

風 險 因 素

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。

風 險 因 素

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

風 險 因 素

兌美元、港元及其他外幣的匯價波動，而人民幣兌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。人民幣兌美元、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。雖然人民幣兌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

風 險 因 素

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；

風 險 因 素

- 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訂立的主要目標。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

風 險 因 素

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

風險因素

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

風 險 因 素

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

風 險 因 素

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。

風險因素

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多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。

風 險 因 素

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

風 險 因 素

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，

風 險 因 素

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

風 險 因 素

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

風 險 因 素

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

風 險 因 素

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。

風險因素

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潤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

風 險 因 素

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。

風 險 因 素

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加嚴格，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加嚴格。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。

風 險 因 素

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

風險因素

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價值不斷提升時，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

風險因素

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

風 險 因 素

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。