

## 信託契約及相關事項

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

## 信託契約及相關事項

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；

## 信託契約及相關事項

- (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

## 信託契約及相關事項

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

---

## 信託契約及相關事項

---

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

## 信託契約及相關事項

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

## 信託契約及相關事項

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抵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



## 信託契約及相關事項

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；

## 信託契約及相關事項

- (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抵觸。

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。

## 信託契約及相關事項

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）；

## 信託契約及相關事項

- (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

## 信託契約及相關事項

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：

$$\text{調整} = (\text{RPF}\% \times \text{DP}) - \text{SQF}$$

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

## 信託契約及相關事項

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)

## 信託契約及相關事項

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。

## 信託契約及相關事項

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)；

---

## 信託契約及相關事項

---

- (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。