

關連人士交易詳情

於全球發售完成後，春泉產業信託將與下文所列人士進行持續交易，該等交易將構成春泉產業信託的關連人士交易（按房地產投資信託基金守則的定義）。該等交易以及春泉產業信託就房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易的相關條文所尋求的修訂或豁免的詳情載列如下。

緒言

於全球發售完成後，REIT管理人、春泉產業信託及春泉產業信託所持有或控制的其他公司或實體（統稱為「春泉產業信託集團」）和與春泉產業信託有關係或關連的人士之間將會及可能持續不時進行若干交易。

房地產投資信託基金守則載有若干規則（「關連人士規則」）規管春泉產業信託集團與房地產投資信託基金守則所界定的若干「關連人士」定義類別之間的交易。該等交易將構成房地產投資信託基金守則所界定的「關連人士交易」。

除「主要持有人」（即10%或以上已發行基金單位的持有人）外，春泉產業信託的「關連人士」中將包括：

- (1) REIT管理人以及房地產投資信託基金守則所界定REIT管理人的控權實體、控股公司、附屬公司及有連繫公司。因此，AD Capital（作為REIT管理人的控權實體）、AD Capital Beijing（作為AD Capital的全資附屬公司）及物業管理人（由AD Capital擁有40%權益）因彼等與REIT管理人及／或AD Capital的關係而為春泉產業信託的關連人士；
- (2) REIT管理人的董事、高級行政人員及高級人員以及彼等各自的聯繫人（定義見房地產投資信託基金守則）；及
- (3) 受託人及同一集團內的公司或與受託人有其他「聯繫」的公司（定義見房地產投資信託基金守則）、受託人的董事、高級行政人員及高級人員以及彼等各自的「聯繫人」。因此，由於受託人為德意志銀行（「德意志銀行」）的全資附屬公司，故春泉產業信託的「關連人士」名單將包括德意志銀行及其集團的其他成員公司。

REIT管理人已就以下事項向證監會申請對嚴格遵守房地產投資信託基金守則的若干豁免：(a)春泉產業信託集團與REIT管理人關連人士集團之間的交易；(b)春泉產業信託集團與受託人關連人士之間的交易；及(c)若干其他交易。該等豁免受下文所述條件規限。

內部監控

REIT管理人已建立內部監控制度，旨在確保春泉產業信託集團與其「關連人士」之間的關連人士交易受到監控，且所依據的條款符合房地產投資信託基金守則。誠如房地產投資

關連人士交易

信託基金守則所規定(其中包括)，所有關連人士交易必須按公平原則、正常商業條款及為單位持有人的最佳利益進行。

REIT管理人須向獨立非執行董事及審核委員會證明所有關連人士交易均符合以下規定，因此可能須(如可行)取得與REIT管理人概無關連的人士的報價，或從獨立專業估值師取得一份或以上的估值函。該等規定包括：

- (a) 所有關連人士交易均須按公平原則及正常商業條款在公開及透明情況下進行；
- (b) 所有關連人士交易均須(涉及物業交易的)由獨立物業估值師進行估值；
- (c) 所有關連人士交易均須與春泉產業信託的投資目標及策略一致；
- (d) 所有關連人士交易均須符合單位持有人的最佳利益；
- (e) 所有關連人士交易均須向單位持有人作出適當披露；
- (f) 所有關連人士交易均須獲REIT管理人的獨立非執行董事(或有關委員會)批准，及
- (g) 倘須獲單位持有人的事先批准，REIT管理人的獨立非執行董事(或有關委員會)須於寄發予單位持有人的通函內載有函件，其須確認交易的條款及條件是否公平合理並符合單位持有人的最佳利益，及單位持有人是否應投票贊成決議案。同時亦應委任一名獨立財務顧問就此向REIT管理人的獨立非執行董事(或有關委員會)提供意見。

REIT管理人亦須調查及監察春泉產業信託的所有交易，以釐定該等交易是否關連人士交易。再者，REIT管理人須存置一本名冊，以記錄春泉產業信託所進行的所有關連人士交易以及進行有關交易的基準，包括任何為支持有關基準而從獨立第三方及／或獨立估值師(如適用)取得的報價。REIT管理人亦須於其內部審核計劃中載列對春泉產業信託的所有關連人士交易所作出的檢討。

於日常業務過程中所進行涉及房地產租約的交易須參照租約期內的租值而作出評估。

關連人士交易

有關春泉產業信託集團與REIT管理人關連人士集團之間的若干關連人士交易的豁免

豁免所涵蓋的交易類別

證監會已就春泉產業信託集團與REIT管理人關連人士集團之間以下類別的關連人士交易授出對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下披露及單位持有人批准規定的豁免：

(a) 租賃交易

作為春泉產業信託集團的日常業務過程的一部分，物業管理人代表RCA01（作為該物業的業主）與REIT管理人關連人士集團可不時訂立或重續有關寫字樓1座14層以及寫字樓2座4層、10層及18層且總樓面面積約為761.87平方米的若干空間的租賃協議。於二零一零年、二零一一年及二零一二年年度，該等租賃協議下的過往交易金額分別約為人民幣128,267元、人民幣610,876元及人民幣2,059,174元。

(b) 物業管理安排

RCA01與物業管理人（北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司，由AD Capital擁有40%權益的公司）已於二零一一年八月三十日訂立物業管理協議，內容有關管理該物業。有關物業管理協議的進一步詳情請參閱本發售通函「物業管理人及樓宇管理人 — 物業管理人」一節。

此外，REIT管理人與受託人、RCA01、AD Capital（REIT管理人的控權實體）及AD Capital Beijing（AD Capital的全資附屬公司）於二零一三年十一月二十一日訂立物業管理監督協議，內容有關監督及管理該物業。根據物業管理監督協議，RCA01須於適用法律允許下，按照REIT管理人的指示行使其於物業管理協議下的權利。有關物業管理監督協議的進一步詳情請參閱本發售通函「與春泉產業信託有關的重大協議及其他文件 — 物業管理監督協議」一節。

在下文所載由證監會施加的條款及條件規限下，根據已獲授的豁免，上文所述類別範圍內的任何關連人士交易毋須作為關連人士交易披露，亦毋須經單位持有人批准。

豁免條件

(a) 期限以及延長或修改

上述關連人士交易的豁免期限將於二零一五年十二月三十一日屆滿。豁免可延長至二零一五年十二月三十一日以後，並／或不時修改豁免條款及條件，惟須：

- (i) 於單位持有人大會上以通過普通決議案的方式獲單位持有人（於有關交易中擁有重大利益（定義見房地產投資信託基金守則第8.11段）者除外）（「獨立單位持有人」）批准；

關連人士交易

- (ii) REIT管理人根據房地產投資信託基金守則第10章以公佈方式披露有關延長及／或修改建議(視情況而定)的詳情，並向單位持有人發出通函及通告；及
- (iii) 每次延長後的豁免期限均須不遲於獲得上文(i)項所述批准當日起計春泉產業信託第三個完整財政年度年結日屆滿；

為免生疑慮，發售通函(已尋求或獲授出的豁免乃據此作出)內載列的豁免所覆蓋的交易(包括但不限於交易範疇或性質)如有任何重大變動，均須按上文(i)項所述經獨立單位持有人批准，而有關建議更改需按上文(ii)項所述的方式披露。

(b) 年度上限

受上述豁免規限的關連人士交易的年度價值不得超過下表所載的各年度上限：

關連人士交易類別	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度
租賃交易.....	人民幣 2,079,000元	人民幣 2,136,000元	人民幣 3,169,000元
物業管理協議項下的交易.....	人民幣 8,895,000	人民幣 10,940,000	人民幣 12,581,000

上表所載年度上限不應被視為春泉產業信託未來表現的預期增長預測或指標。

租賃交易的年度上限由REIT管理人於考慮現有租賃協議中的協定租金，以及於期滿租賃重續時按該物業當時市場價值租金釐定的租金潛在增長預測後，真誠地釐定。二零一五年的年度上限遠高於二零一四年乃由於重續相關租約(該等租約的屆滿日期介乎二零一四年五月及二零一四年十二月)的預期租金上升。

根據物業管理協議，物業管理費用協定為物業收入總額的2%，根據物業管理協議的交易的年度上限已由REIT管理人經計及現有租賃租金數額、預計於任何特定年度屆滿的租約及於該等租約屆滿後的預計租金升幅後，真誠地釐定。

春泉產業信託或RCA01概無根據物業管理監督協議應付或應收的款項。

就於上市日期或之後首次訂立或重續的租賃交易而言，除按標準或已公佈費率進行者外，每項交易均須獲得獨立估值。

(c) 於半年度及年度報告中披露

按照房地產投資信託基金守則第8.14段的規定，有關關連人士交易的詳情須於春泉產業信託的半年度及年度報告中披露。

關連人士交易

(d) 核數師審閱程序

就每一個相關財務期間而言，REIT管理人須委聘並協定由春泉產業信託的核數師對所有關連人士交易進行若干審閱程序。核數師其後須根據彼等所進行的工作於春泉產業信託的核數師報告(「核數師報告」)向REIT管理人匯報實際結果(並向證監會提供有關報告的副本)，以確認全部該等關連人士交易是否：

- (i) 已獲董事會批准(包括全體獨立非執行董事的批准)；
- (ii) 符合春泉產業信託的定價政策；
- (iii) 按照協議條款及REIT管理人的內部程序進行規管有關交易；及
- (iv) 其總值並無超過各自的年度限制(如適用)。

(e) 由REIT管理人的獨立非執行董事審閱

獨立非執行董事須每年審閱相關關連人士交易，並於春泉產業信託的年度報告中確認於相關財政期間進行的該等交易是否：

- (i) 於春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行；
- (ii) 按照正常商業條款(如有可資比較交易)或(如無足夠可資比較交易以判斷其是否正常商業條款)對春泉產業信託而言不遜於獨立第三方提供或享有(視情況而定)的條款進行；及
- (iii) 按照相關協議條款及REIT管理人的內部程序進行規管有關交易(如有)及公平的條款進行，且符合單位持有人的整體利益。

(f) 核數師查閱賬冊及記錄

REIT管理人須允許並須促使相關關連人士交易的對手允許春泉產業信託的核數師就對交易作出報告而充份查閱其記錄。

(g) 通知證監會

倘REIT管理人知悉或有理由相信春泉產業信託的核數師及／或獨立非執行董事將無法確認上文所載事宜，則須迅速知會證監會並刊發公佈。

關連人士交易

(h) 其後經獨立單位持有人批准提高年度上限

如有必要(例如春泉產業信託進一步收購資產，因此擴大整體業務規模，或市場或經營環境改變)，REIT管理人日後可不時尋求提高上文所載的一項或以上的年度上限，惟須：

- (i) 於單位持有人大會上以通過普通決議案的方式獲獨立單位持有人批准；
- (ii) REIT管理人根據房地產投資信託基金守則第10章以公佈方式披露有關建議提高年度上限的詳情，並向單位持有人發出通函及通告；及
- (iii) 除應用經提高的年度上限外，上文(b)至(g)段所述規定將繼續適用於相關交易。

(i) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如相關關連人士交易的條款有任何重大變動，或房地產投資信託基金守則其後有任何更改，因而可能施加更嚴格的披露及／或單位持有人批准規定，則REIT管理人須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段下的所有規定。

董事會的意見

董事會(包括全體獨立非執行董事)確認：

- (a) 豁免符合單位持有人的整體利益；
- (b) 其認為上述年度上限及該等年度上限的基準就單位持有人的整體利益而言屬公平合理；
- (c) 其認為各項與REIT管理人關連人士集團之間於上市日期存續並據此尋求豁免的持續關連人士交易(「持續關連人士交易」)均：(i)於春泉產業信託(或其前任人(視情況而定))的日常及一般業務過程中進行；及(ii)按照按公平基準訂立並屬公平合理的正常商業條款進行，並符合單位持有人的整體利益；及
- (d) 各項於上市日期後進行的持續關連人士交易將：(i)於春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行；及(ii)按照屬公平合理的正常商業條款進行，並符合單位持有人的整體利益。

上市代理人的意見

上市代理人確認，其認為於最後實際可行日期存續的持續關連人士交易均於春泉產業信託的日常及一般業務過程中按照正常商業條款進行、屬公平合理及符合單位持有人的整體利益。

獨立物業估值師的意見

獨立物業估值師確認，標的租約的租金符合於各租賃協議日期的市場水平，而該等租約的其他商業條款(如租期、租金押金及終止條款)均屬正常商業條款。獨立物業估值師亦認為，物業管理協議乃按公平基準按照正常商業條款進行，並符合相關類形合約的正常業務常規。

有關春泉產業信託集團與受託人關連人士之間的若干關連人士交易的豁免

REIT管理人已就春泉產業信託集團與受託人關連人士之間的若干交易(包括德意志銀行租賃交易、德意志銀行銀行及金融服務交易及德意志銀行企業融資交易(統稱為「德意志銀行持續關連人士交易」))申請，而證監會已授出對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的豁免。

除外交易

下列交易不會被視為房地產投資信託基金守則第8章所界定春泉產業信託的關連人士交易：

- (i) 倘德意志銀行集團作為第三方人士以代名人、託管人、代理人或受託人身份與春泉產業信託集團進行代理交易；
- (ii) 倘一項集體投資計劃(包括另一間房地產投資信託基金)與春泉產業信託集團進行交易，而德意志銀行集團旗下的公司擔任該集體投資計劃的管理人或受託人，惟有關交易並非德意志銀行集團的自營交易；及
- (iii) 倘德意志銀行集團的成員公司(受託人及其專屬附屬公司除外，除非受託人及其任何專屬附屬公司為另一間集體投資計劃的受託人並以此身份行事)按公眾人士或其他單位持有人整體可獲得的條款收購、購買、認購、出售或處置基金單位，且(如適用)須受上市規則所載申請及分配規則所規限。為免生疑慮，德意志銀行集團於香港聯交所買賣任何基金單位並非關連人士交易。

豁免的一般條件及承諾

為協助就德意志銀行持續關連人士交易請求豁免的申請，REIT管理人已向證監會承諾持續遵守若干條件，包括下列一般條件：

- (i) 德意志銀行持續關連人士交易將按公平基準按照正常商業條款進行，且符合單位持有人的整體利益；
- (ii) REIT管理人必須實施內部監控及合規程序以確保德意志銀行持續關連人士交易受到監控及按照符合房地產投資信託基金守則的條款進行；

關連人士交易

- (iii) REIT管理人信納受託人的內部監控及合規程序(如實施職能分隔制度)以確保受託人的運作獨立於德意志銀行集團的其他銀行、金融服務及其他業務職能及運作；及
- (iv) REIT管理人已於信託契約中載列要求受託人在REIT管理人認為必要時，代表春泉產業信託採取行動或展開法律程序的條文，以保障單位持有人的權益，包括就受託人為及代表春泉產業信託與受託人關連人士訂立的任何交易或協議向受託人關連人士提出法律程序，並要求倘向受託人關連人士提出法律行動，則受託人須應REIT管理人的要求及指示行事。

作為普遍規則，REIT管理人必須向審核委員會及獨立非執行董事證明德意志銀行持續關連人士交易均符合上述一般條件，因此可能須(如可行)取得與受託人概無關連的人士的報價。舉例而言，應就非日常「企業融資交易」實施程序以確保(a)具競爭力的「最佳定價」(經考慮所尋找的服務性質及市況)；及(b)受託人不應參與選擇交易對手。所有關連人士交易均須經獨立非執行董事批准，以確保該等交易均以單位持有人的整體最佳利益為依歸而進行。基於上文所述監控，REIT管理人擬就春泉產業信託集團與德意志銀行集團之間的交易採納及遵守若干適當的企業管治政策。

受託人及德意志銀行(代表其本身及其附屬公司)已各自分別及就該等豁免向證監會承諾，彼等於與春泉產業信託交易時將彼此獨立行事。受託人已向證監會承諾，其將不會代表春泉產業信託參與作出與受託人關連人士進行交易的決定，惟受託人履行其於房地產投資信託基金守則及信託契約下的監督職責除外。

授出豁免的前提，為豁免僅因及只要受託人仍為春泉產業信託的受託人而涉及受託人關連人士的關連人士交易。倘關連人士交易於其他情況下發生，則該等交易將受房地產投資信託基金守則第8章規管。

儘管有上文規定，惟證監會保留一切權利於任何事後情況變動對任何豁免造成影響時，檢討或修訂任何豁免的任何條款及條件。倘未來對房地產投資信託基金守則的修訂施加較於證監會就交易所屬類別授出豁免當日適用者更為嚴格的規定(包括但不限於該等交易須經獨立單位持有人批准的規定)，則REIT管理人須即時採取步驟確保於合理時限內符合有關規定。

有關德意志銀行租賃交易的豁免

租賃交易包括於春泉產業信託日常租賃業務過程中進行的交易，乃按公平基準按照正常商業條款與受託人關連人士進行。

關連人士交易

於最後實際可行日期，春泉產業信託集團與受託人關連人士已訂立若干租賃協議，據此，德意志銀行(中國)有限公司(「德意志銀行中國」，德意志銀行的全資附屬公司)租賃該物業寫字樓1座(亦稱為德意志銀行大廈)26至28樓若干面積及標誌空間，而中德證券(德意志銀行擁有其33.33%權益)則租賃該物業寫字樓1座22至23樓若干面積及標誌空間。於二零一零年、二零一一年及二零一二年年度，上述租賃協議下的過往交易金額分別約為人民幣28,193,111元、人民幣29,251,995元及人民幣29,253,212元。

該等租賃交易乃按照正常商業條款根據市場定價進行，預期於春泉產業信託上市時將會持續進行。

就春泉產業信託集團所訂立而租戶為德意志銀行集團成員公司或受託人的董事、高級行政人員或高級人員的租賃交易(「德意志銀行租賃交易」)而言，證監會已授出對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9及8.11段所載公佈及尋求單位持有人事先批准規定的豁免。此外，房地產投資信託基金守則第8章下適用於該等交易的披露及申報規定將如下文(i)至(iv)項的條件修改。

有關德意志銀行租賃交易的豁免條件

特定條件

就德意志銀行租賃交易授出豁免的個別條件如下：

- (i) 租約須由REIT管理人及／或REIT管理人的獲轉授職能者代表春泉產業信託集團磋商授出及釐定；
- (ii) 除按標準或已公佈費率進行外，每項租賃交易均須獲得獨立估值；
- (iii) 德意志銀行集團於某一財政年度向春泉產業信託集團支付的年度租金總額連同德意志銀行集團任何成員公司年租(按每項租約計算)超過1百萬港元的租約的重大條款，均須根據房地產投資信託基金守則第8.15段於春泉產業信託的年報披露；
- (iv) 獨立非執行董事於年報內確認已審閱該等交易的條款，並信納：
 - (a) 該等交易乃於春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行；
 - (b) 該等交易乃按照正常商業條款(如有可資比較交易)或(如無足夠可資比較交易

關連人士交易

以判斷其是否正常商業條款)對春泉產業信託而言不遜於獨立第三方提供或享有(視情況而定)的條款進行；

- (c) 該等交易乃按照相關協議及REIT管理人規管有關交易(如有)的內部程序及公平合理的條款進行，且符合單位持有人的整體利益；及
- (v) 春泉產業信託的核數師報告須涵蓋所有相關的租賃交易。

有關德意志銀行銀行及金融服務交易的豁免

REIT管理人可不時委聘德意志銀行集團向春泉產業信託集團提供「一般銀行及金融服務」(「德意志銀行銀行及金融服務交易」)，而REIT管理人已申請且證監會已授出豁免，以便德意志銀行銀行及金融服務交易毋須受房地產投資信託基金守則第8章下的任何公佈或單位持有人批准規定所規限。此外，房地產投資信託基金守則第8章下適用於該等交易的披露及申報規定將如下文修改。就此而言，德意志銀行銀行及金融服務交易指：

- (i) 與德意志銀行集團中屬「持牌法團」或「註冊機構」(定義見證券及期貨條例)或相應海外資格的成員公司(統稱「德意志銀行集團中介公司」)按公平商業條款進行存款及其他「銀行業務」(定義見香港法例第155章銀行業條例)；
- (ii) 德意志銀行集團中介公司於春泉產業信託集團日常及一般業務過程中，按公平商業條款向春泉產業信託集團提供或為春泉產業信託集團安排貸款；及
- (iii) 春泉產業信託集團日常及一般業務過程中所需並構成受規管活動(定義見證券及期貨條例)的相關金融服務及其他銀行或金融服務(包括保險、職業退休計劃退休福利計劃、強制性公積金計劃、信用咭、資產管理、發行普通債務證券的代理服務以及其他有關服務)。

為免生疑慮，德意志銀行銀行及金融服務交易不包括下文所載「有關德意志銀行企業融資交易的豁免」分節所界定的德意志銀行企業融資交易。

儘管有上文規定，春泉產業信託的相關年報須披露德意志銀行集團於各財政年度向春泉產業信託集團提供的德意志銀行銀行及金融服務交易披露概要。該等資料須包括交易性質、交易或服務類別以及同一交易中關連人士的身份。獨立非執行董事須於年報中確認彼等已審閱任何該等交易的條款，並信納該等交易乃：

- (a) 於春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行；

關連人士交易

- (b) 按照正常商業條款(如有可資比較交易)或(如無足夠可資比較交易以判斷其是否正常商業條款)對春泉產業信託而言不遜於獨立第三方提供或享有(視情況而定)的條款進行；及
- (c) 按照規管有關交易的相關協議及公平合理的條款進行，且符合單位持有人的整體利益。

此外，春泉產業信託的核數師須獲委聘進行若干協定審閱程序，並向REIT管理人匯報(且向證監會提供有關報告的副本)確認全部該等交易：(a)已遵守REIT管理人有關該等交易的內部程序及符合發售文件所披露的條款；(b)已獲董事會(包括所有獨立非執行董事)批准；(c)符合春泉產業信託的定價政策；(d)按照規管交易的協議條款進行；及(e)交易總值並無超過相關上限金額(如適用)。

有關德意志銀行企業融資交易的豁免

證監會已就春泉產業信託集團與德意志銀行集團之間的若干「企業融資交易」(「**德意志銀行企業融資交易**」)授出對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9及8.11段所載尋求單位持有人事先批准以及刊發公佈及通函(按照房地產投資信託基金守則第10章)規定的豁免。此外，房地產投資信託基金守則第8章下適用於該等交易的披露及申報規定將如下文修改。

德意志銀行企業融資交易的範圍

就是項豁免而言，德意志銀行企業融資交易指：

- (i) 德意志銀行集團以包銷或安排角色或作為春泉產業信託的上市代理人及／或財務顧問及／或賬簿管理人及／或全球協調人及／或牽頭包銷商的包銷、證券化、發行債務工具或其他證券或其他相關安排，惟該等交易須按公平基準按照正常商業條款進行，且其主要目的為向德意志銀行集團以外的人士發售或分銷證券；
- (ii) 借出及借入資金或其他相關安排，包括與春泉產業信託集團用於為收購房地產融資而根據融資協議貸款有關的利率掉期安排；及
- (iii) 「企業顧問交易」，即向春泉產業信託集團提供企業融資意見，不包括上文(i)及(ii)所載的交易，惟德意志銀行集團於某一財政年度為春泉產業信託集團進行的所有「企業顧問交易」所得費用總額上限須為春泉產業信託最新已刊發資產淨值的1.0%。

關連人士交易

為免生疑慮，「企業融資意見」指有關以下各項的意見：

- (a) 遵守或有關房地產投資信託基金守則、上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則或收購及合併及股份購回守則；
- (b) (i)向公眾人士要約出售任何證券、(ii)向公眾人士要約收購任何證券或(iii)接納(i)或(ii)所述任何要約，惟僅指向證券或類別證券持有人整體提供的意見；或
- (c) 有關證券的企業重組(包括發行、註銷或修改任何證券所附帶的任何權利)。

豁免條件

上述就德意志銀行企業融資交易授出豁免的具體條件如下：

- (i) 於春泉產業信託的發售文件及任何通函載列是項豁免的首次披露，並就是項豁免第(i)及(ii)類的企業融資交易全面披露相關協議的重大條款；
- (ii) 於年報披露就於有關財政年度為春泉產業信託集團進行企業融資交易已付德意志銀行集團的費用總額；
- (iii) 於年報披露任何費用超逾1百萬港元的德意志銀行企業融資交易的：(a)交易的發生及性質、(b)交易訂約方及(c)交易日期；
- (iv) 於年報披露REIT管理人及受託人各自的聲明，確認(i)、(ii)及(iii)所述的企業融資交易已符合上文「豁免的一般條件及承諾」分節段落所述的一般豁免條件，且受託人並無代表春泉產業信託參與作出進行任何企業融資交易的決定(受託人履行其於房地產投資信託基金守則及信託契約下的監督職責除外)，包括挑選交易的財務顧問；
- (v) 獨立非執行董事於年報內確認已審閱該等交易的條款，並信納：
 - (a) 該等交易乃於春泉產業信託的日常及一般業務過程中進行；
 - (b) 該等交易乃按照正常商業條款(如有可資比較交易)或(如無足夠可資比較交易以判斷其是否正常商業條款)對春泉產業信託而言不遜於獨立第三方提供或享有(視情況而定)的條款進行；及

關連人士交易

(c) 該等交易乃按照規管有關交易的相關協議及公平合理的條款進行，且符合單位持有人的整體利益；及

(vi) 核數師報告已涵蓋所有相關企業融資交易。

儘管有上文豁免，倘德意志銀行集團於有關財政年度為春泉產業信託集團進行的所有「企業顧問交易」所得費用總額超逾春泉產業信託最近期已刊發經審核賬目所披露春泉產業信託最新資產淨值的1.0%，則房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易的規定將適用。再者，為免生疑慮，倘除德意志銀行集團以上文「德意志銀行企業融資交易」所述身份參與外，由於交易性質而須根據房地產投資信託基金守則作出公佈（並無根據證監會所授出的豁免獲豁免遵守房地產投資信託基金守則下的公佈規定），則有關公佈須根據房地產投資信託基金守則相關條文披露德意志銀行集團的角色及相關委聘條款。

董事會有關德意志銀行持續關連人士交易的意見

REIT管理人董事會（包括全體獨立非執行董事）確認：

- (a) 有關德意志銀行持續關連人士交易的豁免符合單位持有人的整體利益；
- (b) 其信納受託人有關其獨立於德意志銀行銀行及金融服務交易運作的內部監控程序；
- (c) 其認為有關德意志銀行集團於有關財政年度從其與春泉產業信託集團之間進行的所有「企業顧問交易」所得費用總額的年度上限金額及該等年度上限的基準就春泉產業信託單位持有人的整體利益而言屬公平合理；及
- (d) 各項與受託人關連人士進行的關連人士交易將於春泉產業信託的日常及一般業務過程中按公平基準按照正常商業條款進行，並符合單位持有人的整體利益。

上市代理人的意見

上市代理人確認於最後實際可行日期仍存在的德意志銀行持續關連人士交易在春泉產業信託的日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，並屬公平合理以及符合單位持有人的整體利益。

獨立物業估值師的意見

獨立物業估值師確認，標的租約的租金符合於各租賃協議日期的市場水平，而該等租約的其他商業條款（如租期、租金押金及終止條款）均屬正常商業條款。

有關僱員的除外豁免

REIT管理人已申請而證監會已授出對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.1(f)段的豁免，以便屬證券及期貨條例附表1「有聯繫人」釋義(c)及(k)段僱員範圍內的人士（即指相關關連人士的任何僱員及在相關關連人士是法團的情況下，指其任何有連繫法團各僱員等），即（除REIT管理人的僱員外）屬REIT管理人集團的僱員（「有關僱員」）以及純粹因為屬有關僱員（除此之外別無其他理由）而屬春泉產業信託關連人士的人士，將不被視為春泉產業信託的關連人士。因此，有關僱員與春泉產業信託之間於日常業務過程中按正常商業條款進行的交易獲豁免遵守房地產投資信託基金守則第8章下有關關連人士交易的所有規定。然而，同時身為房地產投資信託基金守則所界定其他類別關連人士的有關僱員不受有關豁免涵蓋。

上述豁免的申請理據如下：

- (i) 由於有關僱員人數眾多，且不斷改變，故要求REIT管理人確定每位及全體有關僱員以及全面確定、監察及披露春泉產業信託與每位有關僱員之間的每項交易將屬過於繁重、困難及不切實可行；及
- (ii) 由於大部分有關僱員將不會參與管理春泉產業信託，不大可能有能力按照有損單位持有人整體利益或春泉產業信託的條款進行交易而對春泉產業信託構成不當影響。此外，將會實施適當措施確保REIT管理人有關春泉產業信託的管理職能與REIT管理人集團其他職能分開。因此，REIT管理人認為，嚴格應用房地產投資信託基金守則將對春泉產業信託構成過於繁重的重擔，且不會為單位持有人帶來重大利益。

有關日本政府的除外豁免

於最後實際可行日期，日本政府擁有日本政策投資銀行全部股權。日本政策投資銀行(i)持有REIT管理人的控股公司AD Capital的49%股權以及(ii)擁有RCA Fund的有限合夥人Asuka DBJ Investment LPS的49.40%權益，而RCA Fund將於全球發售完成後成為重大單位持有人。REIT管理人已申請而證監會已授出豁免，豁免嚴格遵守(i)房地產投資信託基金守則第8.1(g)段，以便日本政府（就此而言，除日本政策投資銀行及日本政策銀行所擁有及控制的實體外，亦包括日本政府任何省以及由日本政府擁有或控制的實體）就房地產投資信託基金守則第8章的條文而言不會被視為REIT管理人的控權實體、控股公司或有連繫公司；及(ii)第8.1(f)段，以便日本政府（就此而言，除日本政策投資銀行及由日本政策投資銀行擁有及控制的實體外，亦包括日本政府任何省以及由日本政府擁有或控制的實體）就房地產投資信託基金守則第8章的條文對有關租賃交易而言不會被視為RCA Fund的有聯繫人。此免除並不豁免租賃交易外其他類別的交易。

關連人士交易

授出該等豁免的條件為本發售通函(豁免乃據此尋求並授出)內載列的情況不得出現任何重大變動。

REIT管理人已採納以下措施，以監察於委任任何新任董事時是否已遵守豁免條件：

- (i) 提名委員會的職權範圍規定，提名委員會於評估委任新任董事時，應考慮證監會所施加的任何豁免條件；
- (ii) REIT管理人須向候選人取得聲明，表示彼並非由日本政府及日本政策投資銀行委任，亦獨立於日本政府及日本政策投資銀行；及
- (iii) 倘豁免條件未獲遵守，則其須及時通知證監會，並刊發公佈表示是項豁免已失效。

上述豁免的申請理據如下：

- (i) 截至最後實際可行日期為止，日本政府(及日本政府任何省以及由日本政府擁有及控制的實體)從未於REIT管理人或AD Capital的董事會中擁有代表，且日本政府(及日本政府任何省以及由日本政府擁有及控制的實體)從未參與REIT管理人及AD Capital的管理層，亦無透過對春泉產業信託的重大事宜的否決權左右REIT管理人的管理層的影響力，並獨立於REIT管理人的董事。再者，AD Capital向證監會承諾，在(i)REIT管理人仍為春泉產業信託的管理人，及(ii)春泉產業信託仍於香港聯交所上市的情況下，AD Capital不得委任任何並不獨立於日本政府的人士為REIT管理人的董事。因此，預期日本政府往後亦不會參與春泉產業信託的管理工作；
- (ii) RCA Fund為由其普通合夥人控制的有限合夥。換言之，RCA Fund的所有有限合夥人僅為被動投資者，對RCA Fund的營運並無任何權利或控制權；
- (iii) 由日本政府擁有或控制或與日本政府有連繫的公司數目龐大，有關該等公司的資料未必公開。因此，REIT管理人不可能編製有關所有政府機構、國有企業及彼等有聯繫人的完整名單，並全面確認、監察及披露春泉產業信託與由日本政府擁有或控制或與日本政府有連繫者的各實體之間的每項交易。嚴格執行房地產投資信託基金守則將帶來過份沉重的負擔，亦不會對單位持有人提供重大的益處；

關連人士交易

- (iv) 日本政府(及日本政府任何省或由日本政府擁有或控制或與日本政府有連繫的任何公司)(作為一方)與春泉產業信託集團(作為另一方)之間的任何交易(如有)將按照屬公平合理的正常商業條款進行且符合單位持有人的整體利益；及
- (v) REIT管理人的管理架構將包含足夠的內部監控及合規程序，包括審核委員會、提名委員會、獨立非執行董事及全職主要高級管理人員，以確保REIT管理人管理及經營春泉產業信託的資產時獨立於日本政府。

向關連人士發行新基金單位的豁免

REIT管理人已申請而證監會已授出對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第6.2段、第8章、第10.7(b)(iv)段及／或第12.2段的豁免，期限由上市日期起至信託契約存續的最後日期止，以便REIT管理人可根據下文第(1)至(6)段所載情況向關連人士發行新基金單位，而毋須遵守房地產投資信託基金守則第8章、第10.7(b)(iv)段及／或第12.2段下的任何申報、公佈、披露或單位持有人批准規定，或房地產投資信託基金守則第6.2段下的任何估值規定，條件為向春泉產業信託的關連人士發行基金單位須嚴格根據信託契約的條文進行，且在下文第(5)段所載的情況下，條件亦包括(i)REIT管理人須根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4(k)段刊發公佈，當中載列根據信託契約相關條款關連人士配售及補足認購基金單位的詳情，及(ii)發行該等基金單位充份符合房地產投資信託基金守則第12.2段下允許的一般授權，且根據該段毋須另行尋求獨立單位持有人批准。

前段所述情況為：

- (1) 供股或按比例向全體單位持有人提呈的任何要約的一部分；
- (2) 資本化發行(須為按比例向單位持有人(就此而言不包括地址位於香港境外的單位持有人)提呈的發行)；
- (3) 就單位持有人將分派再投資發行基金單位；
- (4) 關連人士作為單位持有人收取按比例基金單位配額；
- (5) 與關連人士簽立協議，透過向(除外有聯繫人除外)一名或多名第三方(並非關連人士的有聯繫人)配售基金單位減少所持基金單位後14日內向有關關連人士發行新基金單位，惟(i)該等新基金單位必須按不少於配售價(惟該發行價可就配售開支調整)的價格發行；及(ii)向關連人士發行的新基金單位數目不得超過其配售的基金單

關連人士交易

位數目，其中「除外有聯繫人」指純粹藉證券及期貨條例附表1「有聯繫人」釋義(b)、(c)及／或(k)段(就(k)段而言，證券及期貨條例附表1「有連繫法團」釋義(a)段所涵蓋的有連繫法團除外)的施行而屬相關關連人士的聯繫人任何人士或實體；或

- (6) 向關連人士(倘該關連人士擔任春泉產業信託所發行的新基金單位的包銷商或分包銷商)發行的新基金單位，但須遵行下列條件：
- (i) 向春泉產業信託的關連人士(倘該關連人士擔任春泉產業信託所發行的新基金單位的包銷商或分包銷商(「**關連包銷商**」))發行新基金單位須符合上市規則的所有適用條文，而據此向關連包銷商發行該等新基金單位乃符合資格獲豁免遵守經作出必要修定後之上市規則(經不時修訂)項下適用於關連交易的所有申報、公佈及獨立股東批准的規定，猶如該等條文適用於獲證監會根據房地產投資信託基金守則認可的房地產投資信託；
 - (ii) REIT管理人須根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4段發出公告，詳載向關連包銷商發行新基金單位的資料；及
 - (iii) 須嚴格按照信託契約方可向春泉產業信託的關連人士發行該等基金單位，且按房地產投資信託基金守則第12.2及12.3段的規定，無須另行尋求單位持有人批准。

單位持有人的授權

REIT管理人日後可隨時就REIT管理人可能向證監會申請對關連人士規則的其他豁免或相關確認向單位持有人尋求一般年度授權。為就此向證監會提出申請，一般授權必須受證監會的任何適用規定或房地產投資信託基金守則的適用條文所規限。該等授權可包括重續或延長現有豁免(包括上文「有關春泉產業信託集團與受託人關連人士之間的若干關連人士交易的豁免」分節所載者)。

在尋求任何有關一般授權時，獨立非執行董事將取得有關釐定一般授權項下擬進行的交易的交易價或其他相關交易條款的方法或程序是否足以確保有關交易將按公平基準按照正常商業條款進行，不會損害春泉產業信託及單位持有人的利益，且有關交易條款及條件將為公平合理的意見。

審核委員會在關連人士交易方面的職責

審核委員會將定期審閱(而REIT管理人的執行董事或管理團隊將定期向審核委員會提供報告以便審閱)全部關連人士交易，以確保遵守REIT管理人的內部監控制度及房地產投資信

關連人士交易

託基金守則的相關條文。審閱將涵蓋審查交易的性質及其支持文件或其他審核委員會認為屬必要的其他資料。

倘審核委員會的成員於一項交易中擁有利益，彼須放棄參與有關該項交易的審閱及批准程序。

公佈及申報

上述所有類別的關連人士交易均會經春泉產業信託的核數師審閱，並將須於春泉產業信託的年報及賬目內披露。

有關成立春泉產業信託及全球發售的關連人士交易

REIT管理人與REIT管理人及／或春泉產業信託集團的若干關連人士已就成立春泉產業信託及全球發售進行數項交易。該等關連人士交易如下：

(1) 信託契約

春泉產業信託由RIET管理人及受託人訂立之信託契約組成。進一步詳情請參閱本發售通函「架構、管理及協議 — 信託契約及相關事項」一節。

(2) 重組協議

REIT管理人、受託人、RCA Fund及AD Capital已訂立重組協議，據此RCA Fund已同意轉讓全部已發行的RCA01股份予受託人(以春泉產業信託的受託人身份)以換取發行1,000,000,000個基金單位予RCA Fund或其代名人。進一步詳情請參閱本發售通函「架構、管理及協議 — 與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件 — 重組協議」一節。

(3) 稅務契約

RCA Fund、受託人與AD Capital將於完成時或之前訂立稅務契約。進一步詳情請參閱本發售通函「架構、管理及協議 — 與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件 — 稅務契約」一節。

(4) 物業管理協議

RCA01與物業管理人(北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司，由AD Capital擁有40%權益的公司)已於二零一一年八月三十日訂立物業管理協議，內容有關管理該物業。有關物業管理協議的進一步詳情請參閱本發售通函「物業管理人及樓宇管理人 — 物業管理人」及「關連人

關連人士交易

士交易 — 有關春泉產業信託集團與REIT管理人關連人士集團之間的若干關連人士交易的豁免 — 豁免所涵蓋的交易類別 — (b)物業管理安排」兩節。

(5) 物業管理監督協議

REIT管理人已於二零一三年十一月二十一日與受託人、RCA01、AD Capital (REIT管理人的控權實體)及AD Capital Beijing (AD Capital的全資附屬公司)訂立物業管理監督協議，內容有關監督及管理該物業。根據物業管理監督協議，RCA01將於適用法律允許下，按照REIT管理人的指示行使其於物業管理協議下的權利。有關物業管理協議的進一步詳情請參閱本發售通函「與春泉產業信託有關的重大協議及其他文件 — 物業管理監督協議」及「關連人士交易 — 有關春泉產業信託集團與REIT管理人關連人士集團之間的若干關連人士交易的豁免 — 豁免所涵蓋的交易類別 — (b)物業管理安排」兩節。

(6) 承諾函

根據一份由受託人(以春泉產業信託的受託人身份行事)、RCA01及物業管理人於二零一三年十一月十五日訂立的函件協議，受託人將透過參考由物業管理人提供的定期報告及由受託人不時向物業管理人索取的該等資料定期審閱、監察及分析境內銀行賬戶的活動以行使其監督境內銀行賬戶的權利。

除本節所披露者外，董事並不知悉任何其他於上市後或會繼續的關連交易。