銀行公佈於二零二三年十二月三十一日的中間價)。

單位持有人應注意，出售事項的財務影響乃按備考基準計算，並受上述假設規限。因此，該等財務影響並不構成溢利預測，亦不代表出售事項完成後春泉產業信託的實際財務狀況。

## VI. 所得款項用途

預期出售事項的所得款項(扣除開支後，分別約為25.61百萬英鎊(分別相當於約人民幣234.90百萬元及約251.55百萬港元))將主要用作春泉產業信託的一般營運資金，以及其他資本管理機會或符合春泉產業信託策略目標的投資機會(如有)。

信託契約並無規定管理人須向單位持有人分派出售事項的已變現收益。

## VII. 出售事項的原因及裨益

管理人相信，基於以下原因及裨益，出售事項符合春泉產業信託及其單位持有人的整體最佳利益：

### *策略重心再次轉向核心市場*

出售事項反映春泉產業信託透過剝離非核心資產及集中投資於中國內地的商業房地產以精簡其投資組合的策略性行動。繼二零一七年收購目標物業後，春泉產業信託透過其後於二零二二年收購華貿天地的68%權益，顯示其策略重點集中於中國的商業房地產市場。於二零二四年六月三十日，目標物業現佔春泉產業信託投資組合估值的一小部分(為5.4%)。通過剝離於英國的投資，春泉產業信託策略性地鞏固其對中國商業房地產市場的專注，確保投資組合更為協調，同時透過其現有的投資組合的管理，把握已建立營運專長及具備良好往績記錄市場上的投資機遇。

### *通過降低資本負債比率提高財務靈活性*

預期出售事項將令春泉產業信託於二零二四年六月三十日的資本負債比率由40.6%降低至38.5%，從而降低整體槓桿比率，同時提高財務靈活性。由於目標公司的資產負債水平高於春泉產業信託的整體資產負債水平，此次出售為春泉產業信託為實現更均衡、更穩健的資本結構而採取的積極措施。較低的資本負債比率使春泉產業信託能更有效地管理利率風險，同時為未來的資金需求(包括收購、資產增強或其他策略性措施)提供靈活性。

## 精簡營運及資源優化

出售事項使春泉產業信託得以鞏固其營運重心並精簡組織架構。儘管目標物業的三重淨租賃安排對日常營運管理的要求極低，惟跨境投資組合仍需要全面管治基礎設施。這包括英國特定的法律合規、稅務報告、融資安排及專門的專業服務供應商。對於規模相對較小的英國投資組合而言，消除這些特定區域的要求，可讓管理人將其資源完全集中於春泉產業信託的核心中國投資組合，其已建立的關係、市場專業知識及實際資產管理能力可推動更大的價值創造。

## VIII. 監管影響

### 房地產投資信託基金守則及上市規則

由於就出售事項的一個或多個適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，根據買賣協議進行的出售事項構成春泉產業信託的須予披露交易，並根據房地產投資信託基金守則第10.10B條及上市規則第14章（根據房地產投資信託基金守則第2.26條作出適當修改）須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及單位持有人批准規定。

### 收購守則

基於清洗通函中披露的原因，管理人（以其個人身份）已根據收購守則規則26豁免註釋1申請並隨後從執行人員獲得清洗豁免。於二零二四年八月九日舉行的春泉產業信託特別大會上，獨立單位持有人批准的清洗交易，已於二零二四年八月十六日透過發行標的二零二四年管理人費用基金單位而完成。

儘管清洗交易已完成，根據收購守則規則25，任何在清洗交易結束後六個月內與單位持有人達成的安排，如該安排包含無法擴展至所有單位持有人的優惠條件，則被視為「特別交易」。鑑於買方及單位持有人伊藤忠商事（香港）有限公司均為伊藤忠商事株式會社的附屬公司，且買賣協議於二零二四年八月十六日起六個月內訂立，根據收購守則規則25，出售事項被視為「特別交易」，須獲得執行人員的同意。

倘執行人員授出同意，則須遵守以下條件：(a)獨立財務顧問公開表示出售事項的條款屬公平合理；及(b)出售事項獲50%以上出席特別大會並於會上以表決方式投票的獨立單位持有人投票(不論親身或委派代表)批准。

倘出售事項未獲獨立單位持有人於特別大會上批准或未取得執行人員同意，則買賣協議項下的先決條件將不會達成，而出售事項亦不會完成。

## **IX. 意見及推薦意見**

### **董事**

董事(包括獨立非執行董事)考慮到管理人在房地產投資信託基金守則及信託契約下的職責後，認為出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)：(a)按公平合理的條款進行；(b)符合春泉產業信託的投資目標及策略，並遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；及(c)符合春泉產業信託、獨立單位持有人及單位持有人的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立單位持有人在特別大會上投票贊成出售事項。

### **將不會組成獨立董事會委員會**

根據「VIII. 監管影響－收購守則」一節所述的原因，出售事項被視為屬收購守則規則25項下的「特別交易」，因其於清洗交易(即於二零二四年八月十六日發行標的二零二四年管理人費用基金單位)完成後六個月內與單位持有人作出的安排。誠如清洗通函中所披露，由於標的二零二四年管理人費用基金單位已發行予管理人，而管理人將以其個人身份收取這些基金單位，所有董事(包括獨立非執行董事)均被視為對清洗交易有直接或間接的利益。因此，根據收購守則規則2.8，並無組成獨立董事會委員會以就清洗交易向獨立單位持有人提供意見。

由於根據收購守則規則2.8，在清洗交易及清洗豁免的情況下，出售事項被視為「特別交易」，因此亦不可能組成獨立董事會委員會，而且已委任獨立財務顧問代表獨立單位持有人的利益，就出售事項向獨立單位持有人提供意見。

## 獨立財務顧問

浩德融資有限公司已根據收購守則規則2.1獲委任為獨立財務顧問，向獨立單位持有人及受託人就(其中包括)出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)是否按公平合理的條款並符合獨立單位持有人的利益進行，以及就出售事項的投票提供意見。獨立財務顧問的意見函件載於通函的「獨立財務顧問函件」。

## 受託人

根據及僅依賴：(a) 管理人所提供的資料及保證；(b) 董事會的意見及建議；(c) 獨立財務顧問的意見；及(d) 獨立物業估值師的意見，受託人經考慮其在房地產投資信託基金守則及信託契約所載的責任後：

- (a) 不反對出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)；
- (b) 認為出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)符合春泉產業信託的投資政策及遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；及
- (c) 認為出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)對單位持有人而言屬公平合理。

出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)須經獨立單位持有人批准。受託人的意見僅就符合房地產投資信託基金守則第10.5條及第10.10(o)條的目的而提供，不應當作受託人對出售事項的裨益作出的推薦意見或陳述。除為履行受託人在信託契約及房地產投資信託基金守則所載的受信責任外，其並無對出售事項的裨益或影響，或本公告作出或披露的任何聲明或資料作出任何評估。因此，受託人敦促所有單位持有人(包括對出售事項的裨益或影響有任何疑問者)應考慮獨立財務顧問及獨立物業估值師向其提出的意見，並自行尋求額外財務或其他專業意見。



## X. 一般事項

一份載有(其中包括)：(i) 出售春泉產業信託於英國的商業物業的詳情；及(ii) 獨立財務顧問就出售事項致獨立單位持有人及受託人的意見函件的通函，將於二零二五年二月十九日寄發予單位持有人。

特別大會將於二零二五年三月十日(星期一)下午四時正假座香港夏慤道18號海富中心一座2401-2室舉行，以考慮及批准(其中包括)出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)。

管理人將以普通決議案方式尋求獨立單位持有人批准出售事項。有關特別大會決議案全文，請參閱特別大會通告。

為釐定有資格在特別大會上投票的單位持有人，單位持有人登記名冊將於二零二五年三月五日(星期三)至二零二五年三月十日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理登記。為符合資格於特別大會上投票，所有基金單位證書連同已正式填妥的過戶表格，必須於二零二五年三月四日(星期二)下午四時三十分前送呈基金單位登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理登記手續。

將根據適用的監管規定，於必要或適當時就(其中包括)(i) 特別大會的投票結果；及(ii) 完成出售事項刊發進一步公告。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4條作出。

單位持有人及投資者於買賣春泉產業信託證券時務請審慎行事。

## XI. 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「二零二四年中期報告」 指 春泉產業信託於二零二四年八月二十九日刊發的截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告

「協定溢價」 指 具有本公告第I節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義

「評估價值」	指	經獨立物業估值師評估的目標物業於二零二四年十二月三十一日的價值，即71,154,000英鎊
「基本費用」	指	根據信託契約第11.1.1條的規定，應付予管理人每年存託財產金額0.4%的基本費用
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	Anglo-Dutch Property (UK) Holding Limited，一家根據英格蘭及威爾斯法律註冊成立的私人有限公司，其最終實益擁有人為伊藤忠商事株式會社
「買方擔保人」	指	European Tyre Enterprise Limited，一家根據英格蘭及威爾斯法律註冊成立的私人有限公司，其最終實益擁有人為伊藤忠商事株式會社
「華貿物業」	指	位於中國北京朝陽區建國路79號及81號的房地產物業，其包括中國北京華貿中心一座寫字樓的所有辦公樓層(包括第4層至28層及第16層的設備及緊急避難樓層(該層無可出租空間))及中國北京華貿中心二座寫字樓(包括第4層至32層及第20層的設備及緊急避難樓層(該層無可出租空間))以及位於該兩座辦公樓地庫的合共約600個停車位，由春泉產業信託全資擁有
「通函」	指	將於二零二五年二月十九日向單位持有人寄發的春泉產業信託通函
「完成」	指	完成買賣協議項下擬進行的交易
「完成日期」	指	完成進行的日期
「完成資產淨值」	指	具有本公告第I節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義

「代價」	指	股份代價及貸款代價的總額
「存託財產」	指	春泉產業信託的所有資產
「董事」	指	管理人董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售目標公司股份及轉讓目標股東貸款
「出售費用」	指	具有本公告第IV節「費用及開支」所賦予的涵義
「每個基金單位分派」	指	每個基金單位分派
「完成報表草稿」	指	具有本公告第I節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義
「特別大會」	指	特別大會通告所召開及所述的單位持有人特別大會
「特別大會通告」	指	通函所載有關考慮及酌情批准出售事項的特別大會之通告
「特別大會決議案」	指	特別大會通告所載將於特別大會上提呈供獨立單位持有人批准的普通決議案，以批准(其中包括)出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)
「估計完成資產淨值」	指	具有本公告第I節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力之人士
「現有物業」	指	春泉產業信託目前持有的物業，即(a)目標物業；(b)華貿物業；及(c)華貿天地68%的權益

「預期收益」	指	具有本公告第V節「出售事項的財務影響」所賦予的涵義
「開支」	指	春泉產業信託就出售事項應付的開支約人民幣7.13百萬元，主要包括出售費用、受託人額外費用及專業服務開支
「最終完成資產淨值」	指	具有本公告第I節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義
「最終完成報表」	指	具有本公告第I節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「本集團」	指	春泉產業信託及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華貿天地」	指	位於中國廣東省惠州惠城區文昌一路9號的華貿天地物業
「華貿物業」	指	Huamao Property Holdings Ltd.，一間根據開曼群島法律註冊的豁免有限責任公司，亦為春泉產業信託的主要單位持有人
「獨立核數師」	指	羅兵咸永道會計師事務所，春泉產業信託的獨立核數師
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，一間可從事證券及期貨條例下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立單位持有人及受託人提供意見

「獨立物業估值師」	指	萊坊測量師行有限公司，為春泉產業信託的主要估值師
「獨立單位持有人」	指	單位持有人，惟(i)管理人(以其個人身份)；(ii)管理人推定一致行動集團的其他成員；(iii)買方及其緊密聯繫人(包括伊藤忠商事株式會社及伊藤忠商事(香港)有限公司)；及(iv)參與或於出售事項擁有權益的任何其他單位持有人除外
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「該等租賃」	指	目標物業依據的長期租賃，各為一項「租賃」
「承租人」	指	Kwik-Fit (GB) Limited，伊藤忠商事株式會社的間接全資附屬公司，並為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款代價」	指	具有本公告第I節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義
「管理人」	指	春泉資產管理有限公司(為及代表春泉產業信託並以其管理人身份行事)，一間根據香港法例註冊成立的公司
「管理人一致行動集團」	指	於本公告日期由管理人、RCA Fund 01, L.P.、Artemis Asset Management Co., Ltd.及六名董事(即Toshihiro Toyoshima、梁國豪、Hideya Ishino、馬世民、邱立平及林耀堅)組成
「管理人推定一致行動集團」	指	管理人及收購守則定義下與其一致行動的人士(推定及事實)，包括華貿物業(根據收購守則中「一致行動」定義的第(1)類，華貿物業被推定為與管理人一致行動)

「資產淨值」	指	資產淨值
「普通決議案」	指	獲該等出席並有權於特別大會投票的單位持有人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持有已發行基金單位不少於10%的單位持有人
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本公告而言不包括香港、台灣及澳門
「參考資產淨值」	指	具有本公告第I節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義
「單位持有人登記名冊」	指	春泉產業信託單位持有人登記名冊
「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，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「人民幣」	指	人民幣，中國的官方貨幣
「買賣協議」	指	賣方、買方、買方擔保人及受託人(作為賣方擔保人)就買賣目標公司股份所訂立日期為二零二五年二月十八日的購股協議
「賣方」	指	RUK01 Limited，一家根據澤西法律註冊成立的私人有限公司，為一家特殊目的公司，並為春泉產業信託的全資附屬公司
「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	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改

「股份代價」	指	具有本公告第I節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義
「春泉產業信託」	指	春泉產業信託，一個以單位信託形式組成的集體投資計劃，已根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可，並受不時的適用條件規限
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的二零二四年 管理人費用基金單位」	指	於二零二四年八月十六日向管理人發行的5,447,302個基金單位，以結付二零二四年四月一日至二零二四年六月三十日期間的基本費用的80%，此導致管理人一致行動集團首次超過30%的總基金單位持有量
「附屬公司」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「目標公司」	指	Hawkeye Properties 501 Limited，一家根據澤西法律註冊成立的公司，為目標物業的完全法律及實益擁有人及註冊擁有人
「目標公司股份」	指	目標公司兩股已發行股份，即目標公司已發行股本的全部金額
「目標物業」	指	由目標公司擁有，英國83項商業物業，詳情載於本公告第I節「出售事項－目標物業」，而各為一項「目標物業」

「目標股東貸款」	指	目標公司積欠賣方的所有貸款及其他款項(不論為本金、利息或其他)，賣方及買方協定於二零二四年十二月三十一日的金額為 19,413,831 英鎊
「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，經不時修訂、補充及／或以其他方式修改
「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
「受託人額外費用」	指	具有本公告第IV節「費用及開支」所賦予的涵義
「基金單位」	指	春泉產業信託中一個無分割基金單位
「基金單位登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，其身份為春泉產業信託之基金單位登記處
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「單位持有人」	指	基金單位持有人
「清洗通函」	指	春泉產業信託日期為二零二四年七月二十三日的通函，內容有關(其中包括)發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免
「清洗交易」	指	因獨立單位持有人於二零二四年八月九日舉行的春泉產業信託特別大會批准，而於二零二四年八月十六日發行標的二零二四年管理人費用基金單位



「清洗豁免」 指 執行人員於二零二四年八月九日根據收購守則規則26豁免註釋1授出的清洗豁免，豁免管理人就管理人一致行動集團因管理人收取標的二零二四年管理人費用基金單位(即將導致管理人一致行動集團首次超過30%的總基金單位持有量的基金單位)而須就尚未擁有或同意收購春泉產業信託的所有已發行基金單位及其他證券(如有)提出全面要約

「%」 指 百分比

就本公告而言，除另有指明外，

- (1) 英鎊兌人民幣乃按1.00英鎊兌人民幣9.1726元之概約匯率(指彭博所報於二零二五年二月十七日的收市匯率)換算；
- (2) 英鎊兌港元乃按1.00英鎊兌9.8230港元之概約匯率(指彭博所報於二零二五年二月十七日的收市匯率)換算；及
- (3) 人民幣兌港元乃按1.00港元兌人民幣0.9211元之概約匯率換算，指中國人民銀行所公佈於二零二五年二月十七日之中間價。

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**

香港，二零二五年二月十九日

於本公告日期，管理人之董事為Toshihiro Toyoshima(主席兼非執行董事)；梁國豪(行政總裁兼執行董事)及鍾偉輝(執行董事兼財務總監)；Hideya Ishino(非執行董事)；及馬世民、林耀堅、邱立平及童書盟(均為獨立非執行董事)。

管理人及董事共同及個別就本公告所載資料之準確性承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後就其所深知，於本公告中所表達之意見乃經過謹慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告中所作的任何陳述具誤導成分。