

物業管理人

物業管理人北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司於二零零六年七月十三日於中國成立，獲許可於北京進行租賃、經紀服務及物業管理活動。物業管理人自二零零六年八月起管理該物業。

截至最後實際可行日期，物業管理人由AD Capital、廊坊開發區華坤信息諮詢服務有限公司及廊坊開發區鑫化嘉業投資諮詢有限公司分別擁有40%、40%及20%權益。因此，物業管理人為春泉產業信託的關連人士。據董事所知，廊坊開發區華坤信息諮詢服務有限公司、廊坊開發區鑫化嘉業投資諮詢有限公司及其各自之最終所有人為獨立第三方。

物業管理人目前並無管理該物業以外的物業，並擁有一隊營運員工，專責為該物業提供物業管理服務。

物業管理協議

根據由RCA01及物業管理人於二零一一年八月三十日訂立的物業管理協議，物業管理人同意就該物業提供以下服務，由二零一一年九月一日至二零一三年八月三十一日初步為期兩年，並將於初步期限屆滿後(根據相同條款)自動續訂兩年：

(i) *租賃管理服務*。物業管理人獲授權選擇租戶並以RCA01代理人的身份訂立租賃協議。物業管理人須於訂立任何修改標準租賃協議條款的租賃協議前尋求RCA01事先批准。物業管理人每月向RCA01提交報告或應要求總結每月租金收入、新訂立的租賃協議、已終止的租賃及其他重要項目。

(ii) *樓宇管理服務*。物業管理人獲授權挑選稱職的樓宇管理人以提供樓宇管理服務，並監督由樓宇管理人提供的工作。

(iii) *現金管理服務*。物業管理人獲授權向租戶收租，並將所得款項轉到RCA01指定賬戶、管理賬簿及記錄、安排該物業的經營成本及開支從經營賬戶撥支，並在REIT管理人的監督下將資金轉入指定離岸賬戶。物業管理人提供該物業的現金流量表並於每月月底向RCA01報告該物業的實際收益及開支。

物業管理人及樓宇管理人

倘發生任何下列事項，RCA01及物業管理人均有權向另一方發出書面通知即時終止物業管理協議：

- 自願或非自願解散或宣佈破產、破產、作出任何決定以進行破產或解散、發出通知召開大會以採納破產或解散的決議案(就重組或重整進行的自願清算除外)、行政人員或相關司法人員已獲授權根據相關法律程序將有關人士清盤。
- 終止其業務；或
- 該物業的經營及管理因任何理由遇到或可能遇到嚴重障礙。

倘(其中包括)發生任何下列事項，RCA01可向物業管理人發出書面通知即時終止物業管理協議：

- 物業管理人違反物業管理協議任何重大條文，且未能於收到RCA01書面要求糾正違約20個工作日內糾正違約；及
- 物業管理人的財產、信貸或業務遭受重大變動，令RCA01有理由相信物業管理協議將難以繼續。

此外，RCA01有權隨時向物業管理人發出最少60天事先書面通知即時終止物業管理協議。

根據物業管理協議，物業管理人將有權每月向RCA01收取相當於該物業總收益2%的管理服務費。

樓宇管理人

物業管理人已轉授職能予樓宇管理人北京華貿第一太平物業管理有限公司按非獨家基準處理該物業若干方面的管理，初步為期由二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日，其已根據物業管理協議自動重續至二零一三年十二月三十一日。REIT管理人擬促使RCA01及物業管理人於二零一三年十二月三十一日(物業管理協議到期日)後重續樓宇管理協議。倘樓宇管理協議因任何理由未能重續，REIT管理人將促使RCA01及物業管理人另覓樓宇管理人。

樓宇管理人為Savills (China) Co., Ltd.及第三方的合營公司。根據樓宇管理協議的條文，樓宇管理人就該物業擁有一般管理權。根據樓宇管理協議，樓宇管理人的職責包括(其中

物業管理人及樓宇管理人

包括)保養、維修及修葺公共區域、公共設施及公共建築、操作大廈服務系統及維持大廈治安。根據樓宇管理協議，該物業的租戶向樓宇管理人直接支付費用。

根據樓宇管理協議，樓宇管理人同意物業管理人及RCA01有權(其中包括)收取每月管理報告、批准樓宇管理預算、檢查及監督日常管理及服務品質、要求及時解釋以及委任專業代理進行核數工作。REIT管理人將透過(i)春泉產業信託於RCA01已發行股份的100%的所有權、(ii)RCA01根據物業管理協議及樓宇管理協議的權利、(iii)受託人按REIT管理人的建議，繼續委任Nobumasa Saeki先生(REIT管理人的負責人員(或REIT管理人的其他代名人))為RCA01的唯一董事、(iv)根據物業管理監督協議REIT管理人對RCA01的權利及(v)AD Capital及AD Capital Beijing根據物業管理監督協議向REIT管理人提供的服務(包括監察及監督樓宇管理人)監督樓宇管理人。