

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任何證券的邀請或要約。

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

(1) 發行標的二零二四年管理人費用基金單位
及

(2) 申請清洗豁免

管理人之財務顧問

TRINITY

Trinity Corporate Finance Limited

發行標的二零二四年管理人費用基金單位

根據信託契約，管理人(以個人身份)有權就其提供的服務收取管理人費用，其中包括每年存託財產金額的0.4%作為基本費用，以及每年淨物業收入(於作出若干扣減前)3.0%作為可變費用(以基金單位及/或現金形式支付)。管理人費用由春泉產業信託按季度支付。自春泉產業信託於二零一三年上市以來，除二零一七年至二零一九年外，管理人選擇基本費用以現金形式支付(佔20%)及以基金單位形式支付(佔80%)，而可變費用全部以現金形式支付。從二零一七年至二零一九年，管理人選擇以基金單位形式收取全部基本費用，以現金形式收取全部可變費用。

二零二三年十二月十三日，管理人宣佈選擇繼續以基金單位的形式收取截至二零二四年十二月三十一日止年度基本費用的80%，並以現金形式收取餘下20%的基本費用以及其全部可變費用。二零二四年管理人費用基金單位的第一批次，包括5,579,416個基金單位，已於二零二四年四月三十日發行，以支付二零二四年一月一日至二零二四年三月三十一日期間應付基本費用的80%。

於本公告日期，(i)管理人推定一致行動集團共同持有全部已發行基金單位約54.61%的權益；及(ii)管理人一致行動集團(包括除Huamao Property以外的管理人推定一致行動集團成員以及與Huamao Property一致行動的人士)共同持有全部已發行基金單位約29.77%的權益。預計發行二零二四年管理人費用基金單位的進一步批次之一(即標的二零二四年管理人費用批次)將導致管理人一致行動集團達到收購守則規則26規定的強制要約門檻，根據信託契約第11.1.1.4條，標的二零二四年管理人費用批次的超出部分將以現金形式支付，而不是以管理人費用基金單位支付。

由於管理人認為以管理人費用基金單位形式支付管理人費用所節省的現金對維持單位持有人穩定分派至關重要，管理人將尋求獨立單位持有人批准，以房地產投資信託基金守則第12.2條及信託契約第7.1.7條下的特別批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位。

根據本公告第二節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」下「(i)情況(1)一說明性批次基金單位」的列表所載的資料及假設，標的二零二四年管理人費用批次與二零二四年八月的二零二四年第二季費用發行日期就二零二四年第二季應付管理人費用而將予發行的二零二四年管理人費用基金單位有關，僅供說明之用。然而，單位持有人應注意，於各發行日期將予發行的二零二四年管理人費用基金單位數目，以及將達到收購守則下強制要約門檻的日期將取決於(其中包括)存託財產的價值、市價以及相關時間適用的港元兌人民幣匯率，因此可能與本公告所載的數字及日期有別。因此，概不保證緊隨二零二四年第二季費用發行日期發行二零二四年管理人費用基金單位後，管理人一致行動集團將達到收購守則下強制要約門檻。倘於二零二四年第二季費用發行日期(或二零二四年第三季費用發行

日期)未能達到該門檻，則清洗豁免將適用於隨後在下一個發行日期發行的二零二四年管理人費用基金單位，而管理人將刊發公告，向單位持有人提供以下最新資料：(i) 管理人一致行動集團及管理人推定一致行動集團的最新單位持有量；及(ii) 發行標的二零二四年管理人費用基金單位對春泉產業信託基金單位持有架構的影響說明。

申請清洗豁免

管理人(以其個人身份)亦已根據收購守則規則26豁免註釋1，向執行人員申請清洗豁免，以免因管理人收取二零二四年管理人費用基金單位批次(此批次為標的二零二四年管理人費用基金單位)導致管理人一致行動集團在任何發行日期首次超過30%的總基金單位持有量，而使管理人一致行動集團需對春泉產業信託所有已發行基金單位及其他尚未由管理人一致行動集團擁有或同意收購的證券(如有)提出全面要約。

受清洗豁免所規限的標的二零二四年管理人費用基金單位最高數目為6,469,200個基金單位(即最高標的二零二四年管理人費用基金單位，由管理人認為對應對物業及資本市場情況的變化而言屬必要，而對說明性批次基金單位應用20%的緩衝來釐定)。任何未能以發行最高標的二零二四年管理人費用基金單位悉數結付的有關期間應付基本費用剩餘金額，將會以現金結付。

如清洗豁免獲得執行人員授出，清洗豁免將須(其中包括)獲得獨立單位持有人批准後，方告作實。如本公告第二節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」的「(ii)情況(2) — 管理人一致行動集團及管理人推定一致行動集團的最高基金單位持有量」的列表中所示，並基於其所載的假設，管理人推定一致行動集團及管理人一致行動集團於緊隨有關發行後於春泉產業信託的最高總基金單位持有量將分別為54.96%及30.31%。倘上述收購守則規定的30%門檻僅於二零二四年第四季費用發行日期方被超越，則該最高基金單位持有量將會相同。

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) 發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免的詳情；及(ii) 獨立財務顧問就發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免致獨立單位持有人及受託人的意見函件的通函，將於二零二四年七月二十三日寄發予單位持有人。

特別大會將於二零二四年八月九日(星期五)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)發行標的二零二四年度管理人費用基金單位及清洗豁免。

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二零二四年八月六日(星期二)至二零二四年八月九日(星期五)(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，必須於二零二四年八月五日(星期一)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。

一、以基金單位支付部分管理人費用

背景

根據信託契約，管理人(以個人身份)有權就其提供的服務收取管理人費用，其中包括每年存託財產金額的0.4%作為基本費用，以及每年淨物業收入(於作出若干扣減前)3.0%作為可變費用(以基金單位及/或現金形式支付)。管理人費用由春泉產業信託按季度支付。

根據信託契約，管理人有權每年向受託人發出書面通知並向單位持有人發出公告，選擇全部以現金形式、全部以基金單位形式或部分以現金、部分以基金單位形式支付基本費用及可變費用。有關選擇不可撤銷，且必須在每年一月十五日或之前作出，截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的有關選擇已於二零二三年十二月十三日作出。

根據信託契約，為支付管理人費用而將予發行的管理人費用基金單位數量乃通過將以基金單位形式結付的管理人費用的相關金額除以市價來釐定，惟須符合若干條件。其中一個條件是，如果因此而達到收購守則規定的任何觸發強制要約的臨界值，則管理人費用的超額部分應以現金而非基金單位的形式支付。

過去發行的管理人費用基金單位

自春泉產業信託於二零一三年上市以來，除二零一三年至二零一四年及二零一七年至二零一九年外，管理人每年選擇基本費用以現金形式支付(佔20%)及以基金單位形式支付(佔80%)，並可變費用全部以現金形式支付。從二零一三年至二零一四年，管理人選擇以基金單位形式收取80%基本費用及可變費用，以現金形式收取20%基本費用及可變費用。從二零一七年至二零一九年，管理人選擇以基金單位形式收取全部基本費用，以現金形式收取全部可變費用。

二零二四年管理人費用基金單位

二零二三年十二月十三日，管理人宣佈選擇繼續以基金單位的形式收取截至二零二四年十二月三十一日止年度基本費用的80%，並以現金形式收取餘下20%的基本費用以及其全部可變費用(「二零二四年選擇」)。

二零二四年管理人費用基金單位的第一批次，包括5,579,416個基金單位，已於二零二四年四月三十日發行，以支付二零二四年一月一日至二零二四年三月三十一日期間應付基本費用的80%。根據過往財政年度發行的管理人費用基金單位，預計二零二四年管理人費用基金單位的剩餘部分將於上一個財政季度結束後分三個批次於二零二四年八月、二零二四年十月及二零二五年三月發行。

於本公告日期，(i)管理人推定一致行動集團共同持有791,884,729個基金單位的權益，佔全部已發行基金單位約54.61%；及(ii)管理人一致行動集團(包括除Huamao Property以外的管理人推定一致行動集團成員以及與Huamao Property一致行動的人士)共同持有431,696,309個基金單位的權益，佔全部已發行基金單位約29.77%。預計發行二零二四年管理人費用基金單位的進一步批次之一(即標的二零二四年管理人費用批次)將導致管理人一致行動集團達到收購守則規則26規定的強制要約門檻，如上文所述，根據信託契約，標的二零二四年管理人費用批次的超出部分將以現金形式支付，而不是以管理人費用基金單位支付。有關達到收購守則強制要約門檻的詳情，請參閱第五節「監管影響－收購守則及申請清洗豁免」。根據本公告第二節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」下「(i)情況(1)－說明性批次基金單位」的列表所載的資料及假設，標的二零二四年管理人費用批次與二零二四年八月的二零二四年第二季費用發行日期就二零二四年第二季應付管理人費用而將予發行的二零二四年管理人費用基金單位有關，僅供說明之用。然而，單位持有人應注

意，於各發行日期將予發行的二零二四年管理人費用基金單位數目，以及將達到收購守則下強制要約門檻的日期將取決於(其中包括)存託財產的價值、市價以及相關時間適用的港元兌人民幣匯率，因此，上述將予發行的二零二四年管理人費用基金單位數目以及達到收購守則下強制要約門檻的日期，可能與本公告所載的數字及日期有別。因此，概不保證緊隨二零二四年第二季費用發行日期發行二零二四年管理人費用基金單位後，管理人一致行動集團將達到收購守則下強制要約門檻。倘於二零二四年第二季費用發行日期(或二零二四年第三季費用發行日期)未能達到該門檻，則清洗豁免將適用於隨後在下一個發行日期發行的二零二四年管理人費用基金單位，而管理人將刊發公告，向單位持有人提供以下最新資料：(i) 管理人一致行動集團及管理人推定一致行動集團的最新單位持有量；及(ii) 發行標的二零二四年管理人費用基金單位對春泉產業信託基金單位持有架構的影響說明。

管理人認為，繼續以基金單位形式收取大部分管理人費用(即基本費用的80%)的長期政策，符合春泉產業信託單位持有人的利益，因為節省的現金將增加支付予單位持有人的分派，因此，建議尋求單位持有人以特別大會決議案方式批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免。

倘特別大會決議案獲通過及清洗豁免獲授出，春泉產業信託將發行標的二零二四年管理人費用基金單位(惟受最高標的二零二四年管理人費用基金單位規限)以支付相關期間應付基本費用的80%，並豁免管理人因收取標的二零二四年管理人費用基金單位而對尚未由管理人一致行動集團擁有或同意收購的春泉產業信託所有已發行基金單位及其他證券(如有)提出全面要約建議的責任。標的二零二四年管理人費用基金單位的持有人將有權獲得春泉產業信託在相關發行日期或之後宣派及支付的所有分派。

如果根據標的二零二四年管理人費用批次發行的基金單位數量將超過最高標的二零二四年管理人費用基金單位(即6,469,200個基金單位，由管理人認為對應對物業及資本市場情況的變化而言屬必要，而對說明性批次基金單位應用20%的緩衝來釐定)，則超出的基金單位將不會發行，與此等超出的基金單位相應的基本費用將以現金結付。如下文第二節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」的「(ii) 情況

(2) — 管理人一致行動集團及管理人推定一致行動集團的最高基金單位持股量」的列表中所示，並基於其所載的假設，管理人推定一致行動集團及管理人一致行動集團於緊隨有關發行後於春泉產業信託的最高總基金單位持有量將分別為54.96%及30.31%。倘上述收購守則規定的30%門檻僅於二零二四年第四季費用發行日期方被超越，則該最高基金單位持有量將會相同。

為免生疑問，倘特別大會決議案獲通過，標的二零二四年管理人費用基金單位將根據信託契約第7.1.7條其項下獨立單位持有人授予的特定批准發行，而非根據信託契約第11.1.1條二零二四年選擇發行。發行標的二零二四年管理人費用基金單位後，其後各批次管理人費用基金單位仍須繼續符合二零二四年選擇(就二零二四年管理人費用基金單位而言)及適用的收購守則強制要約門檻，即收購守則的2%遞增條文，方可獲得清洗豁免。有關詳情，請參閱本公告第五節「監管影響－收購守則及申請清洗豁免」。

倘特別大會決議案不獲通過，或執行人員不授出清洗豁免，春泉產業信託將不會發行標的二零二四年管理人費用基金單位，而且根據信託契約第11.1.1.4條，如果達到收購守則規定觸發強制要約的任何門檻，未來的管理人費用將以現金結付。

二、對春泉產業信託基金單位持有架構的影響

(i) 情況(1) — 說明性批次基金單位

僅供說明用途而言，採用：(i)按春泉產業信託於二零二四年三月二十一日公佈的年度業績所反映的存託財產於二零二三年十二月三十一日的價值；(ii)港元兌人民幣匯率1:0.9133(即適用於本公告日期，由中國人民銀行公佈的匯率中間價)；及(iii)市價1.909港元(即緊接本公告日期前十(10)個交易日的平均收市價)，並假設該等變數於各發行日期維持不變，每批次將予發行的二零二四年管理人費用基金單位數目將約為5,391,000個基金單位(「說明性批次基金單位」)。

下表列出春泉產業信託的說明性基金單位持有結構：(a)於本公告日期；及(b)截至各發行日期，假設將予發行說明性批次基金單位，且春泉產業信託的基金單位持有結構在各發行日期之間沒有其他變化。根據此說明，標的二零二四年管理人費用基金單位將於二零二四年第二季費用發行日期發行。

	(a) 於本公告日期		(b) 於二零二四年八月 發行二零二四年第二季 管理人費用的二零二四年 管理人費用基金單位 (「二零二四年第二季 費用發行日期」)後		(b) 於二零二四年十月 發行二零二四年第三季 管理人費用的二零二四年 管理人費用基金單位 (「二零二四年第三季 費用發行日期」)後		(b) 於二零二五年三月 發行二零二四年第四季 管理人費用的二零二四年 管理人費用基金單位 (「二零二四年第四季 費用發行日期」)後	
	基金單位	%	基金單位	%	基金單位	%	基金單位	%
	管理人一致行動集團							
春泉資產管理有限公司 ⁽¹⁾	64,825,150	4.47	70,216,150	4.82	75,607,150	5.18	80,998,150	5.52
RCA Fund 01, L.P. ⁽²⁾	336,720,159	23.22	336,720,159	23.13	336,720,159	23.05	336,720,159	22.96
Artemis Asset Management								
Co., Ltd. ⁽³⁾	23,538,000	1.63	23,538,000	1.62	23,538,000	1.61	23,538,000	1.61
春泉資產管理有限公司董事 ⁽⁴⁾	6,613,000	0.45	6,613,000	0.45	6,613,000	0.45	6,613,000	0.45
<i>Toshihiro Toyoshima</i> ⁽⁵⁾	1,652,000	0.11	1,652,000	0.11	1,652,000	0.11	1,652,000	0.11
梁國豪	759,000	0.05	759,000	0.05	759,000	0.05	759,000	0.05
<i>Hideya Ishino</i>	115,000	0.01	115,000	0.01	115,000	0.01	115,000	0.01
馬世民	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09
邱立平	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09
林耀堅	1,399,000	0.10	1,399,000	0.10	1,399,000	0.10	1,399,000	0.10
管理人一致行動集團小計	431,696,309	29.77	437,087,309	30.02	442,478,309	30.29	447,869,309	30.54
Huamao Property ⁽⁶⁾	360,188,420	24.84	360,188,420	24.75	360,188,420	24.65	360,188,420	24.57
管理人推定一致行動集團小計	791,884,729	54.61	797,275,729	54.77	802,666,729	54.94	808,057,729	55.11
其他主要單位持有人								
Spirit Cayman Ltd. ⁽⁷⁾	169,552,089	11.69	169,552,089	11.65	169,552,089	11.61	169,552,089	11.56
其他單位持有人	488,780,550	33.70	488,780,550	33.58	488,780,550	33.45	488,780,550	33.33
總計	1,450,217,368	100.00	1,455,608,368	100.00	1,460,999,368	100.00	1,466,390,368	100.00

附註：

- (1) 管理人以個人身份持有基金單位。
- (2) RCA Fund 01, L.P. (「**RCA Fund**」)由Mercuria Investment Co. Ltd. (「**Mercuria Investment**」)根據管理協議進行管理。因此，Mercuria Investment可對RCA Fund及其作為單位持有人行使有關春泉產業信託事務的權利(尤其是有關須由單位持有人投票表決的事項，而RCA Fund無需棄權)施加影響。Mercuria Investment乃管理人的同系附屬公司，而兩家公司均為Mercuria Holdings的附屬公司。
- (3) Artemis Asset Management Co., Ltd. (「**Artemis**」)為ADC Fund 2013的全資附屬公司，該基金的普通合夥人為ADC International Co., Ltd. (為Mercuria Investment的全資附屬公司)。
- (4) 根據收購守則中「一致行動」定義的第(6)類推定，所列每位董事均被推定為與管理人一致行動的一方。
- (5) Toshihiro Toyoshima先生的基金單位持有量包括彼根據一項於二零二三年五月十八日的繼承安排獲得552,000個基金單位。
- (6) 其中包括：56,500,742個基金單位由Huamao Property直接持有，128,749,000個基金單位由China Orient Stable Value Fund Limited (「**China Orient**」)持有，160,626,029個基金單位由Alpha Great Global Limited (「**Alpha Great**」)持有，而14,312,649個基金單位由Jade Wave Global Limited (「**Jade Wave**」)持有。China Orient、Alpha Great及Jade Wave均由Huamao Property全資擁有。根據收購守則「一致行動」定義下的第(1)類定義，Huamao Property被推定為與管理人一致行動。
- (7) 根據PAG(作為春泉產業信託的主要單位持有人)於本公告日期最新披露的權益備案，Spirit Cayman Ltd.為SCREP VI Holdings, L.P.的附屬公司，SCREP VI Holdings, L.P.的普通合夥人為PAG的附屬公司。

(ii) 情況(2) – 管理人一致行動集團及管理人推定一致行動集團的最高基金單位持有量

下表列出春泉產業信託的說明性基金單位持有結構：(a)於本公告日期；(b)截至二零二四年第二季費用發行日期，假設在二零二四年第二季費用發行日期所發行的基金單位數目將導致管理人一致行動集團的單位持有量總額較30%門檻低一個單位；及(c)於二零二四年第三季費用發行日期，假設最高標的二零二四年管理人費用基金單位，於二零二四年第三季費用發行日期發行。

	(a) 於本公告日期		(b) 於二零二四年第二季費用發行日期，假設在有關日期所發行的基金單位數目將導致管理人一致行動集團的單位持有量總額較30%門檻低一個單位，於發行二零二四年管理人費用基金單位後		(b) 於二零二四年第三季費用發行日期，假設最高標的二零二四年管理人費用基金單位於有關日期發行，發行二零二四年管理人費用基金單位後	
	基金單位	%	基金單位	%	基金單位	%
管理人一致行動集團						
春泉資產管理有限公司 ⁽¹⁾	64,825,150	4.47	69,637,865	4.79	76,107,065	5.21
RCA Fund 01, L.P. ⁽²⁾	336,720,159	23.22	336,720,159	23.13	336,720,159	23.04
Artemis Asset Management						
Co., Ltd. ⁽³⁾	23,538,000	1.63	23,538,000	1.62	23,538,000	1.61
春泉資產管理有限公司董事 ⁽⁴⁾	6,613,000	0.45	6,613,000	0.45	6,613,000	0.45
<i>Toshihiro Toyoshima</i> ⁽⁵⁾	1,652,000	0.11	1,652,000	0.11	1,652,000	0.11
梁國豪	759,000	0.05	759,000	0.05	759,000	0.05
<i>Hideya Ishino</i>	115,000	0.01	115,000	0.01	115,000	0.01
馬世民	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09
邱立平	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09
林耀堅	1,399,000	0.10	1,399,000	0.10	1,399,000	0.10
管理人一致行動集團小計	431,696,309	29.77	436,509,024	29.99⁽⁸⁾	442,978,224	30.31⁽⁸⁾
Huamao Property ⁽⁶⁾	360,188,420	24.84	360,188,420	24.75	360,188,420	24.65
管理人推定一致行動集團小計	791,884,729	54.61	796,697,444	54.74	803,166,644	54.96⁽⁸⁾
其他主要單位持有人						
Spirit Cayman Ltd. ⁽⁷⁾	169,552,089	11.69	169,552,089	11.65	169,552,089	11.60
其他單位持有人	488,780,550	33.70	488,780,550	33.61	488,780,550	33.44
總計	1,450,217,368	100.00	1,455,030,083	100.00	1,461,499,283	100.00

附註：

- (1) 管理人以個人身份持有基金單位。
- (2) RCA Fund 01, L.P. (「**RCA Fund**」)由Mercuria Investment Co. Ltd. (「**Mercuria Investment**」)根據管理協議進行管理。因此，Mercuria Investment可對RCA Fund及其作為單位持有人行使有關春泉產業信託事務的權利(尤其是有關須由單位持有人投票表決的事項，而RCA Fund無需棄權)施加影響。Mercuria Investment乃管理人的同系附屬公司，而兩家公司均為Mercuria Holdings的附屬公司。
- (3) Artemis Asset Management Co., Ltd. (「**Artemis**」)為ADC Fund 2013的全資附屬公司，該基金的普通合夥人為ADC International Co., Ltd. (為Mercuria Investment的全資附屬公司)。
- (4) 根據收購守則中「一致行動」定義的第(6)類推定，所列每位董事均被推定為與管理人一致行動的一方。
- (5) Toshihiro Toyoshima先生的基金單位持有量包括彼根據一項於二零二三年五月十八日的繼承安排獲得552,000個基金單位。
- (6) 其中包括：56,500,742個基金單位由Huamao Property直接持有，128,749,000個基金單位由China Orient Stable Value Fund Limited (「**China Orient**」)持有，160,626,029個基金單位由Alpha Great Global Limited (「**Alpha Great**」)持有，而14,312,649個基金單位由Jade Wave Global Limited (「**Jade Wave**」)持有。China Orient、Alpha Great及Jade Wave均由Huamao Property全資擁有。根據收購守則「一致行動」定義下的第(1)類定義，Huamao Property被推定為與管理人一致行動。
- (7) 根據PAG (作為春泉產業信託的主要單位持有人)於本公告日期最新披露的權益備案，Spirit Cayman Ltd. 為SCREP VI Holdings, L.P.的附屬公司，SCREP VI Holdings, L.P.的普通合夥人為PAG的附屬公司。
- (8) 倘於二零二四年第三季費用發行日期發行二零二四年管理人費用基金單位後，管理人一致行動團體合共持有436,509,024個基金單位(佔已發行基金單位總數約29.99%)的權益，及於二零二四年第四季費用發行日期發行，合共持有6,469,200個基金單位(即最高標的二零二四年管理人費用基金單位)的權益，則管理人推定一致行動集團及管理人一致行動集團於緊隨有關發行後於春泉產業信託的最高總基金單位持有量將會相同(即上述收購守則規定的30%門檻僅於二零二四年第四季費用發行日期方被超越)。

單位持有人及公眾投資者應注意，上述基金單位持有權變動僅供說明之用，於各發行日期將予發行的二零二四年管理人費用基金單位數目將視乎(其中包括)存託財產的價值、市價及於有關時間適用的港元兌人民幣匯率而定，因此可能與上述數目不同。因此，將構成標的二零二四年管理人費用批次的二零二四年管理人費用基金單位批次，以及發行標的二零二四年管理人費用基金單位的時間，亦將取決於該等變數。

三、發行標的二零二四年管理人費用基金單位的說明性財務影響

以下有關發行標的二零二四年管理人費用基金單位對春泉產業信託每基金單位分派及單位持有人應佔每個基金單位資產淨值的說明性財務影響乃僅供說明之用。該分析基於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，並考慮了兩種情況：(1)倘單位持有人批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位並按計劃進行，及(2)特別大會決議案未獲通過，及管理人費用以現金而非基金單位支付。

在情況(1)下，若單位持有人批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位，則以二零二三年管理人費用基金單位按照截至二零二三年十二月三十一日止財政年度內實際安排的相同安排發行為假設，當中包括二零二三年管理人費用基金單位的發行價格(即信託契約所界定的當前市價)下，以全年基礎計算說明性財務影響。

在情況(2)下，若特別大會決議案未獲通過且管理人不會收取標的二零二四年管理人費用基金單位，則以二零二三年管理人費用基金單位未發行並且相等金額的管理人費用(即基本費用的80%)在截至二零二三年十二月三十一日止財政年度內以現金支付為假設下，按全年基準計算說明性財務影響。

每個基金單位分派

在標的二零二四年管理人費用基金單位的發行獲得單位持有人批准並按計劃進行的情況中，根據本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表計算，每個基金單位分派將**不會有變動**。這是因為標的二零二四年管理人費用基金單位將根據與發行二零二三年管理人費用基金單位的實際安排相同的安排發行。因此，基於本集團於二零二三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表，說明性的每個基金單位分派將與實際每個基金單位分派相同。

在假設特別大會決議案未獲通過且管理人未收取標的二零二四年管理人費用基金單位，及相等金額的管理人費用(即基本費用的80%)改以現金支付的情況下，根據本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表計算，每個基金單位分派將會**減少約14.7%**。每個基金單位分派的減少考慮到管理人費用的較高現金支出，這將減少春泉產業信託的可供分派收入總額，而已發行基金單位總數不會增加，原因為不會發行標的二零二四年管理人費用基金單位。

如下表所示，使用二零二三年管理人費用基金單位發行(如適用)作為說明，假如於截至二零二三年十二月三十一日止年度80%的基本費用是以現金而非基金單位結付，則每個基金單位分派將會減少2.8港仙。

	實際(發行 二零二三年 管理人費用 基金單位後) ⁽¹⁾	二零二三年 管理人費用 基金單位改 以現金支付)	每個基金單位 分派變動百分比 示例(假設 二零二三年 特別大會決議案 獲得單位 持有人批准的 情況示例)
可供分派總額(人民幣百萬元)	252.14	213.53 ⁽³⁾	
已發行基金單位	1,444,637,952	1,424,310,268 ⁽⁴⁾	
分派比率	97.5%	97.5%	保持不變
每個基金單位分派 (人民幣仙等值)	17.1	14.6	-14.7%
每個基金單位分派(港仙) ⁽²⁾	19.0	16.2	-14.7%

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之經審核年度業績。已發行基金單位指以下兩者之和：(i)於二零二三年十二月三十一日已發行的基金單位數目(即1,440,497,110個基金單位)；與(ii)作為支付部分二零二三年第四季管理人費用而於二零二四年三月二十五日發行的5,227,842個管理人費用基金單位，減於二零二四年一月二十九日註銷的已購回基金單位(即1,087,000個基金單位)。
- (2) 截至二零二三年十二月三十一日止年度的實際每個基金單位分派包括二零二三年中期分派及二零二三年末期分派，分別基於二零二三年中期分派所採納的匯率1港元兌人民幣0.8886元及二零二三年末期分派所採納的匯率1港元兌人民幣0.9135元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二三年中期分派期間及二零二三年末期分派期間的月末匯率中間價的平均值。
- (3) 扣除截至二零二三年十二月三十一日止年度80%基本費用後的可供分配總額，即本應支付以代替二零二三年管理人費用基金單位的現金人民幣38,611,000元。
- (4) 扣除20,327,684個二零二三年管理人費用基金單位後的基金單位數量。

單位持有人應佔每個基金單位資產淨值

在標的二零二四年管理人費用基金單位的發行獲得單位持有人批准並按計劃進行的情況中，根據本集團於二零二三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表計算，單位持有人應佔每個基金單位資產淨值將**不會有變動**。這是因為標的二零二四年管理人費用基金單位將根據與發行二零二三年管理人費用基金單位的實際安排相同的安排發行。因此，基於本集團於二零二三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表，說明性的每個基金單位資產淨值將與實際每個基金單位資產淨值相同。

在假設特別大會決議案未獲通過且管理人未收取標的二零二四年管理人費用基金單位，及相等金額的管理人費用(即基本費用的80%)改以現金支付的情況下，於二零二三年十二月三十一日，根據本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表計算，單位持有人應佔每個基金單位資產淨值將會**增加約0.79%**。此輕微增加考慮到以現金而非基金單位支付管理人費用的現金結餘較低，而已發行基金單位總數將為1,424,310,268個，減少20,327,684個。

	每個基金單位資產淨值		
	實際(發行二零二三年管理人費用基金單位後)	示例(假設二零二三年管理人費用基金單位改以現金支付)	變動百分比(若未能就特別大會決議案獲得單位持有人批准的情況示例) ⁽⁴⁾
單位持有人應佔資產淨值 (人民幣千元)	6,130,664 ⁽¹⁾	6,092,053 ⁽²⁾	
已發行基金單位	1,444,637,952	1,424,310,268 ⁽³⁾	
現有單位持有人應佔每個基金單位資產淨值(人民幣元)	4.24	4.28	+0.79%
現有單位持有人應佔每個基金單位資產淨值(港元) ⁽⁵⁾	4.68	4.72	+0.79%

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之經審核年度業績。
- (2) 截至二零二三年十二月三十一日止年度扣除80%基本費用後的單位持有人應佔資產淨值(即人民幣38,611,000元)，若二零二三年管理人費用基金單位未發行，該費用本應支付予管理人。
- (3) 扣除二零二三年管理人費用基金單位後的基金單位數目(即20,327,684個基金單位)。
- (4) 該欄中的數字採用精確數字計算，而非前數欄以四捨五入數字及之後約整至小數點後兩位數計算。
- (5) 就現有單位持有人的每個基金單位應佔資產淨值採納的匯率為1港元=人民幣0.9062元(即中國人民銀行於二零二三年十二月二十九日公佈的匯率)。該匯率與春泉產業信託截至二零二三年十二月三十一日止年度年報中用以計算單位持有人應佔資產淨值的港元匯率一致。

四、發行標的二零二四年管理人費用基金單位的原因及裨益

保留現金及維持較高的每個基金單位分派

於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，管理人選擇以基金單位形式收取合共人民幣38.6百萬元作為管理人費用。這有助春泉產業信託的可供分派收入總額維持在較高水平，從而提高單位持有人的每個基金單位分派。如上文第三節「發行標的二零二四年管理人費用基金單位的說明性財務影響」所載的分析所示，若二零二三年的管理人費用全數以現金支付，春泉產業信託的可供分派收入總額將減少至人民幣214百萬元，較實際報告的可供分派收入總額人民幣252百萬元減少了人民幣38.6百萬元。因此，如上文所述，部分管理人費用以基金單位而非現金支付有助於避免可供分派收入總額及每個基金單位分派大幅減少14.7%。

在所有其他條件相同的情況下，管理人認為以基金單位支付管理人費用對維持較高的可供分派收入總額以及因此對單位持有人提供較高的每個基金單位分派至關重要。批准清洗豁免使春泉產業信託能夠繼續這一做法，這符合其單位持有人的利益。

延續既定慣例

以基金單位支付部分管理人費用的做法並非春泉產業信託所獨有，而是香港其他產業信託常見的安排。在聯交所上市的另外九個外部管理產業信託中，有七個產業信託的管理人在過去及當前的財政年度(即二零二三年及二零二四年度)選擇以基金單位形式收取至少部分費用。在有關情況中，選擇以基金單位形式收取的管理人費用介乎有關費用的50%至100%，因此，二零二四年選擇下的管理人費用架構大致與行業慣例一致。對於春泉產業信託，自二零一三年上市以來，以基金單位支付部分管理人費用一直是春泉產業信託的做法。此安排持續為春泉產業信託提供現金儲備，從而多年來對單位持有人支付的每個基金單位分派產生積極影響。

管理人相信，維持這項持續安排符合單位持有人在評估春泉產業信託未來分派潛力時的期望。通過延續這一既定慣例，春泉產業信託確保其費用支付結構的一致性和穩定性以及每個基金單位分派的穩定，這對單位持有人和管理人均有利。

對基金單位價格無重大影響

管理人費用基金單位包括標的二零二四年管理人費用基金單位，其按信託契約所界定的現行市價發行。市價釐定為於緊接相關發行日期前十個營業日在聯交所的基金單位平均收市價。

以市價發行管理人費用基金單位預計不會對基金單位的交易價格產生任何重大影響，因為發行價格與近期交易價格相符，並未有顯著偏離既定市場價格。此外，管理人費用基金單位的發行分散在全年多個批次，每個批次佔總發行基金單位的比例相對較小。這進一步減低了發行管理人費用基金單位後對單位價格可能產生任何潛在影響的風險。

如上文第三節「發行標的二零二四年管理人費用基金單位的說明性財務影響」的分析所示，作為示例，將部分管理人費用以基金單位支付，相比全部以現金支付，對每個基金單位資產淨值的影響為0.79%。管理人認為，整體而言發行標的二零二四年管理人費用基金單位對單位持有人有利，因為這樣可以支付更高的分派，同時對每

個基金單位資產淨值的影響非常小。管理人亦相信以基金單位形式收取費用顯示其對春泉產業信託長期增長的承諾，並進一步令其利益與單位持有人保持一致。

五、監管影響

收購守則及申請清洗豁免

於本公告日期，(i) 管理人推定一致行動集團共同持有 791,884,729 個基金單位權益，佔全部已發行基金單位約 54.61%；及 (ii) 管理人一致行動集團（包括除 Huamao Property 以外的管理人推定一致行動集團成員以及與 Huamao Property 一致行動的人士）共同持有 431,696,309 個基金單位的權益，佔全部已發行基金單位約 29.77%。

根據上文第二節「(i) 情況 (1) – 說明性批次基金單位」的列表，假設於每個發行日期實際發行的二零二四年管理人費用基金單位數目將為說明性批次基金單位，且在各發行日期之間春泉產業信託的單位持有結構不會有其他變動，管理人預期管理人一致行動集團的總基金單位持有量最早將於二零二四年第二季費用發行日期超過已發行基金單位總數的 30%，這將觸發管理人根據收購守則規則 26 就春泉產業信託所有已發行基金單位及其他尚未由管理人一致行動集團擁有或同意收購的證券（如有）提出強制性全面要約的責任，除非獨立單位持有人批准並由執行人員授予清洗豁免。

管理人一致行動集團於二零二四年第二季費用發行日期或稍後的二零二四年第三季費用發行日期或二零二四年第四季費用發行日期的總基金單位持有量是否會超過 30%，將取決於每個發行日期實際發行的二零二四年管理人費用基金單位的數目，而該數目只能在考慮到存託財產的價值、市價及相關時間適用的港元兌人民幣匯率後於有關發行日期釐定。

因此，根據收購守則規則 26 豁免註釋 1，管理人（以其個人身份）已向執行人申請清洗豁免，以免因管理人收取二零二四年管理人費用基金單位批次（為標的二零二四年管理人費用基金單位的批次）導致管理人一致行動集團在任何發行日期首次超過 30% 的總基金單位持有量，而使管理人一致行動集團需對春泉產業信託所有已發行基金單位及其他尚未由管理人一致行動集團擁有或同意收購的證券（如有）提出全面

要約。倘於二零二四年第二季費用發行日期(或二零二四年第三季費用發行日期)未能達到30%門檻，則清洗豁免將適用於隨後在下一個發行日期發行的二零二四年管理人費用基金單位，而管理人將刊發公告，向單位持有人提供以下最新資料：(i) 管理人一致行動集團及管理人推定一致行動集團的最新單位持有量；及(ii) 發行標的二零二四年管理人費用基金單位對春泉產業信託基金單位持有架構的影響說明。

倘若獲得執行人員授予，清洗豁免將須待(其中包括)至少75%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)通過清洗豁免，以及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)通過發行標的二零二四年管理人費用基金單位後，方告作實。

為免生疑問，清洗豁免及向獨立單位持有人尋求的批准僅與二零二四年管理人費用基金單位批次有關該批次倘向管理人發行，將會導致管理人一致行動集團的總基金單位持有量首次超過已發行基金單位總數30%。其發行受清洗豁免及獨立單位持有人批准所規限的標的二零二四年管理人費用基金單位最高數目為6,469,200個基金單位(即最高標的二零二四年管理人費用基金單位)。任何未能以發行最高標的二零二四年管理人費用基金單位悉數結付的有關期間應付基本費用剩餘金額，將會以現金結付。如上文第二節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」的「(ii)情況(2) — 管理人一致行動集團及管理人推定一致行動集團的最高基金單位持有量」的表格中所示，並基於其所載的假設，管理人推定一致行動集團及管理人一致行動集團於緊隨有關發行後的春泉產業信託的合計最高基金單位持有量將分別為54.96%及30.31%。倘上述收購守則規定的30%門檻僅於二零二四年第四季費用發行日期才被跨越，則該最高基金單位持有量將相同。

如清洗豁免獲得執行人員授出及獨立單位持有人批准，於發行標的二零二四年管理人費用基金單位後，任何進一步發行的二零二四年管理人費用基金單位批次將繼續受收購守則的適用條文約束，包括根據收購守則規則26，若管理人一致行動集團在任何十二個月期間內合共收購超過2%的投票權，則須就管理人一致行動集團尚未擁有或同意將予收購的春泉產業信託所有已發行基金單位及其他證券(如有)提出全面要約的責任(即2%自由增購率條文)。

倘若執行人員並無授出清洗豁免，或倘若獨立單位持有人並無批准清洗豁免或發行標的二零二四年管理人費用基金單位，春泉產業信託將不會發行標的二零二四年管理人費用基金單位，並將根據信託契約第11.1.1.4條，以現金結付未來的管理人費用，以避免觸發收購守則下的任何強制要約門檻。

於本公告日期：

- (a) 除本公告第二節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」所披露者外，概無管理人推定一致行動集團的成員持有、擁有、控制或指示基金單位的任何其他表決權、任何尚未行使的購股權、認股權證，或任何可轉換為基金單位的證券，或持有任何與春泉產業信託證券有關的尚未行使衍生工具，或持有春泉產業信託的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (b) 概無管理人推定一致行動集團的成員收到任何對特別大會上提呈以批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位及／或清洗豁免之特別大會決議案投贊成或反對票的不可撤銷承諾；
- (c) 概無管理人推定一致行動集團的成員已借用或借出春泉產業信託的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，惟不包括所借用的任何有關證券已被轉借或出售；
- (d) 根據收購守則規則22註釋8，概無管理人推定一致行動集團的成員就基金單位或管理人股份作出任何安排(不論是透過期權、彌償或其他方式)，而該等安排可能對發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免而言屬重大；
- (e) 概無管理人推定一致行動集團的成員訂立任何協議或安排涉及管理人推定一致行動集團的任何成員為其中一方而可能會或可能不會援引或尋求援引發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免的某項先決條件或條件的情況；
- (f) 概無由(i)任何單位持有人(作為一方)；及(ii)管理人推定一致行動集團任何成員(作為另一方)訂立的任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

- (g) 除發行二零二四年管理人費用基金單位外，概無由(i)任何單位持有人(作為一方)；及(ii)春泉產業信託、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)訂立的諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。
- (h) 概無管理人推定一致行動集團之任何成員因發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免而已付或將付予春泉產業信託或與其一致行動之任何人士之任何形式之對價、補償或利益；及
- (i) 管理人不認為發行標的二零二四年管理人費用基金單位會引起任何有關遵守其他適用規則或法規(包括房地產投資信託基金守則及上市規則)的疑慮。管理人注意到，倘若發行標的二零二四年管理人費用基金單位不符合其他適用規則及法規，執行人員可能不會授予清洗豁免。

於本公告日期前六(6)個月期間，除：(x)管理人於二零二四年三月二十五日收到5,227,842個管理人費用基金單位，作為支付二零二三年第四季管理人費用的部分款項，及於二零二四年四月三十日收到5,579,416個管理人費用基金單位，作為支付二零二四年第一季管理人費用的部分款項；(y)有關發行或預期發行予管理人的基金單位的二零二四年選擇；及(z)有關獨立非執行董事酬金基金單位的安排外，概無管理人推定一致行動集團的成員(包括管理人)就任何基金單位或與任何基金單位有關的可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具進行買賣。

房地產投資信託基金守則及信託契約

由於標的二零二四年管理人費用批次將導致管理人一致行動集團達到收購守則下的強制要約門檻，根據信託契約第11.1.1.4條，標的二零二四年管理人費用批次超出的部分須以現金形式支付，而非管理人費用基金單位。然而，由於管理人認為以管理人費用基金單位形式支付管理人費用所節省的現金對維持單位持有人穩定分派至關重要，為使春泉產業信託悉數發行標的二零二四年管理人費用批次，管理人將以房地產投資信託基金守則第12.2條及信託契約第7.1.7條為基礎，向管理人發行標的二零二四年管理人費用批次。房地產投資信託基金守則第12.2條及信託契約第7.1.7條規定，(其中包括)任何按非比例向關連人士(根據房地產投資信託基金守則第8.1(a)條包括管理人)發行基金單位，必須事先獲得單位持有人於股東大會上通過普通決議案的特別授權。因此，根據房地產投資信託基金守則第12.2條及信託契約第

7.1.7 條，管理人將尋求獨立單位持有人以普通決議案方式，特別批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位。倘特別大會決議案獲通過，則標的二零二四年管理人費用基金單位將根據信託契約第 7.1.7 條由獨立單位持有人授予的特別批准而發行，而非根據信託契約第 11.1.1 條的二零二四年選擇而發行。根據房地產投資信託基金守則第 12.2 條，就所有其他目的而言，因該批准而發行的基金單位應計入 20% 門檻的計算中。

儘管如上文所述，由於發行二零二四年管理人費用基金單位(包括標的二零二四年管理人費用基金單位)是為支付信託契約擬定的管理人服務，根據房地產投資信託基金守則第 8.7E 條，有關發行並不構成房地產投資信託基金守則第 8 章下的關連方交易。

隨後的管理人費用基金單位發行事宜將遵照房地產投資信託基金守則及信託契約下的適用規定。

六、意見及推薦意見

董事

董事(包括獨立非執行董事)認為發行二零二四年管理人費用基金單位並非根據任何計劃讓任何人與管理人合併控制春泉產業信託，而是根據信託契約的長期預先協定和真實安排，以基金單位形式支付管理人費用，使春泉產業信託能保留更多現金用於分派給單位持有人。倘若單位持有人不批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位及／或清洗豁免，則截至二零二四年十二月三十一日止年度的單位持有人分派將受到不利影響，因為標的二零二四年管理人費用批次將以現金支付，並且如果這會導致達到觸發收購守則下強制要約的任何門檻，管理人將停止以基金單位形式收取管理人費用，除非再次尋求並成功獲得獨立單位持有人的清洗豁免批准。

鑑於上述情況，董事(包括獨立非執行董事)於考慮到管理人於房地產投資信託基金守則及信託契約的職責後，認為發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免屬公平合理、與春泉產業信託的投資目標及策略一致、遵守房地產投資信託基金守則及信託契約，並符合春泉產業信託、獨立單位持有人及單位持有人整體利益，因此建議獨立單位持有人在特別大會上投票贊成特別大會決議案。

並無組成獨立董事會委員會

由於標的二零二四年管理人費用基金單位將發行予管理人，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)均被視為對發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免有直接或間接的利益。因此，根據收購守則規則2.8，無法成立董事會的獨立委員會，因此已委任獨立財務顧問代表獨立單位持有人的利益，並就發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免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發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免是否公平合理，符合獨立基金單位持有人利益以及就特別大會決議案的投票提供意見。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(1)董事會函件，以及管理人就本文的披露陳述的準確性與完整性所提供資料及保證；及(2)獨立財務顧問函件，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認為：

- (a) 發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免的條款屬公平合理；
- (b) 待取得獨立單位持有人批准後，不反對管理人進行發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免；及
- (c) 認為發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免乃符合房地產投資信託基金守則及信託契約的規定。

受託人的意見僅就符合房地產投資信託基金守則的目的而提供，不應當作受託人對特別大會決議案的裨益或影響作出的推薦意見或陳述，因為除為履行其在信託契約及房地產投資信託基金守則所載之責任外，受託人並無對該等裨益或影響作出任何評估。因此，受託人敦促所有單位持有人(特別大會決議案的利弊或影響有任何疑問者)尋求其自身財務或其他專業意見。

七、管理人的資料

管理人春泉資產管理有限公司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 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)。其股東包括日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式會社及三井住友信託銀行株式會社。

八、一般事項

一份載有(其中包括)：(i)發行標的二零二四年管理人費用基金單位及申請清洗豁免的詳情；及(ii)獨立財務顧問致獨立單位持有人及受託人就發行標的二零二四年管理人費用基金單位及申請清洗豁免的意見函件的通函，將於二零二四年七月二十三日寄發予單位持有人。

特別大會將於二零二四年八月九日(星期五)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)發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免。儘管發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免互為關連，並為一項重大建議的重要部分，發行標的二零二四年管理人費用基金單位須待獨立單位持有人以普通決議案批准後，方告落實，而清洗豁免須待獨立單位持有人以特別決議案方式批准後，方告落實。因此，管理人將尋求獨立單位持有人按個別但互為條件的決議案，批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免。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二零二四年八月六日(星期二)至二零二四年八月九日(星期五)(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，必須於二零二四年八月五日(星期一)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，於適當或必要時就以下事項刊發進一步公告：(i) 特別大會之投票結果；及(ii) 標的二零二四年管理人費用基金單位每批次發行。

發行標的二零二四年管理人費用基金單位須待特別大會通過特別大會決議案後方可進行，並未必能夠完成。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。

九、釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二三年管理人費用基金單位」	指	春泉產業信託向管理人發行的管理人費用基金單位，以結付截至二零二三年十二月三十一日止年度應付予管理人的基本費用的80%
「二零二四年管理人費用基金單位」	指	預計由春泉產業信託向管理人發行的管理人費用基金單位，以結付截至二零二四年十二月三十一日止年度應付予管理人的基本費用的80%，將分四批發行。第一批管理人費用基金單位作結付由二零二四年一月一日至二零二四年三月三十一日期間應付基本費用的80%乃於二零二四年四月三十日發行，並供參考且基於上個財政年度支付管理人費用基金單位，現時預計其餘三批管理人費用基金單位將於二零二四年八月、二零二四年十月及二零二五年三月或前後於各財政季度結束後發行
「二零二四年選擇」	指	具有本公告第一節「以基金單位支付部分管理人費用」一節賦予該詞的涵義
「二零二四年第二季費用發行日期」	指	具有本公告第二節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」賦予該詞的涵義

「二零二四年第三季費用發行日期」	指	具有本公告第二節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」賦予該詞的涵義
「二零二四年第四季費用發行日期」	指	具有本公告第二節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「營業日」	指	聯交所一般開市進行交易買賣及香港銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期以及於上午九時正至下午五時正懸掛或維持懸掛八號颱風信號或黑色暴雨警告信號，且於下午五時正或之前仍未解除或終止之日)
「通函」	指	將於二零二四年七月二十三日寄發予單位持有人的春泉產業信託通函
「存託財產」	指	春泉產業信託的所有資產
「董事」	指	管理人董事
「每個基金單位分派」	指	每個基金單位分派
「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清洗豁免及發行標的二零二四年管理人費用基金單位的特別大會之通告

「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決議案
「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
「財務顧問」	指	Trinity Corporate Finance Limited，一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，由管理人委任為財務顧問，以就發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免提供意見
「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
「Huamao Property」	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
「說明性批次基金單位」	指	具有本公告第二節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」一節賦予該詞的涵義
「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，以就發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免向獨立單位持有人及受託人提供意見

「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；及(iii)參與或於發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免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
「獨立非執行董事 酬金基金單位」	指	根據管理人的酬金安排不時向獨立非執行董事發行的基金單位，詳情已於春泉產業信託日期為二零一四年十月二十四日的公告中披露
「發行日期」	指	以下任何一個日期：二零二四年第二季費用發行日期、二零二四年第三季費用發行日期或二零二四年第四季費用發行日期
「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(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、Artemis及名列本公告第二節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」一節表中的六名董事組成
「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Huamao Property(根據收購守則中「一致行動」定義的第(1)類，Huamao Property被推定為與管理人一致行動)
「管理人費用」	指	基本費用及可變費用的統稱
「管理人費用基金單位」	指	不時由春泉產業信託發行予管理人以支付全部或部分管理人費用的基金單位

「市價」	指	由管理人釐定價格，作為向管理人於緊接發行相關基金單位的日期前十(10)個交易日內基金單位的平均收市價
「最高標的二零二四年 管理人費用基金單位」	指	6,469,200個基金單位，即說明性批次基金單位加說明性批次基金單位20%的緩衝，以應對物業及資本市場情況的變化
「Mercuria Holdings」	指	Mercuria Holdings Co., Ltd.，於東京證券交易所上市的投資控股公司(股份代號：7347)
「資產淨值」	指	資產淨值
「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
「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
「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
「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，受不時適用的條件限制
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「標的二零二四年 管理人費用批次」	指	二零二四年管理人費用基金單位的季度批次，倘發行予管理人，將觸發管理人提出強制性全面要約的責任，除非執行人員授出清洗豁免。根據本公告第二節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」的說明，有關批次與二零二四年八月的二零二四年第二季費用發行日期就二零二四年第二季應付管理人費用而發行的二零二四年管理人費用基金單位有關
「標的二零二四年 管理人費用基金 單位」	指	於標的二零二四年管理人費用批次中將予發行的管理人費用單位，不得超過最高標的二零二四年管理人費用基金單位
「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
「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
「基金單位」	指	春泉產業信託中一個無分割基金單位
「基金單位價格」	指	聯交所所報基金單位的價格
「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
「單位持有人」	指	基金單位持有人
「可變費用」	指	根據信託契約第 11.1.2 條，每年應付淨物業收入(扣除基本費用及可變費用前) 3.0% 予管理人的可變費用

「清洗豁免」 指 執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1將授出的清洗豁免，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(即該等二零二四年管理人費用基金單位倘於任何特定發行日期發行予管理人，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)而須對尚未擁有或同意收購的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

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)
Toshihiro Toyoshima 先生
管理人主席

香港，二零二四年七月二十二日

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。