
全球發售

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

全球發售

	<p>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%。</p>
重新分配基金單位	<p>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。</p>
發售價範圍	<p>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。</p>
投資者須付的費用	<p>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。</p>
所得款項用途	<p>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。</p>
向RCA Fund發行基金單位	<p>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。</p>
禁售	<p>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。</p>
市值	<p>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)。</p>
於上市日期的備考每基金單位資產淨值	<p>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</p>

全球發售

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。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。

全球發售

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。