

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。

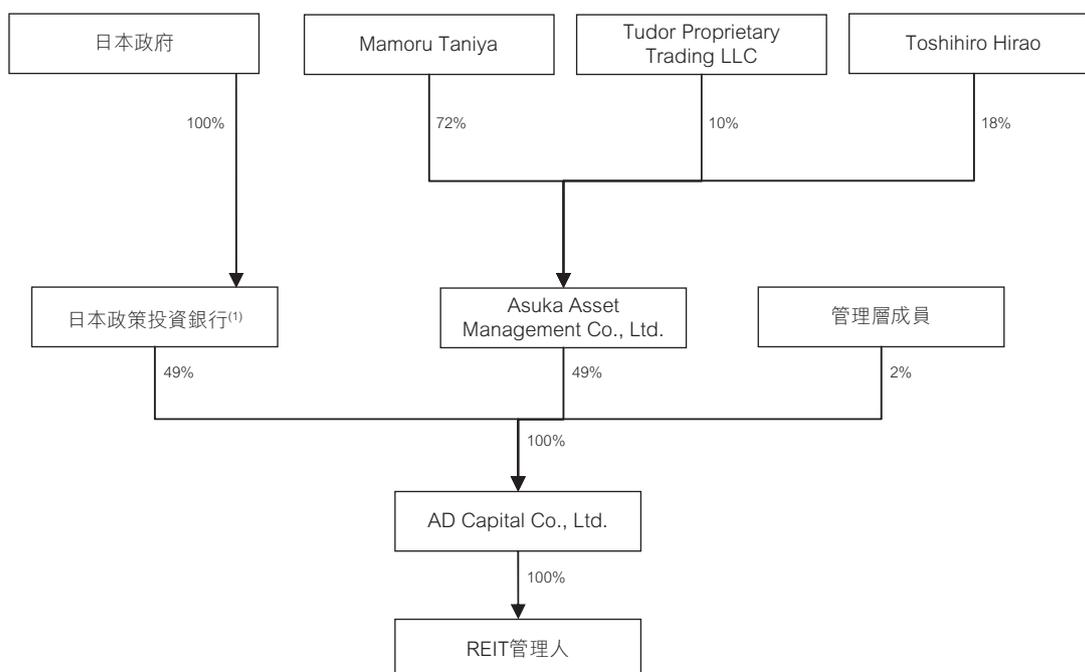
Asuka是日本主要另類資產管理公司之一。截至最後實際可行日期，Asuka由Mamoru Taniya先生、Tudor Proprietary Trading LLC和Toshihiro Hirao分別持有72%、10%和18%權益。Mamoru Taniya先生為Asuka的創辦合夥人之一，兼任主席及行政總裁，擁有投資於固定收入衍生工具以至私募股權的豐富經驗。Toshihiro Hirao先生為Asuka的另一名創辦合夥人，是日本股權專家，於買賣長／短期日本股權市場擁有超過10年經驗。Tudor Proprietary Trading LLC為一間美國公司，主要從事管理客戶及自有資產。

REIT 管理人

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，以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。

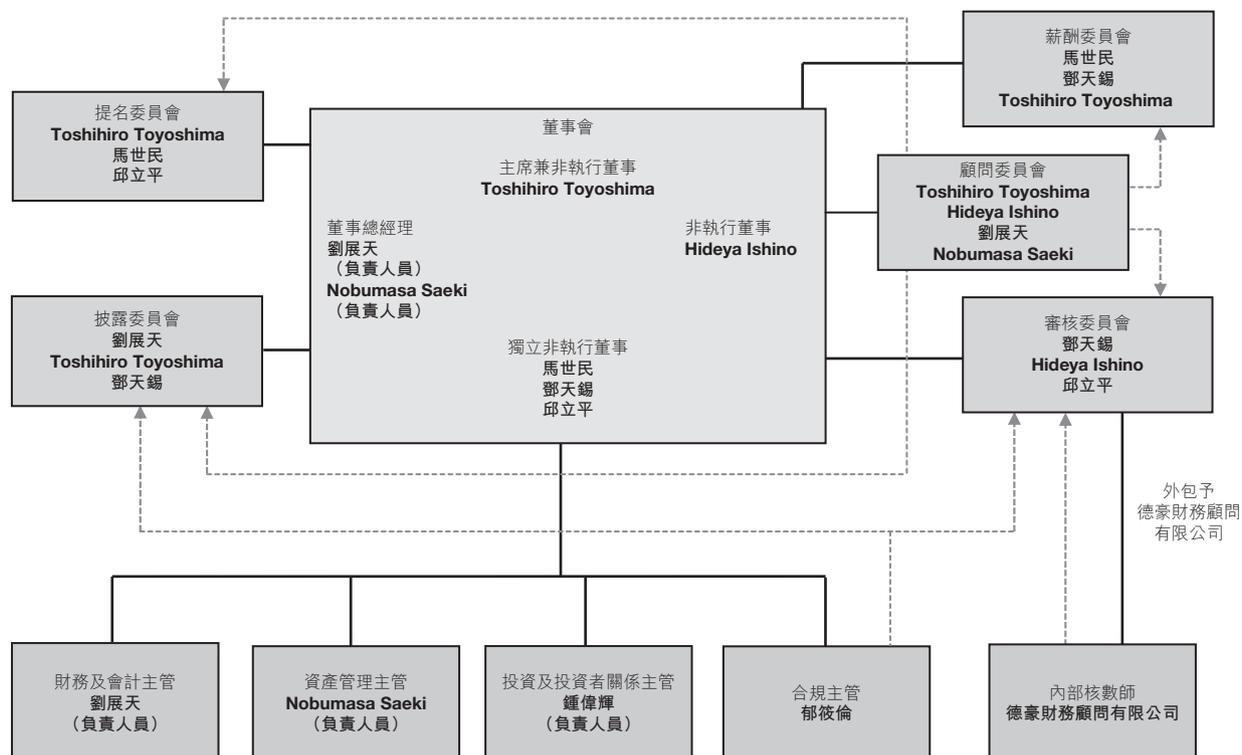
REIT 管理人

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。

REIT 管理人

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：

<u>姓名</u>	<u>年齡</u>	<u>職位</u>
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

Toshihiro 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

REIT 管理人

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，他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。

郝筱倫

郝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，郝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。

郝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

REIT 管理人

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

REIT 管理人

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過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過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

REIT 管理人

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說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。