

香港包銷商

瑞士信貸(香港)有限公司
瑞穗證券亞洲有限公司
星展亞洲融資有限公司
SMBC Nikko Securities (Hong Kong) Limited
富昌證券有限公司
太平基業證券有限公司
華富嘉洛證券有限公司

包銷安排及費用

香港包銷協議

根據香港公開發售，春泉產業信託根據本發售通函及申請表格之條款及條件並在其限制下，提呈香港公開發售基金單位以供認購。香港包銷商已個別(而非共同)同意，待香港聯交所批准根據本發售通函中所述之全球發售條款將基金單位上市及買賣，以及符合香港包銷協議所載之若干條件後，按本發售通函、申請表格及香港包銷協議之條款及條件，認購或促使認購人認購根據香港公開發售提呈但未獲認購之香港公開發售基金單位。

香港包銷商終止協議之理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間出現以下情況，則獨家全球協調人(代表香港包銷商)可全權酌情向REIT管理人及RCA Fund發出書面通知，即時終止香港包銷協議：

- (a) 出現、發生、存在下列事件或下列事件生效：
- (i) 涉及或影響香港、中國、開曼群島、日本、美國、歐盟(或其任何成員國)、或新加坡(「**相關司法管轄權區**」)的任何一件或一連串不可抗力事件，包括但不限於政府行動、國家或國際宣告進入緊急狀態或戰爭、災難、危機、疫症、傳染病、爆發疾病或病例急增、經濟制裁、罷工、勞資糾紛、停工、火災、爆炸、水災、地震、民眾騷動、暴亂、公眾動亂、戰爭行為、爆發敵意或敵意升級(不論有否宣戰)、天災或恐怖活動(不論有否承認責任)；
 - (ii) 涉及或影響任何相關司法管轄權區當地、全國、地區或國際之金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況、股本證券或其他金融市場(包括但不限於股票和債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場)有任何涉及預期轉變的變動或事態發展，或可能導致預期轉變的任何變動或事態發展的事件或一連串事件；
 - (iii) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券

包 銷

交易所或東京證券交易所禁止、暫停或限制證券買賣，包括但不限於任何施加或規定的最低或最高價格限制或價格範圍；

- (iv) 相關司法管轄權區的商業銀行活動的全面禁止，或相關司法管轄權區的商業銀行或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜中斷；
- (v) 任何相關司法管轄權區的有關政府當局頒佈新法律或法規，或出現預期涉及現有法律或法規改變的任何變動或事態發展或預期涉及相關詮釋或應用改變的任何變動或事態發展；
- (vi) 任何相關司法管轄權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁；或
- (vii) 任何相關司法管轄權區出現涉及稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的任何變動或涉及潛在變動的事態發展或修訂(包括但不限於港元兌任何外幣貶值，或港元價值與美元價值掛鈎的制度變動)或實施任何外匯管制，

而獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權認為上述各項個別或整體：
(1)已經或將會或可能對春泉產業信託及其直接或間接控制的公司(「集團」)整體資產、負債、業務、一般事項、管理、前景、單位持有人權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或情況、財務或其他造成不利影響；(2)已經或將會或可能對全球發售或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度的成功造成不利影響；(3)已經或將會或可能致使香港公開發售及／或全球發售或其市場推廣不宜或不應或無法進行；或(4)已經或將會導致香港包銷協議(包括包銷)的任何部分無法根據相關條款履行或無法處理根據全球發售或根據有關包銷作出的申請及／或付款；或

- (b) 獨家全球協調人或任何香港包銷商獲悉：
 - (i) 受託人或REIT管理人有意退任或遭罷免，而分別不再為春泉產業信託的受託人或管理公司；
 - (ii) 於本發售通函出現的任何溢利預測或每基金單位分派預測屬於或變為無法達到；
 - (iii) 本發售通函、申請表格、正式通知及／或REIT管理人其代表就香港公開發售發佈或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括根據香港包銷協

包 銷

議發佈或使用的任何公告、通函、文件或其他通訊)所載的任何陳述，於發佈當時或其後在任何重大方面失實、不正確、不準確或有所誤導；或任何該等文件所載的任何估計、預測、意見、意向或期望不公平及不誠實，且並非根據合理假設作出；

- (iv) 發生或發現任何假設在本發售通函刊發日期前發生或發現且並無於本發售通函刊發披露則會使本發售通函、申請表格、正式通知及／或REIT管理人或其代表就香港公開發售發佈或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)出現重大遺漏的事宜；
- (v) REIT管理人根據證券及期貨條例或房地產投資信託基金守則或上市規則或香港聯交所及／或證監會任何規定或要求刊發或要求刊發任何補充或修訂此發售通函(或就全球發售所用的任何其他文件)；
- (vi) 任何嚴重違反香港包銷協議或國際包銷協議向各方施加的任何責任(向任何獨家全球協調人、上市代理人或包銷商施加者除外)；
- (vii) 任何導致或大有可能導致REIT管理人、RCA Fund 或AD Capital就彼等根據香港包銷協議作出的彌償保證須承擔責任的事件、行為或遺漏；
- (viii) 春泉產業信託或其集團資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、單位持有人權益、溢利、虧損、經營業績、財務或其他狀況或狀態或整體表現出現逆轉或事態發展或預期出現逆轉；
- (ix) REIT管理人、RCA Fund或AD Capital於香港包銷協議內作出的保證遭違反，或在任何方面失實或不正確之事件；
- (x) 於上市日期或之前，香港聯交所上市委員會拒絕或不批准已發行及根據全球發售將予發行的基金單位上市及買賣，或已批准但其後被撤銷、加諸保留意見(慣例條件除外)或撤回；或
- (xi) REIT管理人撤銷本發售通函(及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；
- (xii) 任何將對REIT管理人的營運、財務狀況或聲譽的任何重大方面造成影響的任何潛在訴訟或爭議；

包 銷

- (xiii) 任何人士(任何香港包銷商除外)已撤回或嘗試撤回就名列本發售通函(及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件)或發行任何發售文件而發出的同意書；
- (xiv) 集團任何成員公司遭提出任何可能對集團造成重大不利影響的訴訟或索賠或面臨任何第三方提出任何訴訟或索賠；
- (xv) 任何董事被控起訴罪行或遭法律禁止或因其他理由不合資格參與公司管理；
- (xvi) 董事會主席或REIT管理人的任何負責人員離職；
- (xvii) 任何相關司法管轄權區的任何政府機構或政治團體或組織開始對任何董事進行調查或採取其他行動，或宣佈有意對其進行調查或採取其他行動；
- (xviii) REIT管理人或集團任何成員公司遭提出於任何重大方面違反證券及期貨條例或房地產投資信託基金守則或上市規則或適用法律；
- (xix) REIT管理人因任何理由而被禁止根據全球發售的條款配發或出售基金單位；
- (xx) 本發售通函(或就全球發售所用的任何其他文件)或全球發售任何重大方面不遵守上市規則或任何其他適用法律；或
- (xxi) REIT管理人、集團任何成員公司、RCA Fund或AD Capital(視情況而定)被下令或呈請清盤，或REIT管理人、集團任何成員公司、RCA Fund或AD Capital(視情況而定)與債權人達成任何債務重組或安排，或REIT管理人、集團任何成員公司、RCA Fund或AD Capital(視情況而定)訂立協議安排，或REIT管理人、集團任何成員公司、RCA Fund或AD Capital(視情況而定)的任何清盤決議案或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管REIT管理人、集團任何成員公司、RCA Fund或AD Capital(視情況而定)所有或部分實質資產或業務或REIT管理人、集團任何成員公司、RCA Fund或AD Capital(視情況而定)發生任何類似事情。

承諾

春泉產業信託

REIT管理人已根據香港包銷協議向上市代理人、獨家全球協調人及香港包銷商各自承諾，除以下所列者外：

- (a) 根據重組及全球發售；

包 銷

- (b) 取得獨家全球協調人(代表本身及香港包銷商)之事先書面同意；或
- (c) 根據信託契約所載及本發售通函所述之條款而向REIT管理人支付基金單位以代替其費用，

春泉產業信託或任何該等公司不得於自上市日期起計六個月(「首個六個月期間」)期間及不論直接或簡介：

- (i) 分配、發行、出售、接受認購、要約分配、發行或出售、訂約或同意分配、發行或出售、授出或出售任何購股權、認股權證、合同或有權認購或購買(不論為直接或間接、有條件或無條件)任何基金單位或任何基金單位所含利益(包括(但不限於)任何可轉換或交換或可行使證券或代表有權收取任何認股權證或擁有其他權利購買任何基金單位)；
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，將任何基金單位的經濟後果擁有權或任何基金單位的權益全部或部分讓予他人(包括(但不限於)任何可轉換或交換或可行使證券或代表有權收取任何認股權證或擁有其他權利購買任何基金單位)；
- (iii) 進行與上文(i)或(ii)段所指任何交易具有相同經濟效應的任何交易；或
- (iv) 提呈或同意或宣佈有任何意圖實行上文(i)或(ii)段所述任何交易，

而在各種情況下，無論上文(i)、(ii)或(iii)段所指明的交易是否將以交付基金單位或以現金或其他方式(無論發行基金單位是否將於上述期間內完成)結算。

售賣單位持有人

根據香港包銷協議，RCA Fund向REIT管理人、上市代理人、獨家全球協調人及香港包銷商承諾，未經獨家全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意：

- (a) 除根據國際發售銷售基金單位、行使任何超額配售權、根據基金單位借貸協議借出基金單位及向RCA Fund直接或間接投資者的任何轉讓(惟該投資者須同意遵守獨家全球協調人所合理信納且大致相同的「禁售」限制)外，其將不會於首六個月期間內任何時間：
 - (i) 出售、要約出售、訂約或同意出售、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合同或有權購買、購買任何購股權、認股權證、合同或有權出售，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔，或同意轉讓或出售或設立產權負擔(不論為直接或間接，有條件或無條件)任何基金單位或於基金單位的任何權益(包

包 銷

括但不限於任何可轉換或交換或可行使為或代表有權收取任何證券或認股權證或可購買基金單位的其他權利)；

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，將任何基金單位或於基金單位的任何權益的擁有權全部或部分經濟後果轉讓予他人(包括但不限於任何可轉換或交換或可行使為或代表有權收取任何證券或認股權證或可購買基金單位的其他權利)，或同意轉讓或出售或設立產權負擔(不論為直接或間接，有條件或無條件)任何基金單位或於基金單位的任何權益(包括但不限於任何可轉換或交換或可行使為或代表有權收取任何證券或認股權證或可購買基金單位的其他權利)；
- (iii) 訂立與上文(i)或(ii)段所指任何交易具有相同經濟效應的任何交易；或
- (iv) 提呈或同意或宣佈有任何意圖實行上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易，

而在各情況下，無論上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易是否將以交付基金單位或以現金或其他方式結算；

- (b) 於首六個月期間屆滿日期起計的六個月期間內(「第二個六個月期間」)，不應訂立與上文(a)(i)、(a)(ii)或(a)(iii)段所指任何交易或提呈或同意或公開宣佈有意圖實行任何有關交易(如根據有關交易在緊隨銷售、轉讓或出售或行使或強制執行該等認購權證、權利、權益或產權負擔後，RCA Fund不再持有隨後發行基金單位的25%)；及
- (c) 直至第二個六個月期間屆滿為止，倘其訂立任何上文(a)(i)、(a)(ii)或(a)(iii)段所指明有關任何交易，或提呈或同意或公開宣佈有意實行任何該等交易，本公司將採取一切合理措施，確保任何該等交易、提呈、協議或公開公佈將不會引致基金單位出現混亂或造市情況。

根據香港包銷協議，RCA Fund亦已分別向REIT管理人、上市代理人、獨家全球協調人及香港包銷商承諾，倘於本協議訂立日期起至上市日期後十二個月屆滿日期止期間任何時間：

- (a) 其為獲得真誠商業貸款而向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或押記其實益擁有的任何基金單位，會隨即書面通知REIT管理人及獨家全球協調人有關質押或押記，連同所質押或押記的基金單位數目；及
- (b) 其收到任何基金單位的承押人或承押記人口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或押記的基金單位時，會立即書面通知REIT管理人及獨家全球協調人有關指示。

佣金及費用

根據包銷協議之條款及條件，包銷商有權收取之費用及佣金包括按總發售價的3.0%計算之包銷佣金。

就重新分配至國際發售之任何未認購香港公開發售基金單位而言，包銷佣金將按適用於國際發售的比率支付予相關國際包銷商而非香港包銷商。

包銷佣金及費用，連同香港聯交所上市費、證監會交易徵費、香港聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及所有其他有關全球發售的總開支，估計約為140百萬港元(假設發售價為每股發售基金單位3.92港元(即本發售通函所述的發售價範圍的中間價及假設超額配售權未獲行使))。RCA Fund將支付有關全球發售的所有成本及開支。估計包銷佣金總額約22.3%(即春泉產業信託於全球發售將予發行及發售新基金單位的概約部份)，將由春泉產業信託於上市後向RCA Fund償付。

彌償

REIT管理人及RCA Fund已同意就香港包銷商可能蒙受的若干損失，包括因彼等履行香港包銷協議項下的責任及其違反香港包銷協議項下的任何責任而招致的任何損失，承擔向香港包銷商作出彌償的責任。AD Capital已就RCA Fund履行RCA Fund於香港包銷協議項下的責任向香港包銷商作出保證。

包銷商於春泉產業信託之權益

除根據其於有關包銷協議訂明之責任或本發售通函另行披露者外，包銷商概無擁有任何基金單位或於春泉產業信託、受託人或REIT管理人中持有任何股權權益或其他業權權益，亦無擁有認購或提名其他人士認購基金單位或春泉產業信託、受託人或REIT管理人證券之權利(無論可否依法強制執行)。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，REIT管理人預期與RCA Fund、AD Capital、獨家全球協調人及國際包銷商於定價日或之前訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議及視乎超額配售權，國際包銷商將分別同意認購或安排認購人認購根據國際發售初步提呈發售的國際發售基金單位。

超額配售權

RCA Fund預期向國際包銷商授出超額配售權，獨家全球協調人(代表國際包銷商)將可於上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日後30日止期間一次或多次全部或部分行使。

根據超額配售權，RCA Fund將可能須以發售價出售合共65,925,000個額外基金單位，即不超過根據全球發售初步提呈發售的基金單位數目的15%，以補足(其中包括)國際發售下之超額分配(如有)。

包銷商之活動

包銷商及彼等之有聯繫人可能各自個別進行並不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動(詳情載於下文)。包銷商及彼等之有聯繫人是與全世界多個國家有聯繫的多元化財務機構。該等實體為本身利益及為其他人利益從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就基金單位而言該等活動可包括為作為基金單位買家及賣家代理人行事、為本身與該等買家及賣家進行交易、自營基金單位買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易(包括發行如於證券交易所上市的衍生權證等證券)，該等交易的相關資產可能包括基金單位。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，包括直接地或間接地購買及出售基金單位。所有該等活動可於香港及世界其他地區發生，並可能導致包銷商及彼等之有聯繫人於基金單位、包含基金單位的多個籃子證券或指數、可能購買基金單位的基金單位，或有關任何前述項目的衍生產品持有好倉及／或淡倉。

就包銷商或彼等之有聯繫人於香港聯交所或於任何其他證券交易所發行任何上市證券(以基金單位作為其基礎證券)而言，有關交易所的規則可能要求該等證券發行者(或其一個有聯繫人或代理人)作為證券的市場莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致基金單位對沖活動。

所有此等活動可能於本發售通函「全球發售的架構」一節所述穩定價格期間內及完結之後發生。該等活動可能影響基金單位的市場價格或價值、基金單位流通量或交易量及基金單位價格波幅，此情況逐日發生的程度並不能被估計。

謹請注意，當從事任何該等活動時，包銷商將受到若干限制，包括以下的限制：

- (a) 包銷商(穩定價格經辦人或代其行事的任何人士除外)一概不得就分銷發售單位進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發售基金單位的期權或其他衍生產品交易)，無論是於公開市場或其他地方，以將任何發售基金單位的市價穩定或維持於與其當時的公開市場價格不同的水平；及
- (b) 包銷商必須遵守所有適用法律及規例，包括證券及期貨條例的市場失當行為的條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

若干包銷商或彼等各自之有聯繫人過往不時並預期日後將會繼續向REIT管理人及彼等各有聯繫人提供投資銀行及其他服務，而包銷商或彼等各自之有聯繫人已經或將會收取慣常費用及佣金。