

全球發售

全球發售下初步提呈可供認購共439,500,000個基金單位包括：

- (a) 在香港發售的43,950,000個新基金單位(根據下文「香港公開發售」分節所述可予重新分配)；及
- (b) 根據下文「國際發售」分節所述就S規則以離岸交易方式在美國境外純粹向機構、專業及其他投資者發售合共395,550,000個國際發售基金單位(包括售賣單位持有人將予出售的341,500,000個銷售基金單位及春泉產業信託將予發售的54,050,000個新基金單位，及可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)。

投資者可根據香港公開發售申請基金單位或(如合資格)可表示有意根據國際發售認購基金單位，但兩者不可同時進行。投資者僅可根據國際發售或香港公開發售收取基金單位，但不得同時收取國際發售及香港公開發售之基金單位。香港公開發售供香港公眾人士以及香港之機構及專業投資者申請認購。國際發售涉及根據S規例在香港及美國以外的其他司法管轄權區之離岸交易中有選擇地向預期對該等基金單位有大量需求之機構、專業投資者及其他投資者推銷基金單位。專業投資者一般包括經紀、交易商及日常業務涉及買賣股份、基金單位及其他證券之公司(包括基金經理)，以及經常投資於股份、基金單位及其他證券之公司實體。

根據香港公開發售及國際發售將予提呈之基金單位數目，可按本節下文所述予以重新分配。

本發售通函所指之申請、申請表格、申請或認購款項或申請手續僅適用於香港公開發售。

分配

於國際發售過程中，有意認購之專業及機構及其他投資者須指明其有意在國際發售中以不同價格或指定價格認購的基金單位數目。上述過程稱為「累計投標」，預期會一直進行，直至二零一三年十一月二十九日(星期五)或該日期前後結束。

根據國際發售之基金單位分配將由獨家全球協調人決定，並取決於多項因素，包括需求之多少與時間，有關投資者於有關行業之已投資資產或股權資產總額，以及是否預期於基金單位在香港聯交所上市後，有關投資者會否增購基金單位及／或持有或出售其基金單位。該分配之目的在於分配國際發售基金單位後，能建立穩固之單位持有人基礎，對春泉產業信託及單位持有人整體有利。

全球發售的架構

根據香港公開發售向申請人分配之基金單位將僅按香港公開發售項下收到之有效申請數量而釐定。分配基準或會因有效申請之香港公開發售基金單位數目而有所不同，惟除此之外(並根據下文「香港公開發售」分節所述按照甲組及乙組分配香港公開發售基金單位)，香港公開發售基金單位之分配或會涉及抽籤(如適用)，即部分申請人或會較其他申請認購相同數目香港公開發售基金單位之申請人獲分配更多基金單位，而未中籤之申請人可能不獲任何香港公開發售基金單位。

釐定發售價

預計發售價將由獨家全球協調人(代表包銷商)、RCA Fund及REIT管理人待國際發售之累計投標過程完成後及於評估基金單位於全球發售之需求後於定價日協議釐定。定價日預計為二零一三年十一月二十九日(星期五)或前後。

除非於遞交香港公開發售申請之最後日期之早上前任何時間另有公佈(下文作進一步闡述)，否則發售價將會定於本發售通函所述之發售價範圍內。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可低於(但預期不會低於)本發售通函所載的指示性發售價範圍。

倘獨家全球協調人(代表包銷商)根據有意投資之專業、機構及其他投資者在累計投標過程中所表示之踴躍程度認為合適，並獲得RCA Fund及REIT管理人同意後，可於遞交香港公開發售申請之最後日期之早上前任何時間將指示性發售價範圍調至低於本發售通函所述者。在這種情況下，REIT管理人將於決定調低後的實際可行情況下盡快，並無論如何不遲於遞交香港公開發售申請最後日期之早上，於南華早報(以英文)、香港經濟日報(以中文)、香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 及春泉產業信託網站www.springreit.com 刊發有關調低根據全球發售提呈的基金單位數目及／或指示性發售價範圍之通告。待刊發該通告後，經修訂發售價範圍將為最終及具決定性，而發售價(在經獨家全球協調人(代表包銷商)與RCA Fund及REIT管理人議定後)會定於該經修訂之發售價範圍內。在遞交香港公開發售基金單位申請之前，香港公開發售的申請人應注意，申請一經遞交即不可撤回。如發售項下提呈的基金單位數目及／或發售價範圍被調低，除非收到申請人正式確認將繼續進行其申請，否則香港公開發售的申請人有權撤回其申請。該通告亦將包括對目前本發售通函「發售通函概要」一節所載之發售統計數字，以及調低後可能有變之任何其他財務資料之確認或修訂(視情況而定)。如無發佈任何該等通告，則根據全球發售提呈的基金單位數目將不會調低及如

全球發售的架構

經REIT管理人、RCA Fund及獨家全球協調人(代表包銷商)議定，發售價在任何情況下將不會被設定於本發售通函所述之發售價範圍以外。

提交香港公開發售基金單位申請之前，申請人謹請留意，任何有關調減根據全球發售提呈的基金單位數目及／或指示性發售價範圍的公佈均可能直至遞交香港公開發售申請的最後日期當日方會刊發。

在調低全球發售提呈的基金單位數目的情況下，獨家全球協調人可酌情重新分配香港公開發售和國際發售提呈的基金單位數目，條件是香港公開發售包括的基金單位數目不得少於全球發售下可供認購的基金單位總數的10.0%。在某些情況下，對於將要在香港公開發售中發售的基金單位和將要在國際發售中發售的基金單位，獨家全球協調人可酌情在這些發售之間進行重新分配。

發售價、國際發售之踴躍程度、香港公開發售之申請結果、香港公開發售基金單位之分配基準及香港公開發售甲組及乙組分別包括之香港公開發售基金單位最終數目，預期將如本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位 — 結果公佈」一節所述之方式以不同渠道以供查閱。

根據香港公開發售作出申請時須付之款項

發售價將不會超過4.03港元，目前預計將不會低於3.81港元。香港公開發售基金單位之申請人須於申請時支付每個香港公開發售基金單位之最高發售價4.03港元，另加1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003% 證監會交易徵費，一手1,000個基金單位合共為4,070.62港元。

如按上文「釐定發售價」分節所述方式最終釐定之發售價低於最高發售價，適當退款(包括多收之申請款項應佔之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)將不計利息退還申請人。進一步詳情載於本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」及「香港公開發售之其他條款及條件」節內。

香港公開發售之條件

所有香港公開發售項下的香港公開發售基金單位之申請須待達致下列條件後(其中包括)，方獲接納：

(a) 上市

香港聯交所批准本發售通函所述將予發行之所有基金單位上市及買賣；

全球發售的架構

(b) 國際包銷協議

各方於定價日或前後已正式簽立國際包銷協議；

(c) 包銷協議成為無條件

包銷商根據包銷協議須承擔之責任成為及維持無條件(包括(如相關)因獨家全球協調人(為及代表包銷商))豁免任何條件而導致責任成為無條件)，且無任何包銷協議按各協議條款或以其他方式予以終止；

(d) 證監會認可

證監會根據證券及期貨條例第105條已認可本發售通函；及

(e) 定價

由REIT管理人、RCA Fund及獨家全球協調人(代表包銷商)協議，

而上述條件均須於包銷協議指定的日期及時間或之前達成(惟該等條件已於上述日期及時間或之前獲有效豁免則除外)。

國際發售及香港公開發售須待(其中包括)兩者各自成為無條件後，且並無按其各自條款予以終止之情況下，方可完成。

倘若上述條件在指定時間及日期前尚未達致或獲得豁免，則全球發售將告失效，並將立即通知香港聯交所。REIT管理人須在全球發售失效後下一個營業日，在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關發售失效之通告。

在上述情況下，所有申請款項將根據本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」一節所載之條款不計利息退還予申請人。同時，所有申請款項將存放於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例登記之其他持牌銀行開立之一個或多個獨立賬戶內。

預期基金單位證書將於二零一三年十二月四日(星期三)發出，但僅會於二零一三年十二月五日(星期四)上午八時正方可成為有效，惟須符合以下條件：**(a)**全球發售在各方面均已成為無條件；及**(b)**「包銷 — 包銷安排及費用 — 香港包銷商終止協議之理由」一節所述之終止權利未被行使。

香港公開發售

香港公開發售乃獲全數包銷之公開發售(須以上文「香港公開發售之條件」分節所述之

全球發售的架構

條件達致或獲得豁免為前提)，按發售價於香港初步提呈43,950,000個新基金單位(佔全球發售項下初步提呈之基金單位總數約10%)以供認購。

就分配而言，於香港公開發售可供認購之香港公開發售基金單位總數將初步平均分為兩組：甲組及乙組。所接獲總認購金額(不包括就其應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為5百萬港元或以下之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於甲組(香港公開發售基金單位將按公平基準分配予該組之成功申請人)，而所接獲總認購金額(不包括就其應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為5百萬港元以上之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於乙組(香港公開發售基金單位將按公平基準分配予該組之成功申請人)。甲組及乙組所包括之香港公開發售基金單位數目將於該兩組平均分配。

申請人應當留意，甲組及乙組之申請所獲分配之比例可能有所不同。倘其中一組出現認購不足之情況，則多出之香港公開發售基金單位將撥入另一組以滿足該組之需求，並作相應分配。申請人僅能獲分配甲組或乙組其中一組(而非兩組)之香港公開發售基金單位。重複申請或疑屬重複申請，以及認購香港公開發售初步可供認購香港公開發售基金單位半數(即21,975,000個香港公開發售基金單位)以上之任何申請將不予受理。各香港公開發售申請人亦須在其遞交之申請表格中承諾並確認，其本人及由其代為作出申請之人士並無亦不會對國際發售項下之任何國際發售基金單位表示有興趣或認購該等國際發售基金單位，倘上述承諾及／或確認被違反及／或失實(視情況而定)，則有關申請人之申請將不獲受理。

香港公開發售項下分別於甲組及乙組之香港公開發售基金單位最終數目將於獨家全球協調人釐定後，有關數目連同一份載有發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售之認購申請結果以及香港公開發售基金單位配發基準的公佈於二零一三年十二月四日(星期三)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊發。

香港公開發售與國際發售間之基金單位分配比例可由獨家全球協調人作出調整。

倘根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目15倍或以上但少於50倍，則基金單位將會由國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售可供認購之基金單位總數增至最少131,850,000個(包括春泉產業信託將予發售的98,000,000個新基金單位及售股股東將予出售的33,850,000個銷售基金單位及佔全球發售初步提呈之基金單位最少30%)。倘根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目50倍或以上但少於100倍，則由國際發售重新

全球發售的架構

分配至香港公開發售之基金單位數目將會增加，使香港公開發售可供認購之基金單位總數增至最少175,800,000個(包括春泉產業信託將予發售的98,000,000個新基金單位及售股股東將予出售的77,800,000個銷售基金單位及佔全球發售初步提呈之基金單位最少40%)。倘根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目100倍或以上，則由國際發售重新分配至香港公開發售之基金單位數目將會增加，使香港公開發售可供認購之基金單位總數增至最少219,750,000個(包括春泉產業信託將予發售的98,000,000個新基金單位及售賣單位持有人將予出售的121,750,000個銷售基金單位及佔全球發售初步提呈之基金單位最少50%)。

此外，獨家全球協調人可將基金單位由國際發售重新分配至香港公開發售，以應付香港發售的有效申請及，倘香港公開發售認購不足，獨家全球協調人將可酌情按彼等認為合適之數額將該等未獲認購之香港公開發售基金單位重新分配至國際發售。

REIT管理人、董事及香港包銷商將採取合理步驟，在香港公開發售中識別和拒絕已在國際發售中獲發基金單位之投資者之申請，並識別和拒絕已在香港公開發售中獲發基金單位之投資者對國際發售表示之興趣。

國際發售

根據國際發售初步提呈予投資者之基金單位合共395,550,000個(包括售賣單位持有人將予出售的341,500,000個銷售基金單位及春泉產業信託將予發售的54,050,000個新基金單位)。該395,550,000個基金單位佔全球發售可供認購之基金單位約90%(未計任何超額配售權的行使)。根據國際發售，國際發售基金單位將由國際包銷商純粹提呈予或透過彼等委任之銷售代理商純粹提呈予機構、專業及其他投資者。國際發售基金單位將按S規例以離岸交易方式提呈發售及配售予香港及美國以外其他司法管轄權區中預期對國際發售基金單位有大量需求之專業及機構投資者及其他投資者。

此外，倘香港公開發售出現超額認購，則國際發售基金單位按上文「香港公開發售」分節重新分配至香港公開發售。

超額配售權及穩定價格

超額配售權

售賣單位持有人預期向國際包銷商授出超額配售權，其將可由獨家全球協調人(代表國際包銷商)於香港公開發售的上市日期起至遞交申請截止日期起計30天內一次或多次悉數或

全球發售的架構

部份行使。根據超額配售權，售賣單位持有人或須以發售價出售最多合共65,925,000個額外銷售基金單位，佔全球發售初步提呈基金單位數目不多於15%，以補足(其中包括)國際發售下超額分配的需要(如有)。倘超額配售權獲行使，本公司將於南華早報(以英文)、香港經濟日報(以中文)、香港聯交所網站www.hkexnews.hk及春泉產業信託網站www.springreit.com刊發公佈。

穩定價格行動

就全球發售而言，代表包銷商之穩定價格經辦人(代其行事之任何人士)可超額分配或進行交易，從而穩定或支持基金單位之市價，使其在遞交香港公開發售申請最後日期後三十日內高於如未採取該等行動之基金單位市價。然而，穩定價格經辦人(或代其行事之任何人士)並無責任採取此行動。該等交易開始後可隨時終止，且必須於該三十日期間屆滿後終止。穩定價格經辦人已經或將會獲委任為全球發售之穩定價格經辦人及將進行穩定價格活動(如有)，其準則與本節「超額配售權及穩定價格」所披露及證券及期貨條例之證券及期貨(穩定價格)規則所規定者相同及倘須進行與全球發售有關之穩定價格交易時，應由穩定價格經辦人全權酌情決定。

於進行全球發售基金單位之任何超額分配後，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可(除其他方式外)於遞交香港公開發售申請最後日期後第30日期間在二級市場購買基金單位、行使全部或部份超額配售權、作出借入基金單位安排或結合任何上述各項，以滿足該超額配售之需要。任何該等二級市場之購買將符合所有適用法例及監管要求，並按與在證券及期貨條例下所訂立之證券及期貨(穩定價格)規則一致之基準進行，猶如該等規則直接適用一樣。可超額分配之基金單位數目將不會超過超額配售權規定之基金單位數目，即65,925,000個銷售基金單位，佔全球發售初步提呈之基金單位約但不多於15%。

為方便國際發售項下超額配售的交收，穩定價格經辦人預期將與售賣單位持有人訂立一項基金單位借貸協議。根據基金單位借貸協議，售賣單位持有人預期將與穩定價格經辦人協定，倘穩定價格經辦人要求，其將在其基金單位借貸協議的條款規限下，分別以借出基金單位方式向穩定價格經辦人提供最多65,925,000個基金單位，以補足國際發售項下的超額分配的需要。

穩定價格經辦人就全球發售可能採取的穩定價格行動或會涉及(其中包括)：(a)超額配售基金單位以防止或盡量減少基金單位的市價下跌；(b)出售或同意出售基金單位以建立短倉，用以防止或盡量減少基金單位的市價下跌；(c)借入基金單位或行使超額配售權以對上

全球發售的架構

文(a)或(b)所建立的任何倉盤進行平倉；(d)購買或同意購買基金單位而其唯一目的為防止或盡量減少基金單位的市價下跌；(e)出售或同意出售由穩定價格經辦人於主要穩定價格行動中購買的基金單位，用以對購買基金單位而建立的好倉進行平倉；及(f)提出或嘗試進行上述任何一項。

務請有意申請基金單位的人士及投資者特別注意下列各點：

- 穩定價格經辦人可持有基金單位的好倉，作為穩定價格行動。對於穩定價格經辦人持有該倉盤的程度及時限並無明確規定；
- 穩定價格經辦人就所建立的好倉進行平倉時，可能會對基金單位的市價造成不利影響；
- 採取支持基金單位價格的穩定價格行動的時間，不會超過穩定價格期，該期間將於上市日期開始，預期將於二零一三年十二月二十八日(即預期為遞交香港公開發售申請表格最後日期後第三十日)結束時屆滿。該日後，由於不得就穩定基金單位價格再採取行動，基金單位的需求以及基金單位的價格或會因此下跌；
- 採取任何穩定價格行動不能保證可將任何證券(包括基金單位)之價格維持於發售價水平或之上；及
- 穩定價格行動過程中所作的穩定競價或交易，可按發售價或低於發售價的任何價格進行，即表示所作出的穩定競價或進行交易的價格可以低於基金單位申請人或投資者所支付的價格。

穩定價格經辦人之此等行動可穩定、維持或以其他方式影響基金單位之市價。因此，基金單位之價格可能高於在公開市場本可存在之價格。穩定價格經辦人或代其行事之任何人士作出之任何穩定價格行動未必能令基金單位之市價在穩定價格期內或之後維持於或高於發售價。穩定價格經辦人或代其行事之任何人士競投或於市場買入基金單位之價格可能相等於或低於發售價，因此相等於或低於投資者在全球發售項下認購基金單位而支付之價格。

REIT管理人將確保於穩定價格期屆滿後七日內，按與證券及期貨(穩定價格)規則一致之基準(猶如該等規則直接適用)發出公佈，或促使有關公佈得以發出。

買賣

假設香港公開發售於二零一三年十二月五日(星期四)上午八時正或之前成為無條件，預期基金單位將於二零一三年十二月五日(星期四)上午九時正開始在香港聯交所買賣。

基金單位將以每手1,000個基金單位進行買賣而基金單位之股份代號為01426。