

## 發售通函概要

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。

---

## 發售通函概要

---

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。

## 發售通函概要

- **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。

## 發售通函概要

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 (平方米)	佔總辦公樓 建築樓面面積的 百分比 (%)
德意志銀行及其聯屬公司 ..	二零一三年十一月 <sup>(1)</sup>	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
<b>合計 .....</b>		<b>25,794</b>	<b>21.5</b>

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 <sup>(1)</sup> (%)	新／重續租約的 平均單位租金 <sup>(2)</sup> (人民幣)	平均已出租 單位租金 <sup>(3)</sup> (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

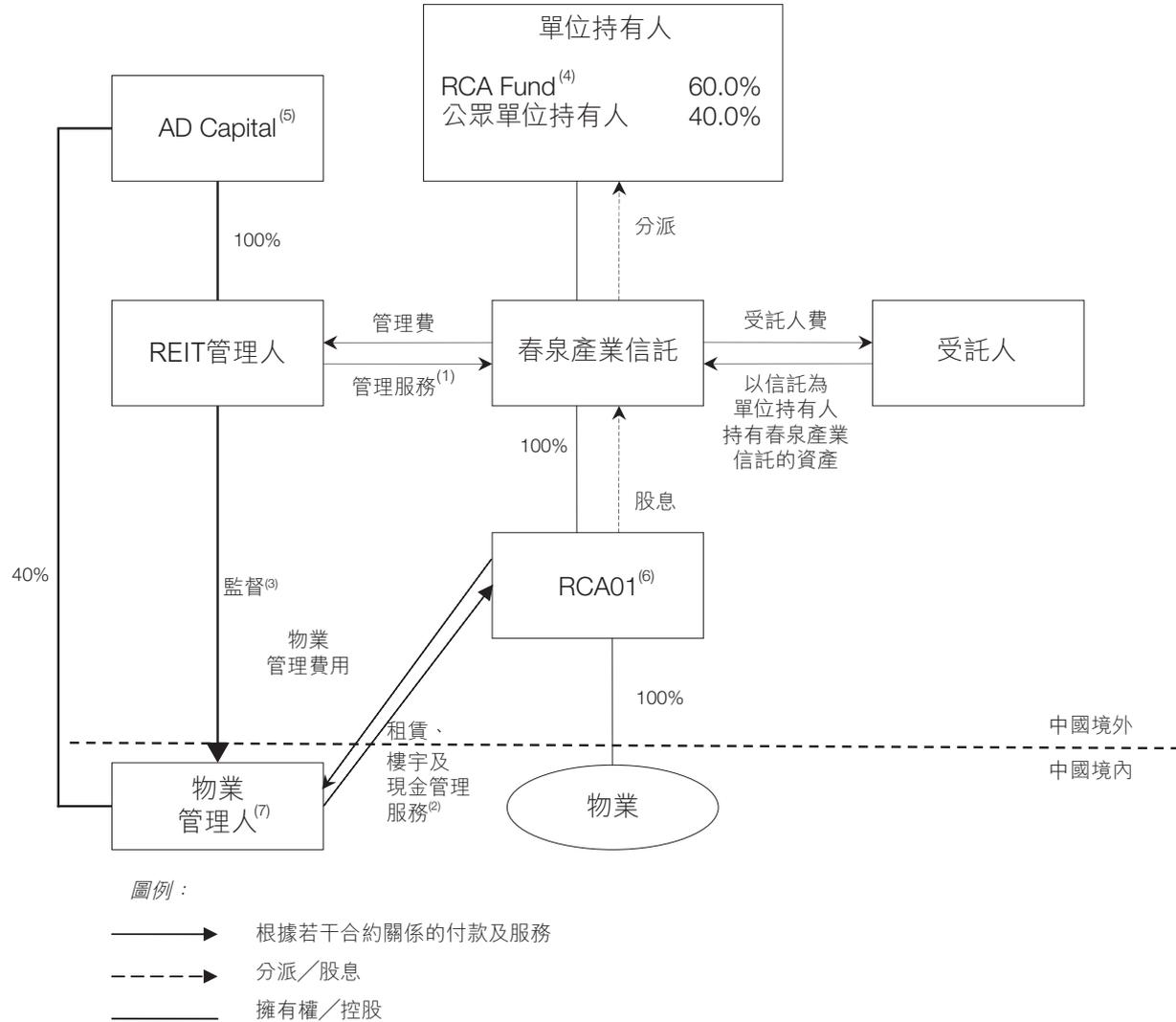
附註：

- (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。

# 發售通函概要

## 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

## 發售通函概要

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。

---

## 發售通函概要

---

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

---

## 發售通函概要

---

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。

## 發售通函概要

### 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)
<b>經營溢利.....</b>	<b>133,509</b>	<b>189,418</b>	<b>221,629</b>	<b>127,901</b>	<b>61,472</b>
融資收入.....	155	194	324	168	188
融資成本 <sup>(1)</sup> .....	(34,498)	(5,977)	(27,575)	(15,846)	(9,394)
<b>年內／期內溢利.....</b>	<b>99,166</b>	<b>183,635</b>	<b>194,378</b>	<b>112,223</b>	<b>52,266</b>
<b>其他全面收益／(虧損)</b>					
換算財務報表之匯兌收益／ (虧損) .....	5,527	15,481	1,838	(1,864)	10,778
<b>年內／期內全面總收益.....</b>	<b>104,693</b>	<b>199,116</b>	<b>196,216</b>	<b>110,359</b>	<b>63,044</b>

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。

## 發售通函概要

### 財務狀況表

	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
	千美元	千美元	千美元	千美元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
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
	<u>797,057</u>	<u>998,122</u>	<u>1,186,859</u>	<u>1,255,543</u>
<b>流動資產</b>				
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 <sup>(1)</sup> .....	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
	<u>51,279</u>	<u>63,656</u>	<u>79,928</u>	<u>79,284</u>
<b>總資產</b> .....	<u>848,336</u>	<u>1,061,778</u>	<u>1,266,787</u>	<u>1,334,827</u>
<b>權益</b>				
<b>股本及儲備</b>				
普通股.....	—	—	—	—
可贖回優先股 <sup>(2)</sup> .....	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
<b>總權益</b> .....	<u>362,610</u>	<u>569,442</u>	<u>766,047</u>	<u>803,255</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
長期借貸.....	465,947	472,343	—	500,535
<b>流動負債</b>				
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	—
	<u>19,779</u>	<u>19,993</u>	<u>500,740</u>	<u>31,037</u>
<b>總負債</b> .....	<u>485,726</u>	<u>492,336</u>	<u>500,740</u>	<u>531,572</u>
<b>權益及負債總值</b> .....	<u>848,336</u>	<u>1,061,778</u>	<u>1,266,787</u>	<u>1,334,827</u>
<b>淨流動資產／(負債)</b> .....	<u>31,500</u>	<u>43,663</u>	<u>(420,812)</u>	<u>48,247</u>
<b>總資產減流動負債</b> .....	<u>828,557</u>	<u>1,041,785</u>	<u>766,047</u>	<u>1,303,790</u>

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。

## 發售通函概要

### 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
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 匯兌收益 . . . . .	—	—	1	—	2
於年／期末的現金及現金等 值物 . . . . .	<u>5,927</u>	<u>2,099</u>	<u>12,076</u>	<u>7,117</u>	<u>20,675</u>

### 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。

## 發售通函概要

	溢利預測期間
	千美元
<b>收益</b>	
租金收入.....	5,103
停車場收入.....	40
其他收入.....	0
	5,143
<b>經營開支</b>	
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)
<b>一般及行政開支</b>	
資產管理費用.....	0
專業費用.....	(45)
	(45)
<b>信託及首次公開發售相關開支</b>	
REIT管理人費用.....	(419)
受託人費用及其他信託開支.....	(201)
	(620)
<b>投資物業公允價值增加<sup>(1)</sup></b> .....	0
<b>其他虧損、淨額</b> .....	(59)
	(59)
<b>經營溢利</b> .....	3,133
<b>財務收入</b> .....	22
<b>融資成本</b> .....	(1,958)
	1,197
<b>期內收入</b> .....	1,197
<b>分派數據：</b>	
期內收入.....	1,197
調整 <sup>(2)</sup> .....	891
	2,088
<b>溢利預測期間可供分派收入</b> .....	<b>2,088</b>

	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) <sup>(3)</sup> .....	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 <sup>(4)</sup> .....	5.23%	4.94%

---

## 發售通函概要

---

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說明用途。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。

## 發售通函概要

### 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 <sup>(1)</sup>	<p><b>基本費用</b></p> <p>每年按存置財產價值0.4%收取的基本費用。</p> <p><b>浮動費用</b></p> <p>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。</p> <p><b>收購費用</b></p> <p>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%)。</p> <p><b>出售變現費用</b></p> <p>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%)。</p>
(b) 受託人費用	<p>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。</p> <p>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。</p>
(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。

---

## 發售通函概要

---

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 <sup>(1)</sup>
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。