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

全 球 發 售

獨家全球協調人及上市代理

CREDIT SUISSE 瑞信

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

CREDIT SUISSE 瑞信

MIZUHO

重要提示：倘若　閣下對本發售通函的內容有任何疑問，應尋求獨立專業的財務意見。

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）

由
春泉資產管理有限公司
管理

全球發售

全球發售基金單位數目	：	439,500,000（包括售賣單位持有人將予出售之341,500,000個銷售基金單位及春泉產業信託將予發行及發售之98,000,000個新基金單位，並須視乎超額配售權行使與否而定）
香港公開發售基金單位數目	：	43,950,000（包括春泉產業信託將予發行及發售的新基金單位，並可予重新分配）
國際發售基金單位數目	：	395,550,000（包括售賣單位持有人將予出售之341,500,000個銷售基金單位及春泉產業信託將予發行及發售之54,050,000個新基金單位，並須視乎重新分配情況及超額配售權行使與否而定）
最高發售價	：	每個基金單位4.03港元（須於申請時以港元繳足），另加1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費（須於申請時以港元繳足，多收款項將予退還）
股份代號	：	01426

獨家全球協調人及上市代理人

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本發售通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本發售通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

發售價預期將由獨家全球協調人（代表包銷商）、RCA Fund及REIT管理人於定價日議定。定價日預期為二零一三年十一月二十九日（星期五）或前後。發售價將不會高於4.03港元，且現時預期不會低於3.81港元。

獨家全球協調人（代表包銷商），在RCA Fund及REIT管理人同意下，可於根據香港公開發售提交申請最後一日上午或之前任何時間，減少全球發售項下發售之基金單位數目及／或將發售價範圍調低至低於本發售通函所載之發售價範圍（即每基金單位3.81港元至4.03港元）。在此情況下，公告將不遲於根據香港公開發售提交申請最後一日上午於《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）刊登及於春泉產業信託的網頁**www.springreit.com**及香港聯交所網頁 **www.hkexnews.hk**刊發。在遞交香港公開發售基金單位申請之前，香港公開發售的申請人應注意，申請一經遞交即不可撤回。然而，如全球發售項下提呈的基金單位數目及／或發售價範圍被調低，除非收到申請人正式確認將繼續進行其申請，否則香港公開發售的申請人有權撤回其申請。進一步詳情載於本發售通函「全球發售的架構」及「如何申請香港公開發售基金單位」章節內。

基金單位從未及將不會根據美國證券法或美國任何州份的證券法例登記。基金單位僅可於美國境外根據美國證券法S規例以離岸交易方式發售及出售。

作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本發售通函所載全部資料，包括本發售通函「風險因素」一節所述的風險因素。倘於上市日期上午八時正前發生若干事件，則獨家全球協調人（代表包銷商）可終止香港包銷商於香港包銷協議下的責任。該等事件載於本發售通函中「包銷」一節。　閣下務請參閱該節的進一步詳情。

二零一三年十一月二十五日

預期時間表[1]

香港公開發售開始及**白色**及**黃色**申請表格可供索取	二零一三年十一月二十五日 (星期一)上午九時正
透過指定網站**www.eipo.com.hk**[2]根據**白表eIPO**服務完成電子申請之最後限期	二零一三年十一月二十八日 (星期四)上午十一時三十分
開始辦理申請登記[3]	二零一三年十一月二十八日 (星期四)上午十一時四十五分
以下事項之最後限期：(a)遞交**白色**及**黃色**申請表格；(b)透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成**白表eIPO**申請付款；及(c)向香港結算發出**電子認購指示**	二零一三年十一月二十八日 (星期四)中午十二時正
截止辦理申請登記[3]	二零一三年十一月二十八日 (星期四)中午十二時正
預期定價日	二零一三年十一月二十九日 (星期五)
(1) 在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公佈發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售之認購申請結果及香港公開發售基金單位配發基準 ..	二零一三年十二月四日 (星期三)或之前
(2) 通過多種渠道(參見本發售通函內「如何申請香港公開發售基金單位 — 公佈結果」一節)發佈香港公開發售之配發結果	二零一三年十二月四日 (星期三)起
(3) 分別於春泉產業信託網站**www.springreit.com**及香港聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊登載有上文(1)及(2)兩段的公告	二零一三年十二月四日 (星期三)起
發送基金單位證書及白表電子退款指示／退款支票[4] ...	二零一三年十二月四日 (星期三)或之前
預計基金單位開始在香港聯交所買賣	二零一三年十二月五日 (星期四)

附註：

(1) 所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

(2) 閣下將不得於遞交申請截止日期上午十一時三十分後透過指定網站**www.eipo.com.hk**遞交申請。倘若閣下已於上午十一時三十分前遞交申請並已自指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請程序(即完成繳付申請款項)，直至遞交申請截止日期中午十二時正，截止辦理認購申請登記之時為止。

(3) 倘香港於二零一三年十一月二十八日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告訊號或8號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日不會開始及截止辦理申請登記。有關進一步詳情請參閱本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位 — 惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節。

(4) 香港公開發售基金單位的基金單位證書預期將於二零一三年十二月四日(星期三)發出，惟僅在全球發售在所有方面均成為無條件的情況下，方會於上市日期(預期為二零一三年十二月五日(星期四))上午八時正成為有效憑證。倘投資者根據公開可得之配發詳情或於收取基金單位證書或基金單位證書生效前買賣基金單位，則須自行承擔所有風險。

有關全球發售的架構(包括其條件及申請香港公開發售基金單位的程序)的詳情，請分別參閱本發售通函「全球發售的架構」及「如何申請香港公開發售基金單位」各節。

目　　錄

	頁數
預期時間表	i
目錄	iii
主要投資資料	v
發售通函概要	1
全球發售	16
有關本發售通函及全球發售的資料	21
參與全球發售的各方	25
風險因素	28
所得款項用途	52
基金單位所有權及權益	53
分派政策	54
投資摘要	57
策略	62
該物業及業務	65
財務資料及預測	77
財務資料摘要	78
管理層對財務狀況及經營業績的討論與分析	80
管理層對未來財務狀況及經營業績的討論與分析	95
溢利預測	99
分派陳述	111
未經審核備考財務狀況表	112
行業概覽	113
架構、管理及協議	125
春泉產業信託的重組、架構及組織	126
REIT管理人	130
物業管理人及樓宇管理人	147
有關RCA Fund的資料	150
企業管治	151
信託契約及相關事項	163
與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件	182
關連人士交易	188
修訂、豁免及發牌之條件	207
其他資料	209
稅項	210
包銷	216
全球發售的架構	224
專家	232
如何申請香港公開發售基金單位	233
釋義	251
專用詞彙	252
一般詞彙	255

目　　錄

頁數

附錄

附錄一　會計師報告 I-1
附錄二　春泉產業信託之未經審核備考財務狀況表 II-1
附錄三　有關溢利預測之函件 III-1
附錄四　獨立物業估值師之估值報告 IV-1
附錄五　物業顧問就其樓宇狀況測量概要報告發出之函件 V-1
附錄六　中國相關法律及法規概覽及中國房產法律與香港法例若干方面的比較 VI-1
附錄七　一般資料 VII-1

主 要 投 資 資 料

以下概要乃摘錄自本發售通函的全文，　閣下應與本發售通函一併閱讀。本節僅為本發售通函其他章節所載更詳盡資料的一般概要。　閣下應仔細閱讀整份發售通函以瞭解春泉產業信託的業務、分派陳述、基金單位所附帶的權利、稅項及對　閣下決定是否投資於基金單位至為重要的其他考慮因素。由於投資於基金單位涉及風險，務請　閣下垂注本發售通函「風險因素」一節。

閣下作出投資決定時，應僅依賴本發售通函所載的資料。概無春泉產業信託、REIT管理人、受託人、RCA Fund、AD Capital、包銷商、上市代理人、任何彼等各自的董事、代理、僱員或顧問或任何其他參與全球發售的人士授權任何人士向　閣下提供任何與本發售通函所載不符的資料或作出任何聲明。

本概要所載的陳述如非歷史事實的陳述，可能均屬以REIT管理人的若干合理假設、預期及信念為基礎作出的前瞻性陳述。　閣下務須慎重考慮與春泉產業信託相關的若干風險及不明朗因素，實際結果或與有關前瞻性陳述所預測者大相徑庭。

以房地產投資信託基金作為投資工具

房地產投資信託基金為集體投資計劃，以基金單位信託形式組成，主要投資於賺取收入的房地產資產，並以其收入向其單位持有人提供穩定回報。投資者持有房地產投資信託基金的基金單位，可分享房地產投資信託基金所持房地產資產的利益及分擔有關風險。在香港，投資於房地產投資信託基金的基金單位主要受到房地產投資信託基金守則及組成房地產投資信託基金的信託契約所監管，並提供投資者下列好處：

- 明確知道房地產投資信託基金的業務重點，此乃由於房地產投資信託基金無權酌情投資於房地產以外的業務，或擁有重大的非房地產資產；
- 房地產投資信託基金守則規定，在若干調整限制下，房地產投資信託基金於各財政年度必須分派最少90%的經審核除稅後收入淨額；
- 與直接投資於房地產相比，資金流動能力大增；
- REIT管理人獲證監會持續發牌認可及監管；及
- 具有企業管治機制，並在獨立受託人監督下遵守有關機制。

春泉產業信託概覽

春泉產業信託為房地產投資信託基金，主要擁有及投資於亞洲能賺取收入的優質房地產而成立。春泉產業信託REIT管理人的主要目標是向單位持有人提供穩定分派及持續的長線增長機會，並提升房地產資產價值。

春泉產業信託為首個讓投資者直接投資於北京中心商業區(「CBD」)的兩幢超甲級寫字樓的房地產投資信託基金。春泉產業信託最初將透過其於RCA01的所有權投資及持有該物業。該物業包括華貿中心寫字樓1座(包括第4至28層及第16層設備及應急避難層，該層無可出租空間)及寫字樓2座(包括第4至32層及第20層設備及應急避難層，該層無可出租空間)的所有辦公樓層，以及位於兩幢寫字樓地庫的合共約600個停車位。該物業擁有合共120,245平方米的辦公樓空間及合共25,127平方米的停車位。該物業已於二零零四年三月開始施工，並已於二零零六年十二月完成。

春泉產業信託的主要投資摘要

REIT管理人相信春泉產業信託為單位持有人提供具有吸引力投資建議如下：

- 進軍北京CBD的超甲級寫字樓；
- 該物業能夠受惠於作為華貿中心(北京一流的多用途綜合體以及知名品牌)的一部分；
- 該物業擁有高租用率以及行業多元化和優質的租戶群；
- 由自然增長支持、具吸引力的分派前景；及
- 富有經驗的管理團隊提供透明及專業的管理，往績記錄出色。

有關進一步詳情，請參閱本發售通函「投資摘要」一節。

春泉產業信託的目標及投資策略

春泉產業信託之REIT管理人的主要目標是向單位持有人提供穩定的分派、長期可持續增長的分派潛力及提升房地產資產的價值。REIT管理人擬透過持有及投資於中國大陸能賺取收入的優質房地產，實現該等目標，儘管將來亦可能於香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區進行收購。

REIT管理人所推行的策略大致可分為以下各方面：

- **資產管理策略。**REIT管理人擬積極管理春泉產業信託之物業資產組合，務求獲取最高的長期價值、維持高租用率、提高租約的重續率及維持高質素的租戶客源。REIT管理人將與物業管理人及樓宇管理人緊密合作，推動自然增長並與租戶維持緊密關係。

- **收購策略。**REIT管理人擬選擇性地增購符合其投資準則並能賺取收入的房地產。

- **資本及風險管理策略。**REIT管理人擬專注於獲取最大的物業資產組合回報及分派予單位持有人，同時維持適當的貸款與估值比率。

有關進一步詳情，請參閱本發售通函「策略」一節。

有關該物業的資料概要

描述	該物業包括華貿中心寫字樓1座（包括第4至28層及第16層設備及應急避難層，該層無可出租空間）及寫字樓2座（包括第4至32層及第20層設備及應急避難層，該層無可出租空間）的所有辦公樓層，以及位於兩幢寫字樓地庫的合共約600個停車位。該物業位於中國北京朝陽區建國路79及81號
竣工日期	二零零六年十二月
停車位數目	約600個停車位
總建築樓面面積	145,373平方米，包括總辦公樓建築樓面面積120,245平方米及停車位總建築樓面面積25,127平方米
估值 **（於二零一三年八月三十一日）**	人民幣7,747百萬元
租客數目 **（於二零一三年六月三十日）**	174份租約下125名租客
土地使用權	50年，於二零五三年十月二十八日屆滿
房屋所有權證	RCA01持有該物業的有效房屋所有權證，該物業包括120,245平方米辦公樓面積及25,127平方米停車位面積

財務及營運資料

租戶組合

截至二零一三年六月三十日，該物業與125名租戶訂立174份租約，租戶客源分散且優質。大部份租戶為跨國及本地的龍頭企業，包括德意志銀行(Deutsche Bank)、康泰納仕(Condé Nast)、美國國家籃球協會(NBA)、樂購(Tesco)、SAP AG、偉凱律師事務所(White & Case LLP)、中德證券、環球律師事務所、Aecom、伊藤忠商事株式會社(Itochu)、巴西航空工業公司(Brasil Embraer)、百特(Baxter)、歷峰(Richemont)及貝恩(Bain & Company)。租戶所屬的行業範圍廣泛，包括金融、保險、專業服務、教育、傳媒、運動、能源、科技及保健，國際及本地機構的比例平衡。

以下為截至二零一三年六月三十日，按辦公樓建築樓面面積計算，該物業的五大租戶的資料：

租戶	到期日	辦公樓建築樓面面積	佔總辦公樓建築樓面面積的百分比
		(平方米)	*(%)*
德意志銀行及其聯屬公司	二零一三年十一月[1]	7,183	6.0
SAP AG	二零一四年三月	6,952	5.8
康泰納仕	二零一四年一月	5,406	4.5
中德證券	二零一六年四月	3,162	2.6
環球律師事務所	二零一四年六月	3,091	2.6
合計		**25,794**	**21.5**

附註：

(1) 與德意志銀行及其聯屬公司的租約於二零一三年十一月三十日屆滿。於最後實際可行日期，物業管理人正重續該租約。

除了德意志銀行及中德證券因彼等與受託人的關係而為春泉產業信託的關連人士外，按辦公樓建築樓面面積計算，其他三名最大租戶並非春泉產業信託的關連人士。

租用及單位租金

下表載列於所示期間的平均辦公樓租用率、新／重續租約的平均單位租金及平均已出租單位租金：

	平均辦公樓租用率[1]	新／重續租約的平均單位租金[2]	平均已出租單位租金[3]
	(%)	*(人民幣)*	*(人民幣)*
截至二零一零年十二月三十一日止年度	90	198	188
截至二零一一年十二月三十一日止年度	96	241	201
截至二零一二年十二月三十一日止年度	96	332	226
截至二零一三年六月三十日止六個月	96	376	268

附註：

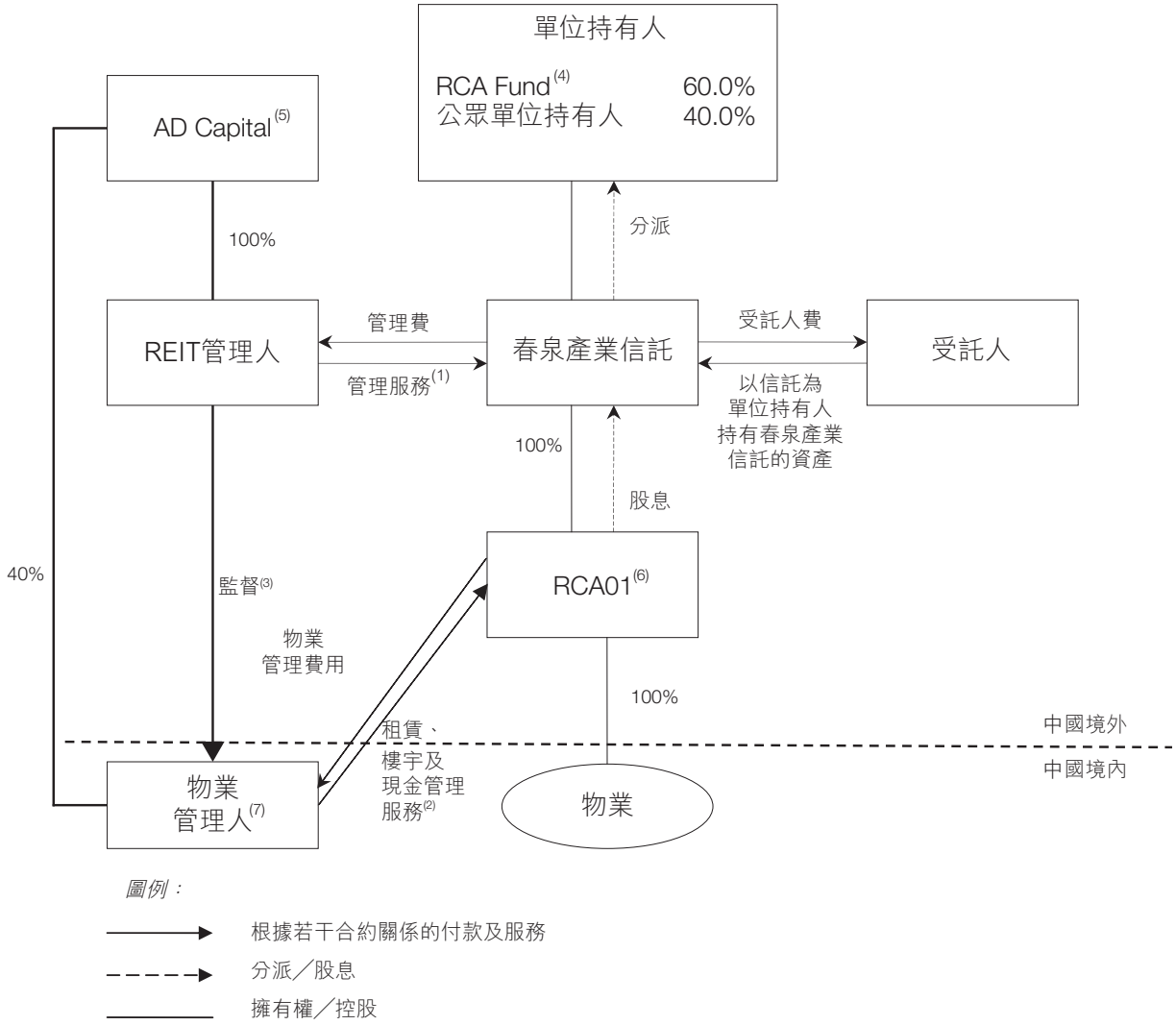
(1) 於有關期間的平均辦公樓租用率乃按將有關期間各月份月底的租用率除以有關期間的月份數目計算得出。

(2) 有關期間的新／重續租約的平均單位租金乃按於有關期間開始履行的租賃協議加權平均單位租金計算得出。

(3) 平均已出租單位租金乃按於有關期間履行的租賃協議的加權平均單位租金計算得出。

春泉產業信託架構概覽

下圖載列全球發售完成後(於超額配售權行使前)春泉產業信託及該物業的擁有權架構，以及春泉產業信託、單位持有人、REIT管理人、受託人及物業管理人之間的主要架構及合約關係。



附註：

(1) REIT管理人將向春泉產業信託提供管理服務，並向春泉產業信託收取管理費。進一步詳情請參閱本發售通函「REIT管理人 — REIT管理人的費用、成本及開支」一節。

(2) 物業管理人根據物業管理協議向RCA01提供租賃管理、大廈管理及現金管理服務及收取物業管理費用。進一步詳情請參閱本發售通函「物業管理人及樓宇管理人 — 物業管理協議」。

(3) REIT管理人、受託人、RCA01、AD Capital及AD Capital Beijing訂立物業管理監督協議。進一步詳情請參閱本發售通函「與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件 — 物業管理監督協議」一節。

(4) RCA Fund為於開曼群島成立的獲豁免有限合夥。截至最後實際可行日期，RCA Fund唯一普通合夥人為開

曼群島獲豁免的公司RCAC。有關RCA Fund及其投資的管理、監控及經營、政策釐定全由RCAC掌管。有關進一步資料，請參閱本發售通函「有關RCA Fund的資料」一節。

(5) AD Capital為日本政策投資銀行、Asuka Asset Management Co., Ltd.與若干少數管理層股東擁有的私募股權投資公司。AD Capital主要在日本、中國及亞洲其他地區投資增長界別的公司及項目，並選擇性投資於房地產。AD Capital亦根據AD Capital與RCA Fund（透過其普通合夥人RCAC行事）訂立的管理協議向RCA Fund提供管理服務。

(6) RCA01為在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。除持有該物業外，RCA01並無其他業務或僱員。

(7) 於本發售通函「春泉產業信託的重組、架構及組織 — 重組」一節所指之重組後，物業管理人的所有權結構並無變動。

於最後實際可行日期，RCA Fund擁有RCA01全部已發行優先股，而MaplesFS擁有RCA01全部已發行普通股。為籌備全球發售，作為於上市日期前進行的重組步驟中的一步，RCA Fund將自MaplesFS收購RCA01的全部已發行普通股，此後，於完成前，重新分類RCA Fund持有的RCA01全部已發行優先股為RCA01的普通股。因此，RCA Fund將於完成前成為RCA01的唯一股東，持有RCA01的全部已發行普通股。根據重組協議，RCA Fund將向受託人（以其作為春泉產業信託受託人的身份）轉讓於RCA01的全部普通股，以交換春泉產業信託向RCA Fund發行的1,000,000,000個基金單位。有關詳情，請參閱本發售通函「春泉產業信託的重組、架構及組織 — 重組」一節。

REIT管理人

REIT管理人春泉資產管理有限公司於二零一三年一月二十九日在香港根據《公司條例》註冊成立。

REIT管理人由AD Capital全資擁有，而AD Capital則是一間私募股權投資公司，由日本政策投資銀行，一間為日本政府全資擁有的金融機構、Asuka Asset Management Co., Ltd.，日本的一家主要另類資產管理公司之一，與若干少數管理層股東成立的合營企業。AD Capital主要在日本、中國及亞洲其他地區投資增長界別的公司及項目，並選擇性投資於房地產。AD Capital亦根據AD Capital與RCA Fund（透過其普通合夥人RCAC行事）訂立的管理協議向RCA Fund提供管理服務。

REIT管理人獲證監會發牌認可進行資產管理受規管活動。REIT管理人管理春泉產業信託及負責確保遵守《房地產投資信託基金守則》、《證券及期貨條例》及其他相關法例、《上市規則》、信託契約及所有相關合約的適用條文。有關REIT管理人的更多詳情，請參閱本發售通函「REIT管理人」一節。

受託人

春泉產業信託的受託人為德意志信託（香港）有限公司。受託人為Deutsche Bank AG的間接全資附屬公司。受託人根據受託人條例第77條登記為信託公司。受託人根據房地產投資信託基金守則，符合資格擔任證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃的受託人。

有關根據信託契約及房地產投資信託基金守則的受託人責任詳情，請參閱本發售通函「信託契約及相關事項」一節。

物業管理人

物業管理人為北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司。截至最後實際可行日期，物業管理人由AD Capital、廊坊開發區華坤信息諮詢服務有限公司及廊坊開發區鑫化嘉業投資諮詢有限公司分別擁有40.0%、40.0%及20.0%權益。

物業管理人乃RCA01委任代其根據物業管理協議進行該物業的日常營運及管理的代理人。物業管理人每月收取該物業每月總收入2.0%，以向該物業提供租賃管理服務、樓宇管理服務及現金管理服務。有關物業管理人的服務詳情，請參閱本發售通函「該物業及業務 — 租賃管理及租賃協議」及「物業管理人及樓宇管理人 — 物業管理協議」兩節。

有關物業管理人的更多資料，請參閱本發售通函「物業管理人及樓宇管理人」一節。

企業管治

本著建立及保持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已安排就緒，以促使春泉產業信託以透明方式運作，並輔以內部監察及制衡。受託人及REIT管理人各自向春泉產業信託履行房地產投資信託基金守則及信託契約所載的職責，彼此互相獨立。房地產投資信託基金守則規定，REIT管理人行事須符合單位持有人最大利益，而受託人向單位持有人亦負有受信責任。

董事會包括七名成員，其中三名為獨立非執行董事。

董事及REIT管理人已設立(其中包括)監控及監督基金單位買賣的政策及程序。有關更多詳情，請參閱本發售通函「企業管治」一節。

財務資料概要

下表載列按歷史基準編製RCA01的財務資料摘要。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月的全面收益表及現金流量表摘要，以及於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及於二零一三年六月三十日的財務狀況表，乃摘錄自本發售通函附錄一所載RCA01的財務資料及相關的附註。截至二零一零年、二零一一

年及二零一二年十二月三十一日止各年度及截至二零一三年六月三十日止六個月的財務資料以及相關的附註乃按國際財務準則編製，並已由申報會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。截至二零一二年六月三十日止六個月的全面收益表及現金流量表乃摘錄自本發售通函附錄一所載RCA01的未經審核財務資料及相關的附註。

載於下文及本發售通函附錄一RCA01的歷史財務資料摘要，並不反映春泉產業信託日後的表現。 閣下務須一併閱讀財務資料摘要以及本發售通函「該項物業及業務」、「管理層對財務狀況及經營業績的討論與分析」及「未經審核備考財務狀況表」等節及本發售通函附錄一所載RCA01的歷史財務資料及相關附註。有關春泉產業信託日後財務狀況及經營業績的討論，請參閱本發售通函「管理層對未來財務狀況及經營業績的討論與分析」一節。

全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*
				(未經審核)	
收入	37,191	44,692	52,903	24,829	30,510
經營支出	(11,691)	(12,425)	(13,630)	(6,468)	(7,755)
一般行政開支	(272)	(303)	(226)	(67)	(2,037)
投資物業公允價值的增加	122,058	158,479	190,102	113,356	45,912
其他虧損、淨額	(13,777)	(1,025)	(7,520)	(3,749)	(5,158)
經營溢利	133,509	189,418	221,629	127,901	61,472
融資收入	155	194	324	168	188
融資成本[1]	(34,498)	(5,977)	(27,575)	(15,846)	(9,394)
年內／期內溢利	99,166	183,635	194,378	112,223	52,266
其他全面收益／(虧損)					
換算財務報表之匯兑收益／（虧損）	5,527	15,481	1,838	(1,864)	10,778
年內／期內全面總收益	104,693	199,116	196,216	110,359	63,044

附註：

(1) 更多有關融資成本的資料，請參閱載於本發售通函附錄一會計師報告之附註9。

財務狀況表

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*
資產				
非流動資產				
投資物業	790,614	993,509	1,186,859	1,253,500
衍生金融工具	6,443	4,613	—	2,043
	797,057	998,122	1,186,859	1,255,543
流動資產				
貿易及其他應收款項	3,113	1,309	1,817	2,693
應收可贖回優先股東款項[1]	11,983	25,466	29,080	—
受限制銀行結餘	30,256	34,782	36,955	55,916
現金及現金等價物	5,927	2,099	12,076	20,675
	51,279	63,656	79,928	79,284
總資產	848,336	1,061,778	1,266,787	1,334,827
權益				
股本及儲備				
普通股	—	—	—	—
可贖回優先股[2]	151,077	158,793	159,182	161,934
保留溢利	206,006	389,641	584,019	607,697
匯兌儲備	5,527	21,008	22,846	33,624
總權益	362,610	569,442	766,047	803,255
負債				
非流動負債				
長期借貸	465,947	472,343	—	500,535
流動負債				
租賃押金	12,446	14,622	16,652	19,314
預收款項、應計項目及其他應付款項	7,333	5,371	6,914	11,723
長期借貸，即期部分	—	—	477,174	—
	19,779	19,993	500,740	31,037
總負債	485,726	492,336	500,740	531,572
權益及負債總值	848,336	1,061,778	1,266,787	1,334,827
淨流動資產／(負債)	31,500	43,663	(420,812)	48,247
總資產減流動負債	828,557	1,041,785	766,047	1,303,790

附註：

(1) 此應收款項為資產管理費用，由RCA01代表RCA Fund向AD Capital支付。此應收款項已於二零一三年六月二十八日透過應付股息抵銷。

(2) 該等RCA01之優先股將於重組完成前重新分類為普通股。

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*
				(未經審核)	
來自經營活動的現金淨額	31,463	34,575	39,509	18,947	27,063
投資活動所用現金淨額	(3,862)	(12,552)	(3,535)	(2,834)	(3,234)
融資活動所用現金淨額	(21,675)	(25,851)	(25,998)	(11,095)	(15,232)
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額	5,926	(3,828)	9,976	5,018	8,597
於年／期初的現金及現金等值物	1	5,927	2,099	2,099	12,076
現金及現金等價物之匯兑收益	—	—	1	—	2
於年／期末的現金及現金等值物	5,927	2,099	12,076	7,117	20,675

自上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間的溢利預測

倘無不可預見情況及以本發售通函「溢利預測 — 基準及假設」一節所載假設為基準，REIT管理人預測，自上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間(即溢利預測期間)，單位持有人應佔溢利及春泉產業信託的年度可供分派收入，將分別不少於1.2百萬美元及2.1百萬美元。

溢利預測假設預計上市日期為二零一三年十二月五日，倘實際上市日期有變，本溢利預測亦將有所變更。

	溢利預測期間
	千美元
收益	
租金收入	5,103
停車場收入	40
其他收入	0
	5,143
經營開支	
物業管理費用	(103)
物業稅	(284)
營業稅及其他稅項	(301)
預提所得稅	(514)
保險	(13)
租賃佣金	(71)
其他	0
	(1,286)
一般及行政開支	
資產管理費用	0
專業費用	(45)
	(45)
信託及首次公開發售相關開支	
REIT管理人費用	(419)
受託人費用及其他信託開支	(201)
	(620)
投資物業公允價值增加[1]	0
其他虧損、淨額	(59)
經營溢利	3,133
財務收入	22
融資成本	(1,958)
期內收入	1,197
分派數據：	
期內收入	1,197
調整[2]	891
溢利預測期間可供分派收入	**2,088**

	溢利預測期間	
	最低發售價	最高發售價
發售價(港元)	3.81	4.03
截至溢利預測期間的二零一三年十二月三十一日的已發行的基金單位假設數目(百萬計)[3]	1,099	1,099
預測每基金單位分派(「每基金單位分派」)(港元)	0.015	0.015
年化每基金單位分派(港元)	0.199	0.199
預測年化分派收益率[4]	5.23%	4.94%

附註：

(1) 春泉產業信託於上市日期及二零一三年十二月三十一日持有的投資物業(即該物業)的預測估值乃以獨立物業估值師於二零一三年八月三十一日的該物業評估值為基礎。REIT管理人預測於溢利預測期間投資物業的公允價值將不會有重大變動。

(2) 調整以加回(i)有關衍生金融工具的公允價值虧損59,000美元、(ii)有關將以基金單位為方式繳付的REIT管理人費用部份的335,000美元，及(iii)有關根據融資成本攤銷的非現金借貸安排費用的497,000美元。

(3) 就計算載列於上表的二零一三年財政年度分派期截至單位持有人於二零一三年十二月三十一日持有的基金單位的每基金單位分派而言，假設已發行及流通在外的基金單位的數量保持不變，以及包括於溢利預測期間作為REIT管理人費用將予發行的基金單位的估計數量(基於最高發售價的約644,000個基金單位及基於最低發售價的約681,000個基金單位)。

(4) 年度化預測分派收益率僅供説明用途。根據於溢利預測期間的預測每基金單位分派，年度化實際分派收益率或會有別於年度化預測分派收益率。計算年度化預測分派收益率僅參考最低發售價及最高發售價。就在二級市場按有別於最低發售價及最高發售價的市場價格購買基金單位的投資者或就於整個溢利預測期間並無持有基金單位的投資者而言，該等收益率將會不同。

對沖政策

作為財務風險管理的一部份，RCA01過往已訂立貨幣期權以經濟上對沖以美元計值的銀行借貸，並訂立普通利率上限以經濟上對沖銀行借貸所產生的利率風險，但根據國際會計準則第39號不作會計對沖計入賬目。截至本發售通函日期，RCA01尚有於二零一三年二月訂立的普通利率上限，以經濟上對沖本金為515百萬美元的定期貸款融資所產生的利率風險。更多關於RCA01已訂立的對沖交易的資料，請參閱本發售通函內「管理層有關財務狀況及經營業績的討論及分析 — 關於市場風險的定量及質量披露」一節。除於二零一三年二月訂立的普通利率上限外，REIT管理人目前並無訂立任何其他對沖交易的即時計劃。

若干費用及收費

下文為春泉產業信託就設立及持續管理春泉產業信託而應支付的若干費用及收費概要：

	春泉產業信託應付項目	應付金額
(a)	REIT管理人的費用[1]	**基本費用** 每年按存置財產價值0.4%收取的基本費用。 **浮動費用** 每年按物業收入淨額(於扣除基本費用及浮動費用前)3.0%收取。 **收購費用** 按所收購任何房地產資產(該物業除外)的收購價不超逾1.0%(於信託契約日期為1.0%)。 **出售變現費用** 按春泉產業信託所出售的任何房地產資產的售價不超逾0.5%(於信託契約日期為0.5%)。
(b)	受託人費用	目前年費為存置財產價值0.015%至0.025%，每半年或每季積欠應付；有關費用可予不時調整，但每月不得少於人民幣56,000元，而年費上限為存置財產價值0.06%。根據二零一三年八月三十一日存置財產價值約人民幣7,747百萬元計算，受託人就該物業所收取的費用率將為每年0.02%。春泉產業信託亦將向受託人一次過支付成立費180,000港元。 倘受託人履行屬於特殊性質或在春泉產業信託的一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外的職責(例如春泉產業信託在首次公開發售後收購或出售投資)，受託人亦可按時間成本基準按與REIT管理人不時協定的費率向春泉產業信託收取額外費用。
(c)	物業管理費用(應付物業管理人)	月費為該物業每月總收益2.0%。

附註：

(1) REIT管理人可按其絕對酌情權選擇以現金或以基金單位方式全額或部份收取基本費用及／或浮動費用。如不作出選擇，基本費用及浮動費用將以現金支付。收購費用及出售變現費用將以現金或按REIT管理人所選擇，全額或部分以基金單位形式支付予REIT管理人。

以下為單位持有人於全球發售就認購或購買基金單位應付的若干費用(港元)及收費(港元)的概要：

應直接由單位持有人支付項目	應付金額[1]
經紀佣金	最高發售價1.0%
香港聯交所交易費	最高發售價0.005%
證監會交易徵費	最高發售價0.003%

附註：

(1) 倘發售價低於最高發售價，多收款項可予退還。

風險因素

任何投資均涉及風險。有關投資於基金單位的部份風險詳情載於本發售通函「風險因素」一節。投資者決定投資基金單位前，務請先細閱該節全文。

春泉產業信託	春泉產業信託為集體投資計劃，根據信託契約以單位信託基金形式構成，並獲證券及期貨條例第104條認可。
REIT管理人	春泉資產管理有限公司，由AD Capital全資擁有，AD Capital為一間日本政策投資銀行、Asuka Asset Management Co., Ltd.與若干少數管理層股東擁有的私募股權投資公司。
受託人	德意志信託(香港)有限公司
售賣單位持有人	RCA Fund，為開曼群島獲豁免有限合夥。根據AD Capital與RCA Fund(透過其普通合夥人RCAC行事)訂立的管理協議，AD Capital向RCA Fund提供管理服務。
全球發售	根據香港公開發售及國際發售，初步提呈發售439,500,000個基金單位(受超額配售權所限)，其中有341,500,000個銷售基金單位由售賣單位持有人將予出售及98,000,000個新基金單位由春泉產業信託將予發行及發售。
香港公開發售	在香港向公眾人士初步提呈發售43,950,000個新基金單位由春泉產業信託將予發行及發售(可予重新分配)。
國際發售	在美國境外根據S規例以離岸交易純粹向機構、專業及其他投資者初步提呈發售總共395,550,000個基金單位(其中有341,500,000個銷售基金單位由售賣單位持有人將予出售及54,050,000個新基金單位由春泉產業信託將予發行及發售，可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)，並受本發售通函所述條款及條件所規限。
超額配售權	根據國際包銷協議，預期國際包銷商獲售賣單位持有人授予超額配售權，可於上市日期當日至遞交香港公開發售申請表格的最後限期後起計30天屆滿前一次或多次全數或部分行使，以要求售賣單位持有人以發售價出售最多合共65,925,000個銷售基金單位，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)。行使超額配售權不會增加於全球發售完成時已發行基金單位的總數。涉及超額配售權的銷售基金

	單位總數，將構成根據全球發售下初步可供認購基金單位總數不多於15%。
重新分配基金單位	香港公開發售及國際發售下提呈發售的基金單位可在若干情況下於兩者之間重新分配。請參閱本發售通函「全球發售的架構」一節。
發售價範圍	基金單位發售價不會高於4.03港元，且現時預期不會低於3.81港元。
投資者須付的費用	除最高發售價外，申請全球發售基金單位的投資者必須支付按最高發售價計算的1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%之證監會交易徵費，倘發售價低於最高發售價，多收款項可予退還。
所得款項用途	有關如何應用全球發售所得款項的詳情，請參閱本發售通函「所得款項用途」一節。
向RCA Fund發行基金單位	於全球發售之前且不構成全球發售的一部分，根據重組協議，將由春泉產業信託向RCA Fund發行1,000,000,000個基金單位，以交換全部已發行RCA01股份。
禁售	REIT管理人已向上市代理人、獨家全球協調人及香港包銷商提供若干禁售承諾，除個別例外情況外，自上市日期起為期六個月，春泉產業信託不會發行任何新基金單位。RCA Fund亦已就其持有的基金單位向REIT管理人、上市代理人、獨家全球協調人及香港包銷商提供若干禁售承諾除個別例外情況外，其不會(a)自上市日期起六個月內轉讓或出售其持有的任何基金單位，及(b)於該六個月後的六個月內轉讓或出售任何基金單位而導致其不再持有當時已發行基金單位至少25%。進一步詳情請參閱本發售通函「包銷」一節。
市值	4,425百萬港元(根據最高發售價)或4,183百萬港元(根據最低發售價)。
於上市日期的備考每基金單位資產淨值	按最高發售價及最低發售價的每個基金單位資產淨值分別為6.01港元及5.99港元。備考每基金單位資產淨值乃根據單位持有人應佔資產淨值(摘錄自本發售通函附錄二所載春泉產業信託未經審核備考財

務狀況表)以及按最高發售價及最低發售價以及全球發售完成時將發行1,098,000,000個基金單位計算。

上市及買賣

於全球發售前，基金單位並無市場。香港聯交所已初步批准所有基金單位在香港聯交所主板上市及買賣。預期基金單位將於二零一三年十二月五日(星期四)開始在香港聯交所買賣。倘香港聯交所正式批准基金單位在香港聯交所主板上市及買賣，且春泉產業信託符合香港結算的證券收納規定，則基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算選定的任何其他日期起，可於中央結算系統寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第二個香港聯交所營業日在中央結算系統內進行。

所有在中央結算系統的活動均須根據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

為確保基金單位獲納入中央結算系統，一切必需安排均已辦妥。

穩定價格

就全球發售而言，瑞士信貸(作為穩定價格經辦人)可在提交香港公開發售申請最後日期後的30天內作超額分配或進行交易，以支持基金單位的市價高於其於公開市場可能達致的其他水平。

單位持有人無贖回權利

於任何時間，單位持有人均無權要求REIT管理人贖回其基金單位。基金單位在香港聯交所上市並不保證基金單位有一個流通市場。

溢利預測(於二零一三年財政年度分派期)

REIT管理人預測，倘無不可預見的情況，並根據本發售通函「溢利預測」一節所載的基準及假設計算，於二零一三年財政年度分派期，單位持有人應佔溢利及春泉產業信託的年度可供分派收入分別將不會

少於1.2百萬美元及2.1百萬美元。有關進一步詳情(包括預測的主要假設基準)，請參閱本發售通函「溢利預測」一節。

分派

按REIT管理人的政策，將相等於春泉產業信託於每個財政年度的年度可供分派收入不少於90%的款項分派予單位持有人作為分派，詳情請參閱本發售通函「分派政策」一節。根據信託契約，REIT管理人可不時按其酌情權指示受託人作出超逾及高於年度可供分派收入至少90%之分派。REIT管理人擬分派自上市日期起至二零一三年十二月三十一日期間及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的全部年度可供分派收入。分派將以港元宣派。

有關可能會不利地影響春泉產業信託向單位持有人作出分派的能力所涉及之因素的討論，請參閱本發售通函「風險因素」一節。

分派陳述

春泉產業信託預期於二零一三年財政年度分派期達致每基金單位分派總額為不少於0.015港元，以最高發售價計算的年度分派收益率為4.94%，以最低發售價計算的年度分派收益率為5.23%(在各情況下不包括其他交易成本)。年度化預測分派收益率僅供説明用途。根據於溢利預測期間的預測每基金單位分派，年度化實際分派收益率或會有別於年度化預測分派收益率。**就二零一三年財政年度分派期所宣佈的分派金額，將派付予於該分派記錄日期的基金單位公眾持有人。**

首次公開發售前分派

RCA01已於二零一三年十一月十五日藉分派股息向RCA Fund分派15百萬美元。請參閱本發售通函「管理層對財務狀況及經營業績的討論與分析 — 近期發展」一節。

稅項事宜

有關購買、擁有及處置基金單位的若干稅項影響的進一步詳情，請參閱本發售通函「稅項」一節。

春泉產業信託的終止 春泉產業信託可經由單位持有人的特別決議案及載列於信託契約的若干其他情況而終止。詳情請參閱本發售通函「信託契約及相關事項」一節。

風險因素 有意投資者應審慎考慮投資於基金單位涉及的風險。若干該等風險的討論請參閱本發售通函「風險因素」一節。

對本發售通函內容所承擔的責任

REIT管理人及董事(其姓名載於本發售通函「參與全球發售的各方」一節)共同及個別對本發售通函所載資料的準確性承擔全責，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本發售通函並無遺漏重大事實，以致其所載任何聲明有所誤導。

Toshihiro Toyoshima先生及Hideya Ishino先生作為AD Capital(RCA Fund的管理人)的執行董事，共同及個別對本發售通函所載資料的準確性承擔全責，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本發售通函並無遺漏重大事實，以致其所載任何聲明有所誤導。

證監會認可

春泉產業信託乃根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可。證監會認可並非對該計劃作出推介或認許，亦非對該計劃的商業優點或表現作出保證，不代表該計劃適合所有投資者，或認許該計劃適合任何個別投資者或任何類別的投資者。證監會對春泉產業信託的財政穩健性概不承擔任何責任，對本發售通函及其他與春泉產業信託有關的文件所作出的任何聲明或發表的任何意見的準確性亦不承擔任何責任。

包銷

本發售通函僅就組成全球發售一部分的香港公開發售而刊發。對香港公開發售的申請人而言，本發售通函及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。全球發售由獨家全球協調人經辦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商包銷。根據國際包銷協議，國際發售預期由國際包銷商包銷。有關包銷商與包銷安排的進一步詳情已載於本發售通函「包銷」一節。

分銷及銷售限制

香港公開發售基金單位乃完全依據本發售通函及申請表格所載的資料及陳述，按本發售通函及申請表格所載條款及在其所述條件的規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供任何其他關於香港公開發售的資料，或作出未有載於本發售通函的陳述，而對於任何未載於本發售通函的資料或陳述，任何人士不得視之為已獲春泉產業信託、REIT管理人、受託人、RCA Fund、AD Capital、包銷商、上市代理人、任何彼等各自的董事、代理、僱員、顧問或其他任何參與全球發售的人士授權而加以依賴。

基金單位並無、亦不會根據美國證券法或美國任何州份的證券法律登記。全球發售乃根據S規例作出。

春泉產業信託並無亦不會在任何司法權區採取任何行動，以求獲准在香港以外任何國家或司法權區，公開發售基金單位或管有、傳遞或分派本發售通函或任何其他與春泉產業信託或基金單位有關的發售或宣傳資料。因此，基金單位僅可於美國境外依據S規例以離岸交易方式發售及出售。基金單位不得在或向或自任何國家或司法權區直接或間接發售或出售，而本發售通函或任何其他涉及全球發售的發售資料、通函、申請表格或廣告亦不得在或向或自任何國家或司法管轄區分派或刊發，惟符合任何有關國家或司法管轄區任何適用規則及規例的情況下除外。

購買基金單位的人士均須確認，或因其購買基金單位而將被視為已確認，其知悉本發售通函所述有關發售基金單位的限制。

基金單位的申請人如對認購、購買、持有、出售或以其他方式買賣基金單位的監管事宜有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

申請於香港聯交所上市

於全球發售前，基金單位並無市場。香港聯交所已初步批准基金單位於香港聯交所主板上市及買賣。概無基金單位於任何其他證券交易所上市或買賣，近期內亦無尋求或建議尋求批准有關上市或買賣。預期基金單位將於二零一三年十二月五日(星期四)開始在香港聯交所買賣。基金單位將以每手1,000個基金單位買賣。春泉產業信託的股票代號為01426。

合資格獲納入中央結算系統

待基金單位獲正式批准於香港聯交所上市及買賣，且符合香港結算的證券收納規定後，基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位於香港聯交所開始買賣之日或香港結算選定的任何其他日期起，可於中央結算系統寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第二個香港聯交所營業日在中央結算系統內進行。

所有在中央結算系統的活動均須根據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

為確保基金單位獲納入中央結算系統，一切必需安排均已辦妥。

印花稅

向香港公開發售的成功申請人初次發行的基金單位毋須繳付香港印花稅。單位持有人隨後買賣基金單位將須繳納香港印花稅。不論在香港聯交所場內或場外買賣，買方及賣方均須就每宗基金單位買賣繳納香港印花稅。印花稅按轉讓基金單位的支付代價或價值(以較高者為準)按0.2%徵收(買方及賣方須各自承擔半數應繳付之香港印花稅)。此外，任何基金單位過戶文據現須繳納定額印花稅5港元。

諮詢專業稅務意見

任何人士如對認購、購買、持有、出售、買賣基金單位，或行使任何與基金單位有關的權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢專業顧問。

春泉產業信託、REIT管理人、受託人、RCA Fund、AD Capital、包銷商、上市代理人、任何彼等各自的董事、代理、僱員、顧問或其他任何參與全球發售的人士概不會就認購、購買、持有、出售、買賣基金單位，或行使任何與基金單位有關的權利而引致的任何稅務影響或債務負上任何責任。

發售價

最高發售價為4.03港元。發售價預期由REIT管理人、RCA Fund及獨家全球協調人(代表包銷商)於定價日期議定。詳情請參閱本發售通函「全球發售的架構」一節。

所有申請人須繳付每個基金單位4.03港元的最高發售價(另加最高發售價1.0%之經紀佣金、0.005%之香港聯交所交易費及0.003%之證監會交易徵費)。倘發售價低於最高發售價，多收款項可予退還。

申請香港公開發售基金單位的手續

申請香港公開發售基金單位的手續載於本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」一節及有關申請表格內。

香港公開發售之條件

香港公開發售條件的詳情載於本發售通函「全球發售的架構 — 香港公開發售之條件」一節。

全球發售的架構

全球發售架構的詳情(包括其條件)載於本發售通函「全球發售的架構」一節。

語言

本發售通函內無官方英文譯名的中國法律法規、政府機關、部門、實體、機構、自然人、設施、證書、稱銜及類似名稱等的英文譯名僅供識別用途。

約數

為求一致(如適用及無另有指明)，本發售通函之百分比數字均約數調整至一個小數位，而若干財務數字則以最接近之千位或百萬位或至一個小數位約數調整(如適用)。因此，該等數字及由該等數字所得出之計算均需作約數調整。

任何表列或有關表列附註所示的總數與數額總和之間的任何差異，均因約數調整所致。

春泉產業信託	按照二零一三年十一月十四日在香港訂立的信託契約成立
REIT管理人	春泉資產管理有限公司 香港 中環 港景街1號 國際金融中心第一期2019室
REIT管理人董事	
主席	Toshihiro Toyoshima先生
執行董事	劉展天先生 Nobumasa Saeki先生
非執行董事	Toshihiro Toyoshima先生 Hideya Ishino先生
獨立非執行董事	馬世民先生 鄧天錫博士 邱立平先生
REIT管理人之負責人員	劉展天先生 Nobumasa Saeki先生 鍾偉輝先生
受託人	德意志信託(香港)有限公司 香港九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場52樓
香港基金單位登記處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓 1712–1716室
獨家全球協調人及上市代理人	瑞士信貸(香港)有限公司 香港九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場88樓
聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人	瑞士信貸(香港)有限公司 香港九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場88樓 瑞穗證券亞洲有限公司 香港中環 干諾道中8號 遮打大廈12樓

核數師及申報會計師	羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師 香港中環太子大廈22樓
售賣單位持有人	RCA Fund 01, L.P. PO Box 1093 Queensgate House Grand Cayman KY1-1102 Cayman Islands
REIT管理人及RCA Fund的法律顧問	*有關香港及美國法律* 歐華律師事務所 香港 中環 皇后大道中15號 置地廣場 公爵大廈17樓 *有關中國法律* 中倫律師事務所 中國 北京市 建國門外大街甲6號 SK大廈36–37層 *有關開曼群島法律* 邁普達律師事務所 香港 皇后大道中99號 中環中心53樓
上市代理人及包銷商的法律顧問	*有關香港及美國法律* 富而德律師事務所 香港中環 交易廣場第二期11樓 *有關中國法律* 君合律師事務所 中國 上海 南京西路1515號 上海嘉里中心32樓
受託人的法律顧問	*有關香港法律* 孖士打律師行 香港中環 遮打道10號太子大廈16至19樓

獨立物業估值師	高力國際物業顧問(香港)有限公司 香港灣仔 港灣道18號 中環廣場5701室
物業顧問	株式會社日建設計 2-18-3 Iidabashi, Chiyoda-ku Tokyo Japan
市場顧問	戴德梁行有限公司 香港鰂魚涌 英皇道1063號16樓
收款銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號 渣打銀行(香港)有限公司 香港 九龍 觀塘道388號 渣打中心15樓

投資基金單位涉及重大風險。有意投資基金單位的投資者在作出有關投資決定前，應仔細考慮本發售通函所載的所有其他資料及下文所述的風險因素。

鑒於投資於集體投資計劃意味獲取長遠回報，投資者不應預期能獲得短期收益。

務請投資者注意，基金單位價格及其收益可升可跌，投資者應注意彼等或會無法取回原本的投資金額，並可能不獲取任何分派。下列任何事件均能對我們造成損害。如發生下列任何一項事件，基金單位的成交價可能下跌， 閣下或會損失所有或部份投資金額。

有意投資於基金單位的投資者在作出有關投資決定前，應先按本身的情況就其有意投資的計劃向顧問徵詢專業意見。

與春泉產業信託有關的風險

金融市場及全球經濟體前景未明，經濟放緩可能對春泉產業信託造成不利影響

二零零八年全球爆發金融危機，導致各國經濟增長顯著放緩、某些市場經濟收縮、商業及消費市場紛呈疲態、消費者信心減弱、市場波動亦告加劇。金融市場及全球經濟體前景未明。短期而言，經濟放緩或會導致中國以至全球各地的經濟活動減少及收入水平下降。中國及／或全球各國經濟衰退能令北京商用房地產的租賃需求、租金水平及租用率齊聲下跌，而春泉產業信託的經營業績及未來增長或會因此受到不利影響。

下列任何一項由不利的經濟狀況引致的事件均可能對春泉產業信託產生不利影響：

- 租客按時繳交租金或續租的能力受到負面影響；
- 春泉產業信託吸引新租客及／或留住租客並維持高租用率及租金率的能力受到負面影響；
- 春泉產業信託的一間或以上(i)貸款銀行或(ii)保險人未能履行或延續對春泉產業信託作出的承諾的可能性增加，或春泉產業信託可能無法取得足夠的營運資金或無法於必要時再融資債務的可能性增加；或
- 交易對手風險增加，即春泉產業信託因其交易對手於履行其各自在交易條款下的責任時遇上困難，以致春泉產業信託可能須承擔金錢損失的風險增加。

任何經濟放緩及上述任何因素對春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景均可能造成重大不利影響。

春泉產業信託或許未能或根本無法於租約期滿時以相等或更高租金重續租約，或於租約提前終止後以相等或更高租金再租出空置單位

截至二零一三年六月三十日，涉及該物業已出租辦公樓總建築樓面面積約28%、31%及12%的租約分別預定於截至二零一三年十二月三十一日止六個月及截至二零一四年十二月三十一日止及二零一五年十二月三十一日止年度屆滿。此外，租約可能在租期屆滿前終止，而經濟衰退期間提前終止租約的情況尤為常見。不能保證春泉產業信託將能以相等或更高租金重續租約或為空置單位選擇新租客。如春泉產業信託未能重續租約或再租出大部份可供出租的單位，該物業可能會長期空置。此外，現行租金回報率或許未能持續。春泉產業信託或須下調租金率以留住租客，但這亦會對收益產生負面影響。因此，春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績、現金流量、前景及其履行還本付息責任的能力均可能受到重大不利影響。

如物業管理人未能以有效率及有效地經營及管理該物業，或在物業管理協議屆滿前將其終止，或於物業管理協議屆滿時不予以重續，則春泉產業信託的業務可能受到不利影響

物業管理人乃RCA01委任代其根據物業管理協議進行該物業的日常營運及管理的代理人。物業管理人負責為該物業提供租賃管理服務、樓宇管理服務及現金管理服務，並為該物業領取及維持經營及管理物業所須的一切批准及許可。除此以外，物業管理人亦管理執行租賃協議、收取租金及支付與經營該物業有關的費用及開支。如物業管理人未能以有效率及有效地管理該物業，該物業的整體運作可能會遭受負面影響，例如樓宇管理服務質素下降及租金收入因租賃管理差劣而減少；該物業的相關價值及春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景均可能因此受到重大不利影響。

此外，如物業管理人在物業管理協議屆滿前將協議終止，或決定在物業管理協議於二零一五年八月三十一日屆滿時不再重續，REIT管理人或許不能適時地或不能以物業管理協議的相同條款另覓物業管理人。在物業管理人職位懸空期間，春泉產業信託的業務會面臨嚴重干擾。春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景可能因此受到重大不利影響。

貨幣匯率(特別是人民幣幣值)波動或會影響單位持有人所得分派款額及基金單位的市場價值及售價

自該物業賺取的收入按人民幣計值，其後須兌換為(i)美元以支付定期貸款融資的本金及利息；及(ii)港元以向單位持有人支付分派。因此，春泉產業信託須承擔與匯率波動有關的風險，而由於貨幣匯兌，匯率波動可能對春泉產業信託之經營業績造成不利影響。人民幣

兑美元、港元及其他外幣的匯價波動，而人民幣兑換價亦受到中國及國際政治及經濟狀況變動及其他因素影響。人民幣兑美元、港元及任何其他貨幣之間所適用的匯率不時波動，單位持有人獲得的分派可能因而受到不利影響。雖然人民幣兑美元及港元近年升值，不能保證人民幣幣值在日後不會下跌。人民幣貶值可能引致基金單位的市場價值下跌，而單位持有人在香港出售基金單位後所得以港元計值的所得款項價值亦可能下跌。

該物業的公允價值於價值重估時下跌或會導致春泉產業信託於相關期間的純利減少，並會觸發某些不利事件引致定期貸款融資及房地產投資信託基金守則下發生不利後果

根據春泉產業信託的會計政策，該物業的公允價值下跌會導致全面收入報表產生非現金開支，相關期間的純利亦可能因此大幅減少。

如該物業的公允價值下跌導致違反定期貸款融資內有關貸款與估值的契諾，春泉產業信託或須作出補救方法，即動用該物業的現金流以提前支付定期貸款融資的部份貸款，而未能或無法作出上述補救方法可能構成定期貸款融資下的違約事件。春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景或會因此受到重大不利影響。

此外，春泉產業信託的借貸受限於房地產投資信託基金守則，不得超過其資產總值45.0%，而資產值經重估後下跌可能導致春泉產業信託違反是項借貸額度的要求。按本發售通函附錄二所載春泉產業信託的未經審核備考財務狀況報表為基準計算，於全球發售完成後，春泉產業信託現有的借貸總額將佔春泉產業信託的資產總值約33.9%（按最高發售價計算）及34.1%（按最低發售價計算）。資產值經重估後下跌可能導致違反房地產投資信託基金守則下的借貸限制。倘出現違約事件，春泉產業信託將不能增加貸款或向其貸款額度進行提款，而REIT管理人將因此須盡量降低超額借貸，但此舉可能限制其在運作上的靈活度，包括限制其作出新投資或收購的能力。REIT管理人須定期知會單位持有人及證監會違反借貸限制的程度、違反的因由、建議的糾正方法及作出糾正的進度。

春泉產業信託的經營業績及價值可能受到利率波動的不利影響

利率波動可能增加春泉產業信託在定期貸款融資下所招致的利息費用，亦可能對春泉產業信託的財務狀況及其向單位持有人作出分派的能力造成不利影響。定期貸款融資的浮動年利率為三個月倫敦銀行同業拆息加3.5厘。有關定期貸款融資的詳情，請參閱本發售通函內「與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件 — 515,000,000美元的有抵押定期貸款融

資協議」一節。此外，利率波動可能對物業市場的活躍程度造成不利影響，春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績、該物業的價值及前景可能因而受到不利影響。

春泉產業信託主要透過其在RCA01的權益經營業務，並依賴自該物業賺取的收入作出分派，而RCA01作出分派的能力涉及多項風險。春泉產業信託未必能或根本無法適時地向單位持有人作出分派，或分派水平可能下降

春泉產業信託將主要透過其在RCA01的權益經營業務；RCA01的房地產投資項目目前只有該物業。RCA01依賴自該物業賺取的收入向春泉產業信託作出分派。任何有關該物業的負面表現或經營業績將會對春泉產業信託的整體表現造成不利影響及春泉產業信託適時向單位持有人作出分派的能力造成不利影響，或甚至令其不能作出分派。如該物業及春泉產業信託於將來收購的任何其他物業不產生足夠的經營溢利，春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績、前景及其向單位持有人作出分派的能力均可能受到重大不利影響。

RCA01向春泉產業信託作出分派的能力將視乎如收益、經營開支、資本開支及債務還本付息的承諾等的多項因素。不能保證RCA01於將來任何期間將有足夠收入、現金流量及可供分派溢利向春泉產業信託支付股息或墊付款項，亦不能保證RCA01將來可維持或將提高分派水平。如RCA01沒有足夠收入、現金流量及可供分派溢利向春泉產業信託作出分派，春泉產業信託或須進行融資以清償向單位持有人分派的款額。如春泉產業信託不能以可接受的條款或根本無法進行融資，向單位持有人分派的款額或會受到不利影響。如春泉產業信託透過融資籌集資金向單位持有人作出分派，融資過程可能招致額外融資成本，而春泉產業信託的可供分派收入可能因此減少。

如春泉產業信託的經營開支增加但在同一期間的收入並無相應增加，則春泉產業信託向單位持有人作出分派的能力可能受到不利影響

如春泉產業信託的經營開支增加但收入並無相應增加，則春泉產業信託的經營業績及向單位持有人作出分派的能力或會受到不利影響。可導致經營開支增加的因素包括但不限於下列各項：

- 稅項及其他法定收費的增加；
- 成文法、規例或政府政策的改變，遵守有關法律、法規或政策的成本因而增加；
- 直接或間接稅務政策、法律或法規的改變；
- 分包合約服務成本的增加；
- 修理及維修成本上升；

- 通脹率上升；
- 對春泉產業信託的物業有影響的缺陷；
- 與春泉產業信託的物業有關的環境污染；
- 保險費用的增加；
- 設施成本的增加；
- 不在現有保單承保範圍內的成本及開支；及
- 勞工成本的增加。

如春泉產業信託未能挽留或取代REIT管理人及物業管理人的某些重要人員，春泉產業信託的經營業績可能會受到不利影響

春泉產業信託的成功部份取決於REIT管理人及物業管理人的主要行政人員及若干其他主要高級人員所持續提供的服務及該等人士的表現。該等人員日後可能離開REIT管理人或物業管理人，亦可能在離職後與REIT管理人或物業管理人及春泉產業信託競爭。流失上述任何人員後無法招聘合適人選補上，對春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景或會造成重大不利影響。

春泉產業信託的投資組合增長視乎其獲取外來資金的能力而定

為保持作為房地產投資信託基金的資格，春泉產業信託須根據房地產投資信託基金守則的規定，每年分派經審核除稅後年度收入淨額至少90%(可予調整)。此外，REIT管理人有權酌情分派額外金額。更多關於春泉產業信託的分派政策詳情，請參閱本發售通函內「分派政策」一節。因此，春泉產業信託可能未能由其經營現金流量調撥現金應付日後的資金需要，包括任何為收購而須籌集的資金。因此，春泉產業信託可能需要倚賴外來資金以擴大其投資組合，但這未必可及時地以商業上可接受的條款籌集得到或根本不能籌集得到。此外，春泉產業信託能夠借取的資金金額受限於定期貸款融資下的貸款與估值契諾，並且根據房地產投資信託基金守則，不得超過借貸上限，即春泉產業信託資產總值45.0%。如不能取得外來資金或及時以商業上可接受的條款籌集資金，春泉產業信託可能無法在策略性機會出現時將物業收購。因此，春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

REIT管理人可能無法達致其為春泉產業信託訂立的主要目標，而藉以完成該等目標的既定策略可能有所改變

向單位持有人提供穩定分派、造就長期可持續分派增長及提升房地產資產價值均是REIT管理人為春泉產業信託定立的主要目標。雖然REIT管理人已制定達致上述主要目標的特定策略(有關該等策略的概要載於本發售通函「策略」一節)，但不保證REIT管理人將能成功實施

有關政策或REIT管理人將能及時地並以具成本效益的方法實施有關政策。單位持有人及有意投資者亦應注意，根據房地產投資信託基金守則、信託契約、上市協議及適用法例及法規的規定，REIT管理人有絕對酌情權決定春泉產業信託的策略，因此，本發售通函「策略」一節所概述的策略可能有所改變。

春泉產業信託及REIT管理人均為新成立的實體，未有供投資者在作出投資決定時可作為依據的營運往績

REIT管理人於二零一三年一月二十九日成立，而春泉產業信託則於二零一三年十一月十四日成立。因此，春泉產業信託及REIT管理人均無可用以判斷其過往表現的業務紀錄，投資者可能因而難以評核春泉產業信託及REIT管理人的業務及前景。特別是，載於本發售通函的RCA01過往的財務資料未必一定能反映春泉產業信託日後的經營業績、財務狀況及現金流量，亦未必反映倘春泉產業信託於各呈列期間一直為個別及獨立經營的實體，其於各呈列期間的經營業績、財務狀況及現金流量。再者，不能保證REIT管理人將能成功地將春泉產業信託經營為房地產投資信託基金或一間上市實體。

REIT管理人的業務受到監管及須受發牌條件所限制

REIT管理人須根據證券及期貨條例就資產管理的受規管活動領取牌照。不能保證REIT管理人將按照發牌及批准條件經營及管理。特別是，REIT管理人的三名負責人員離職可能導致REIT管理人失去作為春泉產業信託管理人身份行事的牌照。不能保證REIT管理人為求保持其牌照而能夠及時地挽留新聘的合資格負責人員或以商業上可接受的條款委任新聘的合資格負責人員。倘REIT管理人不再為證券及期貨條例下的持牌人，春泉產業信託可能需要委任其他持牌或獲批的管理公司。如REIT管理人不再為春泉產業信託服務，而春泉產業信託又未能物色合資格繼任人，則春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。倘無任何其他獲正式發牌或獲批的管理公司願意替代現有的REIT管理人，受託人或會終止春泉產業信託。

春泉產業信託可能面對與債務融資有關的風險，並且融資協議內的債務契諾或會局限春泉產業信託的業務或對春泉產業信託的業務產生不利影響

春泉產業信託的債務水平及目前或將來的融資協議（不論是否直接或透過RCA01訂立）對春泉產業信託施加的契諾，均能造成重大不利後果，包括但不限於下列各項：(i)春泉產業信託的現金流量或會不足以支付其須支付的本金及利息；(ii)春泉產業信託可能無法借取或無法以商業上可接受的條款借取所需額外資金；(iii)春泉產業信託可能無法於債務到期時重新融資或再融資條款可能遜於原有債務的條款；(iv)春泉產業信託可能違反其責任，貸款人或抵押權人因此可能對其物業行使止贖權並要求強售該已抵押物業，或對擁有有關物業的實體的權益行使止贖權並要求強售該等實體；(v)春泉產業信託受制於定期貸款融資下的限制性契諾，並可能受制於日後訂立的貸款協議的相近契諾，而該等契諾可能限制春泉產業

信託或RCA01的業務或對兩者的業務造成不利影響，例如承擔更多債務、購置物業、作出若干其他投資、作出資金開支，或RCA01向春泉產業信託作出分派後再由春泉產業信託向單位持有人作出分派等各方面的能力，均會受到限制或影響；(vi)春泉產業信託受制於定期貸款融資下的指定債務償還比率而或須在指定賬戶持有資金或在其未能符合有關債務償還比率時，將存放在指定賬戶的資金用作提前償還貸款；(vii)春泉產業信託可能違反定期貸款融資及將來訂立的貸款文件下的契諾，使得貸款人有權要求春泉產業信託提早履行其債務責任；及(viii)春泉產業信託違反任何一份貸款協議，或會導致其他債務下出現交叉違約。如上述任何一項或多項事件發生，春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績、現金流量、前景及其履行其債務償還責任的能力以及向單位持有人作出分派，均或會受到重大不利影響。

如春泉產業信託並無按要求就目前或日後的銀行借貸償還款項，貸款銀行可能宣佈春泉產業信託違約，然後強制執行抵押品。此外，如有關貸款協議下某些契諾遭違反，貸款銀行可能宣佈發生違約事件，要求即時償還所有未償付貸款及其他有關貸款協議下的應付款額，並強制執行抵押品。再者，春泉產業信託可能不時需要債務融資以達致REIT管理人的投資策略。春泉產業信託將須面對通常與債務融資有關的風險。支付貸款本金及利息可能令春泉產業信託欠缺足夠現金經營該物業，或向單位持有人作出保持其房地產投資信託基金資格所須作出的分派。因此，春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

春泉產業信託日後或許未能成功投資或收購，對春泉產業信託的經營業績可能造成不利影響

春泉產業信託可能在日後投資或收購其他商業性質或與商業有關的房地產資產。春泉產業信託可能因該等資產而須額外承擔來自當地房地產市況的壓力，例如市場競爭及供求壓力。能否成功投資或收購將視乎多項因素而定，包括春泉產業信託辨識合適收購目標、成功完成收購及將有關收購併入春泉產業信託的業務以及執行收購策略的能力。因此，不能保證春泉產業信託將能在日後成功投資或收購；若投資或收購失敗，春泉產業信託的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會遭受損失及受到重大不利影響。

春泉產業信託及AD Capital及物業管理人各方潛在利益衝突

透過控制RCA Fund及REIT管理人，AD Capital可影響春泉產業信託的事務。RCA Fund是根據AD Capital與RCA Fund（透過其普通合夥人RCAC行事）之間的管理協議由AD Capital管理的基金，預計緊隨全球發售完成後，RCA Fund將持有658,500,000個基金單位（佔已發行的基金單位總數60.0%）（假設超額配售權不獲行使）或592,575,000個基金單位（佔已發行的基

金單位總數54.0%)(假設超額配售權獲悉數行使)。因此，在春泉產業信託的事務上(包括通過收購或出售等重大公司交易)，AD Capital將有能力影響RCA Fund作為單位持有人的權利(只要有關事項須待單位持有人表決通過方可作實，而RCA Fund毋須放棄表決權)。此外，REIT管理人為AD Capital的全資附屬公司，而REIT管理人的部份非執行董事亦為AD Capital的董事及／或高級管理人員。AD Capital可透過REIT管理人向春泉產業信託的業務施加影響力。

AD Capital的主要業務包括進行投資，其中包括在房地產資產的投資；儘管該物業於全球發售完成前是AD Capital目前在中國唯一的房地產投資，不能保證AD Capital日後將不會在北京或中國其他地區投資房地產資產。此外，AD Capital將來可能管理或投資其他房地產投資信託基金或其他投資工具有機會與春泉產業信託競爭。不能保證春泉產業信託與AD Capital之間將來不會出現利益衝突。

物業管理人目前由AD Capital及第三方分別擁有40%及60%權益。如物業管理人管理一項與該物業競爭的物業，則不能保證當物業管理人為春泉產業信託提供管理服務時，不會側重於由AD Capital或上述第三方的物業；此情況或會導致該物業的整體租用率及／或租金收入下跌，春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景，以及單位持有人所得分派，均將會因此受到重大不利影響。

RCA Fund為春泉產業信託作出的陳述、保證及提供的彌償保證均受到限制

RCA Fund根據重組協議及稅務契約向春泉產業信託作出陳述、保證及提供的彌償保證，在據而作出申索的涵蓋範疇、金額及索償時限均受到限制。一般而言，根據重組協議對RCA Fund違反任何陳述、保證或承諾的申索必須於完成日期起三年內作出，而根據稅務契約與稅項相關的申索必須於完成日期起七年內作出。此外，RCA Fund就所有根據重組協議及稅務契約作出的申索的最大負債累計總額不得超過根據重組協議以最終發售價向RCA Fund發行的基金單位之總值。根據本發售通函所述的發售價3.81港元至4.03港元，預計RCA Fund於有關方面的最高負債額將為3,810百萬港元至4,030百萬港元之間。不能保證能發現RCA Fund違反任何該等陳述、保證或彌償保證及能於該等期限內作出申索或春泉產業信託將就RCA Fund違約而蒙受或產生的所有虧損或負債獲得補償。

RCA Fund及AD Capital可能無法履行其各自在重組協議及稅務契約項下的責任

RCA Fund為證明能履行其在重組協議及稅務契約項下的責任，已承諾自完成日期起為期三年(即根據重組協議作出一般申索的時效期限)保留於緊隨全球發售完成後春泉產業信

託的15%已發行基金單位，並於其後保留全球發售完成時春泉產業信託的10%已發行基金單位，為期兩年(以部份支持根據稅務契約作出稅項申索的剩餘時效期限)。現不保證RCA Fund保留的基金單位將足以清償根據重組協議及稅務契約而對RCA Fund作出的任何申索，原因是RCA Fund保留的基金單位只佔根據重組協議已向RCA Fund發行的基金單位總額的一部份，有關基金單位的保留期並不涵蓋根據稅務契約作出申索的整段時效期限，而有關基金單位的價值將取決於有關基金的通行市價。此外，AD Capital已同意向受託人擔保RCA Fund會履行其在重組協議及稅務契約項下的彌償及保留責任。然而，現不保證AD Capital將有財務資源清償根據該擔保而作出的任何申索。

春泉產業信託可能從事對沖交易，該等交易可能限制收益及增加虧損風險，並且不能完全保護春泉產業信託免受利率及匯率波動的影響

春泉產業信託可進行對沖交易，以保障自身免受利率波動對浮息債項及匯率波動所造成的影響。對沖交易可包括訂立對沖工具、買賣期貨合約、購入認沽期權及認購期權或訂立遠期外匯交易協議。然而，對沖活動對春泉產業信託的經營業績或財務狀況未必總能帶來預期的正面效益。REIT管理人目前並無訂立任何其他對沖交易的即時計劃，惟RCA01於二零一三年二月訂立普通利率上限以經濟上對沖本金為515百萬美元的定期貸款融資所產生的利率風險，則屬例外。更多關於RCA01已訂立的對沖交易的資料，請參閱本發售通函內「管理層有關財務狀況及經營業績的討論及分析 — 關於市場風險的定量及質量披露」一節。並無任何對沖活動能完全為春泉產業信託完全隔絕與利率及匯率變動相關的風險。此外，對沖或許未能保護春泉產業信託或可能對春泉產業信託造成不利影響，原因是(其中包括)：

- 可供動用的對沖可能並不直接對相關的風險作保障；
- 對沖的期間或面額可能並不對應有關負債的期間；
- 對沖交易中欠負款項的一方可能違反其付款責任；
- 欠付對沖款項的一方的信貸質素可能被降級，削弱春泉產業信託出售或轉讓其對沖交易部份的能力；及
- 用作對沖的衍生工具的價值可能不時根據會計規則作出調整以反映公允價值變動。因公允價值減值而下調對沖工具價值及令對沖工具價值損失重大會令春泉產業信託的資產淨值下跌。

對沖涉及風險且一般涉及成本(包括交易成本)，而風險及成本均有可能減少整體回報。該等成本隨著對沖所涵蓋的期間延長而增加，以及於利率上升及波動期間增加。該等成本亦對可供分派單位持有人的現金金額有所限制。

亞洲及其他地區爆發傳染病或任何其他嚴重的公共健康問題均或會對春泉產業信託的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響

北京或亞洲區爆發傳染病，例如甲型流感(H1N1)、禽流感(H5N1及H7N9)、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、中東呼吸綜合症冠狀病毒(MERS-CoV)或其他嚴重的公共健康問題，再加上連帶引發的旅遊限制及／或實施檢疫規定，對北京及亞洲區的經濟及業務活動均或會造成負面影響，而春泉產業信託的收入及業績可能因此受到不利影響。特別是，中國多個省份紛紛爆發H7N9禽流感。如H7N9禽流感進一步蔓延，可能會對中國經濟及業務活動造成負面影響，而春泉產業信託的經營業績可能因此受到不利影響。不能保證任何針對傳染病而採取的任何預防措施將會見效。如傳染病或任何其他嚴重的公共健康問題在亞洲及其他地區再度爆發，對春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景均可能造成重大不利影響。

春泉產業信託的內部監控政策及程序可能欠缺成效

REIT管理人已制定企業管治政策及運作程序，以防止春泉產業信託在經營及財務管理中出現不當行為及欺詐行為。然而，不能保證該等政策及程序將具成效，亦不保證REIT管理人的管理層及僱員將不會出現任何不當行為及欺詐行為。此外，春泉產業信託乃由坐鎮中國、香港及東京的管理團隊管理，故違反該等政策及程序的風險可能會增加。如春泉產業信託的內部監控政策及程序不見成效，春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到不利影響。

與該物業有關的風險

春泉產業信託目前單靠該物業賺取收入

春泉產業信託目前單靠該物業賺取收入。相較某些房地產投資信託基金及擁有不只一項物業的上市房地產公司，春泉產業信託集中於單一投資項目可能面對較高風險，而相較物業分佈多個不同地區或投資範圍更廣的房地產投資信託基金及上市房地產公司，則風險水平更高。任何對該物業的運作或業務或該物業對租客的吸引力造成不利影響的情況，均可能對該物業所產生的收入造成不利影響，而春泉產業信託將不會有其他物業收入來減輕該等情況下產生的損失。因此，春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。此外，集中投資該物業引致春泉產業信託極易受到中國整體市況的影響，而受北京及其CBD市況的影響尤為嚴重。

RCA01須納稅，而有關稅款可能在日後增加或徵收，春泉產業信託的財務狀況可能會受到不利影響

RCA01在中國須就經營該物業所賺取的收入及收益繳納多項稅項，例如所得稅(包括預提所得稅及資本收益稅)、營業稅、房產稅、土地使用稅及印花稅。倘出售該物業，RCA01所得收入及收益亦可能須繳納中國多種稅項，包括中國的所得稅、營業稅、土地增值稅、印花稅及當地徵收的附加費。有關RCA01須繳稅項的更多詳情，請參閱本發售通函內「稅項 — RCA01的中國稅項」。不能保證該等現有稅項及稅基在日後將不會更改。

此外，中國的若干稅項(例如房產稅)乃由當地稅局酌情評定或按慣例評定，故應付稅款不能一概而論。如就該物業評定的稅款增多，則春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績、前景及分派或會受到不利影響。

物業評估值乃基於多項假設作出，但春泉產業信託出售該物業的價格可能有別於該物業的評估值或初始收購價

獨立物業估值師的估值報告已載於本發售通函附錄四。為該物業評估價值時，獨立物業估值師主要採納貼現法及將收入資本化的方法。估值乃以若干假設為基礎進行，並須主觀釐定若干與該物業有關的因素，例如該物業的市場地位、財政能力及競爭力、地點及實質狀況。

不能保證有關假設準確計量對該物業的市場狀況或估值準確。再者，該物業的估值並非現時或將來售價的指標，亦並非現時或將來的售價保證。春泉產業信託將來出售該物業的售價可能低於估值價或該物業的初始收購價。該等因素對春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景可能造成重大不利影響。

即使物業顧問對該物業進行勘察工作、但仍可能未能發現所有重大瑕疵、違反法律及法規及其他不足之處

就春泉產業信託收購該物業而言，物業顧問已對該物業進行盡職審查、勘察及檢驗。物業顧問所出具與其透過收購RCA01以盡職勘察報告有關的函件已載於本發售通函附錄五。盡職審查勘察報告的內容由下列各項(其中包括)組成：(i)目檢該物業；(ii)對照最近期獲批的樓宇圖則，目檢該物業目前的樓宇佈局及用途；(iii)目檢可到達的主要樓宇元素，包括樓宇外觀、單位、外牆、天台、走廊、洗手間、電力及電機房；以及(iv)目檢所有主要樓宇的屋宇裝備，包括機械通風設備、空調、消防設置、電力、升降機及水管。然而，盡職審查該物

業實質狀況的程序受到局限。不能保證相關的審查、勘察或檢驗(或春泉產業信託、REIT管理人及上市代理人所依據的相關審查、勘察或檢驗報告)，會揭示所有影響該物業的瑕疵或不足。特別是，不能保證(i)該物業並無潛在或未被發現的瑕疵或欠妥之處；或(ii)該等審查、勘察或檢驗報告不存在失準或不足。

如該物業或其設備潛在任何其他未被發現的重大缺點，春泉產業信託可能招致本發售通函所披露以外的額外資本開支、負債及開支。因有關物業或設備存在缺點而產生的費用或負債可能在形式及水平上涉及可能無法預測的重大開支，對春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景可能造成重大不利影響。

物業所佔用的全部或部分土地或會在其使用屆滿時被政府強制收回或因公共利益的需要在使用期屆滿前被政府徵用

中國政府對任何中國境內的任何土地均有強制收回權利，只要有關土地的使用期屆滿，或有關土地的使用期尚未結束但已就有關土地確立公共利益的需要，則中國政府便有權將土地強制收回。在該等情況下，有關土地的現有租用人將不再有權佔用該土地，而該土地上的任何不動產資產亦不再由現有租用人擁有。倘中國境內的物業在其使用期結束前遭強制收回，土地使用人將獲中國政府補償。然而，如該物業的土地使用權被中國政府以上述方式強制收回，RCA01作為該物業所有人獲付的補償可能低於春泉產業信託就該物業享有權益而支付的價格。這對春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景可能造成重大不利影響。

該物業所須面對的競爭可能因位於北京及中國其他城市的其他物業而增加

位於CBD的辦公樓樓宇市場競爭不絕。春泉產業信託與CBD內的辦公樓樓宇發展商、所有人及經營者彼此爭取租客。互相競爭的辦公樓樓宇包括由北京國華擁有的華貿中心3座寫字樓。CBD內新增的辦公樓樓宇將導致行內競爭租客更加劇烈；根據戴德梁行的預測，二零一三年至二零一六年期間，北京市內將有約1.1百萬平方米甲級寫字樓投入市場。具競爭力的辦公樓樓宇物業如進行翻新及升級工程，亦可能削弱樓齡較高或現存的物業，例如有6年樓齡的該物業。

此外，該物業的主要吸引力之一是其位於CBD。由於北京其他商業區發展成為漸獲商界歡迎的辦公樓地點，該物業對現有及潛在租客的吸引力可能日漸減退。該等發展能引致租用該物業的現有租客遷離該物業，而春泉產業信託可能須下調該物業的租金率以挽留租客或吸引新租客。

再者，春泉產業信託的競爭力及吸引力，在很大程度上視乎北京當地情況及CBD而定，例如四周環境及交通。北京環境污染問題嚴重，例如嚴重煙霧及空氣污染及交通擠塞問題，

對北京作為企業辦公樓地點的競爭力及吸引力造成不利影響。如大量租客由於北京及CBD的狀況而將辦公樓調遷至中國其他城市或CBD外的地區，春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

不能保證新加入或現有競爭物業將不會在該物業運作的市場內以更低租金率招租，或為租客提供更大便利、更佳服務、更多設施，又或提升環境狀況。無法有效競爭能導致租客流失及租金收入減少，春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景可能因而受到重大不利影響。

該物業依賴着北京華貿中心其他部份的保養及發展以及華貿中心的品牌名聲，但這些全不在春泉產業信託的控制範圍內

該物業是北京華貿中心的一部份。華貿中心是包括以下各部份的多用途綜合體：(i)三座超甲級寫字樓；(ii)新光天地(按銷售額計算為中國最大的百貨公司之一)及其他位於華貿購物中心、華貿廣場及華貿中心商業街的購物區；(iii)兩間五星級豪華酒店，即北京麗思卡爾頓酒店及北京JW萬豪酒店，及(iv)住宅及服務式公寓大廈及會所。除該物業外，華貿中心的房地產資產並非由春泉產業信託擁有。該物業的吸引力及競爭力部份取決於華貿中心其他部份的保養質素及發展水平，但這些全不在春泉產業信託的控制範圍內。各所有人或經營者如未能恰當地管理或發展華貿中心的其他部份，對該物業的吸引力及市場能力可能產生不利影響。此外，經營該物業亦可能因華貿中心其他部份重建或翻新或遭到實質損壞而受到影響或干擾。此外，不能保證新光天地、北京麗思卡爾頓酒店或北京JW萬豪酒店將不會調遷至北京其他地方。再者，如華貿中心的品牌名聲下降或市場出現與華貿中心有關的不利發展，或華貿中心受到負面消息影響，該物業的經營業績都有可能會受到不利影響。整體而言，任何上述事件都可能對華貿中心的名聲及市場能力造成不利影響，尤其對該物業的影響更為明顯，而春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景亦可能因此受到重大不利影響。

該物業進行翻新或重建工程或該物業遭到實質損壞，均可能對該物業的正常運作構成干擾，春泉產業信託可能因此須偶爾投入超出REIT管理人所估算的資本開支

該物業的質素及設計直接影響該物業的單位需求及租金率。該物業可能需要不時進行翻新或重建工程以維持競爭力；該物業可能亦同時因失火引致實質損壞或其他因由而出現故障或問題，或因規劃方面的新法律或法規而需要額外資本開支、特別修理或維修開支。因此，為求維持競爭力或產生收入的能力，春泉產業信託或須偶爾投放資金以應付整修及翻新該物業的開支。隨著樓齡漸增，維修商業物業的費用及與重大且有機會無法預計的維

修或修理規定相關的風險有與日俱增之勢。該物業的業務及運作可能或多或少受到干擾，而在該等翻新及重建工程影響下，或許無法收取全額租金或任何部份租金。因此，春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景均可能受到重大不利影響。

毗鄰該物業的現有的或規劃的設施及交通基礎設施均有可能遭關閉、搬遷、結束、延遲或荒廢

不能保證，毗鄰該物業的現有的或規劃的設施、交通基礎設施及公共交通服務將不會遭關閉、搬遷、結束、延遲或荒廢。如發生上述任何事件，該物業的道路交通及對租客的吸引力及市場能力均可能受到不利影響。因此，該物業的租金率及租用率可能因而下跌，春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景均可能因而受到重大不利影響。

流失主要租客或違反租賃協議項下的任何責任對春泉產業信託的財務狀況及經營業績均可能造成不利影響

任何主要租客如遇上業務下滑，便有可能無法按時繳付租金。即使春泉產業信託向已破產的租客申索未付租金亦可能不獲全額清付。春泉產業信託因進行追討程序而招致時間上的損失及耗用開支，而在追討期間亦將無法收取租金。此外，如主要租客決定不重續租約或提前終止租約，春泉產業信託可能根本無法再將單位租出或無法以近似條款再將單位租出。春泉產業信託的現金流量、租金收入及溢利有可能因上述事件發生而減少，在此情況下，春泉產業信託可能無法向單位持有人作出分派。再者，流失主要租客，特別是流失國際間或國內地位斐然的租客，對該物業的吸引力及聲望均可能造成不利影響，而春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景均可能受到不利影響。

影響該等主要租客履行其責任能力的因素包括但不限於下列各項：

- 主要租客的財務狀況；
- 當地影響業務運作的經濟狀況；
- 該等主要租客與其競爭者競爭的能力；
- 如該等主要租客將該物業轉租，則分租客未能繳付租金；及
- 重大損失超逾保險賠款。

與房地產市場有關的風險

房地產市場可能受到法律及法規的不利影響

房地產市場受限於大量政府規定。如國內其他物業所有人一樣，春泉產業信託必須遵守中國法律及法規所強制規定的多項要求，例如當地機關為實施有關法律及法規而頒佈的

政策及程序。特別是，中國政府透過推行行業政策及其他經濟措施(例如對外匯、稅務、融資及海外投資加以監管)直接及間接地向中國房地產領域的發展施加重大影響力。除此以外，該等措施包括上調商業銀行的基準利率、對商業銀行借貸予物業發展商的能力設置更大限制、向物業銷售徵收額外稅項及徵款、限制外資投入中國地產行業及限制國內個人在中國某些城市購置物業。與房地產市場有關的中國法律及法規的其他資料，請參閱本發售通函附錄六。中國政府所採納的房地產領域政策中，有很多都是並無先例可循，因此，預期有關政策會逐步作出微調及改進。微調及調整過程未必一定會為春泉產業信託的運作及未來業務發展帶來正面影響。REIT管理人不能保證，中國政府在日後將不會採納其他或更多嚴厲的行業政策及規定。如春泉產業信託在運作上未能適應以遵守不時生效的房地產領域新政策及規例，或春泉產業信託的業務前景因有關政策變更而受干擾或為春泉產業信託帶來額外費用，則春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景均可能受到不利影響。

春泉產業信託可能因物業投資的流動性不足而遭受不利影響

春泉產業信託只投資房地產，所須承擔的風險較多元組合投資為高。物業投資，特別是春泉產業信託不時考慮投資的高價值物業相對地缺乏流通性。特別是，收購及出售辦公樓樓宇物業的市場過往在北京並不十分活躍，並且受到多項因素影響，例如一般經濟狀況、能否獲得融資、利率及其他因素，包括供應及需求等均超越春泉產業信託的控制範圍。此外，如辦公樓樓宇因競爭、樓齡、需求下降或其他因素而變得無利可圖，則有關辦公樓樓宇可能不能迅速改變用途。辦公樓樓宇改作其他用途亦往往需要大量資本開支。該等因素，加上租賃協議一般在出售辦公樓樓宇物業後繼續有效，可能限制潛在買家的數目，因而影響春泉產業信託在有需要時或認為適當時出售其在該物業的間接權益的能力。

春泉產業信託出售其在該物業的權益的方法，包括但不限於出售春泉產業信託在RCA01的持股量或直接出售由RCA01持有的該物業。中國法律顧問已確定，由於春泉產業信託於完成後有效持有RCA01的全部已發行股份，並且RCA01就該物業擁有有效及有價的所有權，中國法例下並無任何限制或須經監管機構批准的規定能妨礙或限制春泉產業信託出售其在RCA01的股權，或妨礙或限制RCA01出售該物業(RCA01必須在出售前取得該物業抵押權人的書面同意或解除該物業的物業抵押協議則另作別論)。然而，由於春泉產業信託的相關資產為房地產資產，春泉產業信託迅速出售其在RCA01的權益的能力，或因應經濟、財務及投資狀況的變動而更改投資組合的能力可能受到局限，例如，春泉產業信託可能無法在短時間內變現其資產或可能被迫同意大幅削價至遠低於該資產原本可能獲得之價格，以確保迅速售出。此外，在房地產投資信託基金守則的規限下，除非春泉產業信託已向單位持有

人清楚交代出售理由，並且有關出售已經特別決議通過，否則春泉產業信託在收購物業起至少兩年內不得出售有關物業。此外，由於房地產資產流動性低，以資產為基礎的貸款交易中，春泉產業信託及RCA01或難以獲得以房地產為抵押的及時及商業上的有利融資。該等因素或許對春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響，結果對春泉產業信託向單位持有人作預期分派的能力亦產生不利影響。

春泉產業信託或蒙受保險承保範圍以外或超過保險所得款項的重大損失

該物業可能遭受火災或其他原因造成的實質損壞，而春泉產業信託或RCA01亦可能就公眾責任保險被索償，而招致損失(包括租金損失)且保險所得款項可能不足以全額補償。此外，春泉產業信託獲得的保險並不承保某幾類損失，例如戰爭及核污染造成的損失。若出現未受保損失或損失超過承保限額，春泉產業信託或RCA01或須支付賠償及／或喪失投放於該物業的資本以及來自該物業的預期未來收入。然而，春泉產業信託或RCA01對任何債務或其他財務責任仍得負上責任，例如與該物業有關且已承諾的資本開支責任。第三方保險公司亦有可能無法保持足夠再保險以承保可能出現的任何損失。任何重大未受保損失或對春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

此外，倘若現有保單到期，春泉產業信託將須要求續保其保單並就可接納受保條款進行洽商，置身於保險市場波動的風險，包括保險費增加的可能性。REIT管理人將定期關注保險市場狀況，惟無法預期於未來保單年度可按商業上合理條款獲提供保險的範圍。將來任何保險費的大幅提升或可提供受保範圍的縮減，或對春泉產業信託的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

春泉產業信託可能就環境事宜招致重大費用或須承擔責任

春泉產業信託的業務受多項環境法律所管制，包括有關空氣污染管制、水質污染管制、廢物棄置、噪音污染管制、防火管制及危險品儲存的管制。根據該等法律，房地產的業主或經營者或因其物業內的空氣污染、噪音污染或存有或排放危險或有毒化學品而須承擔責任，包括罰款或監禁。此外，春泉產業信託為符合該等環境法律，可能須作出資本開支。倘未取得有效牌照而出現污染、空氣污染、噪音污染或危險品，或未能糾正污染、空氣污染、噪音污染或危險品，或不符合防火管制措施，春泉產業信託可能須承擔責任，或對其租賃房地產或以房地產作抵押進行借貸造成重大不利影響，而春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景可能因而受到重大不利影響。

如REIT管理人尋求於二零五三年該物業的現有土地使用權屆滿時延長有關土地使用權，春泉產業信託將須支付的土地出讓金金額及可能被施加的額外條件並不明確；由於目前並無任何延長土地使用權的先例，現不能保證有關土地使用權將獲延長

該物業由RCA01根據中國政府授予的土地使用權而持有，年期為五十年，於二零五三年屆滿。除非土地使用者申請延長土地使用權的年期，否則於土地使用年期屆滿時，該物業(包括所有位於該土地上的樓宇及構築物)的土地使用權及所有權將復歸予中國政府。如有關申請獲批，土地使用者將須(其中包括)支付土地出讓金。由於截至目前為止，並無中國政府授予的土地使用權已全期屆滿，故有關期限屆滿時，一旦REIT管理人決定尋求延長該物業的土地使用權，則春泉產業信託將須支付的土地出讓金金額及可能須被施加的額外條件均無先例可循，亦無先例顯示將獲批准延長土地使用權。除於二零五三年屆滿時可能出現的影響外，此項不確定因素對該物業的價值及貸款人是否願意接受春泉產業信託抵押該物業作為貸款抵押品，亦可能造成不利影響。春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景可能因而受到重大不利影響。

與中國有關的風險

中國政府已施行與中國地產市場有關的房地產調控措施

為打擊中國房地產的投機活動，中國政府已施行多項調控措施。至今為止，中國政府重點管制住宅房地產市場投資。然而，不能保證中國政府將不會擴闊有關調控措施以監管商業房地產市場。儘管各項管制措施的目的在於令房地產的長期發展更為平穩，但該等措施延伸至商業房地產市場，則會對該物業的需求構成不利影響。此外，不能保證中國政府將不會不時推出更多調節中國房地產市場發展的措施。擴大現有措施的適用範圍及推出任何新措施可能對春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

中國的政治、經濟及社會狀況改變，可能對春泉產業信託的財務狀況及經營業績造成重大不利影響

中國的政治、經濟及社會狀況與大部份最發達國家在許多方面存在差異，包括(i)經濟及政治架構；(ii)發展水平；(iii)增長率；(iv)外匯管制；及(v)資源分配。

雖然中國已實施經濟改革措施，強調運用市場力量發展中國經濟，而中國經濟在過去三十年來大幅增長，然而增長在地理及各經濟組成部份上分佈並不平均。此外，中國政府

繼續藉下行政策管制各行各業的發展，並透過資源分配、貨幣政策、管制以外幣計值的付款責任以及向特定行業及公司提供優惠待遇等多項手段，加以控制中國經濟增長。REIT管理人不能預測中國的政治、經濟及社會狀況的改變會否對春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景造成任何重大不利影響。

人民幣並非自由兌換貨幣，中國政府對兌換外幣加以管制可能對春泉產業信託的外匯交易(包括向單位持有人作出的分派)有所限制

自該物業獲取的收入按人民幣計值，其後須兌換為(i)美元以支付定期貸款融資的本金及利息；及(ii)港元支付以單位持有人的分派。兌換人民幣受到中國政府嚴格監控。根據中國現行外匯規定，在符合若干程序要求的規定及RCA01支付相關中國稅項的情況下而毋須經由國家外匯管理局另行批准，RCA01獲取的租金收入可兌換為外幣。不能保證有關人民幣兌換為外幣的政府政策將來會否繼續下去。

此外，源自該物業的人民幣所得款項只能在符合相關行政程序後方可兌換為外幣及匯至海外地區，有關程序包括(其中包括)提交蓋有中國稅務局印章的報稅表格及租賃協議。如中國法律顧問所告知，假如按照載列於相關中國法例的行政程序將自該物業獲得的人民幣所得款項兌換為外幣及匯出中國境外，RCA01將不會遇上任何法律上的或其他的妨礙事由。如有關政府政策或適用的方式有所改變，或如不能適時地自政府稅務機關取得報稅表格，則RCA01根據定期貸款融資支付本金及利息的能力可能受到限制，春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績或前景可能因而受到重大不利影響，或春泉產業信託向單位持有人支付分派款項的能力受到限制。倘日後將源自該物業的所得款項匯出中國以外地區時發生問題，REIT管理人將考慮當時可行的其他安排，例如信貸安排或設立儲備，以履行其按時作出分派的責任。

中國法律及法規的詮釋涉及不確定因素

該物業位於中國，其業務經營主要受中國的法律和法規監管。中國的法律制度以成文法為基礎，而中國法院對以往的法院裁決並無約束力。自一九七九年以來，中國政府頒佈多項涉及外商投資、公司組織和管治、商務、稅務和貿易等與經濟事務有關的法律和法規，以發展全面的商業法律體系。然而，由於這些法律和法規仍不斷因應經濟及其他狀況轉變而發展，加上公佈的案例數量有限及法院以往裁決不具約束力，故中國的法律和法規的特定詮釋或未能確定。

中國的土地和房地產法律，包括有關土地權屬和建築物所有權的法律，適用於業主和租戶的法律，仍在發展和改革中。近年來，就相關土地和房地產法律問題，全國人大、國務院、國土資源部及住房和城鄉建設部等頒佈了多項法律、行政法規和部門規章。此外，許多省市的地方人民代表大會和許多省、市政府機構也頒佈了各種地方性法規或地方性規章。上述法律、行政法規、部門規章、地方性法規和地方性規章的詮釋及應用或會存在不明朗因素，春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景可能因而受到重大不利影響。

中國適用的建築標準可能變得更為嚴格，春泉產業信託或須支出巨額費用以確保符合該等經修訂標準

該物業已通過檢查程序及已取得竣工驗收證明書，證明可供移交租用或按照目前適用於該物業的建築標準使用。然而，適用於該物業的建築標準，或適用於將來興建的建築標準可能在將來變得更為嚴格。不能保證該物業將繼續不時符合中國最新的建築標準。最新的經修訂建築標準具追溯力，遵守該等標準或導致春泉產業信託須承擔巨額費用。此外，如該物業不符合建築標準及物料方面的最新規定，則其吸引力可能較按最近標準建成的新開發房產遜色，以致該物業的出售或出讓能力受到影響，可能最終對春泉產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

中國的政治政策及外交關係可能影響該物業

投資中國物業涉及風險，但風險性質及程度並非投資於發達市場物業時所常見的。在中國，國有化、沒收、充公、懲罰性徵稅、貨幣限制、政治變動、政府規管、政治或經濟或社會不穩，又或外交發展均涉及高風險，該等風險或會對在中國的投資價值(包括該物業)造成不利影響，而春泉產業信託或許未能就上述事件獲得公正賠償。

與投資基金單位有關的風險

RCA Fund及／或其基金單位的任何承讓人在公開市場出售或可能出售大量基金單位(任何適用禁售安排屆滿後)或會對春泉產業信託的基金單位價格造成不利影響

全球發售後，假設超額配售權不獲行使，春泉產業信託將擁有1,098,000,000個已發行基金單位，其中658,500,000個基金單位將由RCA Fund持有。如RCA Fund及／或其基金單位的任何承讓人(任何適用禁售安排屆滿後)出售或被理解為有意出售大量基金單位，基金單位的市價或會受到不利影響。

基金單位從未公開買賣，而全球發售可能不會形成基金單位的活躍或流通市場

全球發售前，基金單位不曾有公開市場，而全球發售後，可能不會形成基金單位的活躍公開市場又或不持續存在。雖然基金單位在全球發售完成後會在香港聯交所上市，但這不保證將會形成基金單位的買賣市場，即使市場已經形成，亦不保證該市場具流動性。REIT管理人概須根據信託契約盡力確保最少25%(或證監會不時指定或允許之其他百分比)已發行基金單位乃由公眾持有。不能保證於任何時間公眾持有的基金單位百分比或春泉產業信託的單位持有人數目。

投資基金單位涉及稅務風險

春泉產業信託為根據證券及期貨條例第104條以單位信託形式構成的集體投資計劃。雖然該物業在中國須繳納稅項，春泉產業信託獲豁免繳納香港利得稅。春泉產業信託、RCA01或春泉產業信託所控制的任何其他實體的稅務狀況出現任何變動，又或中國、香港或開曼群島的稅務狀況或影響單位持有人的其他司法管轄權區的稅務狀況出現任何變動，均或會影響春泉產業信託所持有的投資價值或影響春泉產業信託達致其投資目標的能力，又或改動單位持有人的除稅後回報。香港的房地產投資信託基金稅項待遇等重大方面可能與其他司法管轄權區的房地產投資信託基金有所差異。投資者如對稅務狀況有任何疑問，應徵詢其稅務顧問的意見。

單位持有人將結構上從屬於RCA01債權人所有現有及將來的索償

RCA01債權人的索償將較春泉產業信託就RCA01的資產提出的索償擁有優先權(春泉產業信託為RCA01的非從屬債權人情況除外)。RCA01已根據定期貸款融資產生債務，而該等債務由RCA01的若干資產作為抵押，包括RCA01在該物業所擁有的權益。此外，RCA01於日後可能額外籌措有抵押或無抵押債項。RCA01的有抵押債權人的索償將較RCA01其他債權人就有抵押資產提出的索償擁有優先權，而RCA01所有債權人將排名於春泉產業信託索償之前(春泉產業信託為RCA01債權人的非從屬權人情況除外)。

單位持有人無權要求贖回彼等基金單位

單位持有人無權要求贖回彼等之基金單位。因此，不能保證單位持有人將能以發售價或任何價格出售其基金單位。因此，單位持有人或許只能在二手市場透過向第三方出售而變現或出售其基金單位。

基金單位價格在全球發售後可能下跌

基金單位發售價將由REIT管理人、RCA Fund及獨家全球協調人(代表包銷商)所訂立的協議釐定，且可能並非全球發售完成後基金單位市價的指標。基金單位在全球發售完成後

可能以遠低於發售價買賣，而基金單位價格可能出現波動。基金單位價格取決定許多可能不時變動的因素，包括但不限於：(i)對春泉產業信託的業務及投資以及對中國房地產市場的期望；(ii)春泉產業信託的實際財務及經營業績與投資者及分析員所作預期出現落差；(iii)春泉產業信託的收入或溢利估計有所變更，又或分析員改變其推薦意見或預測；(iv)本地及國際間的整體經濟或市場狀況改變；(v)春泉產業信託資產的市場價值；(vi)同類公司的市場估值改變；(vii)利率上升；(viii)預期基金單位相對其他股本證券的吸引力，包括與房地產領域並不相關的股本證券；(ix)基金單位市場以及香港房地產投資信託基金市場整體上在日後的規模及流動性；(x)監管制度整體上在日後出現的任何改變(包括稅制)，特別是關乎香港房地產投資信託基金及北京或其他地區的物業所有人及經營者的改變；(xi)春泉產業信託本身成功推行其投資及增長策略的能力，以及挽留其主要人員的能力；及(xii)大市波動，包括股本市場疲弱及利率上升。

基於上述原因(其中包括)，基金單位可以高於或低於每個基金單位應佔資產淨值的價格進行買賣。如春泉產業信託為投資而保留經營現金流量，該等獲保留的資金於相關資產值不斷提升時，將如春泉產業信託保留營運資金儲備或為其他目的而保留經營現金流量一樣，可能不會相應地增加基金單位的市價。如春泉產業信託本身將來賺取的溢利及現金分派不符合市場預期，基金單位的市價可能會受到不利影響。此外，不能向投資者提供任何保證。單位持有人或會無法全數取回投資金額。如春泉產業信託被終止或清盤，投資者有可能失去在基金單位的全部或部份投資。

本發售通函內前瞻性資料及某些其他資料或被證明不準確

本發售通函載有(其中包括)自上市日期至二零一三年十二月三十一日期間預測純利及分派水平的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述以多項與REIT管理人的策略及春泉產業信託及REIT管理人將來經營所在的環境有關的假設為基礎，而該等假設涉及重大的不確定性及或然性，其中多項超出春泉產業信託的控制。此外，春泉產業信託的收入取決於多項因素，包括REIT管理人推行全盤策略的能力、收取直接或間接來自RCA01的股息及分派以及來自該物業的租金的能力。該等租金、股息及分派或基於若干原因而減低，包括由於假設的部份或所有事件及情況或不會按預期出現或目前未預計事件或情況可能出現，租用率及租金率下降，以及租戶無力償債或延遲支付租金，而有關情況可能對春泉產業信託獲取預期分派的能力產生不利影響。因為有關報表及財務資料反映REIT管理人目前對將來事件所持的意見，所以該等報表及財務資料必會涉及風險、不確定因素及假設。該等報表的內容僅以截至有關陳述作出當日為準，只反映REIT管理人當時的意見，REIT管理人概無責任就新資

料、新情況或未來發展對前瞻性陳述作出更新。儘管REIT管理人無理由懷疑前瞻性陳述所根據的假設的合理性，但仍會存在已知或未知的風險、不確定因素及其他因素，能令春泉產業信託或REIT管理人實際的業績、表現或成就與該等前瞻性陳述及財務資料所明示或隱含的將來的業績、表現或成就出現差異。

春泉產業信託所持有的房地產物業收益並不相等於基金單位的收益

一般而言，物業收益要視乎物業收入淨額的款額(按有關物業所產生的收入減去保養、營運、管理及租賃物業的開支後，與該物業的現值比較而計算)而定。然而，基金單位的分派收益率視乎計入其他開支後可支付的分派而定，該等開支包括下列相比基金單位買價而言的開支：(i)稅項，(ii)任何債務安排的利息成本，(iii)房地產投資信託基金管理費用及信託費用，及(iv)其他經營成本，包括春泉產業信託及RCA01的行政費用。

如發行更多基金單位而定價低於每基金單位的資產淨值，則該資產淨值將會被攤薄

信託契約擬發行新基金單位，發售價可能高於或低於每基金單位當時的現行資產淨值。如發行新基金單位，而使用發行新基金單位所得款項產生的現金流量不足以抵銷攤薄的影響，每基金單位分派可能會被攤薄。

單位持有人的權益將被攤薄，原因是REIT管理人的全部或部份酬金可能以基金單位支付

REIT管理人的全部或部份酬金可能以基金單位，而不是以現金支付，在此情況下，單位持有人在基金單位所持的權益將被攤薄。此外，以基金單位作為支付予REIT管理人的款項時，如基金單位發行價低於春泉產業信託的資產淨值，單位持有人所持的權益將會被進一步攤薄。請參閱本發售通函「REIT管理人 — REIT管理人的費用、成本及開支」一節。

某些與基金單位有關而任何人享有權益或被當作享有權益的權利，或須根據信託契約的條文予以暫停

信託契約載有條文要求有關人士須向REIT管理人披露與收購或出售基金單位權益有關的資料。REIT管理人如相信某人並無遵守信託契約內有關權益披露的條文，則不論該人是否基金單位的持有人，REIT管理人均有絕對酌情權對該人持有或被當作持有權益的全部或部份基金單位採取若干行動，包括暫停有關基金單位的投票權，暫停向有關基金單位支付分派、就不遵從該等行動判罰行政費、吊銷登記及／或拒絕為有關基金單位登記任何過戶轉讓。

基金單位可能被香港聯交所除牌

香港聯交所就證券(包括基金單位)在香港聯交所持續掛牌制定了若干規定。春泉產業信託無法向投資者保證可繼續符合基金單位維持在香港聯交所上市地位的所需規定，又或香港聯交所不會改變上市規定。一旦基金單位被香港聯交所除牌，春泉產業信託或需終止。

若干影響香港聯交所上市公司的法律、規則及法規一般不適用於香港聯交所上市的房地產投資信託基金或不適用基金單位的權益，有關春泉產業信託的主要持有人及其他關連人士所持權益可得的資料可能有限

單位持有人的權利有別於授予香港聯交所上市公司股東的權利，於若干方面的保障或會較少，下文詳述有關情況。

儘管房地產投資信託基金守則載有條文針對涉及香港聯交所上市規則的若干事項，惟由於房地產投資信託基金，包括春泉產業信託，並非該等規則所指的「上市發行人」，故並非所有上市規則皆適用於該等實體。例如，根據房地產投資信託基金守則，春泉產業信託關連人士持有的基金單位權益須於春泉產業信託年報內披露。然而，由於證券及期貨條例並無訂明證券及期貨條例第XV部所載權益披露規則適用於基金單位，信託契約規定單位持有人披露所持春泉產業信託權益的條文並無法律效力，致使REIT管理人難以強制執行該等規定。

春泉產業信託不能根據公司條例以協議計劃或強制收購方法進行私有化

春泉產業信託並非一家公司，故香港法例第32章公司條例並不適用於春泉產業信託。因此，如要私有化春泉產業信託，則不能如其他在香港聯交所上市的公司進行私有化般根據公司條例以協議計劃及強制收購方法進行。

由於REIT管理人並非擁有重大資產的實體，單位持有人可能無法成功向REIT管理人提出索償

單位持有人日後可能就REIT管理人履行其作為春泉產業信託的管理人的責任(包括有關全球發售及本發售通函的責任)而對REIT管理人提出索償。

根據信託契約的條款，REIT管理人就其作為春泉產業信託的管理人可能面對的任何訴訟、費用、索償、開支或要求(REIT管理人因欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約所導致者除外)而有權從存置財產獲得彌償或追索權。如單位持有人就REIT管理人造成的欺詐、疏

忽、故意失責或違反信託契約針對REIT管理人索償，單位持有人可能因為REIT管理人並非擁有重大資產的實體而無法討回重大損害賠償或任何損害賠償。

受託人在日後可能退任或被罷免，對春泉產業信託的管理及運作可能造成不利影響

受託人在日後可能退任或被罷免。雖然根據房地產投資信託基金守則，受託人不可退任，惟已委任新任受託人，且新任受託人的委任已獲證監會批准則屬例外；受託人退任須與新任受託人上任生效時同時生效，而受託人退任或會中斷春泉產業信託的日常管理及運作。有關受託人退任或被罷免的更多詳情，請參閱本發售通函「信託契約及相關事項」一節。不能保證將能及時物色適當人選並委任其為新任受託人，或不保證新信託契約條款將與目前的信託契約條款相同或近似。

REIT管理人預計來自全球發售的所得款項總額(包括春泉產業信託於發售新基金單位之所得款項總額及售賣單位持有人於發售銷售基金單位之所得款項總額)將約為1,771百萬港元(根據最高發售價)及約為1,674百萬港元(根據最低發售價)(假設超額配售權未獲行使)。REIT管理人預計(i)春泉產業信託於全球發售中發售新基金單位之所得款項總額將約為395百萬港元(根據最高發售價)及約為373百萬港元(根據最低發售價)，及(ii)售賣單位持有人於全球發售中發售銷售基金單位之所得款項總額將約為1,376百萬港元(根據最高發售價)及約為1,301百萬港元(根據最低發售價)(假設超額配售權未獲行使)。

下表載列於全球發售完成後春泉產業信託之資金來源及該等資金之擬定用途。

	根據最低發售價3.81港元	**根據最高發售價4.03港元**
	(百萬港元)	
資金來源：		
根據全球發售發行98,000,000個新基金單位	373	395
資金用途：		
償還部分定期融資貸款	362	383
包銷佣金[1]	11	12
總額	373	395

附註：

(1) 所有有關全球發售之成本及開支，包括向包銷商支付包銷佣金(基於全球發售最終的規模)、法律費用、印刷成本、核數師費用、上市成本、廣告及營銷相關開支及其他行政開支，將由RCA Fund承擔。春泉產業信託於上市後向RCA Fund償付包銷佣金之預計總額約為22.3%，即全球發售中由春泉產業信託將予發行及發售之新基金單位概約部分。根據國際包銷協議，基於預期RCA Fund將向國際包銷商授出超額配售權，因行使超額配售權而產生之包銷佣金及開支(包括但不限於印花稅、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)將由RCA Fund承擔。

基金單位所有權及權益

就董事所知，除RCA Fund外，於全球發售完成時，概無人士持有5%或以上之已發行基金單位權益。

下表顯示於全球發售完成後，RCA Fund及公眾單位持有人預期持有或根據證券及期貨條例第XV部（除第328及351節外，將於上市日期後根據信託契約條款生效）被視為擁有權益的基金單位數目及百分比：

	於全球發售完成後（假設超額配售權未獲行使）		於全球發售完成後（假設超額配售權獲悉數行使）	
	基金單位數目	佔已發行基金單位總數百分比	基金單位數目	佔已發行基金單位總數百分比
RCA Fund[(1)(2)]	658,500,000	60.0%	592,575,000	54.0%
公眾單位持有人	439,500,000	40.0%	505,425,000	46.0%
總額	1,098,000,000	100.0%	1,098,000,000	100.0%

附註：

(1) RCAC（以其作為RCA Fund的普通合夥人）代表RCA Fund持有該等基金單位。根據日期為二零零五年十二月二十三日之信託聲明書條款，所有於RCAC之已發行股份已繳足及由MaplesFS Limited（作為股份受託人）持有。

(2) RCA Fund擬於全球發售完成後約一個月內以現金或以基本單位形式向其有限合夥人作出分派。倘RCA Fund選擇以基本單位形式向其有限合夥人進行分派，其部份有限合夥人可能持有已發行基金單位的5%或以上權益。有關詳情，請參閱本發售通函「有關RCA Fund的資料」一節。

緊隨基金單位上市後，概無董事將於基金單位擁有權益（就REIT管理人合規手冊之披露規定而言）。

分派須遵守適用法律及監管規定，並將以港元向單位持有人作出宣派及支付。按REIT管理人的政策，將於每個財政年度向單位持有人分派不少於春泉產業信託年度可供分派收入90%的款項。

就上述分派目的而言，並根據信託契約的條款，一個財政年度之「**年度可供分派收入**」乃由REIT管理人根據春泉產業信託於該財政年度之經審核財務報表計算出的金額，即春泉產業信託及特殊目的機構於該財政年度綜合經審核除稅後純利，並作出調整(定義見下文)，而二零一三年年度可供分派收入將根據春泉產業信託及特殊目的機構由上市日期至二零一三年十二月三十一日期間的綜合經審核除稅後純利計算。於撇除該等調整之影響後，年度可供分派收入或會有別於有關財政年度所錄得的純利。

「**調整**」指於相關財政年度或相關分派期間(視情況而定)於綜合損益賬內扣除或計入之特定項目的調整，包括：(i)未變現物業重估收益／虧損，包括減值撥備及撥回減值撥備；(ii)商譽的減值虧損／負商譽的確認；(iii)現金及會計融資成本的差異；(iv)出售物業的已變現收益；(v)金融工具公允價值的變動；(vi)有關物業估值變動、申索之商業樓宇免稅額／資本免稅額及其他稅項減免的遞延稅項支出／抵減；(vii)以基金單位形式支付的REIT管理人管理費部分；(viii)非現金外匯收益／虧損；(ix)於損益表支銷惟由發行基金單位集資款項撥付的任何該等基金單位的公開發售成本；(x)春泉產業信託直接或間接擁有的房地產的折舊及攤銷；及(xi)其他重大非現金收益／虧損。根據並僅倚賴於REIT管理人提供的資料及保證並考慮房地產投資信託基金守則第7.12段所述最低分派規定、受託人於房地產投資信託基金的職責及受託人的受信責任，受託人對上述「調整」的定義無異議。

倘REIT管理人認為春泉產業信託擁有超出應付其業務所需的資金盈餘並以此為限，REIT管理人可不時按其酌情權指示受託人作出超逾及高於年度可供分派收入至少90%的分派，惟計入收益之房地產的重估盈餘金額或出售房地產的收益(不論直接或間接透過出售任何特殊目的機構)均不得構成向單位持有人作為任何分派之一部份，除非REIT管理人已事先取得受託人的同意。REIT管理人擬分派自上市日期起至二零一三年十二月三十一日期間年度可供分派收入以及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之全部年度可供分派收入。

根據信託契約，REIT管理人將在遵守適用法律下盡力確保於各財政年度作出最少一次分派，且不得遲於有關分派期間分派計算日後五個月作出。春泉產業信託於上市日期後作出的首次分派將包括(i)就二零一三年財政年度的分派期(即自上市日期(包括當日)起至二零一三年十二月三十一日(包括當日)止期間)作出的分派，及(ii)就二零一四年首六個月作出的中期分派，上述分派將於二零一四年十一月三十日前一併支付。

春泉產業信託初步的分派政策為每年作出兩次分派，即就截至六月三十日及十二月三十一日止六個月期間作出的分派。董事預期中期及末期分派將分別於每年十一月底及五月底作出。

REIT管理人亦可採用其認為適當的規則，讓單位持有人將春泉產業信託作出的任何分派進行再投資，以換取新基金單位，惟概無單位持有人必須收取基金單位以代替現金分派。根據現行的香港稅法，分派毋須預提或扣除香港稅項。按香港稅務局現行慣例理解，春泉產業信託所作的分派毋須單位持有人繳納香港利得稅。但單位持有人應就其特定稅務情況，諮詢其專業顧問的意見。

分派將以港元向單位持有人作出宣派及支付。春泉產業信託的分派能力乃視乎(其中包括)受託人於春泉產業信託中是否備妥足夠現金支付所需款項。倘受託人並無備妥足夠現金支付分配的款項，春泉產業信託或需融資撥付向單位持有人作出的分派。請參閱本發售通函「風險因素 — 有關春泉產業信託之風險 — 春泉產業信託主要透過其在RCA01的權益經營業務，並依賴自該物業賺取的收入作出分派，而RCA01作出分派的能力涉及多項風險。春泉產業信託未必能或根本無法適時地向單位持有人作出分派，或分派水平可能下降」一節。

房地產投資信託基金守則規定REIT管理人及受託人須確保，用作當時為春泉產業信託持有房地產及其他資產的各公司須按其註冊成立的司法管轄區的法規，於每個財政年度向春泉產業信託分派該公司所有此等收入。此外，該物業之所得收入以人民幣計值，其將需兌換成港元方可對單位持有人作出分派。根據中國現行外匯規定，在符合若干程序要求的規定及RCA01支付相關中國稅項的情況下，RCA01收取的租金收入可兌換成外幣而毋須經由國家外匯管理局另行批准。根據中國法律顧問的意見，若有關匯款按相關中國法律所載程序作出，RCA01兌換源自該物業的人民幣款項為外幣並記存海外，概無法律或其他障礙。然而，概不保證有關人民幣兌換為外幣的政府政策將於日後繼續。請參閱本發售通函「風險因素 — 有關中國之風險 — 人民幣並非自由兌換貨幣，中國政府對兌換外幣加以管制可能對春泉產業信託的外匯交易(包括向單位持有人出的分派有所限制」一節。

春泉產業信託可自資本中作出分派。春泉產業信託所宣派的分派組成部分(包括但不限於由收入及資本組成以宣派或作出的分派)將由REIT管理人全權酌情釐定並將於春泉產業信託的相關業績公佈、半年度報告及年報中披露。

有關自上市日期起至二零一三年十二月三十一日期間預測分派資料，請參閱本發售通函「財務資料及預測 — 分派陳述」一節。

RCA01於二零一三年十一月十五日藉分派股息向RCA Fund支付15百萬美元。有關詳情，請參閱本發售通函「財務資料及預測 — 管理層對財務狀況及經營業績的討論與分析 — 近期發展」一節。

春泉產業信託為房地產投資信託基金，主要擁有及投資於亞洲能賺取收入的優質房地產。春泉產業信託的REIT管理人的主要目標為向基金單位持有人提供穩定分派及分派的可持續長遠增長潛力以及提升房地產資產的價值。

春泉產業信託為首個讓投資者直接投資於CBD的兩幢超甲級寫字樓的房地產投資信託基金。春泉產業信託將首先透過其於RCA01的所有權投資及擁有該物業。RCA01持有該物業的土地使用權及房屋所有權。該物業包括華貿中心寫字樓1座(包括第4至28層及第16層設備及應急避難層(該層無可出租空間))及寫字樓2座(包括第4至32層及第20層設備及應急避難層(該層無可出租空間))的所有辦公樓層，以及位於兩幢寫字樓地庫的合共約600個停車位。

該物業為華貿中心的一部分，是一幢位於北京的一流多用途綜合體。華貿中心的總建築樓面面積約為910,000平方米，其中包括：

- 三座超甲級寫字樓 — 包括構成該物業的華貿中心寫字樓1座和2座；
- 新光天地 — 以銷售額計算為中國最大的百貨公司之一，以及於華貿購物中心、華貿廣場和華貿商業街的其他購物區；
- 北京麗思卡爾頓酒店及北京JW萬豪酒店 — 擁有合共約900間客房的五星級豪華酒店；
- 住宅及服務式公寓大樓以及一個會所；和
- 約3,600個停車位 — 其中春泉產業信託擁有合共約600個停車位。

REIT管理人相信春泉產業信託為單位持有人提供的具有吸引力投資建議如下。

進軍CBD的超甲級寫字樓

該物業是北京其中一個最備受推崇的超甲級辦公物業。根據戴德梁行之定義，超甲級寫字樓為甲級寫字樓中具備最優質水平一組。超甲級寫字樓與一般甲級寫字樓之間存在若干差別，包括地點、停車位供應、樓宇質量及完工標準、升降機的供應及服務以及單一產權結構。超甲級寫字樓的辦公樓單位租金一般比較低類別的樓宇的辦公樓為高。根據戴德梁行的定義，北京CBD擁有合共10幢超甲級寫字樓物業。

該物業位於北京傳統CBD的東南面，以及已擴充CBD的中央核心位置。該CBD傳統上為國際業務和活動的樞紐，以及許多財富500強公司和跨國企業及中國總部的所在地。REIT管

理人相信，跨國企業選擇北京作為其於中國的總部(而非上海和中國其他城市)的其中一個主要的因素，是在於其位置非常接近中國國家級的政府機關。

該物業四通八達，東鄰東四環路，正前方直接通往長安街／建國路。長安街／建國路為北京的主要東西大道。該物業西側為西大望路，其為一條六條行車線的高速公路連接南北之間主要住宅區。該物業距離天安門廣場約七公里，而距離北京首都國際機場則約二十公里。該物業能直接通往地下商場抵達一號地鐵線(大望路站)，日後亦將連接十四號地鐵線，預期工程將於二零一五年竣工。該物業位置有助租戶及遊客免於國貿中心交匯處(傳統CBD的中心位置)遭受嚴重交通擠塞，與此同時能享受便捷的公共交通設施。REIT管理人相信，相較其他於CBD的超甲級寫字樓，該物業的便利位置是其中一個最為重要的優勢。

該物業連同華貿中心寫字樓3座屢獲殊榮，其中包括：

- 於二零一二年獲房訊網(**www.funxun.com**)、中國寫字樓行業協會及南豐智庫聯合頒發中國寫字樓20強的殊榮；

- 於二零一二年獲北京商務中心區總工會挑選為北京市商務服務業示範樓宇；及

- 於二零零八年獲中國建築裝飾協會頒發全國建築工程裝飾獎。

該物業能夠受惠於作為華貿中心(北京的一流多用途綜合體以及知名品牌)的一部分

該物業為華貿中心的一部分，而華貿中心為位於北京的高級多用途發展綜合體。REIT管理人相信，該物業受惠於華貿中心綜合區內不同部分的協同效應，原因是該物業的租戶及遊客能在同一綜合樓附近享受各種各樣的設施。華貿中心的地位亦加強了該物業作為一個於CBD有領導性超甲級寫字樓的發展項目的定位，以及有助推廣該物業的業務。

華貿中心的寫字樓及購物商場於地下樓層相互連接，並直接連接到北京地鐵。REIT管理人相信，華貿中心的四個組成部分(寫字樓、商場、酒店及綜合住宅大樓)互相補足，共同締造出一個提供一系列設施和服務，有利於綜合樓的用戶進行商業活動及日常活動。

華貿中心為廣泛認可的北京購物地標，主要是由於中心內的新光天地(按銷售計算為中國最大百貨公司之一)。新光天地提供的購物體驗、各種休閒活動以及選擇眾多的飲食食

肆，已成為北京其中一個最受歡迎的購物及休閒好去處。北京麗思卡爾頓酒店和北京JW萬豪酒店於華貿中心使綜合樓用戶，尤其是該物業的租戶，業務及商業活動更為完備。REIT管理人認為，新光天地及該等五星級酒店不僅為該物業的租戶提供業務活動所需的設施和便利，亦有助提升該物業於發展超甲級寫字樓的領先地位。

REIT管理人相信，華貿中心的不同部分的協同效應及其知名地位是該物業業務成功的重要元素。

高租用率以及物業多元化和優質的租戶基礎

於往績記錄期間，該物業維持著高企的租用率。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，寫字樓的平均租用率分別為90%、96%、96%及96%。

截至二零一三年六月三十日，該物業與合共125名租戶訂立174份租約，租戶客源分散且優質。大部份租戶為跨國及本地的龍頭企業，包括德意志銀行(Deutsche Bank)、康泰納仕(Condé Nast)、美國國家籃球協會(NBA)、樂購(Tesco)、SAP AG、偉凱律師事務所(White & Case LLP)、中德證券、環球律師事務所、Aecom、伊藤忠商事株式會社(Itochu)、巴西航空工業公司(Brasil Embraer)、百特(Baxter)、歷峰(Richemont)及貝恩(Bain & Company)。租戶所屬的行業範圍廣泛，包括金融、保險、專業服務、教育、傳媒、運動、能源、科技及保健，國際及本地機構的比例平衡。截至二零一三年六月三十日的六個月內，概無租戶佔該物業之總辦公樓建築樓面面積超過6.0%。REIT管理人相信，分散且優質的租戶客源有助春泉產業信託獲得穩定的收入流。

由自然增長支持、具吸引力的分派前景

戴德梁行預期，未來數年北京市CBD可供出租的甲級寫字樓供應將會十分有限，而未來兩年內亦無超甲級寫字樓供應。截至二零一三年第一季，位於CBD的甲級寫字樓租用率為97.3%。鑑於供應有限及現時的租用率水平，戴德梁行預計二零一三年至二零一六年CBD的甲級寫字樓的租用率仍會高企，約達97%。CBD的甲級寫字樓的平均租金亦較北京市全市平均數為高。於二零一三年第一季，CBD甲級寫字樓的平均租金亦較北京市全市平均數高11.7%。此外，於二零一三年第一季，超甲級寫字樓在同一層次市場之平均租金較一般甲級寫字樓再高36.2%。戴德梁行預計，由於CBD辦公樓供應稀少，因此未來數年CBD內的租金仍會高企。

租約期屆滿帶來上調租金的機會。與該物業相關的租賃協議一般為期約為三年。自二零一一年，北京市的寫字樓租金水平大幅攀升，而大部份於該物業的租約均在租金攀升前簽訂。截至二零一三年六月三十日，分別佔總辦公樓建築樓面面積約28%、31%及12%的租

約將會屆滿，並有機會分別於二零一三年、二零一四年及二零一五年重新出租或重續，以獲得更高租金。截至二零一三年六月三十日止六個月，平均單位租金為人民幣268元，遠低於截至二零一三年六月三十日止首六個月內簽訂的租約的平均單位租金人民幣376元。

受惠於北京市辦公樓租賃市場的增長，加上重續租約及簽訂新租約可能令租金上調，REIT管理人相信，倘現時市場狀況持續，並在本發售通函「溢利預測」一節所載其他假設的規限下，春泉產業信託於的租金收入將於二零一三年顯著上升。REIT管理人現時預期，從上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間將按最高發售價支付4.94%及按最低發售價支付5.23%的年化分派收益率。詳情請參閱本發售通函「溢利預測」、「分派陳述」及「風險因素 — 有關投資基金單位的風險 — 本發售通函內前瞻性資料及某些其他資料或被證明不準確」等節。

富有經驗的管理團隊提供透明及專業的管理，往績記錄出色

春泉產業信託由REIT管理人春泉資產管理有限公司管理。春泉資產管理有限公司由AD Capital全資擁有，而AD Capital則為日本政策投資銀行、Asuka Asset Management Co., Ltd.及若干少數管理層股東擁有的私募股權投資公司。AD Capital總部設於日本並由Toshihiro Toyoshima先生領導，彼於私募基金及房地產投資方面擁有豐富經驗。AD Capital為專業投資管理人，在專業第三方支持下，透過積極參與其投資的各個項目的日常管理及營運，已於項目管理方面取得相當經驗。REIT管理人相信，AD Capital成功的投資及管理經驗將有利於春泉產業信託。

此外，董事會及REIT管理人的管理團隊均有豐富的房地產投資及資產管理經驗。AD Capital董事會主席兼行政總裁Toshihiro Toyoshima先生在房地產投資及資產管理方面富有經驗。Toshihiro Toyoshima先生於日本政策投資銀行工作時曾帶領數個創新融資計劃，其中三個榮獲《項目融資》雜誌的年度融資大獎。劉展天先生為REIT管理人的董事總經理，曾擔任另一家於香港聯交所上市的房地產投資信託基金的負責人員及副行政總裁。劉先生擁有策劃業務方向以及管理房地產投資信託基金整體日常運作的適當經驗。Nobumasa Saeki先生為REIT管理人的董事總經理，彼於物業管理(尤其在日本物業)方面經驗豐富，並自二零零八年起積極參與該物業的管理及運作。

REIT管理人相信，管理團隊在北京辦公樓租賃市場的經驗及對該市場的洞察力能使春泉產業信託充分把握市場增長，並取得最佳的經營成果。管理團隊及物業管理人展現了策略性選擇正確租戶組合的能力，使該物業能成為辦公樓物業的龍頭，因而吸引更優質的租戶並上調租金。春泉產業信託之管理團隊亦擁有積極管理該物業的良好往績記錄。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十

日止六個月，該物業的平均寫字樓租用率分別為90%、96%、96%及96%。在彼等之管理下，該物業成為北京市內其中一個備受推崇的超甲級寫字樓，獲獎無數。管理團隊推崇客戶服務，並在物業管理人及樓宇管理人的支持下，過往一直並將繼續為租戶提供專業優質的服務，因此能保留現有租戶，亦能吸納新租戶。春泉產業信託之管理團隊將發揮管理該物業的經驗及專業知識，致力為單位持有人提供穩定及長期的分派。

春泉產業信託之管理團隊亦擬專注其透明度及管理問責性。REIT管理人已成立數個董事委員會，其中包括審核委員會及披露委員會，並採用國際上最佳實踐的企業管治標準，務求保證春泉產業信託之管理之持續透明度。

春泉產業信託之REIT管理人的主要目標是向單位持有人提供穩定的分派、長期可持續增長的分派潛力及提升房地產資產的價值。REIT管理人擬透過持有及投資於中國大陸能賺取收入的優質房地產，實現該等目標，儘管將來亦可能於香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區進行收購。

REIT管理人所推行的策略大致可分為以下各方面：

- **資產管理策略。**REIT管理人擬積極管理春泉產業信託之物業資產組合，務求獲取最高的長期價值、維持高租用率、提高租約的重續率及維持高質素的租戶客源。REIT管理人將與物業管理人及樓宇管理人緊密合作，推動自然增長並與租戶維持緊密關係。

- **收購策略。**REIT管理人擬選擇性地增購符合其投資準則並能賺取收入的房地產。

- **資本及風險管理策略。**REIT管理人擬專注於獲取最大的物業資產組合回報及分派予單位持有人，同時維持適當的貸款與估值比率。

資產管理策略

維持高租用率及盡量提升該物業的長期價值

REIT管理人將維持高租用率及盡量提升該物業的長期價值。為維持高租用率，REIT管理人擬：

- 透過與現有租戶維持良好關係提高租戶續租比率；

- 與物業管理人及樓宇管理人共同合作，致力提供世界級的專業服務，以滿足租戶的持續需求；

- 積極管理租約的續租，將租賃期滿或提前終止所引致的影響減至最低；

- 透過物業代理人致力進行市場推廣，並透過報紙及互聯網等媒體為該物業作宣傳，以進一步提高該物業的知名度，從而吸納新租戶；

- 與華貿中心開拓互惠互利的營銷機會；及

- 發揮華貿中心的知名度及一流的多用途綜合體的優勢，進一步推廣該物業。

REIT管理人將透過把握北京(尤其是CBD)寫字樓市場的低空置率及供應緊絀的狀況，

尋求盡量提高重續及新訂租約，以獲取物業最高的長期價值。REIT管理人亦計劃與物業管理人合作，緊密監察收租情況，以盡量降低租戶拖欠租金。

優化租戶組合

REIT管理人計劃積極管理到期租約，尋求機會維持理想的租戶組合。REIT管理人擬於簽訂租約前繼續核實新租戶的背景資料(包括其業務性質及其客戶)，並專注於維持高質素的租戶基礎，以推廣該物業的優越地位及確保獲得穩定的租金收入。

控制物業開支

REIT管理人擬於不影響對租戶的服務質素的情況下，與物業管理人緊密合作，控制物業開支。REIT管理人擬繼續密切監控年度保養及翻新計劃之開支。

透過資產增值增加回報

REIT管理人擬繼續改善該物業，於必要時增加該物業的價值，從而增加春泉產業信託的價值。REIT管理人擬(i)與華貿中心之其他物業組成部份之所有人或管理人維持良好關係，創造協同效應及增加多用途綜合體的價值；及(ii)創造更多可出租空間、增加該物業的連通性和可達性及適時翻新該物業。

提高資產管理專業知識及提供優質服務

REIT管理人將尋求向該物業之租戶提供優質服務。REIT管理人尤其擬：

- 於適當時期外聘專業顧問、中介及服務供應商；
- 密切監測及就員工及服務供應商的表現，按國際標準以及本地競爭對手的標準訂立基準；及
- 為所有員工及服務供應商創立反饋機制。

收購策略

儘管日後亦可能於香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區進行收購，REIT管理人擬把握主要位於中國大陸可提供具吸引力收益及具資產淨值增長潛力的收購機會。REIT管理人將考慮下列準則評估收購機會：

- 與REIT管理人投資主要位於大中華地區及可能的亞洲其他地區(例如於春泉產業信託具備實力之日本)之優質能賺取收入的商用物業之策略保持一致；

- 目標物業補充現有物業資產組合之能力；及
- 提高目標物業有關增加投資回報及創造價值之機會。

資本及風險管理策略

REIT管理人將專注於獲取最高的物業資產組合回報以及分派予單位持有人，同時保持適當的貸款與估值比率。REIT管理人將在遵守房地產投資信託基金守則的規定下，致力優化春泉產業信託之資本結構。根據房地產投資信託基金守則，春泉產業信託之借貸總額與資產總值的比率需維持低於45%。為了建立一個緩衝供日後的資本開支及營運資金所需，REIT管理人將尋求一個合理的借貸幅度以防範資產價值受到不利的波動，及以符合此限制。REIT管理人可結合運用債務及股本融資為日後的收購及資產改善措施籌集資金。再者，REIT管理人將實施一項審慎的財務及資金管理政策。REIT管理人將不時檢討和優化春泉產業信託借貸之固定息率或浮動息率概況，以及評估再融資方案(其中包括長期銀行借貸、債券及中期票據)。REIT管理人旨在透過使用適當的金融工具，將有關利率和匯率的風險降至最低。

概覽

該物業

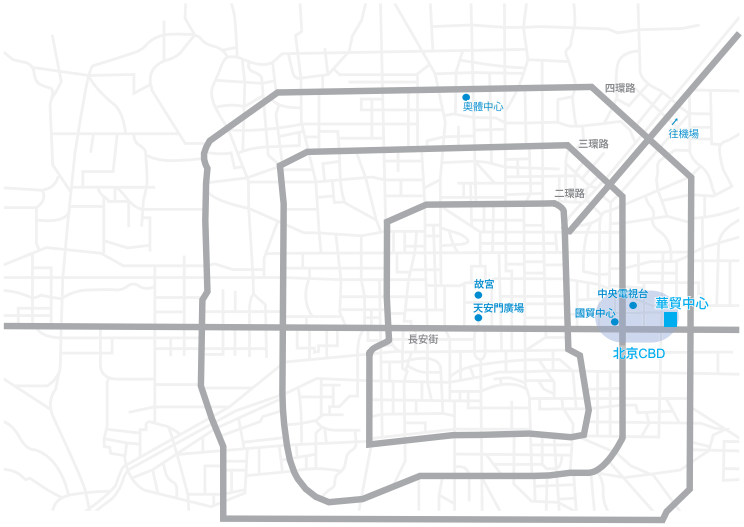
附註： 該物業並不包括寫字樓1座及寫字樓2座的第一至三層，該等樓層為華貿購物中心的一部分。

春泉產業信託將初步透過其對RCA01的擁有權投資於及擁有該物業。除了該物業外，春泉產業信託並不擁有華貿中心的其他部分。該物業包括兩幢位處CBD戰略地段的超甲級寫字樓。根據戴德梁行的定義，超甲級寫字樓為甲級寫字樓中具備最優質水平一組。超甲級寫字樓與一般的甲級寫字樓之間存在若干差別，包括地點、停車位供應、樓宇質量及完工標準、升降機的供應及服務以及單一產權架構。超甲級寫字樓的辦公樓單位租金一般比較低級別的樓宇的辦公樓為高。該物業為北京最備受推崇的超甲級寫字樓物業之一。根據戴德梁行的定義，北京CBD擁有合共10幢超甲級寫字樓物業。

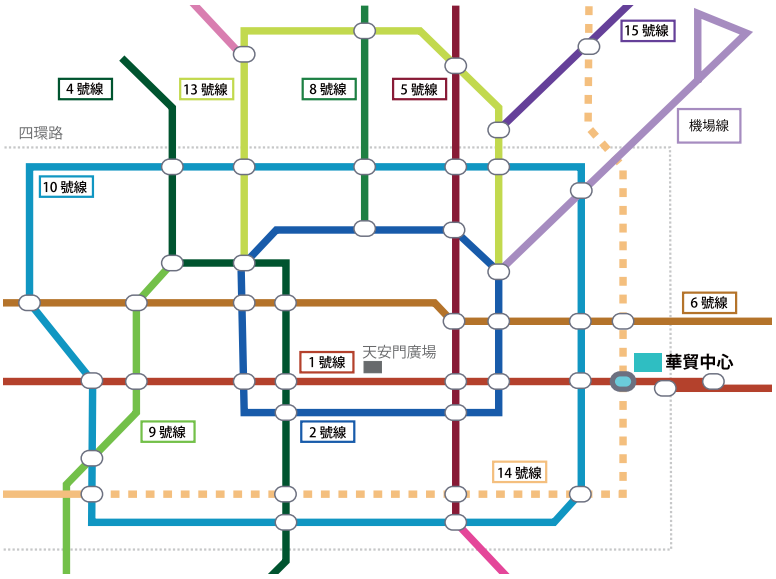
該物業包括華貿中心寫字樓1座(包括第4至28層及第16層設備及應急避難層(該層無可出租空間))及寫字樓2座(包括第4至32層及第20層設備及應急避難層(該層無可出租空間))的所有辦公樓層，以及位於兩幢寫字樓地庫的合共約600個停車位。寫字樓1座共有28層而

寫字樓2座共有32層。RCA01並不擁有寫字樓1座及寫字樓2座的第一至三層，該等樓層為華貿購物中心的一部分。寫字樓1座第16層及寫字樓2座第20層為設備及應急避難層，僅用作儲存供該兩座寫字樓使用的設備，以及在發生自然及其他災難時作為緊急避難所。該物業擁有合共120,245平方米的辦公樓空間及合共25,127平方米的停車位。該物業於二零零四年三月開始施工，並於二零零六年十二月竣工。

華貿中心位置



北京地鐵地圖



附註： 14號線現正進行施工，並預期於二零一五年竣工。

該物業位於北京傳統CBD的東南面，以及已擴充CBD的中央核心位置。其東側為東四環路，而該物業的正前方直接通往長安街／建國路。長安街／建國路為北京的主要東西大道。該物業的西側為西大望路，其為一條六條行車線的高速公路，連接南北之間主要住宅區。

CBD傳統上為國際業務和活動的樞紐，以及許多財富500強公司及跨國企業中國總部所在地。該物業能直接通往地下商場抵達一號地鐵線(大望路站)，日後亦將連接十四號地鐵線，預期工程將於二零一五年竣工。該物業位置有助租戶及遊客免於國貿中心交滙處(傳統CBD的中心位置)遭受到嚴重交通擠塞之苦，與此同時能享受便捷的公共交通設施。

REIT管理人相信，該物業的設計及設施的質素在北京的寫字樓之中傲視同儕。於興建該物業的過程中，國際建築師及工程顧問獲委聘以提高該物業的建築質量及設計。該物業使用一套通行證保安管制系統，而兩幢樓宇亦各設有12部高速升降機為辦公樓範圍提供服務，並設有兩部升降機以往來四個地下樓層。

該物業連同華貿中心寫字樓3座屢獲殊榮，其中包括：

- 於二零一二年獲房訊網(**www.funxun.com**)、中國寫字樓行業協會及南豐智庫聯合頒發中國寫字樓20強的殊榮；

- 於二零一二年獲北京商務中心區總工會挑選為北京市商務服務業示範樓宇；及

- 於二零零八年獲中國建築裝飾協會頒發全國建築工程裝飾獎。

REIT管理人相信，該物業成績斐然的主要因素之一為能夠與主要及忠誠租戶維持長期關係與不斷優化租戶組合之間維持平衡，以實現租賃收入增長。REIT管理人相信，由於該物業的超然地位及高租用率，因此就租戶的行業及背景而言能吸引到更優質的租戶組合。

截至二零一三年六月三十日，該物業與125名租戶訂立174份租約，租戶客源分散且優質。大部份租戶為跨國及本地的龍頭企業，包括德意志銀行(Deutsche Bank)、康泰納仕(Condé Nast)、美國國家籃球協會(NBA)、樂購(Tesco)、SAP AG、偉凱律師事務所(White & Case LLP)、中德證券、環球律師事務所、Aecom、伊藤忠商事株式會社(Itochu)、巴西航空工業公司(Brasil Embraer)、百特(Baxter)、歷峰(Richemont)及貝恩(Bain & Company)。截至二零一三年六月三十日止月份，十大租戶(按月租金收入計算)佔月租金收入總額的約34%。截至二零一三年六月三十日，按辦公樓建築樓面面積計算，十大租戶佔總辦公樓建築樓面面積約32%。

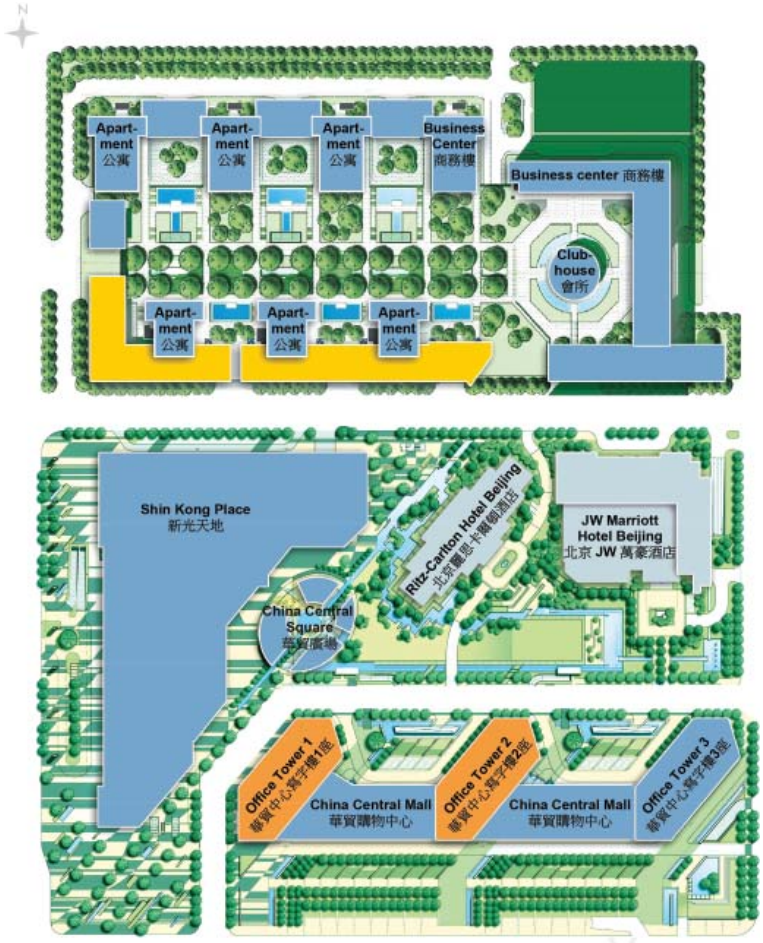
於往績記錄期間，該物業維持著高企的租用率。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，平均辦公樓租用率分別為90%、96%、96%及96%。

戴德梁行預期，未來數年北京市CBD可供出租的甲級寫字樓供應將會十分有限，而未來兩年內亦無超甲級寫字樓供應。鑑於供應有限及現時的租用率水平，戴德梁行預計二零一三年至二零一六年CBD的甲級寫字樓的租用率仍會高企，約達97%。

RCA01於二零零六年向華貿中心的發展商北京國華收購該物業。RCA01直接持有該物業。由於該物業於二零零七年開始營運，物業管理人獲委任根據物業管理協議及在AD Capital北京團隊的監督下進行該物業的日常營運及管理。樓宇管理人就該物業提供樓宇管理服務，其中包括保安、清潔及維護服務。

春泉產業信託(作為寫字樓1座及寫字樓2座所有辦公樓層的最終擁有人)透過RCA01擁有獨家權利，可委任一名樓宇管理人管理及監控寫字樓1座及寫字樓2座辦公樓層的全部樓宇管理事宜。該物業的使用及控制不受限於華貿中心的發展商北京國華或華貿中心的其他部份的所有人(據REIT管理人所知並經適當及審慎查詢後，其為獨立第三方)所施加的限制。因此，春泉產業信託將對有關該物業辦公樓層的物業管理事宜擁有充分的自主權及影響力。春泉產業信託亦擁有進出所有該等辦公樓層、所有公共地方及服務地方的權限，以按規定妥善管理該等辦公樓層。而春泉產業信託可在不附帶任何產權負擔的情況下全權酌情使用及控制該物業，春泉產業信託受定期貸款融資協議及相關抵押協議的契約及抵押的限制，而REIT管理人相信，此為貸款協議及抵押協議對房地產融資的慣常契約。有關RCA01根據定期貸款融資協議受其規限的契約的進一步詳情，請參閱本發售通函「管理層對財務狀況及經營業績的討論與分析 — 負債」一節。

華貿中心



除該物業外，春泉產業信託並不擁有華貿中心的其他部分。然而，REIT管理人認為，該物業其中一個最重要的特色為其組成華貿中心的一部份，而華貿中心為於北京的高級多用途發展綜合體。華貿中心包括：(i)3座超甲級寫字樓；(ii)新光天地(以銷售計算為中國最大的百貨公司之一)及其他位於華貿購物中心、華貿廣場及華貿商業街的購物區；(iii)兩間五星級豪華酒店，即北京麗思卡爾頓酒店及北京JW萬豪酒店，以及(iv)住宅及服務式公寓大廈以及一個會所。於綜合區內的寫字樓及購物中心在地庫內互相貫通，並直接通往北京地鐵站，令用戶可不用離開多用途綜合體而直達綜合區內的各大樓及北京地鐵。REIT管理人相信，該物業受惠於綜合區內不同部分之間的協同效應。華貿中心的四個組成部分(寫字樓、商場、酒店及綜合住宅大樓)互相補足，並組成一個擁有全面設施及服務的社區，可大幅提高及改善該物業辦公樓租戶的商業活動及日常生活。華貿中心的超然地位亦加強了該物業作為北京CBD內的領先超甲級寫字樓發展項目的地位，並有助宣傳該物業的業務。REIT管理人相信，華貿中心的不同組成部分之間的協同效應及其超然地位為該物業成功的主要貢獻因素。

華貿中心被廣泛視為北京的購物地標，主要是由於中心內的新光天地(按銷售計算為中國最大的百貨公司之一)。新光天地內設眾多主要的國際及本地時裝、美容及生活品味品牌。地下一層設有一個大型的美食廣場，而其他樓層亦設有若干其他高級餐廳，提供種類眾多的優質餐飲選擇。華貿中心的活動大堂亦會定期舉行展覽及其他文化活動，以吸引人流及提高購物經驗。世界級的購物經驗加上各種各樣的休閒活動以及餐飲選擇令華貿中心成為北京最受歡迎的購物及娛樂場所之一。除了新光天地外，華貿中心亦設有其他零售地點，其中包括華貿購物中心、華貿廣場及華貿中心商業街。

北京麗思卡爾頓酒店及北京JW萬豪酒店均為五星豪華酒店，設有合共約900間客房及20間活動室及會議廳。兩間酒店為綜合區的使用者提供更多業務及商業活動選擇，尤其為該物業的租戶帶來更大的便利。

華貿中心屢獲殊榮，其中包括於二零零六年獲Asiacre.com頒發亞太地區房地產獎—年度城市設計大獎，並於二零一一年獲中國國際城市化發展戰略研究委員會頒發中國集約型城市化典範案例的殊榮。

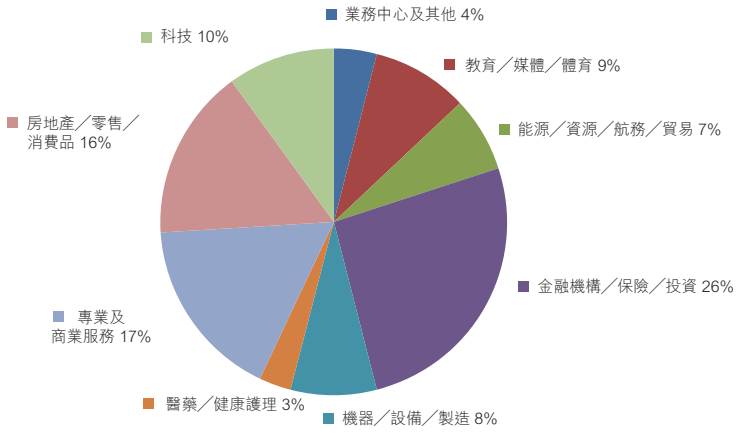
該物業

租戶背景

截至二零一三年六月三十日，該物業根據174份租約租予125名租戶。

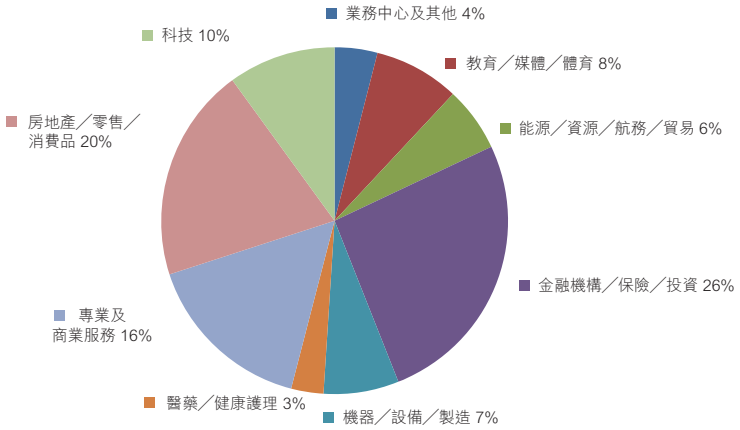
該物業擁有多元化的租戶群。下圖顯示截至二零一三年六月三十日按行業分類辦公樓租戶組合佔已出租辦公樓建築樓面面積的百分比明細。

按行業分類的租戶組合(佔已出租辦公樓建築樓面面積的百分比)



下圖顯示截至二零一三年六月三十日止月份按行業分類該物業的辦公樓租戶佔月租金收入的百分比明細。

按行業分類的租戶組合(佔月租金收入的百分比)



截至二零一三年六月三十日，按辦公樓建築樓面面積計算，該物業的五大租戶佔總辦公樓建築樓面面積的21.5%。

以下為截至二零一三年六月三十日，按辦公樓建築樓面面積計算，該物業的五大租戶的資料：

租戶	到期日	辦公樓建築樓面面積	佔總辦公樓建築樓面面積的百分比
		(平方米)	*(%)*
德意志銀行及其聯屬公司	二零一三年十一月[1]	7,183	6.0
SAP AG	二零一四年三月	6,952	5.8
康泰納仕	二零一四年一月	5,406	4.5
中德證券	二零一六年四月	3,162	2.6
環球律師事務所	二零一四年六月	3,091	2.6
合計		**25,794**	**21.5**

附註：

(1) 與德意志銀行及其聯屬公司的租約於二零一三年十一月三十日屆滿。於最後實際可行日期，物業管理人正重續該租約。

除了德意志銀行及中德證券因彼等與受託人的關係而為春泉產業信託的關連人士外，按辦公樓建築樓面面積計算，其他三名最大租戶並非春泉產業信託的關連人士。

截至二零一三年六月三十日，春泉產業信託的關連人士佔該物業的總辦公樓建築樓面面積約9.2%(REIT管理人關連人士集團佔0.6%及受託人關連人士佔8.6%)，並貢獻總月租金收入的9.3%(REIT管理人關連人士集團佔0.6%及受託人關連人士佔8.8%)。

該等租賃均按一般及公平商業條款進行。

租用率及單位租金

下表載列於所示期間的平均辦公樓租用率、新／重續租約的平均單位租金及平均已出租單位租金：

	平均辦公樓租用率[1]	新／重續租約的平均單位租金[2]	平均已出租單位租金[3]
	(%)	*（人民幣）*	*（人民幣）*
截至二零一零年十二月三十一日止年度	90	198	188
截至二零一一年十二月三十一日止年度	96	241	201
截至二零一二年十二月三十一日止年度	96	332	226
截至二零一三年六月三十日止六個月	96	376	268

附註：

(1) 於有關期間的平均辦公樓租用率乃按將有關期間各月份月底的租用率除以有關期間的月份數目計算得出。

(2) 有關期間的新／重續租約的平均單位租金乃按於有關期間開始履行的租賃協議加權平均單位租金計算得出。

(3) 平均已出租單位租金乃按於有關期間履行的租賃協議的加權平均單位租金計算得出。

到期及重續

與該物業有關的租賃協議的租賃年期一般為三年，與北京物業市場的辦公樓租賃慣例相符。

租戶一般擁有重續權延長租賃年期，並會選擇透過於現有租約到期前至少六個月向物業管理人發出表明有意行使該重續權的書面通知，而新租約會於現有租約到期前三個月訂立。倘租戶並未於規定的時間內向物業管理人發出通知或訂立新租約，則一般會被視為放棄選擇重續。額外租賃年期的租金乃經租戶與物業管理人(代表RCA01)根據當前市場標準透過磋商釐定。租賃協議一般不會賦予租戶權利於原定到期日前終止彼等的租約，惟在有限的情況下(例如在向租戶交付或於租賃年期期間租賃物業出現重大缺陷，且並未於合理時間內被處理)除外。

下表載列截至二零一三年六月三十日，原定於所示期間到期的租約的詳情：

期間	租約到期的辦公樓建築樓面面積	到期租約佔已出租辦公樓建築樓面面積的百分比	到期租約的平均單位租金[1]
	(平方米)	*(%)*	*(人民幣／平方米)*
二零一三年(七月一日至十二月三十一日)	31,198	28	210.8
二零一四年	35,380	31	249.5
二零一五年	13,396	12	365.2
二零一六年	24,932	22	374.7
二零一七年	8,274	7	307.5
二零一八年	—	—	—

附註：

(1) 於有關期間到期租約的平均單位租金乃按照於有關期間到期租賃協議的加權平均單位租金計算。

估值

於二零一三年八月三十一日，獨立估值師釐定該物業的估值為人民幣7,747百萬元。

有關該物業業權的資料

RCA01根據國有土地所用權使用證和房屋所有權證持有該物業，土地使用權的年期為50年，將於二零五三年十月二十八日到期。

此外，中國法律顧問已確認，該物業的土地使用權及房屋所有權已根據定期貸款融資抵押予擔保代理行。有關定期貸款融資的詳情，請參閱本發售通函的「財務資料及預測 — 管理層對財務狀況及經營業績的討論與分析 — 負債」一節。該物業的房屋所有權的抵押登記於二零一三年七月十五日完成，而該物業的土地使用權的抵押登記於二零一三年七月二十五日完成。除上述抵押外，概無其他有關該物業土地使用權及房屋所有權的抵押登記及扣押記錄。

市場推廣及租賃活動

物業管理人擁有專責的市場推廣團隊，該團隊負責選擇合適的租戶。REIT管理人及物業管理人將透過物業代理致力進行市場推廣及透過如報章及互聯網的媒體宣傳該物業，以進一步提高該物業的知名度，以及尋求與華貿中心互惠互利的市場推廣機會。租賃代理定期更新有關可出租空間的資料。

租賃管理及租賃協議

租賃管理

根據物業管理協議，物業管理人被委任為RCA01的代理人進行該物業的日常營運及管理。物業管理人收取相等於該物業每月總收入2.0%的每月服務費，以提供下述服務。

(i) *租賃管理服務*。物業管理人獲授權選擇租戶及以RCA01代理人的身份訂立租賃協議。物業管理人在訂立任何修訂標準租賃協議的任何條文前須事先獲得RCA01的批准。物業管理人每月或應要求向RCA01提交報告，概述每個月份的租金收入、所訂立的新租賃協議、已終止的租約及其他重要事項。租賃協議清楚訂明物業管理人乃以物業所有人RCA01代理人的身份訂立協議，並已取得RCA01的授權以訂立協議。中國法律顧問確認，根據中國法律，RCA01與物業管理人之間的關係為委託人與代理人，而RCA01作為物業管理人的委託人有權直接執行租賃協議及要求租戶因任何對租賃協議的違反而承擔責任。

(ii) *樓宇管理服務*。物業管理人獲授權挑選一名合資格的樓宇管理人以提供樓宇管理服務及監察樓宇管理人提供的服務。北京華貿第一太平物業管理有限公司已獲委任為該物業的樓宇管理人。樓宇管理人就其服務直接向租戶收取樓宇管理費。此外，樓宇管理人代表RCA01管理停車位的租賃。

(iii) *現金管理服務*。物業管理人獲授權向租戶收取租金及將所得款項轉入RCA01指定的賬戶，管理賬簿及記錄，安排以營運賬戶就該物業的營運支付成本及開支，以及應在REIT管理人的監督下將資金轉入指定的海外賬戶。物業管理人於每月月底向RCA01提供該物業的現金流量表，以及匯報該物業的實際收入及支出。租戶須將所有其租賃協議項下的付款存入RCA01指定的賬戶。根據就定期貸款融資訂立的賬戶管理協議，儘管賬戶乃以物業管理人的名義開設，按合約物業管理人不得在未獲定期貸款融資的貸款代理行批准的情況下單方面從賬戶提取資金而物業管理人知悉其對該賬戶的資金概無權利、擁有權或權益。中國法律顧問確認，作為物業管理人的委託人，RCA01對由物業管理人管理的賬戶內的資金擁有全面的法律權利，而即使物業管理人進入破產程序，物業管理人的債權人亦無權就由物業管理人代表RCA01管理的銀行賬戶內的資金提出申索。受託人將對RCA01設於中國的銀行賬戶的資金有適當的控制及監督。

租賃協議

於訂立租約後，該物業的租戶須提供擔保押金，金額相等於約三個月的租金及三個月的樓宇管理費的總和。擔保押金抵押及不計息。租戶一般須事先支付月租金。與市場慣例一致，一般會就為期三年的租約授予一至三個月的免租期。

根據租約，租戶一般須支付支出開銷，其中包括水電費及樓宇管理人的費用。租戶一般須負責維修及支付所有其他有關物業的內部裝修的開支，而物業管理人(代表RCA01)一般須負責維修公共設施及主體構築物。倘物業因不可抗力事件而不可使用，且RCA01及相關租戶未能於限定時間內就履行現有租約達成協議，租戶或物業管理人(代表RCA01)可終止租約。

租戶不可在未獲物業管理人(代表RCA01)書面同意的情況下轉讓或分租物業。租賃協議一般不會賦予租戶權利以在其原定到期日前終止彼等的租約，惟在有限的情況下(例如在向租戶交付或於租賃年期期間租賃物業出現重大缺陷，且並未於合理時間內被處理)除外。物業管理人(代表RCA01)有權於發生若干情況下終止租約，例如租戶不繳付租金或違反契約。租戶僅可根據許可用途或另行根據中國的所有適用法律及法規使用租賃物業。

翻新及裝修

REIT管理人與物業管理人合作確認須於下一個年度進行的翻新及裝修工程，並於每年年底就該翻新及裝修工程編製年度預算。截至最後實際可行日期，概無計劃進行大型維修及裝修工程。

五年交易記錄

於緊接最後實際可行日期前五年，概無涉及該物業買賣的交易。

競爭

北京的辦公樓物業市場競爭激烈。主要的競爭因素包括租金、物業的地位及地點、樓宇的質量、附近是否設有配套設施及是否存在類似的辦公樓空間。該物業主要與北京CBD的其他甲級寫字樓競爭，其中包括國貿中心二期及三期、銀泰中心及嘉里中心的辦公樓空間。儘管REIT管理人相信，寫字樓3座及該物業同時設於多用途綜合體內可讓該物業受惠於若干協同效應，惟華貿中心內的該物業與寫字樓3座之間可能存在潛在競爭。

保險

春泉產業信託已就該物業投購全面的保險，以符合定期貸款融資的規定，而REIT管理人相信其優勝於北京的行業慣例。此包括財產一切險、業務中斷保險及公眾責任保險。根據該等保險合約並毋重大或不尋常的超額或扣減金額。然而，仍然存在若干該等保單並未覆蓋的類型的風險，其中包括因輻射污染及傳染性或接觸傳染性疾病造成的損失。

訴訟

就REIT管理人所知，春泉產業信託、REIT管理人、董事、物業管理人、樓宇管理人或RCA Fund目前亦不涉及任何重大訴訟、仲裁或法律程序，亦未面臨任何重大訴訟、仲裁或法律程序。

截至最後實際可行日期，在收取該物業的租金方面並無任何重大的拖欠，且概無有關未付租金申索的待決行動。

法律及監管合規

REIT管理人已獲中國法律顧問告知，RCA01已取得所有相關的批准、批文、許可證及認證以持有該物業的國有土地所有權使用證和房屋所有權證，以及經營其目前的業務，而RCA01已在所有重大方面遵守相關中國法律及法規。

中國法律顧問亦已確認，除18項租賃協議尚未根據中國法律完成備案外，RCA01發展、持有及經營該物業並無出現任何重大違反法律的情況。然而，中國法律顧問確認，未完成該18項租賃協議的備案並未造成不利影響。

就春泉產業信託須遵守的適用法律及法規，請參閱本發售通函附錄六。

環境事宜

春泉產業信託的營運受到各種環境法律規管。REIT管理人過往及於將來亦會遵守適用環境法律及法規以管理該物業。REIT管理人或RCA01亦從未就因該物業違反任何環境法律及法規而面對任何罰款或懲罰。

財 務 資 料 及 預 測

下表載列按歷史基準編製RCA01的財務資料摘要。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月的歷史收益表、全面收益表及現金流量表摘要，以及於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止及於二零一三年六月三十日止的財務狀況表，乃摘錄自本發售通函附錄一所載RCA01的財務資料及相關的附註。於及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度及截至二零一三年六月三十日止六個月的財務資料以及相關的附註乃按國際財務報告準則編製，並已由申報會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。截至二零一二年六月三十日止六個月的收益表、全面收益表及現金流量表乃摘錄自本發售通函附錄一所載RCA01的未經審核財務資料及相關的附註。

載於下文及本發售通函附錄一RCA01的歷史財務資料摘要，並不反映春泉產業信託日後的表現。 閣下務須一併閱讀財務資料摘要以及本發售通函「該物業及業務」、「管理層對財務狀況及經營業績的討論與分析」及「未經審核備考財務狀況表」等節及本發售通函附錄一所載RCA01的歷史財務資料及相關附註。有關春泉產業信託日後財務狀況及經營業績的討論，請參閱本發售通函「管理層對未來財務狀況及經營業績的討論與分析」一節。

全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*
				(未經審核)	
收入	37,191	44,692	52,903	24,829	30,510
經營支出	(11,691)	(12,425)	(13,630)	(6,468)	(7,755)
一般及行政開支	(272)	(303)	(226)	(67)	(2,037)
投資物業公允價值的增加	122,058	158,479	190,102	113,356	45,912
其他虧損、淨額	(13,777)	(1,025)	(7,520)	(3,749)	(5,158)
經營溢利	133,509	189,418	221,629	127,901	61,472
融資收入	155	194	324	168	188
融資成本[1]	(34,498)	(5,977)	(27,575)	(15,846)	(9,394)
年內／期內溢利	99,166	183,635	194,378	112,223	52,266
其他全面收益／(虧損)					
換算財務報表之匯兑收益／(虧損)	5,527	15,481	1,838	(1,864)	10,778
年內／期內全面總收益	104,693	199,116	196,216	110,359	63,044

附註：

(1) 更多有關融資成本的資料，請參閱載於本發售通函附錄一會計師報告之附註9。

財務狀況表

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*
資產				
非流動資產				
投資物業	790,614	993,509	1,186,859	1,253,500
衍生金融工具	6,443	4,613	—	2,043
	797,057	998,122	1,186,859	1,255,543
流動資產				
貿易及其他應收款項	3,113	1,309	1,817	2,693
應收可贖回優先股東款項[1]	11,983	25,466	29,080	—
受限制銀行結餘	30,256	34,782	36,955	55,916
現金及現金等價物	5,927	2,099	12,076	20,675
	51,279	63,656	79,928	79,284
總資產	848,336	1,061,778	1,266,787	1,334,827
權益				
股本及儲備				
普通股	—	—	—	—
可贖回優先股[2]	151,077	158,793	159,182	161,934
保留溢利	206,006	389,641	584,019	607,697
匯兌儲備	5,527	21,008	22,846	33,624
總權益	362,610	569,442	766,047	803,255
負債				
非流動負債				
長期借貸	465,947	472,343	—	500,535
流動負債				
租賃押金	12,446	14,622	16,652	19,314
預收款項、應計項目及其他應付款項	7,333	5,371	6,914	11,723
長期借貸，即期部分	—	—	477,174	—
	19,779	19,993	500,740	31,037
總負債	485,726	492,336	500,740	531,572
權益及負債總值	848,336	1,061,778	1,266,787	1,334,827
淨流動資產／(負債)	31,500	43,663	(420,812)	48,247
總資產減流動負債	828,557	1,041,785	766,047	1,303,790

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*
				(未經審核)	
來自經營活動的現金淨額	31,463	34,575	39,509	18,947	27,063
投資活動所用現金淨額	(3,862)	(12,552)	(3,535)	(2,834)	(3,234)
融資活動所用現金淨額	(21,675)	(25,851)	(25,998)	(11,095)	(15,232)
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額	5,926	(3,828)	9,976	5,018	8,597
於年／期初的現金及現金等價物	1	5,927	2,099	2,099	12,076
現金及現金等價物之匯兌收益	—	—	1	—	2
於年／期末的現金及現金等價物	5,927	2,099	12,076	7,117	20,675

附註：

(1) 此應收款項為資產管理費用，由RCA01代表RCA Fund向AD Capital支付。此應收款項已於二零一三年六月二十八日透過應付股息抵銷。

(2) 該等RCA01之優先股將於完成前重新分類為普通股。

以下討論及分析應與本發售通函「財務資料摘要」一節及本發售通函附錄一所載RCA01的歷史財務資料及其相關附註一併閱讀。載於下文的RCA01財務資料並不反映春泉產業信託日後的表現。有關春泉產業信託日後財務狀況及營運的討論，請參閱本發售通函「管理層對未來財務狀況及經營業績的討論與分析」一節。

本節所載並非過往事實的陳述，可能屬前瞻性陳述。該等陳述乃基於REIT管理人的若干假設、期望及信念。鑒於春泉產業信託相關的若干風險及不確定因素，實際業績與該等前瞻性陳述所預測的業績可能會有重大偏差，投資者應謹慎行事。

討論及呈列基準

春泉產業信託僅於緊接上市日期前第二個營業日收購RCA01，本身並無經營歷史。因此，REIT管理人於下文載列有關RCA01於及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月過往經營業績的討論。

載於本發售通函「財務資料摘要」一節以及附錄一所載的RCA01會計師報告的歷史財務資料均反映RCA01的經營業績。完成後，春泉產業信託將透過RCA01間接持有該物業的擁有權。該物業於本發售通函「該物業及業務」一節有更詳細的論述。

上市日期後，春泉產業信託的成本架構、負債水平及業務將發生若干變化。上市日期後，春泉產業信託的成本架構將在若干重要方面有別於RCA01的過往成本架構。例如，原本並非RCA01的若干過往成本，例如REIT管理人、受託人的費用及其他有關信託的費用，日後將成為春泉產業信託的成本。此外，春泉產業信託財務資料的呈列格式可能與本發售通函附錄一所載的經審核財務資料不同。詳情參閱本發售通函「管理層對未來財務狀況及經營業績的討論與分析」一節。

主要會計政策

有關編製經審核財務報表時所採用的主要會計政策的討論，請參閱載於本發售通函附錄一的會計師報告附註2。

影響經營業績的因素

影響春泉產業信託財務狀況及經營業績的主要因素如下：

租金及租用率

春泉產業信託的租金收入主要取決於該物業可收取的租金及可維持的租用率。影響租金及租用率的因素包括競爭物業的競爭力、租約屆滿時的重續率、市況以及影響北京辦公

樓物業市場的整體宏觀經濟及供求趨勢。除影響北京辦公樓物業市場的整體宏觀經濟及供求趨勢外，租用率亦取決於相對於其他競爭物業的租金，以及能否盡量減少因租約屆滿或提前解約所造成的物業閒置時間。

下表載列於所示期間的平均辦公樓租用率、新／重續租約的平均單位租金及平均已出租單位租金：

	平均辦公樓租用率[1]	新／重續租約的平均單位租金[2]	平均已出租單位租金[3]
	%	(人民幣)	(人民幣)
截至二零一零年十二月三十一日止年度	90	198	188
截至二零一一年十二月三十一日止年度	96	241	201
截至二零一二年十二月三十一日止年度	96	332	226
截至二零一三年六月三十日止六個月	96	376	268

附註：

(1) 於有關期間的平均辦公樓租用率乃按將有關期間各月份月底的租用率總和除以有關期間的月份數目計算得出。

(2) 有關期間的新／重續租約的平均單位租金乃按於有關期間開始履行的租賃協議的加權平均單位租金計算得出。

(3) 平均已出租單位租金乃按於有關期間履行的租賃協議的加權平均單位租金計算得出。

租約屆滿及續訂現有租約

就該物業而訂立的租賃協議一般為期三年。除在有限的情況下(如出租物業發現重大損毀)，租戶一般無權於預定屆滿日期前終止其租約。於二零一三年六月三十日，佔該物業已出租辦公樓建築樓面面積之28%、31%及12%的租約，分別預定於截至二零一三年十二月三十一日止六個月及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度屆滿。更多有關預定於往後數年屆滿的租約的資料，請參閱本發售通函「該物業及業務 — 到期及重續」一節。春泉產業信託重新出租租約屆滿的單位的能力，將影響其經營業績。

經濟及市況導致的投資物業公允價值變動

該物業過去的重估已對該物業經營業績有影響，日後亦可能導致春泉產業信託經營業績出現重大波動。該物業為投資物業，以及當該物業於重估後的價值有所變動，RCA01須於其收益表中確認收入及虧損。於往績記錄期間，由於投資物業之公允價值增加，RCA01截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月分別錄得收入122.1百萬美元、158.5百萬美元、190.1百萬美元、113.4百萬美元及45.9百萬美元。該物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二

月三十一日以及於二零一二年及二零一三年六月三十日由獨立物業估值師估值。有關投資物業公允價值增加的其他資料，請參閱本發售通函附錄一所載會計師報告附註11。

該物業之公允價值為公開市場價值，很大程度受物業市況影響。該物業之公允價值由獨立物業估值師估值，估值乃基於由獨立物業估值師定期調整以反映市況之方法及假設而作出。中國物業市場起伏不定，在過去曾出現且日後或會出現供過於求及物業價值波動的情況。中央及地方政府會不時調整貨幣及其他經濟政策以預防及遏制中國及地方經濟過熱，而該等經濟調整或會影響北京及中國其他地區的物業市場。有關中國政府採用之政策之其他資料，請參閱載於本發售通函「風險因素 — 與中國有關的風險 — 中國政府已施行與中國地產市場有關的房地產調控措施」一節。

銀行借貸

RCA01已維持及預計會維持與銀行借貸融資的重大負債。RCA01確認有關該等銀行借貸的融資成本及訂立衍生金融工具作為其金融風險管理的一部分。

經營業績的組成部分

收入

於往績記錄期間，RCA01的收入來自(i)租金收入；(ii)停車場收入；及(iii)該物業的其他收入。租金收入主要為租戶根據其租約確認之金額及招牌收入，而樓宇管理費由租戶直接向樓宇管理人支付，故並不包括有關費用。其他收入為租戶就提前終止租約所付的賠償金，有關金額主要包括訂立租賃協議時租戶支付的押金(三個月租金)。下表載列於所述期間的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	千美元	*佔總數百分比%*	*千美元*	*佔總數百分比%*	*千美元*	*佔總數百分比%*	*千美元*	*佔總數百分比%*	*千美元*	*佔總數百分比%*
							(未經審核)			
租金收入	36,746	98.8	43,687	97.8	51,345	97.1	24,256	97.7	30,221	99.0
停車場收入	388	1.0	408	0.9	491	0.9	224	0.9	243	0.8
其他收入	57	0.2	597	1.3	1,067	2.0	349	1.4	46	0.2
收入總額	37,191	100.0	44,692	100.0	52,903	100.0	24,829	100.0	30,510	100.0

RCA01於往績記錄期間持續保持高租用率。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月的平均辦公樓租用率分別為90%、96%、96%及96%。

經營支出

經營支出主要包括(i)物業管理費用、(ii)物業稅、(iii)營業稅及其他稅項以及(iv)預提所得稅。有關RCA01稅項的更多資料，請參閱本發售通函「稅項」一節。由於樓宇管理費由租戶直接向樓宇管理人支付，故RCA01的經營支出並不包括有關費用。

下表載列RCA01於所示期間的經營支出明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	千美元	*佔總數百分比%*	*千美元*	*佔總數百分比%*	*千美元*	*佔總數百分比%*	*千美元*	*佔總數百分比%*	*千美元*	*佔總數百分比%*
							(未經審核)			
物業管理費用	(1,308)	11.2	(1,382)	11.1	(1,063)	7.8	(503)	7.8	(622)	8.0
物業稅	(3,562)	30.5	(3,732)	30.0	(3,835)	28.1	(1,912)	29.6	(1,944)	25.1
營業稅及其他稅項	(1,987)	17.0	(2,630)	21.2	(3,028)	22.3	(1,420)	21.9	(1,815)	23.4
預提所得稅	(3,927)	33.6	(4,727)	38.0	(5,341)	39.2	(2,503)	38.7	(3,158)	40.7
租賃佣金	(297)	2.5	(171)	1.4	(196)	1.4	(60)	0.9	(141)	1.8
保險	(146)	1.2	(158)	1.3	(141)	1.0	(70)	1.1	(70)	0.9
其他	(464)	4.0	375	(3.0)	(26)	0.2	—	—	(5)	0.1
總額	(11,691)	100.0	(12,425)	100.0	(13,630)	100.0	(6,468)	100.0	(7,755)	100.0

一般及行政開支

一般及行政開支包括資產管理費用及專業費用。資產管理費用為就提供資產管理服務而須向AD Capital支付的費用。於二零一三年一月，AD Capital與RCA01訂立管理協議，據此，RCA01同意於上市日期前向AD Capital支付資產管理費用。二零一三年一月前，資產管理費用由RCA Fund承擔。於基金單位上市後，資產管理服務將由REIT管理人提供，而REIT管理人將就此收取REIT管理人費用。

下表載列於所示期間RCA01一般及行政開支的明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*
				(未經審核)	
資產管理費用	—	—	—	—	(1,824)
專業費用	(272)	(303)	(226)	(67)	(213)
總額	(272)	(303)	(226)	(67)	(2,037)

該物業的公允價值變動

該物業為投資物業。該物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日、二零一三年六月三十日及二零一三年八月三十一日由獨立物業估值師估值。

該物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日的公允價值分別為790.6百萬美元、993.5百萬美元、1,186.9百萬美元及1,253.5百萬美元。因此，截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月分別錄得122.1百萬美元、158.5百萬美元、190.1百萬美元及45.9百萬美元的增長，有關增長已確認為RCA01經審核全面收益表項下投資物業的公允價值的增長。

該物業於二零一三年八月三十一日的公允價值為1,255.4百萬美元。

其他虧損、淨額

其他虧損、淨額包括衍生金融工具之公允價值淨虧損、外匯收入或虧損、撇銷應付款項及其他雜項收入及虧損。

融資收入

融資收入指銀行存款的利息收入。

融資成本

融資成本指銀行借貸的利息開支、銀行借貸匯兑虧損或收益及其他附帶借貸成本。銀行借貸利息開支包括合約貸款利息及攤銷貸款安排費用，均已採用實際利率法確認。銀行借貸匯兑虧損及收益於兑換以外幣計值的銀行借貸為RCA01的功能貨幣，即人民幣時產生。其他附帶借貸或本包括銀行收費及取消確認未攤銷貸款安排費用。

我們的融資成本的明細載列如下。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*	*千美元*
				(未經審核)	
銀行借貸利息開支	(30,588)	(29,663)	(29,010)	(14,020)	(14,153)
銀行借貸匯兑(虧損)／收益	(3,910)	23,745	1,495	(1,766)	8,558
其他附帶借貸成本	—	(59)	(60)	(60)	(3,799)
	(34,498)	(5,977)	(27,575)	(15,846)	(9,394)

經營業績

REIT管理人對RCA01截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月的過往經營業績的討論如下：

截至二零一三年六月三十日止六個月與截至二零一二年六月三十日止六個月的比較

收入

總收入由截至二零一二年六月三十日止六個月的24.8百萬美元增加5.7百萬美元，或22.9%，至截至二零一三年六月三十日止六個月的30.5百萬美元。

租金收入

租金收入由截至二零一二年六月三十日止六個月的24.3百萬美元增加6.0百萬美元，或24.6%，至截至二零一三年六月三十日止六個月的30.2百萬美元，主要由於北京市場狀況持續正面，令租金反彈回升。

停車場收入

停車場收入由截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月均穩定地維持在0.2百萬美元。

其他收入

其他收入由截至二零一二年六月三十日止六個月的0.3百萬美元減至截至二零一三年六月三十日止六個月的0.1百萬美元。與截至二零一二年六月三十日止六個月比較，來自提前解約的其他收入減少主要由於租戶於租約到期前搬出該物業的數目減少。

經營支出

經營支出由截至二零一二年六月三十日止六個月的6.5百萬美元增加1.3百萬美元，或19.9%，至截至二零一三年六月三十日止六個月的7.8百萬美元，主要與租金收入上升有關的預提所得稅以及營業稅及其他稅項增加所致。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一二年六月三十日止六個月的67,000美元增加2.0百萬美元至截至二零一三年六月三十日止六個月的2.0百萬美元，主要由於截至二零一三年六月三十日止六個月所產生的資產管理費用所致。

該物業的公允價值變動

該物業截至二零一三年六月三十日止六個月的公允價值增加45.9百萬美元，而截至二零一二年六月三十日止六個月則增加113.4百萬美元。截至二零一三年六月三十日止六個月的投資物業公允價值增加乃由於物業市場狀況強勁，令北京物業價值有所提升所致，但增幅較截至二零一二年六月三十日止六個月的公允價值變動明顯減少。

其他虧損、淨額

其他虧損、淨額由截至二零一二年六月三十日止六個月的3.7百萬美元增加1.5百萬美元，或37.6%，至截至二零一三年六月三十日止六個月的5.2百萬美元。增幅主要由於期內人民幣兑日元升值導致應收可贖回優先股東款項的匯兑虧損增加。

融資收入

融資收入截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月均穩定地維持在0.2百萬美元。

融資成本

融資成本由截至二零一二年六月三十日止六個月的15.8百萬美元減少6.5百萬美元，或40.7%，至截至二零一三年六月三十日止六個月的9.4百萬美元。跌幅主要由於(i)截至二零一三年六月三十日止六個月人民幣兑美元升值而確認該期間的銀行借貸匯兑收益所致，而截至二零一二年六月三十日止六個月則因人民幣兑美元貶值而錄得銀行借貸匯兑虧損；及(ii)於二零一三年一月提早償還銀行借貸，導致其他附帶借貸成本因取消確認一項未攤銷貸款安排費用而增加所致。

溢利

溢利由截至二零一二年六月三十日止六個月的112.2百萬美元減少60.0百萬美元，或53.4%，至截至二零一三年六月三十日止六個月的52.3百萬美元，主要由於截至二零一三年六月三十日止六個月該物業公允價值的增幅減少(相對截至二零一二年六月三十日止六個月)以及上述其他因素的累計影響所致。

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度與截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的比較

收入

總收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度的44.7百萬美元增加8.2百萬美元，或18.4%，至截至二零一二年十二月三十一日止年度的52.9百萬美元。

租金收入

租金收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度的43.7百萬美元增加7.6百萬美元，或17.5%，至截至二零一二年十二月三十一日止年度的51.3百萬美元。升幅主要由於北京市場狀況強勁正面，令租金反彈回升。

停車場收入

停車場收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度的0.4百萬美元增加0.1百萬美元，或20.3%，至截至二零一二年十二月三十一日止年度的0.5百萬美元。升幅主要由於停車場空間使用率上升所致。

其他收入

其他收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度的0.6百萬美元增加0.5百萬美元，或78.7%，至截至二零一二年十二月三十一日止年度的1.1百萬美元。增幅主要由於更多租戶於二零一二年搬出該物業以尋找價格更能承受的替代物業。

經營支出

經營支出由截至二零一一年十二月三十一日止年度的12.4百萬美元增加1.2百萬美元，或9.7%，至截至二零一二年十二月三十一日止年度的13.6百萬美元。經營支出的增加主要由與租金收入上升相關的預提所得稅以及營業稅及其他稅項增加所致，並部分由於物業管理費用的安排重整，令物業管理費用減少所抵銷。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度的0.3百萬美元減少77,000美元，或25.4%，至截至二零一二年十二月三十一日止年度的0.2百萬美元，主要由於專業費用減少所致。

該物業的公允價值變動

該物業截至二零一二年十二月三十一日止年度的公允價值增加190.1百萬美元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度則增加158.5百萬美元。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度該物業公允價值的大幅增加乃由於物業市場狀況逐漸好轉，令北京物業價值有所提升所致。

其他虧損、淨額

其他虧損、淨額由截至二零一一年十二月三十一日止年度的1.0百萬美元增加6.5百萬美元至截至二零一二年十二月三十一日止年度的7.5百萬美元。增幅主要由於衍生金融工具的公允價值淨虧損增加以及由於於二零一二年人民幣兑美元持續強勢令匯兑虧損增加所致。

融資收入

融資收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度的0.2百萬美元增加0.1百萬美元至截至二零一二年十二月三十一日止年度的0.3百萬美元。

融資成本

融資成本由截至二零一一年十二月三十一日止年度的6.0百萬美元增加21.6百萬美元至截至二零一二年十二月三十一日止年度的27.6百萬美元。增幅主要由於確認於二零一二年的銀行借貸匯兑收益較二零一一年少，這主要由於與二零一一年比較，二零一二年人民幣兑美元的升值幅度放緩所致。

溢利

溢利由截至二零一一年十二月三十一日止年度的183.6百萬美元增加10.8百萬美元，或5.9%，至截至二零一二年十二月三十一日止年度的194.4百萬美元，主要由於上述因素的累計影響所致。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度與截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的比較

收入

總收入由截至二零一零年十二月三十一日止年度的37.2百萬美元增加7.5百萬美元，或20.2%，至截至二零一一年十二月三十一日止年度的44.7百萬美元。

租金收入

租金收入由截至二零一零年十二月三十一日止年度的36.7百萬美元增加7.0百萬美元，或18.9%，至截至二零一一年十二月三十一日止年度的43.7百萬美元。升幅主要由於北京市場狀況強勁正面，令租金反彈回升。

停車場收入

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年之停車場收入均為0.4百萬美元。

其他收入

其他收入由截至二零一零年十二月三十一日止年度的0.1百萬美元增加0.5百萬美元至截至二零一一年十二月三十一日止年度的0.6百萬美元。增幅主要由於更多租戶於二零一一年搬出該物業以尋找價格更能承受的替代物業。

經營支出

經營支出由截至二零一零年十二月三十一日止年度的11.7百萬美元增加0.7百萬美元，或6.3%，至截至二零一一年十二月三十一日止年度的12.4百萬美元。增加主要由於與租金收入上升相關的預提所得稅以及營業稅及其他稅項增加所致。

一般及行政開支

一般及行政開支於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度穩定地維持在0.3百萬美元。

該物業的公允價值變動

該物業截至二零一一年十二月三十一日止年度的公允價值增加158.5百萬美元，而截至二零一零年十二月三十一日止年度則增加122.1百萬美元。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的該物業公允價值的大幅增加乃由於物業市場狀況逐漸好轉，令北京物業價值有所提升所致。

其他虧損、淨額

其他虧損、淨額由截至二零一零年十二月三十一日止年度的13.8百萬美元減少12.8百萬美元，或92.6%，至截至二零一一年十二月三十一日止年度的1.0百萬美元。減少主要由於衍生金融工具的公允價值淨虧損減少以及部分RCA01的銀行結餘及應收可贖回優先股東款項計值之貨幣匯率波動導致匯兑收益減少。

融資收入

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之融資收入均穩定地維持在0.2百萬美元。

融資成本

融資成本由截至二零一零年十二月三十一日止年度的34.5百萬美元減少28.5百萬美元，或82.7%，至截至二零一一年十二月三十一日止年度的6.0百萬美元。減少主要由於二零一一年人民幣兑美元升值而確認以美元計值的銀行借貸的匯兑收益，而二零一零年人民幣兑日元貶值而錄得以日元及美元價值的銀行借貸的匯兑虧損部分因人民幣兑美元升值而被抵銷。

溢利

溢利由截至二零一零年十二月三十一日止年度的99.2百萬美元增加84.4百萬美元，或85.2%，至截至二零一一年十二月三十一日止年度的183.6百萬美元，主要由於上述因素的累計影響所致。

流動資金及資金來源

該物業管理的主要資金來源，過往一直來自內部自有資金及來自不同銀行的貸款融資。

負債

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，銀行借貸分別為465.9百萬美元、472.3百萬美元、477.2百萬美元及500.5百萬美元。於二零一二年十二月三十一日，銀行借貸被分類為流動負債，因為銀行借貸於二零一三年六月到期償還。該項負債於二零一三年一月以定期貸款融資所得款項再融資。515.0百萬美元定期貸款融資於二零一三年六月三十日之財務報表確認為500.5百萬美元，乃因該項銀行借貸乃根據國際財務報告準則按攤銷成本列賬。於往績記錄期間，RCA01於所有重大事項上遵守所有貸款融資的條款。RCA01並無已承諾但尚未動用之銀行授信。

過往RCA01訂立衍生金融工具，其中包括若干普通利率上限及貨幣期權，作為其金融風險管理的一部分，但該等工具並未根據國際會計準則第39號視為會計對沖。此項投資導致上述收益表效應。春泉產業信託有意日後維持若干此類衍生金融工具。有關我們衍生金融工具的討論詳情，請參閱本發售通函附錄一所載的會計師報告附註12。

於二零一三年一月十日，RCA01與澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司(作為主要牽頭安排人及賬簿管理人)訂立定期貸款融資協議，據此，一群貸款人向RCA01授予一項為期三年的515.0百萬美元的有抵押定期貸款融資。定期貸款融資年浮動利率按三個月倫敦銀行同業拆息加3.5厘計息。該物業及RCA01的股份、衍生金融工具、租金應收款項及所有日後貿易應收款項已作抵押，作為此定期貸款融資的擔保。此外，RCA01的受限制銀行賬戶已向擔保代理行質押(或以其他方式受控於擔保代理行)，以作為取得定期貸款融資之抵押。

定期貸款融資協議載有若干慣常契諾，限制RCA01(若干協定例外情況除外)(其中包括)抵押或處置其資產及產生額外的債務。

RCA01的肯定契諾規定，RCA01須進行(但不限於)以下各項：

- 根據定期貸款融資協議的條款及有關融資文件，支付所有款項及履行其所有責任；
- 保養該物業，包括其使用、就健康、安全、規劃、建設、建築守則及環境事宜大致遵守所有政府適用規則；
- 遵守所有其須受限制的政府規則；
- 為該物業的全面重置價值投保；及
- 於定期貸款融資協議規定的時期，向貸款代理行遞交其年度財政預算、經審核年度財務報表及半年度財務報表。

RCA01亦須確保以下的財務契諾遵守：

- 借貸與該物業於每次估值測試日期的總價值的比率不得高於60%；及
- 淨營運收入除以於借貸計算的利息數額所得的商不得低於1.25。

除若干已協定的例外事項，否定契諾規定，RCA01不得進行包括(但不限於)下列各項：

- 於其現有或將來的資產創設任何抵押；
- 出售、出租、轉讓或經其他方式處置其全部或部分資產；

- 訂立合併、分立、整合、合併或企業重建或重組；
- 對其業務的整體性質進行任何重大改變；
- 清盤、破產或解散；
- 在未有事先同意下，除許可債務(定義見定期貸款融資協議)，產生、創建、承擔、擔保或負責任何財務負債；
- 取消、免除或解除任何人士於RCA01的任何索償或債項；或
- 對該物業作出重大改動。

鑑於RCA01遵守定期貸款融資項下的契諾，其可能會以可供動用儲備中支付分派。

就定期貸款融資而言，日本政策投資銀行與擔保代理行訂立日期為二零一三年一月十日的規定追究義務擔保(「規定追究擔保」)，據此日本政策投資銀行不可撤回及無條件擔保擔保代理行、貸款代理行、協調人及貸款人有權根據定期貸款融資按時及完整地獲支付以及由擔保代理行、貸款代理行、協調人及貸款人因或就若干特定事項或發生有關融資的事項而實際所蒙受或產生的所有義務或責任，該等事項其中包括(i)RCA01或REIT管理人的詐騙、故意不當行為、故意違約、重大疏忽或故意的虛假陳述；(ii)RCA01或REIT管理人的誤用、濫用、盜竊或轉換基金，(iii)RCA01未能維持如定期貸款融資所述的一間單一目的實體的地位及(iv)任何由RCA01或REIT管理人就無力償債程序的提交自願呈請。規定追究擔保一直生效，直至定期貸款融資之負債已全數支付為止。

於二零一三年九月三十日的債項

於二零一三年九月三十日，RCA01借貸約為502,762,000美元，相當於RCA01於二零一三年一月可動用的定期貸款融資，有關借貸須於二零一六年一月全數償還。

RCA01已訂有名義本金515百萬美元的利率上限，以在經濟上對沖定期貸款融資所產生的利率風險。於二零一三年九月三十日，該等利率上限的公允價值約為1,201,000美元。

資本開支

於往績記錄期間，並無錄得重大的資本開支。

市場風險之定量與定性披露

RCA01的業務面對多種的財務風險，包括外匯、利率、信貸及流動性風險。

外匯風險

RCA01於中國經營，面對於商業交易，及以非功能性貨幣定值的已確認資產及負債的外匯風險，主要與美元有關。

RCA01於二零一零年六月二十九日訂立貨幣期權，名義本金額為370百萬美元，以經濟對沖於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日人民幣兑美元可能轉弱下，以美元計值本金為370百萬美元的銀行借貸。貨幣期權的行使價為人民幣7元兑1美元，可於到期日期二零一三年六月行使。該項銀行借貸已於二零一三年一月二十八日悉數付清及該貨幣期權已於到期日期二零一三年六月屆滿。RCA01於二零一三年一月十日訂立定期貸款融資，本金為515百萬美元，但並無訂立有關定期貸款融資的貨幣期權。於二零一三年六月三十日，RCA01的銀行借貸為500.5百萬美元。

除上述有關外幣銀行借貸的安排，RCA01並無其他外幣對沖安排。其會透過緊密監察外匯匯率變動，以管理外匯風險，並將在有需要時考慮訂立外匯遠期合約，以減少其需要面臨的風險。

利率風險

RCA01的利率風險主要來自長期貸款。貸款以可變量的利率訂立，令RCA01面對現金流利率風險，此部分風險會由現金抵銷。根據RCA01的利率管理政策，RCA01一般以浮動利率籌集貸款，並倘RCA01預測與可見的將來利息會有顯著上升，則可能會利用利率上限管理風險。

於二零一三年六月三十日，RCA01擁有於二零一三年二月訂立未完結普通利率上限，名義本金為515百萬美元，以經濟對沖本金為515百萬美元的定期貸款融資的利率風險。利率上限為1.3%，直至二零一六年一月屆滿。

信貸風險

信貸風險來自RCA01的對手方未能按照財務合約履行其責任的可能性。RCA01面臨其於銀行及金融機構的現金及現金等價物以及存款、衍生金融工具以及貿易及其他應收款項的信貸風險。

於銀行及金融機構的存款，RCA01已對不同金融機構作出篩選，選取信用評級可靠的持牌銀行，以限制其信貸風險。

有關租戶的信貸風險，與大量對手方進行交易及對有意的租戶進行信貸審核，以盡量減少信貸風險。租戶須根據租約事先支付每月租金。RCA01亦有適當的政策，以確保租戶在租約生效前支付租賃擔保押金(一般相當於三個月的租金款項)。其亦設有其他監察程序

確保採取必要的跟進措施收回過期債項。此外，RCA01定期審核每個貿易應收款項的可收回金額，以確保已就不能收回金額作出充足的減值虧損撥備。

流動性風險

現金流量預測由RCA01的財務職能執行。RCA01的財務職能監察RCA01的流動性需求的滾動預測，確保有足夠資金應付經營需要，而同時經常維持充足的貸款融資額度，以使RCA01不會違反其貸款融資的任何貸款限額或契諾(如適用)。此等預測考慮RCA01的債務融資計劃、契諾遵從、符合內部財務狀況表的比率目標，及(如適用)外部的監管或法例規定。

流動性風險管理包括維持足夠資金、於經營現金流中籌集資金及尋找穩定的融資途徑。RCA01將繼續監察市場情況，評估以優惠利率安排更長期再融資及延長其債務的到期組合的可能性。

根據合約到期日期的報告日期餘下期間，下表將RCA01的財務負債分類為相關的到期組別。下表所披露的數額為包含利息及本金現金流量的訂約未折現現金流。

	一年內	一至二年內	二至五年內
	千美元	*千美元*	*千美元*
於二零一零年十二月三十一日			
應計款項及其他應付款項	2,763	—	—
貸款應付利息	22,658	22,658	10,863
貸款	—	—	480,000
於二零一一年十二月三十一日			
應計款項及其他應付款項	137	—	—
貸款應付利息	23,989	11,501	—
貸款	—	480,000	—
於二零一二年十二月三十一日			
應計款項及其他應付款項	398	—	—
貸款應付利息	10,869	—	—
貸款	480,000	—	—
於二零一三年六月三十日			
應計款項及其他應付款項	1,009	—	—
貸款應付利息	19,431	19,431	11,286
貸款	—	—	515,000

資本風險管理

RCA01管理資本的目標為保護RCA01持續經營的能力，以為股東帶來回報及為其他股東帶來利益，以及維持合適的資本架構，以減少資本成本。

RCA01根據資本負債比率監察資本。資本負債比率乃根據總貸款除以總資產計算。

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年六月三十日
	千美元	*千美元*	*千美元*	*千美元*
總貸款	465,947	472,343	477,174	500,535
總資產	848,336	1,061,778	1,266,787	1,334,827
資本負債比率	54.9%	44.5%	37.7%	37.5%

資產負債表外安排

於最後實際可行日期，RCA01並未訂立任何資產負債表外安排，載於本發售通函有關衍生金融工具的安排除外。

近期發展

RCA01已於二零一三年十一月十五日藉分派股息向其優先股股東RCA Fund一次過支付15百萬美元。作出分派的資金來源為內部所得資金。

上市日期後，春泉產業信託的成本架構、負債水平及業務將發生若干變動。因此，編製以下討論乃旨在協助投資者評估可能影響春泉產業信託未來經營業績的因素。

該等陳述受不確定因素及假設影響，在任何情況下本文所載資料均不得視為春泉產業信託、REIT管理人、受託人、包銷商、上市代理人或任何其他人士就相關假設將會成為事實而作出之聲明、保證或預測。投資者僅請留意，不應過分依賴該等前瞻性陳述。

概覽

春泉產業信託為房地產投資信託基金，主要擁有及投資於亞洲能賺取收入的優質房地產而成立。春泉產業信託將初步投資並擁有該物業。本發售通函附錄一所載RCA01的經審核財務資料及其他歷史財務資料，已根據RCA01的過往營運狀況而編製。儘管春泉產業信託的收入來源與RCA01相若，惟於上市日期後的成本架構將在若干重大方面與RCA01的過往成本架構有所不同。RCA01的若干過往成本(如資產管理費用)將不再屬於春泉產業信託的成本，而過往並非RCA01的若干新成本，如REIT管理人及受託人費用及其他有關信託的費用，日後將成為春泉產業信託的成本。

此外，根據信託契約，單位持有人所獲得分派將根據年度可供分派收入釐訂，有關收入為春泉產業信託及其特殊目的機構於有關財政年度的綜合經審核除稅後純利，並作出調整以撇銷若干重大調整的影響，有關詳情載於本發售通函「分派政策」一節。

因此，基於該等及下文所述的其他理由，RCA01的過往除稅後純利不應被視為與年度可供分派收入相若。

此外，春泉產業信託財務資料的呈報方式，可能與本發售通函附錄一所載經審核財務資料的呈報方式不同。下文載列RCA01可能因全球發售及根據重組協議發行基金單位給予RCA Fund，以換取所有已發行RCA01股份而受到影響的主要收入項目及其他財務報表項目的詳情。有關重組協議的詳情，請參閱本發售通函「與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件 — 重組協議」一節。

春泉產業信託將予採納的重大會計政策

重大政策乃指預期對財務狀況及經營業績之呈報有重大影響，並須由管理層作出對呈報業績有影響之估計及判斷。該等估計乃持續作出評估，並根據過往經驗、現時可得的資料及於該等情況下管理層相信為合理之各種假設而作出。實際業績在不同假設或情況下或會有別於該等估計。由於春泉產業信託的法律、財務及經營架構與RCA01的業務有所不同，

故春泉產業信託將採納的會計處理方法在若干方面會與編製RCA01之經審核財務報表所採用者有別。根據信託契約的條文，REIT管理人預期會採納與RCA01採納的該等重大會計政策大致相若的重大會計政策，RCA01採納的該等重大會計政策載於本發售通函附錄一會計師報告附註2。重大會計政策預料要求於編製春泉產業信託的綜合財務報表時作重大判斷及估計，並對春泉產業信託業績的呈報具最重大影響。倘春泉產業信託業務日後出現任何變動，則春泉產業信託或須採納可能與類似編製RCA01的財務報表所採納者所不同或額外重大會計政策。

額外成本項目

春泉產業信託將承擔與房地產投資信託基金架構有關而於以往RCA01並無就該物業產生之費用及開支。以下為若干該等額外成本項目。

REIT管理人費用

根據信託契約，REIT管理人將收取以下費用：

(a) 自上市日期，每年按存置財產價值0.4%的基本費用，於各曆季最後營業日的結束時間按每季計算，及就任何部分期間按比例分配及於春泉產業信託期內每曆季結束後十五天內每季期後支付；及

(b) 自上市日期，每年按春泉產業信託物業收入淨額3.0%的浮動費用（扣除基本費用及浮動費用前）。

REIT管理人現有意選擇於二零一三年及二零一四年以基金單位形式收取80%的REIT管理人費用。發行基金單位予REIT管理人作為其全部或部分報酬將攤薄單位持有人的權益，當中包括每基金單位的分派數額。基本費用及浮動費用不論以現金或基金單位支付均於收益表列為開支。基本費用及浮動費用倘以基金單位形式支付，將回撥入除稅後純利作為調整項目，以計算年度可供分派收入。有關該等安排的進一步資料及基本費用及浮動費用的詳情，請參閱本發售通函「REIT管理人 — REIT管理人的費用、成本及開支」一節。

收購費用及出售變現費用

除基本費用及浮動費用外，根據信託契約，REIT管理人亦有權收取一項收購費用（自上市日期起生效），該項收購費用將按春泉產業信託以土地形式直接或間接所收購任何房地產資產的收購價而不超逾1.0%（於信託契約日期為1.0%）。收購費用將以現金形式或按REIT管理人所選擇，全數以基金單位形式或部分以現金及部分以基金單位形式支付予REIT管理人。此外，REIT管理人有權收取一項出售變現費用（自上市日期起生效），該項出售變現費用

將按春泉產業信託以土地形式直接或間接所出售或出售變現的任何房地產資產銷售價而不超逾0.5%(於信託契約日期為0.5%)。出售變現費用將以現金形式或按REIT管理人所選擇，全數以基金單位形式或部分以現金及部分以基金單位形式支付予REIT管理人。有關該等安排的進一步資料及基本費用與浮動費用的詳情，請參閱本發售通函「REIT管理人 — REIT管理人的費用、成本及開支」一節。

受託人費用

春泉產業信託的成本亦將包括受託人費用，該費用將按春泉產業信託於有關季度的未經審核管理層賬目每半年或每季計算及支付作為持續費用，金額不多於存置財產價值每年0.025%(金額可增加至每年存置財產價值的0.06%)，每月最低金額為人民幣56,000元。此外，春泉產業信託亦將向受託人一次性支付成立費180,000港元。有關該等安排的進一步資料，請參閱本發售通函「信託契約 — 受託人費用」一節。

倘受託人履行屬於特殊性質或在春泉產業信託的一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外的職責(例如春泉產業信託在首次公開發售後收購或出售變現投資)，受託人亦可按時間成本基準按與REIT管理人不時協定的費率向春泉產業信託收取額外費用。

流動資金及資金來源

於全球發售完成後，該物業業務所收取的現金淨額，將成為春泉產業信託的主要流動資金來源，以用於向單位持有人作出現金分派、償債、維修及保養以及其他經常性經營及資本成本。在適當情況下，春泉產業信託亦可能會尋求額外發行基金單位及債務證券以及籌措外部貸款(根據房地產投資信託基金守則，春泉產業信託只可借入高達合共資產總值的45.0%)，特別是就任何收購其他物業的建議。發行額外股票或股票掛鈎證券可能導致單位持有人權益的額外攤薄。

REIT管理人將僅會尋求承擔該等能夠改善該物業的資本開支或其他開支，以透過提高租金價格或租用率，或以其他方式增加該物業的可出租總面積改善該物業的回報率或長遠價值。該等提升應可增加該物業所產生的現金流量及該物業的價值，這可為REIT管理人提供更大的靈活性，以便其依據房地產投資信託基金守則貸款。

本發售通函附錄五所載由物業顧問Nikken Sekkei編製的樓宇狀況調查報告載有維修工程的估計成本及十年保養及資本開支預測的概要。

於二零一三年六月三十日，RCA01並無任何合約性承諾或責任須據此作出任何資本開支。

營運資金聲明

經計及春泉產業信託的可供動用財政資源(包括其內部自有資金)、定期貸款融資及全球發售之估計所得款項淨額，REIT管理人相信春泉產業信託於本發售通函日期後12個曆月將有足夠的流動資產應付其營運資金及經營所需。

無重大不利變動

REIT管理人確認，經對春泉產業信託及RCA01進行合理盡職審查後，春泉產業信託及RCA01的財務或經營狀況或前景自二零一三年六月三十日(即本發售通函附錄一所載會計師報告涵蓋之期間結束之日)以來並無重大不利變動。

本溢利預測所載若非過往事實的陳述，則可能屬前瞻性陳述。該等陳述乃以本節所載之假設為基礎，並受可能導致實際業績與預期業績出現重大差異的若干風險及不明朗因素影響。在任何情況下，本文所載的該等資料均不應被視為春泉產業信託、REIT管理人、受託人、包銷商、上市代理人或參與全球發售的任何其他人士就編製溢利預測的相關假設的準確性或溢利預測業績將會或可能達到而作出的聲明、保證或預測。春泉產業信託、REIT管理人、受託人、包銷商、上市代理人或參與全球發售的任何其他人士概不保證春泉產業信託的表現或支付基金單位任何(或任何特定)回報。投資者務須注意，不應過份倚賴僅於本發售通函日期作出的有關前瞻性陳述。請參閱本發售通函「風險因素 — 與投資基金單位有關的風險 — 本發售通函內前瞻性資料及某些其他資料或被證明不準確」一節。

溢利預測(包括相關假設，REIT管理人對此負責)已獲董事會批准。本溢利預測乃按下文所述基準及假設編製並按國際財務報告準則以及在各重大方面均與春泉產業信託將採納的會計政策(該等政策與本發售通函附錄一會計師報告所載RCA01所採納的會計政策極為相似)一致。本發售通函隨後數頁所載春泉產業信託的預測收益表數據乃按綜合基準編製，反映包括春泉產業信託及RCA01由上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間(「溢利預測期間」)的預測綜合收益表。本溢利預測假設上市日期將為二零一三年十二月五日，且會因上市日期的變更而改變。

本發售通函的RCA01的經審核財務業績僅涵蓋截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月。REIT管理人並無編製有關RCA01由二零一三年七月一日至上市日期的財務資料且RCA01於該期間的財務業績為未經審核或審閱。於編製本溢利預測時，REIT管理人已就下文所載的春泉產業信託的營運作出若干假設。倘REIT管理人並無發現由二零一三年七月一日至上市日期止期間已發生或可能發生有關RCA01的事宜，該等事宜對春泉產業信託未來業績的影響並無計入本溢利預測。

投資者應注意，基於本節所載原因，在達致春泉產業信託的綜合預測業績時，已假設溢利預測期間的基金單位價格將無變動。倘該物業於二零一三年十二月三十一日的市場價值低於或高於其於二零一三年六月三十日的估值，虧絀或盈餘連同任何相關遞延稅項將計入收益表。然而，有關非現金虧絀或盈餘(經計及任何相關遞延稅項後)將不會削減或增加溢利預測期間的年度可供分派收入。投資者亦請注意，春泉產業信託日後的財務報告及報表所列格式及個別項目可能有別於就本溢利預測所採用者且該等項目不

應視作個別預測，惟構成於達致溢利預測期間的可供分派收入時所採納的基準及假設的一部分。本溢利預測應與本發售通函附錄三「有關溢利預測之函件」及附錄四「獨立物業估值師之估值報告」所載函件及下文所載主要基準及假設一併閱讀。

羅兵咸永道會計師事務所及上市代理人已審閱溢利預測及編製溢利預測時所作出的計算。請參閱附錄三羅兵咸永道會計師事務所及上市代理人就達致溢利預測所採用的會計政策及所作的計算而發出的函件。REIT管理人及上市代理人認為於達致溢利預測時所作出的假設屬合理。

春泉產業信託將承擔REIT管理人費用、受託人費用和年度上市費用等信託相關開支，有關開支於上市日期前概無產生（見本發售通函「管理層對未來財務狀況及經營業績的討論與分析」一節）。

考慮到上述各種因素，投資者一般於依靠本溢利預測時應謹慎行事，特別是(a)投資者於下述春泉產業信託的預測收益表和RCA01的任何以往財務業績（不論屬個別項目或整體財務表現）之間作出比較時，應高度審慎行事；及(b)投資者不應視春泉產業信託的預測收益表內任何個別項目為其本身預測。

溢利預測期間的溢利預測

下表載列春泉產業信託於溢利預測期間的預測綜合損益數據及分派。

	溢利預測期間
	千美元
收益	
租金收入	5,103
停車場收入	40
其他收入	0
	5,143
經營開支	
物業管理費用	(103)
物業稅	(284)
營業稅及其他稅項	(301)
預提所得稅	(514)
保險	(13)
租賃佣金	(71)
其他	0
	(1,286)
一般及行政開支	
資產管理費用	0
專業費用	(45)
	(45)
信託及首次公開發售相關開支	
REIT管理人費用	(419)
受託人費用及其他信託開支	(201)
	(620)
投資物業公允價值增加[1]	0
其他虧損、淨額	(59)
經營溢利	3,133
融資收入	22
融資成本	(1,958)
期內溢利	1,197
分派數據：	
期內溢利	1,197
調整[2]	891
溢利預測期間可供分派收入	**2,088**

	溢利預測期間	
	最低發售價	最高發售價
發售價(港元)	3.81	4.03
假設於溢利預測期間截至二零一三年十二月三十一日已發行在外的基金單位數目(百萬計)[3]	1,099	1,099
預測每基金單位分派(「每基金單位分派」)(港元)	0.015	0.015
年度化每基金單位分派(港元)	0.199	0.199
預測年度化分派收益率[4]	5.23%	4.94%

附註：

(1) 春泉產業信託於上市日期及二零一三年十二月三十一日持有的投資物業(即該物業)的預測估值乃以獨立物業估值師於二零一三年八月三十一日的該物業估值為基礎。REIT管理人預測於溢利預測期間投資物業的公允價值將不會有重大變動。

(2) 調整以加回(i)有關衍生金融工具的公允價值虧損59,000美元，(ii)有關將以基金單位為方式繳付的REIT管理人費用部份的335,000美元，及(iii)有關融資成本項下攤銷的非現金借貸安排費用的497,000美元。

(3) 就計算載列於上表於二零一三年財政年度分派期截至二零一三年十二月三十一日單位持有人持有的基金單位的每基金單位分派而言，假設已發行及流通在外的基金單位的數量保持不變，以及包括於溢利預測期間作為REIT管理人費用的將予發行基金單位的估計數量(基於最高發售價的約644,000個基金單位及基於最低發售價的約681,000個基金單位)。

(4) 年度化預測分派收益率僅供説明用途。根據於溢利預測期間的預測每基金單位分派，年度化實際分派收益率或會有別於年度化預測分派收益率。計算年度化預測分派收益率僅參考最低發售價及最高發售價。就在二級市場按有別於最低發售價及最高發售價的市場價格購買基金單位的投資者或就於整個溢利預測期間並無持有基金單位的投資者而言，該等收益率將會不同。

概無就於溢利預測期間後結束的任何期間作出溢利或每基金單位分派預測。春泉產業信託、REIT管理人、受託人、包銷商、上市代理人或參與全球發售的任何其他人士均無擔保春泉產業信託的業績、償還資金或支付任何分派或基金單位的任何特定回報。

溢利預測及上表所列的預測年度分派收益率乃基於最高發售價及最低發售價計算。就在二級市場按有別於最高發售價及最低發售價的市場價格購買基金單位的投資者或就於整個溢利預測期間並無持有基金單位的投資者而言，該等分派收益率將會不同。

春泉產業信託於溢利預測期間的實際表現連同溢利預測將呈列於春泉產業信託下一年度的年報以作比較。

基準及假設

REIT管理人已按下列假設編製溢利預測期間的溢利預測。REIT管理人認為該等假設於本發售通函日期為適當及合理。然而，本發售通函的使用者及基金單位的所有有意投資者應根據該等假設考慮溢利預測，並對春泉產業信託的日後業績自行作出評估。

收益

收益乃來自(a)租金收入；(b)停車場收入；及(c)來自該物業的其他收入。

租金收入

租金收入主要指租戶根據彼等的租賃協議支付的金額及招牌收入，惟並不包括已直接繳付予樓宇管理人的樓宇管理費用。根據租賃協議所支付的租金，通常每三年釐定一次，惟據若干租賃協議可有不同。預測租金收入乃按現有租約應收的合約租金加重續租約或新租約的預期收入，並經租賃期內年均免租期及裝修期調整計算。本公司已就即將屆滿的租約續約的可能性利用以市場狀況及與有關租戶的持續對話為考慮因素而對每個租戶進行分析。

根據由上市日期直至二零一三年十二月三十一日止的日數計算，及按二零一三年十二月的預測租金收入的比例計算，溢利預測期間的租金收入預測為5.1百萬美元。

下表載列於溢利預測期間來自該物業不同類別租戶的應佔預測租金收入的明細：

租戶類別	於溢利預測期間租金收入的百分比
現有租賃協議(於二零一三年六月三十日)及承諾續租及將於二零一三年六月三十日後開始的新租約	94%
於本發售通函日期或之後訂立的預期重續或新租約	6%

租用率假設

該物業於溢利預測期間的平均租用率預測為約94%，與該物業的過往租用率相當。

租金假設

預期於溢利預測期間訂立的新租戶的租金將假設為現行市場現貨租金，即每平方米每月人民幣410元。倘一份租賃將於溢利預測期間內屆滿，根據參考最近訂立的租賃協議，重續租賃的租金預測為每平方米每月人民幣390元。根據戴德梁行，二零一三年第一季北京CBD的超甲級寫字樓的實際月租金達每平方米人民幣453.9元，分別較現行市場現貨租金及預計續約的租金溢價約11%及16%。REIT管理人在預測續租率時已考慮租戶的質素、業務及租賃歷史。REIT管理人相信，在並無不可預見的情況下，預測新租金及重續租金分別為每平方米每月人民幣410元及每平方米每月390元屬合理並可實現。

該物業過往及預測平均已租單位租金如下：

	截至二零一一年十二月三十一日止年度	截至二零一二年十二月三十一日止年度	截至二零一三年六月三十日止六個月	溢利預測期間
	人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
平均已租單位租金	201	226	268	320

停車場收入

停車場收入包括來自經營該物業停車場空間的收入。根據由上市日期直至二零一三年十二月三十一日止的日數計算，及按二零一三年十二月的預測停車場收入的比例計算，溢利預測期間的停車場收入預測為40,000美元。

其他收入

其他收入指租戶因提前終止租約而支付的補償。過往年間出現提前終止租約主要由於市場租金水平大幅提升，致使若干租戶搬遷至租金較低的替代地點。REIT管理人預期由於辦公樓租賃市場已穩定及租戶整體上更容易接受租金上升，故於溢利預測期間將不會出現提前終止租約。因此，本溢利預測概無包括其他收入。

經營開支

物業管理費用

根據物業管理協議，物業管理人將每月收取相當於該物業每月總收益2.0%的費用。根據由上市日期直至二零一三年十二月三十一日止的日數計算，及按二零一三年十二月的預測物業管理費用的比例計算，於溢利預測期間，物業管理費用預測為0.1百萬美元。

物業稅

物業稅指房產稅及土地使用稅。RCA01現基於該物業的剩餘價值繳付房產稅。就土地使用稅而言，預期相同的土地使用稅率將適用於溢利預測期間。根據由上市日期直至二零一三年十二月三十一日止的日數計算，及按二零一三年十二月的預測物業稅的比例計算，溢利預測期間的物業稅預測為0.3百萬美元。

營業稅及其他稅項

營業稅及其他稅項主要包括(i)營業稅、城市維護建設稅及教育費附加及(ii)印花稅。營業稅、城市維護建設稅及教育費附加預期為溢利預測期間總收益的5.6%。印花稅按各租賃協議期間的應付租金總額的0.1%徵收。根據由上市日期直至二零一三年十二月三十一日止的日數計算，及按二零一三年十二月的預測營業稅及其他稅項的比例計算，溢利預測期間的營業稅及其他稅項預測為0.3百萬美元。

預提所得稅

就來自中國的租金收入而言，RCA01目前須按10.0%稅率繳付預提所得稅。預提所得稅稅率預期維持不變而溢利預測期間的預提所得稅預測為0.5百萬美元。

保險

該物業已安排全面保險，包括財產一切險、業務中斷保險及公眾責任保險。根據由上市日期直至二零一三年十二月三十一日止的日數計算，及按截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度產生的平均開支的概約比例計算，溢利預測期間的保險開支預測為13,000美元。

租賃佣金

本公司已支付相當於一個月租金的租賃佣金以為該物業爭取新租戶。溢利預測期間的租賃佣金預測為71,000美元。

其他開支

除上述開支外，餘下開支被視為非經常性項目及／或不重大。因此，本溢利預測概無包括其他開支。

一般及行政開支

資產管理費用

資產管理費用指根據AD Capital與RCA01於二零一三年一月簽訂的管理協議提供的資產管理服務而應付予AD Capital的費用。由於管理協議將於上市前終止，溢利預測期間的資產管理費用預測為零。

專業費用

專業費用包括就由境內至境外的現金匯付的法律及顧問費用。溢利預測期間的專業費用於預測為45,000美元。

信託及首次公開發售相關開支

REIT管理人費用

REIT管理人費用包括基本費用及浮動費用。基本費用為每年按存置財產價值的0.4%。浮動費用每年按物業收入淨額(扣除基本費用及浮動費用前)3.0%。於溢利預測期間概無假設收購費用或出售變現費用。預測REIT管理人的費用的80%將以基金單位方式支付(將按信託契約所界定的現行市價發行)而餘下部份將以現金方式支付。按比例計算，溢利預測期間的REIT管理人費用預測為0.4百萬美元。

受託人費用及其他信託開支

受託人費用包括(i)一次性成立費180,000港元及(ii)按每年存置財產價值0.025%的持續費用(每月最低金額為人民幣56,000元)。其他信託開支包括年度核數及稅務顧問費用、估值費用、法律費用、上市費用、登記費用、年報印刷費用、分派費用及其他信託相關開支。溢利預測期間的受託人費用及其他信託開支預測為0.2百萬美元。

投資物業公允價值增加

REIT管理人據其最佳估計，認為投資物業(即該物業)於上市日期及二零一三年十二月三十一日的估計公允價值與於二零一三年八月三十一日的公允價值將並無重大變動。獨立物業估值師認為REIT管理人對投資物業所估計的公允價值屬合理並與辦公樓分部市場的市場預期並無重大偏離。就溢利預測而言，儘管REIT管理人相信已為該物業於二零一三年十二月三十一日的公允價值作出最佳估計，其於二零一三年十二月三十一日的實際公允價值(如獨立物業估值師其後所估計)，及於溢利預測期間的公允價值變動可能很大程度上不同於REIT管理人的估計，並取決於REIT管理人控制範圍之外的市場狀況及其他因素。投資物業截至二零一三年十二月三十一日的預測估值的估值基準與本發售通函附錄四獨立物業估值師所採納的方法一致。

其他虧損、淨額

其他虧損、淨額包括(i)透過損益按公允價值的衍生金融工具公允價值變動淨額、(ii)匯兑收益或虧損，(iii)撇銷應付款項及(iv)其他雜項收益或虧損。

以直線法計算預測期權價值將隨時間而減少而產生衍生金融工具的公允價值虧損。除衍生金融工具的公允價值淨虧損外，預測溢利預測期間的其他虧損、淨額將無其他重大變動，因為(i)預測外匯匯率與其現行匯率將不會有重大變動及(ii)其他項目屬非經常性性質及並不預期該等項目將於溢利預測期間出現。溢利預測期間的其他虧損、淨額預測為59,000美元。

融資收入

融資收入將按適用利率以包括受限制銀行結餘及現金及現金等價物的平均現金結餘預測。於溢利預測期間按合併基準的融資收入所用利率為0.30%。根據由上市日期直至二零一三年十二月三十一日止的日數計算，及按二零一三年十二月的預測融資收入的比例計算，溢利預測期間的融資收入預測為22,000美元。

融資成本

融資成本乃按現有定期貸款融資的條款預測。融資成本指應付的銀行借貸利息開支及將按定期貸款融資年限分攤的預付融資成本。根據由上市日期直至二零一三年十二月三十一日止的日數計算，溢利預測期間的攤銷融資成本按二零一三年十二月的預測成本的比例計算。預測在溢利預測期間將不會有還款或新貸款。溢利預測期間的融資成本預測為2.0百萬美元。

調整

溢利預測期間的年度可供分派收入乃於撇銷除稅後綜合經審核溢利淨額的調整的影響後得出。溢利預測期間的調整預測為0.9百萬美元，包括：

- 有關衍生金融工具的公允價值虧損59,000美元；
- 有關將以基金單位為方式繳付的REIT管理人費用部分的335,000美元；及
- 有關根據融資成本攤銷的非現金借貸安排的497,000美元。

換算財務報表時的匯兑差異

概無於溢利預測期間就外匯匯率之任何變動作出任何假設，乃因並無可靠基礎以釐定於未來任何日子的匯率。

會計準則

REIT管理人假設適用的會計準則或可能對溢利預測期間的預測經營純利有重大影響的其他財務報告規定並無變動。春泉產業信託採納的會計政策載於本發售通函「管理層對未來財務狀況及經營業績的討論與分析 — 春泉產業信託將予採納的重大會計政策」一節。

其他假設

在編製溢利預測期間的溢利預測時，REIT管理人已作出以下額外假設：

- 香港或中國或任何其他國家或地區的現有政治、法律、財政、市場或經濟狀況並無任何可能對春泉產業信託業務造成重大及不利影響的重大變動；
- 香港或中國或任何其他國家或地區的法例、法規或規則並無任何可能對春泉產業信託業務造成重大及不利影響的變動；

- 春泉產業信託的營運及業務不會受董事無法控制的任何不可抗力事件、不可預見因素或不可預見原因(包括但不限於自然災害、水災及颱風等大災難、疫症或重大事故)嚴重干擾；

- 匯率及利率與溢利預測期間的現行水平相比並無重大出入；

- 春泉產業信託營運所在的國家或春泉產業信託或任何其附屬公司註冊成立的國家的稅基或適用稅率並無重大變動；

- 於溢利預測期間內，其他收入或非經常性損益項目被預期為不重大；

- 上市後，將不會於溢利預測期間進一步集資；

- 目前假設全球發售的架構將包括：(i)售賣單位持有人將予出售的銷售基金單位及(ii)出售春泉產業信託將予發行的新基金單位。春泉產業信託於全球發售出售新基金單位的所得款項淨額將用於提早償還部份定期貸款融資；

- RCA Fund將支付所有有關春泉產業信託上市的全球發售成本及開支。估計包銷佣金總額的約22.3%，即全球發售主要部份的概約規模，將由春泉產業信託向RCA Fund償付；

- 所有租賃均可予執行，並須按其經不時修訂的條款予以履行；

- 春泉產業信託將按現行利率、條款及條件繼續享有其現有銀行及信貸融資；

- 春泉產業信託的業務將不會受到任何供應中斷、勞資糾紛、商業訴訟，或董事控制範圍以外的任何原因的不利影響；

- 春泉產業信託的業務、業績及財務狀況將不會受到本發售通函「風險因素」一節所載風險因素的重大不利影響；

- 整個溢利預測期間春泉產業信託的物業組合僅包括該物業；

- 整個溢利預測期間美元兌人民幣匯率維持不變(1.00美元=人民幣6.21元=7.75港元)；

- 該物業的實質狀況將無重大變動；

- 春泉產業信託將向單位持有人分派溢利預測期間的年度可供分派收入的100%，故不會觸發分派再投資安排；

- 於溢利預測期間，春泉產業信託的衍生金融工具預期將經歷由於時間值減少產生的期權價值下降而導致公允價值的虧損；及

- 預期重組不會對春泉產業信託的綜合收益表有財務影響。

敏感度分析

本發售通函所載溢利預測及預測分派乃基於本節概述的多項假設，並可能受本發售通函「風險因素」一節所述的多項風險影響。有意投資者務請注意，未來事件概不可預測，並應預期本發售通函的預測數字可能出現不確定性及有所偏差。

為協助有意投資者評估部分而非全部假設對年度化每基金單位分派的影響，下表顯示年度化每基金單位分派對下文所載之若干假設變動的敏感度。此外亦應注意，下述年度化每基金單位分派乃假設REIT管理人將向單位持有人就溢利預測期間分派年度可供分派收入的100%，且不會自資本分派任何額外金額。因此，敏感度說明僅基於所考慮情況出現(假定所有其他假設及指標不變)導致年度可供分派收入的特定項目的變動。就相關規則或任何其他目的而言，說明並非溢利預測，因此申報會計師並無就此作出申報。

有意投資者應注意，敏感度分析不能窮盡且範圍有限，故本敏感度分析未能核實或審閱本發售通函預測或預計數字有關的所有主要假設或其他假設。

詮釋此等敏感度分析時務須審慎行事。此等敏感度分析獨立處理各項變數的變動並假定所有其他假設及指標不變，但實質上，變動可能互有關連而該等變動可引致其他指標的變動。變動的影響可能會相互抵銷或結合。因此，各敏感度分析呈列的溢利預測影響未必可顯示各項敏感度分析結果可能出現的結果範圍。本分析並無意圖找出任何潛在變動的原因，或識別或量化其他項目的後續或相關變動或變化。

於溢利預測期間，春泉產業信託投資物業的收益、營運開支、借貸成本及投資物業公允價值的變動對溢利預測的影響的敏感度分析結果如下：

	每基金單位年度化溢利變動	年化每基金單位分派變動
總收益		
總收益增加5.0%	21.5%	12.3%
總收益減少5.0%	(21.5%)	(12.3%)
營運開支		
營運開支增加5.0%	(5.4%)	(3.1%)
營運開支減少5.0%	5.4%	3.1%
借貸成本		
利率增加0.5%	(15.9%)	(9.1%)
利率減少0.5%	15.9%	9.1%
物業估值		
投資物業公允價值增加5.0%(62.7百萬美元)	387.4%	0.0%[1]
投資物業公允價值減少5.0%(62.7百萬美元)	(387.4%)	0.0%[1]

附註：

(1) 設定所有其他假設及指標不變，投資物業的公允價值變動不會影響可供分派收入(因其屬非現金性質)並將被調整。

春泉產業信託、REIT管理人、受託人、RCA Fund、AD Capital、包銷商、上市代理人、任何彼等各自之董事、代理人、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他人士概無對春泉產業信託之業績表現、資本償還或基金單位任何(或任何特定)回報之支付作出保證。

上市日期至二零一三年十二月三十一日期間

倘無不可預見情況，單位持有人將由上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間預測獲派付0.015港元的預測每基金單位分派，相當於年度分派收益率4.94%(按最高發售價(不包括其他交易成本)計算)及5.23%(按最低發售價(不包括其他交易成本)計算)(假設於該段期間內將不會發行新基金單位)及倘該數額超過期內的可供分派收入則可自春泉產業信託的資本中撥付。年度化預測分派收益率僅供説明用途。根據於上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間的預測每基金單位分派，年度化實際分派收益率或會有別於年度化預測分派收益率。

基礎及假設

上述預測分派收益率乃按最高發售價及最低發售價(不包括其他交易成本)計算。投資者於二級市場按有別於最高發售價及最低發售價(不包括其他交易成本)的市價購買基金單位之分派收益率，則按該二級市場購買價計算，因而將與上述分派收益率有所不同。另亦假設預計上市日期為二零一三年十二月五日，倘實際上市日期有變，則分派及分派收益率亦將有所變更。

未經審核備考財務狀況表乃根據本發售通函附錄一所載RCA01於二零一三年六月三十日的經審核財務狀況表編製，旨在説明(i)春泉產業信託收購RCA01的全部股權，(ii)根據全球發售發行新基金單位，及(iii)根據最高發售價及最低發售價分別償還49,431,000美元及46,733,000美元定期貸款融資的影響，猶如該等事項已於二零一三年六月三十日發生。

有關包括春泉產業信託於二零一三年六月三十日基於最高發售價及最低發售價(僅供説明)的未經審核備考財務狀況表的進一步資料，請參閱本發售通函附錄二。

戴德梁行獲REIT管理人委託編製中國北京的甲級及超甲級寫字樓物業市場報告，下文所述乃主要基於戴德梁行的報告。

REIT管理人認為，下文所載的若干資料來源為有關資料的合適來源，並於摘錄及轉載有關資料時已採取合理謹慎態度。REIT管理人並無理由認為有關資料為虛假或存在誤導成份或遺漏任何其他資料致使下述資料為虛假或存在誤導成份。有關資料未經REIT管理人、受託人、上市代理人或參與全球發售的任何其他人士作獨立核證(戴德梁行就其報告相關部分(如適用)除外)，亦無就其準確性發表任何聲明。

中國經濟概覽

自一九七八年開始向市場經濟的方向改革以來，中國經濟快速發展。以實際匯率計算的國內生產總值計，中國於二零一二年已成為世界第二大經濟體。於二零一二年，實際國內生產總值增長率達7.8%，中國仍為世界上經濟增長最快的經濟體之一。於十二五規劃期間(二零一一年至二零一五年)，中國政府的目標為年實際國內生產總值增長率約為7.0%。

中國主要經濟指標

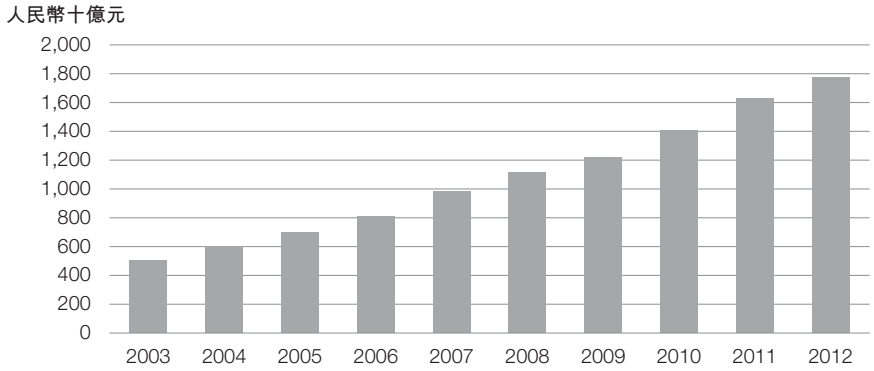
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	26,642.2	31,603.0	34,032.0	39,760.0	47,211.5	51,932.2
實際國內生產總值增長率(%)	14.2	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8
人均國內生產總值(人民幣)	20,169.0	23,708.0	25,608.0	30,015.0	35,181.0	38,420.0
固定資產投資(人民幣十億元)	13,732.4	17,282.8	22,459.9	27,812.2	31,148.5	37,467.6
外商直接投資 — 實際使用(千億美元)	74.8	92.4	90.0	105.7	116.0	111.7

資料來源：中國國家統計局

北京經濟概覽

北京地處華北平原，於二零一二年常住人口為20.7百萬。作為中國的首都，北京為中國的政治、文化、教育及國際事務中心。此外，其為中國的經濟管理及決策中心，政府機構高度集中。由於其作為首都城市的獨特優勢，北京吸引國內外公司在北京設立總部。尤其是，根據美國財富雜誌，截至二零一二年年底，財富500強公司中合共44間公司的總部設於北京，為世界所有城市中數目第二高。

二零零三年至二零一二年北京年度名義國內生產總值



資料來源：北京市統計局，二零一三年三月

自二零零三年至二零一二年，北京經濟快速發展，其名義國內生產總值於期內的平均年增長率約為15.2%。於二零一二年，北京的名義國內生產總值達人民幣17,819億元，為僅次於上海的中國名義國內生產總值第二高的城市。

戴德梁行預期北京經濟將根據中國政府頒佈的穩定增長措施保持強勁勢頭。根據北京城市總體規劃(二零零四年至二零二零年)，北京市政府計劃將北京轉型為國際大都市並進一步擴展城市的經濟來源。北京的人均國內生產總值於二零二零年目標達10,000美元，其中第三產業貢獻超過70%。尤其是，該物業所在的朝陽區位於主城區，根據戴德梁行的報告，其定位為北京作為政治、文化、媒體及商業中心形象的旗手。

北京於過去八年經歷快速發展階段。城鎮化比率自二零零五年起一直超過80.0%並於二零一二年達至86.2%，達到發達國家的高水平。戴德梁行預期城鎮化比率於二零二零年將達至89%。高速城鎮化令城鎮住房及其他房地產產品需求持續增加，亦改善城市的經濟結構。

北京的基礎設施發展

北京具有綜合運輸網絡，其包括公路、鐵路、地鐵及國際及國內機場。於二零一二年，北京的高速公路總里程為21,454公里，其中約923公里為城際公路，將北京與天津、瀋陽、哈爾濱、上海、承德、包頭及石家莊等城市連接。北京亦為華北最大的鐵路樞紐之一。北京與華北大部份大中型城市均有直達列車。分別於二零一一年及二零一二年開始營運的京滬及京廣高鐵大幅縮減北京至上海及北京至廣州的旅行時間。

除高速公路及鐵路網絡外，北京亦具有發達的地鐵網絡。作為中國第一個修建地鐵系統的城市，北京地鐵系統於近幾年快速發展。北京的地鐵系統由二零零八年的8條線總運行里程200公里擴展至二零一二年的17條線總運行里程481.5公里。北京計劃進一步增加其地鐵運行里程至二零一五年的561.5公里及二零二零年的超過1,000公里。

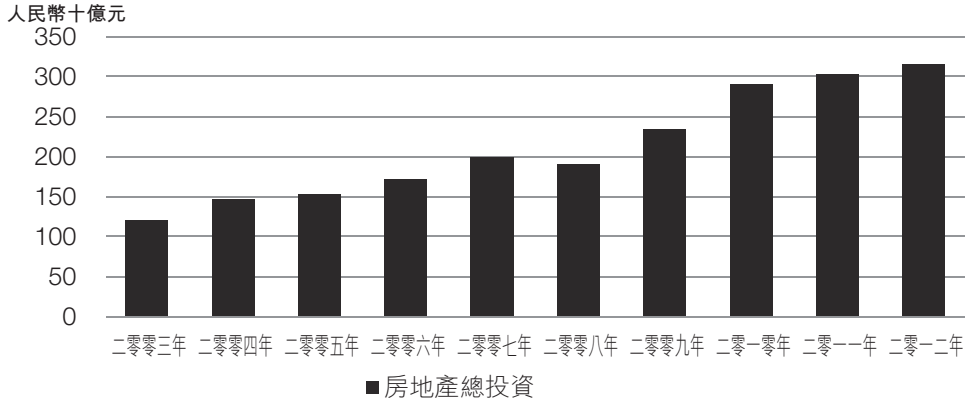
北京首都國際機場為中國最大及最繁忙的國際民航樞紐。其具有三座航站樓，截至二零一二年十一月底，年旅客吞吐量達75.4百萬人次，根據國際機場協會的資料，其排名世界第二。此外，於北京市南部的大興區禮賢鎮興建第二首都機場已獲國務院批准。戴德梁行相信，運營兩個機場將使北京作為國際大都市更具競爭力。

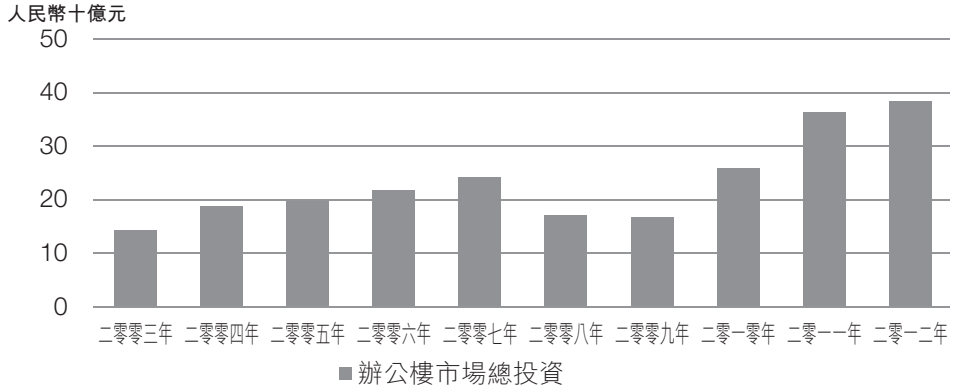
北京房地產市場

北京人均可支配收入增加、城鎮化比率高速增長及基礎設施快速發展促進北京房地產市場的發展。自二零零三年至二零一二年，北京房地產開發投資由二零零三年的約人民幣1,203億元增加至二零一二年的約人民幣3,153億元，複合年增長率約為11.3%。

全球金融危機爆發後，自二零零九年北京房地產市場維持整體上升趨勢。然而，自二零一零年起，中國政府實施限制性政策措施，旨在避免中國尤其是住宅領域的資產泡沫。因此，住宅領域投資下降，而辦公樓行業房地產投資維持強勁，於二零一二年達人民幣385億元，較二零一一年同比增長5.8%。根據戴德梁行的報告，其部份由於投資者自中國政府高度監管的住宅領域分散其投資組合至其他房地產領域以及自二零一零年起北京新增辦公樓供應有限所致。

二零零三年至二零一二年北京房地產投資





資料來源：北京市統計局，二零一三年三月

北京甲級寫字樓市場

概覽

隨著城鎮人口增加，北京工作人口快速增加，於二零一一年達約10.7百萬，人均可支配收入穩定增長。近幾年工作人口增加及第三產業高速發展為推動北京辦公樓物業需求的主要因素。

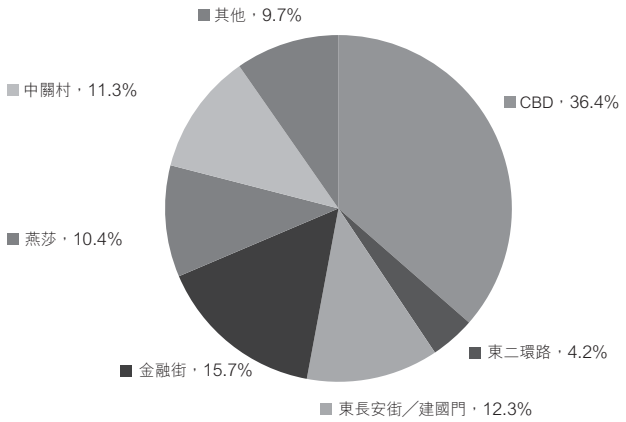
北京主要商業區的位置分佈

數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

經過近30年的發展，北京的甲級寫字樓市場有六個核心商業區，即CBD、東二環路、東長安街／建國門、金融街、燕莎及中關村地區。此外，望京亦作為具有甲級寫字樓發展的新商業區出現。

供應、需求及租金

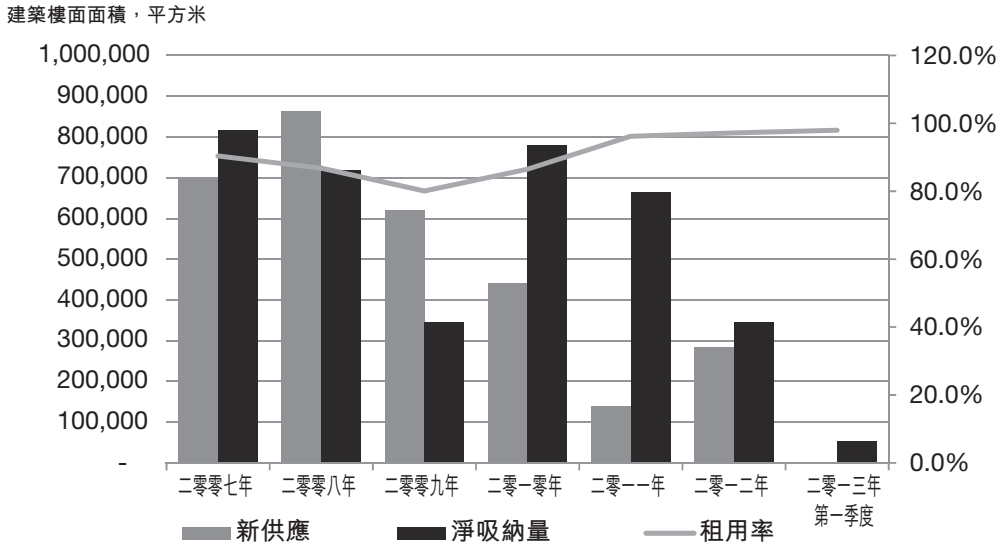
北京主要商業區的甲級寫字樓庫存



數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

北京的甲級寫字樓庫存由二零零七年的5.4百萬平方米增加至二零一三年第一季度的6.7百萬平方米。就地區而言，CBD具有最多優質辦公樓物業，其次為金融街，於二零一三年第一季度分別佔整體庫存的36.4%及15.7%。

北京甲級寫字樓的供應、需求及租用



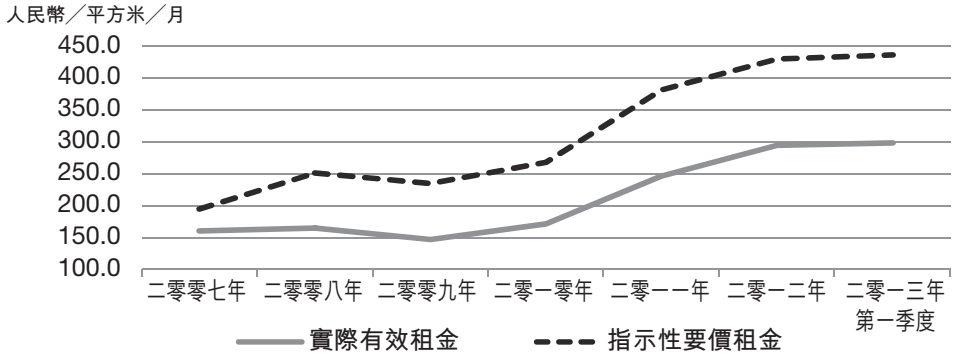
數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

於二零零七年及二零零八年，北京市場出現大量新甲級寫字樓供應，平均年供應約為780,000平方米。大量供應為跨國企業及國內公司對優質寫字樓的強勁需求所支撐。然而，由於二零零八年及二零零九年的全球經濟危機，自二零零九年起，北京的甲級寫字樓供應大幅下降。

北京經濟迅速反彈，由於主要商業區的供應有限，自二零一零年起，北京甲級寫字樓市場經歷強勁需求。於二零一三年第一季度，北京的甲級寫字樓面積平均租用率為98.0%。

北京甲級寫字樓租金整體呈上升趨勢，惟於二零零九年全球金融危機期間下降除外。根據戴德梁行的報告，北京甲級寫字樓的實際有效租金由二零零九年至二零一二年大幅上升並於二零一二年達至每平方米每月人民幣294.5元，其為經濟持續改善及過去數年甲級寫字樓面積供應有限所支持。該上漲勢頭於二零一三年第一季度繼續保持。於二零一三年第一季度，北京甲級寫字樓每平方米的月實際有效租金為人民幣298.2元。金融街及CBD甲級寫字樓租金水平為北京最高。截至二零一三年第一季度末，CBD的實際有效租金達每平方米每月人民幣333.3元。

北京甲級寫字樓租金



數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

供應及租金預測

根據戴德梁行的報告，北京未來甲級寫字樓供應於二零一三年至二零一六年預計合共約為1.1百萬平方米，平均年供應約為275,183平方米，其僅為二零零七年至二零一二年平均年供應的54.3%。因此，戴德梁行預期於未來幾年北京的甲級寫字樓供應不足將會繼續。經考慮甲級寫字樓面積的有限供應及需求持續強勁，戴德梁行預期於二零一六年，六個核心商業區的甲級寫字樓租用率將維持約95%。

北京未來甲級寫字樓供應

項目名稱[1]	地區	竣工年份[2]	可供出租概約建築樓面面積[3]（平方米）
潤世中心	燕莎	二零一三年	48,957
豐銘國際大廈	金融街	二零一三年	37,557
財富金融中心	CBD	二零一三年	150,000
遠洋國際中心二期	CBD	二零一三年	49,633
小計			**286,147**
融科信息科技園B座	中關村	二零一四年	58,000
小計			**58,000**
金融街E6地段	金融街	二零一五年	52,740
國盛中心	東二環路	二零一五年	134,000
北京浦項中心	其他	二零一五年	77,000
利星行廣場二期	其他	二零一五年	68,000
潤世中心二期	燕莎	二零一五年	51,000
英皇長安街項目	東長安街	二零一五年	50,000
以太廣場	CBD	二零一五年	103,846
小計			**536,586**
國航大廈二期	燕莎	二零一六年	80,000
華都飯店重建項目	燕莎	二零一六年	80,000
One Indigo 2	其他	二零一六年	60,000
小計			**220,000**
總計			**1,100,733**

附註：

(1) 不包括自用面積超過項目總辦公樓建築樓面面積50%的項目。

(2) 竣工年份指樓宇建築完工可作租用的年份。

(3) 估計可供出租建築樓面面積經扣除自用建築樓面面積（如適用）。

數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

於二零零八年至二零一二年，北京甲級寫字樓租金水平於過去五年的平均年租金增長率為14.4%。戴德梁行預計，鑑於未來幾年新供應有限，至少至二零一七年，北京的辦公樓市場將繼續供不應求，優質寫字樓稀缺將進一步推高租金水平，尤其是黃金商業區（如CBD及金融街）的租金水平。

戴德梁行預期，於二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年，北京甲級寫字樓租金水平將分別繼續增長5.0%、8.0%、5.0%及5.0%。因此，戴德梁行預計，於二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年，北京甲級寫字樓每平方米的月實際有效租金將分別達人民幣309.2元、人民幣334.0元、人民幣350.7元及人民幣368.2元。

北京甲級寫字樓租金預測

	二零一三年 預測	二零一四年 預測	二零一五年 預測	二零一六年 預測
實際有效租金(人民幣／平方米／月)	309.2	334.0	350.7	368.2
指示性成交租金(人民幣／平方米／月)	337.1	364.0	382.2	401.3
年增長率(%)	5.0	8.0	5.0	5.0

數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

CBD細分市場的甲級寫字樓

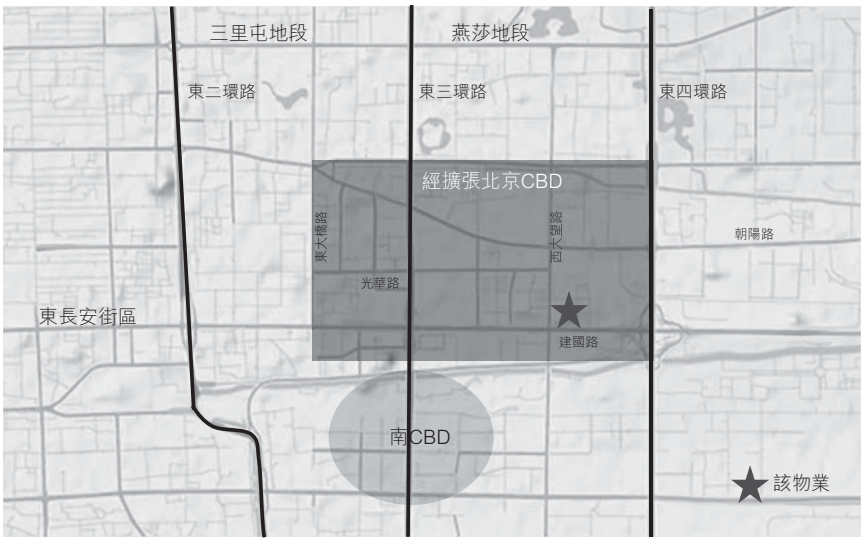
概覽

作為北京六個核心商業區之一，CBD於過去十年已發展為成熟的業務功能及環境並仍處於擴展及發展階段。CBD為北京國際金融行業、文化傳媒行業及現代商業服務行業的支柱。CBD為傳統的國際商業及服務樞紐。截至二零一一年年底，有160間財富500強公司、252間國際金融機構、50個國際總部及200間國際商業服務公司已設點於CBD。此外，約50%的北京甲級寫字樓及酒店位於CBD。

大多數甲級寫字樓均位於東三環及建國路兩側。寫字樓於該等道路兩側集中導致國貿橋及光華橋附近交通嚴重擠塞。華貿中心位於傳統CBD的東角，因此交通條件較好。

於二零零九年五月二十五日，北京CBD管理委員會宣佈CBD東延計劃。根據該計劃，CBD東部邊界將延展至東四環，於未來十年，CBD的總地盤面積將由3.99平方公里增加至6.99平方公里。基於東延計劃，華貿中心位於現有與延展CBD交界處。

CBD細分市場延展計劃

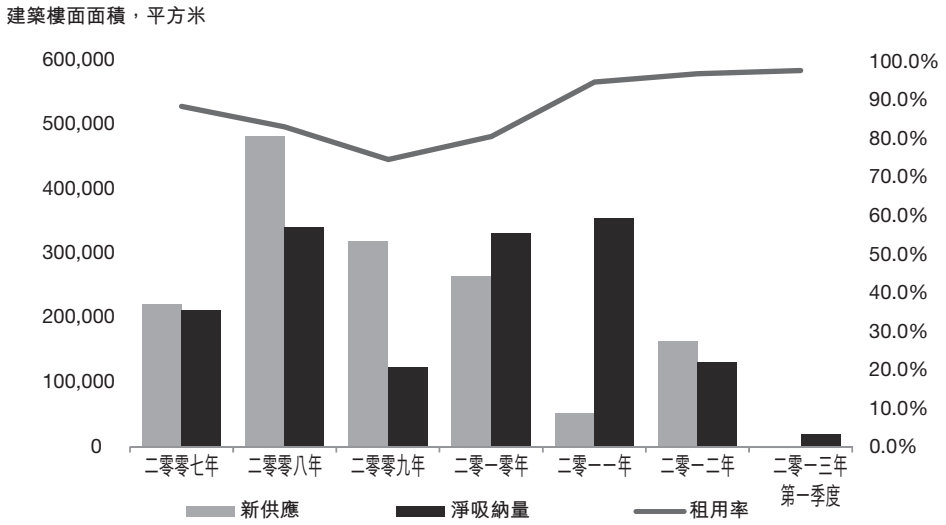


數據來源：戴德梁行顧問部

供應、需求及租金

由於土地缺乏，於過去六年，CBD的甲級寫字樓新供應較其總庫存相對較小。於二零一三年第一季度，市場並無新增供應。截至二零一三年第一季度末，CBD細分市場的甲級寫字樓庫存超過2.4百萬平方米，佔北京甲級寫字樓庫存總量的36.4%。

CBD細分市場的甲級寫字樓供應、需求及租用



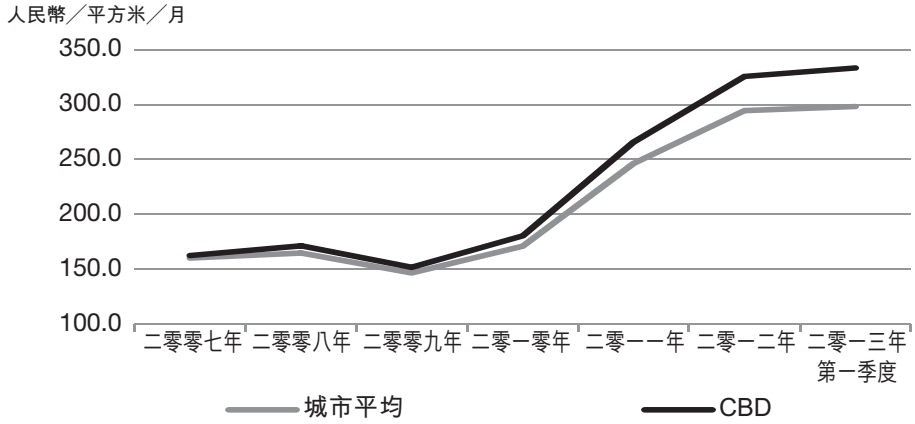
數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

總淨吸納量由二零零七年至二零一三年第一季度為1,514,686平方米，超過同期的總新供應1,505,442平方米，反映供需情況健康。經過數年發展之後，CBD已成為北京人口最稠密的商業區之一，吸引眾多跨國企業。截至二零一三年第一季度，租用率為97.3%。

CBD的辦公樓租金水平繼續較全市平均水平為高。於二零一三年第一季度，CBD的甲級寫字樓實際有效租金為每平方米每月人民幣333.3元，較全市平均水平高11.7%。

於過去幾年，甲級寫字樓需求強勁而其他商業區新供應整體短缺推高CBD細分市場的租金水平。

甲級寫字樓租金，CBD細分市場



數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

供應及租金預測

戴德梁行預期，CBD細分市場的甲級寫字樓由二零一三年至二零一六年的供應將有限，鑑於潛在合資格寫字樓於竣工後至少一至兩年內不會獲市場認定為超甲級寫字樓，未來兩年該細分市場將不會有超甲級寫字樓供應。新的中服地塊為CBD新辦公樓物業發展的最後餘下地塊。鑑於該地塊的建築進程相對較慢，戴德梁行預期該區域的大部份新供應將於二零一七年年底進入市場。鑑於CBD細分市場的供應有限及其於辦公樓租用的領先地位，戴德梁行預期CBD細分市場的租用率由二零一三年至二零一六年將維持在約97%的高位。

CBD細分市場的甲級寫字樓未來供應

項目名稱	地區	竣工年份	可供出租建築樓面面積（平方米）
財富金融中心	CBD	二零一三年	150,000
遠洋國際中心二期	CBD	二零一三年	49,633
以太廣場	CBD	二零一五年	103,846
總計			**303,479**

數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

經考慮未來供應、未來市場狀況、國內及全球經濟變動、通脹率及其他影響因素，戴德梁行預期CBD細分市場每平方米的月實際有效租金於二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年將分別達人民幣341.8元、人民幣372.5元、人民幣391.2元及人民幣410.7元。

CBD細分市場的甲級寫字樓租金預測

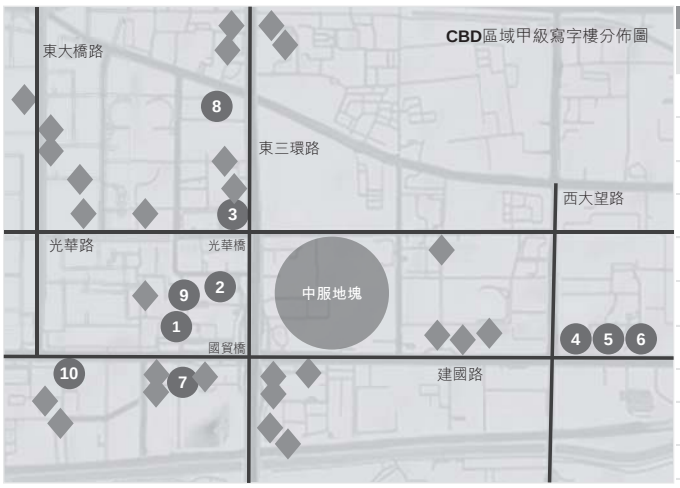
	二零一三年 預測	二零一四年 預測	二零一五年 預測	二零一六年 預測
實際有效租金(人民幣／平方米／月)	341.8	372.5	391.2	410.7
指示性成交租金(人民幣／平方米／月)	372.5	406.1	426.4	447.7
年增長率(%)	5.0	9.0	5.0	5.0

數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

超甲級寫字樓

根據戴德梁行的定義，北京的甲級寫字樓當中，僅有13座寫字樓(總建築樓面面積約為1.0百萬平方米)可分類為超甲級，其中包括該物業在內的10座寫字樓總建築樓面面積約為855,349平方米)位於CBD。其他超甲級寫字樓位於金融街(3號英藍國際金融中心及卓著中心)及中關村(融科信息科技園C座)。超甲級寫字樓與一般的甲級寫字樓之間存在若干差別，包括地點、停車位供應、樓宇質量及完工標準、升降機的供應及服務以及單一產權及僅可租賃。此外，由於該等類型寫字樓稀缺，預期該等現有超甲級寫字樓於未來幾年於市場上將仍受歡迎。根據戴德梁行的報告，該物業被普遍認為將成為北京五大超甲級寫字樓之一。

CBD細分市場的甲級及超甲級寫字樓地點分佈



CBD甲級寫字樓名單摘要			
編號	項目名稱	竣工日期	建築樓面面積 (平方米)
1	中國國際貿易中心 一期	一九九零年	69,523
2	中國國際貿易中心 二期	一九九九年	71,871
3	嘉里中心	一九九九年	79,542
4	華貿中心 一期	二零零六年	55,867
5	華貿中心 二期	二零零六年	64,262
6	華貿中心 三期	二零零七年	72,482
7	北京銀泰中心 (西翼)	二零零八年	73,975
8	環球金融中心	二零零九年	177,847
9	中國國際貿易中心 三期	二零一零年	87,000
10	IFC	二零一零年	103,000

數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

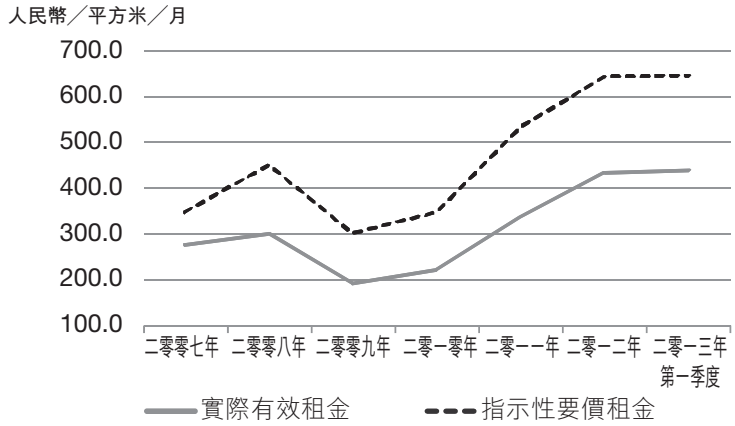
附註：

(1) 根據戴德梁行的定義，上表所示及地圖中圓形為超甲級寫字樓。餘下(地圖中菱形)為一般甲級寫字樓。

(2) 中服地塊為近幾年CBD細分市場的唯一大規模土地供應，預計該地塊的大部份新供應將不會於二零一七年前進入市場。

於CBD細分市場，租金水平根據辦公樓質量而不同。於同一細分市場，超甲級寫字樓的月實際有效租金通常高於甲級寫字樓。於二零一三年第一季度，CBD的超甲級寫字樓月實際有效租金達每平方米人民幣453.9元，較同一細分市場的其他甲級寫字樓高36.2%。

超甲級辦公樓租金，CBD細分市場



數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

戴德梁行預期，於二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年，超甲級寫字樓每平方米的月實際有效租金將分別達人民幣467.0元、人民幣515.0元、人民幣540.0元及人民幣565.0元。

CBD細分市場超甲級寫字樓租金預測

	二零一三年預測	二零一四年預測	二零一五年預測	二零一六年預測
實際有效租金(人民幣／平方米／月)	467.0	515.0	540.0	565.0
指示性成交租金(人民幣／平方米／月)	509.0	561.4	588.6	615.9
年增長率(%)	4.0	10.3	4.9	4.6

數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

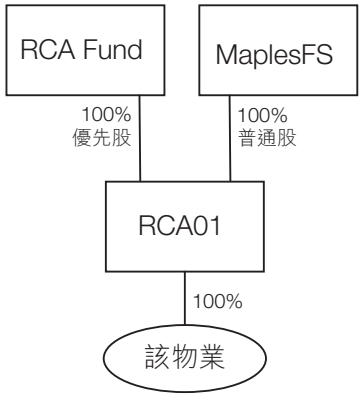
架構、管理及協議

重組

截至最後實際可行日期，RCA Fund擁有RCA01全部已發行優先股，而MaplesFS（作為股份受託人）根據信託聲明（「信託聲明」）的條款持有RCA01全部已發行普通股，根據信託聲明，普通股持作慈善用途。由一間專業服務公司根據信託聲明擁有RCA01普通股旨在使RCA01的破產風險得以更多的隔離。使用該開曼群島慈善信託架構於架構融資交易中屬普遍。

RCA01為根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司。除作為該物業的控股工具外，RCA01並無其他業務或僱員。

下圖列示於完成前該物業的股權架構：



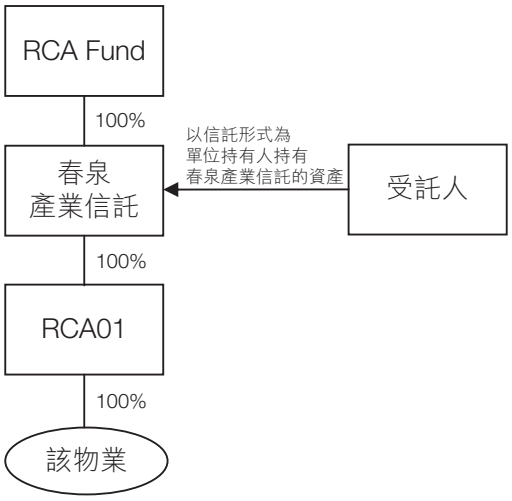
為籌備全球發售，於上市日期前已或將執行下列重組步驟：

(i) 春泉產業信託按由REIT管理人及受託人於二零一三年十一月十四日訂立的信託契約成立。

(ii) RCA Fund及MaplesFS於二零一三年十一月二十一日訂立協議，據此，RCA Fund將於完成前向MaplesFS收購所有RCA01已發行普通股。完成該項收購後，RCA Fund將促使所有RCA01已發行優先股重新分類為RCA01之普通股。因此，RCA Fund將成為RCA01之唯一股東，於完成前持有RCA01所有已發行普通股。

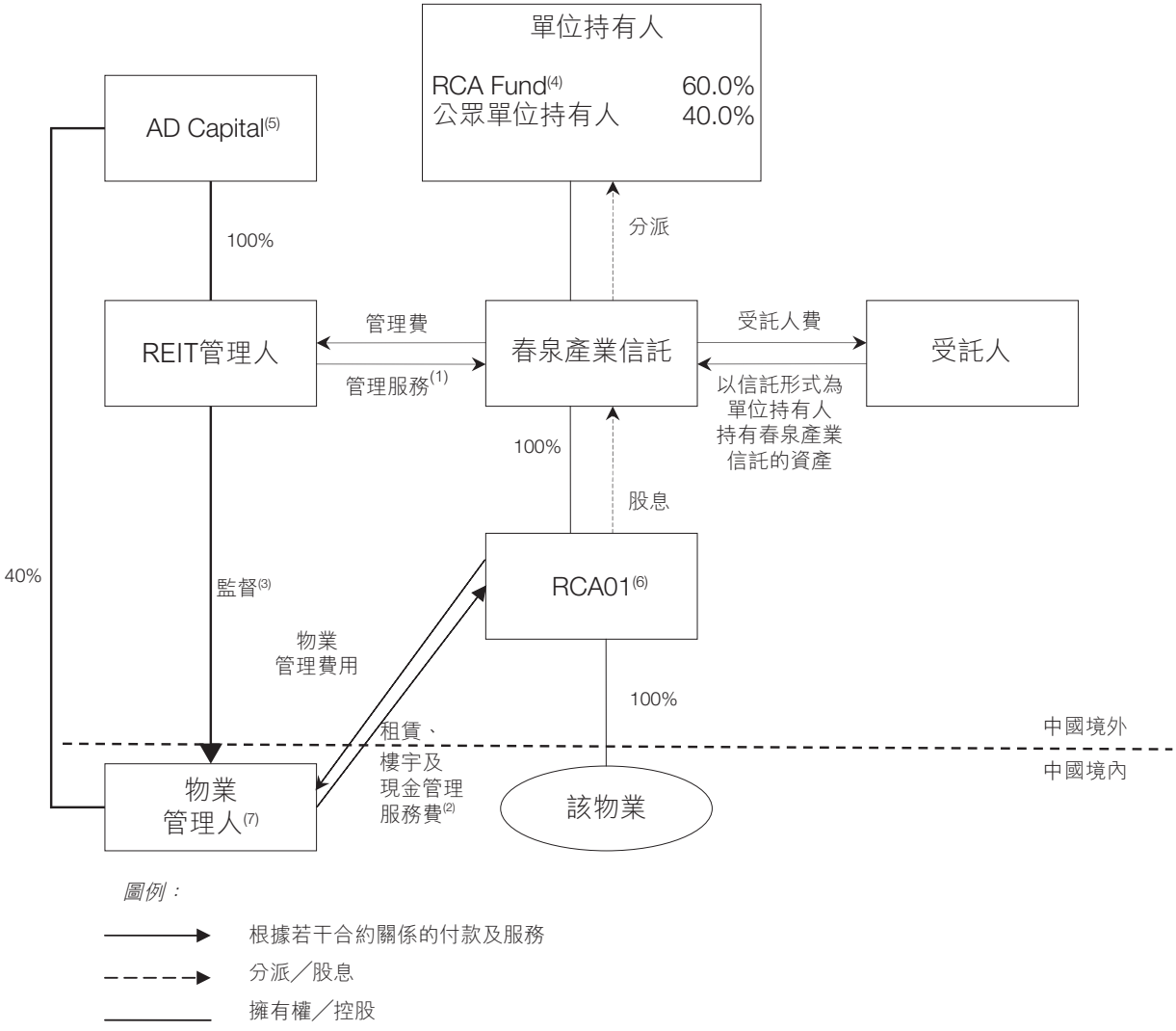
(iii) REIT管理人、受託人、RCA Fund及AD Capital於二零一三年十一月二十一日訂立重組協議，據此，RCA Fund有條件同意轉讓所有RCA01已發行股份予受託人（以春泉產業信託受託人的身份）以換取春泉產業信託向RCA Fund或其代名人發行1,000,000,000個基金單位。完成後，春泉產業信託將透過RCA01擁有該物業。有關重組協議的進一步詳情請參閱本發售通函「與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件 — 重組協議」一節。

下圖列示緊隨完成後但於上市日期前該物業的股權架構：



擁有權架構及主要合約關係

下圖載列全球發售完成後(於超額配售權獲任何行使前)春泉產業信託及該物業的擁有權架構，以及春泉產業信託、單位持有人、REIT管理人、受託人及物業管理人之間的主要架構及合約關係。



附註：

(1) REIT管理人將向春泉產業信託提供管理服務，並向春泉產業信託收取管理費。進一步詳情請參閱本發售通函「REIT管理人 — REIT管理人的費用、成本及開支」一節。

(2) 物業管理人根據物業管理協議向RCA01提供租賃管理、樓宇管理及現金管理服務及收取物業管理費用。進一步詳情請參閱本發售通函「物業管理人及樓宇管理人 — 物業管理協議」一節。

(3) REIT管理人、受託人、RCA01、AD Capital及AD Capital Beijing訂立物業管理監督協議。進一步詳情請參閱本發售通函「與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件 — 物業管理監督協議」一節。

(4) RCA Fund為於開曼群島成立的獲豁免有限合夥人。截至最後實際可行日期，RCA Fund的唯一普通合夥人

為開曼群島獲豁免公司RCAC。有關RCA Fund及其投資的管理、監控、經營及政策釐定全由RCAC掌管。有關進一步資料，請參閱本發售通函「有關RCA Fund的資料」一節。

(5) AD Capital為一間由日本政策投資銀行、Asuka Asset Management Co., Ltd.與若干少數管理層股東擁有的私募股權投資公司。AD Capital主要在日本、中國及亞洲其他地區投資增長界別的公司及項目，並選擇性投資於房地產。AD Capital根據AD Capital與RCA Fund（透過其普通合夥人RCAC行事）之間的管理協議向RCA Fund提供管理服務。

(6) RCA01為在開曼群島註冊的獲豁免有限公司。除持有該物業外，RCA01並無其他業務或僱員。

(7) 物業管理人的擁有權架構將不會因本發售通函「春泉產業信託的重組、架構及組織 — 重組」一節所述之重組而出現變動。

概覽

春泉產業信託的組織及管理須符合房地產投資信託基金守則的條文及規定，惟本發售通函「修訂、豁免及發牌之條件」一節所述者除外。REIT管理人獨立於受託人，具備技能和資源以實際負責地履行其有關春泉產業信託的職務。於履行有關職務時，REIT管理人須達到高水平的企業管治。有關REIT管理人的企業管治政策及程序的詳情，請參閱本發售通函「企業管治」一節。

REIT管理人

REIT管理人春泉資產管理有限公司於二零一三年一月二十九日在香港根據《公司條例》註冊成立。REIT管理人由AD Capital全資擁有，而AD Capital則是一間私募股權投資公司，由日本政策投資銀行、Asuka Asset Management Co., Ltd.(「**Asuka**」)與若干少數管理層股東擁有。REIT管理人的管理職務由其董事會及高級行政人員執行，有關詳情載於本發售通函「REIT管理人 — REIT管理人的董事會」及「REIT管理人—高級行政人員」章節內。

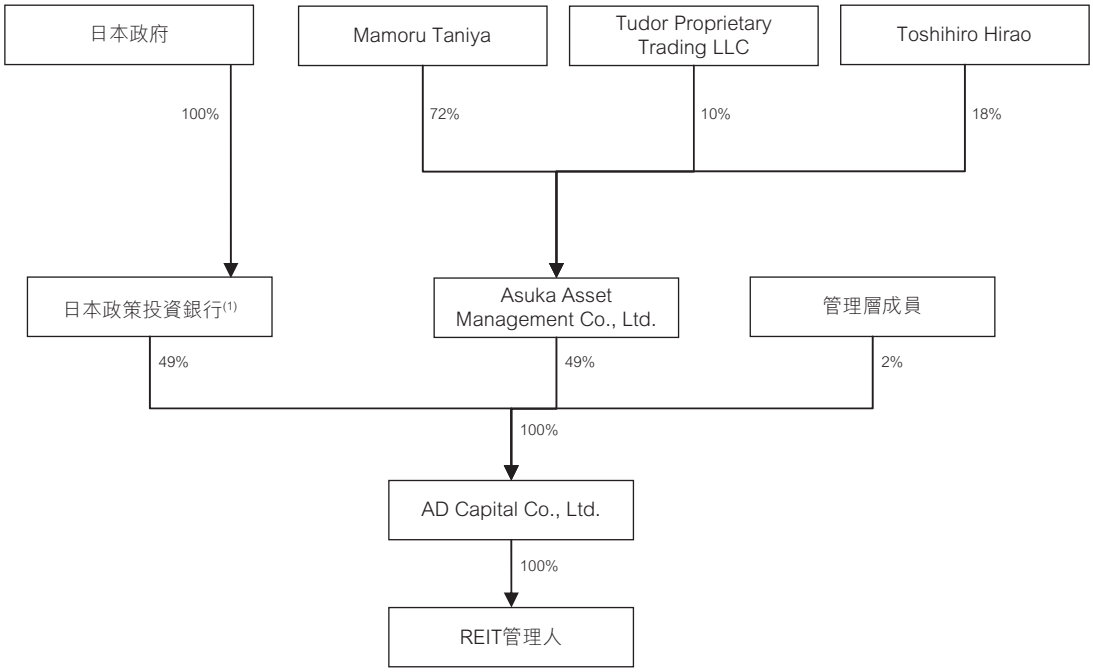
AD Capital主要在日本、中國及亞洲其他地區投資增長界別的公司及項目，並選擇性投資於房地產，其最成功的投資之一為Lifenet Insurance Company(一間於東京證券交易所上市的公司)。AD Capital為Lifenet Insurance Company的創辦合夥人，該公司為日本首間只有網上業務的保險公司，於二零一二年成功於東京證券交易所上市。AD Capital亦在中國進行多項成功投資，包括於納斯達克上市的公司世紀互聯數據中心，該公司成為中國最大電信商中立互聯數據中心服務供應商。此外，AD Capital在日本全國進行房地產投資的經驗非常豐富，目前在日本的房地產投資組合包括兩幢酒店物業、四幢辦公樓物業、一項商業項目及一項住宅項目。AD Capital從事管理該物業已超過六年。AD Capital亦根據AD Capital與RCA Fund(透過其普通合夥人RCAC行事)訂立的一項管理協議向RCA Fund提供管理服務。AD Capital的管理職務由其董事會及管理團隊執行，他們獨立於REIT管理人的管理層。AD Capital的管理團隊由專業人士組成，部份人士於環球金融及／或投資方面積逾20年經驗，並成功為其客戶(包括金融機構、退休金、企業，以至高資產值人士)管理多項投資基金。

Asuka是日本主要另類資產管理公司之一。截至最後實際可行日期，Asuka由Mamoru Taniya先生、Tudor Proprietary Trading LLC和Toshihiro Hirao分別持有72%、10%和18%權益。Mamoru Taniya先生為Asuka的創辦合夥人之一，兼任主席及行政總裁，擁有投資於固定收入衍生工具以至私募股權的豐富經驗。Toshihiro Hirao先生為Asuka的另一名創辦合夥人，是日本股權專家，於買賣長／短期日本股權市場擁有超過10年經驗。Tudor Proprietary Trading LLC為一間美國公司，主要從事管理客戶及自有資產。

日本政策投資銀行是一間政府擁有的日本金融機構，主要從事融資及私募股權投資。截至最後實際可行日期，日本政策投資銀行由日本政府透過財務省單獨擁有。

截至最後實際可行日期，日本政府從未委任董事會代表，且從未參與REIT管理人的管理。

下圖載列REIT管理人截至最後實際可行日期的擁有權架構：



附註：

(1) 日本政策投資銀行由日本政府財務省控制及監督。

REIT管理人已繳足9,000,000港元的股本，其註冊辦事處位於香港中環港景街1號國際金融中心一期2019室。REIT管理人獲證監會發牌按房地產投資信託基金守則的規定進行資產管理的受規管活動。

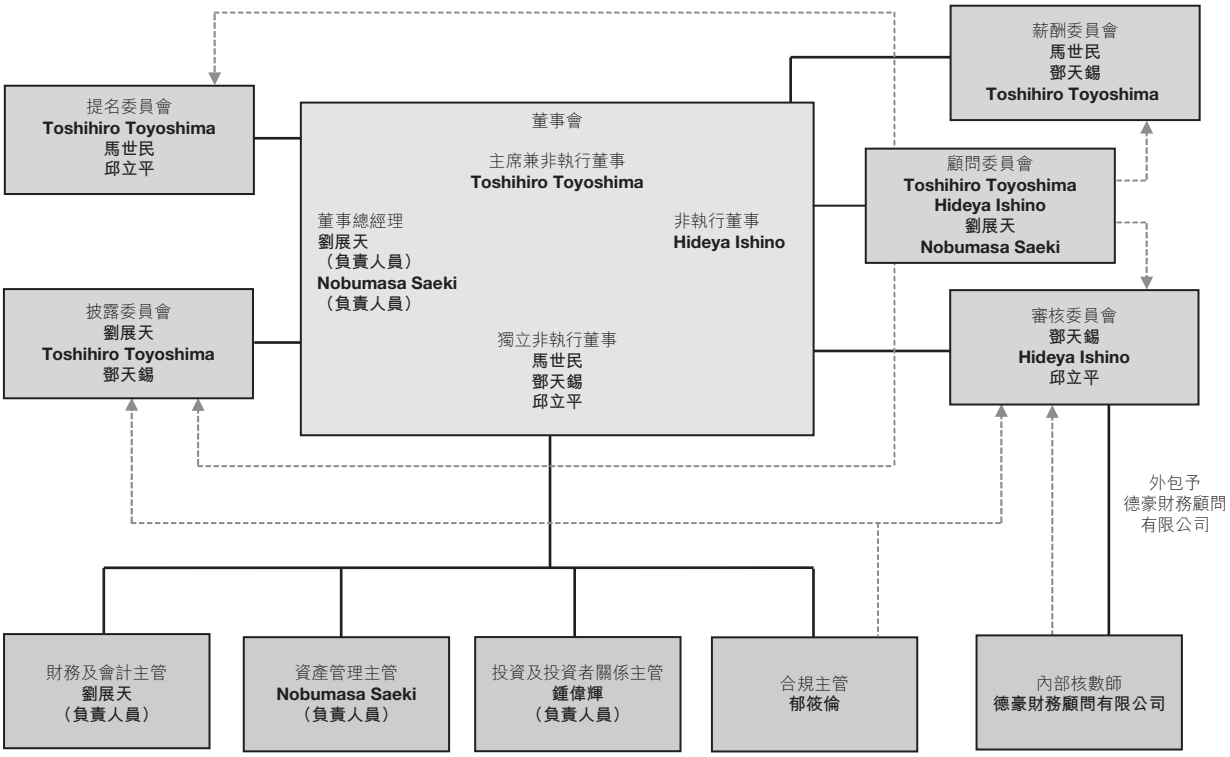
REIT管理人擁有管理春泉產業信託資產的一般權力，REIT管理人的主要責任為管理春泉產業信託的資產，以為單位持有人帶來利益。REIT管理人將為春泉產業信託制定策略性方向及風險管理政策，並向受託人發出指示，以根據其訂明的投資策略收購及出售變現春泉產業信託的資產，及以春泉產業信託的名義進行貸款及擔保。REIT管理人將根據本發售通函「策略」一節所述的REIT管理人投資策略，以及按照信託契約條文和本節所載的合規程序管理春泉產業信託的資產。REIT管理人亦負責委任春泉產業信託的核數師，並審閱核數師的表現及資格，以及作出有關貸款及籌資的決策。

儘管REIT管理人可將若干物業管理職能授予物業管理人和樓宇管理人履行，但REIT管理人仍然有責任管理春泉產業信託，包括其最初資產 — 該物業及由獲轉授職能者就該物業的物業管理職務而作出的任何行為及遺漏。REIT管理人將密切監察及監督物業管理人，以確保物業管理人履行物業管理協議下的責任及妥善管理該物業。為協助監察及監督物業管理人，REIT管理人已於二零一三年十一月二十一日與RCA01、受託人、AD Capital及AD Capital Beijing訂立物業管理監督協議，據此(其中包括)，REIT管理人委任AD Capital及AD Capital Beijing協助監督該物業的物業管理，進一步詳情請參閱本發售通函「與春泉產業信託有關的重大協議及其他文件 — 物業管理監督協議」一節。此外，REIT管理人的合規手冊規定，於決定是否繼續委任物業管理人及樓宇管理人的程序當中，REIT管理人將檢討並將對物業管理人及樓宇管理人進行適當的盡職審查，以信納彼等各自具備履行其職責的必要技能、資源、才能和能力以及彼等各自的表現。為確保物業管理人及樓宇管理人持續合適、有勝任能力及表現理想，顧問委員會將定期檢閱此等獲轉授職能者。REIT管理人在AD Capital Beijing的協助下，將訂立足夠措施監察獲轉授職能者的財務狀況，並確保獲轉授職能者繼續勝任履行獲轉授職能。

REIT管理人亦將負責確保遵守《房地產投資信託基金守則》、《證券及期貨條例》及其他相關法例、《上市規則》、信託契約及所有相關合約的適用條文。REIT管理人亦將負責與單位持有人定期聯絡。REIT管理人將維持充足的專業彌償保障。

REIT管理人的組織架構

下圖載列REIT管理人的組織及報告架構：



附註：虛綫指就具體事項作出特別報告

REIT管理人的董事會

董事會負責REIT管理人的整體管治，包括訂立管理目標及監察有否達成此等目標。董事會已就管理春泉產業信託訂立框架，包括內部監控系統及業務風險管理程序。

董事會由七名董事組成，包括兩名董事總經理、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。劉展天先生、Nobumasa Saeki先生及鍾偉輝先生目前獲證監會發牌認可就《證券及期貨條例》擔任REIT管理人的負責人員。

有關董事會及其委員會的其他詳情，請參閱本發售通函「企業管治」一節。

董事

董事會受託負責REIT管理人的整體管理，下表載列有關董事的資料：

姓名	年齡	職位
Toshihiro Toyoshima	51	主席兼非執行董事
Hideya Ishino	50	非執行董事
劉展天	57	董事總經理
Nobumasa Saeki	43	董事總經理
馬世民	73	獨立非執行董事
鄧天錫	54	獨立非執行董事
邱立平	49	獨立非執行董事

有關董事的業務及工作經驗的資料載列如下：

非執行董事

Toshishiro Toyoshima

Toyoshima先生於二零一三年一月二十九日獲委任為REIT管理人的董事會主席兼非執行董事。Toyoshima先生自二零零八年十月起一直擔任AD Capital的行政總裁，並自該公司於二零零五年十月成立以來擔任董事會成員。加入AD Capital前，彼曾於一九八五年四月至二零零八年十月期間任職日本政策投資銀行。二零零一年七月至二零零四年九月期間，Toyoshima先生亦曾於世界銀行擔任高級私募界別專家，負責四個非洲國家的私募界別政策。

Toyoshima先生於一九八五年畢業於東京大學，取得法學士學位，並於一九九二年畢業於麻省理工學院，取得房地產發展及城市規劃雙碩士學位。

Hideya Ishino

Ishino先生於二零一三年四月十日獲委任為REIT管理人的非執行董事。自二零零八年六月起，彼一直任職於AD Capital，並自二零一零年三月起擔任AD Capital的營運總監。加入AD Capital前，Ishino先生於二零零四年三月與其他人共同創辦Sports Vanguard Co., Ltd.，該公司提供運動相關互聯網社區服務及買賣平台。Ishino先生於一九八六年四月至二零零零年三月期間曾任職於Salomon Brothers (Tokyo)。Ishino先生於一九八六年畢業於東京大學，持有文學學士學位。

董事總經理

劉展天

劉先生於二零一三年四月十日獲委任為董事總經理，為REIT管理人的負責人員之一。劉先生於企業融資、風險管理及物業投資和管理方面經驗豐富。

加入REIT管理人前，彼曾擔任越秀企業(集團)有限公司及越秀地產股份有限公司的集團財務副總監，主要職責包括積極組織、獲取及管理股權和債務資本，以為越秀的公司集

團持有的物業及其他項目提供資金。劉先生的經驗亦包括管理集團的風險承擔及對沖集團資產及負債組合。二零零五年至二零一零年期間，彼亦曾擔任越秀房託資產管理有限公司的行政副總裁及負責人員之一。劉先生為越秀房地產投資信託基金在香港聯合交易所上市(股份代號：0405)的主要成員之一，該信託基金上市不久後，彼繼續帶領越秀房地產投資信託基金的營運及業務擴充，彼積極參與越秀房地產投資信託基金的業務和發展方向，監督有關合規、投資及財務決策的事宜。

劉先生取得麥覺理大學的應用財務碩士學位。

彼為根據證券及期貨條例持牌進行第9類受規管活動的負責人員。

Nobumasa Saeki

Saeki先生於二零一三年四月十日獲委任為REIT管理人的董事總經理，為REIT管理人的負責人員之一。Saeki先生主要負責監督春泉產業信託的物業管理，包括：(i)制定租賃策略及授權所有租約，以盡量提高該物業的租金收入；(ii)訂立有關該物業保養活動的預算及監察有關活動；(iii)與當地團隊成員及物業管理人監督該物業的日常現金運作；及(iv)促使對該物業進行估值，並檢討及分析評估報告。

自二零零八年九月起，彼為AD Capital的高級副總裁，及至二零一二年一月，彼成為AD Capital的董事總經理。此前，於二零零七年七月至二零零八年九月期間，彼為東京證券交易所上市公司Re-Plus Inc.的海外投資組主管。於二零零四年八月至二零零七年七月期間，彼亦為Tokyo Star Bank, Limited的副總裁；於二零零二年七月至二零零四年八月期間，彼為GMAC Commercial Mortgage Japan K.K.的助理副總裁；於二零零零年三月至二零零二年七月期間，彼為UBS Warburg Securities Japan Ltd.的聯席董事。

Saeki先生於一九九三年取得東京大學的經濟學學士學位。

彼為根據證券及期貨條例持牌進行第9類受規管活動的負責人員。

獨立非執行董事

馬世民

馬世民先生於二零一三年十一月二十日獲委任為REIT管理人的獨立非執行董事。彼自一九九八年起擔任其創辦的私募股權基金管理公司General Enterprise Management Services Limited的主席。彼亦：(i)自一九九三年八月擔任長江實業(集團)有限公司(一間於香港聯合交易所上市的公司(股份代號：0001))的獨立非執行董事；(ii)自一九九二年七月起擔任東方海外(國際)有限公司(一間於香港聯合交易所上市的公司(股份代號：316))的獨立非執行

董事；(iii)自二零一零年八月起擔任綠森集團有限公司(一間於香港聯合交易所上市的公司(股份代號：94))的非執行董事；(iv)自二零一零年十一月起擔任鐵江現貨有限公司(一間於香港聯合交易所上市的公司(股份代號：1029))的非執行董事；(v)自二零零三年十月起擔任Compagnie Financiere Richemont SA(一間於瑞士交易所上市的公司)的非執行董事；及(vi)自二零一零年四月起擔任Essar Energy plc(一間於倫敦證券交易所上市的公司)的獨立非執行董事，隨後於二零一二年七月獲委任為該公司的副主席。

於二零一一年四月至二零一三年四月期間，馬世民先生為Glencore International plc(一間同時於倫敦證券交易所及香港聯合交易所上市的公司(股份代號：805))的非執行主席。於二零零七年七月至二零一零年七月期間，彼亦為Vodafone Group Plc的非執行董事。於一九九九年六月至二零一三年一月期間，彼為Sino-Forest Corporation(一間於多倫多證券交易所上市的公司)的獨立董事。

馬世民先生持有巴斯大學法學榮譽博士學位。

鄧天錫

鄧博士於二零一三年十一月二十日獲委任為REIT管理人的獨立非執行董事。鄧博士為香港執業會計師及鄧天錫會計師事務所的合夥人，於企業融資、業務諮詢、金融管理及核數方面擁有超過32年經驗。

自二零零三年六月起，鄧博士一直為CEC國際控股有限公司(一間於香港聯交所上市的公司(股份代號：759))的獨立非執行董事，此前，彼曾於一九九九年九月至一九九九年十二月及二零零零年一月至二零零三年六月期間分別擔任該公司的執行董事及非執行董事。自二零零零年起，彼亦擔任中化化肥控股有限公司(一間於香港聯交所上市的公司(股份代號：297))的獨立非執行董事。

鄧博士為中國註冊會計師協會、澳洲特許會計師協會及英國特許公認會計師公會的會員。彼於一九八零年取得香港大學理學士學位、於一九九零年取得澳洲悉尼大學工商管理碩士學位及於二零零四年取得香港理工大學會計學博士學位。

邱立平

邱先生於二零一三年十一月二十日獲委任為REIT管理人的獨立非執行董事。邱先生為一間專注於中國經營業務的私募股權投資公司麥頓投資的聯合創辦人。自二零零二年二月起，彼為Milestone China Opportunities Fund I及Fund II, L.P.的一般合夥人，該兩家公司均為主要投資於高速增長的中國公司的合作夥伴。彼自二零零六年起亦曾擔任於紐約證券交易所上市的天合光能有限公司董事會的董事。

邱先生取得中國國防科技大學的工程學士及碩士學位。

獨立非執行董事的獨立性

於評估獨立非執行董事的獨立身份時，董事會將考慮以下因素，但每項因素均不一定產生定論。倘出現以下情況，董事的獨立性可能有較大機會被質疑：

(a) 持有春泉產業信託已發行基金單位總數(包括由董事合法或實益持有的基金單位，連同董事或其代名人於任何尚未行使購股權、可轉換證券及要求發行基金單位的其他權利(不論是合約性質或其他性質)獲行使而可能獲發行的基金單位總數)1%以上或持有REIT管理人已發行股本總額1%以上。獲委任的任何候選人如持有超過1%的權益，必須於獲得委任前令提名委員會信納其獨立身份。持有5%或以上權益的候選人一般不會被視為獨立；

(b) 接受春泉產業信託或其關連人士以饋贈形式或其他財務資助方式給予的基金單位權益(但受限於上文(a)項載列的限額)。倘有關董事接受春泉產業信託給予的基金單位(但並非來自春泉產業信託的關連人士)，作為其董事袍金的一部份，或春泉產業信託根據春泉產業信託或REIT管理人制訂的任何購股權計劃給予基金單位，則該董事仍將被視為獨立；

(c) 擔任目前提供或緊接其建議獲委任日期前一年內曾向以下公司／人士提供服務的專業顧問公司的董事、合夥人或代理人，或於同一期間擔任參與提供該等服務的有關專業顧問公司的僱員：

    (i) 春泉產業信託或春泉產業信託任何關連人士(包括但不限於重大持有人)；或

    (ii) 緊接其建議獲委任日期前一年內為REIT管理人的重大持有人、行政總裁或董事(獨立非執行董事除外)的任何人士或彼等的任何有聯繫人；

(d) 於春泉產業信託的任何主要業務活動中擁有重大利益或參與與春泉產業信託或其任何關連人士進行的任何重大業務交易；

(e) 為保障利益而特別加入董事會的實體，而其利益與春泉產業信託單位持有人整體利益不同；

(f) 緊接其建議獲委任日期前兩年內與REIT管理人的董事或行政總裁或春泉產業信託重大持有人有關連或曾經有關連；

(g) 現時或緊接其建議獲委任日期前兩年內曾經擔任REIT管理人、其控股公司或彼等各自的任何附屬公司的行政人員或董事(獨立非執行董事除外)或春泉產業信託的任何其他關連人士；或

(h) 財政上依賴春泉產業信託或其任何關連人士。

本節所載因素僅作指引，並無詳列所有情況。董事會於評估獨立性時可就個別情況考慮任何有關的因素。

投資者應參閱載於REIT管理人合規手冊內的獨立非執行董事獨立身份評估詳情(其副本根據本發售通函附錄七可供查閱)。

REIT管理人行政人員的角色

資產管理主管主要負責：(i)制定春泉產業信託物業的業務計劃(包括短中長期目標)，以透過積極資產管理盡量提高春泉產業信託的租金收入；(ii)制定資產增值策略及計劃；(iii)根據物業管理監督協議監察及監督物業管理人及樓宇管理人的表現和對該物業的管理；及(iv)確保春泉產業信託的資產定期根據市場慣例及按照監管規例進行估值。

財務及會計主管主要負責春泉產業信託的財務管理，以及確保有效及高效的財務管理，包括法定報告、財務及管理會計處理、稅務及現金流量管理。彼亦通過監察年度計劃的發展及對照計劃監察獲批核的支出，以維持控制資本支出。彼負責管理春泉產業信託的貸款、現金流量、資產及負債和其他財務事宜。

投資及投資者關係主管主要負責：(i)物色及評估與春泉產業信託投資策略一致的潛在收購或投資項目，以提升春泉產業信託的組合，或出售變現不再符合策略或未能提高春泉產業信託組合價值的物業；(ii)分析對收購及發展機會組合和其融資的影響，並確保適當管理春泉產業信託全面的風險；(iii)監督房地產資產潛在收購或出售的盡職審查過程；及(iv)管理與媒體的關係及與單位持有人及其他主要持有人進行聯絡，以持守高透明度水準。

合規主管主要負責：(i)確保REIT管理人於管理春泉產業信託的事務時遵守信託契約、《房地產投資信託基金守則》、《上市規則》、香港聯交所規則及規例(如適用)、《證券及期貨條例》及其他適用法例、法例及規則；(ii)確保REIT管理人時刻掌握任何有關合規事宜的適用規則及規例的任何最新變動；(iii)建立有效的合規框架及定期進行合規檢討，以監控其實施情況；及(iv)識別緊急事件及將其升級至REIT管理人的適當水平。

內部核數師主要負責：(i)檢視春泉產業信託所有營運及交易記錄的準確性和完整性，以及確保REIT管理人的內部監控系統正常運作；(ii)識別緊急事件及將其升級至REIT管理人的

適當水平；及(iii)進行檢討及向審核委員會(視乎情況而定)作出建議，以確保有效區分REIT管理人的職務及運作職能，以及確保報告REIT管理人運作及合規程序出現不尋常情況及違反規定行為的效益及準確性。

REIT管理人的內部核數師將外包予獨立第三方德豪財務顧問有限公司。根據REIT管理人與內部核數師訂立的外包安排，內部核數師將通常獲委聘根據管理層的指示於一段時期執行內部審核職能，而REIT管理人將就其履行相關責任向其支付費用(按項目基準計算及以存置財產支付)。有關內部核數師及其獲選原因的進一步資料載於本發售通函「企業管治」一節。

高級行政人員

有關REIT管理人的高級行政人員的商業及工作經驗的資料載列如下：

劉展天

劉先生為REIT管理人的董事總經理、負責人員之一和財務及會計主管，有關其商業及工作經驗的資料已載於上文「董事」一節。

Nobumasa Saeki

Saeki先生為REIT管理人的董事總經理、負責人員之一和資產管理主管，有關其商業及工作經驗的資料已載於上文「董事」一節。

鍾偉輝

鍾先生於二零一三年三月獲委任為REIT管理人的高級副總裁及負責人員之一，彼亦為投資及投資者關係主管。

鍾先生於除日本以外的亞洲地區的資產管理及投資研究方面擁有超過9年經驗。於加入REIT管理人前，鍾先生為盛世投資(香港)有限公司的高級基金經理及負責人員，參與推出一項除日本以外的亞洲地區的絕對回報股票基金，並負責產品開發及策略制定。此前，鍾先生為宏卓投資管理有限公司的基金經理，積極參與發掘投資構想、股票研究、宏觀經濟分析及其除日本以外的亞洲地區絕對回報股票基金的日常投資組合管理。鍾先生曾於羅兵咸永道會計師事務所擔任助理審計師，為香港及中國大陸的公司進行法定審計工作。

鍾先生於二零零三年取得香港科技大學的工商管理(財務)學士學位。

彼為根據證券及期貨條例持牌進行第9類受規管活動的負責人員。

郁筱倫

郁女士於二零一三年四月獲委任為REIT管理人的合規經理，彼亦為合規主管。

於加入REIT管理人前，郁女士曾任多個項目的負責人員：Ohra Capital Partners Limited（二零一零年至二零一三年）；FB Investment Management Limited（二零零七年至二零零九年）；啟元資產管理（香港）有限公司（二零零二年至二零零七年）。彼於一九九七年至一九九九年期間擔任恒生投資管理有限公司的投資經理。於一九九四年至一九九七年期間，彼為Daiwa International Capital Management (HK) Limited 的投資組合經理。

郁女士於一九八七年十一月取得香港大學文學士學位。彼於二零一二年完成國際合規協會國際文憑（合規），取得優異成績，並自此成為國際合規協會的專業會員(MICA)。彼曾參與企業管治合規訓練計劃，並於二零零七年獲香港浸會大學頒授董事資格證明書。

董事委員會

董事會有權將其職權授予其認為合適的董事人數組成的委員會。董事會已設立多個委員會，協助董事會履行其職責。董事會的各委員會均具明確職權範圍，負責檢討個別議題或事項，然後將檢討結果及建議呈報全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予相關委員會，否則最終決定權仍屬董事會而非委員會所有。

董事會現時之委員會之詳情載於本發售通函「企業管治」一節。

REIT管理人的費用、成本及開支

根據信託契約，REIT管理人有權收取以下費用：

(a) 每年按存置財產價值0.4%收取的基本費用；

(b) 每年按物業收入淨額（於扣除基本費用及浮動費用前）3.0%的浮動費用；

(c) 不超過春泉產業信託直接或間接收購的各項房地產資產的收購價1.0%（於信託契約日期為1.0%）的收購費用；及

(d) 不超過春泉產業信託直接或間接出售或出售變現的各項房地產資產的售價0.5%（於信託契約日期為0.5%）的出售變現費用。

基本費用

REIT管理人將有權自上市日期起（包括該日）為其本身自存置財產中收取基本費用。基本費用將以現金支付予REIT管理人，或按REIT管理人的選擇，全數以基金單位形式或部份以現金和部份以基金單位形式支付。REIT管理人應於每個曆年一月十五日或之前，向受託

人發出書面通知及向單位持有人發出公告，以每年選擇以現金及／或單位支付基本費用，有關選擇於其作出的曆年內不可撤回。倘REIT管理人未能於任何曆年作出選擇，則基本費用將以現金支付。如以基金單位形式支付，REIT管理人應獲得以REIT管理人基本費用的相關金額按相等於由REIT管理人釐定的金額，即基金單位於緊接有關基金單位發行予REIT管理人當日前10個交易日的平均收市價的價格可購買的基金單位數目。倘發行的基金單位超過未經單位持有人批准的有關上限，而又未取得單位持有人的批准，則多出的REIT管理人基本費用款額將以現金支付予REIT管理人。就計算基本費用而言，存置財產的價值應視為春泉產業信託於最後公佈中期報告(如有)或計算時可供參考的最新已公佈經審核賬目的估值。基本費用應於每季於各曆季最後一個營業日營業時間結束時計算，並按比例分配至任何部份期間。REIT管理人應於各曆季或部份期間結束後15個曆日內(或REIT管理人與受託人協定的稍後日子)向受託人提交計算基本費用的單據。任何已提交的單據將由受託人檢視及核算，受託人將於收到REIT管理人單據後5個曆日內向REIT管理人支付基本費用。倘每季向REIT管理人支付的基本費用總額超過根據有關財政年度經審核年度賬目計算就該財政年度應付REIT管理人的基本費用，則REIT管理人應於有關經審核年度賬目公佈後30日內以現金向春泉產業信託支付有關差額。倘每季向REIT管理人支付的基本費用總額少於根據有關財政年度經審核年度賬目計算就該財政年度應付REIT管理人的基本費用，則春泉產業信託應於有關經審核年度賬目公佈後30日內以現金向REIT管理人支付有關差額。REIT管理人將就有關調整(如有)作出公告。

REIT管理人有權將基本費用的收費率更改為較以書面向受託人發出的通知所規定的收費率低之收費率，惟REIT管理人須於不遲於生效日期前三個月向所有單位持有人及受託人發出書面通知，說明更改該收費率至許可限制內的一個較高百分比。如將基本費用的收費率上調至每年按存置財產價值的0.4%以上，或變更基本費用的結構，則必須由單位持有人以特別決議案通過。

浮動費用

由上市日期起(包括該日)，REIT管理人將有權為其本身自存置財產中收取應計的浮動費用。浮動費用將以現金支付予REIT管理人，或按REIT管理人的選擇，全數以基金單位形式或部份以現金和部份以基金單位形式支付。REIT管理人應於每個曆年一月十五日或之前，向受託人發出書面通知及向單位持有人發出公告，以每年選擇以現金及／或基金單位支付

浮動費用，有關選擇於其作出的曆年內不可撤回。倘REIT管理人未能於任何曆年作出選擇，則浮動費用將以現金支付。如以基金單位形式支付，REIT管理人應獲得以REIT管理人浮動費用的相關金額按相等於由REIT管理人釐定的金額(即基金單位於緊接有關基金單位發行予REIT管理人當日前10個交易日的平均收市價)的價格可購買的數目的基金單位。

倘發行的基金單位超過未經單位持有人批准的有關上限，而又未取得單位持有人的批准，則多出的REIT管理人浮動費用款額將以現金支付予REIT管理人。

就物業應付REIT管理人的浮動費用將為一筆相等於每年按該物業的物業收入淨額(於扣除基本費用及浮動費用前)3.0%計算的款項。

如將浮動費用上調至每年3.0%以上，或變更浮動費用的結構，則必須由單位持有人以特別決議案通過。

REIT管理人應於各個財政年度的各季結束時根據春泉產業信託的管理賬目(如該項房地產由受託人直接擁有)或有關特殊目的機構的管理賬目(如該項房地產由特殊目的機構擁有)計算該季的浮動費用，浮動費用應每季(視乎根據信託契約所提供的調整)向REIT管理人支付(視乎情況而定，以現金及或基金單位形式支付)。REIT管理人將就有關調整(如有)作出公告。

如就任何將派付中期分派或末期分派(視乎情況而定)的分派期間或財政年度的最後曆季以基金單位支付任何部份的浮動費用，則只可於該等中期分派或末期分派(視乎情況而定)記錄日期後方可向REIT管理人發行有關基金單位。如若該等分派期間少於三個月，則為支付以該分派期間為限的浮動費用而發行的所有基金單位只可於該等分派記錄日期後發行。

以基金單位支付基本費用及浮動費用的限制

倘以基金單位形式支付基本費用及／或浮動費用，(a)可向REIT管理人發行作為支付每個財政年度的全部或部分基本費用及浮動費用的最大基金單位數目，須以相當於緊接上一財政年度最後一日的已發行基金單位總數3.0%，另加春泉產業信託為收購房地產進行融資而於相關財政年度已發行的基金單位(如有)數目的基金單位數目為限；及(b)倘付款將以基金單位形式作出，且(i)超過毋須單位持有人批准而可發行的基金單位的相關限額(包括REIT管理人根據房地產投資信託基金守則可於各財政年度毋須單位持有人批准而發行的已發行基金單位20%的限額(或房地產投資信託基金守則所許可的其他百分比)，及證監會授予的任何其他對嚴格遵守房地產投資信託基金守則的豁免所載任何其他限度或限額)，且尚未取得單位持有人批准，或(ii)將因此達到觸發根據收購守則須進行強制性收購建議的任何限額，則基本費用或浮動費用(視情況而定)的超額部分須以現金方式取代基金單位形式支付。

收購費用及出售變現費用

REIT管理人亦有權收取以下費用：

收購費用

收購完成後，REIT管理人將於實際可行情況下盡快獲得支付按春泉產業信託直接或間接收購的任何房地產的收購價而不超逾1%(於信託契約日期為1%)計算的收購費用(倘適用於春泉產業信託於所收購房地產的權益部份，則按比例計算)。春泉產業信託無須就其透過購買RCA01股份收購該物業而向REIT管理人支付任何收購費用。

如將收購費用上調至超過上段所述的收費率，或變更收購費用的結構，則必須獲得單位持有人以特別決議案通過。收購費用將以現金支付予REIT管理人，或按REIT管理人的選擇，全數以基金單位形式或部份以現金和部份以基金單位形式支付。如以基金單位形式支付，REIT管理人有權獲得以收購費用的相關金額可購買數目的基金單位，有關發行價為收購該項就此應付收購費用的房地產資產提供全部或部份資金而發行基金單位的發行價，或(如沒有為收購提供全部或部份資金而發行基金單位)按相等於以下最高者的發行價：

(a) 基金單位於緊接就有關收購訂立協議當日前10個交易日在香港聯交所的平均收市價；

(b) 基金單位於緊接就有關收購發出公告當日前10個交易日在香港聯交所的平均收市價；及

(c) 基金單位於緊接有關收購完成當日前10個交易日在香港聯交所的平均收市價；

在各情況下調低至最接近的基金單位整數，任何餘額將以現金支付。倘發行的基金單位超過未經單位持有人批准的有關門檻，而又未取得單位持有人的批准，則多出的收購費用款額將以現金支付。

出售變現費用

按春泉產業信託直接或間接出售或出售變現的任何房地產資產的售價不超逾0.5%(於信託契約日期為0.5%)計算的出售變現費用(如適用，則以春泉產業信託於所收購物業的權益按比例計算)應於出售變現完成後在實際可行情況下盡快支付。

如將出售變現費用上調至超過上段所述的收費率，或變更出售變現費用的結構，則必須獲得單位持有人以特別決議案通過。出售變現費用將以現金支付予REIT管理人，或按REIT管理人的選擇，全數以基金單位形式或部份以現金和部份以基金單位形式支付。如以基金

單位形式支付，REIT管理人有權獲得以出售變現費用的相關金額可購買數目的基金單位，有關發行價相等於以下最高者：

(a) 基金單位於緊接就有關出售變現訂立協議當日前10個交易日在香港聯交所的平均收市價；

(b) 基金單位於緊接就有關出售變現發出公告當日前10個交易日在香港聯交所的平均收市價；及

(c) 基金單位於緊接有關出售變現完成當日前10個交易日在香港聯交所的平均收市價；

在各情況下調低至最接近的基金單位整數，任何餘額將以現金支付。倘發行的基金單位超過未經單位持有人批准的有關門檻，而又未取得單位持有人的批准，則多出的出售變現費用款額將以現金支付。

受託人於諮詢REIT管理人後，可依賴稅務顧問的建議，授權於春泉產業信託的層面或有關特殊目的機構的公司層面支付收購費用或出售變現費用。

出售變現春泉產業信託於該物業的權益可能包括(但不限於)出售春泉產業信託於RCA01的股權或直接銷售由RCA01持有的該物業。中國法律顧問確認，鑑於春泉產業信託持有RCA01全部已發行股份的有效擁有權，而RCA01擁有該物業的良好可銷售的法定及實益業權，根據中國法律，並無任何限制或監管批核規定可妨礙或限制春泉產業信託銷售其於RCA01的股權，或妨礙或限制RCA01銷售該物業(惟RCA01必須於有關銷售前取得該物業抵押權人的書面同意或解除該物業的按揭)。

REIT管理人收取發還款項的權利

如信託契約所許可及如本發售通函所披露，REIT管理人有權就其於根據信託契約履行其義務或行使其權力時恰當蒙受或產生，或就信託契約或其他組成文件出現或與之有關的所有負債(包括在《房地產投資信託基金守則》或任何適用法律許可下，就春泉產業信託進行任何集資而產生或與春泉產業信託有關的推廣、路演、營銷、新聞發佈會、午餐會議、簡報會的成本及開支以及公共關係相關費用、成本或開支及宣傳費用)，於受託人及REIT管理人就任何個別情況可能釐定的時間及期間內，動用存置財產或從其中獲發還款項，除非該等法律行動、成本、申索、損害、開支或付款要求是由於REIT管理人或其任何僱員、行政人員、董事、傭工、代理人或獲轉授職能者因欺詐、疏忽、故意失責、違反信託、違反房地產投資信託基金守則、適用法律或法規，或違反包括信託契約在內春泉產業信託的任何組成文件而造成，則作別論。

REIT管理人辭任或遭罷免

REIT管理人可隨時向受託人發出60日(或受託人協定的任何其他通知期)書面通知，辭任春泉產業信託的管理人，惟必須符合以下條件及受到以下條件限制：

(a) REIT管理人為春泉產業信託挑選一名符合《房地產投資信託基金守則》適當資格、根據《證券及期貨條例》獲發牌照及獲得受託人、證監會及香港聯合交易所接納的新任管理人；及

(b) 根據《房地產投資信託基金守則》規定，有關辭任不會於任何重大方面對單位持有人的利益造成不利影響。

在委任新管理人(根據受託人、REIT管理人及新管理人之間的退任及委任契約)生效時，REIT管理人的退任方會生效。

另外，倘於以下情況，受託人或會以事先書面通知罷免REIT管理人：

(a) REIT管理人進行清盤(惟按獲受託人事先書面批准的條款就重組或合併而進行的自願清盤除外)或就其任何資產委任一名接管人或就REIT管理人委任一名司法管理人(或就REIT管理人進行任何類似程序或委任任何類似人士)；

(b) REIT管理人不再進行業務；

(c) REIT管理人在受託人合理通知後並無履行或疏忽履行由信託契約對REIT管理人規定的任何重大義務；

(d) 證監會撤回其對REIT管理人擔任春泉產業信託的管理人的批准；

(e) 單位持有人通過普通決議案辭退REIT管理人；或

(f) 受託人以良好及充份的理由書面説明更換管理公司對單位持有人的利益屬合宜之舉。

倘受託人於上述情況罷免REIT管理人，受託人須(在春泉產業信託獲證監會授權的整段期間內，取得證監會的事先書面同意)委任另一公司擔任春泉產業信託的新任管理人。

倘REIT管理人應上文(e)段所述遭單位持有人的書面要求有效罷免，REIT管理人將有權於罷免當日起計14日內，向受託人發出致函單位持有人的罷免書面聲明(「**管理人聲明信**」)，受託人須向各單位持有人寄出REIT管理人的管理人聲明信副本，有關成本及開支由春泉產業信託承擔。

儘管上文另有所述，倘由於任何原因，春泉產業信託沒有委任管理人的期間超過60個

曆日或受託人認為適當的其他較長期間，則春泉產業信託將告終止。有關終止春泉產業信託的詳情，請參閱本發售通函「信託契約 — 春泉產業信託的終止」一節。

免除責任

如REIT管理人(包括其僱員、行政人員、董事、傭工、代理人及獲轉授職能者，以及受託人按REIT管理人指示委任的任何代理人及獲轉授職能者)並無涉及欺詐、疏忽、故意失責、違反信託、違反《房地產投資信託基金守則》、適用法律或法規，或違反信託契約或其他組成文件(其為訂約方)等情況，REIT管理人無須就任何判斷失誤或其根據信託契約真誠行事或蒙受或遺漏行事的任何事宜或事物，而向春泉產業信託、受託人、單位持有人士或任何人負上任何責任。此外，REIT管理人有權按就其作為REIT管理人而可能被提出的任何法律行動、成本、申索、損害、開支或付款要求的彌償保證，對春泉產業信託或其任何部份的資產擁有追索權，除非該等法律行動、成本、申索、損害、開支或付款要求是由於REIT管理人或其任何僱員、行政人員、董事、傭工、代理人或獲轉授職能者因欺詐、疏忽、故意失責、違反信託、違反房地產投資信託基金守則、適用法律或法規，或違反信託契約或其他組成文件而造成。

在適用監管規定許可下，REIT管理人可能將春泉產業信託資產管理及行政的特定方面(而非全部)及REIT管理人根據信託契約獲授的任何權利、信託及酌情權轉授予任何其認為適合的人士。儘管上文另有所述，REIT管理人須就春泉產業信託因REIT管理人的獲轉授職能者及代理人(包括受託人按REIT管理人指示委任的任何獲轉授職能者及代理人)所有行為及遺漏而蒙受或產生的所有損失、責任、損害、成本及開支對受託人(作為春泉產業信託的受託人)負上全部責任，猶如REIT管理人本身作出有關行為或遺漏。

REIT管理人持有基金單位及其獨立身份

REIT管理人銳意成為真正獨立的專業房地產投資管理人。除根據選擇權選擇以基金單位形式收取其全部或部份費用，REIT管理人無意以其他方式獲得基金單位。

物業管理人

物業管理人北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司於二零零六年七月十三日於中國成立，獲許可於北京進行租賃、經紀服務及物業管理活動。物業管理人自二零零六年八月起管理該物業。

截至最後實際可行日期，物業管理人由AD Capital、廊坊開發區華坤信息諮詢服務有限公司及廊坊開發區鑫化嘉業投資諮詢有限公司分別擁有40%、40%及20%權益。因此，物業管理人為春泉產業信託的關連人士。據董事所知，廊坊開發區華坤信息諮詢服務有限公司、廊坊開發區鑫化嘉業投資諮詢有限公司及其各自之最終所有人為獨立第三方。

物業管理人目前並無管理該物業以外的物業，並擁有一隊營運員工，專責為該物業提供物業管理服務。

物業管理協議

根據由RCA01及物業管理人於二零一一年八月三十日訂立的物業管理協議，物業管理人同意就該物業提供以下服務，由二零一一年九月一日至二零一三年八月三十一日初步為期兩年，並將於初步期限屆滿後(根據相同條款)自動續訂兩年：

(i) *租賃管理服務*。物業管理人獲授權選擇租戶並以RCA01代理人的身份訂立租賃協議。物業管理人須於訂立任何修改標準租賃協議條款的租賃協議前尋求RCA01事先批准。物業管理人每月向RCA01提交報告或應要求總結每月租金收入、新訂立的租賃協議、已終止的租賃及其他重要項目。

(ii) *樓宇管理服務*。物業管理人獲授權挑選稱職的樓宇管理人以提供樓宇管理服務，並監督由樓宇管理人提供的工作。

(iii) *現金管理服務*。物業管理人獲授權向租戶收租，並將所得款項轉到RCA01指定賬戶、管理賬簿及記錄、安排該物業的經營成本及開支從經營賬戶撥支，並在REIT管理人的監督下將資金轉入指定離岸賬戶。物業管理人提供該物業的現金流量表並於每月月底向RCA01報告該物業的實際收益及開支。

倘發生任何下列事項，RCA01及物業管理人均有權向另一方發出書面通知即時終止物業管理協議：

- 自願或非自願解散或宣佈破產、破產、作出任何決定以進行破產或解散、發出通知召開大會以採納破產或解散的決議案(就重組或重整進行的自願清算除外)、行政人員或相關司法人員已獲授權根據相關法律程序將有關人士清盤。

- 終止其業務；或

- 該物業的經營及管理因任何理由遇到或可能遇到嚴重障礙。

倘(其中包括)發生任何下列事項，RCA01可向物業管理人發出書面通知即時終止物業管理協議：

- 物業管理人違反物業管理協議任何重大條文，且未能於收到RCA01書面要求糾正違約20個工作日內糾正違約；及

- 物業管理人的財產、信貸或業務遭受重大變動，令RCA01有理由相信物業管理協議將難以繼續。

此外，RCA01有權隨時向物業管理人發出最少60天事先書面通知即時終止物業管理協議。

根據物業管理協議，物業管理人將有權每月向RCA01收取相當於該物業總收益2%的管理服務費。

樓宇管理人

物業管理人已轉授職能予樓宇管理人北京華貿第一太平物業管理有限公司按非獨家基準處理該物業若干方面的管理，初步為期由二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日，其已根據物業管理協議自動重續至二零一三年十二月三十一日。REIT管理人擬促使RCA01及物業管理人於二零一三年十二月三十一日(物業管理協議到期日)後重續樓宇管理協議。倘樓宇管理協議因任何理由未能重續，REIT管理人將促使RCA01及物業管理人另覓樓宇管理人。

樓宇管理人為Savills (China) Co., Ltd.及第三方的合營公司。根據樓宇管理協議的條文，樓宇管理人就該物業擁有一般管理權。根據樓宇管理協議，樓宇管理人的職責包括(其中

包括)保養、維修及修葺公共區域、公共設施及公共建築、操作大廈服務系統及維持大廈治安。根據樓宇管理協議，該物業的租戶向樓宇管理人直接支付費用。

根據樓宇管理協議，樓宇管理人同意物業管理人及RCA01有權(其中包括)收取每月管理報告、批准樓宇管理預算、檢查及監督日常管理及服務品質、要求及時解釋以及委任專業代理進行核數工作。REIT管理人將透過(i)春泉產業信託於RCA01已發行股份的100%的所有權、(ii)RCA01根據物業管理協議及樓宇管理協議的權利、(iii)受託人按REIT管理人的建議，繼續委任Nobumasa Saeki先生(REIT管理人的負責人員(或REIT管理人的其他代名人))為RCA01的唯一董事、(iv)根據物業管理監督協議REIT管理人對RCA01的權利及(v)AD Capital及AD Capital Beijing根據物業管理監督協議向REIT管理人提供的服務(包括監察及監督樓宇管理人)監督樓宇管理人。

緊隨全球發售完成後，RCA Fund將持有春泉產業信託約60.0%的權益(或倘全面行使超額配售權，則為54.0%)。RCA Fund擬於全球發售完成後約一個月內以現金或以基金單位形式向其部分有限合夥人作出分派，惟收取該等基金單位的有限合夥人須同意自上市日期起至上市日期後滿六個月當日(包括該日)禁售獲分派的基金單位。有關是次禁售的詳情，請參閱本發售通函「包銷 — 承諾 — 控股單位持有人」一節。

RCA Fund為開曼群島獲豁免有限合夥，其註冊辦事處地址為PO Box 1093, Queensgate House, Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands。經營RCA Fund乃受有限合夥協議(「有限合夥協議」)規管。截至最後實際可行日期，RCA Fund的唯一普通合夥人為開曼群島獲豁免公司RCAC。根據有限合夥協議，有關RCA Fund及其投資的管理、監控及經營、政策釐定全由RCAC(其僅持有RCA Fund名義有限合夥權益)掌管。根據有限合夥協議，有限合夥人的投票權限於：(i)就罷免RCA Fund的普通合夥人(即RCAC)的投票；及(ii)就有限合夥協議的若干修改或修訂的投票。有限合夥人不得參與進行RCA Fund的業務。換言之所有RCA Fund有限合夥人為被動投資者。截至最後實際可行日期，RCA Fund的有限合夥人包括日資銀行、日資企業、退休基金、託管商及高資產淨值個人。概無有限合夥人於緊隨全球發售完成時持有已發行基金單位5%或以上的權益。然而，倘RCA Fund選擇以基本單位形式向其有限合夥人進行分派，部份RCA Fund 的有限合夥人可能持有已發行基金單位的5%或以上權益。根據信託契約及鑑於證券及期貨條例第 XV 部被視為適用條文，RCA Fund的有限合夥人(以單位持有人身份行事)所持有的基金單位如達到或超過當時已發行基金單位的「須具報百分率水平」(就證券及期貨條例第 XV 部而言，該詞彙如證券及期貨條例所界定，且截至本發售通函之日止為5.0%)，單位持有人將擁有須具報權益及須通知香港聯交所及REIT管理人其於春泉產業信託的權益。RCAC除作為RCA Fund的普通合夥人外並無進行其他業務，並已委任AD Capital為RCA Fund提供管理服務。RCAC的普通股由MaplesFS於一間慈善信託持有。RCA Fund唯一的投資為其透過持有RCA01股份於該物業的間接擁有權。

本著建立及保持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已安排就緒，以促使春泉產業信託以透明方式運作，並輔以內部監察及制衡。經充份顧及上市規則附錄14項下的規定後，春泉產業信託的企業管治政策已加以變更，採納一切必需規則，猶如該等規則適用於房地產投資信託基金。以下為REIT管理人及春泉產業信託所採納並將遵循的企業管治政策主要部分的概要。全體董事可以簡單多數票通過修訂有關政策。

認可架構

春泉產業信託為證監會根據證券及期貨條例第104條認可的集體投資計劃，受若干法律、法規及文件(包括房地產投資信託基金守則條文)所規管。證監會對春泉產業信託的財政穩健程度，或在本文件及／或與春泉產業信託有關的其他文件內所作出的任何聲明或發表的任何意見，概不承擔任何責任。證監會認可不等於對計劃作出推介或認許，亦不等於對該計劃的商業利弊或表現作出保證，更不代表該計劃適合所有投資者，或認許其適合任何個別投資者或任何類別的投資者。REIT管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條認可，可進行受規管的資產管理活動。REIT管理人有三名人員根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4章的規定，已獲批准成為負責人員；而根據證券及期貨條例第125條的規定，負責人員中至少一名為REIT管理人的執行董事。董事總經理劉展天先生獲證監會根據證券及期貨條例第104(2)及105(2)條批准成為REIT管理人的獲准人士。

受託人根據受託人條例第77條登記為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人具備資格作為根據證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃受託人。

受託人及REIT管理人的職責

受託人與REIT管理人互相獨立。受託人(作為春泉產業信託的受託人)負責根據信託契約代表單位持有人安全保管春泉產業信託的資產。REIT管理人於信託契約下的職責為按照信託契約純粹以基金單位持有人的利益管理春泉產業信託及其資產，並履行一般法律對其身為春泉產業信託管理人所施加的職責，尤其確保純粹以單位持有人的利益為前提，專業管理春泉產業信託資產在財務及經濟範疇內的事宜。

REIT管理人董事會的職能

董事會由七名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。董事會主要監督管理REIT管理人的日常事務及業務運作，並負責REIT管理人的整體管治。董事會行使其在憲章文件所定規限內的一般權力，為求確保管理層妥善履行其職責並享有適當報酬，並維持有效的內部控制政策及風險管理制度。董事會亦將檢討REIT管理人的重大財務決策及表現。根據房地

產投資信託基金守則，REIT管理人須按單位持有人(REIT管理人對其負有受信責任)的最佳利益行事。

董事會的組成

為建立一個有效而不偏不倚的董事會，董事會規模已有明文規定，須由至少七名但不多於九名董事組成。根據REIT管理人的企業管治政策，獨立非執行董事必須為符合REIT管理人採納的合規手冊所載有關獨立性準則的人士。請參閱本發售通函「REIT管理人 — 獨立非執行董事的獨立性」一節。

董事會須按以下原則組成：

- 董事會主席應為非執行董事；
- 董事會應保持適合春泉產業信託業務所需的均衡技能及經驗，並應確保董事會成員的變動不會帶來不適當的干擾；
- 董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成，各類董事人數比例平均，因此董事會有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷；
- 董事會所包括的非執行董事應具備足夠才幹並人數充足，以使彼等發表的意見具相當份量；
- 至少三份之一並不少於三名董事會成員應為獨立非執行董事，另至少一名獨立非執行董事必須擁有合適的專業資格，或在會計或相關的財務管理方面具備專業知識；及
- 重選及進一步委任任何擔任董事會成員達九年的獨立非執行董事，須以獨立單位持有人決議案形式通過。

主席及董事總經理的職位分別由不同人士擔任，以維持有效的職權分立。主席領導董事會進行討論及審議，負責訂定董事會議的議程，並確保於有需要時召開董事會議。主席亦促進高水平的企業管治及與單位持有人維持有效溝通。每名董事總經理負責REIT管理人及春泉產業信託的日常管理。每名董事總經理執行董事會制訂的策略性計劃，並確保董事可透過管理報告得悉春泉產業信託的最新資料。

董事會的組成將作定期檢討以確保董事會具備恰當的專業知識及經驗，另亦確保獲委任的董事擁有履行其職責所需的專業知識及經驗。

董事委員會

董事會有權將其職權轉授其認為合適且由董事組成的委員會。董事會已設立多個委員會，協助董事會履行其職責。董事會轄下各委員會均具明確職權範疇，負責檢討個別議題或事項，然後將檢討結果及建議呈交全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予有關委員會，否則最終決定權仍屬全體董事會所有，而非委員會。現有的董事委員會詳列如下：

審核委員會

審核委員會由董事會委任，成員均為非執行董事，而成員中至少一名須擁有合適的專業資格，或在會計或相關的財務管理方面具備專業知識。審核委員會成員須大多數為獨立非執行董事。截至本發售通函日期，審核委員會成員為鄧天錫博士、邱立平先生(各為獨立非執行董事)及Hideya Ishino先生(為非執行董事)。鄧天錫博士獲委任為審核委員會首任主席。審核委員會負責設立及維持充足的內部監控結構、有效的財政滙報及風險管理制度，確保財務報表完整並具備質量。審核委員會亦負責提名獨立外聘核數師並檢討與成本、業務範疇及表現有關的外部審核足夠與否。審核委員會亦確保REIT管理人及春泉產業信託現存行之有效的內部監控及風險管理。

審核委員會的責任亦包括：

(a) 每半年審閱REIT管理人及董事的交易；

(b) 審閱所有財務報表及所有外部審核報告，並建立及執行有關委任外聘核數師以提供非核數服務的政策；

(c) 確保內部審核功能獲得足夠資源，並指導管理層採取合適行動，以糾正內部監控中任何可被辨識的錯誤或不足之處；

(d) 協助董事會監察實體的整體風險管理組合，並制定規管風險評估及風險管理的指引及政策；

(e) 定期審閱及監察所有關連人士交易及關聯方交易；及

(f) 定期審閱REIT管理人及春泉產業信託有否遵行法律及法規規定。

披露委員會

披露委員會由董事會委任，成員均為董事。披露委員會由三名董事組成，其中一名為獨立非執行董事。截至本發售通函日期，披露委員會成員為劉展天先生、Toshihiro Toyoshima

及鄧天錫博士。劉展天先生已獲委任為披露委員會首任主席。披露委員會的職責包括審閱向單位持有人披露資料及向公眾發表公佈的相關事宜。披露委員會亦與REIT管理人的管理層合作，確保披露的資料準確完整及並無誤導。

披露委員會的責任包括：

(a) 定期審閱公司披露事宜及有關(但不限於)財務申報、關連人士交易及可能存在利益衝突範疇的公佈，並就上述事宜及公佈向董事會提供意見；

(b) 監督遵守適用法律規定的情況，以及監督春泉產業信託或其代表向公眾及適用的監管機構發佈資料為持續、準確、清晰、完整及最新的；

(c) 向公眾發佈前或提交適用的監管機構存檔前(如適用)，審閱及批准春泉產業信託或其代表作出的所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔；

(d) 審閱向監管機構存檔的定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料；

(e) 審閱載有財務資料、有關重大收購或出售的資料或對單位持有人而言屬重大的其他資料的新聞發佈；

(f) 審閱向單位持有人發佈載有財務資料的通訊；

(g) 如披露委員會於其履行職責時認為有必要，篩選、委任、指導及終止聘用(如適用)外來專家(例如法律顧問或會計師)；及

(h) 於披露委員會視為合適時，維持及更新職權範圍。

薪酬委員會

薪酬委員會由董事會委任，成員均為董事。薪酬委員會大多數成員為獨立非執行董事，並且薪酬委員會主席為獨立非執行董事。截至本發售通函日期，薪酬委員會成員為馬世民先生、鄧天錫博士(各為獨立非執行董事)及Toshihiro Toyoshima先生(為非執行董事)。馬世民先生已獲委任為薪酬委員會首任主席。薪酬委員會負責(其中包括)檢討REIT管理人所有員工及董事的聘用條款及條件(薪酬委員會成員除外，其薪酬由董事會釐定)，並就人力配置計劃(包括REIT管理人管理層及董事會的繼任計劃)、薪酬及退休政策及組合提出適當建議。薪酬委員會亦確保並無任何董事參與決定其本身薪酬。

提名委員會

提名委員會由董事會委任，成員均為董事。提名委員會應時刻由至少三名董事組成。提名委員會大多數成員為獨立非執行董事，而提名委員會主席須為獨立非執行董事或董事會主席。截至本發售通函日期，提名委員會成員為Toshihiro Toyoshima先生(為非執行董事)、馬世民先生及邱立平先生(各為獨立非執行董事)。Toshihiro Toyoshima先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會負責(其中包括)以持續經營為基礎，檢討董事會及其委員會架構、規模及組成(包括技能、知識及專長)，並負責提名董事人選、重新委任董事或將董事罷免，以及就委任、重新委任及罷免董事提供意見。

諮詢委員會

諮詢委員會由董事會委任，成員均為董事。截至本發售通函日期，諮詢委員會成員為劉展天先生、Nobumasa Saeki先生、Toshihiro Toyoshima先生及Hideya Ishino先生。除監督REIT管理人及春泉產業信託服務供應商(包括物業管理人及樓宇管理人)的表現外，諮詢委員會的職責大致上包括檢討REIT管理人向春泉產業信託提供的管理服務、REIT管理人的財務表現、春泉產業信託的投資者關係及潛在收購機會。諮詢委員會不時於其認為有需要時，向董事會呈交資料，確保董事會所設立的不同委員會合作暢順。如適用，諮詢委員會可向主席建議召開董事會議以討論有關春泉產業信託的任何事宜。諮詢委員會將每月(或按需要時更頻密地)舉行會議，以檢討春泉產業信託的管理問題，並向董事會作出建議。

內部核數師

REIT管理人的內部核數職能將按REIT管理人的指示外判予獨立第三方德豪財務顧問有限公司。根據建議的外判安排，內部核數師一般將於某特定期間參與執行內部核數職能，估計為期約四年。REIT管理人將就內部核數師履行有關責任而向其支付費用(按項目計算及由存置財產支付)。

審核委員會信納內部核數師已符合國際認可專業機構所訂立的標準，包括內部核數師協會制定的有關內部審核專業實務的標準。內部核數師將直接向審核委員會滙報審核事宜，並向董事會滙報管理事宜。審核委員會將審閱及批准年度內部審核計劃，並審閱內部審核報告及活動。

內部審核的職能包括(i)檢討春泉產業信託所有運作及交易記錄的準確性及完整性，確保REIT管理人的內部監控系統運作正常；(ii)識別突發事件及將其提升至REIT管理人的適當層

面；及(iii)檢討及對董事會或審核委員會(視乎情況而定)提出建議，確保REIT管理人職責及營運功能的有效劃分，並確保REIT管理人營運及遵例程序的不合規及違規行為申報的有效性及準確性。

利益衝突

與春泉產業信託有關的利益衝突詳情，請參閱本發售通函「風險因素 — 與春泉產業信託有關的風險 — 春泉產業信託及AD Capital及物業管理人各方潛在利益衝突」。

董事會須按照REIT管理人的組織章程細則、適用法律、規則及規例管理所有利益衝突。REIT管理人須確保已管理及避免所有與春泉產業信託有關的利益衝突。就此已採納下列措施：

- REIT管理人將為春泉產業信託的專責管理人，除非經證監會批准，否則REIT管理人將不會管理春泉產業信託以外的任何其他房地產投資信託基金，亦不會管理春泉產業信託享有擁有權權益或投資的房地產資產以外的任何其他房地產資產；

- REIT管理人確保將能獨立於股東運作，且所有行政人員將全職受聘於REIT管理人並只專責於春泉產業信託的業務運作；

- REIT管理人亦擁有獨立非執行董事及審核委員會獨立審視行政人員的表現，並確保行政人員管理及經營春泉產業信託時獨立於AD Capital；

- REIT管理人已根據其合規手冊制定處理利益衝突的程序；

- REIT管理人已設有內部監控系統，以確保春泉產業信託與其關連人士進行的關連人士交易按符合房地產投資信託基金守則的程序及／或條款(或符合證監會施加的豁免條件(如適用))受到監察及進行，同時其他可能出現的潛在利益衝突亦受監察；

- 所有涉及重大單位持有人或董事的利益衝突須由實質舉行的董事會議而並非由書面決議處理，在有關事宜上並無重大利益的獨立非執行董事及彼等聯繫人應出席該董事會議；

- 如某項事宜屬REIT管理人董事會上獲提呈決議所涉及的項目，則在該事宜上擁有重大權益的董事須就有關決議放棄投票，並且不得點算計入提呈決議的董事會的決定人數；及

- 物業管理人擁有一隊負責業務運作的員工，專責為該等物業提供物業管理服務。物業管理協議規定，物業管理人行事須符合RCA01的最大利益。

REIT管理人已設立內部監控系統，擬確保春泉產業信託與其關連人士之間之關連人士交易受到監管，且以符合房地產投資信託基金守則的條款進行。所有關連人士交易必須：

(a) 按公平磋商的原則以一般商業條款公開透明地進行；

(b) 就物業交易而言，須由獨立物業估值師進行估值；

(c) 符合春泉產業信託的投資目的及策略；

(d) 符合單位持有人的最大利益；

(e) 妥善地向單位持有人披露；及

(f) 經REIT管理人的獨立非執行董事(或其委員會)批准，如須先經單位持有人批准，則REIT管理人的獨立非執行董事(或其委員會)須於通函內所載的函件向單位持有人確定，有關交易的條款及條件是否屬公平合理並符合單位持有人的最大利益，亦須確定單位持有人是否應投票贊成決議案。

REIT管理人須向獨立非執行董事及審核委員會證明，所有關連人士交易符合上述標準，但此舉可能導致(如切實可行)須向與經REIT管理人毫不相干的人士索取報價，或向獨立專業估值師索取一份或以上估值函件。倘關連人士交易的價值超過春泉產業信託最近資產淨值5.0%或以上，須事先經單位持有人批准。若一名單位持有人於任何將予召開而該單位持有人於將予處理之事務上享有重大權益且該權益有別於其他單位持有人之權益之單位持有人大會上，該單位持有人不得就其所持基金單位投票通過該事宜，亦不得點算計入法定人數。

根據信託契約，倘於某一大會上處理任何單位持有人於當中擁有有別於其他單位持有人權益的重大權益(由：(a)REIT管理人(如有關單位持有人並非REIT管理人的關連人士)；或由(b)受託人(如有關單位持有人為REIT管理人的關連人士)全權酌情釐定)的事務(惟包括發行新基金單位令某一單位持有人持有的基金單位數量可能增加超過其原有所佔的比例)，則該等單位持有人將被禁止於該大會上就其基金單位投票，亦不得被計入該大會的法定人數。上市日期後，倘房地產投資信託基金守則、收購守則或上市規則適用條文規定，REIT管理人及其關連人士須就發行相關新基金單位放棄投票。倘有關建議由REIT管理人提出，而REIT管理人及有關的關連人士於基金單位持有權益，而彼等於終止或合併春泉產業信託的利益(按受託人唯一酌情決定)有別於所有其他單位持有人，則REIT管理人及其關連人士亦須就終止或合併春泉產業信託的任何建議放棄投票。

信託契約亦訂明，倘房地產投資信託基金守則有所規定，或證監會不時或應REIT管理人的書面要求就房地產投資信託基金守則的運作給予豁免及免除任何條件，受託人可在有

需要的情況下代表春泉產業信託興訟或展開法律程序，包括就受託人及受託人代表春泉產業信託與受託人任何關連人士訂立的任何交易或協議，而對受託人的任何關連人士採取有關行動及程序，條件是對受託人的關連人士採取任何法律行動，受託人須應REIT管理人的要求及指示而行動。儘管上文所述，REIT管理人知悉受託人的關連人士違反春泉產業信託(或受託人或REIT管理人代表春泉產業信託)與有關關連人士訂立的任何協議或交易時，須盡快通知受託人，而REIT管理人須採取其視為必須的行動，以保障基金單位持有人的權利及／或符合單位持有人的利益。

業務風險的管理

董事會將每季開會一次或在有需要時更頻密地召開會議，檢討春泉產業信託的資產及業務風險，並將在合適時考慮按春泉產業信託核數師的任何建議行事。REIT管理人的管理層亦將透過諮詢委員會每月(或按需要時更頻密地)開會一次，檢討春泉產業信託的業務運作，並討論持續披露事宜。

單位持有人會議

除於每個曆年舉行的任何其他單位持有人會議外，春泉產業信託將每年舉行一次單位持有人週年大會。受託人或REIT管理人可隨時召開單位持有人會議。如不少於兩名單位持有人(彼等合共持有不少於10.0%當時已發行並發行在外基金單位)以書面要求，則REIT管理人亦須召開會議。大會通告將於大會召開至少14日或10個完整營業日前(以較長者為準)送交單位持有人；如屬單位持有人週年大會或將於該會議上提呈審議特別決議案，則須於大會召開至少21日或20個完整營業日前(以較長者為準)送交單位持有人；該通告將列明會議時間及地點以及將予提呈的決議案的條款。

合共登記持有不少於10.0%當時已發行及發行在外基金單位的兩名或以上單位持有人親身出席或由委派代表出席會議，即構成處理一切事務所需的法定人數，惟就通過特別決議案而舉行的會議則除外。通過特別決議案所需的法定人數將為兩名或以上親身出席或由委派代表出席的單位持有人，彼等所持基金單位不得少於當時已發行並發行在外基金單位25.0%。續會的法定人數為親身出席或透過受委代表出席的單位持有人人數，不論其持有的基金單位數目。

申報及透明度

春泉產業信託將按照國際財務報告準則編製截至十二月三十一日止財政年度及截至六月三十日止半個財政年度的賬目。根據房地產投資信託基金守則，春泉產業信託的年報及賬目須於春泉產業信託各財政年度結算日後四個月內公佈及寄發予單位持有人，並提交證監會存檔；春泉產業信託的中期報告則須於該報告涵蓋期結束後兩個月內公佈及寄發予單位持有人，並提交證監會存檔。

REIT管理人須確保春泉產業信託的房地產(不論是由受託人直接持有或由特別目的投資工具間接持有)由根據信託契約委任的總估值師每年至少全面估值一次，而且REIT管理人可全權酌情要求總估值師於REIT管理人可能確定的其他日期進行額外的估值或檢查，惟在春泉產業信託成立後，春泉產業信託的房地產的下一次估值將不遲於或在有關財政年度結束時進行(首次估值將在全球發售完成的財政年度結束時進行)。REIT管理人亦應確保總估值師(i)對春泉產業信託將購買或出售的房地產或(ii)對為按照信託契約發行基金單位而將收取性質為房地產的非現金代價或(iii)於房地產投資信託基金守則指定的其他情況，發出估值報告。

REIT管理人須按房地產投資信託基金守則規定，以適時及具透明度的方式知會單位持有人有關春泉產業信託的任何重大資料，而證券及期貨條例第XIVA部所載條文經必要變通後，其效力猶如春泉產業信託為「上市法團」，並猶如REIT管理人的董事會為任何「上市法團」的董事會。

REIT管理人亦須在合理可行的情況下，盡快以公佈方式知會單位持有人有關春泉產業信託的任何資料及／或發展，包括：

- 單位持有人評估春泉產業信託狀況的所需資料；
- 避免基金單位出現虛假市場的所需資料；
- 或可合理預期會重大影響基金單位的市場活動及價格的任何資料；或
- 須經單位持有人批准的任何資料。

REIT管理人亦會就根據房地產投資信託基金守則(或按受託人或REIT管理人的合理意見)須獲單位持有人批准的交易向單位持有人發出通函，或按照信託契約就春泉產業信託的重大資料發出通函。

上市後進一步發行基金單位

為盡可能避免單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位的任何進一步發行，均須遵守房地產投資信託基金守則、信託契約及任何其他適用法律及法規所載的優先購買規定。房地產投資信託基金守則規定，基金單位的進一步發行須按比例優先向現有單位持有人發售，除非基金單位可以下列方式發行：(a)於任何財政年度可合共發行最多相當於上個財政年度結算日發行在外基金單位數目20%(或證監會可不時訂明的其他發行在外基金單位百分比)基金單位，而不受有關優先購買權的限制；及(b)在其他情況下發行而不受優先購買權的限制，惟須獲得單位持有人以普通決議案批准。

除根據全球發售發行基金單位以外，向春泉產業信託的關連人士發行基金單位(不包括(其中包括)本發售通函內「關連人士交易 — 向關連人士發行新基金單位的豁免」一節項下的發行，亦不包括根據證監會批授的若干豁免向REIT管理人發行基金單位，以支付REIT管理人費用)須經單位持有人透過普通決議案特別事先批准，而就有關普通決議案而言，關連人士不得投票或計入單位持有人會議的法定人數。凡發行基金單位導致REIT管理人或其關連人士產生利益衝突，則REIT管理人及其關連人士須就發行任何基金單位放棄投票。

春泉產業信託的基金單位及若干相關證券亦受若干其他發行限制，有關詳情載於本發售通函「包銷 — 包銷安排及費用 — 承諾」一節。

RCA Fund所持有的基金單位亦受制於若干限制，有關詳情載於本發售通函「包銷」一節。

董事、REIT管理人或主要單位持有人於基金單位的權益及買賣

為監察及監督進行基金單位的任何買賣，REIT管理人已採納相等於上市規則所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的一套有關董事及REIT管理人進行買賣規則的守則。根據此項守則，所有董事、REIT管理人、REIT管理人附屬公司或特別目的投資工具的高級行政人員、負責人員及其他僱員(「管理層人士」)或因在REIT管理人、REIT管理人相關附屬公司或相關特別目的投資工具擔任職務或受僱而可能管有與春泉產業信託有關的未公佈價格敏感資料，彼等買賣基金單位前須首先考慮假設證券及期貨條例第XIII及XIV部所載有關內幕交易及市場失當行為的規定適用於基金單位，猶如該等規定適用於春泉產業信託的證券。此外，董事或REIT管理人不得向任何人士披露其在提供服務過程中取得的任何機密資料，或利用該等資料以為自己或他人牟利。

管理層人士若知悉或私下掌握任何就擬進行且根據上市規則第十四章(如適用於春泉產業信託)屬須予公佈交易的收購或出售而作出的磋商或協定，或房地產投資信託基金守則項下的任何關連人士交易或任何內幕消息，均須在知悉或私下掌握有關情況後避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則及任何適用法律或法規對有關資料作適當披露為止。私下掌握有關磋商或協定或任何內幕消息的管理層人士，應提醒並不同樣私下掌握有關資料的管理層人士，指出或會有內幕消息尚未公佈，並切勿在相關期間買賣基金單位。

同樣地，如管理層人士擁有任何尚未公佈的內幕消息，則須在知悉或私下掌握該等資料後避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則及任何適用法律及法規對該等資料作適當披露為止。

除非出現例外情況(如標準守則規則第C14條所述的例外情況)，否則於緊接年度業績公佈日期或相關財政年度結束(如較短者為準)60日前至業績公佈日期期間，以及緊接季度業績(如有)及中期業績公佈日期或相關季度或中期期間結束(如較短者為準)30日前至有關業績公佈期間，概無管理層人士可買賣任何基金單位。倘管理層人士買賣基金單位，管理層人士必須遵守REIT管理人採納有關管理層人士進行基金單位買賣的規則的守則所載的程序。

REIT管理人亦已採納監察董事、REIT管理人的行政總裁及REIT管理人披露權益的程序。證券及期貨條例第XV部的條文須被視為適用於REIT管理人、董事及REIT管理人的行政總裁，以及每名單位持有人及透過彼等或借助彼等提出索償的所有人士。根據信託契約及鑑於證券及期貨條例第XV部被視為適用條文，單位持有人所持有的基金單位如達到或超過當時已發行基金單位的「須予公佈百分比水平」(就證券及期貨條例第XV部而言，定義見證券及期貨條例，且截至本發售通函日期止為5.0%)，單位持有人將擁有須予公佈的權益，並須通知香港聯交所及REIT管理人其於春泉產業信託的權益。REIT管理人將盡快將其接獲的任何通知的副本送交受託人。REIT管理人須就此等目的存置登記名冊，並須在登記名冊內在該名人士的名義下記錄該項通知而提供的詳情及記錄日期。受託人提出要求時，受託人及任何單位持有人可於營業時間內隨時查閱上述登記名冊。有關信託契約的進一步詳情，請參閱本發售通函「信託契約及相關事項」一節。

此外，受託人或REIT管理人如認為某單位持有人可能為重大持有人，各受託人(按REIT管理人的書面指示)及REIT管理人均有權要求單位持有人盡快向受託人及REIT管理人披露該單位持有人及有關其他人士(其持有的基金單位會在決定單位持有人是否為重大持有人時予以考慮)所持有的法定、實益及衡平法上的權益。在不影響上述權利下，受託人須有權要求任何單位持有人盡快向受託人披露該單位持有人在基金單位所持有的所有實際權益。

須由單位持有人以特別決議案決定的事項

根據信託契約，有關若干事項的決定須事先以特別決議案取得單位持有人特別批准。該等事項包括：(a)REIT管理人為春泉產業信託作出的投資政策或策略變動；(b)春泉產業信託持有某項投資起兩年內將其任何投資出售(該項投資性質上為房地產或持有房地產權益的特殊目的機構)；(c)REIT管理人之收費高於任何獲准上限或結構出現變動；(d)受託之收費高於任何獲准上限或結構出現變動；(e)信託契約的若干修改；(f)終止春泉產業信託；及(g)春泉產業信託的合併。單位持有人亦可藉特別決議案，(i)免任春泉產業信託的核數師並委任其他核數師或(ii) 免任受託人。如上文所述，通過特別決議案所需的法定人數，須為親身

或委派代表出席的兩名或以上單位持有人合共登記持有不少於當時已發行及發行在外基金單位的25.0%。

於單位持有人的任何會議上，提呈會上的決議案必須按投票方式表決，而投票結果須視為有關會議的決議。

信託契約屬複雜文件，下文僅為除相關資料以外的信託契約條文的概要。信託契約副本於截至上市日期止正常辦公時間在歐華律師事務所的辦事處(地址為香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈17樓)及於基金單位上市期間正常辦公時間在REIT管理人註冊辦事處可供查閱。

信託契約

春泉產業信託乃由REIT管理人與受託人所訂立的日期為二零一三年十一月十四日的信託契約(經不時修訂及重組)構成及規管的房地產投資信託基金。於上市後，春泉產業信託將受適用規則規管。

信託契約的條文對受託人、REIT管理人及每一名單位持有人(以及透過單位持有人提出申索的人士)具約束力，猶如該等單位持有人亦為信託契約的訂約方，且猶如信託契約載有每一名單位持有人就遵守及受制於信託契約條文所作出的契諾，以及每一名單位持有人就作出信託據約可能規定REIT管理人及／或受託人須作出的一切行動及事宜所作出的授權。

適用規則的條文規管若干信託契約已載列的條款以及若干信託契約已涵蓋的REIT管理人、受託人及單位持有人權利、責任及義務。

房地產投資信託基金的架構

春泉產業信託乃根據香港法例以基金單位形式成立的信託，主要(直接或間接透過特殊目的機構)投資房地產。REIT管理人管理春泉產業信託時必須以房地產為主要投資項目。有關REIT管理人的投資目標及政策的進一步詳情，請參閱本發售通函「策略」一節。春泉產業信託的資產及由該等資產產生的收入將分別由受託人以信託形式初步及其後為REIT管理人持有，於基金單位發行後，單位持有人將根據每名單位持有人所持之基金單位數目而享有同等權益，惟須遵守信託契約的條款及條件。

基金單位及單位持有人

單位持有人的權利及權益列於信託契約中。根據信託契約，受託人於保障單位持有人的權利及權益時，必須盡最大努力保持審慎及警惕。

每個基金單位代表於春泉產業信託中一份不可分割的權益。單位持有人對春泉產業信託的相關資產並無衡平法上或所有權權益，無權獲得轉讓春泉產業信託的任何資產(或其中任何部分)或其任何遺產或權益。

除非信託契約另有明文規定，否則單位持有人不得干擾或尋求干擾REIT管理人或受託人運用其權利、權力、授權或酌情權、就春泉產業信託的資產或其中任何部分行使任何權

利、提交知會備忘或其他影響春泉產業信託的資產或其中任何部分的通知、或者要求獲得轉讓春泉產業信託的任何資產。

發行基金單位及／或可轉換工具及發行價

基金單位將以港元上市及報價。以下為信託契約中有關發行基金單位的條文概要。

根據信託契約及受限於房地產投資信託基金守則以及任何其他適用法律及法規，REIT管理人擁有獨家權利代表春泉產業信託設立及發行基金單位及／或可轉換工具。於重組時，基金單位將根據重組協議向RCA Fund發行，以換取全部已發行RCA01股份。就全球發售而言，於上市日期發行之基金單位須按本發售通函所披露之基準釐定發行價。

於上市日期後，可毋須經基金單位持有人事先批准，按比例基準以供股方式發售新基金單位及／或可轉換工具，惟倘任何該等發行連同可轉換工具(假設全數換股)令已發行基金單位的總數增加超過50.0%則除外，在此情況下，該等發行須經基金單位持有人於REIT管理人根據信託契約之條文召開之大會上以普通決議案事先批准後，方可進行。

受限於信託契約內有關向關連人士發行新基金單位之若干限制及房地產投資信託基金守則，上市日期後，在下列情況下，可在毋須基金單位持有人批准下，於任何財政年度內，直接或根據任何可轉換工具發行或(有條件或無條件)同意發行基金單位(向所有現有基金單位持有人進行按比例之供股除外)：

(a) 根據本段，於該財政年度發行或(有條件或無條件)同意發行之新基金單位總數，在不計及下列者：

(i) 於該財政年度根據及遵循本段已發行之任何可轉換工具(不論在該財政年度或任何之前一個財政年度內)所發行或可予發行之任何新基金單位，惟該等新基金單位不得超過在相關日期適用於相關可轉換工具並擬據下文(b)段發行之新基金單位總數內；

(ii) 因合併或拆細或重新分配基金單位而進行之調整後，根據任何可轉換工具或按下文(a)(iii)分段所述任何協議已發行或可發行新基金單位之數目；

(iii) 於該財政年度內根據發行基金單位之任何協議而發行之任何新基金單位，惟該等新基金單位須在過往於相關日期計入適用於該協議並根據(a)分段進行之計算內(無論於該財政年度或任何之前一個財政年度內)；

(iv) 於該財政年度按信託契約於該財政年度內按比例提呈的任何已發行或可予發行(不論是否直接，或根據任何可轉換工具)的新基金單位；

(v) 在依照本文有關規定及根據適用法例及規例(包括房地產投資信託基金守則)取得基金單位持有人特定事先批准而發行或(有條件或無條件)同意發行之任何新基金單位(向所有現有基金單位持有人進行按比例之供股除外)；及／或

(vi) 於該財政年度內根據信託契約作出的分派的任何再投資而發行或同意發行之任何新基金單位；

並加上：

(b) (i) 根據任何已發行或(有條件或無條件)同意發行之可轉換工具按最初發行價可予發行之新基金單位之最高數目(其相關日期於該財政年度內向所有現有基金單位持有人進行按比例之供股除外)；及

(ii) 於相關日期根據任何該等可轉換工具而可予發行之任何其他新基金單位之最高數目，該數目可由REIT管理人經考慮該等可轉換工具之相關條款及條件，按REIT管理人認為適當的假設，真誠和盡力後估計或釐定並書面向受託人及證監會確認(包括按任何調整機制而可予發行之任何額外新基金單位，惟因合併或拆細或重新分配基金單位所引起者則除外)；

並未令基金單位數目較之前一個財政年度結算時已發行之基金單位數目(或如在第一個財政年度內發行或訂立(無論有條件或無條件)協議以發行基金單位或可轉換工具，則為不超過上市日期已發行之基金單位數目)增加超過20.0%(或證監會不時規定之該等其他已發行基金單位百分比)(「**百分比上限**」)，惟倘於該財政年度出現任何合併或拆細或重新分配基金單位，將按比例對基金單位數目之界限作出調整以反映有關合併或拆細或重新分配基金單位之影響。

如發行或訂立(無論有條件或無條件)協議以發行新基金單位之數目超過百分比上限，將須經基金單位持有人於REIT管理人根據信託契約條文召開的大會上，以普通決議案形式給予特定事先批准。

除非向關連人士發行、授出或提呈基金單位或可轉換工具於以下情況進行(為免生疑問，無須獲基金單位持有人批准)，否則，須獲基金單位持有人於REIT管理人根據信託契約條文召開的大會上，以普通決議案給予特定事先批准：

(i) 關連人士以基金單位持有人身份按比例收取基金單位及／或可轉換工具權利(惟該發行將不會把春泉產業信託市值增加逾50.0%)；

(ii) 根據證監會授予的豁免，根據信託契約向關連人士發行基金單位，以便支付基本費用及浮動費用，其中一項條件為在各個財政年度，可向REIT管理人發行的基金

單位最高數目，作為該財政年度全部或部分基本費用及浮動費用的款項，應限於緊接財政年度最後一日已發行基金單位總數的3.0%，另加用作春泉產業信託收購任何房地產融資，於相關財政年度已發行的基金單位數目(如有)。詳情請參閱本發售通函「修訂、豁免及發牌之條件」一節；

(iii) 於關連人士簽立協議透過配售基金單位及／或同類別可轉換工具予並非其聯繫人(有聯繫人除外)以減少其持有的基金單位及／或同類別可轉換工具後14日內，將基金單位及／或可轉換工具發行予關連人士，惟(A)新基金單位及／或可轉換工具必須按不少於配售價(或因配售開支而予以調整)之價格發行；及(B)發行予關連人士之基金單位及／或該類別可轉換工具數目不得超逾其所配售之基金單位及／或該類別可轉換工具數目；

(iv) 假如(i)根據及按照信託契約發行或提呈基金單位或其他證券；(b)該發行或提呈符合上市規則適用於上市公司提呈股份或其他證券時由關連人士擔任包銷商或分包銷商的任何適用條文，同時亦作出必需的變更，猶如該等條文適用於房地產投資信託基金，則關連人士擔任由或代表信託或任何特定目的投資工具發行或提呈基金單位或其他證券的包銷商或分包銷商；

(v) 關連人士就信託按比例發行基金單位及／或可換股工具或公開發售而作出的超額申請及承購按比例之權利；或

(vi) 根據分派再投資向關連人士發行基金單位。

儘管如上文所述，惟REIT管理人不得：(a)發行基金單位及／或；(b)按發行價發行基金單位，致使有關發行違反信託契約中其他有關發行基金單位的條文，包括但不限於有關遵守可能適用於釐定發行價的上市規則條文。

REIT管理人可全權酌情選擇在REIT管理人經考慮相關法律限制或規定後認為有關除外安排屬必要或權宜的情況下，不向地址位於香港境外的單位持有人提呈發售供股項下的基金單位。在此情況下，REIT管理人(作為每一名該等有關單位持有人的代名人及獲授權代理)將按其可能釐定的方式及價格提呈出售該等單位持有人的基金單位供股權或配額。受託人可就有關出售酌情施加其他必要的條款及條件。任何有關出售(倘成功)的所得款項將支付予有關單位持有人。

購回及贖回基金單位

單位持有人無權要求購回或贖回其基金單位。REIT管理人不得購回或促使贖回基金單位，除非在根據證監會不時發出之有關守則及指引(包括但不限於公司股份購回守則及日期為二零零八年一月三十一日的致證監會認可房地產基金管理公司的通函 — 證監會認可的房地產基金於公開市場之基金單位購回)下獲准購回或贖回任何基金單位。REIT管理人購回或贖回任何基金單位必須根據該等守則及指引進行。

公眾持股量規定

REIT管理人須盡其所能確保任何時間均有最少25%(或任何證監會不時規定或允許的其他百分比)(「**公眾持股量百分比**」)的發行在外基金單位由公眾人士持有。倘REIT管理人知悉由公眾人士持有的發行在外基金單位百分比低於公眾持股量百分比，則REIT管理人須盡其所能將由公眾人士持有的基金單位百分比恢復至最少達發行在外基金單位的公眾持股量百分比。REIT管理人須採納適當的內部程序以監察公眾持股量，並須於有關百分比低於公眾持股量百分比時隨即知會受託人及證監會及就此刊發公佈。

單位持有人的權利及責任

單位持有人的主要權利包括：

(a) 收取所持基金單位應佔收入及其他分派；

(b) 收取春泉產業信託的經審核賬目、年度報告及半年度報告；及

(c) 透過按照彼等於春泉產業信託的比例權益，收取應佔來自將春泉產業信託資產變現的所有現金所得款項淨額，從而參與春泉產業信託終止。

單位持有人均無權要求向其轉讓構成春泉產業信託存置財產一部分的任何認可投資。

再者，倘向受託人或REIT管理人作出任何指示(不論是否於單位持有人大會上)將使受託人或REIT管理人須作出或不作出任何行動以致發生下列情況，則單位持有人不可向受託人或REIT管理人作出有關指示：

(a) 春泉產業信託不再符合適用規則；或

(b) 行使信託契約明文賦予受託人或REIT管理人的任何酌情權決定或釐定任何事宜，而根據信託契約，有關事宜須經受託人或REIT管理人或兩者同時同意；惟本段不限制基金單位持有人要求春泉產業信託根據信託契約恰當地經營或受託人或管理人遵守信託契約項下各自的責任的權利。

單位持有人在全數支付收購其基金單位的代價後，毋須對REIT管理人或受託人負責，向春泉產業信託支付任何其他款項，且該單位持有人不會被施加任何有關該基金單位的其

他責任。該等條文旨在確保倘單位持有人所持基金單位的發行價已獲繳足，則有關單位持有人一概毋須僅因身為單位持有人而須於春泉產業信託資不抵債時，以個人身份負責補償受託人或春泉產業信託的任何債權人。

根據房地產投資信託基金守則的限制及規定，REIT管理人須確保以下各項投資限制得到遵守：

(a) 除按信託契約規定外，春泉產業信託不得作出任何會導致違反房地產投資信託基金守則、任何適用法律及法規、信託契約及上市規則的適用投資限制(如有)的投資；

(b) 春泉產業信託僅可投資於認可投資及房地產信託基金守則所不時允許的其他投資；

(c) 春泉產業信託不得投資任何空置土地或從事或參與任何物業發展活動(為免生疑問，不包括翻新、調整及裝修)；

(d) 未經受託人事先書面同意，春泉產業信託不得借出、承擔、擔保、背書或以其他方式直接或或然承擔或涉及任何人士的任何責任或債項，而任何部分存置財產亦不得用於抵押任何人士的債項或任何責任、負債或債項；

(e) 春泉產業信託不得收購涉及承擔任何無限責任的任何投資；及

(f) 春泉產業信託須至少持有每項投資(屬房地產性質或持有房地產權益的特別目的投資工具的股份)兩年，除非REIT管理人明確向單位持有人告知在該期間屆滿前出售的理由，且REIT管理人根據信託契約召開的會議以特別決議案批准有關出售。

REIT管理人須確保各特別目的投資工具(包括但不限於RCA01)遵守前段所載的規定。

投資估值

REIT管理人須確保，總估值師根據該等總估值師認為適合的市場慣例真誠地按照信託契約履行一切估值，並須遵守信託契約的條款及房地產投資信託基金守則的條文。估值方法須依循香港測量師學會不時刊發的「物業估值準則」或國際估值準則委員會不時頒佈的國際估值準則、房地產投資信託基金守則或任何資產估值適用的慣例守則。一經採納估值準則後，該等估值準則須一致地應用於春泉產業信託所有物業的估值。

REIT管理人須根據總估值師對房地產的估值(定義見信託契約)、現金價值(定義見信

託契約)、組成春泉產業信託資產及其他存置財產減負債的現金等價物項目(定義見信託契約)的價值，釐定存置財產的資產淨值。

受託人須盡量合理謹慎地確保，當總估值師出具有關期間春泉產業信託的年度估值報告時，產業信託管理人根據信託契約計算存置財產資產淨值及每個基金單位的存置財產資產淨值(即存置財產資產淨值除以當時已發行基金單位數目)，並確保存置財產資產淨值及每個基金單位的存置財產資產淨值載入春泉產業信託的年報內。

信託契約的更改

信託契約及REIT管理人有權根據補充契約並經證監會事先批准下按彼等認為屬權宜之方式及程度修改、更改或增補信託契約的條文，惟：

(a) 除非受託人以書面證明其認為有關修改、更改或增補：

(i) 不會對單位持有人的權利構成嚴重損害，不會導致受託人或REIT管理人向單位持有人承擔的任何責任獲廣泛地解除，及不會使就存置財產應付的成本或費用增加；或

(ii) 就遵守適用財政、法定或官方規定(不論是否具有法律效力，包括但不限於任何適用規則的規定)而言屬必要；或

(iii) 就糾正明顯錯誤而言屬必要，

否則不得在未經根據信託契約的條文正式召開及舉行的單位持有人大會上以特別決議案通過的情況下作出有關修訂、變動、修改、更改或增補；及

(b) 有關修訂、變動、修改、更改或增補不得規定任何單位持有人須就其基金單位支付任何其他款項或就此承擔任何責任。

單位持有人大會

除於任何其他會議外，基金單位持有人週年大會應每曆年按REIT管理人指定的時間及地點舉行，而書面通知將於大會舉行不少於21日或20個完整營業日前(以較長者為準)送交所有基金單位持有人。

受託人或REIT管理人可隨時在任何地點召開單位持有人大會。REIT管理人亦須按合共持有不少於10%已發行基金單位的不少於兩名登記單位持有人的書面要求召開大會。在信

託契約的條文規限下，召開單位持有人大會的人士可於其認為適當的時間在香港任何地點召開大會，並在會上提呈決議案以供審議。

REIT管理人或REIT管理人提名的人士將擔任大會主席。

除非信託契約另有規定，否則就普通決議案舉行每次大會須按信託契約所述方式向單位持有人發出最少14日或10個完整營業日(以較長者為準)的通告(不包括通告送達或被視為送達之日及通告發出當日)，而就股東週年大會或特別決議案舉行每次大會則須按信託契約所述方式向單位持有人發出最少21日或20個完整營業日(以較長者為準)的通告(不包括通告送達或被視為送達之日及通告發出之日)。通告須列明會議的地點、日期及時間及將提呈的任何決議案的條款。通知須以郵遞方式寄予受託人，惟倘大會由受託人召開，則須以郵遞方式向REIT管理人寄發。意外遺漏向任何單位持有人發出通告或任何單位持有人未能收到通告不會使任何大會的程序失效。

法定人數須為不少於兩名親身或以委任代表出席的登記單位持有人(a)就普通決議案而言合共持有不少於10%當時已發行在外基金單位；或(b)就特別決議案而言合共持有不少於25%當時已發行在外基金單位。除非於開始處理有關事務時與會者達法定人數規定，否則不得於任何大會上處理任何事務。為免生疑問，可以分拆委任代表的方式行事。

倘於某一大會上處理任何單位持有人於當中擁有有別於其他單位持有人權益的重大權益(由：(a)REIT管理人(如有關單位持有人並非REIT管理人的關連人士)；或由(b)受託人(如有關單位持有人為REIT管理人的關連人士)全權酌情釐定)的事務(惟包括發行新基金單位令某一單位持有人持有的基金單位數量可能增加超過其原有所佔的比例)，則該等單位持有人將被禁止於該大會上就其基金單位投票，亦不得被計入該大會的法定人數。

於任何大會上提呈的決議案均須以按基金單位數目投票的方式表決，而投票的結果須被視為該大會的決議案。於進行投票時，每一名親身或由受委代表出席的單位持有人就其作為單位持有人的每個基金單位享有一票，惟該基金單位須為已繳足。倘任何單位持有人根據房地產投資信託基金守則須就任何個別決議案放棄投票，或REIT管理人的任何關連人士作為受委代表僅可投票贊成或反對任何個別決議案，則由或代表單位持有人所作出與該等規定或限制相牴觸的投票將不被計算。享有超過一票的人士毋須盡投其票或以同一方式投票。受委代表委任表格的格式須符合一般範例格式或受託人可能批准的任何其他格式。代表委任表格須經委任人或其以書面正式授權之代理人書面簽署，或倘委任人為一法團，則以法團印鑑或正式授權之職員或代理人簽署。

倘單位持有人為法團，則可透過其董事(或其他監管組織)以決議案授權其認為合適的

任何人士作為其代表出席任何單位持有人大會。據此獲授權的人士有權於大會上代表法團行使其可行使的權力，猶如該法團為個人單位持有人。

香港中央結算(代理人)有限公司(或其任何繼任人)可委任超過一名受委代表或公司代表出席單位持有人大會及於大會上投票，猶如該等代表為個人單位持有人，且該等代表毋須就該等委任出示任何權屬權文件或經公證人認證的授權書。單位持有人如為認可結算所(定義見證券及期貨條例)或其代名人，則可授權其認為適合的人士於任何單位持有人大會或任何類別單位持有人大會上擔任其代表或受委代表，惟倘授權予超過一名人士，則須於有關的授權書或代表委任表格中列明每名該等人士所獲授權的基金單位數目及類別。據此獲授權的人士有權於大會上代表該認可結算所行使其可行使的權力，猶如該認可結算所或其代名人為個人單位持有人。

根據信託契約，有關若干事宜的決定須事先獲單位持有人透過特別決議案特別批准。該等事宜包括：(a)REIT管理人為春泉產業信託作出的投資政策或策略變動；(b)將春泉產業信託持有任何投資起兩年內將該等投資出售(該等投資性質上為房地產或持有房地產權益的特殊目的投資工具)；(c)REIT管理人之收費高於任何獲准上限或結構出現變動；(d)受託之收費高於任何獲准上限或結構出現變動；(e)信託契約的若干修改；(f)終止春泉產業信託；及(g)春泉產業信託的合併。單位持有人亦可藉特別決議案，(i)免任春泉產業信託的核數師並委任其他核數師或(ii)免任受託人

單位持有人以決議案所作任何決定(信託契約另有規定除外)須透過普通決議案作出，除非適用規則規定須透過特別決議案作出，則作別論。須透過普通決議案進行的事宜包括但不限於：(a)於上市日期後發行後發行任何基金單位，而根據信託契約及／或適用規則，有關發行須經單位持有人批准(詳情請參閱「信託契約 — 發行基金單位」一節)；(b)免任REIT管理人；或(c)任何關連人士與春泉產業信託或任何特殊目的機構進行的任何關連人士交易。

受託人的權力、職責及義務

受託人的權力、職責及義務載於信託契約。該等權力及職責包括但不限於：

(1) 實行REIT管理人的投資指示，惟倘有關指示與本發售通函、信託契約或春泉產業信託其他組成文件、房地產投資信託基金守則或一般法律有所衝突，則另當別論；

(2) 確保存置財產根據信託契約條文為基金單位持有人利益適當地予以區分及持有；

(3) 監督REIT管理人之活動是否符合信託契約、春泉產業信託其他相關組成文件及適用於春泉產業信託的監管規定；及

(4) 確保REIT管理人進行之所有投資活動與春泉產業信託之投資目標及政策以及春泉產業信託之組成文件相符，且符合基金單位持有人之利益。

受託人於履行其職能及職責、以及保障單位持有人的權利及權益時，必須盡最大努力保持審慎及警惕。於運用權力時，受託人可(按REIT管理人的書面指示)根據信託契約的條文收購或出售任何房地產或個人財產、為春泉產業信託借入款項及發出擔保以及任何資產設置產權負擔。然而，受託人必須盡一切合理審慎努力確保春泉產業信託(包括(如相關)特殊目的機構)具備春泉產業信託(包括(如相關)特殊目的機構)所擁有的任何房地產的妥善可銷售法定及實益所有權，並遵守房地產投資信託基金守則的所有相關規定。受託人不得收購涉及承擔無限責任的投資項目。

受託人擁有權力但無任何義務(以遵守房地產投資信託基金守則為目的除外)就存置財產或其中任何部分，或就於春泉產業信託或任何法團或單位持有人的法律行動中的任何享有權或權益(而受託人認為此將會或可能為其招致開支或責任)採取任何法律行動、訴訟、法律程序或申索、接受有關法律程序文件、應訊、作出控訴或辯解，除非REIT管理人以書面作出有關要求。在REIT管理人合理要求下，受託人將以春泉產業信託受託人的受託人身份採取所需法律行動或展開所需法律程序，包括但不限於就受託人以春泉產業信託受託人的身份與受託人的任何關連人士訂立的交易或協議向該等人士採取法律行動，惟倘REIT管理人全權酌情認為有關法律行動並不符合單位持有人的最佳利益，則受託人可於諮詢REIT管理人後酌情拒絕採取法律行動或展開法律程序。

倘REIT管理人認為春泉產業信託收購及擁有任何特殊目的機構的已發行股本實屬必要或權宜，則春泉產業信託可根據房地產投資信託基金守則作出此舉，在此情況下，REIT管理人須指示受託人，而受託人須據此以春泉產業信託受託人的身份設立、認購或以轉讓方式收購，或以其他方式投資於特殊目的機構，惟：(i)該特殊目的機構須由春泉產業信託全資擁有；或(ii)春泉產業信託須享有該特殊目的機構的大部分所有權及控制權，且該特殊目的機構具備充足及適當保障，以應付其非全資擁有架構所產生的風險；且有關投資項目不得與信託契約、房地產投資信託基金守則及其他適用法例相牴觸。

春泉產業信託須持有各項投資(性質須為房地產或持有房地產權益的特殊目的機構的股份)為期最少兩年，除非REIT管理人已清楚告知單位持有人於有關期間屆滿前出售的理據，而單位持有人亦透過特別決議案批准出售有關投資。

在信託契約條文的規限下，受託人可委任及委聘任何人士或實體行使其權力或履行其義務，而REIT管理人可委任及委聘任何地產代理、經理或服務供應商管理、開發、租賃、購買或出售任何房地產及房地產相關資產。

儘管受託人可為春泉產業信託借入款項，惟受託人必須盡一切合理審慎努力確保遵守信託契約所載的投資及貸款條文以及證監會批准春泉產業信託時所施加的條件。REIT管理人不得指示受託人借入款項，以致於借入款項後，貸款合共將超過於借入款項前，春泉產業信託最近期刊發經審核賬目所載存置財產資產總值的45%(或房地產投資信託基金守則允許或證監會可能個別允許的其他較高或較低百分比)。

除非符合信託契約，春泉產業信託不得為或就任何人士的義務或債務借出、承擔、擔保、背書或以其他方式直接或或然地承擔責任，亦不得使用其任何資產作為任何義務、負債或債務的抵押品。

受託人個人不會就受託人之職務向單位持有人承擔責任，惟就其自身的欺詐、疏忽或蓄意違約、違反職責或違反信託契約或受託人所訂立的其他組織章程文件，或違反適用規則除外。倘受託人行事並無涉及欺詐、疏忽或蓄意違約、違反職責或違反信託契約或受託人所訂立的其他組織章程文件、違反信託或違反適用規則，則受託人所產生的任何負債及作出的任何彌償將限於春泉產業信託中受託人享有追索權的資產。倘受託人行事並無涉及欺詐、疏忽或蓄意違約、違反信託契約、違反信託、違反受託人所訂立的其他組織章程文件或違反適用規則，則信託契約載有若干以受託人為受益人的彌償保證，據此，受託人將可就所產生的責任從春泉產業信託的資產中獲得彌償。

受託人的退任及罷免

在下列情況下，受託人可退任或被罷免：

(a) 除非於委任新的受託人時，其委任已獲證監會事先批准，否則受託人不得自願退任。受託人的退任於新的受託人履行春泉產業信託受託人職務時同時生效。

(b) 在下列情況下，REIT管理人可向受託人發出書面通知罷免受託人：

(i) 受託人清盤(按REIT管理人事先書面批准的條款進行重組或合併而自願清盤除外)或其任何資產獲指派接管人或就受託人指派司法管理人(或任何相類程序出現或獲指派任何相類人員)；

(ii) 受託人停止經營業務；或

(iii) 單位持有人透過於按照信託契約所載條文舉行並已向受託人及REIT管理人發出最少21個曆日的通知的單位持有人大會上正式通過特別決議案作出有關決定。

受託人費用

受託人的薪酬包括：

(i) 受託人與REIT管理人協定的一次性受理費180,000港元；及

(ii) 各財政年度按下文所載的限額而釐定(最低金額為每月人民幣56,000元)的持續費用。

存置財產的價值	每年費率
(a) 倘存置財產的價值少於人民幣40億元	每年存置財產價值的0.0250%(可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)
(b) 倘存置財產的價值相等於或高於人民幣40億元但低於人民幣80億元	每年存置財產價值的0.0200%(可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)
(c) 倘存置財產的價值相等於或高於人民幣80億元但低於人民幣120億元	每年存置財產價值的0.0175%(可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)
(d) 倘存置財產的價值相等於或高於人民幣120億元但低於人民幣160億元	每年存置財產價值的0.0160%(可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)
(e) 倘存置財產的價值相等於或高於人民幣160億元	每年存置財產價值的0.0150%(可不時增加至最高百分比每年存置財產價值的0.06%)

倘適用於(a)、(b)、(c)、(d)或(e)任何一項的百分比比率有任何增加，則其他百分比比率

亦可能會增加。倘存置財產的價值超過(a)、(b)、(c)或(d)所述的其中一項限額，則下一水平的費率將適用於存置財產的全部價值，並不只適用於超出該限額的金額。

受託人須就其不時建議(須獲REIT管理人同意)收取的薪酬費率增加至(及包括)持續費用上限向REIT管理人及單位持有人發出最少一個月的事先書面通知。費率上限的任何增加或受託人薪酬架構的任何變動均須透過特別決議案批准。

受託人的薪酬將於每半年或每季期末時(每六個曆月或各曆季結束後30日內)從存置財產撥付，並將經參考由REIT管理人所編製春泉產業信託於有關六個月或有關季度的未經審核管理賬目後計算。受託人的薪酬將從存置財產以現金撥付。就間斷期應付受託人的薪酬須根據時間基準按比例釐定。

按照上文所述計算的持續費用可作以下調整：

調整 = (RPF% x DP) – SQF

其中：

RPF = 按照上表釐定的有關百分比數字；

DP = 春泉產業信託於有關財政年度的經審核賬目公佈的存置財產的價值；及

SQF = 受託人就有關財政年度收取的半年或季度持續費用的總和。

倘上述調整為正數，則春泉產業信託須於公佈春泉產業信託經審核賬目後30日內向受託人支付差額。倘調整為負數，則受託人須於公佈春泉產業信託於有關財政年度的經審核賬目後30日內向春泉產業信託支付差額。

倘受託人認為權宜或必要，或應REIT管理人要求而履行屬於特殊性質的職責或受託人於春泉產業信託一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外其他職責(包括春泉產業信託於上市後收購或出售認可投資項目)，則受託人有權根據時間成本基準按與REIT管理人協定的費率從存置財產中收取及獲支付額外費用。

春泉產業信託的終止

根據信託契約，春泉產業信託並無固定期限，惟可終止如下：

春泉產業信託按法院命令清盤或藉法律的施行終止

春泉產業信託可按法院命令清盤或藉法律的施行終止。倘因任何理由，春泉產業信託於為期超過60個曆日或受託人認為適當的較長期間並無管理人，則春泉產業信託亦可終止。否則春泉產業信託將一直營運，直至按信託契約所訂明於春泉產業信託開始日期起計滿80年之該日期減一日為止屆滿，或直至春泉產業信託根據下文所述或下文「春泉產業信託的合併」分節所載之方式被終止或合併為止。

透過特別決議案經具體事先批准終止

除上文所述者外，春泉產業信託須於REIT管理人根據信託契約所載條文召開的大會上透過特別決議案經具體事先批准終止。倘春泉產業信託終止的建議由REIT管理人提出，而REIT管理人及其關連人士持有基金單位的權益，且彼等於春泉產業信託的終止中的利益(按受託人全權決定)有別於所有其他單位持有人，則彼等須放棄投票。倘不存在欺詐、不真誠、蓄意違約或疏忽，則受託人毋須對REIT管理人建議並透過特別決議案批准的有關終止產生的任何後果承擔責任。

REIT管理人須按照信託契約的條文於合理切實可行的情況下盡快向單位持有人公佈春泉產業信託的終止。REIT管理人亦須於公佈後21日內向單位持有人送達一份通函以召開單位持有人特別大會，當中須載有：(a)春泉產業信託終止的理據；(b)終止的生效日期；(c)處置存置財產的方式；(d)分派終止的所得款項及完成清算春泉產業信託資產的程序及時間安排；(e)由認可估值師編製的春泉產業信託估值報告，有關報告的日期不得早於通函日期前三個月；(f)單位持有人的其他選擇；(g)終止的估計成本及預期須承擔該等成本的人士；及(h)REIT管理人決定應知會單位持有人的其他重要資料。

於單位持有人批准終止春泉產業信託後，不得再增設、發行、註銷或出售任何基金單位。在作出上述公佈後，如未經受託人同意，概不會辦理基金單位的轉讓登記手續及不會對單位持有人登記名冊作出任何更改。春泉產業信託一經終止，則不得再作進一步投資，而受託人、REIT管理人及物業估值師將繼續履行其責任，直至完成資產清盤及終止春泉產業信託為止。

一般而言，於批准終止春泉產業信託後，受託人須監督REIT管理人變現投資(REIT管理人須於切實可行的情況下盡快進行)，並確保REIT管理人從存置財產中償還由或為春泉產業

信託借入的任何未償還借貸(連同任何未支付的相關利息)，以及確保春泉產業信託的所有其他義務及責任已妥為解除。信託契約已訂明出售存置財產的方法，惟該等方法亦須受房地產投資信託基金守則的相關條文規限。

所有投資必須透過公開拍賣或任何公開招標方式出售。出售必須按公平原則進行並符合單位持有人的最佳利益。出售價格必須為公開拍賣或公開招標所取得的最高價格。在上文所述情況的規限下，該等出售及還款須在春泉產業信託終止後，在REIT管理人全權酌情認為適當的該段期間內以有關方式進行及完成，惟倘房地產投資信託基金守則另行批准除外，該段期間不可超過24個月，而倘超過12個月，則必須為符合單位持有人的利益，並以公佈方式知會單位持有人。

在信託契約條文的規限下，出售或變現該等投資所得的任何現金所得款項淨額，須(在受託人認為方便的一個或多個時間)按單位持有人於終止春泉產業信託的日期分別持有或被視為持有的基金單位數目的比例向單位持有人作出分派，惟倘春泉產業信託當日起計，春泉產業信託進行清盤超過六個月，則須於終止春泉產業信託的日期後各六個月期間結束時(當有出售或變現投資所得的任何所得款項淨額)就出售或變現投資所得的任何所得款項淨額作出中期分派。完成清算春泉產業信託的資產後，須編製以下各項：

(a) REIT管理人對春泉產業信託的表現的審閱及意見，以及有關如何處置該等投資及交易價格的解釋及出售的主要條款；

(b) 受託人報告，述明REIT管理人已按照房地產投資信託基金守則及信託契約條文管理及清算春泉產業信託的資產；

(c) 春泉產業信託的財務報表，須於清算春泉產業信託的資產後三個月內由REIT管理人分派予單位持有人，並提交證監會存檔；及

(d) 核數師報告。

於處置春泉產業信託的資產，以及分派出售或變現春泉產業信託資產的所得款項淨額(如有)後，春泉產業信託將予終止。

春泉產業信託的合併

春泉產業信託的合併須根據信託契約所載條文舉行的單位持有人大會上正式通過特別決議案具體事先批准。倘春泉產業信託合併的建議由REIT管理人提出，而REIT管理人及其關連人士持有基金單位的權益，且彼等於春泉產業信託的合併中的利益(按受託人全權決定)

有別於所有其他單位持有人，則彼等須放棄投票。倘受託人將於合併後退任，則藉以進行存置財產及春泉產業信託負債合併的契據必須載有令受託人信納的彌償保證。如合併的建議由REIT管理人提出並透過特別決議案批准，則受託人毋須再對春泉產業信託於合併時仍有效的義務及責任負責，惟以隨後自合併實體解除及不在合併實體下的義務及責任為限，而受託人亦毋須就春泉產業信託的合併產生的後果承擔任何其他責任(因受託人的欺詐、蓄意違約、不真誠或疏忽而引致的責任或違反春泉產業信託的任何組成文件(包括信託契約)、違反房地產投資信託基金守則或其他適用法例及規例除外)。

春泉產業信託的任何合併，僅可於經繼任實體承擔履行及清償春泉產業信託於合併時留存的所有義務及責任的責任後方可生效。倘春泉產業信託涉及任何形式之合併、收購、併購或重組，則須遵守收購守則，而受託人及REIT管理人須在可行的情況下盡快就有關活動應如何能在對所有基金單位持有人公平及公正的情況下進行諮詢證監會。

REIT管理人須按照信託契約的條文於合理切實可行的情況下盡快向單位持有人公佈春泉產業信託合併的意向。REIT管理人亦須於公佈後21日內向單位持有人送達一份通函以召開單位持有人特別大會，當中須載有：(a)春泉產業信託合併的理據；(b)合併的生效日期；(c)處置存置財產的方式；(d)因合併而發行或交換新基金單位的程序及時間安排；(e)由認可估值師編製的春泉產業信託估值報告，有關報告的日期不得早於通函日期前三個月；(f)單位持有人的其他選擇；(g)合併的估計成本及預期須承擔該等成本的人士；及(h)REIT管理人決定應知會單位持有人的其他重要資料。

根據信託契約條文進行的任何合併，僅可於經繼任實體承擔春泉產業信託履行及清償春泉產業信託於合併時留存的責任以及所有債務及負債後方可生效。春泉產業信託完成合併後，須編製以下各項：

(i) REIT管理人對春泉產業信託的表現的審閱及意見，以及有關在合併計劃內如何將該等投資入賬的解釋；

(ii) 受託人報告，述明REIT管理人已按照房地產投資信託基金守則及信託契約條文管理及合併春泉產業信託；

(iii) 春泉產業信託的財務報表，須於完成合併後三個月內由REIT管理人分派予單位持有人，並提交證監會存檔；及

(iv) 核數師報告。

於單位持有人批准春泉產業信託合併後：(a)不得再增設、發行、註銷或出售基金單位；及(b)不會再進行轉讓基金單位的登記，未經受託人批准亦不得再對單位持有人名冊作出任何其他更改。

證券及期貨條例第XV部視作適用

證券及期貨條例第XV部的條文(第328條及351條除外)及證監會不時頒佈證券及期貨條例第XV部所有有關指引及詮釋附註經必要的變通後將具效力(其規定香港上市法團的股東在其持有股權益達致或超過若干百分比(於本發售通函日期為5%)後知會香港聯交所及該上市法團)(在加以必要的變通後)並已載入信託契約，並對董事、REIT管理人的最高行政人員、REIT管理人及各單位持有人以及透過單位持有人提出申索的人士均具約束力，猶如：

(a) 就證券及期貨條例第XV部而言，春泉產業信託為一間「上市法團」；

(b) 該上市法團的「相關股本」指：(i)不時已發行在外的基金單位；及(ii)REIT管理人不時同意(不論有條件或無條件)發行的基金單位；

(c) 一個基金單位即該上市法團相關股本所包含的一股股份，而一名單位持有人為該上市法團相關股本內一股股份的持有人；

(d) 擁有基金單位權益的人士，在該上市法團相關股本的股份中擁有權益；

(e) REIT管理人本身為該上市法團的董事之一；

(f) REIT管理人的董事及最高行政人員分別為該上市法團的董事及最高行政人員；

(g) 就須申報權益而言，「百分比水平」指以下述方式表達的百分比數字：有關人士在緊接有關時間之前或緊隨其後(視乎情況而定)所擁有權益的基金單位總數，在有關時間經REIT管理人公佈的全部已發行基金單位中所佔的百分比；如該數字並非整數，則向下調整至最接近的整數；

(h) 就淡倉而言，「百分比水平」指以下述方式表達的百分比數字：在緊接有關時間之前或緊隨其後(視乎情況而定)由有關人士持有淡倉的基金單位總數，在有關時間經REIT管理人公佈的全部已發行基金單位中所佔的百分比；如該數字並非整數，則向下調整至最接近的整數；及

(i) 此外，在不損害因證券及期貨條例第XV部視作適用而須向香港聯交所發出的任何通知的情況下，由於執行信託契約相關條文，須向上市法團發行的任何基金單位權益通知，相關人士須向REIT管理人發出，而REIT管理人將收到通知後隨即向受託人寄發副本。

具體而言，在信託契約所載的若干修改的規限下，信託契約規定：

(a) 證券及期貨條例第XV部第2分部至第4分部條文（證券及期貨條例第328條除外）下的披露責任適用於以下人士：(i)擁有基金單位權益的人士、收購基金單位權益的人士或不再擁有基金單位權益的人士；或(ii)擁有基金單位淡倉的人士或將擁有或不再擁有基金單位淡倉的人士。因此，在證券及期貨條例第313條所述情況下，倘出現證券及期貨條例第310條所述的相關事件，該人士須負上披露責任；及

(b) 證券及期貨條例第XV部第7分部至第9分部條文（證券及期貨條例第351條除外）下的披露責任適用於REIT管理人本身及REIT管理人的每一名董事或最高行政人員：(i)擁有基金單位權益，或收購基金單位權益或不再擁有基金單位權益；或(ii)擁有基金單位淡倉或將擁有或不再擁有基金單位淡倉。因此，在證券及期貨條例第341條所述情況下，倘出現該條所述的相關事件，REIT管理人及REIT管理人的董事或最高行政人員（視乎情況而定）須負上信託契約項下披露責任。

倘因證券及期貨條例第XV部被視作適用而產生披露責任，則有關人士須向REIT管理人及香港聯交所發出通知，而REIT管理人須於接獲通知後隨即向受託人發送該通知的副本。

證券及期貨條例第XV部第5分部下「上市法團」調查基金單位權益擁有權的權力及責任僅可由REIT管理人行使或履行，除非涉及該等基金單位的權益或淡倉（或視作權益或視作淡倉）乃由REIT管理人持有或擁有權益或淡倉，在此情況下，有關權力或責任僅可由受託人行使或履行。

倘根據信託契約的有關條文須承擔披露責任的人士未有根據信託契約的有關條文發出通知（不論該名人士是否單位持有人），該人士擁有（或被視作擁有）權益的基金單位（「受影響基金單位」）(a)倘擁有受影響基金單位權益的人士並非REIT管理人，則須受由REIT管理人所採取；或(b)倘擁有受影響基金單位權益的人士為REIT管理人，則須受由受託人所採取的所有下列行動所規限：

(a) 宣佈暫時中止任何或全部受影響基金單位附帶的投票權（而在宣佈後，就春泉產業信託而言，該等投票權須就所有方面而言暫時中止）；

(b) 暫時中止支付任何或全部受影響基金單位的任何分派（而在暫時中止後，任何該等分派須保留於信託賬戶，以待用於有關分派：(i)（倘擁有受影響基金單位權益的人士並非REIT管理人）REIT管理人；或(ii)（擁有受影響基金單位權益的人士為REIT管理人）受託人）；

(c) 由該人士須作出披露的期限當日起計，就每違規日實施收取每個受影響基金單位最多0.10港元的行政費；及／或

(d) 暫時中止及／或拒絕登記部分或全部受影響基金單位的任何轉讓，

直至REIT管理人或受託人(視情況而定)信納相關通知規定已獲全面遵守為止。

不論任何單位持有人有否違反REIT管理人採納的基金單位權益披露守則及信託契約的相關條文，每一名單位持有人及所有透過或藉着單位持有人提出申索的人士明確承認及同意授予REIT管理人及受託人上述權利及權力，並同意受REIT管理人或受託人(視情況而定)根據信託契約的條文真誠採取的任何行動所約束。

倘該名擁有受影響基金單位權益的人士是REIT管理人：

(a) 受託人可就任何或全部受影響基金單位(為免生疑慮，任何延遲支付的分派須以受託人名義保留於信託賬戶內)行使REIT管理人的權力；

(b) 受託人可行使REIT管理人的權力，為春泉產業信託的利益保留行政費，並於並無支付費用的情況下採取行動；及

(c) 不論REIT管理人有否違反本計劃的有關條文，REIT管理人須受受託人的決定所約束，而倘受託人(全權酌情決定)宣佈任何或全部該等基金單位為(或被視作為)受影響基金單位，REIT管理人的基金單位須受該決定約束。

規管法律及司法管轄區

信託契約在所有方面均須受香港法律規管及按其詮釋。根據信託契約，REIT管理人、受託人及每一名單位持有人均受香港法律的專屬司法管轄權規管。

以下僅為相關協議之重大條款概要。該等協議可於上市日期前於一般辦公時間內於歐華律師事務所辦事處(地址為香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈17樓)免費查閱。

重組協議

REIT管理人、受託人、RCA Fund及AD Capital已訂立重組協議，據此，RCA Fund已同意將所有已發行RCA01股份轉讓予受託人(以春泉產業信託受託人的身份)，以換取春泉產業信託發行1,000,000,000個基金單位(在於重組完成後但在春泉產業信託於全球發售中發行新基金單位前佔發行基金單位100%)予RCA Fund或其代名人。倘向RCA Fund發行的基金單位按本發售通函所述的發售價範圍估值，且每個基金單位的資產淨值(「資產淨值」)於二零一三年六月三十日為6.23港元，並不計及春泉產業信託在全球發售中發行的新基金單位而籌集的所得款項，RCA01股份乃經折讓35%(倘為最高發售價)至39%(倘為最低發售價)至該資產淨值而轉換為基金單位。上述轉讓須待以下條件達成後，方可作實：

(a) 獨家全球協調人(代表包銷商)、RCA Fund及REIT管理人簽立協議以決定發售價；

(b) 簽立並交付稅務契約(詳情請參閱下文「稅務契約」一節)；

(c) 概無對該物業的損毀或對保證的重大違反而REIT管理人認為將對春泉產業信託或該物業的財務狀況、前景、溢利、業務、承諾或資產帶來重大不利影響；

(d) RCA Fund完成收購由MaplesFS持有的RCA01中的普通股，並將所有RCA01的已發行優先股重新分類為RCA01的普通股，使RCA Fund將在完成前擁有RCA01全部已發行股本(普通股的形式)；及

(e) 於重組協議簽署日至完成之期間，概無由政府機關發出的待決或書面命令或相關法律的變更禁止完成作實。

RCA Fund將以一切合理之商業努力促使以上條件盡快達成，並在任何情況下，須於緊接上市日期前的第二個營業日或之前達成。倘於緊接上市日期前的第二個營業日或之前上述條件並未完全達成，或(如適用)未獲受託人豁免，則受託人毋須完成重組。完成將於緊接上市日期前的第二個營業日作實。完成後，春泉產業信託將透過RCA01擁有該物業。

根據重組協議，RCA Fund同意於完成前促使(除獲受託人書面同意外)RCA01不得(惟須促使及落實上述條件及履行RCA Fund根據重組協議達成的責任者除外)：

(i) 宣派、作出或支付任何股息或其他分派；

(ii) 作出任何總額超過1百萬美元(或等同價值的其他貨幣)的資本開支，除非該開支已在經批准預算案中撥備；

(iii) 收購或出售，或同意收購或出售任何人士的任何權益、任何業務或任何重大資產，或投資於任何人士，或與任何人士合併或整合，或進行任何分拆交易，或參與任何其他方式的企業重組；及

(iv) 採取任何行動，或蒙受任何遺漏，引致或可能引致春泉產業信託或該物業的財務狀況、前景、溢利、業務、承諾或資產蒙受重大不利影響。

重組協議載有RCA Fund就RCA01股份、RCA01及該物業作出的若干陳述及保證。RCA Fund將就因RCA Fund違反任何重組協議下的陳述、保證或承諾而於任何時間及不時蒙受、招致或經受的所有法律行動、申索(不論該申索是否涉及或引致任何訴訟或研訊程序)、以及所有訴訟及所有損失、法律責任、成本(包括所有法律成本及聘請專家與顧問之費用)、費用、開支、法律行動、訴訟、申索及要求，向受託人(以春泉產業信託受託人的身份)作出全額彌償及保持受託人獲全額彌償(受申索限制所限)。此外，RCA Fund承諾在完成全球發售後由完成的日期起計三年(即如下文所載必須根據重組協議發出申索通知的期間)保留至少所有已發行基金單位的15%，並其後在完成全球發售後緊隨的兩年內保留至少所有已發行基金單位的10%(以(如下文所述)支持於餘下期限根據稅務契約提出之部分稅項索償)。RCA Fund亦承諾於保留義務期間不會質押或押記其於該等保留基金單位的權益或以其他方式就該等權益設立產權負擔，惟根據重組協議或稅務契約純粹以RCA Fund支付申索為目的而為獲取融資授出的質押、押記或其他產權負擔除外。AD Capital向受託人(以春泉產業信託受託人的身份)保證FCA Fund履行上述RCA Fund提供的彌償及RCA Fund保留基金單位之承諾。

重組協議亦列明RCA Fund的法律責任的限制。RCA Fund對所有申索(包括根據稅務契約的稅務申索)的累計債務不得超過根據重組協議以最終發售價向RCA Fund發行的基金單位之總值。根據本發售通函所述的發售價3.81港元至4.03港元，預計RCA Fund於有關方面的最高負債額介乎3,810百萬港元至4,030百萬港元之間。此外，RCA Fund不會承擔任何申

索或稅務申索的法律責任，除非：(i)RCA Fund有關就該申索(連同任何其他相關的申索)的責任超過100,000美元；及(ii)倘屬稅務申索的情況，RCA Fund就該稅務申索(連同其他相關的申索)責任超過100,000美元；及(iii)RCA Fund就該申索或稅務申索的責任的款額，與RCA Fund為上述(i)及(ii)以外的申索及稅務申索承擔的責任總額超過100,000美元，而在該等情況下，RCA Fund將就全數申索金額負責。除非受託人或其代表在完成日期計三年期間屆滿前向RCA Fund發出書面通知，否則RCA Fund將不會承擔法律責任。

於上市後，重組協議條款的任何重大變動須由獨立單位持有人於正式召開的大會上批准方可作實，惟根據房地產投資信託基金守則毋須有關批准者除外。

稅務契約

於完成時或之前，RCA Fund、受託人及AD Capital將簽訂稅務契約，據此，RCA Fund將承諾就任何於完成時或完成前發生的事件引致或相關的稅務責任，或就RCA01於完成時或之前賺取、應計或獲得之總收入、收入、溢利或收益向受託人(為其自身或代表RCA01)作出彌償。RCA Fund對所有申索(包括根據重組協議的申索)的總數責任不得超過根據重組協議以最終發售價向RCA Fund發行的基金單位之總額。申索期限為完成日期起計七年。就該項申索所涉及之有關稅務責任提出並且於適用之限期屆滿前未有最終得到解決之任何稅務行動或程序，受託人的申索權利不受任何稅務行動或訴訟的減損。AD Capital向受託人(以春泉產業信託受託人的身份)保證RCA Fund履行彌償責任。於上市後，稅務契約條款的任何重大變動須由獨立單位持有人於正式召開的大會上批准方可作實，惟根據房地產投資信託基金守則毋須有關批准者除外。

物業管理協議

物業管理協議的詳情請參閱本發售通函「物業管理人及樓宇管理人 — 物業管理人」一節。

物業管理監督協議

REIT管理人、受託人、RCA01、AD Capital及AD Capital Beijing於二零一三年十一月二十一日簽訂物業管理監督協議。由於AD Capital及AD Capital Beijing均為春泉產業信託的關連人士，於物業管理監督協議項下擬進行的交易構成根據房地產投資信託基金守則春泉產業信託的關連交易。

根據物業管理監督協議，在適用法律所許可的範圍內，RCA01將按照REIT管理人的指引就物業管理協議行使其權力。RCA01一旦接獲物業管理人或樓宇管理人或其代表就該物業

編製的所有報告、財務報告、預算案、業務計劃、通知及其他文件後，即轉交REIT管理人，並根據物業管理協議行使其權力以向物業管理人要求REIT管理人不時可能要求有關該物業的運作及管理的其他資料。RCA01須協助REIT管理人及受託人監督物業管理人及樓宇管理人。

此外，RCA01在取得REIT管理人的同意前不得：

- 續訂物業管理協議，替換物業管理人或簽訂新的物業管理協議；及
- 授予任何批准或同意，作出任何決定或另行行使在物業管理協議下的任何酌情權。

就根據物業管理管理協議行使其任何權力，及有關物業管理協議與物業管理人的任何爭議，RCA01將諮詢REIT管理人並跟從其指引。

根據物業管理監督協議，REIT管理人委派AD Capital及AD Capital Beijing（統稱「AD各方」）協助該物業的管理。AD各方提供的服務包括監察及督導物業管理人及樓宇管理人、向RCA01、物業管理人及樓宇管理人傳達REIT管理人有關該物業管理的指引、並協助該等指引的實施，以及就以上事宜提供其他服務，或其他AD各方所協定的服務。鑑於AD各方提供的服務，REIT管理人將為AD各方繳付金額為1百萬港元的年費（按季度支付）及其他適用的消費稅。REIT管理人及AD各方會在下列情況下進行真誠磋商，以調整年費以反映市場標準：(i)REIT管理人要求AD各方提供的服務範圍大幅增加，或(ii)AD各方在簽訂物業管理監督協議兩年後於任何時間提出調整的要求。REIT管理人將會償付任何AD各方在履行其根據物業管理監督協議之職責時招致的成本及費用。

物業管理監督協議在下列情況中的最早者達成時終止：(i)各方均書面同意終止物業管理監督協議；(ii)REIT管理人不再為春泉產業信託的管理人，及(iii)春泉產業信託不再擁有RCA01或RCA01不再擁有該物業。

515,000,000美元的有抵押定期貸款融資協議

於二零一三年一月十日，RCA01（作為貸款人）與澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司（作為主要牽頭安排行及賬簿管理人）簽訂定期貸款融資協議，據此一群貸款人向RCA01授予515,000,000美元的有抵押定期貸款融資，貸款期為從動用貸款之日期起三年（倘雙方同意，貸款期可延長）。貸款年息率按三個月倫敦銀行同業拆息加3.5厘計算。上述的融資最初由

以下方式擔保：(i)RCA01、擔保代理行及物業管理人訂立日期為二零一三年一月二十八日的應收賬款質押；及(ii)一份由RCA01及擔保代理行於二零一三年一月二十八日就該物業訂立的物業抵押協議。

定期貸款融資協議載有若干慣常違約事件，倘發生該等違約事件，貸款代理行人可取消貸款人的承諾及／或要求即時償還未償還款項。違約事件包括(但不限於)：(a)未能根據定期貸款融資協議繳付任何數額；(b) RCA01或其他債務人違反定期貸款融資協議及相關的融資文件中的任何責任；(c) RCA01或其他債務人違反定期貸款融資協議及相關的融資文件中任何的陳述、保證及聲明；(d) RCA01任何其他債務拖欠，除非債務拖欠總額少於100,000美元；(e) RCA01破產；(f) RCA01受到提出清盤的呈請，且該呈請在30天內仍未解除；(g)影響RCA01任何資產或任何RCA01的成員，總額為100,000美元的查封、接收、扣押或執行，且上述行動在30天內仍未解除；(h)任何情況使貸款人相信RCA01的任何成員之業務、資產或財政狀況出現重大不利轉變，而該轉變為該等人士履行任何相關融資文件中義務之能力帶來重大不利影響；及(i)該物業遭受實際或假定全損，或被充公、沒收作其他用途、徵收、購買或被中國政府收回。

定期貸款融資協議亦載有若干慣常契諾，限制RCA01(若干協定例外情況除外)(其中包括)抵押或處置其資產及招致額外的債務。

RCA01的肯定契諾規定，RCA01須進行(但不限於)以下各項：

- 根據定期貸款融資協議的條款及有關融資文件，支付所有款項及履行所有其責任；
- 保養該項物業，包括其使用、就健康、安全、規劃、建設、建築守則及環境事宜大致遵守所有政府適用規則；
- 遵守所有相關政府規則；
- 為該物業的全面重置價值投保；及
- 於定期貸款融資協議規定的時期，向貸款代理行遞交其年度財政預算、經審核年度財務報表及半年度財務報表。

RCA01亦須確保遵守以下財務契諾：

- 借貸與該物業於每次估值測試日期的總價值的比率不得高於60%；及
- 淨營運收入除以就借貸計算的利息數額所得的商不得低於1.25。

除若干已協定的例外事項，否定契諾規定，RCA01不得進行包括(但不限於)下列各項：

- 於其現有或將來的資產創設任何抵押；
- 售賣、出租、轉讓或經其他方式出售其全部或部分資產；
- 訂立合併、分立、整合、合併或企業重建或重組；
- 對其業務的整體性質進行任何重大改變；
- 清盤、破產或解散；
- 在未有事先同意下，除許可債務(定義見定期貸款融資協議)，產生、創建、承擔、擔保或負責任何財務負債；
- 取消、免除或解除任何人士於RCA01的任何索償或債項；或
- 對該物業作出重大改動。

包銷協議

香港包銷協議預期於二零一三年十一月二十二日或前後訂立而國際包銷協議預期於定價日或前後訂立。香港包銷協議之主要條款及條文概要，載於本發售通函「包銷」一節。

關連人士交易詳情

於全球發售完成後，春泉產業信託將與下文所列人士進行持續交易，該等交易將構成春泉產業信託的關連人士交易(按房地產投資信託基金守則的定義)。該等交易以及春泉產業信託就房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易的相關條文所尋求的修訂或豁免的詳情載列如下。

緒言

於全球發售完成後，REIT管理人、春泉產業信託及春泉產業信託所持有或控制的其他公司或實體(統稱為「**春泉產業信託集團**」)和與春泉產業信託有關係或關連的人士之間將會及可能持續不時進行若干交易。

房地產投資信託基金守則載有若干規則(「**關連人士規則**」)規管春泉產業信託集團與房地產投資信託基金守則所界定的若干「關連人士」定義類別之間的交易。該等交易將構成房地產投資信託基金守則所界定的「關連人士交易」。

除「主要持有人」(即10%或以上已發行基金單位的持有人)外，春泉產業信託的「關連人士」中將包括：

(1) REIT管理人以及房地產投資信託基金守則所界定REIT管理人的控權實體、控股公司、附屬公司及有連繫公司。因此，AD Capital(作為REIT管理人的控權實體)、AD Capital Beijing(作為AD Capital的全資附屬公司)及物業管理人(由AD Capital擁有40%權益)因彼等與REIT管理人及／或AD Capital的關係而為春泉產業信託的關連人士；

(2) REIT管理人的董事、高級行政人員及高級人員以及彼等各自的聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)；及

(3) 受託人及同一集團內的公司或與受託人有其他「聯繫」的公司(定義見房地產投資信託基金守則)、受託人的董事、高級行政人員及高級人員以及彼等各自的「聯繫人」。因此，由於受託人為德意志銀行(「**德意志銀行**」)的全資附屬公司，故春泉產業信託的「關連人士」名單將包括德意志銀行及其集團的其他成員公司。

REIT管理人已就以下事項向證監會申請對嚴格遵守房地產投資信託基金守則的若干豁免：(a)春泉產業信託集團與REIT管理人關連人士集團之間的交易；(b)春泉產業信託集團與受託人關連人士之間的交易；及(c)若干其他交易。該等豁免受下文所述條件規限。

內部監控

REIT管理人已建立內部監控制度，旨在確保春泉產業信託集團與其「關連人士」之間的關連人士交易受到監控，且所依據的條款符合房地產投資信託基金守則。誠如房地產投資

信託基金守則所規定(其中包括)，所有關連人士交易必須按公平原則、正常商業條款及為單位持有人的最佳利益進行。

REIT管理人須向獨立非執行董事及審核委員會證明所有關連人士交易均符合以下規定，因此可能須(如可行)取得與REIT管理人概無關連的人士的報價，或從獨立專業估值師取得一份或以上的估值函。該等規定包括：

(a) 所有關連人士交易均須按公平原則及正常商業條款在公開及透明情況下進行；

(b) 所有關連人士交易均須(涉及物業交易的)由獨立物業估值師進行估值；

(c) 所有關連人士交易均須與春泉產業信託的投資目標及策略一致；

(d) 所有關連人士交易均須符合單位持有人的最佳利益；

(e) 所有關連人士交易均須向單位持有人作出適當披露；

(f) 所有關連人士交易均須獲REIT管理人的獨立非執行董事(或有關委員會)批准，及

(g) 倘須獲單位持有人的事先批准，REIT管理人的獨立非執行董事(或有關委員會)須於寄發予單位持有人的通函內載有函件，其須確認交易的條款及條件是否公平合理並符合單位持有人的最佳利益，及單位持有人是否應投票贊成決議案。同時亦應委任一名獨立財務顧問就此向REIT管理人的獨立非執行董事(或有關委員會)提供意見。

REIT管理人亦須調查及監察春泉產業信託的所有交易，以釐定該等交易是否關連人士交易。再者，REIT管理人須存置一本名冊，以記錄春泉產業信託所進行的所有關連人士交易以及進行有關交易的基準，包括任何為支持有關基準而從獨立第三方及／或獨立估值師(如適用)取得的報價。REIT管理人亦須於其內部審核計劃中載列對春泉產業信託的所有關連人士交易所作出的檢討。

於日常業務過程中所進行涉及房地產租約的交易須參照租約期內的租值而作出評估。

有關春泉產業信託集團與REIT管理人關連人士集團之間的若干關連人士交易的豁免

豁免所涵蓋的交易類別

證監會已就春泉產業信託集團與REIT管理人關連人士集團之間以下類別的關連人士交易授出對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下披露及單位持有人批准規定的豁免：

(a) 租賃交易

作為春泉產業信託集團的日常業務過程的一部分，物業管理人代表RCA01（作為該物業的業主）與REIT管理人關連人士集團可不時訂立或重續有關寫字樓1座14層以及寫字樓2座4層、10層及18層且總樓面面積約為761.87平方米的若干空間的租賃協議。於二零一零年、二零一一年及二零一二年年度，該等租賃協議下的過往交易金額分別約為人民幣128,267元、人民幣610,876元及人民幣2,059,174元。

(b) 物業管理安排

RCA01與物業管理人（北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司，由AD Capital擁有40%權益的公司）已於二零一一年八月三十日訂立物業管理協議，內容有關管理該物業。有關物業管理協議的進一步詳情請參閱本發售通函「物業管理人及樓宇管理人 — 物業管理人」一節。

此外，REIT管理人與受託人、RCA01、AD Capital（REIT管理人的控權實體）及AD Capital Beijing（AD Capital的全資附屬公司）於二零一三年十一月二十一日訂立物業管理監督協議，內容有關監督及管理該物業。根據物業管理監督協議，RCA01須於適用法律允許下，按照REIT管理人的指示行使其於物業管理協議下的權利。有關物業管理監督協議的進一步詳情請參閱本發售通函「與春泉產業信託有關的重大協議及其他文件 — 物業管理監督協議」一節。

在下文所載由證監會施加的條款及條件規限下，根據已獲授的豁免，上文所述類別範圍內的任何關連人士交易毋須作為關連人士交易披露，亦毋須經單位持有人批准。

豁免條件

(a) 期限以及延長或修改

上述關連人士交易的豁免期限將於二零一五年十二月三十一日屆滿。豁免可延長至二零一五年十二月三十一日以後，並／或不時修改豁免條款及條件，惟須：

(i) 於單位持有人大會上以通過普通決議案的方式獲單位持有人（於有關交易中擁有重大利益（定義見房地產投資信託基金守則第8.11段）者除外）（「**獨立單位持有人**」）批准；

(ii) REIT管理人根據房地產投資信託基金守則第10章以公佈方式披露有關延長及／或修改建議(視情況而定)的詳情，並向單位持有人發出通函及通告；及

(iii) 每次延長後的豁免期限均須不遲於獲得上文(i)項所述批准當日起計春泉產業信託第三個完整財政年度年結日屆滿；

為免生疑慮，發售通函(已尋求或獲授出的豁免乃據此作出)內載列的豁免所覆蓋的交易(包括但不限於交易範疇或性質)如有任何重大變動，均須按上文(i)項所述經獨立單位持有人批准，而有關建議更改需按上文(ii)項所述的方式披露。

(b) 年度上限

受上述豁免規限的關連人士交易的年度價值不得超過下表所載的各年度上限：

關連人士交易類別	截至二零一三年十二月三十一日止年度	截至二零一四年十二月三十一日止年度	截至二零一五年十二月三十一日止年度
租賃交易	人民幣 2,079,000元	人民幣 2,136,000元	人民幣 3,169,000元
物業管理協議項下的交易	人民幣 8,895,000	人民幣 10,940,000	人民幣 12,581,000

上表所載年度上限不應被視為春泉產業信託未來表現的預期增長預測或指標。

租賃交易的年度上限由REIT管理人於考慮現有租賃協議中的協定租金，以及於期滿租賃重續時按該物業當時市場價值租金釐定的租金潛在增長預測後，真誠地釐定。二零一五年的年度上限遠高於二零一四年乃由於重續相關租約(該等租約的屆滿日期介乎二零一四年五月及二零一四年十二月)的預期租金上升。

根據物業管理協議，物業管理費用協定為物業收入總額的2%，根據物業管理協議的交易的年度上限已由REIT管理人經計及現有租賃租金數額、預計於任何特定年度屆滿的租約及於該等租約屆滿後的預計租金升幅後，真誠地釐定。

春泉產業信託或RCA01概無根據物業管理監督協議應付或應收的款項。

就於上市日期或之後首次訂立或重續的租賃交易而言，除按標準或已公佈費率進行者外，每項交易均須獲得獨立估值。

(c) 於半年度及年度報告中披露

按照房地產投資信託基金守則第8.14段的規定，有關關連人士交易的詳情須於春泉產業信託的半年度及年度報告中披露。

(d) 核數師審閱程序

就每一個相關財務期間而言，REIT管理人須委聘並協定由春泉產業信託的核數師對所有關連人士交易進行若干審閱程序。核數師其後須根據彼等所進行的工作於春泉產業信託的核數師報告(「**核數師報告**」)向REIT管理人匯報實際結果(並向證監會提供有關報告的副本)，以確認全部該等關連人士交易是否：

(i) 已獲董事會批准(包括全體獨立非執行董事的批准)；

(ii) 符合春泉產業信託的定價政策；

(iii) 按照協議條款及REIT管理人的內部程序進行規管有關交易；及

(iv) 其總值並無超過各自的年度限制(如適用)。

(e) 由REIT管理人的獨立非執行董事審閱

獨立非執行董事須每年審閱相關關連人士交易，並於春泉產業信託的年度報告中確認於相關財政期間進行的該等交易是否：

(i) 於春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行；

(ii) 按照正常商業條款(如有可資比較交易)或(如無足夠可資比較交易以判斷其是否正常商業條款)對春泉產業信託而言不遜於獨立第三方提供或享有(視情況而定)的條款進行；及

(iii) 按照相關協議條款及REIT管理人的內部程序進行規管有關交易(如有)及公平合理的條款進行，且符合單位持有人的整體利益。

(f) 核數師查閱賬冊及記錄

REIT管理人須允許並須促使相關關連人士交易的對手允許春泉產業信託的核數師就對交易作出報告而充份查閱其記錄。

(g) 通知證監會

倘REIT管理人知悉或有理由相信春泉產業信託的核數師及／或獨立非執行董事將無法確認上文所載事宜，則須迅速知會證監會並刊發公佈。

(h) 其後經獨立單位持有人批准提高年度上限

如有必要(例如春泉產業信託進一步收購資產，因此擴大整體業務規模，或市場或經營環境改變)，REIT管理人日後可不時尋求提高上文所載的一項或以上的年度上限，惟須：

(i) 於單位持有人大會上以通過普通決議案的方式獲獨立單位持有人批准；

(ii) REIT管理人根據房地產投資信託基金守則第10章以公佈方式披露有關建議提高年度上限的詳情，並向單位持有人發出通函及通告；及

(iii) 除應用經提高的年度上限外，上文(b)至(g)段所述規定將繼續適用於相關交易。

(i) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如相關關連人士交易的條款有任何重大變動，或房地產投資信託基金守則其後有任何更改，因而可能施加更嚴格的披露及／或單位持有人批准規定，則REIT管理人須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段下的所有規定。

董事會的意見

董事會(包括全體獨立非執行董事)確認：

(a) 豁免符合單位持有人的整體利益；

(b) 其認為上述年度上限及該等年度上限的基準就單位持有人的整體利益而言屬公平合理；

(c) 其認為各項與REIT管理人關連人士集團之間於上市日期存續並據此尋求豁免的持續關連人士交易(「**持續關連人士交易**」)均：(i)於春泉產業信託(或其前任人(視情況而定))的日常及一般業務過程中進行；及(ii)按照按公平基準訂立並屬公平合理的正常商業條款進行，並符合單位持有人的整體利益；及

(d) 各項於上市日期後進行的持續關連人士交易將：(i)於春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行；及(ii)按照屬公平合理的正常商業條款進行，並符合單位持有人的整體利益。

上市代理人的意見

上市代理人確認，其認為於最後實際可行日期存續的持續關連人士交易均於春泉產業信託的日常及一般業務過程中按照正常商業條款進行、屬公平合理及符合單位持有人的整體利益。

獨立物業估值師的意見

獨立物業估值師確認，標的租約的租金符合於各租賃協議日期的市場水平，而該等租約的其他商業條款(如租期、租金押金及終止條款)均屬正常商業條款。獨立物業估值師亦認為，物業管理協議乃按公平基準按照正常商業條款進行，並符合相關類形合約的正常業務常規。

有關春泉產業信託集團與受託人關連人士之間的若干關連人士交易的豁免

REIT管理人已就春泉產業信託集團與受託人關連人士之間的若干交易(包括德意志銀行租賃交易、德意志銀行銀行及金融服務交易及德意志銀行企業融資交易(統稱為「**德意志銀行持續關連人士交易**」))申請，而證監會已授出對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的豁免。

除外交易

下列交易不會被視為房地產投資信託基金守則第8章所界定春泉產業信託的關連人士交易：

(i) 倘德意志銀行集團作為第三方人士以代名人、託管人、代理人或受託人身份與春泉產業信託集團進行代理交易；

(ii) 倘一項集體投資計劃(包括另一間房地產投資信託基金)與春泉產業信託集團進行交易，而德意志銀行集團旗下的公司擔任該集體投資計劃的管理人或受託人，惟有關交易並非德意志銀行集團的自營交易；及

(iii) 倘德意志銀行集團的成員公司(受託人及其專屬附屬公司除外，除非受託人及其任何專屬附屬公司為另一間集體投資計劃的受託人並以此身份行事)按公眾人士或其他單位持有人整體可獲得的條款收購、購買、認購、出售或處置基金單位，且(如適用)須受上市規則所載申請及分配規則所規限。為免生疑慮，德意志銀行集團於香港聯交所買賣任何基金單位並非關連人士交易。

豁免的一般條件及承諾

為協助就德意志銀行持續關連人士交易請求豁免的申請，REIT管理人已向證監會承諾持續遵守若干條件，包括下列一般條件：

(i) 德意志銀行持續關連人士交易將按公平基準按照正常商業條款進行，且符合單位持有人的整體利益；

(ii) REIT管理人必須實施內部監控及合規程序以確保德意志銀行持續關連人士交易受到監控及按照符合房地產投資信託基金守則的條款進行；

(iii) REIT管理人信納受託人的內部監控及合規程序(如實施職能分隔制度)以確保受託人的運作獨立於德意志銀行集團的其他銀行、金融服務及其他業務職能及運作；及

(iv) REIT管理人已於信託契約中載列要求受託人在REIT管理人認為必要時，代表春泉產業信託採取行動或展開法律程序的條文，以保障單位持有人的權益，包括就受託人為及代表春泉產業信託與受託人關連人士訂立的任何交易或協議向受託人關連人士提出法律程序，並要求倘向受託人關連人士提出法律行動，則受託人須應REIT管理人的要求及指示行事。

作為普遍規則，REIT管理人必須向審核委員會及獨立非執行董事證明德意志銀行持續關連人士交易均符合上述一般條件，因此可能須(如可行)取得與受託人概無關連的人士的報價。舉例而言，應就非日常「企業融資交易」實施程序以確保(a)具競爭力的「最佳定價」(經考慮所尋找的服務性質及市況)；及(b)受託人不應參與選擇交易對手。所有關連人士交易均須經獨立非執行董事批准，以確保該等交易均以單位持有人的整體最佳利益為依歸而進行。基於上文所述監控，REIT管理人擬就春泉產業信託集團與德意志銀行集團之間的交易採納及遵守若干適當的企業管治政策。

受託人及德意志銀行(代表其本身及其附屬公司)已各自分別及就該等豁免向證監會承諾，彼等於與春泉產業信託交易時將彼此獨立行事。受託人已向證監會承諾，其將不會代表春泉產業信託參與作出與受託人關連人士進行交易的決定，惟受託人履行其於房地產投資信託基金守則及信託契約下的監督職責除外。

授出豁免的前提，為豁免僅因及只要受託人仍為春泉產業信託的受託人而涉及受託人關連人士的關連人士交易。倘關連人士交易於其他情況下發生，則該等交易將受房地產投資信託基金守則第8章規管。

儘管有上文規定，惟證監會保留一切權利於任何事後情況變動對任何豁免造成影響時，檢討或修訂任何豁免的任何條款及條件。倘未來對房地產投資信託基金守則的修訂施加較於證監會就交易所屬類別授出豁免當日適用者更為嚴格的規定(包括但不限於該等交易須經獨立單位持有人批准的規定)，則REIT管理人須即時採取步驟確保於合理時限內符合有關規定。

有關德意志銀行租賃交易的豁免

租賃交易包括於春泉產業信託日常租賃業務過程中進行的交易，乃按公平基準按照正常商業條款與受託人關連人士進行。

於最後實際可行日期，春泉產業信託集團與受託人關連人士已訂立若干租賃協議，據此，德意志銀行(中國)有限公司(「**德意志銀行中國**」，德意志銀行的全資附屬公司)租賃該物業寫字樓1座(亦稱為德意志銀行大廈)26至28樓若干面積及標誌空間，而中德證券(德意志銀行擁有其33.33%權益)則租賃該物業寫字樓1座22至23樓若干面積及標誌空間。於二零一零年、二零一一年及二零一二年年度，上述租賃協議下的過往交易金額分別約為人民幣28,193,111元、人民幣29,251,995元及人民幣29,253,212元。

該等租賃交易乃按照正常商業條款根據市場定價進行，預期於春泉產業信託上市時將會持續進行。

就春泉產業信託集團所訂立而租戶為德意志銀行集團成員公司或受託人的董事、高級行政人員或高級人員的租賃交易(「**德意志銀行租賃交易**」)而言，證監會已授出對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9及8.11段所載公佈及尋求單位持有人事先批准規定的豁免。此外，房地產投資信託基金守則第8章下適用於該等交易的披露及申報規定將如下文(i)至(iv)項的條件修改。

有關德意志銀行租賃交易的豁免條件

特定條件

就德意志銀行租賃交易授出豁免的個別條件如下：

(i) 租約須由REIT管理人及／或REIT管理人的獲轉授職能者代表春泉產業信託集團磋商授出及釐定；

(ii) 除按標準或已公佈費率進行外，每項租賃交易均須獲得獨立估值；

(iii) 德意志銀行集團於某一財政年度向春泉產業信託集團支付的年度租金總額連同德意志銀行集團任何成員公司年租(按每項租約計算)超過1百萬港元的租約的重大條款，均須根據房地產投資信託基金守則第8.15段於春泉產業信託的年報披露；

(iv) 獨立非執行董事於年報內確認已審閱該等交易的條款，並信納：

(a) 該等交易乃於春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行；

(b) 該等交易乃按照正常商業條款(如有可資比較交易)或(如無足夠可資比較交易

以判斷其是否正常商業條款)對春泉產業信託而言不遜於獨立第三方提供或享有(視情況而定)的條款進行；

(c) 該等交易乃按照相關協議及REIT管理人規管有關交易(如有)的內部程序及公平合理的條款進行，且符合單位持有人的整體利益；及

(v) 春泉產業信託的核數師報告須涵蓋所有相關的租賃交易。

有關德意志銀行銀行及金融服務交易的豁免

REIT管理人可不時委聘德意志銀行集團向春泉產業信託集團提供「一般銀行及金融服務」(「**德意志銀行銀行及金融服務交易**」)，而REIT管理人已申請且證監會已授出豁免，以便德意志銀行銀行及金融服務交易毋須受房地產投資信託基金守則第8章下的任何公佈或單位持有人批准規定所規限。此外，房地產投資信託基金守則第8章下適用於該等交易的披露及申報規定將如下文修改。就此而言，德意志銀行銀行及金融服務交易指：

(i) 與德意志銀行集團中屬「持牌法團」或「註冊機構」(定義見證券及期貨條例)或相應海外資格的成員公司(統稱「**德意志銀行集團中介公司**」)按公平商業條款進行存款及其他「銀行業務」(定義見香港法例第155章銀行業條例)；

(ii) 德意志銀行集團中介公司於春泉產業信託集團日常及一般業務過程中，按公平商業條款向春泉產業信託集團提供或為春泉產業信託集團安排貸款；及

(iii) 春泉產業信託集團日常及一般業務過程中所需並構成受規管活動(定義見證券及期貨條例)的相關金融服務及其他銀行或金融服務(包括保險、職業退休計劃退休福利計劃、強制性公積金計劃、信用咭、資產管理、發行普通債務證券的代理服務以及其他有關服務)。

為免生疑慮，德意志銀行銀行及金融服務交易不包括下文所載「有關德意志銀行企業融資交易的豁免」分節所界定的德意志銀行企業融資交易。

儘管有上文規定，春泉產業信託的相關年報須披露德意志銀行集團於各財政年度向春泉產業信託集團提供的德意志銀行銀行及金融服務交易披露概要。該等資料須包括交易性質、交易或服務類別以及同一交易中關連人士的身份。獨立非執行董事須於年報中確認彼等已審閱任何該等交易的條款，並信納該等交易乃：

(a) 於春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行；

(b) 按照正常商業條款(如有可資比較交易)或(如無足夠可資比較交易以判斷其是否正常商業條款)對春泉產業信託而言不遜於獨立第三方提供或享有(視情況而定)的條款進行；及

(c) 按照規管有關交易的相關協議及公平合理的條款進行，且符合單位持有人的整體利益。

此外，春泉產業信託的核數師須獲委聘進行若干協定審閱程序，並向REIT管理人匯報(且向證監會提供有關報告的副本)確認全部該等交易：(a)已遵守REIT管理人有關該等交易的內部程序及符合發售文件所披露的條款；(b)已獲董事會(包括所有獨立非執行董事)批准；(c)符合春泉產業信託的定價政策；(d)按照規管交易的協議條款進行；及(e)交易總值並無超逾相關上限金額(如適用)。

有關德意志銀行企業融資交易的豁免

證監會已就春泉產業信託集團與德意志銀行集團之間的若干「企業融資交易」(「**德意志銀行企業融資交易**」)授出對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9及8.11段所載尋求單位持有人事先批准以及刊發公佈及通函(按照房地產投資信託基金守則第10章)規定的豁免。此外，房地產投資信託基金守則第8章下適用於該等交易的披露及申報規定將如下文修改。

德意志銀行企業融資交易的範圍

就是項豁免而言，德意志銀行企業融資交易指：

(i) 德意志銀行集團以包銷或安排角色或作為春泉產業信託的上市代理人及／或財務顧問及／或賬簿管理人及／或全球協調人及／或牽頭包銷商的包銷、證券化、發行債務工具或其他證券或其他相關安排，惟該等交易須按公平基準按照正常商業條款進行，且其主要目的為向德意志銀行集團以外的人士發售或分銷證券；

(ii) 借出及借入資金或其他相關安排，包括與春泉產業信託集團用於為收購房地產融資而根據融資協議貸款有關的利率掉期安排；及

(iii) 「企業顧問交易」，即向春泉產業信託集團提供企業融資意見，不包括上文(i)及(ii)所載的交易，惟德意志銀行集團於某一財政年度為春泉產業信託集團進行的所有「企業顧問交易」所得費用總額上限須為春泉產業信託最新已刊發資產淨值的1.0%。

為免生疑慮，「企業融資意見」指有關以下各項的意見：

(a) 遵守或有關房地產投資信託基金守則、上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則或收購及合併及股份購回守則；

(b) (i)向公眾人士要約出售任何證券、(ii)向公眾人士要約收購任何證券或(iii)接納(i)或(ii)所述任何要約，惟僅指向證券或類別證券持有人整體提供的意見；或

(c) 有關證券的企業重組(包括發行、註銷或修改任何證券所附帶的任何權利)。

豁免條件

上述就德意志銀行企業融資交易授出豁免的具體條件如下：

(i) 於春泉產業信託的發售文件及任何通函載列是項豁免的首次披露，並就是項豁免第(i)及(ii)類的企業融資交易全面披露相關協議的重大條款；

(ii) 於年報披露就於有關財政年度為春泉產業信託集團進行企業融資交易已付德意志銀行集團的費用總額；

(iii) 於年報披露任何費用超逾1百萬港元的德意志銀行企業融資交易的：(a)交易的發生及性質、(b)交易訂約方及(c)交易日期；

(iv) 於年報披露REIT管理人及受託人各自的聲明，確認(i)、(ii)及(iii)所述的企業融資交易已符合上文「豁免的一般條件及承諾」分節段落所述的一般豁免條件，且受託人並無代表春泉產業信託參與作出進行任何企業融資交易的決定(受託人履行其於房地產投資信託基金守則及信託契約下的監督職責除外)，包括挑選交易的財務顧問；

(v) 獨立非執行董事於年報內確認已審閱該等交易的條款，並信納：

(a) 該等交易乃於春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行；

(b) 該等交易乃按照正常商業條款(如有可資比較交易)或(如無足夠可資比較交易以判斷其是否正常商業條款)對春泉產業信託而言不遜於獨立第三方提供或享有(視情況而定)的條款進行；及

(c) 該等交易乃按照規管有關交易的相關協議及公平合理的條款進行，且符合單位持有人的整體利益；及

(vi) 核數師報告已涵蓋所有相關企業融資交易。

儘管有上文豁免，倘德意志銀行集團於有關財政年度為春泉產業信託集團進行的所有「企業顧問交易」所得費用總額超逾春泉產業信託最近期已刊發經審核賬目所披露春泉產業信託最新資產淨值的1.0%，則房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易的規定將適用。再者，為免生疑慮，倘除德意志銀行集團以上文「德意志銀行企業融資交易」所述身份參與外，由於交易性質而須根據房地產投資信託基金守則作出公佈(並無根據證監會所授出的豁免獲豁免遵守房地產投資信託基金守則下的公佈規定)，則有關公佈須根據房地產投資信託基金守則相關條文披露德意志銀行集團的角色及相關委聘條款。

董事會有關德意志銀行持續關連人士交易的意見

REIT管理人董事會(包括全體獨立非執行董事)確認：

(a) 有關德意志銀行持續關連人士交易的豁免符合單位持有人的整體利益；

(b) 其信納受託人有關其獨立於德意志銀行銀行及金融服務交易運作的內部監控程序；

(c) 其認為有關德意志銀行集團於有關財政年度從其與春泉產業信託集團之間進行的所有「企業顧問交易」所得費用總額的年度上限金額及該等年度上限的基準就春泉產業信託單位持有人的整體利益而言屬公平合理；及

(d) 各項與受託人關連人士進行的關連人士交易將於春泉產業信託的日常及一般業務過程中按公平基準按照正常商業條款進行，並符合單位持有人的整體利益。

上市代理人的意見

上市代理人確認於最後實際可行日期仍存在的德意志銀行持續關連人士交易在春泉產業信託的日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，並屬公平合理以及符合單位持有人的整體利益。

獨立物業估值師的意見

獨立物業估值師確認，標的租約的租金符合於各租賃協議日期的市場水平，而該等租約的其他商業條款(如租期、租金押金及終止條款)均屬正常商業條款。

有關僱員的除外豁免

REIT管理人已申請而證監會已授出對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.1(f)段的豁免，以便屬證券及期貨條例附表1「有聯繫人」釋義(c)及(k)段僱員範圍內的人士(即指相關關連人士的任何僱員及在相關關連人士是法團的情況下，指其任何有連繫法團各僱員等)，即(除REIT管理人的僱員外)屬REIT管理人集團的僱員(「**有關僱員**」)以及純粹因為屬有關僱員(除此之外別無其他理由)而屬春泉產業信託關連人士的人士，將不被視為春泉產業信託的關連人士。因此，有關僱員與春泉產業信託之間於日常業務過程中按正常商業條款進行的交易獲豁免遵守房地產投資信託基金守則第8章下有關關連人士交易的所有規定。然而，同時身為房地產投資信託基金守則所界定其他類別關連人士的有關僱員不受有關豁免涵蓋。

上述豁免的申請理據如下：

(i) 由於有關僱員人數眾多，且不斷改變，故要求REIT管理人確定每位及全體有關僱員以及全面確定、監察及披露春泉產業信託與每位有關僱員之間的每項交易將屬過於繁重、困難及不切實可行；及

(ii) 由於大部分有關僱員將不會參與管理春泉產業信託，不大可能有能力按照有損單位持有人整體利益或春泉產業信託的條款進行交易而對春泉產業信託構成不當影響。此外，將會實施適當措施確保REIT管理人有關春泉產業信託的管理職能與REIT管理人集團其他職能分開。因此，REIT管理人認為，嚴格應用房地產投資信託基金守則將對春泉產業信託構成過於繁重的重擔，且不會為單位持有人帶來重大利益。

有關日本政府的除外豁免

於最後實際可行日期，日本政府擁有日本政策投資銀行全部股權。日本政策投資銀行(i)持有REIT管理人的控股公司AD Capital的49%股權以及(ii)擁有RCA Fund的有限合夥人Asuka DBJ Investment LPS的49.40%權益，而RCA Fund將於全球發售完成後成為重大單位持有人。REIT管理人已申請而證監會已授出豁免，豁免嚴格遵守(i)房地產投資信託基金守則第8.1(g)段，以便日本政府(就此而言，除日本政策投資銀行及日本政策銀行所擁有及控制的實體外，亦包括日本政府任何省以及由日本政府擁有或控制的實體)就房地產投資信託基金守則第8章的條文而言不會被視為REIT管理人的控權實體、控股公司或有連繫公司；及(ii)第8.1(f)段，以便日本政府(就此而言，除日本政策投資銀行及由日本政策投資銀行擁有及控制的實體外，亦包括日本政府任何省以及由日本政府擁有或控制的實體)就房地產投資信託基金守則第8章的條文對有關租賃交易而言不會被視為RCA Fund的有聯繫人。此免除並不豁免租賃交易外其他類別的交易。

授出該等豁免的條件為本發售通函(豁免乃據此尋求並授出)內載列的情況不得出現任何重大變動。

REIT管理人已採納以下措施，以監察於委任任何新任董事時是否已遵守豁免條件：

(i) 提名委員會的職權範圍規定，提名委員會於評估委任新任董事時，應考慮證監會所施加的任何豁免條件；

(ii) REIT管理人須向候選人取得聲明，表示彼並非由日本政府及日本政策投資銀行委任，亦獨立於日本政府及日本政策投資銀行；及

(iii) 倘豁免條件未獲遵守，則其須及時通知證監會，並刊發公佈表示是項豁免已失效。

上述豁免的申請理據如下：

(i) 截至最後實際可行日期為止，日本政府(及日本政府任何省以及由日本政府擁有及控制的實體)從未於REIT管理人或AD Capital的董事會中擁有代表，且日本政府(及日本政府任何省以及由日本政府擁有及控制的實體)從未參與REIT管理人及AD Capital的管理層，亦無透過對春泉產業信託的重大事宜的否決權左右REIT管理人的管理層的影響力，並獨立於REIT管理人的董事。再者，AD Capital向證監會承諾，在(i)REIT管理人仍為春泉產業信託的管理人，及(ii)春泉產業信託仍於香港聯交所上市的情況下，AD Capital不得委任任何並不獨立於日本政府的人士為REIT管理人的董事。因此，預期日本政府往後亦不會參與春泉產業信託的管理工作；

(ii) RCA Fund為由其普通合夥人控制的有限合夥。換言之，RCA Fund的所有有限合夥人僅為被動投資者，對RCA Fund的營運並無任何權利或控制權；

(iii) 由日本政府擁有或控制或與日本政府有連繫的公司數目龐大，有關該等公司的資料未必公開。因此，REIT管理人不可能編製有關所有政府機構、國有企業及彼等有聯繫人的完整名單，並全面確認、監察及披露春泉產業信託與由日本政府擁有或控制或與日本政府有連繫者的各實體之間的每項交易。嚴格執行房地產投資信託基金守則將帶來過份沉重的負擔，亦不會對單位持有人提供重大的益處；

(iv) 日本政府(及日本政府任何省或由日本政府擁有或控制或與日本政府有連繫的任何公司)(作為一方)與春泉產業信託集團(作為另一方)之間的任何交易(如有)將按照屬公平合理的正常商業條款進行且符合單位持有人的整體利益；及

(v) REIT管理人的管理架構將包含足夠的內部監控及合規程序，包括審核委員會、提名委員會、獨立非執行董事及全職主要高級管理人員，以確保REIT管理人管理及經營春泉產業信託的資產時獨立於日本政府。

向關連人士發行新基金單位的豁免

REIT管理人已申請而證監會已授出對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第6.2段、第8章、第10.7(b)(iv)段及／或第12.2段的豁免，期限由上市日期起至信託契約存續的最後日期止，以便REIT管理人可根據下文第(1)至(6)段所載情況向關連人士發行新基金單位，而毋須遵守房地產投資信託基金守則第8章、第10.7(b)(iv)段及／或第12.2段下的任何申報、公佈、披露或單位持有人批准規定，或房地產投資信託基金守則第6.2段下的任何估值規定，條件為向春泉產業信託的關連人士發行基金單位須嚴格根據信託契約的條文進行，且在下文第(5)段所載的情況下，條件亦包括(i)REIT管理人須根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4(k)段刊發公佈，當中載列根據信託契約相關條款關連人士配售及補足認購基金單位的詳情，及(ii)發行該等基金單位充份符合房地產投資信託基金守則第12.2段下允許的一般授權，且根據該段毋須另行尋求獨立單位持有人批准。

前段所述情況為：

(1) 供股或按比例向全體單位持有人提呈的任何要約的一部分；

(2) 資本化發行(須為按比例向單位持有人(就此而言不包括地址位於香港境外的單位持有人)提呈的發行)；

(3) 就單位持有人將分派再投資發行基金單位；

(4) 關連人士作為單位持有人收取按比例基金單位配額；

(5) 與關連人士簽立協議，透過向(除外有聯繫人除外)一名或多名第三方(並非關連人士的有聯繫人)配售基金單位減少所持基金單位後14日內向有關關連人士發行新基金單位，惟(i)該等新基金單位必須按不少於配售價(惟該發行價可就配售開支調整)的價格發行；及(ii)向關連人士發行的新基金單位數目不得超過其配售的基金單

位數目，其中「除外有聯繫人」指純粹藉證券及期貨條例附表1「有聯繫人」釋義(b)、(c)及／或(k)段（就(k)段而言，證券及期貨條例附表1「有連繫法團」釋義(a)段所涵蓋的有連繫法團除外）的施行而屬相關關連人士的聯繫人任何人士或實體；或

(6) 向關連人士（倘該關連人士擔任春泉產業信託所發行的新基金單位的包銷商或分包銷商）發行的新基金單位，但須遵行下列條件：

(i) 向春泉產業信託的關連人士（倘該關連人士擔任春泉產業信託所發行的新基金單位的包銷商或分包銷商（「**關連包銷商**」））發行新基金單位須符合上市規則的所有適用條文，而據此向關連包銷商發行該等新基金單位乃符合資格獲豁免遵守經作出必要修定後之上市規則（經不時修訂）項下適用於關連交易的所有申報、公佈及獨立股東批准的規定，猶如該等條文適用於獲證監會根據房地產投資信託基金守則認可的房地產投資信託；

(ii) REIT管理人須根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4段發出公告，詳載向關連包銷商發行新基金單位的資料；及

(iii) 須嚴格按照信託契約方可向春泉產業信託的關連人士發行該等基金單位，且按房地產投資信託基金守則第12.2及12.3段的規定，無須另行尋求單位持有人批准。

單位持有人的授權

REIT管理人日後可隨時就REIT管理人可能向證監會申請對關連人士規則的其他豁免或相關確認向單位持有人尋求一般年度授權。為就此向證監會提出申請，一般授權必須受證監會的任何適用規定或房地產投資信託基金守則的適用條文所規限。該等授權可包括重續或延長現有豁免（包括上文「有關春泉產業信託集團與受託人關連人士之間的若干關連人士交易的豁免」分節所載者）。

在尋求任何有關一般授權時，獨立非執行董事將取得有關釐定一般授權項下擬進行的交易的交易價或其他相關交易條款的方法或程序是否足以確保有關交易將按公平基準按照正常商業條款進行，不會損害春泉產業信託及單位持有人的利益，且有關交易條款及條件將為公平合理的意見。

審核委員會在關連人士交易方面的職責

審核委員會將定期審閱（而REIT管理人的執行董事或管理團隊將定期向審核委員會提供報告以便審閱）全部關連人士交易，以確保遵守REIT管理人的內部監控制度及房地產投資信

託基金守則的相關條文。審閱將涵蓋審查交易的性質及其支持文件或其他審核委員會認為屬必要的其他資料。

倘審核委員會的成員於一項交易中擁有利益，彼須放棄參與有關該項交易的審閱及批准程序。

公佈及申報

上述所有類別的關連人士交易均會經春泉產業信託的核數師審閱，並將須於春泉產業信託的年報及賬目內披露。

有關成立春泉產業信託及全球發售的關連人士交易

REIT管理人與REIT管理人及／或春泉產業信託集團的若干關連人士已就成立春泉產業信託及全球發售進行數項交易。該等關連人士交易如下：

(1) 信託契約

春泉產業信託由 RIET管理人及受託人訂立之信託契約組成。進一步詳情請參閱本發售通函「架構、管理及協議 — 信託契約及相關事項」一節。

(2) 重組協議

REIT管理人、受託人、RCA Fund及AD Capital已訂立重組協議，據此RCA Fund已同意轉讓全部已發行的RCA01股份予受託人(以春泉產業信託的受託人身份)以換取發行1,000,000,000個基金單位予RCA Fund或其代名人。進一步詳情請參閱本發售通函「架構、管理及協議 — 與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件 — 重組協議」一節。

(3) 稅務契約

RCA Fund、受託人與AD Capital將於完成時或之前訂立稅務契約。進一步詳情請參閱本發售通函「架構、管理及協議 — 與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件 — 稅務契約」一節。

(4) 物業管理協議

RCA01與物業管理人(北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司，由AD Capital擁有40%權益的公司)已於二零一一年八月三十日訂立物業管理協議，內容有關管理該物業。有關物業管理協議的進一步詳情請參閱本發售通函「物業管理人及樓宇管理人 — 物業管理人」及「關連人

士交易 — 有關春泉產業信託集團與REIT管理人關連人士集團之間的若干關連人士交易的豁免 — 豁免所涵蓋的交易類別 — (b)物業管理安排」兩節。

(5) 物業管理監督協議

REIT管理人已於二零一三年十一月二十一日與受託人、RCA01、AD Capital(REIT管理人的控權實體)及AD Capital Beijing(AD Capital的全資附屬公司)訂立物業管理監督協議，內容有關監督及管理該物業。根據物業管理監督協議，RCA01將於適用法律允許下，按照REIT管理人的指示行使其於物業管理協議下的權利。有關物業管理協議的進一步詳情請參閱本發售通函「與春泉產業信託有關的重大協議及其他文件 — 物業管理監督協議」及「關連人士交易 — 有關春泉產業信託集團與REIT管理人關連人士集團之間的若干關連人士交易的豁免 — 豁免所涵蓋的交易類別 — (b)物業管理安排」兩節。

(6) 承諾函

根據一份由受託人(以春泉產業信託的受託人身份行事)、RCA01及物業管理人於二零一三年十一月十五日訂立的函件協議，受託人將透過參考由物業管理人提供的定期報告及由受託人不時向物業管理人索取的該等資料定期審閱、監察及分析境內銀行賬戶的活動以行使其監督境內銀行賬戶的權利。

除本節所披露者外，董事並不知悉任何其他於上市後或會繼續的關連交易。

就證監會認可春泉產業信託而言，REIT管理人已向證監會提出申請有關修訂及豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則之若干規定，並已獲其批准。該等修訂及豁免之概要載於下文。

關連人士交易 — 房地產投資信託基金守則第8章

春泉產業信託已就春泉產業信託之若干持續關連人士交易(定義見房地產投資信託基金守則)向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章若干條文，並已獲其批准。獲得豁免的詳情為：(a)春泉產業信託集團及REIT管理人關連人士集團之間的若干關連人士交易；(b)受託人關連人士與春泉產業信託集團之間的若干關連人士交易；及(c)本發售通函「關連人士交易」一節所載若干情況下向關連人士發行新基金單位。

透過基金單位支付REIT管理人費用 — 房地產投資信託基金守則第12章

根據本發售通函「REIT管理人 — REIT管理人的費用、成本及開支」一節所述，REIT管理人可獲得之REIT管理人基本費用、浮動費用、收購費用及出售變現費用(統稱「**REIT管理人酬金**」)可以基金單位之形式支付。REIT管理人已就向REIT管理人發行基金單位以支付管理人酬金向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第12章的若干規定，惟須遵守下列條件：

(a) 就房地產投資信託基金守則而言，透過於春泉產業信託各財政年度支付REIT管理人酬金而向REIT管理人發行基金單位的數目，將計入REIT管理人根據房地產投資信託基金守則第12.2段在毋須取得單位持有人批准下而於各財政年度可發行的尚未發行基金單位20%(或房地產投資信託基金守則不時允許的其他較少百分比)的部分；

(b) 就各財政年度而言，向REIT管理人發行作為支付該財政年度全部或部分管理人酬金的基金單位數目上限，其總額須以相當於緊接上一財政年度最後一日尚未發行的基金單位總數3%，加上任何春泉產業信託為收購房地產進行融資而於該財政年度已發行的基金單位數目(如有)的基金單位數目為限；

(c) 向REIT管理人發行作為任何REIT管理人酬金之全部或部份基金單位，必須嚴格依照信託契約及相關規例的規定進行；及

(d) 倘以基金單位的形式支付全部或部分REIT管理人酬金，而有關數目超過房地產投資信託基金守則第12.2段及上文第(b)段所載的相關限額，且未獲得單位持有人批准就有關目的發行基金單位，則春泉產業信託將以現金向REIT管理人支付REIT管理人酬金的超出部分。

根據房地產投資信託基金守則第9.13(b)段，以春泉產業信託財產支付推廣開支

根據房地產投資信託基金守則第9.13(b)段，就房地產投資信託基金任何廣告或推廣活動而產生的開支不應從房地產投資信託基金的財產中支付。春泉產業信託已向證監會申請並獲得證監會豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第9.13(b)段規定，容許以春泉產業信託資產中支付或償付春泉產業信託進行的任何集資或以其他方式與春泉產業信託有關的營銷、推廣、廣告、路演、新聞發佈會、午餐會議、簡報會的成本及開支，以及其他公共關係相關的費用、成本或開支（統稱為「**推廣開支**」），惟僅以房地產投資信託基金守則及任何適用法律允許的情況為限，並須遵守下列條件：

(i) REIT管理人的審核委員會須定期核實REIT管理人產生的推廣開支金額，並於春泉產業信託的年報中確認推廣開支乃於下列情況產生：(a)根據REIT管理人的內部監控程序；及(b)僅為信託契約相關條文所載目的，且審核委員會須審閱其可能合理視為需要的有關支持憑據；

(ii) 推廣開支總額須於春泉產業信託的相關年報中披露；及

(iii) 向受託人及／或REIT管理人支付或償付的有關開支須嚴格依照信託契約的規定。

就本節及本發售通函「關連人士交易」一節所指的所有修訂及豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則的若干要求而言，儘管上文另有所述，證監會保留權利，倘於其後情況有變而影響任何該等豁免，則會檢討或修訂任何有關條件。倘房地產投資信託基金守則日後之修訂施加較於證監會就交易所屬交易類別而授出豁免當日所適用之規定更為嚴格，（包括但不限於要求有關交易須取得獨立單位持有人批准，方可作實），則REIT管理人將採取即時措施，確保可於一段合理期間內符合有關規定。

REIT管理人獲得發牌之條件

除證券及期貨條例中所載的法定條件外，證監會已對REIT管理人施加下列發牌條件：

(a) REIT管理人之牌照於下述情況下將告失效及不再具有效力：

  (i) 春泉產業信託被取消認可資格；或

  (ii) REIT管理人不再擔任春泉產業信託之管理公司；及

(b) 就第9類受規管活動而言，REIT管理人只可從事春泉產業信託之管理工作。

其 他 資 料

以下聲明僅供投資者作一般指引之用，並不構成稅務意見。因此，投資者應按基金單位註冊成立所在國家、國籍、所住地或原居地的法例，就有關購買、持有、出售或以其他方式處理基金單位可能引致的稅務或其他後果，諮詢專業顧問。

投資者應留意，以下之聲明乃依據REIT管理人就本發售通函日期現行之稅務法律、法規及慣例所獲之意見，或會改變。

RCA01的中國稅項

一般

REIT管理人確認，經審慎及合理查詢後盡其所知，RCA01自其註冊成立以來已繳足於中國法律下有關持有及營運該物業之所有到期應付稅項。

所得稅

根據中華人民共和國企業所得稅法及其於二零零八年一月一日生效的實施條例，外資企業及國內企業均須按稅率25.0%繳付標準所得稅，而在中國並無機構或場所的非居民企業則須就來自中國的多種收入(包括租金收入及資本增值)按10.0%繳納預提所得稅。

就來自中國的租金收入而言，由於RCA01被視作於中國並無機構或場所的非居民企業，RCA01現時須就其未就開支或減免進行扣減的總租金收入按10.0%的稅率繳納預提所得稅。

根據中國法律，由中國向國外滙出RCA01從該物業的所得款項須繳納預提所得稅。然而，由於RCA01為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並被視為於中國並無機構或場所的非居民企業，只要該物業的所得款項滙出中國，RCA01分派股息毋須受中國法律規制。

營業稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈並於二零零八年十一月十日修訂的中華人民共和國營業稅暫行條例，中國若干商業活動須繳納營業稅。營業稅適用的活動包括在中國興建、租賃及銷售房地產。該稅項為營業額稅，根據總收入徵收。購入服務或物料所產生的稅項不得扣減。然而，向運輸、旅遊及建築業支付的分包費，則可從總收入中扣除。就物業銷售及租賃交易應付的營業稅稅率，為在中國銷售或租賃房地產／不動產所得款項的5.0%。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈且自一九八六年十月一日實施並於二零一一年一月八日修訂的中華人民共和國房產稅暫行條例，房產稅的稅率，若依照房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；該房產餘值依照房產原值一次減除10.0%至30.0%後的餘值計算；若依照房產租金收入計算繳納的，稅率為12.0%；倘房產已出租的，則房產稅應以租金所得為計稅依據。RCA01目前按房產餘值繳付房產稅。

二零一零年十二月二十一日，財政部及國家稅務總局共同頒佈關於安置殘疾人就業單位城鎮土地使用稅等政策的通知。據此，對按照房產餘值計稅的房產，房產餘值應包含地價，包括為取得土地使用權支付的價款及開發土地發生的成本費用。倘土地容積率低於0.5，按房產建築樓面面積的兩倍計算土地面積並據此計入房產餘值的地價。有關租賃房產之免租期，於免租期內應付房產稅應按房產原值計算。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈且自一九八八年十一月一日實施的中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例，城鎮土地使用稅以實際佔用的土地面積為計稅依據。城鎮每平方米年稅額介於人民幣0.2元至人民幣10元之間。國務院於二零零六年十二月三十一日及二零一一年一月八日修訂了中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例。於二零零七年一月一日起，每平方米年稅額介於人民幣0.6元至人民幣30元之間。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈且自一九八八年十月一日實施並於二零一一年一月八日修訂的中華人民共和國印花稅暫行條例，產權轉移書據(包括財產所有權轉移)按所載金額0.05%貼花；權利、許可證(包括房地產權證和土地使用證)按件貼花人民幣5元；房產租賃按租賃金額0.1%貼花；及購銷書據按所載金額0.03%貼花。

契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈且自一九九七年十月一日實施的中華人民共和國契稅暫行條例，在中國境內轉移土地使用權及／或房屋所有權，受讓人須繳納契稅。應

課稅的轉移包括國有土地使用權出讓、土地使用權或房屋所有權的出售、贈予和交換，但不包括農村集體土地承包經營權的轉移。契稅稅率為3.0%至5.0%，惟由省級政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定。根據北京市政府於一九九七年七月十三日頒佈並於二零零二年六月二十七日修訂的北京市契稅管理規定，北京的契稅稅率為3.0%。

土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈且自一九九四年一月一日實施並於二零一一年一月八日修訂的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及實施細則，出售或轉讓國有土地使用權、在中國的建築物及其附著物須按累進稅率增值額(定義見有關稅法)介乎30.0%至60.0%繳納土地增值稅。建造普通標準住宅出售，增值額未超過扣除項目金額20.0%的，可免徵土地增值稅，惟豁免並不適用於出售商業物業。

城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例及於二零零四年二月二十七日頒佈的國務院辦公廳對《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》第五條的解釋的覆函，繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都是城市維護建設稅的納稅義務人，都應當繳納城市維護建設稅。納稅人所在地在市區的，稅率為7.0%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5.0%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1.0%。城市維護建設稅均以納稅人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據。

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈且分別於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂的徵收教育費附加的暫行規定，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，除按照國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知的規定，繳納農村教育事業費附加的單位外，都應當繳納教育費附加。教育費附加以各單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅的稅額為計稅依據，教育費附加的稅率為3.0%。

根據於一九九四年十月十二日頒佈的國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知以及國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日及二零零五年九月十四日頒佈的關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育附加的通知和關於外商投資貨物運輸企

業免徵收城市維護建設稅和教育附加問題的批覆，城市維護建設稅及教育費附加並不適用於外國企業，直至國務院進一步發出明確規定為止。

然而，根據國務院於二零一零年十月十八日頒佈的關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知，於二零一零年十二月一日起，城市維護建設稅及教育費附加適用於外資企業、外國企業及外籍個人。

地方教育費附加

根據財政部於二零一一年七月二十二日頒佈並於二零一二年一月一日實施的財政部關於同意北京市開徵地方教育費附加的覆函，於北京繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人(包括外資企業、外國企業及外籍個人)，應繳納地方教育費附加，稅率為2.0%。地方教育費附加均以納稅人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據。

第698號通知

根據國家稅務總局於二零零九年十二月十日頒佈(自二零零八年一月一日實施)的國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知(「**第698號通知**」)及於二零一一年三月二十八日頒佈的國家稅務總局關於非居民企業所得稅管理若干問題的公告，外國投資者或實際控制方若以出售海外控股公司的股權為方式間接轉讓其於中國居民企業(不包括於公開證券市場出售購買自公開證券市場的中國居民企業的股份)的股權，而該海外控股公司所在稅務管轄權區：(i)其股份轉讓的實際稅率低於12.5%或(ii)並無向股份轉移收益徵稅，則該外國投資者應於執行該間接轉讓的股權轉讓協議的三十日內向中國居民企業的主管稅務機構申報該間接轉讓。中國稅務機構將核查該間接轉讓的性質，及倘中國稅務機構認為該外國投資者不具合理商業目的而採用不當安排以規避中國稅收，則中國稅務機構可能視該以稅務規劃為目的的海外控股公司為不存在並重新對該間接轉讓定性。因此，該間接轉讓產生的收益可能須在中國按10.0%的現行稅率繳納中國預提所得稅。

根據現行法律及法規，上述申報責任及稅務影響技術上不適用於中國房地產權益的間接轉讓，惟無法保證法律和法規不會改變。此外，根據現行法律及法規，由於RCA01為非居民企業，出售RCA01股份毋須向中國稅務當局滙報。

春泉產業信託及RCA01的香港稅項

利得稅

春泉產業信託作為一個根據證券及期貨條例第104條獲認可之單位信託集體投資計劃，獲豁免繳納香港利得稅。

預提所得稅

春泉產業信託向單位持有人作出之分派在香港毋須繳納任何預提所得稅。

物業稅

鑒於RCA01在香港並無持有任何土地實產，故此RCA01所得收入毋須繳納香港物業稅。

印花稅

春泉產業信託毋須就發行新基金單位繳付香港印花稅。單位持有人其後買賣基金單位則須繳付香港印花稅。有關詳情請參閱載於下文「稅項 — 單位持有人的香港稅務 — 印花稅」分節。

RCA01的開曼群島稅項

根據開曼群島法例，春泉產業信託毋須就RCA01向其支付的股息繳付(不論為直接評估或預提)稅項、費用或收費(印花稅除外)予開曼群島政府或其他稅務機構。

開曼群島目前並無任何形式的所得稅、公司稅或資產增值稅，亦無遺產稅、承繼稅或饋贈稅。

RCA01已申請並於二零零六年三月二十八日獲得開曼群島總督會同行政局承諾，於承諾日期起二十年內，開曼群島不會頒佈對RCA01或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅的法例及RCA01毋須就其股份、債權證或其他責任繳交(直接或以預提方式)有關稅項或任何遺產稅或繼承稅。

單位持有人的香港稅務

利得稅

根據稅務局現行慣例，任何單位持有人均毋須就春泉產業信託所作的分派繳納香港利得稅。單位持有人如有個別稅務問題，應諮詢本身的專業顧問。

任何單位持有人(在香港經營任何行業、專業或業務及持有基金單位作買賣用途的單位持有人除外)均毋須就出售或以其他方式處理基金單位而帶來的資產增值繳納香港利得稅。

印花稅

單位持有人毋須就春泉產業信託向其發行新基金單位繳納印花稅。售賣單位持有人於香港買賣銷售基金單位須繳納印花稅。然而，由於售賣單位持有人將承擔全球發售中買賣銷售基金單位所產生的全部印花稅(包括定額印花稅)。全球發售的申請人將毋須繳納印花稅(包括定額印花稅)。

買方及賣方每次買賣基金單位均須繳納香港印花稅，不論買賣是否在香港聯交所進行。現行稅率為支付代價或獲轉讓基金單位價值(以較高者為準)之0.2%(買賣雙方平分於轉讓時應付香港印花稅的責任)。此外，基金單位的任何轉讓書現時須繳納5港元的定額印花稅。

香港包銷商

瑞士信貸(香港)有限公司
瑞穗證券亞洲有限公司
星展亞洲融資有限公司
SMBC Nikko Securities (Hong Kong) Limited
富昌證券有限公司
太平基業證券有限公司
華富嘉洛證券有限公司

包銷安排及費用

香港包銷協議

根據香港公開發售，春泉產業信託根據本發售通函及申請表格之條款及條件並在其限制下，提呈香港公開發售基金單位以供認購。香港包銷商已個別(而非共同)同意，待香港聯交所批准根據本發售通函中所述之全球發售條款將基金單位上市及買賣，以及符合香港包銷協議所載之若干條件後，按本發售通函、申請表格及香港包銷協議之條款及條件，認購或促使認購人認購根據香港公開發售提呈但未獲認購之香港公開發售基金單位。

香港包銷商終止協議之理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間出現以下情況，則獨家全球協調人(代表香港包銷商)可全權酌情向REIT管理人及RCA Fund發出書面通知，即時終止香港包銷協議：

(a) 出現、發生、存在下列事件或下列事件生效：

(i) 涉及或影響香港、中國、開曼群島、日本、美國、歐盟(或其任何成員國)、或新加坡(「**相關司法管轄權區**」)的任何一件或一連串不可抗力事件，包括但不限於政府行動、國家或國際宣告進入緊急狀態或戰爭、災難、危機、疫症、傳染病、爆發疾病或病例急增、經濟制裁、罷工、勞資糾紛、停工、火災、爆炸、水災、地震、民眾騷動、暴亂、公眾動亂、戰爭行為、爆發敵意或敵意升級(不論有否宣戰)、天災或恐怖活動(不論有否承認責任)；

(ii) 涉及或影響任何相關司法管轄權區當地、全國、地區或國際之金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況、股本證券或其他金融市場(包括但不限於股票和債券市場、貨幣及外滙市場、銀行同業市場及信貸市場)有任何涉及預期轉變的變動或事態發展，或可能導致預期轉變的任何變動或事態發展的事件或一連串事件；

(iii) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券

交易所或東京證券交易所禁止、暫停或限制證券買賣，包括但不限於任何施加或規定的最低或最高價格限制或價格範圍；

(iv) 相關司法管轄權區的商業銀行活動的全面禁止，或相關司法管轄權區的商業銀行或外滙買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜中斷；

(v) 任何相關司法管轄權區的有關政府當局頒佈新法律或法規，或出現預期涉及現有法律或法規改變的任何變動或事態發展或預期涉及相關詮釋或應用改變的任何變動或事態發展；

(vi) 任何相關司法管轄權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁；或

(vii) 任何相關司法管轄權區出現涉及稅務或外滙管制、貨幣滙率或外商投資規例的任何變動或涉及潛在變動的事態發展或修訂(包括但不限於港元兑任何外幣貶值，或港元價值與美元價值掛鈎的制度變動)或實施任何外滙管制，

而獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權認為上述各項個別或整體：(1)已經或將會或可能對春泉產業信託及其直接或間接控制的公司(「**集團**」)整體資產、負債、業務、一般事項、管理、前景、單位持有人權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或情況、財務或其他造成不利影響；(2)已經或將會或可能對全球發售或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度的成功造成不利影響；(3)已經或將會或可能致使香港公開發售及／或全球發售或其市場推廣不宜或不應或無法進行；或(4)已經或將會導致香港包銷協議(包括包銷)的任何部分無法根據相關條款履行或無法處理根據全球發售或根據有關包銷作出的申請及／或付款；或

(b) 獨家全球協調人或任何香港包銷商獲悉：

(i) 受託人或REIT管理人有意退任或遭罷免，而分別不再為春泉產業信託的受託人或管理公司；

(ii) 於本發售通函出現的任何溢利預測或每基金單位分派預測屬於或變為無法達到；

(iii) 本發售通函、申請表格、正式通知及／或REIT管理人其代表就香港公開發售發佈或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括根據香港包銷協

議發佈或使用的任何公告、通函、文件或其他通訊)所載的任何陳述，於發佈當時或其後在任何重大方面失實、不正確、不準確或有所誤導；或任何該等文件所載的任何估計、預測、意見、意向或期望不公平及不誠實，且並非根據合理假設作出；

(iv) 發生或發現任何假設在本發售通函刊發日期前發生或發現且並無於本發售通函刊發披露則會使本發售通函、申請表格、正式通知及／或REIT管理人或其代表就香港公開發售發佈或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)出現重大遺漏的事宜；

(v) REIT管理人根據證券及期貨條例或房地產投資信託基金守則或上市規則或香港聯交所及／或證監會任何規定或要求刊發或要求刊發任何補充或修訂此發售通函(或就全球發售所用的任何其他文件)；

(vi) 任何嚴重違反香港包銷協議或國際包銷協議向各方施加的任何責任(向任何獨家全球協調人、上市代理人或包銷商施加者除外)；

(vii) 任何導致或大有可能導致REIT管理人、RCA Fund 或AD Capital就彼等根據香港包銷協議作出的彌償保證須承擔責任的事件、行為或遺漏；

(viii) 春泉產業信託或其集團資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、單位持有人權益、溢利、虧損、經營業績、財務或其他狀況或狀態或整體表現出現逆轉或事態發展或預期出現逆轉；

(ix) REIT管理人、RCA Fund或AD Capital於香港包銷協議內作出的保證遭違反，或在任何方面失實或不正確之事件；

(x) 於上市日期或之前，香港聯交所上市委員會拒絕或不批准已發行及根據全球發售將予發行的基金單位上市及買賣，或已批准但其後被撤銷、加諸保留意見(慣例條件除外)或撤回；或

(xi) REIT管理人撤銷本發售通函(及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；

(xii) 任何將對REIT管理人的營運、財務狀況或聲譽的任何重大方面造成影響的任何潛在訴訟或爭議；

(xiii) 任何人士(任何香港包銷商除外)已撤回或嘗試撤回就名列本發售通函(及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件)或發行任何發售文件而發出的同意書；

(xiv) 集團任何成員公司遭提出任何可能對集團造成重大不利影響的訴訟或索賠或面臨任何第三方提出任何訴訟或索賠；

(xv) 任何董事被控起訴罪行或遭法律禁止或因其他理由不合資格參與公司管理；

(xvi) 董事會主席或REIT管理人的任何負責人員離職；

(xvii) 任何相關司法管轄權區的任何政府機構或政治團體或組織開始對任何董事進行調查或採取其他行動，或宣佈有意對其進行調查或採取其他行動；

(xviii) REIT管理人或集團任何成員公司遭提出於任何重大方面違反證券及期貨條例或房地產投資信託基金守則或上市規則或適用法律；

(xix) REIT管理人因任何理由而被禁止根據全球發售的條款配發或出售基金單位；

(xx) 本發售通函(或就全球發售所用的任何其他文件)或全球發售任何重大方面不遵守上市規則或任何其他適用法律；或

(xxi) REIT管理人、集團任何成員公司、RCA Fund或AD Capital(視情況而定)被下令或呈請清盤，或REIT管理人、集團任何成員公司、RCA Fund或AD Capital(視情況而定)與債權人達成任何債務重組或安排，或REIT管理人、集團任何成員公司、RCA Fund或AD Capital(視情況而定)訂立協議安排，或REIT管理人、集團任何成員公司、RCA Fund或AD Capital(視情況而定)的任何清盤決議案或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管REIT管理人、集團任何成員公司、RCA Fund或AD Capital(視情況而定)所有或部分實質資產或業務或REIT管理人、集團任何成員公司、RCA Fund或AD Capital(視情況而定)發生任何類似事情。

承諾

春泉產業信託

REIT管理人已根據香港包銷協議向上市代理人、獨家全球協調人及香港包銷商各自承諾，除以下所列者外：

(a) 根據重組及全球發售；

(b) 取得獨家全球協調人(代表本身及香港包銷商)之事先書面同意；或

(c) 根據信託契約所載及本發售通函所述之條款而向REIT管理人支付基金單位以代替其費用，

春泉產業信託或任何該等公司不得於自上市日期起計六個月(「**首個六個月期間**」)期間及不論直接或簡介：

(i) 分配、發行、出售、接受認購、要約分配、發行或出售、訂約或同意分配、發行或出售、授出或出售任何購股權、認股權證、合同或有權認購或購買(不論為直接或間接、有條件或無條件)任何基金單位或任何基金單位所含利益(包括(但不限於)任何可轉換或交換或可行使證券或代表有權收取任何認股權證或擁有其他權利購買任何基金單位)；

(ii) 訂立任何掉期或其他安排，將任何基金單位的經濟後果擁有權或任何基金單位的權益全部或部分讓予他人(包括(但不限於)任何可轉換或交換或可行使證券或代表有權收取任何認股權證或擁有其他權利購買任何基金單位)；

(iii) 進行與上文(i)或(ii)段所指任何交易具有相同經濟效應的任何交易；或

(iv) 提呈或同意或宣佈有任何意圖實行上文(i)或(ii)段所述任何交易，

而在各種情況下，無論上文(i)、(ii)或(iii)段所指明的交易是否將以交付基金單位或以現金或其他方式(無論發行基金單位是否將於上述期間內完成)結算。

售賣單位持有人

根據香港包銷協議，RCA Fund向REIT管理人、上市代理人、獨家全球協調人及香港包銷商承諾，未經獨家全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意：

(a) 除根據國際發售銷售基金單位、行使任何超額配售權、根據基金單位借貸協議借出基金單位及向RCA Fund直接或間接投資者的任何轉讓(惟該投資者須同意遵守獨家全球協調人所合理信納且大致相同的「禁售」限制)外，其將不會於首六個月期間內任何時間：

(i) 出售、要約出售、訂約或同意出售、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合同或有權購買、購買任何購股權、認股權證、合同或有權出售，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔，或同意轉讓或出售或設立產權負擔(不論為直接或間接，有條件或無條件)任何基金單位或於基金單位的任何權益(包

括但不限於任何可轉換或交換或可行使為或代表有權收取任何證券或認股權證或可購買基金單位的其他權利）；

(ii) 訂立任何掉期或其他安排，將任何基金單位或於基金單位的任何權益的擁有權全部或部分經濟後果轉讓予他人（包括但不限於任何可轉換或交換或可行使為或代表有權收取任何證券或認股權證或可購買基金單位的其他權利），或同意轉讓或出售或設立產權負擔（不論為直接或間接，有條件或無條件）任何基金單位或於基金單位的任何權益（包括但不限於任何可轉換或交換或可行使為或代表有權收取任何證券或認股權證或可購買基金單位的其他權利）；

(iii) 訂立與上文(i)或(ii)段所指任何交易具有相同經濟效應的任何交易；或

(iv) 提呈或同意或宣佈有任何意圖實行上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易，

而在各情況下，無論上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易是否將以交付基金單位或以現金或其他方式結算；

(b) 於首六個月期間屆滿日期起計的六個月期間內（「**第二個六個月期間**」），不應訂立與上文(a)(i)、(a)(ii)或(a)(iii)段所指任何交易或提呈或同意或公開宣佈有意圖實行任何有關交易（如根據有關交易在緊隨銷售、轉讓或出售或行使或強制執行該等認購權證、權利、權益或產權負擔後，RCA Fund不再持有隨後發行基金單位的25%）；及

(c) 直至第二個六個月期間屆滿為止，倘其訂立任何上文(a)(i)、(a)(ii)或(a)(iii)段所指明有關任何交易，或提呈或同意或公開宣佈有意實行任何該等交易，本公司將採取一切合理措施，確保任何該等交易、提呈、協議或公開公佈將不會引致基金單位出現混亂或造市情況。

根據香港包銷協議，RCA Fund亦已分別向REIT管理人、上市代理人、獨家全球協調人及香港包銷商承諾，倘於本協議訂立日期起至上市日期後十二個月屆滿日期止期間任何時間：

(a) 其為獲得真誠商業貸款而向認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）質押或押記其實益擁有的任何基金單位，會隨即書面通知REIT管理人及獨家全球協調人有關質押或押記，連同所質押或押記的基金單位數目；及

(b) 其收到任何基金單位的承押人或承押記人口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或押記的基金單位時，會立即書面通知REIT管理人及獨家全球協調人有關指示。

佣金及費用

根據包銷協議之條款及條件，包銷商有權收取之費用及佣金包括按總發售價的3.0%計算之包銷佣金。

就重新分配至國際發售之任何未認購香港公開發售基金單位而言，包銷佣金將按適用於國際發售的比率支付予相關國際包銷商而非香港包銷商。

包銷佣金及費用，連同香港聯交所上市費、證監會交易徵費、香港聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及所有其他有關全球發售的總開支，估計約為140百萬港元(假設發售價為每股發售基金單位3.92港元(即本發售通函所述的發售價範圍的中間價及假設超額配售權未獲行使))。RCA Fund將支付有關全球發售的所有成本及開支。估計包銷佣金總額約22.3%(即春泉產業信託於全球發售將予發行及發售新基金單位的概約部份)，將由春泉產業信託於上市後向RCA Fund償付。

彌償

REIT管理人及RCA Fund已同意就香港包銷商可能蒙受的若干損失，包括因彼等履行香港包銷協議項下的責任及其違反香港包銷協議項下的任何責任而招致的任何損失，承擔向香港包銷商作出彌償的責任。AD Capital已就RCA Fund履行RCA Fund於香港包銷協議項下的責任向香港包銷商作出保證。

包銷商於春泉產業信託之權益

除根據其於有關包銷協議訂明之責任或本發售通函另行披露者外，包銷商概無擁有任何基金單位或於春泉產業信託、受託人或REIT管理人中持有任何股權權益或其他業權權益，亦無擁有認購或提名其他人士認購基金單位或春泉產業信託、受託人或REIT管理人證券之權利(無論可否依法強制執行)。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，REIT管理人預期與RCA Fund、AD Capital、獨家全球協調人及國際包銷商於定價日或之前訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議及視乎超額配售權，國際包銷商將分別同意認購或安排認購人認購根據國際發售初步提呈發售的國際發售基金單位。

超額配售權

RCA Fund預期向國際包銷商授出超額配售權，獨家全球協調人(代表國際包銷商)將可於上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日後30日止期間一次或多次全部或部分行使。

根據超額配售權，RCA Fund將可能須以發售價出售合共65,925,000個額外基金單位，即不超過根據全球發售初步提呈發售的基金單位數目的15%，以補足(其中包括)國際發售下之超額分配(如有)。

包銷商之活動

包銷商及彼等之有聯繫人可能各自個別進行並不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動(詳情載於下文)。包銷商及彼等之有聯繫人是與全世界多個國家有聯繫的多元化財務機構。該等實體為本身利益及為其他人利益從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就基金單位而言該等活動可包括為作為基金單位買家及賣家代理人行事、為本身與該等買家及賣家進行交易、自營基金單位買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易(包括發行如於證券交易所上市的衍生權證等證券)，該等交易的相關資產可能包括基金單位。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，包括直接地或間接地購買及出售基金單位。所有該等活動可於香港及世界其他地區發生，並可能導致包銷商及彼等之有聯繫人於基金單位、包含基金單位的多個籃子證券或指數、可能購買基金單位的基金單位，或有關任何前述項目的衍生產品持有好倉及／或淡倉。

就包銷商或彼等之有聯繫人於香港聯交所或於任何其他證券交易所發行任何上市證券(以基金單位作為其基礎證券)而言，有關交易所的規則可能要求該等證券發行者(或其一個有聯繫人或代理人)作為證券的市場莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致基金單位對沖活動。

所有此等活動可能於本發售通函「全球發售的架構」一節所述穩定價格期間內及完結之後發生。該等活動可能影響基金單位的市場價格或價值、基金單位流通量或交易量及基金單位價格波幅，此情況逐日發生的程度並不能被估計。

謹請注意，當從事任何該等活動時，包銷商將受到若干限制，包括以下的限制：

(a) 包銷商(穩定價格經辦人或代其行事的任何人士除外)一概不得就分銷發售單位進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發售基金單位的期權或其他衍生產品交易)，無論是於公開市場或其他地方，以將任何發售基金單位的市價穩定或維持於與其當時的公開市場價格不同的水平；及

(b) 包銷商必須遵守所有適用法律及規例，包括證券及期貨條例的市場失當行為的條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

若干包銷商或彼等各自之有聯繫人過往不時並預期日後將會繼續向REIT管理人及彼等各有聯繫人提供投資銀行及其他服務，而包銷商或彼等各自之有聯繫人已經或將會收取慣常費用及佣金。

全球發售

全球發售下初步提呈可供認購共439,500,000個基金單位包括：

(a) 在香港發售的43,950,000個新基金單位(根據下文「香港公開發售」分節所述可予重新分配)；及

(b) 根據下文「國際發售」分節所述就S規則以離岸交易方式在美國境外純粹向機構、專業及其他投資者發售合共395,550,000個國際發售基金單位(包括售賣單位持有人將予出售的341,500,000個銷售基金單位及春泉產業信託將予發售的54,050,000個新基金單位，及可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)。

投資者可根據香港公開發售申請基金單位或(如合資格)可表示有意根據國際發售認購基金單位，但兩者不可同時進行。投資者僅可根據國際發售或香港公開發售收取基金單位，但不得同時收取國際發售及香港公開發售之基金單位。香港公開發售供香港公眾人士以及香港之機構及專業投資者申請認購。國際發售涉及根據S規例在香港及美國以外的其他司法管轄權區之離岸交易中有選擇地向預期對該等基金單位有大量需求之機構、專業投資者及其他投資者推銷基金單位。專業投資者一般包括經紀、交易商及日常業務涉及買賣股份、基金單位及其他證券之公司(包括基金經理)，以及經常投資於股份、基金單位及其他證券之公司實體。

根據香港公開發售及國際發售將予提呈之基金單位數目，可按本節下文所述予以重新分配。

本發售通函所指之申請、申請表格、申請或認購款項或申請手續僅適用於香港公開發售。

分配

於國際發售過程中，有意認購之專業及機構及其他投資者須指明其有意在國際發售中以不同價格或指定價格認購的基金單位數目。上述過程稱為「累計投標」，預期會一直進行，直至二零一三年十一月二十九日(星期五)或該日期前後結束。

根據國際發售之基金單位分配將由獨家全球協調人決定，並取決於多項因素，包括需求之多少與時間，有關投資者於有關行業之已投資資產或股權資產總額，以及是否預期於基金單位在香港聯交所上市後，有關投資者會否增購基金單位及／或持有或出售其基金單位。該分配之目的在於分配國際發售基金單位後，能建立穩固之單位持有人基礎，對春泉產業信託及單位持有人整體有利。

根據香港公開發售向申請人分配之基金單位將僅按香港公開發售項下收到之有效申請數量而釐定。分配基準或會因有效申請之香港公開發售基金單位數目而有所不同，惟除此之外(並根據下文「香港公開發售」分節所述按照甲組及乙組分配香港公開發售基金單位)，香港公開發售基金單位之分配或會涉及抽籤(如適用)，即部分申請人或會較其他申請認購相同數目香港公開發售基金單位之申請人獲分配更多基金單位，而未中籤之申請人可能不獲任何香港公開發售基金單位。

釐定發售價

預計發售價將由獨家全球協調人(代表包銷商)、RCA Fund及REIT管理人待國際發售之累計投標過程完成後及於評估基金單位於全球發售之需求後於定價日協議釐定。定價日預計為二零一三年十一月二十九日(星期五)或前後。

除非於遞交香港公開發售申請之最後日期之早上前任何時間另有公佈(下文作進一步闡述)，否則發售價將會定於本發售通函所述之發售價範圍內。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可低於(但預期不會低於)本發售通函所載的指示性發售價範圍。

倘獨家全球協調人(代表包銷商)根據有意投資之專業、機構及其他投資者在累計投標過程中所表示之踴躍程度認為合適，並獲得RCA Fund及REIT管理人同意後，可於遞交香港公開發售申請之最後日期之早上前任何時間將指示性發售價範圍調至低於本發售通函所述者。在這種情況下，REIT管理人將於決定調低後的實際可行情況下盡快，並無論如何不遲於遞交香港公開發售申請最後日期之早上，於南華早報(以英文)、香港經濟日報(以中文)、香港聯交所網站 **www.hkexnews.hk** 及春泉產業信託網站**www.springreit.com** 刊發有關調低根據全球發售提呈的基金單位數目及／或指示性發售價範圍之通告。待刊發該通告後，經修訂發售價範圍將為最終及具決定性，而發售價(在經獨家全球協調人(代表包銷商)與RCA Fund及REIT管理人議定後)會定於該經修訂之發售價範圍內。在遞交香港公開發售基金單位申請之前，香港公開發售的申請人應注意，申請一經遞交即不可撤回。如發售項下提呈的基金單位數目及／或發售價範圍被調低，除非收到申請人正式確認將繼續進行其申請，否則香港公開發售的申請人有權撤回其申請。該通告亦將包括對目前本發售通函「發售通函概要」一節所載之發售統計數字，以及調低後可能有變之任何其他財務資料之確認或修訂(視情況而定)。如無發佈任何該等通告，則根據全球發售提呈的基金單位數目將不會調低及如

經REIT管理人、RCA Fund及獨家全球協調人(代表包銷商)議定，發售價在任何情況下將不會被設定於本發售通函所述之發售價範圍以外。

提交香港公開發售基金單位申請之前，申請人謹請留意，任何有關調減根據全球發售提呈的基金單位數目及／或指示性發售價範圍的公佈均可能直至遞交香港公開發售申請的最後日期當日方會刊發。

在調低全球發售提呈的基金單位數目的情況下，獨家全球協調人可酌情重新分配香港公開發售和國際發售提呈的基金單位數目，條件是香港公開發售包括的基金單位數目不得少於全球發售下可供認購的基金單位總數的10.0%。在某些情況下，對於將要在香港公開發售中發售的基金單位和將要在國際發售中發售的基金單位，獨家全球協調人可酌情在這些發售之間進行重新分配。

發售價、國際發售之踴躍程度、香港公開發售之申請結果、香港公開發售基金單位之分配基準及香港公開發售甲組及乙組分別包括之香港公開發售基金單位最終數目，預期將如本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位 — 結果公佈」一節所述之方式以不同渠道以供查閱。

根據香港公開發售作出申請時須付之款項

發售價將不會超過4.03港元，目前預計將不會低於3.81港元。香港公開發售基金單位之申請人須於申請時支付每個香港公開發售基金單位之最高發售價4.03港元，另加1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003% 證監會交易徵費，一手1,000個基金單位合共為4,070.62港元。

如按上文「釐定發售價」分節所述方式最終釐定之發售價低於最高發售價，適當退款(包括多收之申請款項應佔之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)將不計利息退還申請人。進一步詳情載於本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」及「香港公開發售之其他條款及條件」節內。

香港公開發售之條件

所有香港公開發售項下的香港公開發售基金單位之申請須待達致下列條件後(其中包括)，方獲接納：

(a) 上市

香港聯交所批准本發售通函所述將予發行之所有基金單位上市及買賣；

(b) 國際包銷協議

各方於定價日或前後已正式簽立國際包銷協議；

(c) 包銷協議成為無條件

包銷商根據包銷協議須承擔之責任成為及維持無條件(包括(如相關)因獨家全球協調人(為及代表包銷商))豁免任何條件而導致責任成為無條件)，且無任何包銷協議按各協議條款或以其他方式予以終止；

(d) 證監會認可

證監會根據證券及期貨條例第105條已認可本發售通函；及

(e) 定價

由REIT管理人、RCA Fund及獨家全球協調人(代表包銷商)協議，

而上述條件均須於包銷協議指定的日期及時間或之前達成(惟該等條件已於上述日期及時間或之前獲有效豁免則除外)。

國際發售及香港公開發售須待(其中包括)兩者各自成為無條件後，且並無按其各自條款予以終止之情況下，方可完成。

倘若上述條件在指定時間及日期前尚未達致或獲得豁免，則全球發售將告失效，並將會立即通知香港聯交所。REIT管理人須在全球發售失效後下一個營業日，在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關發售失效之通告。

在上述情況下，所有申請款項將根據本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」一節所載之條款不計利息退還予申請人。同時，所有申請款項將存放於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例登記之其他持牌銀行開立之一個或多個獨立賬戶內。

預期基金單位證書將於二零一三年十二月四日(星期三)發出，但僅會於二零一三年十二月五日(星期四)上午八時正方可成為有效，惟須符合以下條件：(a)全球發售在各方面均已成為無條件；及(b)「包銷 — 包銷安排及費用 — 香港包銷商終止協議之理由」一節所述之終止權利未被行使。

香港公開發售

香港公開發售乃獲全數包銷之公開發售(須以上文「香港公開發售之條件」分節所述之

條件達致或獲得豁免為前提），按發售價於香港初步提呈43,950,000個新基金單位（佔全球發售項下初步提呈之基金單位總數約10%）以供認購。

就分配而言，於香港公開發售可供認購之香港公開發售基金單位總數將初步平均分為兩組：甲組及乙組。所接獲總認購金額（不包括就其應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費）為5百萬港元或以下之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於甲組（香港公開發售基金單位將按公平基準分配予該組之成功申請人），而所接獲總認購金額（不包括就其應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費）為5百萬港元以上之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於乙組（香港公開發售基金單位將按公平基準分配予該組之成功申請人）。甲組及乙組所包括之香港公開發售基金單位數目將於該兩組平均分配。

申請人應當留意，甲組及乙組之申請所獲分配之比例可能有所不同。倘其中一組出現認購不足之情況，則多出之香港公開發售基金單位將撥入另一組以滿足該組之需求，並作相應分配。申請人僅能獲分配甲組或乙組其中一組（而非兩組）之香港公開發售基金單位。重複申請或疑屬重複申請，以及認購香港公開發售初步可供認購香港公開發售基金單位半數（即21,975,000個香港公開發售基金單位）以上之任何申請將不予受理。各香港公開發售申請人亦須在其遞交之申請表格中承諾並確認，其本人及由其代為作出申請之人士並無亦不會對國際發售項下之任何國際發售基金單位表示有興趣或認購該等國際發售基金單位，倘上述承諾及／或確認被違反及／或失實（視情況而定），則有關申請人之申請將不獲受理。

香港公開發售項下分別於甲組及乙組之香港公開發售基金單位最終數目將於獨家全球協調人釐定後，有關數目連同一份載有發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售之認購申請結果以及香港公開發售基金單位配發基準的公佈於二零一三年十二月四日（星期三）在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊發。

香港公開發售與國際發售間之基金單位分配比例可由獨家全球協調人作出調整。

倘根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目15倍或以上但少於50倍，則基金單位將會由國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售可供認購之基金單位總數增至最少131,850,000個（包括春泉產業信託將予發售的98,000,000個新基金單位及售股股東將予出售的33,850,000個銷售基金單位及佔全球發售初步提呈之基金單位最少30%）。倘根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目50倍或以上但少於100倍，則由國際發售重新

分配至香港公開發售之基金單位數目將會增加，使香港公開發售可供認購之基金單位總數增至最少175,800,000個(包括春泉產業信託將予發售的98,000,000個新基金單位及售股股東將予出售的77,800,000個銷售基金單位及佔全球發售初步提呈之基金單位最少40%)。倘根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目100倍或以上，則由國際發售重新分配至香港公開發售之基金單位數目將會增加，使香港公開發售可供認購之基金單位總數增至最少219,750,000個(包括春泉產業信託將予發售的98,000,000個新基金單位及售賣單位持有人將予出售的121,750,000個銷售基金單位及佔全球發售初步提呈之基金單位最少50%)。

此外，獨家全球協調人可將基金單位由國際發售重新分配至香港公開發售，以應付香港發售的有效申請及，倘香港公開發售認購不足，獨家全球協調人將可酌情按彼等認為合適之數額將該等未獲認購之香港公開發售基金單位重新分配至國際發售。

REIT管理人、董事及香港包銷商將採取合理步驟，在香港公開發售中識別和拒絕已在國際發售中獲發基金單位之投資者之申請，並識別和拒絕已在香港公開發售中獲發基金單位之投資者對國際發售表示之興趣。

國際發售

根據國際發售初步提呈予投資者之基金單位合共395,550,000個(包括售賣單位持有人將予出售的341,500,000個銷售基金單位及春泉產業信託將予發售的54,050,000個新基金單位)。該395,550,000個基金單位佔全球發售可供認購之基金單位約90%(未計任何超額配售權的行使)。根據國際發售，國際發售基金單位將由國際包銷商純粹提呈予或透過彼等委任之銷售代理商純粹提呈予機構、專業及其他投資者。國際發售基金單位將按S規例以離岸交易方式提呈發售及配售予香港及美國以外其他司法管轄權區中預期對國際發售基金單位有大量需求之專業及機構投資者及其他投資者。

此外，倘香港公開發售出現超額認購，則國際發售基金單位按上文「香港公開發售」分節重新分配至香港公開發售。

超額配售權及穩定價格

超額配售權

售賣單位持有人預期向國際包銷商授出超額配售權，其將可由獨家全球協調人(代表國際包銷商)於香港公開發售的上市日期起至遞交申請截止日期起計30天內一次或多次悉數或

部份行使。根據超額配售權，售賣單位持有人或須以發售價出售最多合共65,925,000個額外銷售基金單位，佔全球發售初步提呈基金單位數目不多於15%，以補足(其中包括)國際發售下超額分配的需要(如有)。倘超額配售權獲行使，本公司將於南華早報(以英文)、香港經濟日報(以中文)、香港聯交所網站**www.hkexnews.hk**及春泉產業信託網站**www.springreit.com**刊發公佈。

穩定價格行動

就全球發售而言，代表包銷商之穩定價格經辦人(代其行事之任何人士)可超額分配或進行交易，從而穩定或支持基金單位之市價，使其在遞交香港公開發售申請最後日期後三十日內高於如未採取該等行動之基金單位市價。然而，穩定價格經辦人(或代其行事之任何人士)並無責任採取此行動。該等交易開始後可隨時終止，且必須於該三十日期間屆滿後終止。穩定價格經辦人已經或將會獲委任為全球發售之穩定價格經辦人及將進行穩定價格活動(如有)，其準則與本分節「超額配售權及穩定價格」所披露及證券及期貨條例之證券及期貨(穩定價格)規則所規定者相同及倘須進行與全球發售有關之穩定價格交易時，應由穩定價格經辦人全權酌情決定。

於進行全球發售基金單位之任何超額分配後，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可(除其他方式外)於遞交香港公開發售申請最後日期後第30日期間在二級市場購買基金單位、行使全部或部份超額配售權、作出借入基金單位安排或結合任何上述各項，以滿足該超額配售之需要。任何該等二級市場之購買將符合所有適用法例及監管要求，並按與在證券及期貨條例下所訂立之證券及期貨(穩定價格)規則一致之基準進行，猶如該等規則直接適用一樣。可超額分配之基金單位數目將不會超過超額配售權規定之基金單位數目，即65,925,000個銷售基金單位，佔全球發售初步提呈之基金單位約但不多於15%。

為方便國際發售項下超額配售的交收，穩定價格經辦人預期將與售賣單位持有人訂立一項基金單位借貸協議。根據基金單位借貸協議，售賣單位持有人預期將與穩定價格經辦人協定，倘穩定價格經辦人要求，其將在其基金單位借貸協議的條款規限下，分別以借出基金單位方式向穩定價格經辦人提供最多65,925,000個基金單位，以補足國際發售項下的超額分配的需要。

穩定價格經辦人就全球發售可能採取的穩定價格行動或會涉及(其中包括)：(a)超額配售基金單位以防止或盡量減少基金單位的市價下跌；(b)出售或同意出售基金單位以建立短倉，用以防止或盡量減少基金單位的市價下跌；(c)借入基金單位或行使超額配售權以對上

文(a)或(b)所建立的任何倉盤進行平倉；(d)購買或同意購買基金單位而其唯一目的為防止或盡量減少基金單位的市價下跌；(e)出售或同意出售由穩定價格經辦人於主要穩定價格行動中購買的基金單位，用以對購買基金單位而建立的好倉進行平倉；及(f)提出或嘗試進行上述任何一項。

務請有意申請基金單位的人士及投資者特別注意下列各點：

- 穩定價格經辦人可持有基金單位的好倉，作為穩定價格行動。對於穩定價格經辦人持有該倉盤的程度及時限並無明確規定；

- 穩定價格經辦人就所建立的好倉進行平倉時，可能會對基金單位的市價造成不利影響；

- 採取支持基金單位價格的穩定價格行動的時間，不會超過穩定價格期，該期間將於上市日期開始，預期將於二零一三年十二月二十八日(即預期為遞交香港公開發售申請表格最後日期後第三十日)結束時屆滿。該日後，由於不得就穩定基金單位價格再採取行動，基金單位的需求以及基金單位的價格或會因此下跌；

- 採取任何穩定價格行動不能保證可將任何證券(包括基金單位)之價格維持於發售價水平或之上；及

- 穩定價格行動過程中所作的穩定競價或交易，可按發售價或低於發售價的任何價格進行，即表示所作出的穩定競價或進行交易的價格可以低於基金單位申請人或投資者所支付的價格。

穩定價格經辦人之此等行動可穩定、維持或以其他方式影響基金單位之市價。因此，基金單位之價格可能高於在公開市場本可存在之價格。穩定價格經辦人或代其行事之任何人士作出之任何穩定價格行動未必能令基金單位之市價在穩定價格期內或之後維持於或高於發售價。穩定價格經辦人或代其行事之任何人士競投或於市場買入基金單位之價格可能相等於或低於發售價，因此相等於或低於投資者在全球發售項下認購基金單位而支付之價格。

REIT管理人將確保於穩定價格期屆滿後七日內，按與證券及期貨(穩定價格)規則一致之基準(猶如該等規則直接適用)發出公佈，或促使有關公佈得以發出。

買賣

假設香港公開發售於二零一三年十二月五日(星期四)上午八時正或之前成為無條件，預期基金單位將於二零一三年十二月五日(星期四)上午九時正開始在香港聯交所買賣。

基金單位將以每手1,000個基金單位進行買賣而基金單位之股份代號為01426。

多名專家已刊發供本發售通函轉載之報告及／或函件及／或證書。REIT管理人已審閱該等專家編製之報告、函件及證書。

獨立物業估值師、物業顧問、戴德梁行、羅兵咸永道會計師事務所、中國法律顧問及上市代理人已就本發售通函之刊發各自發出(且迄今並無撤回)其書面同意書，同意按照本發售通函所載之形式及涵義，於發售通函轉載彼等之報告及／或函件及／或估值證書及／或概要(視情況而定)及／或引述彼等之名稱。

獨立物業估值師負責：(i)為該物業進行估值；(ii)就估值之結果編製全面報告；及(iii)審閱本發售通函「溢利預測」一節所載該物業由上市日期至二零一三年十二月三十一日期間之租金收入預測及REIT管理人就春泉產業信託之溢利預測所使用之假設。

物業顧問負責：(i)進行該物業樓宇狀況及物業狀況測量及；(ii)就測量之結果編製全面報告。

戴德梁行負責對北京寫字樓物業市場進行全面研究，並就研究結果編製全面報告。

羅兵咸永道會計師事務所為執業會計師行，亦為RCA01之申報會計師及核數師。

中國法律顧問為中國律師行，亦為REIT管理人的中國法律顧問。

上市代理人負責考慮REIT管理人作出之溢利預測(載於本發售通函「溢利預測」一節)是否經審慎周詳查詢後作出。

1. 申請方法

如 閣下申請認購香港公開發售基金單位，則不得申請或表示有意認購國際發售基金單位。

閣下可通過以下其中一種方法申請認購香港公開發售基金單位：

- 使用**白色**或**黃色**申請表格；
- 在網上透過**白表eIPO**服務供應商的網站**www.eipo.com.hk**進行申請；或
- 以**電子方式**促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

除非 閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則 閣下及 閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請(不論個別或共同)。

REIT管理人、受託人、RCA Fund、獨家全球協調人、**白表eIPO**服務供應商及彼等各自的代理可基於任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，則可以**白色**或**黃色**申請表格申請認購香港公開發售基金單位：

- 年滿18歲；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；及
- 並非中華人民共和國的法人或自然人(合資格境內機構投資者除外)。

如 閣下在網上透過**白表eIPO**服務申請香港公開發售基金單位，除以上條件外， 閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如 閣下為商號，申請須以個別成員名義提出。如 閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並須註明其代表身份及蓋上公司印章。

如申請乃由獲得經簽署授權書授權的人士提出，REIT管理人、受託人、RCA Fund及獨家全球協調人可在申請符合彼等認為合適的任何條件下(包括出示該授權代表的授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。公司或聯名申請人亦不得透過**白表eIPO**服務的方式申請認購香港公開發售基金單位。

3. 申請香港公開發售基金單位

應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港公開發售基金單位，請使用**白色**申請表格或透過**www.eipo.com.hk**在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港公開發售基金單位，並直接存入中央結算系統，以記存於 閣下本身或指定中央結算系統參與者的股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以**電子方式**透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

不應向任何未有持牌以從事證券及期貨條例第V部所載第一類受規管活動的香港中介人支付任何款項。

索取申請表格的地點

閣下可於二零一三年十一月二十五日(星期一)上午九時正至二零一三年十一月二十八日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及發售通函：

瑞士信貸(香港)有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場88樓

閣下亦可在中國銀行(香港)有限公司及渣打銀行(香港)有限公司的下列任何一間分行索取**白色**申請表格及發售通函：

中國銀行(香港)有限公司

	分行	地址
香港島	中銀大廈分行	花園道1號三樓
	上環分行	德輔道中252號
	中環永安集團大廈分行	德輔道中71號
	統一中心分行	金鐘道95號統一中心商場1021號
	利眾街分行	柴灣利眾街29–31號
九龍	油麻地分行	油麻地彌敦道471號
	黃埔花園分行	紅磡黃埔花園第一期商場G8B號
新界	元朗恒發樓分行	元朗青山公路8–18號
	馬鞍山廣場分行	馬鞍山西沙路馬鞍山廣場L2層2103號

渣打銀行(香港)有限公司

	分行	地址
香港島	88德輔道中分行	香港中環德輔道中88號
	恩平道分行	香港銅鑼灣恩平道44–48號恩平中心地下，1樓及2樓
	鰂魚涌分行	香港鰂魚涌英皇道1027 號惠安苑地下
九龍	觀塘開源道分行	九龍觀塘開源道63號福昌大廈地下
	旺角分行	九龍旺角彌敦道617–623號地下、一樓及二樓B鋪
	美孚曼克頓分行	美孚新邨第4期美孚廣場地下G07&G09號鋪
新界	沙田新城市廣場分行	沙田新城市廣場一期二樓215、222及223號鋪

閣下可於二零一三年十一月二十五日(星期一)上午九時正至二零一三年十一月二十八日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港德輔道中199號無限極廣場2樓)或向　閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及發售通函。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附作付款用途並註明抬頭人為中國銀行(香港)代理人有限公司 — 春泉產業信託公開發售的支票或銀行本票，應於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

- 二零一三年十一月二十五日(星期一)：上午九時正至下午五時正
- 二零一三年十一月二十六日(星期二)：上午九時正至下午五時正
- 二零一三年十一月二十七日(星期三)：上午九時正至下午五時正
- 二零一三年十一月二十八日(星期四)：上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間將於二零一三年十一月二十八日(星期四)(截止申請日)中午十二時正截止，或本節「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從**白色**或**黃色**申請表格的詳細指示，否則　閣下的申請或不獲受理。

遞交**白色**或**黃色**申請表格或透過**白表eIPO**服務提出申請後，即表示(其中包括) 閣下：

(a) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權REIT管理人、受託人、RCA Fund及／或獨家全球協調人(或彼等之代理或代名人)為 閣下簽立任何文件及代表 閣下辦理一切必要事宜，務求按照信託契約的規定將 閣下獲分配的任何香港公開發售基金單位以 閣下名義或以香港結算代理人名義登記；

(b) 同意遵守信託契約；

(c) 確認 閣下已細閱本發售通函及申請表格所載的條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

(d) 確認 閣下已接獲及細閱本發售通函，以及於提出申請時僅依據本發售通函載列的資料及陳述，而除本發售通函任何補充文件外，亦將不會依賴任何其他資料或陳述；

(e) 確認 閣下知悉本發售通函內有關全球發售的限制；

(f) 同意REIT管理人、受託人、RCA Fund、獨家全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方，現時及日後均毋須對並非載於本發售通函(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；

(g) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請認購或接納或表示有意認購(亦將不會申請認購或接納或表示有意認購)國際發售下的任何發售基金單位，亦並無參與國際發售；

(h) 同意在REIT管理人、受託人、RCA Fund、香港基金單位登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理提出要求時，向彼等披露彼等所要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；

(i) 如香港境外任何地方的法律適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法律，且REIT管理人、受託人、RCA Fund、獨家全球協調人及包銷商以及彼等各自的任何高級職員或顧問概不會因接納 閣下的基金單位認購要約，或 閣下在本發售通函及申請表格所載的條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法律；

(j) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；

(k) 同意 閣下的申請受香港法律規管；

(l) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港公開發售基金單位不曾亦不會根據美國證券

法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請認購香港公開發售基金單位的人士均身處美國境外(定義見S規例)，或為S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；

(m) 保證 閣下提供的資料屬真實及準確；

(n) 同意接納所申請數目或根據申請分配予 閣下但數目較少的香港公開發售基金單位；

(o) 授權(i)REIT管理人及受託人將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入單位持有人登記冊，及其他在信託契約下所要求的名冊，作為 閣下獲分配的任何香港公開發售基金單位的持有人；及(ii)REIT管理人、受託人及／或彼等各自的代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的首名申請人發送任何基金單位證書及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險概由 閣下自行承擔，除非 閣下已選擇親身領取基金單位證書及／或退款支票；

(p) 聲明及表示此乃 閣下為本身利益或 閣下為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；

(q) 明白REIT管理人、受託人、RCA Fund及獨家全球協調人將依據 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下分配任何香港公開發售基金單位，而 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

(r) (如申請乃為 閣下本身的利益提出)保證 閣下或作為 閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為 閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算或經**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**提出其他申請；及

(s) (如 閣下作為代理為他人的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為代理或為該人士的利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理，代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱**黃色**申請表格。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合「可提出申請的人士」一節所載條件的個別人士可透過指定網站**www.eipo.com.hk**使用**白表eIPO**服務申請以其本身名義獲分配及登記香港公開發售基金單位。

透過**白表eIPO**服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如　閣下未有遵從有關指示，　閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予REIT管理人及受託人。如　閣下透過指定網站提出申請，　閣下即授權**白表eIPO**服務供應商，根據本發售通函所載的條款及條件(經**白表eIPO**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

最低認購數額及許可數額

閣下可透過**白表eIPO**服務就最少1,000個香港公開發售基金單位遞交申請。申請超過1,000香港公開發售基金單位的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港公開發售基金單位將不予考慮，且不獲受理。

遞交白表eIPO申請的時間

閣下可於二零一三年十一月二十五日(星期一)上午九時正至二零一三年十一月二十八日(星期四)中午十二時正，透過**白表eIPO**服務網站**www.eipo.com.hk**(每日二十四小時任何時間，截止申請當日除外)遞交　閣下的申請，而就有關申請完成全數繳付申請款項的截止時間將為二零一三年十一月二十八日(星期四)中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘　閣下透過**白表eIPO**服務提出申請，則　閣下一經完成有關任何本身或為　閣下利益而透過**白表eIPO**服務發出以申請香港公開發售基金單位的電子認購指示的付款，即被視為已提出實際申請。為免產生疑問，倘根據**白表eIPO**服務發出多於一次電子認購指示並取得不同申請參考編號，而並無就任何一個特定參考編號全數繳付款項，則不構成實際申請。

若　閣下被懷疑透過**白表eIPO**服務或任何其他方式遞交超過一份申請，　閣下的所有申請概不受理。

保護環境

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式和經電子申請途徑來節省用紙量。香港中央證券登記有限公司，作為指定**白表eIPO**服務供應商會就每份經**www.eipo.com.hk**遞交的「春泉產業信託」**白表eIPO**申請，捐出兩港元以支持香港地球之友發起的「飲水思源 — 香港林」計劃。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據彼等與香港結算簽訂的參與者協議以及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出**電子認購指示**申請認購香港公開發售基金單位，以及安排支付申請款項及退款。

如　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統https://ip.ccass.com（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出該等**電子認購指示**。

如　閣下親臨以下地點填妥要求輸入認購指示的表格，香港結算亦可為　閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
香港
中環德輔道中199號
無限極廣場2樓
客戶服務中心

發售通函亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示　閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表　閣下申請認購香港公開發售基金單位。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將　閣下的申請詳情轉移至REIT管理人、獨家全球協調人及香港基金單位登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

如　閣下已發出**電子認購指示**申請認購香港公開發售基金單位，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格，則：

(i) 香港結算代理人僅作為　閣下的代名人行事，並毋須對任何違反**白色**申請表格或本發售通函條款及條件的情況負責；及

(ii) 香港結算代理人將代表　閣下作出下列事項：

- 同意將獲分配的香港公開發售基金單位以香港結算代理人名義登記，並直接存入中央結算系統，以寄存於代表　閣下的中央結算系統參與者股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；

- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港公開發售基金單位；

- 承諾及確認　閣下並無申請認購、接納或表示有意，亦不會申請認購或接納，或表示有意認購任何國際發售基金單位，或參與國際發售；

- 聲明僅有一套為　閣下利益發出的**電子認購指示**；

- (如　閣下為他人的代理)聲明　閣下僅為該人士的利益發出了一套**電子認購指示**，及　閣下已獲正式授權作為該人士的代理發出該等指示；

- 確認　閣下明白REIT管理人、受託人、RCA Fund、董事及獨家全球協調人將依賴　閣下的聲明及陳述而決定是否向　閣下分配任何香港公開發售基金單位，而　閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

- 授權REIT管理人及受託人將香港結算代理人的名稱列入單位持有人登記冊及信託契約下要求的所有其他登記冊，作為　閣下獲分配的香港公開發售基金單位的持有人，並按照REIT管理人、受託人與香港結算另行協定的安排發送有關基金單位證書及／或退款；

- 確認　閣下已細閱本發售通函所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

- 確認　閣下已接獲及細閱本發售通函的文本，於促使提出申請時僅依據本發售通函載列的資料及陳述，而除本發售通函的任何補充文件所載者外，亦將不會依賴任何其他資料或陳述；

- 同意REIT管理人、受託人、RCA Fund、獨家全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本發售通函(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；

- 同意向REIT管理人、受託人、RCA Fund、香港基金單位登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理在彼等的要求下披露　閣下的個人資料；

- 同意(在不影響　閣下可能擁有的任何其他權利下)香港結算代理人的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；

- 同意任何由香港結算代理人代表　閣下提出的申請於開始登記認購申請時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與REIT管理人及受託人訂立的附屬合約，在　閣下發出指示時即具有

約束力，而因應該附屬合約，REIT管理人及受託人同意，除按本發售通函所述任何一項程序外，不會於開始登記認購申請時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港公開發售基金單位。然而，倘對本發售通函負責的人士根據該節發出公告，免除或限制其對本發售通函所負的責任，香港結算代理人可於開始登記認購申請時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

- 同意香港結算代理人的申請一經接納，該申請及 閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以有關香港公開發售結果的公告作為憑證；

- 同意 閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)項下有關就申請認購香港公開發售基金單位發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；

- 向REIT管理人及受託人(為彼等及為各單位持有人的利益)表示同意(致使管理人及受託人一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即被視作為其彼等及代表各單位持有人向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合信託契約；及

- 同意 閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法律規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示， 閣下(及如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已辦理下列事宜。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事宜對REIT管理人、受託人或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以相關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表 閣下申請認購香港公開發售基金單位；

- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費；及倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的最高發售價，退回申請款項(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)並存入 閣下指定的銀行賬戶；及

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表 閣下作出**白色**申請表格及本發售通函所述的全部事宜。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請認購最少1,000個香港公開發售基金單位的**電子認購指示**。申請認購超過1,000個香港公開發售基金單位的認購指示，必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請認購任何其他數目的香港公開發售基金單位將不予考慮，而任何有關申請概不獲受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

- 二零一三年十一月二十五日(星期一)：上午九時正至下午八時三十分(1)
- 二零一三年十一月二十六日(星期二)：上午八時正至下午八時三十分(1)
- 二零一三年十一月二十七日(星期三)：上午八時正至下午八時三十分(1)
- 二零一三年十一月二十八日(星期四)：上午八時正(1)至中午十二時正

附註：

(1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於二零一三年十一月二十五日(星期一)上午九時正至二零一三年十一月二十八日(星期四)中午十二時正(每日二十四小時，截止申請當日除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為二零一三年十一月二十八日(星期四)(即截止申請當日)中午十二時正或下文「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘 閣下被懷疑提出重複申請或倘超過一份申請乃為 閣下的利益提出，香港結算代理人申請的香港公開發售基金單位數目將自動扣除 閣下發出的有關指示及／或為 閣下的利益而發出的指示所涉及的香港公開發售基金單位數目。就考慮有否提出重複申請而言， 閣下向香港結算發出或為 閣下的利益而向香港結算發出申請香港公開發售基金單位的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於REIT管理人、受託人、RCA Fund、香港基金單位登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理所持有關 閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港公開發售基金單位僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**白表eIPO**服務申請認購香港公開發售基金單位亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能，　閣下宜避免待截止申請當日方提出電子申請。REIT管理人、受託人、RCA Fund、董事、獨家全球協調人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務提出申請的人士將獲分配任何香港公開發售基金單位。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，務請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出彼等的**電子認購指示**時遇上困難，請：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或 (ii)於二零一三年十一月二十八日(星期四)(即截止申請當日)中午十二時正前，或下文「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」所述的較後時間，親臨香港結算的客戶服務中心填妥一份要求輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港公開發售基金單位提出重複申請。如　閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益所有人或(如屬聯名實益所有人)每名聯名實益所有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如未能填妥此項資料，有關申請將視作為　閣下的利益提交。

如為　閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分)，　閣下的所有申請將不獲受理。如申請乃由一家非上市公司提出，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

則該項申請將被視作為　閣下的利益提出。

「**非上市公司**」指並無股本證券在香港聯交所上市的公司。

「**法定控制權**」指　閣下：

- 控制該公司董事會的組成；

- 控制該公司一半以上的表決權；或

- 持有該公司一半以上已發行股本(不計算無權參與超出指定金額的溢利或資本分派的部分股本)。

9. 香港公開發售基金單位的價格

最高發售價為每個基金單位4.03港元。 閣下必須支付1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。換言之，每認購一手1,000個基金單位， 閣下須支付4,070.62港元。

閣下於申請認購基金單位時，須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

申請表格內附有一覽表，列出申請不同基金單位數額應付的實際金額。

閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過**白表eIPO**服務申請最少1,000個香港公開發售基金單位。每份超過1,000個香港公開發售基金單位的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目，或指定網站**www.eipo.com.hk**所指明的數目。

倘 閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予香港聯交所參與者(定義見上市規則)，而證監會交易徵費及香港聯交所交易費則付予聯交所(證監會交易徵費由香港聯交所代表證監會收取)。

有關發售價的其他詳情，請參閱「全球發售的架構 — 定價及分配」一節。

10. 惡劣天氣對開始登記認購申請的影響

倘香港於二零一三年十一月二十八日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或

- 「黑色」暴雨警告訊號，

登記認購申請則不會如期開始或截止，而改為在下一個於上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告訊號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正開始登記認購申請。

倘於二零一三年十一月二十八日(星期四)並無開始及截止登記認購申請，或倘本發售通函「預期時間表」一節所述的日期香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號而受到影響，屆時將發出就有關情況的公佈。

11. 公佈結果

REIT管理人預期於二零一三年十二月四日(星期三)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及在春泉產業信託網站**www.springreit.com**及香港聯交所網站**www.hkexnews.hk**公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港公開發售基金單位的分配基準。

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將可於下列日期及時間按下列方式查閱：

- 於二零一三年十二月四日(星期三)前登載於春泉產業信託網站**www.springreit.com**及香港聯交所網站**www.hkexnews.hk**的公告查閱；

- 於二零一三年十二月四日(星期三)上午八時正至二零一三年十二月十日(星期二)午夜十二時正期間透過可全日二十四小時瀏覽分配結果的指定網站**www.iporesults.com.hk**，使用「按身份識別編碼搜索」功能查閱；

- 於二零一三年十二月四日(星期三)至二零一三年十二月七日(星期六)期間的上午九時正至下午十時正，致電分配結果電話查詢熱線+852 2862 8669查詢；及

- 於二零一三年十二月四日(星期三)至二零一三年十二月六日(星期五)期間在所有收款銀行分行及支行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

倘REIT管理人通過公佈分配結果及／或公開分配結果接納　閣下的香港公開發售基金單位認購(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的所有條件獲達成且全球發售並無被終止，　閣下將須認購有關的香港公開發售基金單位。其他詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，　閣下即無權因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響　閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下將不獲分配香港公開發售基金單位的情況

閣下應注意，在下列情況中，　閣下將不獲分配香港公開發售基金單位：

(i) 倘REIT管理人、受託人、RCA Fund、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商或其代理行使酌情權拒絕　閣下的申請：

REIT管理人、受託人、RCA Fund、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須提供任何理由。

(ii) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或　閣下為其利益提出申請的人士已申請認購或接納或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港公開發售基金單位及國際發售基金單位；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填妥透過**白表eIPO**服務發出的**電子認購指示**；
- 閣下並無妥為付款，或　閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兑現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- REIT管理人、受託人、RCA Fund或獨家全球協調人相信，接納　閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港公開發售基金單位。

13. 退回申請款項

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅獲部分接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每個基金單位4.03港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘香港公開發售的條件並無達成「全球發售的架構 — 全球發售的條件」所列的條件，或倘任何申請遭撤回，申請款項或其適當部分，連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回，或有關支票或銀行本票將不會過戶。

閣下將於二零一三年十二月四日(星期三)收到申請的退款。

14. 發送／領取基金單位證書／電子退款指示／退款支票

閣下將就根據香港公開發售獲分配的全部香港公開發售基金單位獲發一張基金單位證書(根據以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出的申請所獲發的基金單位證書，則如下文所述存入中央結算系統)。

基金單位將不獲發出臨時所有權文件，亦不會就申請時繳付的款項發出收據。如　閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下各項將以普通郵

遞方式按申請表格所示地址寄予 閣下(或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險概由 閣下自行承擔：

- 分配予 閣下的全部香港公開發售基金單位的基金單位證書(就**黃色**申請表格而言，有關基金單位證書將如下文所述存入中央結算系統)；及

- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准存入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)如全部或部分申請不獲接納，則為香港公開發售基金單位的全部或多繳的申請款項；及／或(ii)如發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每個發售基金單位最高發售價之間的差額(包括相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，不包括利息)。 閣下或(如屬聯名申請人)排名首位的申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分字符或會印於 閣下的退款支票(如有)上。 閣下的銀行於兑現退款支票前或會要求核實 閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘 閣下錯誤填寫香港身份證號碼／護照號碼，或會導致 閣下的退款支票無效或延遲兑現。

除下文所述發送／領取基金單位證書及退款的安排外，任何退款支票及基金單位證書預期將於二零一三年十二月四日(星期三)或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前，保留任何基金單位證書及任何多收申請款項。

僅於全球發售在二零一三年十二月五日(星期四)上午八時正或之前在在所有方面成為無條件的情況下，基金單位證書方會於上述時間成為有效證書。投資者如在獲基金單位證書前或基金單位證書成為有效證書前基於公開的基金單位分配詳情而買賣基金單位，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 倘 閣下使用白色申請表格提出申請

如 閣下申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位，並已提供申請表格所所需的一切資料，則可於二零一三年十二月四日(星期三)或REIT管理人於報章通知的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港基金單位登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)領取 閣下的退款支票及／或基金單位證書。

如 閣下為個人申請人並合資格親身領取， 閣下不得授權任何其他人士代為領取。如 閣下為公司申請人並合資格派人領取， 閣下的授權代表須攜同蓋上公司印章的公司授權書。個人申請人及授權代表均須於領取時出示香港基金單位登記處接納的身份證明文件。

如 閣下並無在指定領取時間內親身領取退款支票(如適用)及／或基金單位證書(如適用)，有關支票及／或基金單位證書將立即以普通郵遞方式寄往 閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由 閣下自行承擔。

如　閣下申請認購1,000,000個以下香港公開發售基金單位，　閣下的退款支票(如適用)及／或基金單位證書(如適用)將於二零一三年十二月四日(星期三)以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

(ii) 倘　閣下使用黃色申請表格提出申請

如　閣下申請認購1,000,000個或以上的香港公開發售基金單位，請按上述的相同指示行事。如　閣下申請認購1,000,000個以下香港公開發售基金單位，退款支票將於二零一三年十二月四日(星期三)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

如　閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請獲全部或部分接納，　閣下的基金單位證書將以香港結算代理人的名義發行，並於二零一三年十二月四日(星期三)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格所示記存於　閣下或　閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- **倘　閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請**

  就寄存於　閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港公開發售基金單位而言，　閣下可向該中央結算系統參與者查詢　閣下獲分配的香港公開發售基金單位數目。

- **倘　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請**

  REIT管理人預期於二零一三年十二月四日(星期三)按上文「公佈結果」所述的方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，連同香港公開發售的結果。　閣下應查閱REIT管理人刊發的公佈，如有任何不符之處，應於二零一三年十二月四日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前向香港結算報告。緊接香港公開發售基金單位記存入　閣下的股份戶口後，　閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱　閣下的新戶口結餘。香港結算亦將向　閣下發出一份活動結單，列出寄存於　閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港公開發售基金單位數目。

(iii) 倘　閣下透過白表eIPO服務提出申請

如　閣下申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位，而　閣下的申請獲全部或部分接納，　閣下可於二零一三年十二月四日(星期三)或REIT管理人於報章所通知的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港基金單位登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)領取基金單位證書(如適用)。

如　閣下並無於指定領取時間內親身領取基金單位證書，有關基金單位證書將以普通郵遞方式寄往　閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

如　閣下申請認購1,000,000個以下香港公開發售基金單位，　閣下的基金單位證書(如適用)將於二零一三年十二月四日(星期三)以普通郵遞方式寄往　閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

如　閣下透過單一銀行賬戶提出申請及繳付申請款項，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。如　閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請款項，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往　閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

(iv) 倘　閣下透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港公開發售基金單位

就分配香港公開發售基金單位而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示乃為其利益發出的每名人士方會被視為申請人。

將基金單位證書存入中央結算系統及退回申請款項

- 倘　閣下的申請獲全部或部分接納，　閣下的基金單位證書將以香港結算代理人的名義發行，並於二零一三年十二月四日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於　閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

- REIT管理人預期於二零一三年十二月四日(星期三)以上文「公佈結果」所述的方式刊登中央結算系統參與者(而倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，REIT管理人將一併刊登相關實益所有人的有關資料)的申請結果、　閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別編碼(倘為公司申請人，則刊登香港商業登記號碼)及香港公開發售基金單位的分配基準。　閣下應查閱REIT管理人所刊發的公佈，如有任何不符之處，應於二零一三年十二月四日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前向香港結算報告。

- 倘　閣下已指示經紀或託管商代表　閣下發出**電子認購指示**，　閣下亦可向該名經紀或託管商查詢　閣下獲分配的香港公開發售基金單位數目及應付予　閣下的退款金額(如有)。

- 倘　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，　閣下亦可於二零一三年十二月四日(星期三)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱　閣下獲分配的香港公開發售基金單位數目及應付予　閣下的退款金額(如有)。緊接香港公開發售基金單位記存入　閣下的股份戶口及將退款存入　閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向　閣下發出一份活動結單，列出記存入　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港公開發售基金單位數目，以及存入　閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。

- 就申請全部或部分不獲接納而退回的申請款項(如有)及／或發售價與申請時初步支付每個發售基金單位的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交

易徵費及香港聯交所交易費)，將於二零一三年十二月四日(星期三)不計利息存入　閣下的指定銀行賬戶或　閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘香港聯交所批准基金單位上市及買賣，而REIT管理人亦符合香港結算的證券收納規定，基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位開始於香港聯交所買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其基金單位證書經紀或其他專業顧問的意見，原因是該等安排或會影響其權利及權益。

為使基金單位獲納入中央結算系統，一切所需安排均已辦妥。

釋　　義

在本發售通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

調整	指	具有本發售通函「分派政策」一節所賦予的涵義。
年度可供分派收入	指	具有本發售通函「分派政策」一節所賦予的涵義。
存置財產	指	於信託契約使用時，指本信託所有資產，包括現時根據信託契約以信託基金形式持有或被視作持有的所有法定投資，以及發行基金單位產生的認購款項的任何權益。
分派收益率	指	年度每基金單位分派除以每基金單位的市場價。
每基金單位分派	指	每基金單位分派。
國內生產總值	指	國內生產總值。
甲級寫字樓	指	具有大部份(如非全部)以下特點的寫字樓：位於核心商業區；鋼架結構；樓面規劃實用，寫字樓空間可自由間隔；標準建築面積逾1,000平方米(建築樓面面積)，地台承重力在每平方米200公斤以上；雙重電力供應，供電量逾每平方米60伏安；具備品牌空調系統，可於不同區域調節溫度及濕度；每人每小時的新鮮空氣逾30立方米；24小時冷熱水供應；具備品牌升降機，等候時間少於40秒；充足的停車位，每車位服務面積少於250平方米；智能寫字樓作業系統(稱為5A系統)；及聲譽良好的物業管理公司。
建築樓面面積或GFA	指	就物業而言，指該物業的建築樓面面積，即樓宇外牆內各樓層(包括任何地庫)的面積及樓宇內各陽台面積(以陽台整體尺寸計算，包括每邊厚度)，並計入樓宇外牆厚度，但不包括僅為或擬用作停泊汽車、汽車裝卸，或垃圾收集站、物料回收室、垃圾槽、垃圾房及為方便將廢物分類而

		提供的其他設施，或為提供通訊及廣播服務的設施，或僅為安放升降機、空調或供熱系統或任何類似服務的機電設備而佔據的面積。
租約	指	向租戶出租該物業內物業單位的租約，而「**各租約**」亦按此詮釋。
已出租辦公樓建築樓面面積	指	於有關期間履行的租賃協議所覆蓋的特定面積的總和。
市場價值	指	進行適當營銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受強迫的情況下於估值日買賣一項物業的估計款項。
月租金	指	有關租戶就該物業應付的月租金，不包括管理費及其他開支。
月租金收入	指	就該物業而言，指有關月租金，經考慮業主授予有關租戶的租賃優惠後作出調整。
資產淨值	指	資產淨值，按總資產減總負債計算。
物業收入淨額	指	由春泉產業信託持有的房地產(無論由受託人直接持有或由受託人透過特殊目的機構間接持有)的擁有權或租賃應計或產生的所有收入，減春泉產業信託或特殊目的機構就春泉產業信託持有的房地產(無論由受託人直接持有或由受託人透過特殊目的機構間接持有)的擁有權、營運、維護、管理及營銷所產生的所有成本及開支。
辦公樓建築樓面面積	指	特定辦公樓範圍的建築樓面面積
辦公樓租用率	指	就該物業而言，指於有關時間已出租辦公樓建築樓面面積除以總辦公樓建築樓面面積。
超甲級寫字樓	指	指市場上質量最高的寫字樓，為甲級寫字樓的分部，具有大部份(如非全部)甲級寫字樓的特點，且具有大部份(如非全部)以下附加特點：位於主要核心商業區(就北京而

		言為CBD或金融街）；樓宇的總建築樓面面積超過50,000平方米；標準建築面積逾2,000平方米（建築樓面面積）；每人每小時的新鮮空氣逾70立方米；租金在市場內處於領先地位；及為提供配套設施的多用途綜合體的一部份。超甲級寫字樓亦稱為「國際甲級寫字樓」或「最優質寫字樓」。
租金收入	指	租戶根據彼等各自的租約應付的金額，不包括停車位及提前終止產生的收入。
收回土地	指	收回土地並取得該土地上不動產之擁有權及使用權。
平方米	指	平方米。
租戶	指	租約項下的租戶。
總建築樓面面積	指	總辦公樓建築樓面面積及停車位建築樓面面積總和，即145,373平方米。
總辦公樓建築樓面面積	指	該物業所有辦公樓層的建築面積，即120,245平方米。
單位租金	指	每平方米的實際月租金，其定義為月租金收入除以當月有關辦公樓建築樓面面積。

在本發售通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

收購費用	指	於信託契約使用時，指春泉產業信託直接或間接收購任何房地產，須根據信託契約向REIT管理人支付不超過收購價1.0%(於信託契約日期為1.0%)的收購費用(在適用情況下，可根據春泉產業信託於收購房地產的權益按比例計算)。
AD Capital	指	AD Capital Co., Ltd.，一間於日本成立的私募股權投資公司，其擁有REIT管理人已發行股本100%權益。
AD Capital Beijing	指	日開華創(北京)投資諮詢有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，其為AD Capital的全資擁有附屬公司。
適用規則	指	證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則、上市規則及其他所有適用於春泉產業信託的法律、法規及規例。
申請表格	指	**白色**申請表格、**黃色**申請表格及**綠色**申請表格，或按文義所指其中任何一種。
估值	指	由獨立物業估值師對該物業於二零一三年八月三十一日評估的價值，載於本發售通函附錄四。
組織章程細則	指	REIT管理人的組織章程細則。
有聯繫人	指	具有證券及期貨條例所賦予的涵義。
基本費用	指	於信託契約使用時，指REIT管理人每年定期收取存置財產價值0.4%的費用。
北京國華	指	北京國華置業有限公司。
董事會	指	董事會。
樓宇管理協議	指	樓宇管理人及物業管理人於二零一一年十二月三十一日訂立一項有關為該物業提供若干樓宇管理服務的協議。
樓宇管理人	指	北京華貿第一太平物業管理有限公司。
營業日	指	香港持牌銀行一般營業日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸

		掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的日子)。
CBD	指	中心商業區。
中央結算系統	指	香港結算設立及管理的中央結算及交收系統。
中央結算系統結算參與者	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士。
中央結算系統託管商參與者	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士。
中央結算系統投資者戶口持有人	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的個人、聯名人士或公司。
中央結算系統參與者	指	中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人。
華貿中心	指	華貿中心，包括以下部份的綜合開發區：(i)三座超甲級寫字樓；(ii)新光天地(按銷售計算為中國最大的百貨公司之一)及其他位於華貿購物中心、華貿廣場及華貿中心商業街的購物區；(iii)兩間五星級豪華酒店，即北京麗思卡爾頓酒店及北京JW萬豪酒店，以及(iv)住宅及服務式公寓大廈以及會所。
華貿購物中心	指	華貿中心的華貿購物中心。
高力	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司。
公司條例	指	香港法律第32章公司條例，包括到目前為止作出的修訂、補充或其他方面的修改。
完成	指	根據重組協議完成以RCA01股份轉換基金單位，應為上市日期前兩個營業日或前後。
關連人士	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義。
可轉換工具	指	由春泉產業信託或任何特定目的投資機構發行的任何可轉換或交換為基金單位的證券，或任何供認購或發行基金單位或可轉換或交換為基金單位的證券的任何認購權或認股權證或類似權利，而「根據任何可轉換工具」發行基金單位則指行使根據該等可轉換工具之條件及條款行使任何轉換、交換及／或認購權或類似權利(視情況而定)而發行基金單位。

德意志銀行集團	指	德意志銀行及其附屬公司，除本文另有表明者外，並不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司但不包括以春泉產業信託的受託人的身份組成的該等附屬公司)。
日本政策投資銀行	指	日本政策投資銀行。
稅務契約	指	RCA Fund、受託人及AD Capital將予訂立的稅務契約。
董事	指	REIT管理人的董事。
出售變現費用	指	於信託契約使用時，指根據信託契約應向REIT管理人支付的出售變現費用，該費用不超過春泉產業信託直接或間接出售或出售變現的任何房地產售價的0.5%(於信託契約日期為0.5%)(在適用情況下，可根據春泉產業信託於出售房地產的權益按比例計算)。
戴德梁行	指	戴德梁行有限公司。
電子退款	指	倘投資者以**白表eIPO**服務申請，且以單一銀行戶口支付申請款項，指定**白表eIPO**服務供應商將向投資者的申請付款戶口退還的款項。**白表eIPO**服務供應商將不會就退款收取任何額外費用或收費。
行政人員	指	REIT管理人於本發售通函日期的行政人員。
二零一三財政年度分派期間	指	由上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間。
全球發售	指	香港公開發售及國際發售。
綠色申請表格	指	待白表eIPO服務供應商填妥的申請表格。
香港銀行同業拆息	指	香港銀行在銀行同業市場就介乎隔夜至一年特定期間提供的港元借貸利率。
港元	指	港元，香港法定貨幣。
香港交易所	指	香港交易及結算所有限公司。
香港特別行政區政府	指	香港特別行政區政府。
香港結算	指	香港中央結算有限公司。

香港結算代理人	指	香港中央結算(代理人)有限公司。
香港	指	中國香港特別行政區。
香港公開發售	指	根據並受限於本發售通函及申請表格所述的條款及條件，按發售價在香港向公眾發售基金單位。
香港公開發售基金單位	指	春泉產業信託根據香港公開發售初步提呈發售的43,950,000個新基金單位(可按本發售通函「全球發售的架構」一節予以重新分配)。
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司或其任何繼承者。
香港包銷商	指	香港公開發售的包銷商，其名稱載於本發售通函「包銷 — 香港包銷商」一節。
香港包銷協議	指	由REIT管理人、RCA Fund、AD Capital、獨家全球協調人及香港包銷商於二零一三年十一月二十二日或前後就香港公開發售訂立的包銷協議，詳情載於本發售通函「包銷」一節。
香港基金單位登記處	指	香港中央證券登記有限公司。
國際財務報告準則	指	國際財務報告準則。
獨立物業估值師	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司。
獨立第三方	指	獨立於春泉產業信託的人士或公司，且並非其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。
內部核數師	指	德豪財務顧問有限公司或其他獲委任以不時為管理人(就REIT而言)提供內部核數職能的服務供應商。
國際發售	指	按發售價純粹向機構、專業及其他投資者提呈發售國際發售基金單位，以籌措現金，詳情載於本發售通函「全球發售的架構」一節。

國際發售基金單位	指	國際發售中初步向投資者提呈發售的395,550,000個基金單位(包括售賣單位持有人將予出售的341,500,000個銷售基金單位及春泉產業信託將予發售的54,050,000個新基金單位(可予重新分配)),及最多為售賣單位持有人根據超額配售權將予出售的65,925,000個額外銷售基金單位。
國際包銷商	指	一組國際發售包銷商。
國際包銷協議	指	預期將由REIT管理人、RCA Fund、AD Capital、獨家全球協調人及國際包銷商於二零一三年十一月二十九日(星期五)或前後就國際發售訂立的包銷協議,詳情載於本發售通函「包銷」一節。
首次公開發售	指	在香港首次公開發售基金單位。
發行價	指	根據信託契約可予發行的新基金單位的價格。
聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人	指	瑞士信貸(香港)有限公司及瑞穗證券亞洲有限公司。
北京JW萬豪酒店	指	華貿中心的北京JW萬豪酒店。
最後實際可行日期	指	二零一三年十一月十五日,即確定本發售通函所載若干資料的最後實際可行日期。
上市	指	基金單位在香港聯交所主板上市。
上市代理人	指	瑞士信貸(香港)有限公司。
上市協議	指	受託人、REIT管理人(作為集體投資計劃營辦人)及香港聯交所就適用於春泉產業信託的上市後監管機制訂立的協議。
上市日期	指	基金單位首次上市的日期,預期為二零一三年十二月五日(星期四),自該日起基金單位獲准在香港聯交所進行買賣。
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
主板	指	香港聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場),乃獨立於香港聯交所的創業板,且與之並行營運。

MaplesFS	指	MaplesFS Limited，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。
最高發售價	指	申請人根據香港公開發售就每個基金單位應全數繳足的最高價格4.03港元(不包括1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費)。
最低發售價	指	申請人根據香港公開發售就每個基金單位預期應全數繳足的最低價格3.81港元(不包括1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費)。
新基金單位	指	春泉產業信託根據全球發售按發售價將予發售的98,000,000個基金單位。
發售價	指	根據全球發售將予發行及配發的每個基金單位的最終港元價格(不包括1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費)，釐定發售價的詳情請參閱本發售通函「全球發售的架構」一節。
發售通函	指	本發售通函，就基金單位於香港聯交所主板首次公開發售及上市而發行。
普通決議案	指	由單位持有人提出，並獲該等擁有投票權的出席者(親身出席或透過受委代表)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合共登記持有其時已發行基金單位不少於10%的單位持有人。
超額配售權	指	RCA Fund根據國際包銷協議授予國際包銷商的配售權，藉此要求RCA Fund按發售價最多出售65,925,000個銷售基金單位(佔全球發售項下基金單位總數15%)作為國際發售的一部份向投資者提呈發售，以(其中包括)補足基金單位的超額配發(如有)。
人行	指	中國人民銀行。
中國	指	中華人民共和國，僅就本發售通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣。

中國政府	指	中國政府。
中國法律顧問	指	中倫律師事務所。
定價日	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期為二零一三年十一月二十九日(星期五)。
溢利預測期間	指	由上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間。
該物業	指	華貿中心寫字樓1座(包括第4至28層及第16層設備及應急避難層，該層無可出租空間)及寫字樓2座(包括第4至32層及第20層設備及應急避難層，該層無可出租空間)的所有辦公樓層，以及華貿中心合共約600個停車位位於中國北京朝陽區建國路81號及79號。
物業顧問	指	株式會社日建設計。
物業管理協議	指	由RCA01及物業管理人於二零一一年八月三十日就為該物業提供若干樓宇管理、租務管理及現金管理服務而訂立的協議。
物業管理監督協議	指	由REIT管理人、受託人、RCA01、AD Capital及AD Capital Beijing於二零一三年十一月二十一日訂立的協議，據此(其中包括)，REIT管理人委任AD Capital及AD Capital Beijing協助監督該物業的物業管理。
物業管理人	指	北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司，於本發售通函日期，AD Capital擁有其40%資本所有權。
公眾單位持有人	指	除RCA Fund外所有單位持有人。
RCA01	指	RCA01，一間於二零零六年三月八日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。
RCA01股份	指	組成RCA01全部已發行股本的股份。
RCAC	指	RCAC，一間於二零零五年十二月十二日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其註冊辦事處為PO

		Box 1093, Queensgate House, Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands。RCAC 為RCA Fund的普通合夥人。
RCA Fund	指	RCA Fund 01, L.P.，於二零零六年三月三日於開曼群島登記為獲豁免有限合夥的合夥制企業，其有限合夥人擁有有限責任，其註冊辦事處為PO Box 1093, Queensgate House, Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands。
記錄日期	指	於信託契約使用時，指由REIT管理人為決定單位持有人獲分派金額之分派權利而就各分派期間決定的日期或多個日期。
S規例	指	美國證券法項下的S規例。
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，包括到目前為止作出的修訂、補充或其他方面的修改或就信託契約而言，不時包括但不限於由證監會刊發的實務陳述，或於任何特別情況下，由證監會發出的特別書面指引或授出的豁免或免除。
相關日期	指	(視情況而定)發行或建議發行任何基金單位或可轉換工具的有關協議或其他文據的訂立日期，或授出任何可轉換工具當日(以較先者為準)。
REIT管理人	指	春泉資產管理有限公司，根據公司條例於二零一三年一月二十九日於香港註冊成立的公司。
REIT管理人關連人士集團	指	REIT管理人以及房地產投資信託基金守則定義下的控權實體、控股公司、附屬公司及聯屬公司及REIT管理人的董事、高級行政人員及高級人員及彼等各自的有聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)。
重組協議	指	受託人、REIT管理人、RCA Fund 及AD Capital於二零一三年十一月二十一日訂立的重組協議，據此，受託人有條件同意向RCA Fund發行基金單位以換取所有已發行RCA01股份。

負責人員	指	根據證券及期貨條例委任的REIT管理人的負責人員。
人民幣	指	人民幣，中國法定貨幣。
銷售基金單位	指	售賣單位持有人將根據全球發售按發售價出售的基金單位。
新光天地	指	於華貿中心的新光天地。
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，包括到目前為止做出的修訂、補充或以其他方式修改。
重大持有人	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義。
獨家全球協調人	指	瑞士信貸(香港)有限公司。
特殊目的機構	指	由春泉產業信託直接或間接根據房地產投資信託基金守則全資或大部份擁有的實體，春泉產業信託透過其持有或擁有房地產。
特別決議案	指	由單位持有人提出，並獲該等擁有投票權的出席者(親身出席或透過受委代表)以75.0%或以上的大部份票數以投票表決方式通過，惟會議法定人數須為兩名或以上合共登記持有現時已發行基金單位不少於25.0%的單位持有人。
特定追索權擔保	指	日本政策投資銀行與澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司新加坡分行(作為德意志信託(香港)有限公司的權益繼承者)於二零一三年一月十日訂立的特定追索權責任擔保。
春泉產業信託	指	春泉產業信託，一個以基金單位信託形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可。
穩定價格經辦人	指	瑞士信貸(香港)有限公司。
財務狀況表	指	RCA Fund根據重組協議向受託人及REIT管理人提交的RCA01財務狀況表。
定期貸款融資	指	向RCA01提供的有抵押定期貸款融資，總額為515,000,000美元。

定期貸款融資協議	指	RCA01於二零一三年一月十日訂立的融資協議，金額為515,000,000美元及(如相關)有關定期貸款融資的抵押及其他協議。
北京麗思卡爾頓酒店	指	位於華貿中心的北京麗思卡爾頓酒店。
往績記錄期間	指	截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月。
信託契約	指	受託人(以春泉產業信託受託人的身份)構成春泉產業信託與REIT管理人於二零一三年十一月十四日訂立的信託契約(經任何補充契約修訂)。
受託人	指	德意志信託(香港)有限公司。
受託人關連人士	指	包括(a)受託人的董事、高級行政或高級人員；(b)在(a)項所述人士的有聯繫人；及(c)受託人的控權實體、控股公司、附屬公司或聯屬公司。
受託人條例	指	香港法例第29章受託人條例，包括到目前為止作出的修訂、補充或其他方面的修改。
包銷商	指	香港包銷商及國際包銷商。
包銷協議	指	香港包銷協議及國際包銷協議。
基金單位	指	春泉產業信託的基金單位。
基金單位借貸協議	指	預計RCA Fund與獨家全球協調人將於定價日前後訂立的基金單位借貸協議。
美國	指	美利堅合眾國。
單位持有人	指	任何登記為單位持有人的人士。
美元	指	美元，美國法定貨幣。
美國證券法	指	一九三三年美國證券法(經修訂)。
估值報告	指	獨立物業估值師編製的估值報告，載列於發售通函附錄四。

浮動費用	指	每年應付REIT管理人佔春泉產業信託物業收入淨額(於扣除基本費用及浮動費用前)的3.0%的費用。
白表eIPO	指	於網上透過**白表eIPO**指定網站(**www.eipo.com.hk**)以申請人本人名義申請將發行的香港公開發售基金單位。
白表eIPO服務供應商	指	香港中央證券登記有限公司。
中德證券	指	中德證券有限責任公司

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本發售通函。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」的要求編製，並以REIT管理人董事及上市代理人為收件人。

pwc　　羅兵咸永道

致春泉資產管理有限公司(作為春泉產業信託的管理人)
列位董事

瑞士信貸(香港)有限公司

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就於建議上市(定義見下文)完成後將被春泉產業信託(「春泉產業信託」)收購的RCA01(「該公司」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括於二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日及於二零一三年六月三十日的財務狀況報表以及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年及截至二零一三年六月三十日止六個月(「有關期間」)的收益表、綜合收益表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由該公司及春泉資產管理有限公司(「REIT管理人」)的董事編製以供收錄於春泉產業信託於二零一三年十一月二十五日就春泉產業信託的單位根據房地產投資信託基金守則在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市(「建議上市」)而刊發的發售通函(「發售通函」)附錄一第I節至第III節內。

春泉產業信託乃一個以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可。春泉產業信託乃根據由REIT管理人及德意志信託(香港)有限公司於二零一三年十一月十四日訂立的信託契約成立。

該公司於二零零六年三月八日根據開曼群島公司法(修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

由於春泉產業信託新近註冊成立，且自註冊成立日以來，並未涉及任何重大業務交易，故並沒有編製經審計財務報表。於本報告日，　貴公司的經審計財務報表已根據日本公認會計準則(就截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度)及國際財務報告準則(就截至二零一二年十二月三十一日止年度)編製。該公司截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的核數師為 Tanaka Certified Public Accountants Office，而截至二零一二年十二月三十一日止年度為羅兵咸永道會計師事務所。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

該公司董事已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製該公司於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)。該公司董事須負責根據國際財務報告準則編製相關財務報表以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製相關財務報表而言屬必要的內部監控，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。按照我們與該公司另行訂立的業務約定書，我們已根據國際審計及鑒證準則理事會(「國際審計及鑒證準則理事會」)頒佈的國際審計準則(「國際審計準則」)審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

董事對財務資料的責任

該公司及REIT管理人的董事須負責根據國際財務報告準則編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。REIT管理人的董事及AD Capital Co., Ltd.的執行董事須對收錄於本報告的發售通函的內容負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發出意見並將我們的意見向　閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映該公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日的事務狀況，以及該公司截至該日止有關期間的業績和現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱發售通函附錄一所包含的下文第I至II節所載追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一二年六月三十日止六個月的收益表、綜合收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「追加期間的比較財務資料」)。

該公司及REIT管理人的董事負責根據下文第II節附註2所載的會計政策，編製及列報追加期間的比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據國際審計及鑒證準則理事會頒佈的國際審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資

料審閱」進行審閱。審閱追加期間的比較財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載的會計政策編製。

I 該公司的財務資料

以下為由該公司董事及REIT管理人所編製該公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及於二零一三年六月三十日、截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月的財務資料(「財務資料」)。

收益表

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
					(未經審核)	
收益	5	37,191	44,692	52,903	24,829	30,510
營運開支	6	(11,691)	(12,425)	(13,630)	(6,468)	(7,755)
一般及行政開支	7	(272)	(303)	(226)	(67)	(2,037)
投資物業公允價值增加	11	122,058	158,479	190,102	113,356	45,912
其他虧損、淨額	8	(13,777)	(1,025)	(7,520)	(3,749)	(5,158)
營運溢利		133,509	189,418	221,629	127,901	61,472
財務收入		155	194	324	168	188
融資成本	9	(34,498)	(5,977)	(27,575)	(15,846)	(9,394)
年內／期內溢利		99,166	183,635	194,378	112,223	52,266

全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元 (未經審核)	千美元
年內／期內溢利	99,166	183,635	194,378	112,223	52,266
其他全面收入：					
隨後將不會被重新分類至損益的項目					
換算財務報表內的匯兌收益／(虧損)	5,527	15,481	1,838	(1,864)	10,778
年內／期內其他全面收益／(虧損)	5,527	15,481	1,838	(1,864)	10,778
年內／期內全面收益總額	104,693	199,116	196,216	110,359	63,044

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日 二零一零年	二零一一年	二零一二年	於六月三十日 二零一三年
		千美元	千美元	千美元	千美元
資產					
非流動資產					
投資物業	11	790,614	993,509	1,186,859	1,253,500
衍生金融工具	12	6,443	4,613	—	2,043
		797,057	998,122	1,186,859	1,255,543
流動資產					
貿易及其他應收款項	13	3,113	1,309	1,817	2,693
應收可贖回優先股股東款項	14	11,983	25,466	29,080	—
受限制銀行結餘	15	30,256	34,782	36,955	55,916
現金及現金等價物	15	5,927	2,099	12,076	20,675
		51,279	63,656	79,928	79,284
總資產		848,336	1,061,778	1,266,787	1,334,827
權益					
資本及儲備					
普通股	18	—	—	—	—
可贖回優先股份	18	151,077	158,793	159,182	161,934
保留溢利		206,006	389,641	584,019	607,697
外匯儲備		5,527	21,008	22,846	33,624
總權益		362,610	569,442	766,047	803,255
負債					
非流動負債					
長期借貸	17	465,947	472,343	—	500,535
流動負債					
租賃押金	16	12,446	14,622	16,652	19,314
收取預付款、應計費用及其他應付款項	16	7,333	5,371	6,914	11,723
長期借貸的即期部份	17	—	—	477,174	—
		19,779	19,993	500,740	31,037
總負債		485,726	492,336	500,740	531,572
總權益及負債		848,336	1,061,778	1,266,787	1,334,827
流動資產／(負債)淨額		31,500	43,663	(420,812)	48,247
總資產減流動負債		828,557	1,041,785	766,047	1,303,790

權益變動表

	普通股	可贖回優先股份	外匯儲備	保留溢利	總權益
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於二零一零年一月一日	—	146,530	—	106,840	253,370
年內溢利	—	—	—	99,166	99,166
換算財務報表的匯兑收益	—	—	5,527	—	5,527
其他全面收入總額	—	—	5,527	—	5,527
全面收入總額	—	—	5,527	99,166	104,693
換算可贖回優先股份的匯兑收益	—	4,547	—	—	4,547
於二零一零年十二月三十一日	—	151,077	5,527	206,006	362,610
於二零一一年一月一日	—	151,077	5,527	206,006	362,610
年內溢利	—	—	—	183,635	183,635
換算財務報表的匯兑收益	—	—	15,481	—	15,481
其他全面收入總額	—	—	15,481	—	15,481
全面收入總額	—	—	15,481	183,635	199,116
換算可贖回優先股份的匯兑收益	—	7,716	—	—	7,716
於二零一一年十二月三十一日	—	158,793	21,008	389,641	569,442
於二零一二年一月一日	—	158,793	21,008	389,641	569,442
年內溢利	—	—	—	194,378	194,378
換算財務報表的匯兑收益	—	—	1,838	—	1,838
其他全面收入總額	—	—	1,838	—	1,838
全面收入總額	—	—	1,838	194,378	196,216
換算可贖回優先股份的匯兑收益	—	389	—	—	389
於二零一二年十二月三十一日	—	159,182	22,846	584,019	766,047

權益變動表(續)

	普通股	可贖回優先股份	外匯儲備	保留溢利	總權益
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於二零一二年一月一日	—	158,793	21,008	389,641	569,442
期內溢利(未經審核)	—	—	—	112,223	112,223
換算財務報表的匯兑虧損(未經審核)	—	—	(1,864)	—	(1,864)
其他全面虧損總額(未經審核)	—	—	(1,864)	—	(1,864)
全面收入總額(未經審核)	—	—	(1,864)	112,223	110,359
換算可贖回優先股份的匯兑虧損(未經審核)	—	(603)	—	—	(603)
於二零一二年六月三十日(未經審核)	—	158,190	19,144	501,864	679,198
於二零一三年一月一日	—	159,182	22,846	584,019	766,047
期內溢利	—	—	—	52,266	52,266
換算財務報表的匯兑收益	—	—	10,778	—	10,778
其他全面收入總額	—	—	10,778	—	10,778
全面收入總額	—	—	10,778	52,266	63,044
換算可贖回優先股份的匯兑收益	—	2,752	—	—	2,752
應付可贖回優先股股東的股息	—	—	—	(28,588)	(28,588)
於二零一三年六月三十日	—	161,934	33,624	607,697	803,255

現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
					(未經審核)	
來自經營活動的現金流量						
經營活動產生的現金	19	31,266	34,381	39,185	18,779	26,875
已收取利息		197	194	324	168	188
經營活動產生的現金淨額		31,463	34,575	39,509	18,947	27,063
來自投資活動的現金流量						
添置投資物業		(91)	—	—	—	—
應付優先股股東款項增加		(3,771)	(12,552)	(3,535)	(2,834)	(3,234)
用於投資活動的現金淨額		(3,862)	(12,552)	(3,535)	(2,834)	(3,234)
來自融資活動的現金流量						
提取借貸		493,433	—	—	—	497,006
償還借貸		(520,679)	—	—	—	(480,000)
衍生金融工具結算		27,048	—	—	—	—
購買衍生金融工具		(20,040)	—	—	—	(2,421)
已付利息		(21,628)	(22,885)	(23,859)	(11,992)	(10,181)
其他附帶借貸成本		—	(59)	(60)	(60)	(675)
受限制銀行結餘的減少／(增加)		20,191	(2,907)	(2,079)	957	(18,961)
用於融資活動的現金淨額		(21,675)	(25,851)	(25,998)	(11,095)	(15,232)
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額		5,926	(3,828)	9,976	5,018	8,597
於年初／期初的現金及現金等價物		1	5,927	2,099	2,099	12,076
現金及現金等價物之匯兑收益		—	—	1	—	2
於年末／期末的現金及現金等價物		5,927	2,099	12,076	7,117	20,675

II 財務資料附註

1 一般資料

該公司於二零零六年三月八日根據開曼群島公司法(經修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為 PO Box 1093, Queensgate House, Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands。該公司主要從事物業投資。

春泉產業信託將於建議上市完成後透過收購該公司全部已發行股本獲得物業所有權。

除另有説明外，該等財務報表均以美元(「美元」)呈列。

2 重大會計政策概要

編製該等財務報表所採用的主要會計政策載於下文。除另有説明外，該等政策已於相關期間貫徹應用。

(a) 編製基準

該等財務報表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，按歷史成本慣例編製，並通過按公允價值入賬的投資物業及衍生金融工具而修訂。

編製符合國際財務報告準則之財務報表時，須使用若干關鍵會計估計，亦須管理層在應用該公司之會計政策時行使其判斷。該等涉及高度的判斷或高度複雜性，或涉及對財務報表屬重大假設及估算的範疇於附註4披露。

新訂或經修訂國際財務報告準則之影響

國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)已頒佈於截至二零一三年六月三十日止六個月尚未生效之多項國際財務報告準則之新準則、準則修訂或改進及詮釋。

於本報告日期，已頒佈但尚未生效且該公司並未提早採納的新準則、準則的修訂或改進及詮釋如下：

		於下列日期或之後開始的會計期間生效
新準則、詮釋及修訂本		
國際會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債	二零一四年一月一日
國際會計準則第36號(修訂本)	非金融資產的可收回金額披露	二零一四年一月一日
國際財務報告準則第7號及國際財務報告準則第9號(修訂本)	強制性生效日期及過渡性披露	二零一五年一月一日
國際財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號(修訂本)及國際會計準則第27號(於二零一一年經修訂)	投資實體	二零一四年一月一日
國際財務報告詮譯委員會詮譯第21號	徵稅	二零一四年一月一日

該公司將於上述新準則、詮釋、現有準則之修訂本或改進生效時採納該等新準則、詮釋、現有準則之修訂或改進。該公司已開始評估該等新準則、詮釋、現有準則之修訂或改進的影響，並預計採納新準則、詮釋、現有準則的修訂或改進將不會對該公司的經營業績或財務狀況造成重大影響。

(b) 收益確認

收益按公司的日常業務過程中的租金收入有關的已收或應收代價的公允價值計量。如下文所述，當收益金額能可靠計量；未來經濟利益很可能流入該實體；及公司各項活動已符合特定標準時，該公司確認收益。

(i) 租金及停車場收入

投資物業的經營租賃租金收入於租賃協議年期按直線法於收益表確認。所提供的租約優惠(如免租期)按直線法攤銷，並於各租期確認為租金收入之減項。

(ii) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

(c) 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)乃持作賺取長期租金或資本增值或兩者兼備的物業，而非由該公司佔用。當符合投資物業的其餘定義時，根據經營租賃持有的土地入賬列作投資物業。在該情況下，經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本及(如適用)借貸成本。於初步確認後，投資物業按公允價值列值，公允價值根據外聘估值師於每個報告日期釐定的公開市場價值計算。公允價值的變動記錄於收益表內。

其後支出僅當與該支出有關的未來經濟利益有可能流入該公司且該項目的成本能可靠計量時，才於資產的賬面值撥作資本。所有其他維修及保養成本於其發生時支出。當部份投資物業被取代，被取代部份的賬面值將取消確認。

(d) 衍生金融工具

衍生金融工具已於訂立衍生金融工具合約當日的公允價值初步確認，並按其於每個報告期末按公允價值重新計量。公允價值的變動於收益表確認。

(e) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步以公允價值確認，其後按攤銷成本扣除減值撥備計量。如有客觀跡象顯示該公司將不能根據應收款項的原有條款收回所有欠付款項，即為貿易及其他應收款項作出減值撥備。撥備金額乃該資產之賬面值與其估計未來現金流現值之差額，以實際利率法折現。撥備金額於收益表確認。

於訂立經營租賃時給予租賃優惠(包括免租期)，在此情況下其優惠確認為遞延應收租金款項。優惠利益總額將按直線法確認為租金收入之減項。

(f) 現金及現金等價物

於現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原定到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資，以及銀行透支款項。

(g) 借貸

借貸初步按公允價值並扣除所產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額使用實際利率法於借貸期間內在收益表確認。

倘融資很有可能部份或全部被提取，則就設立貸款融資時支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示該貸款很有可能部份或全部提取，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款，並於有關融資期間內予以攤銷。

(h) 可贖回優先股

根據國際會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈列」，可認沽金融工具倘符合嚴格的條件後分類為權益。該等條件包括：

- 可認沽工具須賦予持有人按比例攤分資產淨值的權利；
- 可認沽工具須為最低償還級別且級別特徵須相同；
- 並無合約義務交付現金或其他金融資產(發行人購回義務除外)；及
- 可認沽工具於有效期內產生的預期總現金流量須很大程度上以發行人的損益為基準。

該公司的可贖回優先股符合所有有關條件並分類為權益。倘可贖回優先股的條款或條件發生變動以至彼等未能遵守經修訂國際會計準則第32號的嚴格條件，可贖回股份將自工具不再符合條件之日起重新分類為金融負債。

與發行新股份或購股權直接有關的遞增成本，於權益列為所得款項的減項(扣除稅項)。發行新普通股或購股權直接應佔或就收購一項業務的遞增成本計入收購成本作為部份購回代價。

倘該公司重新購回其可贖回優先股，所支付的代價(包括任何直接應佔遞增成本(扣除所得稅))應自該公司權益持有人應佔權益中扣除，直至普通股被註銷、重新發行或出售。

(i) 應付款項及撥備

(i) 貿易應付款項

貿易應付款項初步按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

(ii) 撥備

當因過往事件承擔現有法律或推定責任，而解除責任很有可能導致資源流出，且金額能夠可靠估計時，即會確認撥備。倘預計撥備可獲補償時，則補償款項僅會於可實際確定時作一項獨立資產確認。

撥備按預期清償責任所需開支之現值計量，現值反映市場當前對貨幣時間價值之評估及責任的特定風險。

(j) 稅項

即期稅項開支按該公司經營及產生應課稅收入的中國於財務狀況表日期已頒佈或實質上已頒佈之稅法計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況，並在適當情況下按預期須向稅務機構繳納的稅款設定撥備。

(k) 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

該公司財務報表所包括之項目均採用有關實體營業所在的主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。該公司於中華人民共和國(「中國」)持有投資物業，賺取以人民幣(「人民幣」)列值之租金收入。因此，管理層認為，該公司之功能貨幣為人民幣。

為便於權益持有人分析財務資料，財務報表以該公司呈報貨幣美元呈列。

該公司功能貨幣與呈報貨幣不同，而業績及財務狀況按下列情況換算為呈報貨幣：

(i) 各財務狀況表呈列的資產及負債按財務狀況表日期的收市匯率換算；

(ii) 各收益表呈列的收入及開支按平均匯率換算(除非該平均匯率未能合理地反映各交易日之匯率所帶來之累積影響，則按照交易日之匯率折算收入及開支)；及

(iii) 所有因此而產生的匯兑差額於其他全面收入確認。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日現行匯率或項目重新計量時之估值換算為功能貨幣。因結算交易及按年終匯率換算以外幣列值貨幣資產和負債產生的匯兑收益及虧損於收益表確認。

與借貸有關之外匯收益及虧損於收益表之「融資收入或成本」內呈列。所有其他外匯收益及虧損於收益表之「其他收益或虧損」內呈列。

以公允價值計入損益之衍生工具等非貨幣金融資產及負債之換算差額於損益確認為公允價值收益或虧損之部分。其他非貨幣金融資產之換算差額，則計入其他全面收入內。

3. 財務風險及資本風險管理

3.1 財務風險因素

該公司之業務須承受多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險)、信貸風險及流動性風險。該公司之整體風險管理項目集中於金融市場的難以預測性及尋求盡量降低對該公司之財務表現造成之潛在不利影響。

風險管理乃由高級管理層進行。管理層管理並監察該等風險，確保及時並有效地實施適當措施。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

該公司於中國經營業務，且其功能貨幣為人民幣，故其承受商業交易及以非功能貨幣計值之已確認資產及負債產生之外匯風險，主要為美元及日元(「日元」)。

於二零一零年六月二十九日，該公司訂立一項名義本金額為370百萬美元之貨幣期權，以在經濟上將本金額370百萬美元的美元銀行借貸與人民幣兑美元可能於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日貶值進行對沖。該項貨幣期權的行使價為人民幣7元／1美元，並可於二零一三年六月二十七日的到期日予以行使。該項銀行借貸已於二零一三年一月二十八日提早償還，而該項貨幣選擇權已於到期日屆滿。

於二零一三年一月十日，該公司訂立本金額為515百萬美元之新借貸。

除外匯銀行借貸外，該公司現概無其他外匯反對沖政策。該公司透過密切監察匯率變動管理其外匯風險，並將於有需要時考慮訂立遠期外匯合約以降低風險。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，倘人民幣兑美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，期內溢利將分別增加／減少22,226,000美元、22,816,000美元及22,796,000美元，主要由於換算美元貨幣項目(如現金及銀行結餘、衍生金融工具、其他應付款項及借貸)之匯兑差額所致。

於二零一二年及二零一三年六月三十日，倘人民幣兑美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，期內溢利將分別增加／減少22,893,000美元及22,554,000美元，主要由於換算美元貨幣項目(如現金及銀行結餘、衍生金融工具、其他應付款項及借貸)之匯兑差額所致。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，倘人民幣兑日元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年度溢利將分別減少／增加534,000美元、1,273,000美元及1,455,000美元，主要由於換算日元貨幣項目(如現金及銀行結餘、應收可贖回優先股股東款項及其他應付款項)之匯兑差額所致。

於二零一二年及二零一三年六月三十日，倘人民幣兑日元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年度溢利將分別減少／增加1,405,000美元及44,000美元，主要由於換算日元貨幣項目(如現金及銀行結餘及其他應付款項)之匯兑差額所致。

(ii) 利率風險

該公司之利率風險乃主要來自長期借貸。按浮動利率發行之借貸令該公司承受現金流量利率風險，其部份被按浮動利率所持之現金抵銷。根據該公司之利率管理政策，該公司一般按浮動利率籌集借貸並可能利用普通利率上限以管理該公司於可預見的未來預測利息開支大幅上漲之風險。

該公司於二零一零年六月已訂立一項名義本金額為370百萬美元之普通利率上限，以在經濟上對沖於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的本金額為370百萬美元的浮動利率銀行借貸所產生的利率風險。直至二零一三年六月上限到期為止，美元倫敦銀行同業拆息率(「倫敦銀行同業拆息率」)之利率上限為1.53719厘。

該公司於二零一三年二月已訂立兩項名義本金額分別為260百萬美元及255百萬美元之普通利率上限，以在經濟上對沖來自本金額為515百萬美元的浮動利率銀行借貸所產生的利率風險。直至二零一六年一月上限到期日為止，美元倫敦銀行同業拆息率(「美元倫敦銀行同業拆息率」)上限為1.3000厘。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一二年及二零一三年六月三十日，倘利率上調／下調10個基準點而所有其他變量維持不變，截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月各月的溢利將分別減少／增加444,000美元、443,000美元、431,000美元、439,000美元及435,000美元，主要由於浮息借貸之利息開支增加／減少為所持有之浮息現金抵銷。

(b) 信貸風險

信貸風險來自於該公司之對手方未能履行彼等於財務合約下之責任的潛在可能。該公司就其於銀行及財務機構之現金及現金等價物以及存款、衍生金融工具、貿易應收款項以及其他應收款項承擔信貸風險。

就銀行及財務機構存款而言，由於該公司嚴格選擇了具良好信貸評級的財務機構及信譽昭著的銀行，因此信貸風險有限。

就因租戶而面對之信貸風險而言，信貸風險乃透過與大量租戶交易及對準租戶進行信用審查將信貸風險減至最低。租戶須按租約條款以預繳方式支付每月租金。該公司亦設有政策以確保租戶於租賃前必須繳交租賃擔保押金，該公司亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。此外，該公司定期審閱個別貿易應收款項之可收回金額以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。

(c) 流動性風險

現金流量預測乃由該公司財務部作出(「公司財務部」)。公司財務部監控該公司流動資金需求之滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其尚未提取之借貸融資(附註17)隨時有充足餘額，使該公司絕無違反借貸限額或任何借貸融資契諾(如適用)。該等預測乃經考慮該公司債務融資計劃、契諾遵從、符合內部財務狀況表比率目標，及(如適用)外部的監管或法例要求。

流動性風險管理包括維持充裕的現金，為營運現金流量提供資金及尋找穩定的融資活動的能力。該公司將繼續注視市場環境，並評估以更優惠利率安排較長期再融資和延長其債務到期日的可能性。

下表為於報告日期至合約到期日餘下期間分析該公司金融負債至相關到期組別之分析。表中所披露之金額為未折現之合約現金流量，包括利息及本金現金流量。

	一年內	一年後至二年內	二年後至五年內
	千美元	千美元	千美元
於二零一零年十二月三十一日			
應計費用及其他應付款項	2,763	—	—
應付借貸利息	22,658	22,658	10,863
借貸	—	—	480,000
於二零一一年十二月三十一日			
應計費用及其他應付款項	137	—	—
應付借貸利息	23,989	11,501	—
借貸	—	480,000	—
於二零一二年十二月三十一日			
應計費用及其他應付款項	398	—	—
應付借貸利息	10,869	—	—
借貸	480,000	—	—
於二零一三年六月三十日			
應計費用及其他應付款項	1,009	—	—
應付借貸利息	19,431	19,431	11,286
借貸	—	—	515,000

3.2 資金風險管理

該公司的資金管理目標，是保障該公司按持續經營基準繼續營運的能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人的利益，並維持最佳的資本結構以減低資本成本。

該公司根據資本負債比率監控資金。資本負債比率乃按借貸總額除以總資產計算。

	於十二月三十一日			於二零一三年六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	千美元	千美元	千美元	千美元
借貸總額(附註17)	465,947	472,343	477,174	500,535
總資產	848,336	1,061,778	1,266,787	1,334,827
資本負債比率	54.9%	44.5%	37.7%	37.5%

3.3 公允價值估值

就公允價值計量之金融工具而言，國際財務報告準則要求按三個公允價值計量等級披露公允價值之計量：

第一級： 相同資產或負債在活躍市場中的報價(未經調整)。

第二級： 除第一級之報價外，可直接(即如價格)或間接(即由價格衍生)觀察的資產或負債的輸入值。

第三級： 資產或負債的輸入值並非依據可觀察的市場數據(即不可觀察輸入值)。

下表列報該公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日按公允價值計量之金融資產及負債：

	於下列日期之公允價值				
	二零一零年十二月三十一日	二零一一年十二月三十一日	二零一二年十二月三十一日	二零一三年六月三十日	公允價值等級
	千美元	千美元	千美元	千美元	
資產					
衍生金融工具	6,443	4,613	—	2,043	第二級
	6,443	4,613	—	2,043	

(a) 用以取得第二級公允價值之估值技術

第二級衍生金融工具包括普通利率上限合約及並非於活躍市場上交易的貨幣期權合約。該等衍生金融工具之公允價值基於財務機構的報價計算，而該等報價乃使用於結算日的遠期價格釐定。

普通利率上限合約及貨幣掉期合約之公允價值參考估計日後現金流量之現值，並以從市場觀察所得之現時利率及匯率計算。該公司之普通利率上限合約於二零一三年六月被歸類於第二級。

於年內，估值技術並無任何變動。

4 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷基於過往經驗及其他因素持續評估作出，包括對特定情況下視為合理之未來事項之預期。

該公司就未來作出估計及假設。所得會計估算如其定義，極少與相關實際結果相符。致使下個財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整之重大風險之估計及假設論述如下。

(a) 投資物業公允價值之估計

每項投資物業之公允價值於每個報告日期由獨立估值師按其市場價值以現有用途獨立評估。

公允價值的最佳憑證為類似物業於活躍市場上的現價。倘缺乏有關資料，估值師可在合理公允價值估計的範圍內釐定有關金額，所考慮的不同來源包括：

(i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)之物業於活躍市場上之現價，經調整以反映該等差異；

(ii) 較不活躍市場之類似物業之近期價格，可予調整以反映自按有關價格交易當日起經濟狀況之任何變動；及

(iii) 基於對未來現金流量所進行之可靠估計之貼現現金流量預測乃來自於任何現有租約與其他合約之條款及(如可能)外在憑證(如相同地點及狀況的類似物業當時之市場價值租金)，並採用可反映當時對現金流量金額及時間不確定因素之市場評估之貼現率。

如無法獲得有關投資物業當時或近期價格之資料，則採用其他方法(如現金流量貼現法或收入資本化法)釐定投資物業之公允價值。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，估值師依賴貼現現金流量法為其主要方法，亦交叉參考使用辦公樓租賃可比較數據的直接比較法。就二零一三年六月三十日的估值而言，除貼現現金流方法外，估值師亦使用收入資本化法。

(b) 衍生工具公允價值之估計

衍生金融工具之公允價值乃使用對手銀行於各報告期間所提供的估值，並參考利率及匯率等市場數據而得出。倘假設及估值技術的選擇發生變動，則實際結果或有所出入。

(c) 稅項

該公司為於中國境外成立的外資企業，且已按物業收益的10%支付預提所得稅。由於董事認為稅項乃按收入總額而非溢利計算，預提所得稅為一項營運開支，因此，該公司並無就預提所得稅設定遞延所得稅負債。

該公司於中國須繳納多項稅款，包括按收益的10%繳納預提所得稅。必須作出重要判斷以決定稅項撥備，包括遞延稅項。在日常業務過程中，若干交易及釐定最終稅項之計算方法存在不確定因素。該公司根據估計會否需繳納額外稅項或作出撥回，從而就預期稅務事宜確認或撥回負債。倘該等事宜的最終稅務結果與初始記錄的金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內的稅項及遞延稅項撥備。

5 收益及分部資料

該公司於中國持有投資物業且主要從事物業投資。營業額主要包括租金收入。年內已確認的收益指來自租戶的租金收入。管理層已根據主要經營決策人 A.D. Capital Co., Ltd.(附註21)所審閱用於作出策略性決定的報告釐定經營分部。鑑於管理層按合計基準審閱該公司經營業績，故並無呈列分部資料。

該公司來自外部租戶的收益的唯一來源為其在中國的業務，故該公司的非流動資產亦主要位於中國。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月各月，來自單一外部租戶的收益並無超過該公司總收益的10%或以上。

該公司收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
收益					
租金收入	36,746	43,687	51,345	24,256	30,221
停車場收入	388	408	491	224	243
其他收入	57	597	1,067	349	46
	37,191	44,692	52,903	24,829	30,510

附註：

其他收入指租戶就提前終止租約所付賠償金。

6 營運開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
物業管理費用(i)	(1,308)	(1,382)	(1,063)	(503)	(622)
物業稅(ii)	(3,562)	(3,732)	(3,835)	(1,912)	(1,944)
營業稅及其他稅項(iii)	(1,987)	(2,630)	(3,028)	(1,420)	(1,815)
預提所得稅(iv)	(3,927)	(4,727)	(5,341)	(2,503)	(3,158)
租賃佣金	(297)	(171)	(196)	(60)	(141)
保險	(146)	(158)	(141)	(70)	(70)
貿易應收款項撥備	(416)	—	—	—	—
已減值貿易應收款項之撥回	—	379	—	—	—
壞賬撇銷	(21)	—	—	—	—
其他	(27)	(4)	(26)	—	(5)
總計	(11,691)	(12,425)	(13,630)	(6,468)	(7,755)

附註：

(i) 物業管理費用指北京一家租賃代理北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司(「華瑞」)提供的租賃、市場推廣及租賃管理服務。

(ii) 物業稅指房產稅及土地使用稅。

(iii) 營業稅及其他稅項指營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。

(iv) 中國預提所得稅乃按租賃業務收益的10%計算。

7 一般及行政開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
資產管理費用(i)	—	—	—	—	(1,824)
專業費用	(272)	(303)	(226)	(67)	(213)
總計	(272)	(303)	(226)	(67)	(2,037)

附註：

(i) 於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度期間，與RCA01相關之資產管理成本乃由RCA01的優先股股東承擔。根據RCA01與AD Capital Co., Ltd.於二零一三年一月訂立的協議，RCA01將就服務(如財產保險審閱、物業管理人監控、物業的建設、翻新及租賃、財務報告、融資及業務計劃編製)支付一項資產管理費。該資產管理費將於建議上市前終止並由REIT管理人費代替。

8 其他虧損，淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
按公允價值計入損益的衍生金融工具：					
公允價值虧損淨額	(15,766)	(2,106)	(4,604)	(3,301)	(418)
匯兑收益／(虧損)	1,953	(847)	(3,060)	(448)	(4,735)
應付款項撇銷	—	1,928	—	—	—
其他各項收益／(虧損)	36	—	144	—	(5)
	(13,777)	(1,025)	(7,520)	(3,749)	(5,158)

9 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
銀行借貸利息開支(i)	(30,588)	(29,663)	(29,010)	(14,020)	(14,153)
銀行借貸匯兑(虧損)／收益(ii)	(3,910)	23,745	1,495	(1,766)	8,558
其他附帶借貸成本(iii)	—	(59)	(60)	(60)	(3,799)
	(34,498)	(5,977)	(27,575)	(15,846)	(9,394)

附註：

(i) 銀行借貸利息開支包括合約貸款利息及攤銷貸款安排費用，均已採用實際利率法確認。

(ii) 銀行借貸滙兑虧損及收益因將以外幣列值的銀行借貸兑換為人民幣(本公司的功能貨幣)而產生。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月的銀行借貸滙兑收益主要因人民幣兑美元升值而產生。

(iii) 其他附帶借貸成本包括銀行收費及終止確認未攤銷借貸安排費用。本公司於二零一三年一月提早償還一項銀行借貸(見附註17(i))，而令截至二零一三年六月三十日止六個月終止確認未攤銷借貸安排費用3,124,000美元。

10 董事薪酬

截至二零一零年、二零一一及二零一二年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月各月，概無就董事向該公司提供服務而支付其費用或其他酬金，亦無任何應付款項。

11 投資物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
年／期初	645,705	790,614	993,509	1,186,859
於其他全面收入確認的匯兑差額	22,760	44,416	3,248	20,729
於收益表確認的公允價值變動	122,058	158,479	190,102	45,912
添置	91	—	—	—
年／期末	790,614	993,509	1,186,859	1,253,500

投資業務包括位於中華人民共和國(「中國」)北京市建國路79號及81號的一號辦公樓及二號辦公樓。已授予RCA01為期50年的土地使用權，於二零五三年十月二十八日屆滿。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日，投資物業已抵押作為該公司銀行借貸的擔保(附註17ii)。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月各月，投資物業由獨立合資格估值師高力國際(與該公司並無關連)重新估值。外聘估值師使用貼現現金流量法並參考二零一零年、二零一一年及二零一二年以及二零一二年六月的直接辦公樓租賃可比較數據對投資業務估值。就二零一三年六月三十日之估值而言，估值師使用了貼現現金流量法及收入資本化法。

物業估值之貼現現金流量法，按國際估值準則之定義，此財務模型技術乃基於一項物業日後所產生之現金流量之明確假設。此分析涉及預測經營物業之一連串定期現金流量。就此預測一連串現金流量而言，乃以適當折現率折現以制定關於物業收入來源之現值。就經營房地產物業而言，定期現金流量一般指收入總額減空置、經營開支及其他支銷估計金額。該一連串定期經營收入淨額，連同於預測期終時預計的終值的估計金額，其後按貼現率貼現至現值，該貼現率乃資本成本或用以轉換日後應付或應收貨幣金額的回報率。

收入資本化法考慮目前來自現有租約之現時租金收入及日後潛在復歸收入之市場水平，將全部租出物業之租金收入淨額資本化，以按公開市場基準估計該等物業之價值。在計算租金收入淨額時，吾等並無從現時租金收入淨額(不包括物業管理費用)作出扣除。按此估值方法，租金收入總額分為於目前現有租期內之現時租金收入(年期收入)及餘下土地使用期內之日後潛在復歸租金收入(復歸收入)。年期價值涉及將現時租金收入按現有租期撥作資本。於租期滿後，復歸價值於剩下土地使用權租期內被視作目前租金收入，並按全部租出基準資本化，然後貼現至估值日。按此方法，估值師已考慮年期回報率及復歸回報率，採用年期回報率將於估值日之目前現時租金收入資本化，而採用復歸回報率來轉換復歸租金收入。

釐定公允價值之主要輸入數據如下：

(a) 資本化比率

資本化比率乃根據市場租約與可比較市場價值估計。所使用的資本化比率愈高，投資物業之公允價值愈低。於二零一三年六月三十日估值時收入資本化法所使用的資本化比率為7%；現金流量折現法所使用的終端淨資本化率為6%。

(b) 貼現率

貼現率乃根據用以將日後應付或應收貨幣金額轉換為現值之回報率的資本成本估計。

所使用的貼現率愈高，投資物業之公允價值愈低。於二零一三年六月三十日估值時，貼現現金流量法所使用的貼現率為9%。

(c) 基本租金

基本租金乃根據可資比較市場租約估計。所使用的基本租金愈高，投資物業之公允價值愈高。於二零一三年六月三十日，估值所使用的辦公單位每月平均基本租金總額為每平方米人民幣410元。

於二零一三年六月三十日，倘投資物業的市場價值上升／下降5%(二零一二年十二月：5%)而所有其他變數維持不變，該公司投資物業之賬面值將上升／下降62.7百萬美元(二零一二年十二月：59.3百萬美元)。

12 衍生金融工具

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
非流動資產				
利率上限	2,872	307	—	2,043
貨幣選擇權	3,571	4,306	—	—
總計	6,443	4,613	—	2,043

該公司已訂立若干利率上限及貨幣期權作為其財務風險管理的一部份，但並無根據國際會計準則第39號列作會計對沖。普通利率上限乃用於對沖浮動債務工具及浮動利率風險之利息款項。貨幣期權乃用於對沖外幣借貸以應付外幣風險。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日，未結算普通利率上限之名義本金額分別為370百萬美元、370百萬美元、370百萬美元及515百萬美元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日未行使貨幣期權之名義本金額為370百萬美元、370百萬美元及370百萬美元。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日六個月各月，該公司就衍生金融工具分別錄得公允價值虧損15.8百萬美元、2.1百萬美元、4.6百萬美元、3.3百萬美元(未經審核)及0.4百萬美元(附註8)，該公允價值虧損已於收益表扣除。

於報告日期所面對之最大信貸風險為衍生金融工具的賬面值。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日，該公司之衍生金融工具已抵押作為該公司銀行借貸之擔保(附註17ii)。

13 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
貿易應收款項	465	56	2	116
減：貿易應收款項撥備	(426)	—	—	—
貿易應收款項 — 淨值	39	56	2	116
遞延租金應收款項	3,042	1,243	1,815	2,486
預付款	—	—	—	91
其他應收款項	32	10	—	—
	3,113	1,309	1,817	2,693

附註：

(i) 應收款項乃以人民幣列賬且該等應收款項之賬面值與其公允價值相若。
租戶需按租約以預繳方式支付每月租金，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商支付。

(ii) 該公司所承擔來自未收回貿易應收款項的風險一般可由相應租戶的租賃押金全數全部彌償。

(iii) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日，該公司的貿易應收款項及所有日後之貿易應收款項已抵押作為該公司銀行借貸之擔保(附註17ii)。

貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
0至30日	38	56	2	116
31至90日	171	—	—	—
90日以上	256	—	—	—
	465	56	2	116

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日，39,000美元、56,000美元、2,000美元及116,000美元之貿易應收款項已逾期但未減值。

已逾期但未減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
0至30日	31	56	2	116
31至90日	8	—	—	—
90日以上	—	—	—	—
	39	56	2	116

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日，426,000美元、0美元、0美元及0美元之貿易應收款項視為已減值及已撥備。個別已減值應收款項為可回收性不明確之應收款項。

已減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
0至30日	7	—	—	—
31至90日	163	—	—	—
90日以上	256	—	—	—
	426	—	—	—

貿易應收款項減值撥備之變動載列如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
年／期初	—	426	—	—
貿易應收款項撥備	416	—	—	—
貿易應收款項撥備撥回	—	(379)	—	—
壞賬撇銷	—	(57)	—	—
匯兑差額	10	10	—	—
年／期末	426	—	—	—

貿易應收款項撥備之產生及撥回已計入收益表中的營運開支。於撥備賬扣除之金額將於預期不可收回額外現金時撇銷。

於報告日期之最高信貸風險為貿易及其他應收款項之賬面值。

14 應收可贖回優先股股東的款項

應收可購回優先股股東款項為無抵押、免息、並須按通知償還，及賬面值以日元計值。該金額由二零一三年六月二十八日同等金額的應付股息抵銷(附註19i)。

15 受限制銀行結餘以及現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
定期存款及銀行結餘總額				
受限制	30,256	34,782	36,955	55,916
未受限制	5,927	2,099	12,076	20,675
	36,183	36,881	49,031	76,591

現金及現金等價物及受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
人民幣	20,931	25,464	27,640	27,011
日元	10	3	135	118
美元	15,242	11,414	21,256	49,462
	36,183	36,881	49,031	76,591

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，該公司的受限制銀行賬目已質押予(或以其他方式受控於)該公司銀行借貸的貸款代理行(附註17ii)。受限制銀行結餘指根據於二零一零年六月及二零一三年一月簽訂的銀行借貸融資協議建立及受限制的銀行賬目。於轉讓及提取受限制銀行賬目資金前，須獲得貸款代理行德意志銀行的事先同意。

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
銀行結餘	36,180	36,878	48,896	76,473
短期銀行存款	3	3	135	118
總計	36,183	36,881	49,031	76,591

16 租賃押金、預收款、應計費用及其他應收款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
租賃押金(附註i)	12,446	14,622	16,652	19,314
預收款	3,471	3,897	5,080	6,336
預提所得稅撥備	289	435	493	542
其他稅項撥備(附註ii)	179	239	279	325
應計費用開支及其他應付款項	3,394	800	1,062	4,520
	7,333	5,371	6,914	11,723

附註：

(i) 租賃押金歸為流動負債，以符合該公司租賃業務的營運週期。賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
1年內	3,781	2,086	6,958	8,213
超過1年	8,665	12,536	9,694	11,101
總計	12,446	14,622	16,652	19,314

(ii) 結餘指營業務、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅撥備。
(iii) 租賃押金、預收款、應計費用及其他應付款項之賬面值與彼等之公允價值相若。

17 長期借貸

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
非流動				
銀行借貸	465,947	472,343	—	500,535
流動				
銀行借貸	—	—	477,174	—
總計	465,947	472,343	477,174	500,535

該公司借貸於報告期末就利率變動之風險及合約重新定價日期如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
6個月或以內	465,947	472,343	477,174	500,535

由於該借貸為浮動利率，銀行借貸之賬面值與其公允價值相若。

該公司銀行借貸以美元計值。

附註：

(i) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，該公司有一項賬面值分別為359百萬美元、364百萬美元及367百萬美元的定期貸款融資。借貸按倫敦銀行同業拆息加3.5厘計息，並按時間表於二零一三年六月二十四日償還。有關借貸已於二零一三年一月二十八日提早償還。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，該公司有一項賬面值分別為107百萬美元、108百萬美元及110百萬美元的定期貸款融資。借貸按倫敦銀行同業拆息加7.5厘計息，並按時間表於二零一三年六月二十四日償還。有關貸款已於二零一三年一月三十一日提早償還。

一項於二零一三年六月三十日本金額為515百萬美元及賬面值為501百萬美元的新定期貸款融資已於二零一三年一月二十八日提取。該金額將於二零一六年一月二十七日全部償還。借貸按三個月倫敦銀行同業拆息加3.5厘計息。

(ii) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，以及於二零一三年六月三十日，該公司的投資物業(附註11)、衍生金融工具(附註12)、應收租賃款項及所有的未來貿易應收款項(附註13)、受限制銀行賬目(附註15)及該公司普通股及優先股(附註18)已抵押作為該公司定期貸款融資之擔保。

18 普通股及可購回優先股

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
法定：				
1,000股每股面值1美元的普通股(附註i)	1	1	1	1
49,000,000股每股面值0.001美元之無投票權優先股(附註ii)	49	49	49	49
	50	50	50	50
已發行及繳足：				
250股每股面值1美元的普通股(附註i)	—	—	—	—
31,094,000股每股面值0.001美元的無投票權優先股(附註ii)	151,077	158,793	159,182	161,934
	151,077	158,793	159,182	161,934

附註：

(i) 該公司的法定普通股股本為1,000股，每股面值1美元。該股份附有投票權，惟無權獲得股息及倘該公司進行清盤，於可贖回優先股股本獲付款前無權收取普通股股本的面值。

該公司已發行普通股本為250股。全部已發行普通股為繳足。全部已發行普通股由MaplesFS Limited(前稱Maples Finance Limited)以慈善信託基金方式持有且最終持有。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日，該公司的普通股已抵押作為該公司銀行借貸的擔保(附註17ii)。

(ii) 該公司的法定可贖回優先股股本為49,000,000股，每股面值0.001美元。該等股份並不附帶投票權，惟可獲得酌情股息及可於優先股股東選擇下贖回，並可按可贖回優先股份佔該公司資產淨值之比例贖回。優先股股東有權收取該公司分派的所有股息。倘進行清盤，優先股股東有權於普通股股東獲退還已發行普通股面值後後獲得該公司的全部資產淨值。

該公司之已發行可贖回優先股股本為31,094,000股。所有已發行可贖回優先股為繳足。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，該公司的優先股已抵押作為該公司銀行借貸的擔保(附註17ii)。

19 現金流量表附註

經營活動的現金流量淨值

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
年度溢利	99,166	183,635	194,378	112,223	52,266
投資物業公允價值變動	(122,058)	(158,479)	(190,102)	(113,356)	(45,912)
應付款項撇銷	—	(1,928)	—	—	—
衍生金融工具的公允價值虧損淨額	15,766	2,106	4,604	3,301	378
貿易應收款項撥備	416	—	—	—	—
壞賬撇銷	21	—	—	—	—
利息收入	(155)	(194)	(324)	(168)	(188)
融資成本	34,498	5,977	27,575	15,846	9,394
匯兑虧損淨額	129	200	47	(21)	4,342
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(239)	1,837	(502)	(824)	(876)
租賃押金增加	1,773	1,502	1,985	973	2,662
預收款、應計費用及其他應付款項增加／(減少)	1,949	(275)	1,524	805	4,809
	31,266	34,381	39,185	18,779	26,875

附註：重大非現金變動

(i) 應付可贖回優先股股東的股息28,588,000美元與於二零一三年六月三十日應收優先股股東款項抵銷。

20 應收未來最低租金

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日，該公司於不可撤銷租賃下應收未來最低租金總額的分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元
一年內	39,151	45,347	48,812	59,388
一年後，五年內	56,085	43,338	51,741	78,663
	95,236	88,685	100,553	138,051

21 關聯方交易

該公司的普通股由 MaplesFS Limited（前稱 Maples Finance Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司）持有。該公司的優先股由RCAC（一間於開曼群島註冊成立的獲豁

免公司)代表 RCA01 Fund L.P. 持有。RCAC為RCA01 Fund L.P. 的普通合夥人，RCA01 Fund L.P.為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免合作夥伴，其基金管理人為 Asuka Asset Management, Co., Ltd(「Asuka」)。A.D. Capital Co., Ltd. 為 RCA01 Fund L.P. 的分基金管理人，且由Asuka及日本政策投資銀行(「DBJ」)共同擁有。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月各月，該公司於日常業務過程中與關聯方按相互同意之條款進行以下交易：

(a) 收入

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	附註	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
					(未經審核)	
自ADC BJ 的租金收入	(i)	—	18	109	54	56
自BDIC的租金收入	(ii)	21	43	44	22	23

(b) 開支

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
					(未經審核)	
DBJ融資成本.....	(iii)	4,929	9,840	9,920	4,860	—
HuaRe管理費用.....	(iv)	1,308	1,382	1,063	503	622
AD Capital Co., Ltd資產管理費用.....	(v)	—	—	—	—	1,824

(c) 關聯方結餘

		截至十二月三十一日止年度			於六月三十日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		千美元	千美元	千美元	千美元
				(未經審核)	
DBJ 銀行借貸	(iii)	107,000	108,000	110,000	—
應收可贖回優先股股東款項(附註14)		11,983	25,466	29,080	—
ADC BJ 租賃押金	(vi)	—	34	34	34
BDIC租賃押金	(vii)	14	14	14	14

附註：

(i) 租金收益乃根據與 Asuka DBJ (Beijing) Investment Consulting Co., Ltd.(「ADC BJ」)(A.D. Capital Co., Ltd. 的一間附屬公司)訂立的相關協議的條款收取。

(ii) 租金收益乃根據與北京發展投資諮詢有限公司(「BDIC」)(A.D. Capital Co., Ltd. 為其非控股股東)訂立的有關協議的條款收取。
(iii) DBJ融資成本乃基於按截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十日止年度各年的銀行借貸實際年利率分別為9.06%、9.24%及9.20%收取(附註17i)。
(iv) 物業管理服務乃基於與 HuaRe(A.D. Capital Co., Ltd. 為其非控股股東)相互同意的價格收取。
(v) 資產管理費用乃基於與 A.D. Capital Co., Ltd. 相互同意的價格收取。
(vi) 就向ADC BJ(A.D. Capital Co., Ltd. 的一間附屬公司)出租該公司物業而存放於該公司的租賃押金。
(vii) 就向BDIC(A.D. Capital Co., Ltd. 為其非控股股東)出租該公司物業而存放於該公司的租賃押金。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止各六個月，並無與該公司董事(即主要管理人員)進行交易，且如附註10所披露並無支付任何酬金予董事。

22 結算日後事項

(a) 於二零一三年十一月十二日，該公司向優先股股東宣派股息15,000,000美元(已於二零一三年十一月十五日償付)。

(b) 如附註21所述，RCA Fund擁有該公司全部已發行優先股而MapleFS Limited擁有該公司全部已發行普通股。於二零一三年十一月二十一日，RCA Fund與MaplesFS訂立一份協議，據此RCA Fund將向MaplesFS 購買RCA01的全部已發行普通股。該收購完成後(作為重組的一部份)，RCA Fund將令RCA01的全部已發行優先股重新分類為RCA01的普通股。因此，RCA Fund將成為RCA01的唯一股東，持有RCA01的全部已發行普通股。

於二零一三年十一月二十一日，德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)及產業信託基金管理人與 RCA Fund 訂立一項重組協議，據此，受託人已有條件同意向 RCA Fund 發行基金單位以交換 RCA Fund 所持有的全部已發行該公司股份(該等股份將組成 RCA01 的全部普通股)。春泉全產業信託將向 RCA Fund 發行1,000,000,000個基金單位以交換全部已發行該公司股份(不會因發售事項而作出任何調整)。於重組完成後，春泉產業信託將透過該公司持有物業。

III 結算日後財務報表

於二零一三年六月三十日後任何期間及直至本報告日期，該公司並無編製任何經審計財務報表。除本報告所披露者外，該公司並無就二零一三年六月三十日後任何期間宣派、作出或派付股息或分派。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一三年十一月二十五日

A. 春泉產業信託之未經審核備考財務狀況表

下表載列分別按最高發售價及最低發售價計算的春泉產業信託(「春泉產業信託」)於二零一三年六月三十日的未經審核備考財務狀況表，僅供參考。

未經審核備考財務狀況表乃根據發售通函附錄一所載RCA01於二零一三年六月三十日的經審核財務狀況表編製，旨在説明(i)春泉產業信託收購RCA01的全部股權，(ii)根據全球發售發行新基金單位，及(iii)根據最高發售價及最低發售價分別償還49,431,000美元及46,733,000美元定期貸款融資的影響，猶如該等事項已於二零一三年六月三十日發生。

編製未經審核備考財務狀況表僅供説明之用，由於其假設性質使然，倘上述交易於二零一三年六月三十日已完成，未必能真實反映春泉產業信託的財務狀況或未必能真實反映春泉產業信託於二零一三年六月三十日或任何未來日期的財務狀況。

春泉產業信託(根據最高發售價4.03港元)之未經審核備考財務狀況表

	RCA01 於二零一三年六月三十日之經審核財務狀況表	備考調整	附註	春泉產業信託之備考財務狀況表
	(附註1)	(未經審核)		(未經審核)
	千美元	千美元		千美元
資產				
非流動資產				
投資物業	1,253,500	—		1,253,500
衍生金融工具	2,043	—		2,043
	1,255,543	—		1,255,543
流動資產				
貿易應收款項及其他應收款項	2,693	—		2,693
受限制銀行結餘	55,916	—		55,916
現金及現金等價物	20,675	50,960	3	20,675
		(1,529)	3	
		(49,431)	4	
	79,284	—		79,284
總資產	1,334,827	—		1,334,827
負債				
非流動負債				
長期貸款	500,535	(48,043)	4	452,492
流動負債				
租賃押金	19,314	—		19,314
預收款項、應計費用及其他應付款項	11,723	—		11,723
	31,037	—		31,037
總負債	531,572	(48,043)		483,529
流動資產淨值	48,247	—		48,247
資產淨值	803,255	48,043		851,298

春泉產業信託(根據最高發售價4.03港元)之未經審核備考財務狀況表

	RCA01 於二零一三年六月三十日之經審核財務狀況表	備考調整	附註	春泉產業信託之備考財務狀況表
	(附註1)	(未經審核)		(未經審核)
	千美元	千美元		千美元
以下各項代表：				
普通股	—	161,934	2(i)	—
		(161,934)	2(ii)	
可贖回優先股	161,934	(161,934)	2(i)	—
保留溢利	607,697	(607,697)	2(ii)	—
匯兌儲備	33,624	(33,624)	2(ii)	—
	803,255	(803,255)		—
單位持有人應佔資產淨值：				
向 RCA Fund 發行的基金單位	—	803,255	2(ii)	803,255
已向公眾發行的基金單位	—	50,960	3	50,960
償付 RCA Fund 的發行成本	—	(1,529)	3	(1,529)
提早償還貸款的虧損	—	(1,388)	4	(1,388)
	—	851,298		851,298

春泉產業信託(根據最低發售價3.81港元)之未經審核備考財務狀況表

	RCA01 於二零一三年六月三十日之經審核財務狀況表	備考調整	附註	春泉產業信託之備考財務狀況表
	(附註1)	(未經審核)		(未經審核)
	千美元	千美元		千美元
資產				
非流動資產				
投資物業	1,253,500	—		1,253,500
衍生金融工具	2,043	—		2,043
	1,255,543	—		1,255,543
流動資產				
貿易應收款項及其他應收款項	2,693	—		2,693
受限制銀行結餘	55,916	—		55,916
現金及現金等價物	20,675	48,178	3	20,675
		(1,445)	3	
		(46,733)	4	
	79,284	—		79,284
總資產	1,334,827	—		1,334,827
負債				
非流動負債				
長期貸款	500,535	(45,420)	4	455,115
流動負債				
租賃押金	19,314	—		19,314
預收款項、應計費用及其他應付款項	11,723	—		11,723
	31,037	—		31,037
總負債	531,572	(45,420)		486,152
流動資產淨值	48,247	—		48,247
資產淨值	803,255	45,420		848,675

春泉產業信託(根據最低發售價3.81港元)之未經審核備考財務狀況表

	RCA01 於二零一三年六月三十日之經審核財務狀況表	備考調整	附註	春泉產業信託之備考財務狀況表
	(附註1)	(未經審核)		(未經審核)
	千美元	千美元		千美元
以下各項代表：				
普通股	—	161,934	2(i)	—
		(161,934)	2(ii)	
可贖回優先股	161,934	(161,934)	2(i)	—
保留溢利	607,697	(607,697)	2(ii)	—
匯兌儲備	33,624	(33,624)	2(ii)	—
	803,255	(803,255)		—
單位持有人應佔資產淨值：				
向 RCA Fund 發行的基金單位	—	803,255	2(ii)	803,255
已向公眾發行的基金單位	—	48,178	3	48,178
償付 RCA Fund 的發行成本	—	(1,445)	3	(1,445)
提早償還貸款的虧損	—	(1,313)	4	(1,313)
	—	848,675		848,675

附註：

(1) 春泉產業信託於二零一三年十一月十四日成立。於上市日期，RCA01的全部股權將由春泉產業信託購入。春泉產業信託於上市日期前並無從事任何業務，亦不符合業務定義。收購RCA01僅為重組本集團物業投資業務，而相關物業業務的管理層並無變動，且相關業務的最終控股所有人於本集團成立前後保持不變。因此，春泉產業信託的綜合財務報表乃採用物業投資業務的賬面值呈列，而結餘摘錄自發售通函附錄一所載RCA01於二零一三年六月三十日的經審核財務狀況表。

(2) 以下調整指春泉產業信託根據重組協議於上市日期收購RCA01的全部股權：

(i) 此指將RCA Fund所持RCA01的全部已發行優先股重新分類為RCA01的普通股。於重組安排前，RCA Fund擁有RCA01全部已發行優先股，而MaplesFS擁有RCA01全部已發行普通股。為籌備全球發售，作為於上市日期前進行的重組步驟中的一步，RCA Fund將從MaplesFS收購RCA01的全部已發行普通股，其後，於上市日期前將RCA Fund所持RCA01全部已發行優先股重新分類為RCA01的普通股。因此，RCA Fund屆時將成為RCA01的唯一股東，於上市日期前持有RCA01的全部已發行普通股。

(ii) 根據重組協議，RCA Fund將向受託人(以其作為春泉產業信託受託人的身份)轉讓RCA01的全部普通股，代價為春泉產業信託向RCA Fund發行1,000,000,000個基金單位。該等基金單位應佔資產淨值為803,255,000美元。根據最高發售價4.03港元及最低發售價3.81港元1,000,000,000個基金單位的市場價值分別為520,000,000美元及491,613,000美元。

(3) 根據全球發售，新基金單位的估計所得款項總額按最高發售價及最低發售價計算分別為50,960,000美元及

48,178,000美元，指發行98,000,000個新基金單位。春泉產業信託上市有關的全球發售的全部開支應由RCA Fund支付。估計包銷佣金總額的22.3%（指全球發售的主要部份的概約比例）將由春泉產業信託償付。

(4) 該調整指以所得款項償還部份現有定期貸款融資49,431,000美元及46,733,000美元及於根據最高發售價及最低發售價分別償還1,388,000美元及1,313,000美元時取消確認貸款安排費用。

(5) 春泉產業信託於各財政年度須向單位持有人分派不少於春泉產業信託年度可供分派收入90%的款項。因此，基金單位附帶支付現金股息的合約責任，而於春泉產業信託終止後，亦可按彼等於終止日期於春泉產業信託的權益比例分享銷售或變現春泉產業信託資產減任何負債的所得的所有現金所得款項淨額。因此，單位持有人的基金（以發行基金單位的所得款項淨額表示）會根據國際會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」分類為金融負債。其於春泉產業信託的未經審核備考財務狀況表中列示為單位持有人應佔資產淨值。

(6) 按最高發售價及最低發售價計算的每個基金單位的資產淨值分別為6.01港元及5.99港元。每個基金單位資產淨值根據最高發售價及最低發售價按摘錄自春泉產業信託的未經審核備考財務狀況表的單位持有人應佔資產淨值以及全球發售完成後將發行1,098,000,000個基金單位計算得出。最高發售價4.03港元及最低發售價3.81港元分別較每個基金單位資產淨值折讓約33%或36%。

(7) 春泉產業信託的未經審核備考財務狀況表並未計及二零一三年十一月十二日RCA01向其當時優先股股東RCA Fund宣派並已於二零一三年十一月十五日派付的15,000,000美元股息。

(8) 就全球發售的估計所得款項而言，港元按7.75港元兑1美元的匯率換算為美元。

B. 申報會計師就未經審計備考財務資料發出的函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本發售通函內。

pwc　羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製發售通函內未經審計備考財務資料的鑑證報告

致春泉資產管理有限公司(作為春泉產業信託的管理人)

列位董事

本所已對春泉資產管理有限公司(「REIT管理人」)董事對春泉產業信託(「春泉產業信託」)及其控制實體(統稱「貴集團」)編製的未經審計備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審計備考財務資料包括就春泉產業信託的基金單位擬首次公開發售而於二零一三年十一月二十五日刊發的發售通函中第II-1至II-6頁內所載有關春泉產業信託於二零一三年六月三十日的未經審計備考財務狀況表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。REIT管理人董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於附註1至附註8。

未經審計備考財務資料由REIT管理人董事編製，以說明擬首次公開發售對　貴集團於二零一三年六月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開發售於二零一三年六月三十日已發生。在此過程中，REIT管理人董事從RCA01截至二零一三年六月三十日止期間的財務報表中摘錄有關RCA01財務狀況的資料，而上述財務資料已公布會計師報告。

REIT管理人董事對未經審計備考財務資料的責任

REIT管理人董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條(猶如上市規則第4.29條適用於春泉產業信託)及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定(猶如上市規則第4.29段適用於春泉產業信託)，對未經審計備考財務資料發表意見並向　閣下報告。與編製未經審計備考財務資料

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，計劃和實施工作以對REIT管理人董事是否根據上市規則第4.29條（猶如上市規則第4.29條適用於春泉產業信託）及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在發售通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該擬首次公開發售於二零一三年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及

- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

(a) 未經審計備考財務資料已由REIT管理人董事按照所述基準適當編製；

(b) 該基準與春泉產業信託將採納的會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)條（猶如上市規則第4.29條適用於春泉產業信託）所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整屬適當的。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港，二零一三年十一月二十五日

A. REIT管理人報告

以下為REIT管理人就春泉產業信託於上市日期至二零一三年十二月三十一日期間的預測合併純利(載於本發售通函「財務資料及預測 — 溢利預測」一節)發出的報告全文。

敬啟者：

春泉產業信託(「春泉產業信託」)

吾等(春泉資產管理有限公司，為春泉產業信託的管理人)確認(a)吾等於編製春泉產業信託於二零一三年十二月五日(即預計上市日期)至二零一三年十二月三十一日期間的溢利預測及營運資金預測(「**溢利預測**」，載於發售通函「溢利預測」一節)時已採取審慎的態度並經過慎重的考慮；(b)吾等信納溢利預測乃經盡職及審慎查詢後作出；及(c)吾等認為溢利預測所採用的基準、會計政策及假設屬適當及合理。

吾等信納吾等知悉之所有重大事實在達致溢利預測時已考慮在內，並信納該溢利預測乃經適當考慮及編製。

投資者根據溢利預測評估春泉產業信託的未來表現時，應審慎考慮該等基準及假設。

發售通函之「溢利預測」分節已獲春泉資產管理有限公司董事會批准。

此致

香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心35樓
證券及期貨事務監察委員會
投資產品部　台照
春泉資產管理有限公司
謹啟

二零一三年十一月二十五日

B. 羅兵咸永道會計師事務所發出之函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的函件全文，以供收錄本發售通函。

pwc　　羅兵咸永道

致春泉資產管理有限公司
(作為春泉產業信託的管理人，「REIT管理人」)
列位董事

瑞士信貸(香港)有限公司

敬啟者：

本所已審閱春泉產業信託(「春泉產業信託」)於二零一三年十一月二十五日刊發的發售通函內「財務資料及預測」一節中所載自二零一三年十二月五日(「預計上市日期」)至二零一三年十二月三十一日止期間春泉產業信託及其控制實體(「貴集團」)的綜合溢利預測(「溢利預測」)時所採納之計算方法及會計政策。

本所已按照香港會計師公會發出的核數指引第3.341號「溢利預測之會計師報告」進行工作。

溢利預測(REIT管理人董事須對此負上全責)是由REIT管理人董事，根據　貴集團自預計上市日期起至二零一三年十二月三十一日之合併業績預測編製。

本所認為，就有關計算方法及會計政策而言，溢利預測已根據發售通函第102頁至109頁「溢利預測 — 基準及假設」及「溢利預測 — 其他假設」分節所載由REIT管理人董事作出的基準及假設適當編製，及其呈列基準在各重大方面均與發售通函「溢利預測 — 會計準則」分節中所載與REIT管理人預期春泉產業信託將予採納的會計政策一致。

謹請　閣下垂注發售通函第102至109頁「溢利預測 — 基準及假設」分節中所載REIT管理人董事就　貴集團投資物業於二零一三年十二月三十一日的公允價值所採納的假設。編製溢利預測時，REIT管理人董事已假設投資物業於二零一三年十二月三十一日的公允價值較二零一三年八月三十一日及預計上市日期的公允價值並無重大變動。獨立估值師認為REIT

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

管理人董事所估計該投資物業於二零一三年十二月三十一日的公允價值合理且並無未重大偏離辦公樓分部市場的市場預期。REIT管理人董事已確認，投資物業於二零一三年十二月三十一日的預測估值已按照與獨立估值師於二零一三年八月三十一日對該等物業進行估值時所採用的估值基準一致的估值基準編製。REIT管理人董事相信投資物業於二零一三年十二月三十一日的公允價值為彼等的最佳估計。然而，投資物業於二零一三年十二月三十一日的公允價值及投資物業相應於預計上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間任何相應的重估增減可能與現時估計存在重大差異，因其取決於二零一三年十二月三十一日的市況及 貴集團無法控制的其他未來事件。倘投資物業公允價值的實際增減與REIT管理人董事現時估計的金額不同，則有關差額會影響 貴集團於預計上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間的預測合併溢利的增減。吾等就該事項並無保留意見。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一三年十一月二十五日

C. 獨立物業估值師就總租金收入發出之函件

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國北京市朝陽區建國路79號及81號華貿中心1號及2號辦公樓及該兩座辦公大樓地下樓層共計約600個停車位(「物業」) — 租金收入預測

吾等已遵照產業投資信託基金守則附錄F之規定審閱載於發售通函(「發售通函」)內「溢利預測」一節所載有關物業租金收入預測(「租金收入預測」)及春泉資產管理有限公司(「REIT管理人」)就預計上市日期(定義見發售通函)至二零一三年十二月三十一日期間之溢利預測(「溢利預測」)所採用之相關假設。

就吾等作出確認而言，吾等已查閱：

- REIT管理人就租金收入預測所作之計算；及
- REIT管理人進行有關計算時所採用之基本假設。

REIT管理人之董事須對溢利預測承擔全部責任。吾等認為，就上述租金收入預測所採用之相關假設乃屬合理，且上述之租金收入預測乃按該等假設編製。

春泉資產管理有限公司(以春泉產業信託管理人身份)
香港
中環
港景街1號
國際金融中心1期2019室

德意志信託(香港)有限公司
(以春泉產業信託受託人身份)
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

瑞士信貸(香港)有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場88樓

台照
代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司

董事 估值及諮詢服務 賀志蓉 *MRICS MCOMFIN*	執行董事 估值及諮詢服務 霍嘉禮 *BSc (Hons) FRICS FHKIS RPS (GP) MAE*

謹啟

附註：霍嘉禮先生，特許估值測量師，BSc(Hons)，FRICS, FHKIS, RPS(GP)，MAE，於香港及中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

賀志蓉女士，特許估值測量師，MRICS, MCOMFIN，於香港及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

二零一三年十一月二十五日

D. 上市代理人報告

以下為春泉產業信託上市代理人瑞士信貸(香港)有限公司就春泉產業信託於上市日期至二零一三年十二月三十一日期間的預測合併純利(載於本發售通函「財務資料及溢利預測 — 溢利預測」一節)而發出的函件全文。

CREDIT SUISSE
瑞信

敬啟者：

吾等謹此提述春泉產業信託(「春泉產業信託」)於二零一三年十二月五日(即春泉產業信託基金首次上市及基金單位獲准在香港聯合交易所有限公司買賣的預計日期(「上市日期」))至二零一三年十二月三十一日期間的合併純利的預測(「溢利預測」)，有關預測載於春泉產業信託日期為二零一三年十一月二十五日的發售通函(「發售通函」)「財務資料及預測」一節「溢利預測」分節。溢利預測乃根據春泉產業信託自上市日期至二零一三年十二月三十一日的綜合業績的預測而編製。

吾等曾與　閣下討論發售通函「溢利預測」一節所載列於作出溢利預測時所依據的基準及假設。吾等亦曾考慮及依據羅兵咸永道會計師事務所就編製溢利預測所採用的會計政策及計算方法而向　閣下及吾等發出的日期為二零一三年十一月二十五日的函件以及高力國際物業顧問(香港)有限公司就編製溢利預測所採納的假設及計算溢利及分派預測所用的租金收入而向　閣下及吾等發出的日期為二零一三年十一月二十五日的函件。

基於以上所述及根據　閣下所採納並經羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法及　閣下所採納並經高力國際物業顧問(香港)有限公司所審閱的假設及溢利及分派預測所用的計算，吾等(以春泉產業信託上市代理人的身份)，認為溢利預測乃經審慎周詳查詢後作出。　閣下作為春泉資產管理有限公司的董事(春泉產業信託的管理人)，須對預測承擔全部責任。

春泉資產管理有限公司

此致

列位董事　台照

代表
瑞士信貸(香港)有限公司
林基榮
董事
謹啟

二零一三年十一月二十五日

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心1號及2號辦公樓及該兩幢辦公大樓地下樓層合共約600個停車位(「該物業」)

緒言

遵照春泉資產管理有限公司(以春泉產業信託管理人身份，「REIT管理人」)為對標題所示RCA01(「本公司」)所持之物業進行估值發出的指示，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向　閣下提供吾等對該物業於二零一三年八月三十一日(「估值日期」)之市場價值之意見，以供載入發售通函。

估值基準

吾等對該物業的估值乃指市場價值，市場價值按吾等的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

此估計尤其不考慮因由任何與銷售有關人士所授出的特別代價或優惠或任何特殊價值因素而有所增減的估價。估計物業的價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何相關稅項。

估值方法

於吾等的估值過程中，吾等已計及該物業的現有租戶。

吾等已採納現金流量折現分析(「現金流量折現分析」)評估該物業的市場價值。現金流量折現分析涉及透過使用反映第三方投資者就此類投資所要求的回報率的適合折現率折現該物業的未來現金流量淨值至其現值。現金流量折現分析(包括年度租金收益流)主要根據下列假設作出：

i) 吾等已估計於估值日期的市場租金為每月每平方米人民幣410元，不包括物業管理費用，市場租金乃根據最近六個月訂立的新租約釐定，二零一三年將按年增長率0%增長，隨後由二零一四年至二零一八年按年增長率5%增長；

ii) 吾等參考CBD類似寫字樓發展項目樓的入住率，並於現金流量折現分析時採納長期入住率95%；

iii) 採納的折現率為9%。於釐定折現率時，吾等已計及該物業的位置、收入及租戶組合及物業投資者的回報需求；

iv) 於計算二零一八年後現金流量現值時採納終端淨資本化率6%；

v) 該物業的營運期乃根據上述該物業之土地使用權證書所述土地使用權未屆滿年期約40年釐定土地使用權。

吾等亦已根據收入資本化法進行估值，此方法為普遍適用於投資物業常用的估值方法。收入資本化計算法考慮來自現有租約的現時租金收入及日後潛在復歸收入的市場水平，將假設已全部租出基準撥作資本，再按公開市場基準估計該等物業的價值。按此估值方法，租金收入總額分為現有租期內的現時租金收入(「年期收入」)及剩餘土地年期內的日後潛在復歸租金收入(「復歸收入」)。年期價值涉及將現有租期內的現時租金收入撥作資本，而租期屆滿後，復歸價值會視作剩餘土地年期內的現時市場租金收入，並按假設已全部租出基準撥作資本。將租金收入撥作資本所採納的毛收益率乃考慮該物業的特點並參考北京可資比較甲級寫字樓後得出。該預期回報隱藏地反映投資質素、預期未來租金增長及資本增值潛力、風險因素，並基於吾等就其他類似物業進行估值的經驗。

於收入資本化法中採納的市場租金為每月每平方米人民幣410元，與吾等於應用現金流量折現分析法時作出的假設一致，乃由於其反映市場可達至的租金。吾等的估值所採納的

資本化率為7.0%。該資本化率適用於將該物業土地使用權直至二零五三年十月二十八日為止的未屆滿期間產生的租金收入撥作資本。

假設及警告

吾等的估值乃假設所有人在公開市場上按現況出售該物業，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該物業的價值。此外，吾等的估值假設並無任何形式的強制出售情況。

於估值時，吾等並無就該物業所欠負的任何抵押、物業抵押協議或債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

吾等已假設於可見將來該物業所有人無須作出任何重大資本開支。

吾等並不知悉該物業須支出任何大額海外稅項。

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的該物業權益業權的文件副本。然而，吾等並無詳細檢查文件正本以核實所有權或核實該物業是否可能附帶任何重大產權負擔或是否存在吾等獲提供的副本上並無顯示的任何修訂。吾等依賴REIT管理人的中國法律顧問按照中國法律就該物業的業權提供的中國法律意見。

估值考慮

吾等在頗大程度上依賴REIT管理人所提供的資料，並已接納就有關該物業的開發計劃等事項以及所有其他相關事項所給予吾等的資料。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據REIT管理人提供予吾等的資料。

吾等已視察該物業的外部，並亦在可行情況下視察物業的內部。然而，吾等並未對土地狀況及服務設施等是否適合進行任何未來發展進行調查。根據REIT管理人向我們提供的由Nikken Sekkei Co., Ltd編製的樓宇狀況調查報告，該物業結構安全且保持良好狀況。吾等並無進行詳盡實地測量，以核實該物業之地盤及樓面面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供的地盤及樓面面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積僅屬約數。

備註

吾等的估值乃根據證券及期貨監察委員會(「證監會」)頒佈的房地產投資信託守則(「房地產投資信託守則」)第6.8章、證監會頒佈的海外投資實踐説明 — 法定房地產投資信託(構成房地產投資信託守則的一部分)以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)及英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估價 — 專業標準(加入國際估價標準(二零一二年三月))進行。

除另有説明之外，本報告所述之所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

春泉資產管理有限公司(作為春泉產業信託的管理人)
香港
中環
港景街1號
國際金融中心1期20樓

德意志信託(香港)有限公司
(以春泉產業信託受託人身份)
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

瑞士信貸(香港)有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場88樓

台照
代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司

董事 估價及諮詢服務 賀志蓉 *MRICS MCOMFIN*	執行董事 估價及諮詢服務 霍嘉禮 *BSc (Hons) FRICS FHKIS RPS(GP) MAE*

附註：　霍嘉禮先生為特許估值測量師，BSc(Hons)、FRICS、FHKIS、RPS(GP)、MAE, 於香港及中國物業估值方面擁有逾25年經驗。
賀志蓉女士為特許估值測量師，MRICS、MCOMFIN，於香港及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

二零一三年十一月二十五日

物業估值

估值摘要

物業：	位於中華人民共和國北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心1號及2號辦公樓及該兩幢辦公大樓地下樓層合共約600個停車位(「該物業」)
概況：	該物業包括華貿中心寫字樓1座的全部辦公樓層(包括第4層至28層及第16層的應急避難層，該層無可出租空間)及寫字樓2座的全部辦公樓層(包括第4層至32層及第20層的應急避難層，該層無可出租空間)以及該兩座寫字樓地下樓層共計約600個停車位。該物業已於二零零六年竣工且寫字樓部分按高力國際的定義屬超甲級(甲級的最高級別)級別。
地盤面積：	13,692.99平方米
建築樓面面積：	辦公區域：　120,245.19平方米 停車場：　25,127.35平方米 總計：　145,372.54平方米
註冊所有人：	RCA01
國有土地使用證：	京朝國用(2010出)第00118號
獲准用途：	辦公地及停車場用途
房屋所有權證：	56份房地產所有權證X京房權證朝涉外字第521508至521593號(斷續)
估值日期：	二零一三年八月三十一日
估值方法：	現金流量折現分析 收入資本化法
於二零一三年八月三十一日現況下之市場價值：	現金流量折現分析：人民幣7,734,000,000元 收入資本化法：人民幣7,760,000,000元 經對賬價值：**人民幣7,747,000,000元** **人民幣柒拾柒億肆仟柒佰萬元**

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	估計淨物業收益率	於二零一三年八月三十一日現況下之市場價值
中華人民共和國北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心1號及2號辦公樓及該兩幢辦公大樓地下樓層合共約600個停車位(「該物業」)	華貿中心為CBD的多功能發展項目，包括奢侈品零售店、三幢超甲級寫字樓、兩家五星級酒店、停車場、住宅區、俱樂部會所等。 該物業包括華貿中心寫字樓1座的全部辦公樓層(包括第4層至28層及第16層的應急避難層，該層無可出租空間)及寫字樓2座的全部辦公樓層(包括第4層至32層及第20層的應急避難層，該層無可出租空間)以及該兩座寫字樓地下樓層共計約600個停車位。該物業於二零零六年竣工且寫字樓部分按高力國際的定義屬超甲級(甲級的最高級別)級別。 該物業總建築樓面面積為約145,372.54平方米，明細表如下：	於估值日期，該物業之寫字樓部份根據多項不同年期之租約出租，租約之最後屆滿日期為二零一八年一月三十一日，月租金收入總額約為人民幣37,700,000元(不包括管理費及公共設施開支)。多項租約包含租金變更條款及／或可按當時市場租金續訂進一步條款的選擇權。 該項物業(不包括停車位)於二零一三年八月三十一日的入住率約為96%。 約600個停車位以免費停車場方式經營。於二零一二年的平均月收入總額約為人民幣258,500元。 多項冠名權按多份協議出租，於二零一二年的平均月租金為約人民幣750,000元。	5.1%	人民幣7,747,000,000元

用途	建築樓面面積(平方米)
辦公 — 1號樓	56,068.32
辦公 — 2號樓	64,176.87
小計	*120,245.19*
停車位	25,127.35
總計	**145,372.54**

物業	概況及年期	佔用詳情	估計淨物業收益率	於二零一三年八月三十一日現況下之市場價值
	該物業已授出的土地使用權年期於二零五三年十月二十八日屆滿作辦公及泊車用途。			

附註：

1) 根據日期為二零一零年五月二十一日的國有土地使用權證京朝國用(2010出)第00118號，該物業(地盤面積為13,692.99平方米)的土地使用權已授予RCA01，年期為50年，於二零五三年十月二十八日屆滿，作辦公及泊車用途。
2) 根據北京市建設委員會頒佈的56份房地產權證X京房權證朝涉外字第521508至521593號(斷續)，位於朝陽區建國路第79、81號且總建築樓面面積約為145,372.54平方米(包括作辦公用途的120,245.19平方米及作為泊車用途的25,127.35平方米)的物業的所有權屬於RCA01。
3) 該物業的擁有權及相關土地使用權根據融資協議及載於時間表6的其他文件(「抵押協議」)抵押予澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司新加坡分行(抵押代理人)，以獲得一項金額為515,000,000美元的貸款。
4) 根據租賃協議的標準條款及條件，業主負責該物業主體建築架構的維修，租戶負責該物業內部非架構維修維護。
5) 該物業的估計淨物業收益率乃根據RCA01提供的寫字樓及停車場部分於二零一三年八月的月租金收入及冠名權的平均月收入(已扣除商業稅及房產稅)計算。
6) 根據REIT管理人提供的租戶資料，吾等對截至二零一三年八月三十一日的現有租戶組合(不包括停車場)的分析如下：

佔用分析

類型	寫字樓建築樓面面積(平方米)(概約)	佔總面積百分比(概約)
已出租	115,097	96
空置	5,149	4
總計	**120,245**	**100**

租約開始的分析

年份	已出租辦公樓建築樓面面積附註1(平方米)(概約)	佔總面積百分比(概約)	月租(人民幣)附註2(概約)	佔總月租百分比(概約)	租約數目附註3	佔租約總數目百分比(概約)
二零零七年	42,722	37.1	12,445,131	33.0	54	30.9
二零零八年	13,248	11.5	4,168,833	11.1	17	9.7
二零零九年	5,895	5.1	2,173,159	5.8	11	6.3
二零一零年	13,940	12.1	4,620,899	12.3	25	14.3
二零一一年	9,669	8.4	2,906,212	7.7	19	10.9
二零一二年	17,305	15.0	6,747,688	17.9	24	13.7
二零一三年	12,318	10.7	4,634,155	12.3	25	14.3
總計	**115,097**	**100.0**	**37,696,078**	**100.0**	**175**	**100.0**

租約屆滿的分析

年份	已出租辦公樓建築樓面面積[附註1]（平方米）（概約）	佔總面積百分比（概約）	月租（人民幣）[附註2]（概約）	佔總月租百分比（概約）	租約數目[附註3]	佔平均總數目百分比（概約）
二零一三年	15,376	13.4	3,701,817	9.8	22	12.6
二零一四年	29,582	25.7	8,247,900	21.9	46	26.3
二零一五年	16,216	14.1	5,920,969	15.7	34	19.4
二零一六年	39,851	34.6	15,428,040	40.9	57	32.6
二零一七年	8,666	7.5	2,829,805	7.5	7	4.0
二零一八年	5,406	4.7	1,567,547	4.2	9	5.1
總計	**115,097**	**100.0**	**37,696,078**	**100.0**	**175**	**100.0**

租約年期的分析

租約年期[附註4]	已出租辦公樓建築樓面面積[附註1]（平方米）（概約）	佔總面積百分比（概約）	月租（人民幣）[附註2]（概約）	佔總月租百分比（概約）	租約數量[附註3]	佔租約總數目百分比（概約）
零至一年	394	0.3	167,412	0.4	1	0.6
一至兩年	2,970	2.6	1,094,439	2.9	3	1.7
兩年至三年	8,837	7.7	3,198,623	8.5	17	9.7
三年至四年	23,980	20.8	8,498,381	22.5	44	25.1
四年至五年	2,464	2.1	862,434	2.3	8	4.6
五年至六年	4,234	3.7	1,584,109	4.2	10	5.7
六年至七年	42,481	36.9	11,749,822	31.2	54	30.9
七年至八年	3,885	3.4	1,181,386	3.1	7	4.0
八年至九年	11,545	10.0	4,560,195	12.1	11	6.3
九年至十年	9,590	8.3	3,432,090	9.1	14	8.0
超過十年	4,718	4.1	1,367,186	3.6	6	3.4
總計	**115,097**	**100.0**	**37,696,078**	**100.0**	**175**	**100.0**

附註1：截至估值日期，已出租辦公樓建築樓面面積為約115,097平方米，其中租期尚未開始的租約涉及的面積為約1,626平方米，而租約已開始的租約涉及的面積為約113,471平方米。

附註2：截至估值日期，總月租僅包括租約已開始租約的應收月租，並不包括租期未開始的租約的應收月租（每月約人民幣699,930元）。

附註3：截至估值日期，共有175份租約，其中170份租約的租期已經開始，而5份租約的租期尚未開始。

附註4：租約年期乃自租戶搬入日期至現有合約屆滿日期計算。就續期而言，租約年期乃以首次租賃開始計算。有租約已續期一次或兩次。標準租期為36個月。

RCA01之中國法律意見

中國法律意見指出（其中包括）：

i) RCA01已分別取得地盤面積13,692.99平方米及建築樓面面積145,372.54平方米的該物業土地使用權及房屋所有權。RCA01作為該物業土地使用權及房屋所有權的唯一法定

所有人，已從中國相關政府部門取得所有必要許可證及證書，並有權於上述土地使用權年期內佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或根據許可用途以其他合法方式處理上述土地使用權及房屋所有權。

ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權根據融資協議及證券協議抵押予抵押代理，以獲得一項金額為515,000,000美元的貸款。除上述抵押外，概無就有關物業的房屋所有權及土地使用權辦理其他物業抵押協議登記手續及留有扣押記錄。

iii) RCA01為該物業房屋所有權的唯一法定所有人，並有權租賃該物業並根據相關租賃協議收取租賃物業的租金收入。

iv) 現有租賃協議屬合法有效，並於各租期內對協議簽署雙方具有約束力。

v) 未經RCA01書面同意，租戶於有關租期內不得分租該物業的已出租部分。租戶同意豁免購買該物業已出租部分的優先購買。倘RCA01有意出售該物業已出租部分，無須獲得租戶同意，惟須向租戶發出通知。估值證書所列與該物業辦公部分有關的上述物業管理協議屬合法、有效且對訂約雙方具約束力。

市場概覽

中國整體概覽

中華人民共和國(「中國」)為全球第二大經濟體，以總面積計算為第三大國家，二零一二年人口總數上升至約14億。自三十年前實施改革開放政策以來，中國的國內生產總值一直持續增長。於二零零七年前，中國保持兩位數的年增長率。自二零零八年以來，國內生產總值平穩增長，介於7.7%至10.3%之間，總額從二零零八年的人民幣31萬億元攀升至二零一二年的人民幣59萬億元。根據於二零一三年十月更新的國際貨幣基金組織(IMF)世界經濟展望，預計中國於二零一三年及二零一四年之間將以7.5%的平均增長率增長。大幅上升的內部需求及平穩發展的外部需求支撐著中國經濟強勁增長。

北京市概覽

北京為中國首都，位於華北平原的東北邊緣，面積達16,411平方千米，共轄六個城區、八個郊區及兩個縣。北京為重要的交通樞紐及全國的政治、金融、文化及教育中心。北京為中國中央政府所在地，因此國家級政府機構及金融機構、大部分中國大型國有企業及眾

多跨國公司都位於北京。由於全國範圍的經濟影響，北京的決策最具影響力。同時，二零零八年夏季奧運會的成功舉辦提升了北京的全球形象，尤其因良好的綜合基礎設施及交通運輸網而得到肯定，令北京對全球及國內市場更具吸引力。

北京寫字樓市場

北京寫字樓物業市場主要可分為甲級及乙級市場。於甲級市場內，僅有少數資產能達到國際甲級標準並因此分類為超甲級級別。就樓宇規格、使用者質素及租金水平而言，超甲級寫字樓物業為市場領導者。該物業為北京其中一項超甲級寫字樓物業，並與其他位於CBD細分市場相應的物業相似。

CBD甲級寫字樓市場為北京最大的供應市場。該細分市場與金融街甲級寫字樓細分市場為兩個最貼近位於長安街中南海的中央政府核心決策者的商業細分市場。因此，眾多國內及跨國企業會優先選擇於該等區域選址。市場租金及入住率為市內最高。

供應及需求

甲級寫字樓庫存總量現時約為5.3百萬平方米，自二零零四年來一直呈上升趨勢。特別是，CBD細分市場內的甲級寫字樓庫存總量達1,900,000平方米。於未來2至3年，CBD甲級寫字樓供應量將約為350,000平方米及最近面市的寫字樓將為財富金融中心第三期。

自二零一零年以來，北京甲級寫字樓市場供不應求，令整體平均空置率銳減。自二零一零年以來，整體平均空置率從二零一零年第四季度的10.0%降至二零一三年第三季度的3.8%，於三十三個月內下降6.2個百分點。由於租金上漲，經營狀況較好的公司加入到租戶組合中來。CBD甲級寫字樓需求主要因銀行、保險公司、基金、信託等金融機構、法律、會計及諮詢公司等專業服務公司、國有企業、及醫藥及相關行業、國際品牌、消費品等行業的國內及跨國公司的需求而上升。CBD甲級寫字樓的空置率自二零一零年已大幅下降，目前為5.74%。

租金

北京甲級寫字樓租金自二零一零年以來已大幅上漲。於二零一零年第四季度，北京甲級寫字樓的整體平均市場租金為每平方米每月人民幣164.3元，而於二零一三年第三季度，租金攀升至每平方米每月人民幣316.6元，上升約93個百分點。於二零一三年的平均市場租金已趨於穩定僅有少量波幅。吾等觀察到免租期較過往為短，使實際租金處於高位。於CBD，二零一三年第三季度的甲級寫字樓平均租金高踞每平方米每月人民幣357.6元。

成交租金屬於一般市場範圍。北京甲級寫字樓、CBD甲級寫字樓及超甲級寫字樓的租金範圍分別介乎每平方米每月人民幣270至530元、人民幣330至530元及人民幣370至600元之間。

市場趨勢

根據國家統計局於二零一三年七月的資料，中國於上半年的整體國內生產總值增長率為7.6%。國務院宣佈採取更多措施以支持經濟增長。經濟發展主要受國內消費及國際需求推動。眾多前景廣闊的行業，例如金融、生物科技、國有資源、新材料、清潔能源、奢侈品及知名品牌產品、基建行業將被吸引而於超甲級寫字樓區域設立或擴充其辦公樓。金融服務、專業服務、貿易等利好行業以及區域總部及營運中心對甲級寫字樓的需求會增加。由於未來二至三年內CBD的新供應的甲級寫字樓有限，持續及新的需求將帶來強勁動力。

目標物業屬CBD多用途發展項目一部份。CBD鑒於區內可資比較新供應有限，未來短期內，雖然CBD甲級寫字樓區域的租金可能進行若干調整，並出現輕微波動，但目標物業因其超甲級質素、位置及該區可比較新供應有限使然而不大可能面臨重大競爭。中長期內，預計總體實際有效租金收入及物業的資本價值預期對所有人有利。

nikken.jp
NIKKEN SEKKEI
planners | architects | engineers

敬啟者：

就位於中華人民共和國北京市朝陽區建國路79號及81號的華貿中心1號及2號寫字樓以及位於前述兩座寫字樓地下的600個停車位(「該物業」)進行盡職審查勘察

物業狀況報告概要

1. 緒言

株式會社日建設計獲委任為物業顧問，為該物業進行物業狀況勘察。

本函件概述我們於二零一二年十二月四日至二零一二年十二月五日及二零一三年十一月四日進行物業狀況勘察的方法及審閱結果。然而，本函件僅包括該報告之重點。該物業之全面狀況勘察報告載有更詳盡資料。所以，本函件應與全面狀況勘察報告一併使用。

2. 所進行之勘察及評估

對該物業進行之物業狀況勘察主要集中於以下方面：

(a) 對該物業進行目檢，確定其結構完整；

(b) 對該物業目前之樓宇佈局及用途進行目檢，並對照政府最近期審批之樓宇圖則，以識別任何後加結構；

(c) 就消防安全規定及用途，對現有樓宇佈局進行目檢，以找出是否存在任何現有或潛在之隱患及違規情況；

nikken.jp
NIKKEN SEKKEI
planners | architects | engineers

(d) 目檢該物業可到達公用地方之所有樓宇元素，包括建築物正面、單位、外牆、天台、走廊、大堂、洗手間及電力及電機房等等，以識別任何明顯之重大樓宇損壞；

(e) 目檢所有主要樓宇的屋宇裝備，包括機械通風空調、消防設置、電力、升降機及水管，以識別任何明顯之重大損壞；及

(f) 複審現有樓宇佈局，以識別任何環境、污染、衛生及安全隱患或其他風險。

於完成對該物業之視察及勘察後，我們已：

(a) 編製一份樓宇元素及重要屋宇裝備之可見損壞，連同建議修補工程之清單；及

(b) 編製十年預測保養及資本開支估計預算。

物業狀況勘察由註冊專業測量師(建築師及工程師)及富經驗的屋宇裝備工程師負責進行。

勘察以可到達地方的目檢及就物業管理人提供的文件為依據，包括目檢公用地方及單位、主要屋宇裝備及審閱該物業之現有樓宇佈局，以核實其整體狀況，以及是否符合相關衛生及安全之法定規定。

勘察所得如下：

(a) 結構堅固性

我們已就該物業之外露結構進行目檢，並無發現重大結構性損壞。

(b) 樓宇佈局

經複查物業管理人提供之可取閱樓宇圖則、相關許可證及資料，對照視察所見現有之地盤狀況及用途，視察中並無發現重大佈局改變。

(c) 衛生及安全

於視察時，我們注意到該物業大致符合相關衛生及安全規定。

nikken.jp
NIKKEN SEKKEI
planners | architects | engineers

(d) 樓宇損壞

該物業的可到達公用地方及單位之樓宇元素整體狀況良好，並無發現重大損壞。

(e) 屋宇裝備損壞

該物業之主要屋宇裝備，包括機械通風空調、消防設置、電梯及升降機及水管，狀況良好。

3. 已提交的報告

我們已就該物業編製全面狀況勘察報告，有關報告之內容包括：

A) 概述(受物業狀況評估的物業)

B) 資本儲備開支估計的假設

C) 資本儲備開支

D) 需要即時採取行動的維修及更換之費用

E) 現況分析(建築、電力、供暖、通風、空調、水管、通道及防火)

F) 遵守守則與條例(法律程序、由政府部門發出的檢測指引、現場勘察的結果及安全性能)

G) 環境狀況(物業描述、環境設定及場地勘察)

H) 十年保養及資本開支預測

I) 損壞情況之照片記錄

4. 修補工程估計成本及十年保養及資本開支預測

根據現場勘察及物業管理人的意見，我們就必須進行之修補工程成本作出估計。除修補工程成本外，我們已為主要樓宇元素編製十年保養及資本開支成本預測。

nikken.jp
NIKKEN SEKKEI
planners | architects | engineers

以下為這項預測之概要。

十年保養及資本開支成本預測所採用的估計方法如下：

A) 開支預測的根據

在未來十年中，前五年的資本儲備開支根據建築物的損壞狀況及建築物過去的維修保養費估算，後五年的資本儲備開支根據日本類似建築物的維修費估算。

B) 例外項目

定期檢查(消耗品如過濾器及燈泡)、外觀維護、保安、清潔以及其他日常開支

在完整的保養合約下正常運作的升降機(不包括絞車、繩子及升降機室內部)及其他特別設備的維修費

由天災、災害事故及恐怖襲擊而引起的維修及修復

翻新費

C) 備註

維修費根據現有圖則及文件的審閱與現場勘察作出估算(不包括利息及價格波動)，並不代表真正的維修費。在某一年的已招致費用可攤分在相鄰的數個年份。

	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年至二零二三年	(單位：美元)
維修及保養.....	0	235,170	110,968	333,710	504,270	4,458,480	

5. 結論

根據我們於二零一二年十二月四日至二零一二年十二月五日及二零一三年十一月四日對該物業進行樓宇狀況勘察及目檢的結果，我們並無發現任何重大問題，該物業需要簡單維修。因此，我們認為該樓宇結構安全及保養良好，亦無影響該物業營運及用途及／或妨礙其轉讓之重要損壞。

6. 聲明

(a) 有關勘察及審閱是根據物業管理人提供之資料，如已審批之一般樓宇圖則、許可證、

nikken.jp
NIKKEN SEKKEI
planners | architects | engineers

竣工後之屋宇裝備圖則許可證、測試證書、保養及當地機構的勘察報告。我們與該物業之物業技術管理人進行面談，以對該物業各部分之用途確立良好理解。

(b) 有關勘察乃按對可到達地方目檢所得，並無就該物業之任何結構、結構物、裝備或裝置進行測試。

(c) 日建並不為有關物業的管理效率評估作出保證，亦不會為在未來任何會利好或負面影響有關物業未來的實際狀況的管理嘗試及做法負上責任。

(d) 全面狀況勘察報告中一部分的勘察結果來自第三方。我們不會明示或隱含保證其資料的真確性及完整性。

(e) 我們對該物業非外露或不能到達之地方之狀況概不負責。

此致

春泉資產管理有限公司
(以春泉產業信託管理人身份)
香港中環海景街1號國際金融中心一期2019室

德意志信託(香港)有限公司
(以春泉產業信託受託人身份)
香港九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

瑞士信貸(香港)有限公司
香港九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場88樓

台照
為其本身及代表
株式會社日建設計
設施解決方案部總經理
Kenichiro Nakatani
謹啟

二零一三年十一月二十五日

中國土地及物業制度

土地制度

根據二零零四年修訂的《中華人民共和國憲法》，中華人民共和國（又稱「**國家**」）所有土地，根據土地所在地，分為國家所有或集體所有。城市（包括城市和城鎮）的所有土地屬於國家所有，農村和城市郊區的土地（包括宅基地、自留地及自留山），除法律另有規定以外，均屬於集體所有。使用土地的權利（即「土地使用權」）可根據適用的法例規章轉讓。國家為了公共利益的需要，可以依照適用法律規定徵收任何土地（即收回土地所有權）或徵用任何土地（即獲取土地使用權）並給予補償。雖然中國所有土地均由國家或集體所有，但是個人、企業及其他機構亦容許持有及開發其已獲得的出讓土地使用權的土地。此外，以出讓或轉讓獲得國有土地使用權的，可向第三方租賃上述土地使用權。

一九八八年四月，中國全國人民代表大會修訂《中華人民共和國憲法》，允許轉讓土地使用權以獲取價值。一九八八年十二月，《中華人民共和國土地管理法》經修訂，允許轉讓土地使用權以獲取價值。根據於一九九零年五月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「**城鎮土地條例**」），縣級或縣級以上的地方政府有權根據土地使用權出讓合同，在土地使用者支付土地出讓金後，向土地使用者出讓一段期限內特定用途的土地使用權。根據城鎮土地條例，土地使用權出讓的最高年限因土地用途的不同而有所不同。有關的期限一般如下：

土地用途	最長期限（年）
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
教育、科技、文化、公共衛生及體育	50
綜合用途或其他用途	50

根據城鎮土地條例，除非法律另有規定，境內外企業均可取得土地使用權。國家在出讓年限屆滿前，不會收回合法出讓的土地使用權。如果國家在土地使用權出讓期內，在特殊情況下因公眾利益而收回土地，則國家必須補償予土地使用者。土地使用者可不經批地者同意在餘下的出讓年限內，合法向第三者轉讓、抵押或出租其土地使用權。

出讓年限屆滿後，仍可續期，但要簽訂有關土地使用權出讓之新合同及支付土地出讓金。如果土地使用權出讓年限未獲續期，則土地使用權及在該土地上所建的任何建築物的所有權，將收歸國有而不作任何補償。

全國人民代表大會於二零零七年三月通過《中華人民共和國物權法》(「**物權法**」)，自二零零七年十月一日起生效。根據物權法，住宅建設用地(而非其他)的指定土地使用權期間屆滿的，自動續期。

出讓土地使用權

中國法律將土地所有權及土地使用權區分。國家可向個人出讓土地使用權，使其在特定期間，擁有某塊土地的排他性使用權，作特定用途，但須受其他可能指定之條款及條件限制。出讓土地使用權時，須支付土地出讓金。某塊土地的土地使用權可獲得的最高年限將取決於該土地的用途。如上文所述，相關規定所列明的最高年限，根據土地的用途，介乎四十年至七十年之間。

根據城鎮土地條例，可以三種方法出讓土地使用權，即協議、招標或拍賣。

二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，並於二零零三年八月一日生效。根據該規定，如果一塊土地只有一名意向用地者，土地使用權(不包括用作商業用途，例如商業、旅遊、娛樂及商品住宅的土地使用權)可以協議方式出讓。地方土地機關連同其他有關政府部門(包括城市規劃局)將按協議出讓制定有關事項的規劃，包括具體位置、界址、用途、面積、年限、土地使用條件、規劃設計條件，並提交有關規劃以及建議的土地出讓金底價(基於評估結果所作的集體決策而指定)予有關政府審批。該地方土地機關以及意向用地者將商討土地出讓金(不得低於有關政府所批准的出讓底價)，並根據該等計劃訂立出讓合同。如果有兩個或兩個以上的實體對建議出讓的土地使用權有興趣，該土地使用權將以招標、拍賣或掛牌出讓形式出讓。此外，根據於二零零二年七月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(「**土地使用出讓規定**」)，作商業、旅遊、娛樂及商品住宅用途的商業用地的土地使用權，僅可通過招標、拍賣或掛牌方式出讓。

倘土地使用權以招標形式出讓，地方土地機關將發出招標邀請書。邀請書將列出擬出讓的土地使用權之條款及條件。有關地方土地機關將成立委員會，評估所提交的標書。中標

者將須與地方土地機關簽訂出讓合同，並在指定期限內支付有關的土地出讓金。土地機關決定中標人時，將考慮以下因素：投標人能否滿足招標文件中規定的各項綜合評價標準，或者能否滿足招標文件的實質要求並提出最高標價。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地機關將舉行公開拍賣。土地使用權將出讓給價高者。中標者須與地方土地機關訂立出讓合同。

倘土地使用權以招拍掛牌形式出讓，地方土地機關將發出公告，列明建議土地使用權的位置、面積及用途，以及掛牌起始價，收標期間，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將出讓給價高者，並需符合有關條款及條件。中標者隨後將與地方土地機關訂立出讓合同。

於簽訂土地使用權出讓合同後，承讓人須根據合同的條款支付土地出讓金，而合同將再提呈有關土地機關，以待發出土地使用權證書。出讓期屆滿後之時，受讓人可申請續期。有關地方土地機關批准後，為出讓土地續期之目的將訂立新合同，並應支付土地出讓金。

國土資源部於二零零七年九月進一步頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(於二零零七年十一月一日生效)，規定除採礦用地之外，工業用地必須以招標、拍賣和掛牌方式出讓。受讓人根據土地出讓合同悉數支付土地出讓金之後，方可辦理土地登記申請及領取國有土地使用權證書。此外，土地使用權證書不得根據土地出讓合同所付土地出讓金的比例分割發放。

二零零九年十一月，國土資源部頒佈《關於印發限制用地項目目錄(二零零六年本增補本)和《禁止用地項目目錄(二零零六年本增補本)的通知》，作為其二零零六年本之增補本。二零一二年五月，國土資源部頒佈關於發佈《實施限制用地項目目錄(二零一二年本)和禁止用地項目目錄(二零一二年本)的通知》。於以上兩份通知內，國土資源部限制地方政府出讓用作商品房住宅開發之土地面積，小城市和建制鎮為七公頃，中等城市為十四公頃，大城市為二十公頃。

二零零九年十一月，財政部、國土資源部、中國人民銀行(「**人行**」)、中國監察部及中國審計署共同頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》。該通知指出，土地出讓金首期繳納比例不得低於全部土地出讓金的50%，並須於簽署土地出讓合同後一年內悉數支付土地出讓金，惟在有限的情況下除外。

國土資源部於二零一零年三月八日頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》(「**通知**」)。根據通知，保障性住房、棚戶改造和自住性小／中套住房用地撥備不少於土地供應總量的70%，同時嚴格控制大套型住房供地，並完全禁止向別墅供地。通知亦規定，土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地級別適用於該地的基準地價的70%，而房地產開發商的競買保證金不得低於出讓最低價的20%。土地出讓成交後，必須在十個工作日內簽訂出讓合同。土地出讓合約簽訂後，一個月內必須繳納不少於土地出讓金50%的首期付款。餘款要按合同繳納，但不得超過土地出讓合約簽訂後一年。倘土地使用合同未根據上述規定簽訂，不可交付土地，亦不得退還保證金。倘簽已訂協議後但未繳納出讓金，則必須收回土地。

二零一零年九月，國土資源部及住房和城鄉建設部共同頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控有關問題的通知》，規定(其中包括)土地出讓時必須指明規劃及建設條件以及土地使用標準，嚴格執行商品房住宅用地出讓土地面積規定。要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率指標必須大於1。此外，物業開發商及其股東在其涉及的任何違法行為(因任何未經許可的原因造成土地閒置一年以上等)整改到位前，禁止參加土地競買活動。

轉讓土地使用權

於國家出讓某一特定土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則土地使用權的受讓人可在國家所出讓的年限內，不經批地者同意轉讓、出租或抵押該土地使用權。轉讓與出租的區別是，轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將讓土地使用權轉歸受讓人。另一方面，出租並未涉及出租人將該土地使用權轉讓給租戶。租賃的最長期限為二十年，而受讓人可享有剩餘的土地使用年限。此外，出租與轉讓不同，出租並不涉及支付土地出讓金，但須於租賃期間支付租金。如果未能遵守有關出讓合同的規定期間及投資條件、土地發展及使用等規定，則土地使用權不得轉讓、租賃或抵押。此外，中國不同地方對轉讓、出租或抵押有關土地使用權所要求必須滿足的條件有所不同。

所有土地使用權的轉讓、抵押及出租，必須以各相關方的書面合同為憑證，而該書面合同必須在市級或縣級的有關地方土地機關登記。轉讓土地使用權時，根據交易的性質而定。涉及原由國家出讓土地使用權合同所載的所有權利及責任，將被視作該項轉讓之條款及條件的一部分。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法(二零零七年修訂)》(「**城市房地產法**」)，未登記且並未根據法律獲取業權證的房地產不得轉讓。此外，根據城市房地產法，如果以出讓方式取得土地使用權的，房地產必須符合下列條件後方可轉讓：(i)必須根據土地使用合同支付全部出讓土地使用權的土地出讓金，並取得土地使用權證書；(ii)必須按照土地使用合同的約定進行投資開發；(iii)如果投資或發展涉及房屋建設工程，必須完成投資開發總額的25%以上；(iv)如果屬於成片開發土地的，形成工業用地或其他建設用地的條件；及(v)如果轉讓房地產時房屋已經建成的，亦須持有房屋所有權證書。

終止土地使用權及收回物業

土地使用權將於有關土地出讓合同所列明的出讓年限屆滿，並收回有關權利後終止。屆滿後，國家可無償收回土地使用權以及在該土地上興建的有關建築物以及其他附屬建築物的所有權。土地使用者將採取步驟，交回土地使用證，並根據有關規定註銷有關權證的登記。土地使用者可申請土地使用權續期，但如果申請獲批，則土地使用者須訂立新土地出讓合同，支付土地出讓金以及就續期的權利進行妥善登記。

除非有特別理由(例如公共利益)，否則國家一般不會在出讓年限未屆滿前收回土地使用權。倘國家在出讓年限未屆滿前收回土地使用權，其必須根據該使用者已享用的土地使用權周圍情況以及使用年限給予土地使用者適當補償。然而，根據城市房地產法，以出讓方式取得土地使用權並進行房地產開發，但於土地使用合同所列明當日起兩年內未動工開發的，國家可於出讓年限屆滿前無償收回土地使用權，惟相關中國法律及法規所指有限情況下除外。

權屬文件

在中國，物業權益須進行兩項登記。土地登記涉及有關機關向土地使用者頒發土地使用證。此為土地使用者獲得可轉讓、抵押或出租土地使用權的憑證。建築物登記通過向業主頒發房屋所有權證或房地產權證達成。此為業主已取得有關在某塊土地上興建的建築物

房屋所有權的憑證。根據國家土地管理局(國土資源部前身)於一九九五年十二月二十八日頒佈並於一九九六年二月一日實施的《土地登記規則》(「**登記規則**」)，國土資源部於二零零七年十二月三十日頒佈並於二零零八年二月一日實施的《土地登記辦法》，以及住房和城鄉建設部於二零零八年二月十五日頒佈並於二零零八年七月一日實施的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權以及房屋所有權均受法律保護。

就該等登記制度而言，房地產及土地登記已在中國確立。在中國大部分城市(包括北京)，上述兩項登記制度分別獨立。然而，在深圳、上海、廣州及部分其他主要城市，兩項等制度已合併，並將頒發一份合併的房地產權證，以證明土地使用權以及在此上所興建的建築物的所有權。

抵押

在中國所認可的抵押受全國人民代表大會常務委員會於一九九五年六月頒佈的《中華人民共和國擔保法》(「**擔保法**」)、建設部於一九九七年五月頒佈的《城市房地產抵押管理辦法》(二零零一年八月經修訂)、中國物權法以及有關規管房地產的法律所規管。根據擔保法，必須訂立書面抵押合同，並必須載有規定的條款，包括(i)被擔保的主債權的種類及金額；(ii)債務人履行債務的期限；(iii)抵押物的名稱、數量及土地使用權的權屬，及(iv)抵押擔保的範圍。就城市房地產的抵押而言，於訂立抵押合同後在某土地上的新增的建築物，不應受該抵押的限制。

抵押的有效取決於被擔保的貸款協議的有效性、抵押合同的有效性以及有關抵押是否已在有關機構登記。如果被擔保的貸款並未償還，抵押權人可出售物業，以清償欠款，並將出售或拍賣抵押物業所得的剩餘款項歸還於抵押人。倘出售該物業的所得款項不足以抵銷欠款，抵押權人可向中國具管轄權的法院或仲裁機構(適用於協議列明以仲裁方式收回欠款的情況)提起訴訟。

擔保法亦包含處理有關保證事宜的完整條文。根據擔保法，保證可分為兩類：(i)保證，據此當債務人未能履行其付款責任時，保證人承擔有關責任；及(ii)連帶責任保證，據此保

證人及債務人共同就還款責任負責。保證合同必須以書面簽立，且除非另有約定，否則保證期應為主債權履行期限屆滿後六個月。

擔保法進一步規定，如果被擔保的債權既有人的擔保又有物的擔保時，則保證人的責任僅限於物的擔保之外的債務責任。

出租

城鎮土地條例以及城市房地產法允許出租出讓的土地使用權，以及在其上的物業。然而，出租以劃撥方式取得的土地使用權以及位於其上的建築物，受城鎮土地條例所規制。

出租城市房地產物業受《城市房屋租賃管理辦法》(「**辦法**」)所規制，該辦法根據城市房地產法而頒佈。根據該辦法，中國建築物的業主有權將建築物出租，而業主及租戶須訂立載有若干特定條文的書面租賃合同。合同須在簽訂後三十日內，在市級或縣級的相關房地產管理機關登記。合同的期間不得長於較土地出讓合同的剩餘使用年限。租戶在取得業主同意的情況下，可轉租物業。

根據城市房地產法，以營利為目的，房屋所有權人將以劃撥方式取得使用權的國有土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含土地收益上繳國家。

根據北京市住房和城鄉建設委員會於二零零八年五月頒發並於二零零八年六月實施的《關於加強非居住房屋租賃合同登記備案工作有關問題的通知》、北京市政府於二零零七年十一月頒佈、二零零八年一月實施並於二零一一年五月修改的《北京市房屋租賃管理若干規定》，連同辦法，在北京，居住租賃協議須於到出租房屋服務站登記，而非居住租賃協議須根據辦法在市級或縣級的相關房地產管理機關登記。

二零一零年十二月，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》，於二零一一年二月一日取代辦法。根據《商品房屋租賃管理辦法》，業主及租戶須訂立載有辦法所述的特定條文的租賃合同，人均租住建築面積不得低於房屋所在地的地方政府規定的最低可居住面積，廚房、衛生間、陽台或地下儲藏室不得出租供居住，且租賃合同須在簽訂後三十日

內，在市級或縣級的相關建設或房地產管理機關登記。倘續租或終止租賃合同或登記事項有所變化，業主及租戶須於續租、終止或發生變化三十日內於有關建設或房地產機關辦理登記備案的作出登記變更、延續或註銷。

全國人民代表大會於一九九九年三月頒佈並於一九九九年十月實施的《中華人民共和國合同法》規定(其中包括)，倘租賃期限超過六個月，須訂立書面租賃協議，而任何租賃協議年期不得超過20年。於租賃期內，任何租賃物業所有權變動不會影響租賃協議的有效性。租戶經業主同意，可轉租物業，同時，業主及租戶間的租賃協議仍有效且具有約束力。倘業主有意出售已出租住房，應當在出售前給予租戶合理的事先通知，且租戶可在同等條件下優先購買該已出租住房。然而，租戶可在租賃協議中放棄此權利。

租戶必須根據租賃協議準時交租。倘無故拖欠租金，業主可要求租戶在合理期間內繳付拖久租金，否則有權終止租賃，並收取違約金。

除下列各項外，倘業主有意於期滿前終止租賃，必須事先獲得租戶同意，而租戶有權得到由此所引致的任何虧損補償。虧損補償額應相當於因違反租賃所造成的虧損，包括租賃履行後可以獲得的利益，但不能超過違反租賃一方訂立租賃協議時預見到或應當預見到的因違反租賃協議可能造成的損失。

倘租戶未獲業主事先同意轉租物業，或未按照租賃協議的規定使用物業而對租賃物業造成損失，或於業主規定合理期間後仍拖欠租金，或發生業主可根據相關中國法律及法規終止租賃協議或列明在租賃的其他情形，業主有權終止租賃協議。

出售及轉讓物業

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅在下列先決條件達成後方可進行現售：(a)房地產開發企業已取得營業執照及房地產開發企業資質證書；(b)企業應當取得土地使用權證書或其他使用土地的批准文件；(c)企業應持有建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；(d)樓宇已通過竣工驗收；(e)原居民已獲妥善安置；(f)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及(g)物業管理方案已經落實。

房地產開發企業應當在商品房現售之前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

根據《城市房地產法》及建設部於一九九五年八月頒佈的《城市房地產轉讓管理規定》(二零零一年八月經修訂)，房地產所有權人可以通過出售、贈予或者其他合法方式將其房地產轉讓給他人或法律實體。房屋轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並應在房地產轉讓合同簽訂後九十日內向房地產所在地有管理權的房地產管理部門辦理登記備案手續。

倘以出讓方式取得土地使用權，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

- 按照土地出讓合同約定已經支付出讓土地使用權之全部土地出讓金，並正式取得土地使用權證書；

- 倘屬於房屋建設工程，應完成開發投資總額的25%以上；

- 倘屬於成片開發土地，依照規劃對土地進行開發建設，完成供水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施、公用設施的建設，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件；及

- 倘房地產已經竣工，必須取得房屋所有權證。

如以出讓方式取得土地使用權，轉讓房地產後，其土地使用權的年限將為原土地出讓合同約定的年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘部分。倘受讓人擬改變原出讓合同約定的土地用途，必須事先取得土地使用權的原有出讓方和適用於物業的相關市、縣規劃行政主管部門的同意，簽訂協議變更土地使用合同或者簽訂新土地使用合同，以改變土地用途及相應調整土地出讓金。

倘原先以劃撥方式取得土地使用權，按照國務院規定，經有必要批准權的相關政府批准，此劃撥方式可改為出讓土地使用權。有必要批准權的政府機關批准上述變更後，受讓方須辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法律繳納土地出讓金。作工業(包括倉儲用地，

但不包括採礦用地）、商業、旅遊、娛樂及商品房用途的土地根據現行中國法律及法規須以招標競投、公開拍賣或掛牌的方式出讓。

中國物業管理條例

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈並於二零零三年九月一日實施的《物業管理條例》(經二零零七年八月二十六日修訂並於二零零七年十月一日實施)，國家採取資質規劃制度監控物業管理企業，以確保從事物業管理的企業自主管部門獲得相關資質。根據住房和城鄉建設部於二零零四年三月十七日頒佈的《物業服務企業資質管理辦法》(二零零七年十月三十日經修訂)，物業服務企業可劃分為一級、二級或三級。根據有關標準(包括但不限於該物業服務企業註冊資本、相關技術人員數量、物業服務經驗及服務管理制度)，相關建設主管部門將頒發物業服務企業的資質證書。根據《物業管理條例》，經物業管理區域內專有部分佔建築物總面積50%以上的過半數業主同意，業主可聘請或解聘物業管理公司。倘於業主或業主大會在正式聘用物業管理人前，建設單位聘用房地產管理企業的，應當與房地產管理企業訂立書面前期物業服務合同。此外，根據北京市政府於二零一零年四月二十日頒佈並於二零一零年十月一日實施的《北京市物業管理辦法》，物業服務企業須於物業服務合同簽署後十五日內，向有關縣級物業管理機關提交物業服務合同進行備案。

中國房地產法律及香港法例若干方面的比較

以下為中國及香港法律制度給房地產專有權法律保障的一般比較：

中國	香港
通則	**通則**
根據城市房地產管理法，業主的房地產合法權益受中國法律保障，免受個人的非法侵權。 一般而言，在中國，業主的房地產合法權益均受中國法律保障。	隨着香港於一九九七年七月一日回歸中國後，《香港特別行政區的基本法》成為香港憲法。根據基本法第6條，香港特別行政區依法保護私有財產權。根據「一國兩制」的理念，香港享有高度自治權，而其法制基本上是不同於中國法制。在香港，土地業主的土地房

中國土地制度

中國法律將土地所有權與土地使用權相區別。根據中國憲法，城市的所有土地均由國家所有，除由法律規定屬於國家所有的除外，農村和城市郊區的土地則由集體所有。宅基地、自留地及自留山亦屬集體所有。倘國家為公共利益之需要，可以根據相關法律規定對土地徵收或徵用並給予補償。

城市地區國有土地使用權出讓和轉讓的制度根據城鎮土地條例實施。根據該制度，所有內外資公司、企業和其他組織及個人，除法律另有規定外，均可依法取得土地使用權以開發及經營物業。

根據城鎮土地條例，縣級以上的地方政府有權根據土地使用權出讓合同將土地使用權以一定期限及特定用途出讓給土地使用權人，惟需支付一筆土地出讓金。出讓土地的最高年限根據土地用途而定。該年限通常如下：

- 住宅用途可長達七十年；
- 工業用途或教育、科技、文化、公共衛生及體育用途可長達五十年；
- 商業、旅遊及娛樂用途可長達四十年；及

地產擁有權均受香港法律保障，其中包括英國普通法及香港法例所組成。

香港土地持有權制度

香港土地的年期基本上為租用年期。土地物業的業權源自香港政府授出長期政府租約或協議及租賃條件(視乎情況而定)。因此，香港土地物業的業主實際上是長期租約持有人，在有限期間內(稱為年期)擁有土地物業(物業以下的土地除外)使用權。

由於歷史上的原因，政府租用的年期可由短期租約至長達999年的租約不等。基本法第120條主要規定於香港特別行政區成立前所批出、決定、或續期的超越一九九七年六月三十日的所有政府租約，以及該等政府租約相關的一切權利將繼續受到香港法律承認及保護。基本法第121條規定於一九八五年五月二十七日至一九九七年六月三十日期間批出的，或原沒有續期權利而獲得續期的所有政府租約，並已延長超越一九九七年六月三十日但不遲於二零四七年六月三十日到期，在一九九七年七月一日起，租戶毋須向香港政府支付任何額外地價，但已悉數支須支付按有關租約物業的差餉租值3%計算的年租。

早期的政府批地合約條款通常含有較少限制。由於社會更趨複雜，較新的批地會載入多方面的開發規定、責任及限制。政府通常

- 綜合用途或其他用途可長達五十年。

於出讓年限屆滿後，土地使用權人可申請續期，惟須簽訂新土地出讓合約及支付一筆土地出讓金。倘出讓年限未獲續期，則該土地的土地使用權及其上任何建築物的所有權將交回國家且毋須予以補償。按物權法，當住宅建設用地(但非其他)土地使用權屆滿時，將自動續期。

根據城鎮土地條例，土地使用權可以協議、投標或拍賣等方式出讓。

根據於二零零二年七月一日生效的出讓國有土地使用權規定，作為商業用途、旅遊、娛樂及商品房住宅用途的經營性用地僅可以投標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓。

於二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘適用法律及法規未規定該土地須以招標、拍賣或掛牌的方式出讓，則土地使用權可以協議方式出讓。

於簽訂土地使用權出讓合同後，受讓人須根據合同條款支付出讓土地金。於繳足出讓土地金後，合同可遞交有關當地部門，以簽發土地使用權證書作為出讓土地使用權的證明。

於二零零七年九月，國土資源部再頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》要求作為工業用途的土地，除採礦土地外，亦必在政府批地契約中提出一項轉讓的限制 — 承批人須遵從政府批地契約中的所有的積極責任，並取得地政總署發出的滿意證明書，承批人方可出售／轉讓該項目的任何個別單位。倘沒有發出滿意證明書，承批人只能在取得地政總署的有關事先書面同意後方可出售／轉讓單位。不遵從政府批地條款可能導致政府行使收回土地的權利。

若干政府批地及若干香港法律載有政府有權在批地期間屆滿前，收回土地或其任何部分作公共用途的條文。受影響業主可獲賠償。

香港的土地財產可由任何個人或公司合法實體擁有，不論為當地或海外個人或公司。香港並無任何法例限制外國投資者獲取不動產業，但外國投資者須繳付相應的印花稅。根據《印花稅條例(香港法例第117章)》，香港的物業交易均須繳納從價印花稅。(「**從價印花稅**」)於二零一三年二月二十二日，財政司司長宣佈政府修訂《印花稅條例》，調高「從價印花稅」的稅率及推前向非住宅物業交易徵收「從價印花

須以公開招標，拍賣及掛牌的方式出讓。僅在受讓人全部繳付土地出讓合同項下的土地出讓金後，才可申請辦理土地登記及取得土地使用權證書。再者，土地使用權證書不得按土地出讓合同所支付的土地出讓金比例分割發放。

在任何限制的規限下，已取得出讓土地使用權的人士可不經批地者同意將該土地使用權轉讓。可以出售，交換或餽贈方式進行轉讓。轉讓土地的土地使用權年限為最初土地使用權出讓合同的原年限減去受讓人已享有的使用年限。

土地使用權的轉讓必須以書面合同為證。轉讓後，於原合同中所載國家出讓土地使用權的所有權利及責任，連同於該土地上的任何建築物及其他固定結構均同時轉讓給受讓人。該項轉讓必須正式向有關當地土地局登記，並獲發新土地使用權證書，而原土地使用證將被暫停使用。

根據城市房地產管理法，有關以出讓方式獲得土地使用權的土地轉讓，必須符合以下條件：

- 須根據土地出讓合同繳足土地出讓金並獲得土地使用權證書；

- 按照土地出讓合同對該等土地進行投資開發；

稅」，由向售賣轉易契徵收改為向買賣協議徵收。任何以個人或公司名義，在二零一三年二月二十三日或以後取得的住宅物業(除非該住宅物業是由香港永久性居民取得而該香港永久性居民在取得有關住宅物業時，在香港並無擁有其他任何住宅物業)和非住宅物業，均須於制訂有關法例後按新的稅率徵收「從價印花稅」。簡而言之，調整後的從價印花稅為調整前的雙倍。

另外，根據《二零一一年印花稅(修訂)條例》，由二零一零年十一月二十日起，在現有的從價印花稅之上，就買賣或轉讓住宅物業加徵「額外印花稅」(「**額外印花稅**」)。除非有關交易獲豁免徵收額外印花稅，或「額外印花稅」不適用於有關的交易，任何以個人或公司(不論在何地註冊)名義，在二零一零年十一月二十日或以後取得住宅物業，並在取得後二十四個月內(如物業在二零一零年十一月二十日至二零一二年十月二十六日內取得)或在取得後三十六個月(如物業在二零一二年十月二十七日後取得)內將其轉售，均須繳交「額外印花稅」，稅率視乎購入時間及持有時間而定。

於二零一二年十月二十六日，香港政府在住宅物業引入由二零一二年十月二十七日起生效的「買家印花稅」(「**買家印花稅**」)。「買家印花稅」適用於香港永久性居民以外的任何人士(包括公司)購入住宅物業；除現有印花稅及「額外印花稅」(如適用)外，所有住宅物業亦須按物業申報代價或物業市場價值劃一以15%(以價早者為準)支附「買家印花稅」，除非有關交易獲豁免。

- 倘投資或開發涉及房屋建設工程，則必須完成投資開發總額的25%以上；及

- 倘投資或開發涉及成片土地，則必須符合工業或其他建設用地使用的條件。

物業的業主委員會

根據物業管理條例，在物業管理區域內專有部分佔建築物總面積超過50%的過半數業主同意下，業主可聘請或解聘物業管理公司。倘在業主或業主大會在正式委聘物業管理者前，建設單位聘用房地產管理企業的，應與該房地產管理企業訂立一份前期物業服務合同。

分層所有權

香港土地供應有限，因此在香港的多層建築物中，較為普遍則是分層契所有權。該等分層契所有權的結構是源自所有單位業主以共同業主身份共同持有土地及發展項目的理念。整片土地及於該片土地的發展項目在名義上分額成為若干不可分割份數。每個單位的業主持有當中分派的若干不可分額份數連同使用、佔用及享用其單位的獨家權利。將相關的不可分額份數及獨家權利轉移予買家，即為售出單位。發展項目的所有業主分享使用作公用用途的公用部分及公用設施，如樓梯及屋頂。發展項目的建築師通常在參考各單位的建築樓面面積後作出該等不可分割分數的分配。緊隨轉讓該發展項目的第一個單位後，發展商、單位的第一位買家及發展項目管理人將訂立一份稱為公共契約及管理協議(「**公共契約**」)的文件。公共契約列出該發展項目單位的共同業主及其互相之間的權利及責任及該發展項目的管理事宜。

香港的建築物管理制度主要是憑藉公共契約建基於發展項目單位業主的私人合約安排。監管建築物管理的法例為建築物管理條例(香港法例第344章)，該法例亦監管發展商不可在公共契約內加入不公平條款，以及為公共契約內的強制性條款制定框架，從而規管發展項目的單位共同業主的權利及責任及該發展項目的管理事宜。業主立案法團的成立甚為常見(「**法團**」)，法團在法律上代表所有業主管理建築物的公用部分。

公共契約通常根據政府及香港律師公會制定的指引而訂立。較新的批地合約條款普遍訂明公共契約條款須獲地政總署批准。

所有權證

在中國，所有權的登記可分為兩類，即土地登記和房屋登記。土地登記由相關主管部門向土地使用者簽發土地使用權證書以證明該土地使用者已取得該土地使用權，並可將該土地使用權轉讓、抵押或出租。房屋登記則是向房屋所有人簽發房屋所有權證或房地產權證以證明該樓宇所有人已取得該地塊的建築物(及其他結構)的房屋所有權。根據土地登記規則、土地登記辦法及房屋登記辦法，所有已正式登記的土地使用權及房屋所有權均可受法律的保護。

土地註冊

香港現行的土地註冊制度為「契據登記制度」，由《土地註冊條例(香港法例第128章)》所規管。在香港，影響土地物業權益的文件會送交土地註冊處註冊登記。

土地註冊處存置了香港土地物業權記錄的公開土地登記冊。買方必須在契據簽訂後一個月內為所有轉讓所需的文件(包括買賣協議)註冊，以保留優先權，從而使轉讓於簽訂日期當日生效。一旦登記，業權轉移會聯同土地擁有權的詳情若干可供公眾查閱的業權文件一同記錄。上述註冊賦予註冊文件優先

在中國的多個城市(包括北京)，上述兩種不同的登記制度通常各自運作。然而，在深圳、廣州、上海及其他大城市中，上述兩種制度已合併，並將簽發合併的房地產權證，以證明土地使用權和於其上建立的房屋所有權歸屬於所有權人。

次序，確保賣方不能在第三方未知悉買方利益並因此受此利益限制下將土地轉讓予第三方。然而，上述註冊不等於證明註冊業主擁有該物業的良好業權。如要核實個別人士對某個物業是否擁有良好及可出售之業權，應尋求法律意見。

於二零零四年，香港通過土地業權條例(香港法例第585章)。新業權註冊制度將會把現行的契據登記制度轉變為業權註冊制度。在新制下，業權登記冊將成為物業業權不可推翻之證據。然而，新例的實施日期仍未有定案。

證明物業業權

在業權註冊制度實際生效前，物業業權需透過查核業權契據的真確本(如只牽涉特定物業)或業權契據核證副本而予以證實，確保業主的業權妥善地來自其前所有人，並且無業權負擔。此盡職調查十分重要，並須由買家與其律師妥善進行。倘業權出現任何問題，買方律師會提出正式質詢，賣方律師須就質詢給予令人滿意的回覆以證明良好的業權，否則買方可以拒絕進行轉讓，除非買賣雙方於買賣協議另有達成協議。

監管香港房地產及物業交易的主要法律為物業轉易及財產條例(香港法例第219章)。條例於一九八四年實施。物業轉易及財產條例乃採納自有關物業轉易的英國法規及普通法原則。除此條例外，法院之裁決對決定業權亦起了重要作用。

中國的租契／租賃

房地產管理法及城市房地產管理法准許將土地使用權及其上物業出租。

城市房地產之租賃亦受根據城市房地產管理法而制訂的《城市房屋租賃管理辦法》(「**管理辦法**」)所規管。在管理辦法下，中國房地產的業主有權把建築物出租。業主及租戶需要簽訂一份載有若干特定條文的書面租賃協議。租賃協議簽訂三十日內須向市級或縣級的物業管理機關辦理登記。租賃協議項下的租賃期限不能超過土地使用權出讓合同的剩餘使用年限。租戶在取得業主同意下可以轉租物業。

根據強化非住宅物業出租協議登記通告、北京市物業出租行政規定以及管理辦法，在北京市內，住宅物業租賃協議應在出租房屋服務站登記，而非住宅的則應根據管理辦法向有關市級或縣級的相關房地產管理機關登記。

香港的租契／租賃

監管香港租契或租賃物業事宜的主要法例為業主與租客(綜合)條例(香港法例第7章)(「**租務條例**」)。條例修訂前，住宅租戶只要願意繳付市場價值租金即可獲得法定續租權。在修訂前的租務條例，只有在有限法定情況下業主才可拒絕續租。此等情況包括業主需要自住、業主進行重建、使用物業作違法用途、非法轉租物業等。《二零零四年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(「**修訂條例**」)於二零零四年七月九日開始生效後，舊有制度已被廢除。

另外，在修訂條例下，固定年期非住宅租賃將於年期屆滿時終止，業主毋須再在租賃屆滿而終止租賃前給予最少六個月的法定遷出通知書。

在修訂條例實施後，普遍而言業主及租客在協議租賃條款時有更大自由。香港業主，特別是持有整座商業項目或住宅樓宇的，對租

中華人民共和國合同法規定(當中包括)如租賃期在六個月以上、二十年以下，租賃協議須為書面形式訂立。在租賃期內，出租物業的所有權轉讓不影響租約的有效性。在取得業主同意及業主和租戶之間的租賃協議繼續有效且有約束力的情況下，租戶可轉租物業。當業主有意出售已簽訂租賃協議的出租物業時，應在出售前給予租戶合理的事先通知，且租客在同等條件下享有優先購買權。

租客應根據租約準時交租。倘無故拖欠租金，業主可要求租戶在合理期間內繳付拖欠租金，否則可以中止租賃協議並要求租戶支付違約金。

戶施加廣泛責任甚為常見。這些責任包括繳交租金、管理費、差餉、有時要承擔宣傳費(特別是大型購物商場)、將物業維持在一個可租賃的狀況、不得將物業轉租、遵守契約書、政府批地的條款、任何條例及政府規定。業主的責任僅限於提供「寧靜享用」的物業(簡而言之，此為涉及不干預租戶於租契下的法律權利的法律概念)、支付地租及維修物業結構的責任。業主或租客也可以提起訴訟，行使他們在租約協議下的權益。

值得留意的是，年期不超過三年的租契不需以契據形式定立及向土地註冊處登記。然而，如果租客有續租權，普通法案例的先例指出，租客應該將租賃協議向土地註冊處登記，以便取得針對第三方權益的優先權，即使原租契或續租後不超過三年。

外匯管制

人民幣是中國的法定貨幣，目前仍受到外匯管制，無法自由兑換成外匯。人行管理下的國家外匯管理局(「**外匯管理局**」)負責對所有與外匯相關的事宜進行管理，其中包括執行外匯管制。

一九九三年十二月三十一日前，外匯管理採用配額制。企業倘若需要外幣，必須首先從地方的外匯管理局分局申請配額，方能通過中國銀行或其他指定銀行將人民幣轉換成外幣。上述轉換必須按照外滙管理局每日規定的官方滙率進行。人民幣亦可以在外匯調劑中心兑換。外匯調劑中心所採用的匯率大部份根據外幣的供求情況及中國企業的人民幣要求而定。任何企業如想在外匯調劑中心買賣外幣，須首先取得外匯管理局的批准。

於一九九三年十二月二十八日，人行經國務院授權頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，自一九九四年一月一日起生效。該公告宣佈取消外匯配額制，開始實施人民幣經常項目下的有條件可兑換，由指定銀行建立外匯、結匯與付匯系統，並統一官方人民幣匯率與外匯調劑中心的市場匯率。一九九四年三月二十六日，人行頒佈《結匯、售匯及付匯暫行管理規定》(「**暫行規定**」)，當中載有規管企業、經濟組織和社會團體進行外匯交易的詳細規定。

於一九九四年一月一日，過往人民幣的雙重匯率制度被廢除，並由有管制的浮動匯率制所取代，此制度乃按人民幣的供求釐定。根據此制度，人行每天制訂並公佈人民幣對美元的匯率。該項匯率參照前一日銀行間外匯市場的人民幣對美元交易價格確定。同時，人行還參照國際外匯市場的匯率，公佈人民幣對其他主要貨幣的匯率。在外匯交易過程中，指定的外匯銀行可以根據人行公佈的匯率，在特定範圍內自主決定適用的匯率。

於一九九六年一月二十九日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》(「**外匯管理條例**」)，自一九九六年四月一日起生效。外匯管理條例將所有國際支付及轉移分類為經常項目及資本項目。經常項目毋須再獲外匯管理局批准，但資本項目則仍須獲外匯管理局批准。外匯管理條例其後已於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂。此等修訂確定國家不得限制國際經常項目支付及轉移。

於一九九六年六月二十日，人行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》(「**結匯規定**」)，自一九九六年七月一日起生效。結匯規定取代了暫行規定，並廢除其餘對有關經常項目的外匯兑換的限制，但保留了現行對有關資本項目的外匯交易的限制。以結匯規定為基準，人行發佈《外商投資企業實行銀行結售匯工作實施方案》。公佈允許外商投資企業按其需要而於指定外匯銀行，為經常項目外匯收支開立外匯結算賬戶，以及就資本項目外滙收支開立外滙專用賬戶。

於一九九八年十月二十五日，人行和外匯管理局聯合頒佈《關於停辦外匯調劑業務的通知》，自一九九八年十二月一日起生效。依據此通知，中國所有就外商投資企業進行的外匯

調劑業務停辦，同時外商投資企業進行的外匯交易須按銀行適用的結匯及售匯制度受到規管。

於二零零五年七月二十一日，人行宣佈自二零零五年七月二十一日起，中國將按市場供求及參考一攬子貨幣實施有管制的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。人行將於各營業日收市後公佈銀行同業外匯市場上美元等外幣兑人民幣的收市價，為下一個營業日釐定買賣人民幣的中間價。

除外商投資企業或獲相關條例特別豁免的其他企業外，中國所有實體必須向指定外匯銀行出售其外匯收入，惟外國貿易公司及具有進出口權的生產企業(該等企業有權保留自其經常項目交易產生的部分外匯收入，並可使用其經常項目交易或獲批准資本項目交易中的該等保留外滙進行支付)不包括在內。向境外發放貸款或發行債券及股份而產生的外匯收入無須售予指定銀行，惟可於存放於指定銀行的外匯賬戶。

中國企業(包括外商投資企業)在未有外匯管理局的批准下需要以外滙進行有關經常項目交易時，可出示所需的有效收據及憑證於指定外匯銀行執行外匯賬戶付款或兑換及付款。需要以外幣向其股東分紅的外商投資企業，以及根據條例須以外幣向股東支付股息的中國企業，獲董事會就分紅的批准決議後，可於指定外匯銀行執行以其外匯賬戶付款或兑換及付款。

有關資本項目(如直接投資及股本出資)的外幣兑換仍然受限於且須獲外匯管理局或其相關主管分局事先批准方可行事。

於二零零五年一月及四月，外匯管理局發出兩項法規，要求中國居民就其境外投資活動向外匯管理局登記及取得批准。外匯管理局亦宣佈，該等規定的目的是為達到外匯的收支平衡，以及規範所有跨境資金流向。於二零零五年十月二十一日，外匯管理局發佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，自二零零五年十一月一日起生效。通知取締上述於二零零五年一月及四月由外匯管理局頒佈的兩項法規。根據該通知，「特殊目的公司」指由境內居民(中國境內法人及自然人)以其持有的境內企業資產或權益在境外進行股權投資為目的而直接設立或間接控制的境外企業。在設立或

控制該等特殊目的公司之前，各境內居民(不論為自然人或法人)必須在有關的當地外匯管理局分行辦妥外商投資外匯登記程序。該通知的應用具追溯力。因此，該通知之前境內居民在境外設立或控制特殊目的公司並已完成返程投資須於二零零六年三月三十一日前辦妥有關的外商投資外匯登記程序。然而，隨着外匯管理局於二零一三年五月十三日頒佈《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》，上述通知現已廢除。

於二零零六年七月十一日，人行、外匯管理局及其他機關聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，指出(i)境外機構和個人在境內投資購買非自用房地產，應當遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業，經有關政府部門批准並辦理登記後方可按照核准的經營範圍從事相關業務；(ii)外商投資設立房地產企業，投資總額超過10百萬美元(含10百萬美元)的，註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於10百萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行；(iii)新成立的外商投資房地產企業須先獲得頒發一年期的批准證書和營業執照。企業付清全部土地使用權出讓金後，向有關政府部門提交《國有土地使用證》，以換發正式的批准證書和營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股份和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，須先由商務主管部門審批。投資者應向商務機關提交履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》及《建設工程規劃許可證》的保證函。此外，投資者亦應提交《國有土地使用證》、建設主管部門的變更備案證明，以及稅務機關出具的納稅情況證明材料；(v)境外投資者通過股權轉讓、收購合資企業中方股權或其他方式併購的境內房地產企業，根據適當的中國法律，需以自有資金一次性支付購買資金，並妥善安置企業職工及處理銀行債務；(vi)外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得《國有土地使用證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，不得辦理境內、境外貸款，外匯管理局不予批准該企業的外匯貸款結匯；(vii)外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式在合同、章程、股權轉讓協議以及其他文件中，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；(viii)境外投資者在中國設立的分支、代表機關(外商投資房地產企業除外)和在中國工作、學習時間超過

一年的境外個人可以購買符合實際需要的自用、自住的商品房。港澳台地區居民和華僑因生活需要，可在中國限購一定面積的自住商品房。

於二零零六年九月一日，建設部及外匯管理局頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。該通知指出：(i)從境外匯入購房款的，由指定外匯銀行進行審核確認後，將購房外匯資金結匯後直接劃入房地產開發企業的人民幣賬戶，不能將購房外匯資金劃入房地產開發企業的經常項目的外匯賬戶；(ii)不能完成商品房交易，而境外購房者需將退回的人民幣購房款購匯匯出的，須由指定外匯銀行進行審核確認；(iii)境外購房者出售所購中國境內物業取得的人民幣資金而需購匯匯出的，須經地方的外匯管理局分局審核確認；及(iv)外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，或未取得《國有土地使用證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，不得向境外借用外債，外匯管理局不予辦理外債登記和外債結匯核准。

於二零零七年七月，外匯管理局發佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該通知規定(其中包括)(i)對二零零七年六月一日以後(包括二零零七年六月一日)取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，外匯管理局各分局不予辦理外債登記和外債結匯核准手續及(ii)對二零零七年六月一日(包括二零零七年六月一日)以後取得地方商務部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，外匯管理局各分局不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。然而，隨着外匯管理局於二零一三年五月十三日頒佈《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》，上述通知現已廢除。

國務院於二零零八年八月一日修訂外匯管制條例，自二零零八年八月五日起生效。經修訂的外匯管制條例取消了外匯強制結匯。倘經常項目的資金流入及流出具有真實、合法的交易基礎，個人或實體可根據外匯管理局頒佈的條文及條款以外幣保有其在中國境內外所得收入。企業可保留或向進行外匯結售匯的金融機構出售經常項目交易產生的外匯收入。除國家另有規定，保留或向進行外匯結售匯的金融機構出售經常項目交易產生的外匯收入與否，取決於外匯管理局或其分局的批准。資本項目外匯及結匯資金應當按照主管的外匯管理局或其分局批准的用途使用，而外匯管理局或其分局獲授權監管資本項目外匯及結匯

資金的使用及資本項目的變更。人民幣實行符合市場供求的有管制的浮動匯率制。境內個人或實體進行海外直接投資或可流轉證券及衍生金融工具的海外發行及交易，應當向國家外匯管理機關辦理登記手續。此外，除有關中國法律及法規另有要求外，該個人或實體應於獲取該投資、發行或交易的批准或備案前應向有關機關提出申請。

於二零零八年八月二十九日，外匯管理局綜合司發佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》。該通知進一步規制中國外商投資企業的外匯資本金結匯管理。

根據該通知，外商投資企業向指定銀行申請資本金結匯，事先應當經會計師事務所辦理資本金驗資。指定銀行不得為未完成驗資手續的資本金辦理結匯。此外，指定銀行為外商投資企業結算的外匯總金額不得超過已經審核的資本總額。指定銀行為外商投資企業辦理資本金支付結匯業務須遵循外匯管理局的結匯管理規則。

外商投資企業外匯資本金結匯所得人民幣資金，應當在政府部門批准的經營範圍內使用，除另有規定外，結匯所得人民幣資金不得用於境內股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得以外匯資本結算的人民幣資金購買非自用房地產。外商投資企業以資本金結匯所得人民幣資金用於證券投資，應當按國家有關規定執行。商務機關批准成立的投資性外商投資企業從事境內股權投資，其資本金的境內劃轉應當經外匯管理局核准後才可辦理。境內實體或個人向外國投資者轉讓所持境內企業股份或權益而收取的外匯購買對價，應當通過資產變現專用外匯賬戶辦理入賬及結匯。資產變現專用外匯賬戶的開立及資金入賬應當經所在地外匯管理局根據相關規定核准。

於二零零九年七月一日，人行、財務部、商務部、海關總署、稅務總局、中國銀監會共同頒佈《跨境貿易人民幣結算試點管理辦法》，據此，國務院批准試點省市的有關機關指定合資格企業實行跨境貿易人民幣結算試點計劃，該等企業獲准以人民幣進行跨境貿易的結

算。於二零一零年六月十七日，人行、財務部、商務部、海關總署、稅務總局、中國銀監會共同頒佈《關於擴大跨境貿易人民幣結算試點有關問題的通知》，將試點計劃地區擴展至包括北京在內的超過二十個省市，且使其均可與全世界各國以人民幣進行貿易及其他經常項目結算。

於二零一一年二月二十五日，商務部發佈《商務部關於外商投資管理工作有關問題的通知》，據此外商擬以其跨境貿易結匯或以通過中國境外其他方式合法取得的人民幣款項在中國進行投資，包括成立新外商投資企業、增資或收購現有中國企業及提供貸款，應向有關商務部門申請批准。當收到申請時，相關省級商務部門應向商務部報告並取得其同意。在取得商務部同意後，省級商務部門才可進行部門批准程序。

於二零一三年五月十三日，外匯管理局發佈《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》(「**規定**」)以及相關支持文件，進一步規制及釐清外商直接投資中外匯的管理。根據規定，外匯管理局將處理外商直接投資外匯登記，任何參與境內直接投資的企業或個人均須向外匯管理局及外匯管理局分局辦理登記手續。銀行參與外商直接投資業務時，應確保其已在外匯管理局完成與外商直接投資有關的手續。

備查文件

截至上市日期之正常辦公時間內，下列文件之副本可於香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈17樓歐華律師事務所辦事處免費查閱：

(a) 信託契約；

(b) 春泉產業信託之會計師報告，全文載於本發售通函附錄一；

(c) 春泉產業信託之未經審核備考財務狀況表及有關申報會計師之報告，全文載於本發售通函附錄二；

(d) REIT管理人有關就溢利預測之報告、羅兵咸永道會計師事務所有關溢利預測的函件、獨立物業估值師就租金收入發出之函件及上市代理人有關溢利預測的報告，全文載於本發售通函附錄三；

(e) 獨立物業估值師之估值報告，全文載於本發售通函附錄四；

(f) 物業顧問就其樓宇狀況勘察概要報告發出之函件，全文載於本發售通函附錄五；

(g) REIT管理人於二零一三年十一月一日採納的企業管治政策；

(h) 重組協議；

(i) 物業管理協議；

(j) 物業管理監督協議；

(k) 定期貸款融資協議；

(l) 香港包銷協議；

(m) 以下「專家之資歷及同意書」一段所指之同意書；及

(n) 本發售通函「關連人士交易 — 有關成立春泉產業信託及全球發售的關連人士交易 — (6)承諾函」一節所指日期為二零一三年十一月十五日之承諾函。

此外，信託契約的副本將於基金單位於香港聯交所上市期間，於一般辦公時間內在上述REIT管理人的註冊辦事處一直供免費查閱。

專家之資歷及同意書

於本發售通函內提供意見之專家之資歷如下：

名稱	資歷
瑞士信貸	根據證券及期貨條例獲發牌之法團，可從事證券及期貨條例定義下之受規管活動，即第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)
高力國際	特許估值師及測量師
中倫律師事務所	中國法律顧問
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	市場顧問(其人員包括合資格城市規劃師)
株式會社日建設計	物業顧問(其人員包括註冊日本一級及二級建築師及工程師)

上述各實體已發出書面同意書，以刊發本發售通函以載入其中之形式及文義載入上述各實體之報告及／或意見及／或備忘錄及／或估值證書及／或有關概要(按情況而定)及／或提述其名字並且無撤回其同意書。

其他事項

除本發售通函所披露者外，於最後實際可行日期：

(a) 概無董事或名列本附錄「專家之資歷及同意書」一段之任何人士於春泉產業信託之發起，或於緊接本發售通函刊發日期前兩年內由春泉產業信託所收購或出售或租賃之任何資產或建議由春泉產業信託或其控制之任何公司所收購或出售或租賃之資產中擁有任何權益；

(b) 概無董事或名列本附錄「專家之資歷及同意書」一段之任何人士於在本發售通函刊發日期仍然生效且對春泉產業信託之業務而言屬重大的任何合約或安排中，擁有任何重大權益；

(c) 除與包銷協議有關及本發售通函「包銷」一節所披露者外，名列本附錄「專家之資歷及同意書」一段之任何人士概無：

(i) 於任何基金單位或春泉產業信託所控制之任何公司之任何股份中擁有合法或實益權益；或

(ii) 擁有任何可認購或提名他人認購春泉產業信託證券之權利(不論是否可合法強制執行)；

(d) 於本發售通函刊發日期前兩年內並無向春泉產業信託之任何發起人支付或配發或給予任何款項或證券或利益或擬向其支付或配發或給予任何該等證券或款項或利益；

(e) 並無由春泉產業信託或任何由其控制之公司向任何董事或為任何董事之利益授出或提供任何尚未償還之貸款或擔保；

(f) 於緊接本發售通函刊發日期前兩年內，春泉產業信託並無發行或同意發行任何已繳足或部分繳足之基金單位以換取現金或現金以外之代價；

(g) 除與包銷協議有關外，概無就已發行基金單位設置認購權或同意有條件或無條件增設認購權；

(h) 除根據重組協議發行基金單位，春泉產業信託並無發行或同意發行任何發起人基金單位、管理層基金單位或遞延基金單位；

(i) 春泉產業信託之股本及債務證券概無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正尋求或建議尋求任何該等上市或買賣之批准；

(j) 春泉產業信託並無已發行之可轉換債務證券；

(k) 於緊接本發售通函刊發日期前兩年內，並無任何董事、候任董事、發起人、名列於本附錄「專家之資歷及同意書」一段之任何人士，或與發行或銷售任何基金單位或春泉產業信託或其所控制之公司之股份或借貸資本有關之任何其他人士，獲授出或支付任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別項目；

(l) 並無任何關於放棄或同意放棄日後分派之安排；及

(m) 於過去十二個月內RCA01之業務並無出現可能對或已對RCA01之整體而言之財務狀況構成重大影響的中斷。

SpringREIT