

本公告不得派發予任何在美國的人士或地址。

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，亦非該等邀請或邀約的招攬。

證券並無亦不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「證券法」)或美國任何州或其他司法管轄區之證券法例登記。證券不得在美國境內提呈發售或出售(根據證券法及適用的州或當地之證券法例豁免登記規定或毋須遵守有關登記規定之交易除外)。

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust 春泉產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)
(股份代號：01426)

由春泉資產管理有限公司管理

透過(A)最多555,000,000美元之新有抵押銀行貸款融資及
(B)於二零二二年到期之585,000,000港元1.75厘可轉換債券
為現有銀行貸款融資再融資

有關債券之
配售代理



有關新銀行貸款融資及債券之
財務顧問



背景

於二零一五年二月十八日，春泉產業信託宣佈就現有銀行貸款融資簽訂協議，即內容有關480,000,000美元之五年期浮息有抵押定期貸款融資及20,000,000美元之無承諾循環融資之融資協議。於二零一九年六月三十日，現有銀行貸款融資項下的未償還本金總額為468,000,000美元，並須於二零二零年四月二十九日悉數償還。

為現有銀行貸款融資再融資

就為現有銀行貸款融資再融資而言：(a)於二零一九年十一月七日，借款人(春泉產業信託之全資附屬公司)與銀行貸方(其中包括)就現有銀行貸款融資訂立修訂契約，據此，銀行貸方同意按其中所載條款及在所載條件規限下向借款人授出新銀行貸款融資；及(b)於二零一九年十一月二十三日，發行人(春泉產業信託之全資附屬公司)、認購人、房地產投資信託基金管理人及擔保人訂立認購協議，據此，發行人同意按其中所載條款及在所載條件規限下發行而認購人同意按發行價認購及支付債券。

新銀行貸款融資

新銀行貸款融資以美元計值，金額最多為555,000,000美元，包括承諾定期貸款融資475,000,000美元及無承諾定期貸款融資80,000,000美元。新銀行貸款融資將按三個月美元倫敦銀行同業拆息另加年息差1.55厘計息，並將於新銀行貸款融資提取日期起計五年減一日當日到期。新銀行貸款融資將以(其中包括)位於中國北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心寫字樓1座及寫字樓2座之按揭作抵押。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，各銀行貸方均(i)為獨立第三方；及(ii)並非春泉產業信託之關連人士。

債券發行

債券可於條款及條件所載情況下按初步轉換價每個基金單位3.642港元(可予調整)轉換為新基金單位。儘管有上述規定，轉換價不得低於轉換價底價每個基金單位3.252港元(可予調整)。

於本公告日期，春泉產業信託有1,285,813,315個已發行基金單位。假設：(a)已發行基金單位數目並無變動；及(b)將按初步轉換價每個基金單位3.642港元(並無作出任何調整)轉換債券，則於悉數轉換債券後將發行160,626,029個新基金單位(佔：(i)於本公告日期已發行基金單位總數約12.5%；及(ii)經發行該等新基金單位擴大後已發行基金單位總數約11.1%)，僅供說明。假設：(a)已發行基金單位數目並無變動；及(b)將按轉換價底價3.252港元(並無作出任何調整)轉換債券，則於悉數轉換債券後將發行179,889,298個新基金單位(佔：(i)於本公告日期已發行基金單位總數約14.0%；及(ii)經發行該等新基金單位擴大後已發行基金單位總數約12.3%)。新基金單位將於發行時繳足並將在各方面與已發行基金單位享有同地位。

於本公告日期，認購人為「專業投資者」(定義見香港法例第571章證券及期貨條例及香港法例第571D章證券及期貨(專業投資者)規則)。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，認購人及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方，且並非春泉產業信託之關連人士。然而，由於說明性新基金單位超過經發行該等基金單位擴大後已發行基金單位之10%，倘認購人於春泉產業信託之基金單位持有量超過已發行基金單位數目之10%，認購人(基於相應說明性假設)日後或會成為春泉產業信託之重大持有人，並因此成為其關連人士。倘認購人已成為春泉產業信託之重大持有人：(a)其董事、高級行政及管理人員；(b)該等人士之聯繫人及認購人(定義見房地產投資信託基金守則)；及(c)認購人之控權實體、控股公司、附屬公司及聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)亦將成為春泉產業信託之關連人士。倘認購人成為春泉產業信託之關連人士，則房地產投資信託基金管理人須於獲悉相關情況後盡快就有關事項刊發公告。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，倘認購人（及其相關人士）成為春泉產業信託之關連人士，概無春泉產業信託之存續交易將構成關連人士交易。

債券、擔保及新基金單位並無亦不會根據證券法登記，且不得在美國境內提呈發售或出售（根據證券法豁免登記規定或毋須遵守有關登記規定之交易除外）。債券將依據證券法項下的S規例在美國境外的私人配售中提呈發售及出售。

新基金單位將由春泉產業信託根據房地產投資信託基金守則第12.2段及春泉產業信託信託契約第7.1.6條授予春泉產業信託之權限並在其限制範圍內發行，據此，倘發行之新基金單位總數（經若干調整後）並未令上一個財政年度結束時發行在外之基金單位數目增加超過20.0%（或證監會可能不時規定之發行在外之基金單位之有關其他百分比），則基金單位可於任何財政年度發行，而毋須按比例向所有現有單位持有人發行，且毋須經單位持有人批准。

債券將不會於香港聯交所或任何其他證券交易所上市。房地產投資信託基金管理人已向香港聯交所提出批准新基金單位在香港聯交所上市及買賣之申請。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4(k)段刊發。

認購協議須待當中所述先決條件達成及／或獲豁免後，方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。進一步資料請參閱下文「債券發行」一節。

注意：由於認購協議未必會完成、債券未必會發行及新基金單位未必會發行或上市，故單位持有人及有意投資者於買賣春泉產業信託基金單位時務請審慎行事。

背景

茲提述春泉產業信託日期為二零一五年二月十八日之公告，內容有關就480,000,000美元之五年期浮息有抵押定期貸款融資及20,000,000美元之無承諾循環融資(統稱「現有銀行貸款融資」)簽訂融資協議。於二零一七年五月十二日，春泉產業信託提早償還部分現有銀行貸款融資30,000,000美元，使有抵押定期貸款融資之未償還本金額減少至450,000,000美元。於二零一七年六月二十三日，春泉產業信託訂立修訂契約以修訂現有銀行貸款融資，當中包括一項修訂將有抵押定期貸款融資及無承諾循環融資之息差由2.75厘降低110個基點至1.65厘，自二零一七年六月二十七日起生效。

因此，就現有銀行貸款融資而言，有抵押定期貸款融資及無承諾循環融資之金額分別為450,000,000美元及20,000,000美元。現有銀行貸款融資按三個月美元倫敦銀行同業拆息另加年息差1.65厘計息。

於二零一九年六月三十日，現有銀行貸款融資項下的未償還本金總額為468,000,000美元，並須於二零二零年四月二十九日悉數償還。

為現有銀行貸款融資再融資

就為現有銀行貸款融資再融資而言：

- (a) 於二零一九年十一月七日，借款人(春泉產業信託之全資附屬公司)與若干貸款人(「銀行貸方」)(其中包括)就現有銀行貸款融資訂立修訂契約，據此，銀行貸方同意按其中所載條款及在所載條件規限下向借款人授出新銀行貸款融資(「新銀行貸款」)；及
- (b) 於二零一九年十一月二十三日，發行人(春泉產業信託之全資附屬公司)、認購人、房地產投資信託基金管理人及擔保人訂立認購協議，據此，發行人同意按其中所載條款及在所載條件規限下發行而認購人同意按發行價認購及支付債券(「債券發行」)，

(新銀行貸款及債券發行統稱「再融資交易」)。

新銀行貸款融資

於二零一九年十一月七日，借款人與銀行貸方就現有銀行貸款融資訂立修訂契約，據此，銀行貸方同意向借款人授出新銀行貸款融資。新銀行貸款融資以美元計值，金額最多為555,000,000美元，包括承諾定期貸款融資475,000,000美元及無承諾定期貸款融資80,000,000美元。新銀行貸款融資將按三個月美元倫敦銀行同業拆息另加年息差1.55厘計息，並將於新銀行貸款融資提取日期起計五年減一日當日到期。新銀行貸款融資將以(其中包括)位於中國北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心寫字樓1座及寫字樓2座之按揭作抵押。擔保人將就新銀行貸款融資提供以銀行貸方為受益人之無條件且不可撤銷擔保。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，各銀行貸方均(i)為獨立第三方；及(ii)並非春泉產業信託之關連人士。

債券發行

認購協議及配售協議

於二零一九年十一月二十三日，發行人、認購人、房地產投資信託基金管理人及擔保人訂立認購協議，據此，發行人已同意發行債券，惟須達成下文「先決條件」一節所載認購協議之條件，而認購人已同意於交割日期按發行價認購及支付債券。

於同日，發行人、房地產投資信託基金管理人、擔保人及配售代理訂立配售協議委任DBS Bank Ltd.作為配售代理及結算代理以促進債券的認購流程。根據配售協議，發行人(倘其不克，則為擔保人)須按債券本金總額0.7%之費率向配售代理支付佣金。有關佣金費率乃與配售代理公平磋商後達致，而房地產投資信託基金管理人認為，該佣金費率符合有關服務之現行市場費率。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，配售代理：(i)為獨立第三方；(ii)並非春泉產業信託之關連人士；及(iii)並無持有任何基金單位。

認購人

認購人為一家於香港上市之中國大型物業開發商遠洋集團牽頭的投資財團所設立之特殊目的機構。遠洋集團為中國領先的物業開發商之一，開發及投資房地產項目，包括主要位於北京及中國其他主要城市的住宅、辦公及零售項目。

於本公告日期，認購人為「專業投資者」(定義見香港法例第571章證券及期貨條例及香港法例第571D章證券及期貨(專業投資者)規則)。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，認購人及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方，且並非春泉產業信託之關連人士。然而，由於說明性新基金單位超過經發行該等基金單位擴大後已發行基金單位之10%，倘認購人於春泉產業信託之基金單位持有量超過已發行基金單位數目之10%，認購人(基於相應說明性假設)日後或會成為春泉產業信託之重大持有人，並因此成為其關連人士。倘認購人已成為春泉產業信託之重大持有人：(a)其董事、高級行政及管理人員；(b)該等人士之聯繫人及

認購人(定義見房地產投資信託基金守則)；及(c)認購人之控權實體、控股公司、附屬公司及聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)亦將成為春泉產業信託之關連人士。於本公告日期，該等人士將包括遠洋集團。倘認購人成為春泉產業信託之關連人士，則房地產投資信託基金管理人須於獲悉相關情況後盡快就有關事項刊發公告。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，倘認購人(及其相關人士)成為春泉產業信託之關連人士，概無春泉產業信託之存續交易將構成關連人士交易。

基於向房地產投資信託基金管理人提供之資料及確認函及經作出一切合理查詢後，房地產投資信託基金管理人預期，認購人連同其一致行動人士將不會因轉換債券(如有)而持有當時已發行基金單位總數30.0%或以上，以致收購守則適用。

擔保

擔保人將無條件且不可撤銷擔保發行人於債券信託契約及債券項下之所有應付到期金額。擔保將構成擔保人之直接、無條件及非後償責任。

先決條件

根據認購協議及配售協議，認購人認購及支付債券之責任及配售代理結算債券之責任須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

1. **其他合約**：認購協議各訂約方(於交割日期或之前)簽立及交付其他合約；
2. **合規**：於交割日期：
 - (a) 發行人及房地產投資信託基金管理人於相關協議作出之聲明及保證屬真實、準確及正確，猶如該聲明及保證於該日作出；
 - (b) 發行人及房地產投資信託基金管理人已履行其根據相關協議應於該日或之前履行之各項責任；及

- (c) 已向認購人或配售代理(視乎情況而定)交付由發行人及房地產投資信託基金管理人之正式授權人員發出日期為該日按所隨附相關協議之形式之證書，以資證明；
3. **無重大不利變動**：於相關協議日期直至交割日期止及於交割日期，並無發生認購人或配售代理(視乎情況而定)認為就發行及發售債券而言屬重大不利，且涉及發行人、擔保人、房地產投資信託基金管理人、春泉產業信託或本集團之狀況(財務或其他)、前景、業務、物業、經營業績或一般事務之任何變動(或合理可能涉及預期變動之任何發展或事件)；
 4. **其他同意**：於交割日期或之前，已向認購人或配售代理(視乎情況而定)交付：(i)所有按認購人或配售代理(視乎情況而定)合理信納之形式及內容有關發行及發售債券以及履行發行人、擔保人及房地產投資信託基金管理人根據合約及債券應負之責任所需之決議案、同意、授權及批准(包括需要由所有貸款人發出之任何同意及批准)副本；及(ii)各發行人、擔保人及房地產投資信託基金管理人之組織章程文件副本；
 5. **上市**：香港聯交所已同意轉換價底價新基金單位上市(或於認購人或配售代理(視乎情況而定)合理信納有關上市將獲批准)；及
 6. **法律意見**：於交割日期或之前，已向認購人或配售代理(視乎情況而定)交付按認購人或配售代理(視乎情況而定)合理信納之形式及內容發出日期為交割日期之若干份法律意見。

認購人或配售代理(視乎情況而定)可酌情及按其認為合適之條款豁免遵守相關協議項下之全部或任何部分先決條件(上述第1及5項條件除外)。

於本公告日期，上述若干先決條件尚未達成及／或(視乎情況而定)獲豁免。發行人及房地產投資信託基金管理人有意於交割日期或之前達成或促使達成有關先決條件。

交割

於交割日期下午四時正(香港時間)(或認購人與發行人可能協定之其他時間)，發行人將發行債券並促使代名人之名稱載入債券持有人名冊以存於共同存管處及向共同存管處交付代表債券本金總額並經正式簽立及鑒別之總額證書。交付總額證書及完成債券持有人登記構成發行及交付債券。

認購人將按交割日期之價值向發行人支付或促使他人向發行人支付債券之認購款項。

終止

儘管有認購協議及配售協議載述之任何事項，於下列任何情況，認購人或配售代理(視乎情況而定)可於向發行人支付債券之認購款項前隨時向發行人、擔保人及房地產投資信託基金管理人發出書面通知終止相關協議：

1. 若認購人或配售代理(視乎情況而定)獲悉任何違反相關協議載述之任何擔保及聲明或任何令其在任何方面不實或不確之事件，或發行人、擔保人或房地產投資信託基金管理人未能履行其於相關協議項下之承諾或協議；
2. 若任何先決條件於交割日期或之前未有達成或獲認購人或配售代理(視乎情況而定)豁免；
3. 若認購人或配售代理(視乎情況而定)認為，自相關協議日期起，國家或國際貨幣、金融、政治或經濟情況(包括貿易全面中斷，或春泉產業信託之任何證券於任何證券交易所或任何場外交易市場之買賣中斷)或貨幣匯率或外匯管制情況出現對債券在二級市場之買賣造成重大影響之任何變動或涉及可能變動之任何發展；

4. 若認購人或配售代理(視乎情況而定)認為，將會發生下列事件：(i)紐約證券交易所、倫敦證券交易所、新加坡證券交易所、上海證券交易所及／或香港聯交所及／或任何其他買賣春泉產業信託證券之證券交易所整體暫停證券買賣或嚴重限制證券買賣；(ii)春泉產業信託證券於香港聯交所及／或任何其他買賣春泉產業信託證券之證券交易所暫停買賣或交易受重大限制；(iii)有關政府機構宣佈美國、新加坡、香港、中國及／或英國之商業銀行活動全面中斷，或美國、新加坡、香港、中國及／或英國之商業銀行或證券結算或清算服務出現重大中斷；或(iv)出現影響春泉產業信託、債券、擔保及新基金單位或其轉讓之稅項變動或涉及該可能變動之事態發展；或
5. 若認購人認為，將會發生任何事件或一系列事件(包括任何地方、國家或國際爆發災難、敵對行動、叛亂、武裝衝突、恐怖主義、天災或傳染病或事件升級)而可能嚴重影響於二級市場買賣債券。

於有關終止後，任何一方概不就相關協議對任何其他方承擔任何責任，惟任何先前違反者除外，且發行人、擔保人及房地產投資信託基金管理人仍須承擔所作出有關根據或就相關協議提供的陳述、保證、承諾及／或協定的彌償。

禁售

發行人及房地產投資信託基金管理人各自共同及個別向各認購人及配售代理擔保及承諾，於認購協議或配售協議(視乎情況而定)日期至交割日期後180日止期間內，在未獲認購人或配售代理(視乎情況而定)事先書面同意情況下，其將不會，且將會促使春泉產業信託或其任何附屬公司或代其行事之任何人士將不會發行、發售、出售、訂約出售、抵押或以其他方式處置(或公開宣佈任何此類發行、發售、出售或處置)任何基金單位，或可轉換為或兌換為或行使後獲得基金單位之證券，或認股權證或其他購買基金單位之權利，或任何可直接或間接參照基金單位價格釐定價值之證券或金融產品(包括股權掉期、遠期銷售及有權收取任何

基金單位之期權(不論該合約是否以交付基金單位或相關其他證券、現金或其他方式結付))，惟根據債券轉換條款發行之基金單位或根據春泉產業信託信託契約所發行以支付房地產投資信託基金管理人費用之基金單位除外。

債券之主要條款

債券之主要條款概述如下：

發行人	Spring Treasury Limited (春泉產業信託之全資附屬公司)
擔保人	德意志信託(香港)有限公司(以其作為春泉產業信託之受託人之身份及具有僅限於春泉產業信託之資產之追索權)
房地產投資信託基金管理人	春泉資產管理有限公司(以其作為春泉產業信託之管理人之身份)
發行	於二零二二年到期之585,000,000港元按1.75厘計息之有擔保可轉換債券，可按其持有人之選擇轉換為基金單位
發行價	債券本金額之100.0%
債券之形式及面值	債券將以記名形式按面值5,000,000港元及其超出部分以1,000,000港元之整數倍數發行。發行後，債券將以總額證書代表。 債券將不會於香港聯交所或任何其他證券交易所上市。
利息	債券自二零一九年十一月二十七日(包括該日)起計每年按債券本金額之1.75厘計息。利息須於每年五月及十一月每半年支付，於二零二零年五月二十七日就二零一九年十一月二十七日(包括該日)至二零二零年五月二十七日(不包括該日)期間開始支付首筆利息。

發行日期	二零一九年十一月二十七日
到期日	二零二二年十一月二十七日
不抵押保證	<p>只要任何債券仍未償還，發行人或擔保人將不會（且房地產投資信託基金管理人將確保本集團其他成員公司（不包括房地產投資信託基金受託人）將不會）對現時或未來全部或任何部分承擔、資產或收益（包括任何未催繳資本）以抵押品或任何其他證券權益（條款及條件項下所允許之證券權益除外）形式設立或存在之未償還之任何按揭、押記、質押、留置權、轉讓，以抵押任何相關債務，或就相關債務之任何擔保或彌償作出抵押，而同時或在此之前：(a)確保發行人應付債券項下之所有金額或（視乎情況而定）擔保人根據擔保擁有與相關債務同地位及按比例之抵押或擔保或彌償（視乎情況而定）；或(b)根據債券設立或存在同等證券權益以抵押任何有關相關債務、擔保或彌償或有關其他證券權益（經債券持有人以特別決議案批准）。</p>
債券之地位	<p>債券構成發行人之直接、無條件、非後償及（受條款及條件內之不抵押保證所規限）無抵押責任，其彼此之間在任何時候均享有同地位且無任何優先次序。發行人於債券項下之付款責任應（除下文所規定及適用法律可能規定之有關例外情況外，須受條款及條件內之不抵押保證所規限）在任何時候至少與發行人之所有其他現有及未來未抵押及非後償債務及貨幣責任享有同地位。</p>

擔保人已無條件及不可撤銷地擔保發行人根據債券信託契約及債券規定應付之所有到期付款。擔保構成擔保人之直接、無條件及非後償責任。擔保人於擔保項下之付款責任應(除下文所規定及適用法律可能規定之有關例外情況外，須受條款及條件內之不抵押保證所規限)在任何時候至少與擔保人之所有其他現有及未來未抵押及非後償責任享有同等地位，惟前提為擔保人於擔保項下之責任將與擔保人以其作為春泉產業信託受託人之身份(並非以其個人身份)所產生之所有其他無抵押責任及貨幣責任享有同等地位，及對擔保人之追索權須始終限於由存託物業組成之資產且僅以擔保人於春泉產業信託信託契約項下之信託之規限下對存託物業有追索權為限，受對該等資產之任何先前地位申索所規限。於任何情況下及儘管有任何相反規定，任何申索概不得延伸至擔保人之個人資產或擔保人就除春泉產業信託外之任何信託作為受託人持有之任何資產。

投票權

除非及直至債券持有人於轉換債券時獲得新基金單位，否則債券持有人將不擁有有關基金單位之權利，包括任何投票權或收取有關基金單位任何分派之權利。

稅項

發行人或擔保人或其代表根據或就債券信託契約、擔保或債券作出之全部本金及利息付款將無任何限制或條件，且並無就英屬處女群島或香港或其任何有權收稅之機構或其代表就或因施行、徵收、收取、預扣或評定之任何性質之任何現時或未來稅項、稅費、評稅或政府收費作出扣減或預扣，除非相關稅項、稅費、評稅或政府收費之扣減或預扣乃按法律所規定。在有關情況下，發行人或（視乎情況而定）擔保人將支付有關額外款項（「**額外稅額**」），這將導致債券持有人收取之有關金額等同其於在沒有有關扣減或預扣要求之情況下原本所將收取之金額，惟條款及條件所訂明之情況除外。

轉換權及期間

在條款及條件所述內容之規限下，債券持有人有權在以下情況將全部或部分債券轉換為基金單位：(a)其持有人選擇於二零二零年一月七日及之後直至二零二二年十一月十七日下午三時正為止之任何時間（於存入證明有關債券之證書以作轉換之地點）轉換（條款及條件所規定者除外，惟隨後不可轉換）；(b)倘發行人於到期日前要求贖回有關債券，則直至不遲於該贖回所定日期前7個營業日當日下午三時正（於上述地點）；或(c)倘有關債券之持有人已根據條款及條件發出要求贖回之通知，則直至發出有關通知前之營業日下午三時正（於上述地點）。

儘管有上述規定，倘債券轉換日期處於暫停辦理登記春泉產業信託單位持有人名冊期間（一般情況或為確定基金單位附帶之任何分派或其他權利配額），則有關轉換日期須推遲至有關期間屆滿後首個聯交所營業日。

轉換限制

債券所附帶之轉換權不得於以下情況下行使：(a) 於轉換日期不得由屬春泉產業信託關連人士之任何債券持有人行使；或(b)倘緊隨轉換債券後，春泉產業信託將無法符合上市規則項下之公眾持股量規定；或(c)倘緊隨轉換債券後，債券持有人連同其一致行動人士將持有或控制春泉產業信託於股東大會上投票權之數額可能觸發根據收購守則須提出強制性全面收購要約（(a)項及(c)項各為一項「轉換限制」及(b)項為「公眾持股量轉換限制」）。

初步轉換價

每個基金單位3.642港元

轉換價、轉換價底價及調整

轉換價將為初步轉換價，可因應（其中包括）基金單位合併、拆細、重新指定或重新分類、溢利或儲備之資本化、分派、供股發行基金單位或基金單位期權（按低於目前市價95.0%之價格）、供股發行其他證券、發行基金單位（按低於目前市價95.0%之價格）、發行其他證券（按低於目前市價95.0%之價格）、轉換權之修改（按低於目前市價95.0%之價格）、向單位持有人提呈其他發售（按發行在外之基金單位至少60.0%之價格）及其他房地產投資信託基金管理人釐定須作出調整之未指明事件作出慣常調整。該等調整乃根據條款及條件所載之特定公式或程序釐定。

儘管有上述規定，轉換價不得低於轉換價底價。為免生疑問，倘對轉換價作出之任何調整將導致轉換價低於轉換價底價，則轉換價即為轉換價底價。「轉換價底價」初步將為3.252港元(可作出上述相同調整)，惟對以股代息分派以及條款及條件所訂分派作出之調整則除外，從而有效限制就該等除外調整事件對轉換價作出之調整。

儘管有任何上述調整事件，倘根據春泉產業信託信託契約向房地產投資信託基金管理人發行基金單位以支付房地產投資信託基金管理人費用，則不得對轉換價或轉換價底價作出調整。

新基金單位之地位

轉換債券時所發行之新基金單位將繳足且於所有方面與於相關登記日期已發行之基金單位享有同等地位。

到期時贖回

除非按條款及條件之規定事先贖回、轉換或購買及註銷，否則發行人將於到期日按其本金連同其應計利息贖回各債券。

發行人選擇按增加基金單位價格贖回

於二零二一年十一月二十七日或以後任何時間但不少於到期日前之七個營業日，發行人可經根據條款及條件向債券持有人、債券受託人及債券代理人發出不少於30天而不超過60天通知(「贖回通知」)，按其本金加直至所定贖回日期(不包括該日)之應計利息贖回全部而非部分債券，惟除非30個連續交易日(其最後一日不超過發出贖回通知日期前10個交易日)中任何20個交易日之基金單位收市價至少為當時現行轉換價之130.0%，否則不可進行相關贖回。

發行人選擇按最低未償還 金額贖回

倘於任何時間債券未償還本金總額少於原本已發行本金總額之10.0%（包括根據條款及條件發行之任何其他債券），經發出贖回通知後，發行人可於有關贖回通知所訂日期按其本金加直至所定贖回日期（不包括該日）之應計利息贖回全部而非部分債券。

因稅項原因而贖回

倘發行人或房地產投資信託基金管理人於緊接發出有關贖回通知前令債券受託人信納：(a)發行人或擔保人因英屬處女群島或香港或（於任何此等情況下）其任何有權徵稅之政治分支機構或主管當局之法律或法規之任何變動或修訂，或有關法律或法規之一般適用情況或官方詮釋出現任何變動，而該等變動或修訂於二零一九年十一月二十三日或之後生效，以致須支付或將有責任支付額外稅額；及(b)發行人或擔保人（視乎情況而定）採取可用之合理措施但無法避免該責任，經發出贖回通知後，發行人可於有關贖回通知所訂日期按其本金加直至所定贖回日期（不包括該日）之應計利息贖回全部而非部分債券，惟倘有關付款涉及當時到期之債券，則不得早於發行人或擔保人（視乎情況而定）有責任支付有關額外稅額之最早日期前90天發出有關贖回通知。

倘發行人發出該贖回通知，各債券持有人有權選擇不贖回其債券。於債券持有人選擇不於該情況下贖回其債券後，相關贖回日期後到期之任何付款應被扣減或預扣英屬處女群島或香港之政府或其任何有權徵稅之主管當局規定扣減或預扣之任何稅項。

除牌或停牌之認沽權

倘基金單位不再於香港聯交所或(如適用)替代證券交易所上市或獲准交易或基金單位於香港聯交所或(如適用)替代證券交易所暫停買賣達30個或以上連續交易日，各債券持有人有權按其選擇於已向債券持有人發出關於除牌或停牌通知後第20個營業日，或倘無發出有關通知，則為除牌或停牌後第20個營業日，要求發行人按該債券持有人之債券本金連同直至有關日期(不包括該日)之應計利息，贖回該債券持有人之全部或僅部分債券(惟該債券持有人已贖回之債券本金及未贖回之剩餘債券本金須為法定面值)。

按債券持有人之選擇提早贖回

於二零二一年十一月二十七日，各債券持有人將有權透過發出不少於30天而不超過60天之通知要求發行人按該債券持有人之債券本金連同直至所定贖回日期(不包括該日)之應計利息，贖回該債券持有人之全部或僅部分債券(惟該債券持有人已贖回之債券本金及未贖回之剩餘債券本金須為法定面值)。

未能轉換時贖回

倘：(a)債券持有人於轉換期內任何時間因適用於春泉產業信託的任何財政或其他法律或法規或因公眾持股量轉換限制而無法行使轉換權；(b)房地產投資信託基金管理人於轉換債券後須交付基金單位時未能交付有關基金單位；或(c)於轉換期內任何時間因轉換限制而不得行使轉換權及相關債券持有人已向房地產投資信託基金管理人發出有關書面通知，相關債券持有人將有權選擇要求發行人按該債券持有人之債券本金連同直至所定贖回日期(不包括該日)之應計利息，贖回該債券持有人持有之全部而非僅部分債券。

可轉讓性

認購人已承諾：

- (a) 於交割日期起至交割日期後180天止期間內，在未獲發行人、擔保人及房地產投資信託基金管理人事先書面同意情況下，其將不會發售、出售、訂約出售、轉讓、出讓、抵押或以其他方式處置債券，惟就自任何金融機構(屬春泉產業信託關連人士之金融機構除外)獲得任何借貸，其獲准透過事先向發行人、擔保人及房地產投資信託基金管理人發出7天通知，出讓或抵押債券予有關金融機構或以該等金融機構為受益人就債券另行設立擔保權益；

- (b) 於相關轉換日期起至有關轉換日期後90天止期間內，在未獲發行人、擔保人及房地產投資信託基金管理人事先書面同意情況下，其將不會發售、出售、訂約出售、轉讓、出讓、抵押或以其他方式處置轉換債券時其獲發行之任何新基金單位，惟就自任何金融機構(屬春泉產業信託關連人士之金融機構除外)獲得任何借貸，其獲准透過事先向發行人、擔保人及房地產投資信託基金管理人發出7天通知，出讓或抵押債券予有關金融機構或以該等金融機構為受益人就債券另行設立擔保權益；
- (c) 轉換債券時其獲發行之債券及／或新基金單位不得轉讓予春泉產業信託之任何關連人士，且認購人轉讓任何債券及／或新基金單位應遵守所有適用法律及法規，包括房地產投資信託基金守則、收購守則及上市規則(如適用)；及
- (d) 其將確保，於轉讓轉換債券時其獲發行之任何債券或新基金單位前，有關債券或基金單位之承讓人會訂立信守契約以遵守上述承諾。

違約事件

「違約事件」指：(a)不付款；(b)違反其他責任；(c)交叉違約；(d)強制執法程序；(e)強制執行之擔保；(f)無力償債；(g)清盤；(h)國有化；(i)未取得、達致或完成授權及同意；(j)停止營業；(k)擁有權變動；(l)擔保不具十足效力及效用；(m)違法性；或(n)同類事件。

倘發生任何違約事件並持續不斷，債券受託人可酌情決定及倘持有不少於當時發行在外債券本金總額25.0%之持有人以書面形式作出要求或倘按債券持有人特別決議案所指示之情況下向發行人及房地產投資信託基金管理人發出通知，表明債券之本金連同應計利息因此將即時到期並須立即償還。

轉換價及新基金單位

債券可於條款及條件所載情況下按相等於初步轉換價每個基金單位3.642港元(可予調整)之轉換價轉換為新基金單位。儘管有上述規定，轉換價不得低於轉換價底價每個基金單位3.252港元(可予調整)。

於本公告日期，春泉產業信託有1,285,813,315個已發行基金單位。假設：(a)已發行基金單位數目並無變動；及(b)將按初步轉換價每個基金單位3.642港元(並無作出任何調整)轉換債券，則於悉數轉換債券後將發行160,626,029個新基金單位(即「說明性新基金單位」，佔：(i)於本公告日期已發行基金單位總數約12.5%；及(ii)經發行說明性新基金單位擴大後已發行基金單位總數約11.1%)，僅供說明。假設：(a)已發行基金單位數目並無變動；及(b)將按轉換價底價3.252港元(並無作出任何調整)轉換債券，則於悉數轉換債券後將發行179,889,298個新基金單位(即「轉換價底價新基金單位」)(佔：(i)於本公告日期已發行基金單位總數約14.0%；及(ii)經發行轉換價底價新基金單位擴大後已發行基金單位總數約12.3%)。新基金單位將於發行時繳足並將在各方面與於相關登記日期已發行基金單位享有同等地位。

初步轉換價每個基金單位3.642港元乃按房地產投資信託基金管理人與認購人協定之公式(即每個基金單位於截至二零一九年十一月二十二日(即緊接認購協議日期前之交易日)(包括該日)前最後10個連續交易日之平均收市價之112%)釐定，較：

- (i) 每個基金單位於最後交易日在香港聯交所所報之收市價3.190港元溢價約14.2%；
- (ii) 每個基金單位於截至最後交易日(包括該日)前最後5個連續交易日之平均收市價3.238港元溢價約12.5%；
- (iii) 每個基金單位於截至最後交易日(包括該日)前最後10個連續交易日之平均收市價3.252港元溢價約12.0%；及
- (iv) 單位持有人於二零一九年六月三十日應佔之未經審核每個基金單位綜合資產淨值5.74港元(根據二零一九年中期報告及於二零一九年六月三十日之1,278,916,863個已發行基金單位釐定)折讓約36.6%。二零一九年中期報告已於香港聯交所網站(<https://www.hkex.com.hk/>)及春泉產業信託網站(<http://www.springreit.com/>)刊登。此外，由春泉產業信託主要估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就春泉產業信託於二零一九年九月三十日之物業投資組合發佈之最近期估值報告(「估值報告」)隨附於本公告附錄。根據二零一九年中期報告及估值報告，春泉產業信託組合之評估價值於二零一九年六月三十日至二零一九年九月三十日並無重大變動。

轉換價底價每個基金單位3.252港元較：

- (i) 每個基金單位於最後交易日在香港聯交所所報之收市價3.190港元溢價約1.9%；
- (ii) 每個基金單位於截至最後交易日(包括該日)前最後5個連續交易日之平均收市價3.238港元溢價約0.4%；
- (iii) 相等於每個基金單位於截至最後交易日(包括該日)前最後10個連續交易日之平均收市價3.252港元；及

(iv) 單位持有人於二零一九年六月三十日應佔之未經審核每個基金單位綜合資產淨值5.74港元(根據二零一九年中期報告及於二零一九年六月三十日之1,278,916,863個已發行基金單位釐定)折讓約43.3%。

初步轉換價及轉換價底價乃經參考香港聯交所所報基金單位之現行市價後與認購人(春泉產業信託之獨立第三方)公平磋商達致,有關價格反映基金單位之相關交易活動。按每個基金單位於最後交易日在香港聯交所所報之收市價3.19港元及基於二零一九年中期報告,基金單位乃按年化分派收益率6.3%交易,較每個基金單位資產淨值折讓44.4%。

經計及香港其他房地產投資信託,房地產投資信託基金管理人認為,與同業相比,春泉產業信託之基金單位乃於合理估值指標範圍內交易。

誠如以上分析所示,初步轉換價較香港聯交所所報基金單位之近期市價溢價約12%,而轉換價底價(規定轉換價之下限以限制對現有單位持有人之攤薄影響)通常與香港聯交所所報基金單位之近期市價持平。

基於上文所述及下文「進行再融資交易之理由及裨益」一節,房地產投資信託基金管理人認為,初步轉換價每個基金單位3.642港元屬公平合理,並符合春泉產業信託及單位持有人之整體最佳利益。

發行新基金單位對基金單位持有量之影響

下表載列：(a)於本公告日期；及(b)於悉數行使債券所附帶轉換權後於春泉產業信託之主要基金單位持有量之概要（假設春泉產業信託之現有基金單位持有量並無其他變動以及初步轉換價及轉換價底價並無調整）：

單位持有人	於本公告日期		於按初步轉換價每個基金 單位3.642港元悉數轉換債券後		於按轉換價底價每個基金 單位3.252港元悉數轉換債券後	
	基金單位數目	已發行基金 單位總數 概約百分比	基金單位數目	已發行基金 單位總數 概約百分比	基金單位數目	已發行基金 單位總數 概約百分比
關連人士						
RCA Fund	353,304,000	27.5%	353,304,000	24.4%	353,304,000	24.1%
PAG單位持有人	230,830,089	18.0%	230,830,089	16.0%	230,830,089	15.7%
房地產投資信託基金管理人集團	56,297,315	4.4%	56,297,315	3.9%	56,297,315	3.8%
房地產投資信託基金管理人董事及 高級行政人員	3,114,000	0.2%	3,114,000	0.2%	3,114,000	0.2%
獨立第三方						
認購人 ⁽¹⁾	0	0.0%	160,626,029	11.1%	179,889,298	12.3%
其他公眾單位持有人	642,267,911	50.0%	642,267,911	44.4%	642,267,911	43.8%
總計	<u>1,285,813,315</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,446,439,344</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,465,702,613</u>	<u>100.0%</u>

附註：

- 於本公告日期，認購人為春泉產業信託之獨立第三方，惟倘其於春泉產業信託之基金單位持有量超過已發行基金單位數目之10%，則日後或會成為春泉產業信託之重大持有人，並因此成為其關連人士

假設於本公告日期至轉換日期現有已發行基金單位數目並無其他變動，所有現有單位持有人持有之基金單位數目將由本公告日期100.0%減少至(a)按初步轉換價每個基金單位3.642港元(並無作出任何調整)悉數轉換債券時約88.9%；及(b)按轉換價底價每個基金單位3.252港元(並無作出任何調整)悉數轉換債券時約87.7%。於認購人轉換債券時，所有單位持有人之基金單位持有量百分比將受到相同攤薄影響。

再融資交易之財務影響

下表載列再融資交易及按初步轉換價(並無作出任何調整)悉數行使債券所附帶轉換權(並假設春泉產業信託現有基金單位持有量並無其他變動)對主要財務項目(基於春泉產業信託截至二零一九年六月三十日止六個月或於二零一九年六月三十日(視乎情況而定)之財務業績)及本公告所述主要項目之潛在影響，僅供說明。

單位持有人務請注意，下列資料僅供說明用途而呈列並以附註概述之假設為基礎。因此，其不構成溢利預測，亦不代表春泉產業信託因日後再融資交易之實際財務狀況。房地產投資信託基金管理人認為此等假設於本公告日期屬適當及合理。然而，鑒於有關假設，投資者及單位持有人應考慮下文概述之資料，並自行評估春泉產業信託之未來表現。

		完成再融資 交易前	完成再融資 交易 ⁽¹⁾ 後及轉換 任何債券前	完成再融資 交易 ⁽¹⁾ 後及假設 悉數轉換債券
現有銀行貸款融資／ 新銀行貸款融資及債券之 利息開支 ⁽²⁾	(人民幣百萬元)	68	62	57
百分比變動	(%)	–	(8.8%)	(16.2%)
可供分派收入總額 ^{(2)、(3)}	(人民幣百萬元)	113	120	124
百分比變動	(%)	–	6.2%	9.7%
總債務 ⁽⁴⁾	(人民幣百萬元)	3,646	3,642	3,128
百分比變動	(%)	–	(0.1%)	(14.2%)
總資產 ⁽⁴⁾	(人民幣百萬元)	10,379	10,375	10,375
百分比變動	(%)	–	(0.0%)	(0.0%)
單位持有人應佔 資產淨值 ⁽⁴⁾	(人民幣百萬元)	6,462	6,462	6,976
百分比變動	(%)	–	–	8.0%
資本負債比率 ⁽⁴⁾	(%)	35.1%	35.1%	30.1%
變動	(基點)	–	–	(500)
按每個基金單位基準 ⁽⁵⁾				
每個基金單位分派 ^{(2)、(5)}	(港仙)	10.0	10.6	9.7
百分比變動	(%)	–	6.0%	(3.0%)
每個基金單位資產淨值 ⁽⁴⁾	(港元)	5.74	5.74	5.52
百分比變動	(%)	–	–	(3.8%)

附註：

1. 假設再融資交易包括：(i)從新銀行貸款融資提取的404,000,000美元；及(ii)發行585,000,000港元(相當於約75,000,000美元)之債券，再融資交易項下之總額約479,000,000美元用於悉數償還現有銀行貸款融資468,000,000美元，而餘下約11,000,000美元用於償還費用及有關開支(包括新銀行貸款融資之承銷費及安排費、債券之配售代理費及有關再融資交易之其他專業費用)。
2. 截至二零一九年六月三十日止六個月，假設再融資交易(及悉數轉換債券(倘適用))於二零一九年一月一日完成。
3. 可供分派收入總額指除稅後綜合溢利，不計與春泉產業信託單位持有人之交易予以調整以抵銷若干調整(定義見春泉產業信託信託契約)之影響，假設：(a)再融資交易之所有儲存的利息分派予單位持有人；及(b)所有直接應佔交易成本資本化及不影響可供分派收入總額。
4. 基於截至二零一九年六月三十日之財務狀況及假設債券全部列為債務(為審慎起見)。根據國際財務報告準則，借貸初步按公允價值扣除產生之交易成本確認，而其後按攤銷成本列賬。
5. 基於二零一九年六月三十日所呈報之基金單位總數1,278,916,863個及按初步轉換價(並無作出任何調整)悉數轉換債券。

* 本節使用之所有匯率均基於截至二零一九年六月三十日止六個月所使用之過往匯率。

為作說明，於完成再融資交易後但於轉換任何債券前，可供分派收入總額增加人民幣7,000,000元(增幅為6.2%)，或於悉數轉換債券後，可供分派收入總額增加人民幣11,000,000元(增幅為9.7%)。該等說明性增加乃由於新銀行貸款融資之息差及債券之固定利率均低於現有銀行貸款融資及於悉數轉換債券後未償還債務之名義總額減少。

於完成再融資交易後但於轉換任何債券前，資本負債比率維持不變，而於悉數轉換債券致使未償還借貸金額減少人民幣518,000,000元(佔總額14.2%)後，降低500個基點至30.1%。

為作說明，於完成再融資交易後但於轉換任何債券前，單位持有人應佔資產淨值維持不變。於悉數轉換債券後，單位持有人應佔資產淨值增加人民幣514,000,000元(或總額8.0%)至人民幣6,976,000,000元乃主要由於未償還借貸金額減少債券本金。

根據上表所列之說明性財務影響，於完成再融資交易後但於轉換任何債券前，預期再融資交易將因利息開支減少導致可供分派收入總額及每個基金單位分派增加，而每個基金單位資產淨值及資本負債比率不變。

於悉數轉換債券及因此發行新基金單位後，預期可供分派收入總額增加將被大量已發行基金單位抵銷，導致每個基金單位分派減少3.0%。另一方面，有關轉換導致資本負債比率降低將提高春泉產業信託之財務靈活性，這可能有益於春泉產業信託之未來增長前景並給予可於合適投資機會出現時新增借貸的空間。這與房地產投資信託基金管理人積極物色收益性房地產及探索收益增長型投資機會之投資策略相符。此外，春泉產業信託亦可透過利用遠洋集團作為投資者(透過認購人)在商業地產的經驗及強大的地產投資組合而獲益。這可能有助於日後探討春泉產業信託收購遠洋集團商業房地產組合內合適物業之可能性。可能獲得收購渠道可透過改善春泉產業信託之長期發展前景，使現有單位持有人獲益。有關進行再融資交易之理由之進一步詳情，請參閱「進行再融資交易之理由及裨益」一節。

所得款項用途

於二零一九年六月三十日，現有銀行貸款融資項下未償還本金額為468,000,000美元。春泉產業信託擬首先將債券發行所得款項總額約75,000,000美元用於再融資現有銀行貸款融資項下部分未償還金額，而現有銀行貸款融資項下餘下約393,000,000美元將透過使用部分新銀行貸款融資(即有抵押定期貸款融資475,000,000美元及無承諾定期貸款融資80,000,000美元，合共555,000,000美元)悉數償還。

誠如「再融資交易之財務影響」一節所述，假設新銀行貸款融資項下404,000,000美元獲提取以償還現有銀行貸款融資項下餘下結餘約393,000,000美元，新銀行貸款融資餘下未提取金額151,000,000美元（即555,000,000美元減404,000,000美元，及如適用，經扣除費用及相關開支後）可由春泉產業信託日後提取，以用於（包括但不限於）提供一般營運資金及根據房地產投資信託基金守則為潛在收購機會提供資金。儘管房地產投資信託基金管理人一直不時評估潛在收購機會（作為其收購策略之一部分），於本公告日期，並無發現合適收購機會。

進行再融資交易之理由及裨益

房地產投資信託基金管理人對春泉產業信託之主要目標在於透過長期策略利用物業投資組合之可持續增長潛力及提升投資組合價值向單位持有人提供穩定分派。除對春泉產業信託之物業投資組合進行日常管理外，房地產投資信託基金管理人致力透過審慎資本管理策略及積極收購策略實現上述目標。

董事會一直關注最新市況及不同融資方法（就所涉及之成本及時間而言）之優劣，鑒於當前市場情形及春泉產業信託之財務狀況，董事會相信，結合新銀行貸款及債券為現有銀行貸款融資再融資符合春泉產業信託及單位持有人之整體最佳利益。再融資交易為一項審慎資本管理計劃，可補充到期債務融資、多元化資金來源及增強春泉產業信託之財務狀況。董事會認為，再融資交易將為單位持有人帶來以下裨益：

1. **補充到期融資及為春泉產業信託獲取額外備用資金：**於二零一九年六月三十日，春泉產業信託於現有銀行貸款融資項下之未償還貸款本金額為468,000,000美元，將由再融資交易再融資。再融資交易可籌集總額最多為630,000,000美元，包括：(a)新銀行貸款融資最多555,000,000美元（即有抵押定期貸款融資475,000,000美元及無承諾定期貸款融資80,000,000美元）；及(b)債券發行585,000,000港元（相當於約75,000,000美元）。

誠如「再融資交易之財務影響」一節所述，於為再融資現有銀行貸款融資完成再融資交易後，假設新銀行貸款融資項下404,000,000美元獲提取以償還現有銀行貸款融資項下餘下結餘約393,000,000美元，新銀行貸款融資餘下未提取金額151,000,000美元（即555,000,000美元減404,000,000美元，及如適用，經扣除費用及相關開支後）將大幅提升春泉產業信託之財務靈活性及促進其未來發展。此外，有關財務靈活性（如適用）將使春泉產業信託可於收益增長型收購機會出現時更好地把握該等機會。

2. **於轉換債券後加強資本結構及降低資本負債比率：**於轉換債券後，春泉產業信託之未償還借貸將按所轉換之債券金額減少，導致春泉產業信託之資本負債比率降低及利息開支減少。因此，轉換債券透過保留春泉產業信託之現金儲備及加強其資產負債表帶來裨益。誠如「再融資交易之財務影響」一節所述，於悉數轉換債券後，春泉產業信託之資本負債比率具體將降低500個基點至30.1%，使春泉產業信託之未償還借貸金額減少人民幣518,000,000元（或總額14.2%）。儘管於轉換債券後發行之新基金單位具有攤薄影響，資本負債比率降低為春泉產業信託給予空間，可於合適投資機會出現時新增借貸。這與房地產投資信託基金管理人為春泉產業信託積極物色收益性房地產及探索收益增長型投資機會之投資策略相符。有關再融資交易財務影響之進一步詳情，請參閱「再融資交易之財務影響」一節。

誠如春泉產業信託日期為二零一九年七月十九日有關春泉產業信託之財務報表採用人民幣作為呈列貨幣之公告，春泉產業信託截至二零一八年十二月三十一日止年度之物業收入淨額約91%來自中國物業組合，該等資產以人民幣計值。負債方面，由於現有銀行貸款融資以美元計值，加上中國經濟增長放緩及中美貿易緊張局勢逐步升級，近年來人民幣兌美元貶值對春泉產業信託之資本負債比率持續造成壓力。倘轉換債券，儘管發行新基金單位產生攤薄影響，春泉產業信託將從資本負債比率降低及資產負債表增強中受益，從而提高春泉產業信託抵禦宏觀經濟環境波動之能力。於二零一九年六月三十日及根據二零一九年中期報告，春泉產業信託之資本負債比率為35.1%，低於房地產投資信託基金守則所允許之45%閾值。

3. **維持較低利息成本及分散資金來源**：新銀行貸款融資之利率為三個月美元倫敦銀行同業拆息加年息1.55厘，與現有銀行貸款融資之利率三個月美元倫敦銀行同業拆息加息差1.65厘相比，相當於息差降低10個基點。債券為無抵押並按固定年利率1.75厘計息，較現有銀行貸款融資低182個基點，其按利率3.57厘（即現行的三個月美元倫敦銀行同業拆息1.92厘*（截至二零一九年十一月二十二日）加息差1.65厘）計息。倘按相同基準與新銀行貸款融資相比較，債券之利息低172個基點。誠如「再融資交易之財務影響」一節所述，於完成再融資交易後及於轉換任何債券前，債券利息開支減少將導致春泉產業信託之每個基金單位分派增加6.0%。有關再融資交易財務影響之進一步詳情，請參閱「再融資交易之財務影響」一節。

春泉產業信託先前並無發行任何可換股債券。債券發行將成為春泉產業信託之新資金來源，符合其分散資金來源之資本管理策略。此外，債券之固定利率可確定債券年期內的利息開支。

4. **採用轉換價底價實施攤薄保護**：初步轉換價可作出若干調整，包括但不限於分派調整。為限制對現有單位持有人之攤薄影響，轉換價將不低於轉換價底價3.252港元（高於每個基金單位於最後交易日在香港聯交所所報之收市價3.19港元），而轉換價底價可作出適用於轉換價之相同調整，惟上述分派調整除外。因此，儘管分派調整可能對轉換價造成下調，假設並無發生其他調整事件，債券將僅可按不低於轉換價底價之轉換價轉換。假設：(a)已發行基金單位數目並無變動；及(b)將按轉換價底價3.252港元（並無作出任何調整）轉換債券，則於悉數轉換債券後將發行179,889,298個新基金單位（佔：(i)於本公告日期已發行基金單位總數約14.0%；及(ii)經發行有關新基金單位擴大後已發行基金單位總數約12.3%）。

* 資料來源：彭博

5. **引入可能獲得收購渠道之新投資者：**透過債券發行，春泉產業信託可將認購人發展為新投資者(倘認購人選擇轉換債券)，拓闊其單位持有人基礎。認購人為由遠洋集團(於香港上市並具有深厚專業知識及於中國擁有優質商業房地產組合之中國大型物業開發商)牽頭的特殊目的機構。倘認購人選擇轉換債券成為單位持有人，認購人將於春泉產業信託擁有與其他單位持有人一致之權益，從而可能有助於日後探討春泉產業信託收購遠洋集團的商業房地產組合內合適物業之可能性。可能獲得收購渠道可透過改善春泉產業信託之長期發展前景，使現有單位持有人獲益。

新銀行貸款融資之條款乃由借款人與銀行貸方經參考當前市場情形及春泉產業信託之財務狀況公平磋商後達致。房地產投資信託基金管理人認為，新銀行貸款融資之條款乃按正常商業條款釐定，對單位持有人而言屬公平合理，且借款人取得新銀行貸款融資符合春泉產業信託及單位持有人之整體最佳利益。

認購協議、條款及條件及配售協議之條款乃由訂約各方經參考：(a)(與認購協議以及條款及條件有關)基金單位之現行交易價及春泉產業信託之財務狀況；及(b)(與配售協議有關)有關服務之現行市場條件公平磋商後達致。經考慮財務顧問羅斯柴爾德恩可香港有限公司就新銀行貸款融資及債券之意見後，房地產投資信託基金管理人認為，認購協議、條款及條件及配售協議之條款乃按正常商業條款釐定，對單位持有人而言屬公平合理，且發行人發行債券符合春泉產業信託及單位持有人之整體最佳利益及符合春泉產業信託信託契約。

發行債券及新基金單位之授權

新基金單位將由春泉產業信託根據房地產投資信託基金守則第12.2段及春泉產業信託信託契約第7.1.6條授予春泉產業信託之權限並在其限制範圍內發行，據此，倘發行之新基金單位總數(經若干調整後)並未令上一個財政年度結束時發行在外之基金單位數目增加超過20.0%(或證監會可能不時規定之發行在外之基金單位之有關其他百分比)，則基金單位可於任何財政年度發行，而毋須按比例向所有現有單位持有人發行，且毋須經單位持有人批准。

於本公告日期，春泉產業信託已向房地產投資信託基金管理人發行13,456,390個基金單位，以支付二零一九年一月一日起至二零一九年十月三十日期間房地產投資信託基金管理人之基本費用(「基本費用單位」)。說明性新基金單位及基本費用單位整體較於二零一八年十二月三十一日發行在外之基金單位總數增加約13.5%，因此，就不按比例發行基金單位而言，屬於20.0%之限額內。故此，於轉換債券後發行債券及新基金單位毋須取得單位持有人之事先批准。

除基本費用單位外，春泉產業信託於本財政年度內並無發行任何基金單位。

豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則

房地產投資信託基金管理人已申請按下列基準就建議發行債券豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第10.7(b)(iv)段項下之規定：

1. 春泉產業信託能夠於合適市場條件及機會出現時適時有效地籌集資金屬合適並符合春泉產業信託及單位持有人之利益。倘轉換債券導致房地產投資信託基金管理人須就建議發行債券及發行新基金單位刊發通函，房地產投資信託基金管理人將難以在經臨時通知並在短時間內進行相關集資活動；在經臨時通知並在短時間內(屬常見)進行類似集資活動之上市公司毋須刊發有關通函；
2. 房地產投資信託基金管理人確認，將不會向春泉產業信託之關連人士發行債券，而鑒於發行規模，建議發行債券毋須取得單位持有人之事先批准。與建議發行債券有關之資料可透過刊發公告代替通函之方式充分發佈；

3. 房地產投資信託基金管理人將：

- (a) 刊發公告(當中載有所有建議發行債券之相關詳情)，以確保建議發行債券之相關詳情獲公平透明披露；
- (b) 確保建議發行債券乃按相關公告所載方式進行；
- (c) 確保建議發行債券乃根據春泉產業信託信託契約條文及房地產投資信託基金守則第12.2段並在其規限範圍內進行；及
- (d) 確保初步轉換價符合春泉產業信託信託契約第7.2.2條及上市規則第13.36(6)條(猶如適用於春泉產業信託)，

及鑒於相關披露與在毋需經單位持有人批准之情況下進行建議發行債券之能力，通函將不會提供任何額外相關資料予單位持有人，因此毋須刊發有關通函；及

4. 房地產投資信託基金管理人認為建議發行債券符合春泉產業信託及單位持有人之整體最佳利益。

證監會已授出有關豁免，惟須遵守以下條件：

- 1. 債券及新基金單位須嚴格按照本公告、豁免申請及春泉產業信託信託契約之條文所載方式發行；
- 2. 房地產投資信託基金管理人須根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4(k)段刊發公告(當中載有建議發行債券之詳情)；及
- 3. 房地產投資信託基金守則第12.2段及春泉產業信託信託契約項下之一般授權足以覆蓋新基金單位之發行，而根據該等規則毋須取得單位持有人之批准。

新基金單位上市申請

房地產投資信託基金管理人已向香港聯交所提出批准新基金單位在香港聯交所上市及買賣之申請。

有關財務狀況之聲明

房地產投資信託基金管理人確認，於本公告日期，春泉產業信託之財務或交易狀況自春泉產業信託最近期刊發經審核賬目之編製日期以來並無任何重大不利變動。

進一步公告

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4(k)段刊發。

房地產投資信託基金管理人將於於交割日期發行債券後及根據適用監管規定(包括但不限於房地產投資信託基金守則)於需要時候另行作出公告。

認購協議須待當中所述先決條件達成及／或獲豁免後，方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。進一步資料請參閱上文「債券發行」一節。

注意：由於認購協議未必會完成、債券未必會發行及新基金單位未必會發行或上市，故單位持有人及有意投資者於買賣春泉產業信託基金單位時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一九年中期報告」 指 春泉產業信託截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告

「額外稅額」 指 具有「債券之主要條款」一節所賦予該詞之涵義

「代理協議」	指	由發行人、擔保人、房地產投資信託基金管理人、債券受託人、債券代理人及Citigroup Global Markets Europe AG (作為登記代理) 就債券將訂立之付款、轉換及轉讓代理協議
「替代證券交易所」	指	於任何時候，倘基金單位當時並非於香港聯交所上市及買賣，則為基金單位當時上市或報價或買賣所在之主要證券交易所或證券市場
「法定面值」	指	債券面值5,000,000港元及其超出部分1,000,000港元之整數倍數
「銀行貸方」	指	具有「為現有銀行貸款融資再融資」一節所賦予該詞之涵義
「基本費用單位」	指	具有「發行債券及新基金單位之授權」一節所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「債券代理人」	指	花旗銀行倫敦分行
「債券發行」	指	具有「為現有銀行貸款融資再融資」一節所賦予該詞之涵義
「債券信託契約」	指	由發行人、擔保人、房地產投資信託基金管理人及債券受託人就構成債券將訂立之信託契約
「債券受託人」	指	花旗國際有限公司
「債券持有人」	指	債券不時之持有人
「債券」	指	將由發行人發行之於二零二二年到期之585,000,000港元按1.75厘計息之有擔保可轉換債券 (倘文義許可，該詞包括由總額證書所代表之債券)

「借款人」	指	RCA01，春泉產業信託之全資附屬公司
「交割日期」	指	二零一九年十一月二十七日
「收市價」	指	基金單位於任何交易日在香港聯交所或(視乎情況而定)於該交易日在替代證券交易所所報之收市價
「共同存管處」	指	Euroclear Bank SA/NV及Clearstream Banking S.A.之共同存管處
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞之涵義
「合約」	指	認購協議、債券信託契約及代理協議
「轉換日期」	指	債券之轉換日期
「轉換價」	指	於轉換時將予發行之基金單位之價格(經不時調整及初步轉換價為每個基金單位3.642港元)
「轉換價底價」	指	具有「債券之主要條款」一節所賦予該詞之涵義
「轉換價底價新基金單位」	指	具有「轉換價及新基金單位」一節所賦予該詞之涵義
「轉換限制」	指	具有「債券之主要條款」一節所賦予該詞之涵義
「存託物業」	指	具有春泉產業信託信託契約所賦予該詞之涵義
「董事」	指	房地產投資信託基金管理人之董事
「每個基金單位分派」	指	每個基金單位分派
「現有銀行貸款融資」	指	具有「背景」一節所賦予該詞之涵義
「特別決議案」	指	具有債券信託契約所賦予該詞之涵義

「總額證書」	指	代表以代名人名義登記並存於共同存管處之債券之總額證書
「本集團」	指	發行人、擔保人(即房地產投資信託基金受託人(以其作為春泉產業信託之受託人之身份))、春泉產業信託及彼等各自現時之附屬公司
「擔保」	指	債券信託契約將載述之擔保人之擔保
「擔保人」	指	房地產投資信託基金受託人
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「說明性新基金單位」	指	具有「轉換價及新基金單位」一節所賦予該詞之涵義
「初步轉換價」	指	初步轉換價每個基金單位3.642港元
「發行價」	指	相等於債券本金額之100.0%之價格
「發行人」	指	Spring Treasury Limited，春泉產業信託之全資附屬公司
「最後交易日」	指	二零一九年十一月二十二日
「倫敦銀行同業拆息」	指	倫敦銀行同業拆息
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經修訂)

「新銀行貸款」	指	具有「為現有銀行貸款融資再融資」一節所賦予該詞之涵義
「新銀行貸款融資」	指	由銀行貸方根據日期為二零一九年十一月七日與現有銀行貸款融資有關之修訂契約向借款人授出(a)最多475,000,000美元之有抵押定期貸款融資；及(b)最多80,000,000美元之有抵押無承諾定期貸款融資
「新基金單位」	指	於債券轉換時將予發行之基金單位
「配售代理」	指	DBS Bank Ltd.
「配售協議」	指	由發行人、房地產投資信託基金管理人、擔保人及配售代理就配售債券所訂立日期為二零一九年十一月二十三日之配售協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，除文義另有所指外，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「公眾持股量轉換限制」	指	具有「債券之主要條款」一節所賦予該詞之涵義
「贖回通知」	指	具有「債券之主要條款」一節所賦予該詞之涵義
「再融資交易」	指	具有「為現有銀行貸款融資再融資」一節所賦予該詞之涵義
「登記日期」	指	於轉換通知內之指定人士於債券轉換後於春泉產業信託之單位持有人登記冊中登記為記錄可予發行之基金單位之數目持有人之日期
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈之房地產投資信託基金守則(經修訂)

「房地產投資信託基金 管理人」	指	春泉資產管理有限公司(以其作為春泉產業信託之管理人之身份)
「房地產投資信託基金管 理人集團」	指	房地產投資信託基金管理人及其控股公司Mercuria Investment Co., Limited之統稱
「房地產投資信託基金 受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司(以其作為春泉產業信託之受託人之身份及具有僅限於春泉產業信託之資產之追索權)
「相關債務」	指	任何以於當時於或其發行人擬發行之於任何證券交易所、場外交易或其他證券市場報價、上市或正常買賣(不論是否首次以私人配售方式進行分銷)之債券、票據、債權證、貸款股份、無記名參與證券、存託收據、存款證或其他類似證券或文據形式或由上述各項代表之現有或未來債務
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「遠洋集團」	指	遠洋集團控股有限公司
「春泉產業信託」	指	春泉產業信託，一個根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃，其基金單位於香港聯交所主板上市(股份代號：01426)
「春泉產業信託信託契約」	指	房地產投資信託基金受託人與房地產投資信託基金管理人所訂立日期為二零一三年十一月十四日構成春泉產業信託之信託契約(經修訂)
「聯交所營業日」	指	香港聯交所或替代證券交易所(視乎情況而定)開放供證券交易之任何日子

「認購人」	指	Alpha Great Global Limited
「認購協議」	指	由發行人、房地產投資信託基金管理人、擔保人及認購人就發行債券所訂立日期為二零一九年十一月二十三日之認購協議
「收購守則」	指	證監會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則(經修訂)
「條款及條件」	指	債券之條款及條件
「交易日」	指	香港聯交所或(視乎情況而定)替代證券交易所開放進行交易業務之日，倘香港聯交所或(視乎情況而定)替代證券交易所於一個或多個連續交易日並無呈報相關基金單位之收市價，則有關日子於任何有關計算中將不予考慮，並於確定任何交易日期間時被視為不存在
「美國」	指	美利堅合眾國
「單位持有人」	指	基金單位之持有人
「基金單位」	指	春泉產業信託之不可分割權益或任何拆細、合併或重新分類該等基金單位產生之任何類別之基金單位，於春泉產業信託任何自願或非自願清盤或解散或終止之情況下，其彼此之間就分派或應付款項而言並無優先次序
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「估值報告」	指	具有「轉換價及新基金單位」一節所賦予該詞之涵義
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明外，港元兌美元乃按1.00美元兌7.80港元之概約匯率換算。此等匯率僅供說明之用，並不表示任何金額已經、應按或可按此等匯率或任何其他匯率兌換。

各表格中所列金額與其總額之間的任何差異均因四捨五入所致。

承董事會命
春泉資產管理有限公司
(以春泉產業信託管理人身份)
Toshihiro Toyoshima先生
房地產投資信託基金管理人主席

香港，二零一九年十一月二十五日

於本公告日期，房地產投資信託基金管理人之董事為Toshihiro Toyoshima (主席兼非執行董事)；Nobumasa Saeki及梁國豪(均為執行董事)；Hideya Ishino (非執行董事)；及馬世民、林耀堅及邱立平(均為獨立非執行董事)。

附錄－估值報告



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道 979 號太古坊一座 7 樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

關於：有關位於中華人民共和國（「中國」）北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心1座及2座寫字樓及約600個地下停車位的估值

指示、目的及估值日期

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「吾等」）欣然獲春泉資產管理有限公司（「貴公司」）及德意志信託（香港）有限公司委任，以對RCA01所持有位於中國的上述物業進行估值。

根據閣下的指示，吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及搜尋並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就上述物業於二零一九年九月三十日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見作融資用途。

物業

華貿中心(「華貿中心」)於二零零六年落成，為由一個購物商場、三座寫字樓、兩座五星級酒店、多幢住宅建築、地下停車位及其他配套設施組成的多用途商業大樓。

根據 貴公司提供的資料，物業包括位於中國北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心1座及2座寫字樓及約600個地下停車位。物業的建築樓面面積(「建築樓面面積」)約為145,372.54平方米。於估值日期，物業由RCA01持有並出租予多名租戶作寫字樓及停車位用途，物業寫字樓部分的出租率約為94.9%。

估值基準

吾等的估值以市值為基準進行。市值的定義為「資產或負債經適當營銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

估值假設

吾等估值時假設賣方在市場上出售物業權益，並無受惠於任何可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮估物業權益的任何抵押、按揭或所欠債項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設有關於物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等於估值過程中作出以下假設：

- 吾等已獲提供可能影響物業估值的基本資料，而向吾等提供並於本報告概述的有關資料均屬完整及準確。吾等保留在進一步獲得可能影響物業估值的其他資料時修訂評估的權利。
- 吾等所了解物業的租賃面積乃根據 貴公司提供的資料。吾等假設租賃面積準確並保留在租賃面積改變時修訂評估的權利。

- 物業的現有租賃協議具法律約束力及有效。
- 物業可自由轉讓、租賃或出售，而毋須支付任何進一步土地溢價、罰款或轉讓費。
- 物業於剩餘使用期限內將妥為保養及管理。

估值標準

在進行物業估值時，吾等已遵照證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）、關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引（構成房地產投資信託基金守則的一部分）、英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估價—全球標準（二零一七年）、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

估值方法

吾等經計及物業現有租約所產生及／或於現有市場可實現的淨租金收入於估值中採納收益法，並就該等租約的潛在復歸收入計提適當撥備，其後按適當資本化比率進行資本化以釐定市值。

該分析其後乃以比較法（假設以現況出售物業）及參考市場上可得的可資比較出售交易進行複查。

資料來源

吾等相當依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關物業租期、租賃詳情及一切其他相關事項給予吾等的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，有關資料並無遺漏重大因素以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。

文件及業權調查

吾等已獲提供各項與物業相關的業權文件副本，包括國有土地使用權證及房屋所有權證，並已作出相關查詢。然而，吾等並無查證文件正本，並假設所獲得的文件副本與其正本貫徹一致。於必要情況下，吾等建議尋求中國法律顧問意見，以驗證中國物業權益的現有業權。

面積測量及視察

吾等並無進行詳細測量，以驗證物業所涉面積的準確性，惟已假設文件及向吾等提交的正式地盤圖所示面積屬準確。所有獲使用的文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部，除非吾等獲另行指示則作別論。然而，吾等並無進行勘察以釐定土地情況及有關設施是否適合進行任何發展項目。吾等的估值乃假設該等方面令人滿意而編製。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

擁有12年中國物業估值經驗的Corrina Li女士於二零一九年六月十三日進行實地視察。吾等已獲 貴公司告知，自該日起並無發生重大變動。吾等已視察該等物業所有重要部分。

貨幣

本報告載列的所有貨幣數字均以人民幣（「人民幣」）為單位。

潛在稅項負債

倘本報告指定的物業予以出售，將產生潛在稅項負債。誠如 貴公司告知，中國物業的潛在稅項負債主要包括：按10%的稅率計算的增值稅、按合約價0.05%的稅率計算的印花

稅、按介乎增值金額(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地、開發及建築成本)) 30%至60%的累進稅率計算的土地增值稅及按收益25%的稅率計算的企業所得稅。

誠如 貴公司告知，由於物業持作長期投資用途，故倘物業不予出售，則不會產生上述稅項負債，而吾等於估值過程中並未予以考慮。

估值意見

根據吾等的分析及受現有租賃所規限，假設上述物業可自由轉讓，吾等認為於估值日期物業在現況下的市值為人民幣**9,137,000,000元**(人民幣玖拾壹億叁仟柒佰萬元正)。

估值師的權益

吾等謹此確認：

- 吾等於物業並無擁有現有或潛在權益，且吾等獨立於春泉產業信託、受託人及管理人。
- 吾等獲授權作為估值師執業且具備對類似物業估值的必要專長及經驗。
- 估值乃按公平公正基準編製。

吾等隨附估值詳情以供 閣下垂注。

此致

香港中環
德輔道中68號
萬宜大廈28樓2801室
春泉資產管理有限公司
(以春泉產業信託管理人身份)
董事會

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓
德意志信託(香港)有限公司
(以春泉產業信託受託人身份) 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事
姚贈榮
MHKIS、*MRICS*、*RPS(GP)*
謹啟

二零一九年十一月二十二日

目錄

執行概要	P.50
1. 緒言	P.51
1.1 標的物業	P.51
1.2 估值日期	P.51
1.3 估值目的	P.51
1.4 估值基準	P.51
2. 市場概覽	P.52
2.1 北京概況	P.52
2.2 二零一九年北京寫字樓市場	P.52
3. 標的物業說明	P.54
3.1 位置及接達性	P.54
3.2 標的物業詳情	P.54
3.3 現有租賃	P.55
3.4 現有租賃組合	P.55
3.5 保養狀況	P.56
4. 業權文件	P.57
5. 估值考慮因素	P.57
5.1 估值方法	P.57
5.2 估值考慮因素	P.58
6. 估值結論	P.59

執行概要

物業	:	位於中國北京市朝陽區建國路79及81號華貿中心1座及2座寫字樓及約600個地下停車位。
土地使用權期限	:	於二零五三年十月二十八日屆滿(作辦公及車庫用途)。
總地盤面積	:	約13,692.99平方米
總建築樓面面積	:	約145,372.54平方米
建築落成年度	:	於二零零六年落成
出租情況	:	根據獲提供的資料，於估值日期，物業由RCA01持有，並出租予多名租戶作辦公及車庫用途，物業寫字樓部分的出租率約為94.9%。
估值方法	:	收益法(以比較法進行複查)
估值日期	:	二零一九年九月三十日
市值	:	根據吾等的分析及受現有租賃所規限，假設上述物業可自由轉讓，吾等認為於估值日期物業在現況下的市值為 人民幣9,137,000,000元 (人民幣玖拾壹億叁仟柒佰萬元正)。
估計淨收益率	:	4.0%(見附註)

附註：物業的估計淨收益率乃按物業於二零一九年九月三十日的年度物業收入淨額除以物業於估值日期的市值計算得出。年度物業收入淨額乃按物業的租金收入(不含增值稅)經扣除物業管理費、相關稅費及佣金以及其他物業經營開支後得出。

1. 緒言

1.1 標的物業

華貿中心(「華貿中心」)於二零零六年落成，為由一個購物商場、三座寫字樓、兩座五星級酒店、多幢住宅建築、地下停車位及其他配套設施組成的多用途商業大樓。

根據獲提供的資料，物業包括華貿中心1座及2座寫字樓及約600個地下停車位，總建築樓面面積約為145,372.54平方米。於估值日期，物業由RCA01持有並出租予多名租戶作辦公及車庫用途，物業寫字樓部分的出租率約為94.9%。

1.2 估值日期

估值日期為二零一九年九月三十日。

1.3 估值目的

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已獲委任以對標的物業於估值日期的市值提供意見，作融資用途。

1.4 估值基準

吾等的估值以市值為基準進行。市值的定義為「資產或負債經適當營銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

2. 市場概覽

2.1 北京概況

中國首都北京位於華北地區，與河北省及天津接壤。北京亦是中國政治、文化、國際交流中心及科學技術中心。作為中國中央政府及其決策機關所在地，北京現時為全球最具影響力的城市之一。

由二零零零年至二零一七年，北京的居住人口增加60%至21.7百萬人，成為中國人口增長最快的城市。然而，由於推行人口控制政策，居住人口增長由二零一七年起呈負增長，二零一八年人口達21.5百萬人，增長率為-1%。

自二零零五年起，北京的地區生產總值持續穩健增長。截至二零一九年上半年，北京的地區生產總值達人民幣15,210億元，按年增長6.3%，第三產業佔83%。

根據二零一八年北京總部經濟國際高峰論壇，總部設於北京的企業數目由二零一三年的3,937間增加至二零一七年的4,064間，當中包括886間外資企業。此外，總部設於北京的財富世界500強公司達56間（其中53間為中資公司），多於全球任何其他城市。按擁有財富世界500強公司總部的數目計，北京連續五年位居第一，遠超全國其他城市。

2.2 二零一九年北京寫字樓市場

2.2.1 北京寫字樓市場概況

經過數十年來的發展，北京寫字樓市場日漸成熟，形成多個主要商業區，例如位於朝陽的北京中央商務區（「**CBD**」）、望京、奧林匹克區及第三使館區、西城金融街、東城東二環及東長安街以及海淀中關村。北京近半甲級寫字樓位於**CBD**及金融街。標的物業所處的**CBD**是北京市內集金融、媒體及商業服務於一地的主要城區。

2.2.2 北京甲級寫字樓市場需求及供應

根據仲量聯行的研究，由於經濟的下行壓力，二零一九年北京甲級寫字樓的租金開始下降。高風險企業的需求疲軟，小面積的去庫存速度放緩。業主日漸重視租戶的穩定性多於租金負擔能力。然而，大面積租賃需求保持相對強勁，尤其是在空置率較低的子市場（即金融街及中關村）。

整體空置率按季上升1.1個百分點至6.9%。經濟下行壓力及CBD核心區的新落成項目共同推動空置率增長。中國人壽金融中心的新項目乃推動CBD空置率上升至8.9%的主要動力。

二零一九年第二季整體租金開始小幅下降。由於經濟不明朗帶來的市場壓力日益上升，業主在新簽租約租金及續租租金方面均作出讓步，冀望藉此獲取更為可靠的租戶。

2.2.3 北京甲級寫字樓市場的市場趨勢

持續的經濟不明朗迫使業主繼續在租金上作出讓步，租金可能會進一步下跌。由於基建滯延持續影響CBD核心區項目的入市時間，預期周邊業主面臨的供應壓力將得到進一步緩解。

北京的淨吸納量往往緊跟新增供應量，鑒於三個新項目即將落成，即使受經濟不明朗影響，預期全年淨吸納量可於二零一九年底前達至約400,000平方米。

3. 標的物業說明

3.1 位置及接達性

物業位於北京市朝陽區建國路79及81號，地處CBD東邊。物業所在地區是北京最成熟的商業區之一，該地區雲集多幢甲級寫字樓及知名購物商場。

物業接達性理想。物業面朝屬北京東長安街延長線及東西軸線主幹道的建國路，而華貿中心地下樓層則連接1號線的大望路站。多條公交路線亦可供選擇，下車步行約5分鐘即可抵達物業。

3.2 標的物業詳情

華貿中心於二零零六年落成，為由一個購物商場、三座寫字樓、兩座五星級酒店、多幢住宅建築、地下停車位及其他配套設施組成的多用途商業大樓。

根據獲提供的資料，物業由華貿中心1座寫字樓第4至28層、2座寫字樓第4至32層及約600個地下停車位組成，總建築樓面面積約為145,372.54平方米。物業亦於1座寫字樓頂層東西兩邊各設有一個廣告牌。物業建築樓面面積的詳情載列如下：

物業	建築樓面面積 (平方米)	停車位 (停車位數目)
1座寫字樓	56,068.32	
2座寫字樓	64,176.87	
停車位	25,127.35	600
總計：	145,372.54	600

於估值日期，物業由RCA01持有並出租予多名租戶作辦公及車庫用途，惟總出租面積6,159.7平方米的寫字樓部分為空置。

3.3 現有租賃

根據若干租賃協議，於估值日期，總出租面積約114,085.49平方米的物業1座及2座寫字樓部分已出租予多名租戶作寫字樓用途，總實際月租約為人民幣41,301,530元(不包括增值稅(「增值稅」)、管理費、公用事業費、水電開支及其他設備及物業管理相關支出)。大多數租賃將於3年內屆滿，而最長的租賃期限將於二零二五年五月三十一日屆滿。

根據租賃協議，建築樓面面積約為25,127.35平方米的物業停車位已出租予一間物業管理公司作停車位營運用途，為期一年，於二零一九年十二月三十一日屆滿，年租為人民幣4,000,000元(包括增值稅)。

根據兩份租賃協議及相關補充協議，物業兩個廣告牌已出租予兩名獨立第三方，於二零二一年十一月三十日及二零二零年十二月三十一日屆滿，總年租約為人民幣4,064,220元(不包括增值稅)。

3.4 現有租賃組合

根據 貴公司提供的資料，吾等對現有租賃組合(不包括停車位及廣告牌)的分析載列如下：

租用情況

類別	出租面積 (平方米)	佔總面積 百分比
已出租	114,085.49	94.9
空置	6,159.70	5.1
總計：	120,245.19	100.0

租賃屆滿情況

屆滿日期	出租面積 (平方米)	佔總面積 百分比	租戶數目	佔總數 百分比
於二零一九年十二月三十一日前	3,497.40	3.1	7	3.7
二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日	20,568.46	18.0	44	23.3
二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日	39,822.49	34.9	64	33.9
於二零二二年一月一日後	<u>50,197.14</u>	<u>44.0</u>	<u>74</u>	<u>39.1</u>
總計：	<u>114,085.49</u>	<u>100.0</u>	<u>189</u>	<u>100.0</u>

租賃年期情況

年期	出租面積 (平方米)	佔總面積 百分比	租戶數目	佔總數 百分比
少於3年	7,975.74	7.0	19	10.0
3年至6年	105,197.47	92.2	168	88.9
6年以上	<u>912.28</u>	<u>0.8</u>	<u>2</u>	<u>1.1</u>
總計：	<u>114,085.49</u>	<u>100.0</u>	<u>189</u>	<u>100.0</u>

3.5 保養狀況

於視察日期，物業狀況良好，所有大樓設施（例如升降機及照明系統）的性能良好。

根據租賃協議的標準條款及條件，業主須負責主建築結構的維修，而租戶則負責物業內部非結構性零件的保養。

4. 業權文件

吾等已獲提供國有土地使用權證及各份房屋所有權證副本。詳情載列如下：

- **國有土地使用權證**

根據國有土地使用權證—京朝國用(2010出)第00118號，地盤面積約13,692.99平方米的物業土地使用權已授予RCA01作辦公及車庫用途，期限至二零五三年十月二十八日屆滿。

- **房屋所有權證**

根據56份房屋所有權證，RCA01擁有總建築樓面面積約145,372.54平方米的物業大樓及停車位。

誠如 貴公司所告知，物業須受按揭所規限。

5. 估值考慮因素

5.1 估值方法

吾等經計及物業現有租約所產生及／或於現有市場可實現的淨租金收入於估值中採納收益法，並就該等租約的潛在復歸收入計提適當撥備，其後按適當資本化比率進行資本化以釐定市值。

該分析其後乃以比較法(假設以現況出售物業)及參考市場上可得的可資比較出售交易進行複查。

5.2 估值考慮因素

吾等經考慮目前租戶組合及可實現租金後採納收益法對物業進行估值。估值時考慮的主要假設及參數概述如下：

出租面積

根據 貴公司提供的資料，物業寫字樓部分的出租面積為120,245.19平方米。

收益期

物業的整個收益期乃以土地使用權及大樓經濟週期的較短者為準。根據獲提供的資料，作辦公及車庫用途的物業土地使用權將於二零五三年十月二十八日屆滿。因此，物業的剩餘收益期約為34.1年。

出租率

於估值日期，物業寫字樓部分的出租率約為94.9%。根據CBD的寫字樓市場研究及考慮到可比較物業與標的物業在位置、規模及其他特徵方面的差異，吾等於估值中就寫字樓及停車位所採納的允許空置率虧損分別為5%及20%。

市場租金

吾等已考慮位於同一商業圈及／或鄰近合理步行距離內相似物業寫字樓及停車位的市場租金。可比較物業寫字樓的單位租金介乎每月每平方米人民幣410元至人民幣440元，而停車位的單位租金則介乎每月每個車位人民幣1,600元至人民幣2,000元。吾等已考慮就可比較物業與物業在位置、規模及其他特徵方面的差異作出適當調整及分析，以達致市場租金。於估值過程中，所採納寫字樓部分的平均市場租金為每月每平方米人民幣401元，而停車位的平均市場租金則為每月每個車位人民幣1,800元。

收益率

根據吾等對北京寫字樓及停車位市場的研究及相關市場分析，於估值日期，寫字樓物業的穩定市場收益率介乎4.0%至5.5%。考慮到物業的位置及特徵，吾等已於估值過程中分別對寫字樓部分及停車位採納復歸收益率5.0%及3.5%。

6. 估值結論

根據吾等的分析及受現有租賃所規限，假設上述物業可自由轉讓，吾等認為於估值日期物業在現況下的市值為人民幣**9,137,000,000元**（人民幣玖拾壹億叁仟柒佰萬元正）。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道 979 號太古坊一座 7 樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

有關位於英國的84個汽車服務中心(「該等物業」)的估值

吾等謹遵閣下發出的指示為春泉資產管理有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於英國(「英國」)所持之物業權益進行估值，吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及搜尋並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就物業權益於二零一九年九月三十日(「估值日期」)的市值向閣下提供吾等的意見作融資用途。

估值基準

吾等之估值乃根據英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估價—全球標準(二零一七年)(當中包括國際估價準則)及英國皇家特許測量師學會估價—全球標準(二零一七年)英國國家補充文件(英國皇家特許測量師學會紅皮書)編製。

市值由國際估價準則定義為「資產或負債經適當營銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

概無就出售物業時或會產生的任何變現費用或稅項(包括增值稅)計提任何撥備，且物業已被視為不附帶可能已就其抵押的所有按揭或其他質押。

吾等已假設，於出售該等物業時，倘所有該等物業同時在市面出售會導致市值折讓，則其將以有序方式進行出售，且不會同時在市面出售。

潛在稅項負債

倘本報告指定的物業予以出售，或會產生若干潛在稅項負債，包括(其中包括)在適用情況下根據相關稅法徵收土地印花稅、增值稅、公司稅及資本利得稅。

誠如 貴公司告知，由於物業持作長期投資用途，故倘物業不予出售，則不會產生上述稅項負債，而吾等於估值過程中並未予以考慮。

估值標準

在進行物業估值時，吾等已遵照證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)、關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引(構成房地產投資信託基金守則的一部分)、英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估價—全球標準(二零一七年)及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

估值師的權益

吾等謹此確認：

- 吾等於該等物業並無擁有現有或潛在權益，且吾等獨立於春泉產業信託、受託人及管理人。
- 吾等獲授權作為估值師執業且具備對類似物業估值的必要專長及經驗。
- 估值乃按公平公正基準編製。

估值方法

在進行物業估值時，吾等於物業估值中採納收益資本化法，並以直接估值比較法（倘適用）進行複查。收益資本化法乃按合適投資收益率將自估值日期起的悉數租賃物業、現時租金收入及潛在復歸收入資本化得出資本價值。年期收入及復歸收入均採用相同的資本化比率按永久基準（就永久業權的物業而言）或按物業剩餘土地年期基準（就租賃物業而言）撥充資本。對於免租期及空置空間的持續空置／推廣期而言，估值時已作適當調整及扣減。

資料來源

吾等已視察物業並就租金及投資價值、應課差餉租值、規劃事宜以及投資考慮因素作出一切必要查詢。吾等並未進行樓宇測量或環境風險評估，亦未根據英國皇家特許測量師學會的量度作業守則測量相關物業，而是依賴於所提供之建築面積。

吾等未曾取得及依賴閣下的律師提供的所有權證明或其他函件。

吾等已獲提供一份租賃協議樣本，並且吾等已假定該等物業之各份租賃協議乃以相同條款訂立（有關轉管及租金之條款除外）。

吾等相當依賴管理人所提供的資料（包括過往估值報告）。

視察

吾等已就二零一九年六月三十日的估值專門視察該等物業並獲 貴集團告知，自該日起該等物業並無發生重大變動。吾等已視察該等物業所有重要部分。

匯率

本報告所有貨幣數據均以英鎊列示。

此致

香港
中環
德輔道中68號
萬宜大廈28樓2801室
春泉資產管理有限公司
(以春泉產業信託管理人身份)
董事

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓
德意志信託(香港)有限公司
(以春泉產業信託受託人身份) 台照

代表

代表

仲量聯行有限公司
董事
Matthew Lemin
MRICS
謹啟

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MHKIS、MRICS、RPS(GP)
謹啟

二零一九年十一月二十二日

執行概要

物業	:	標的組合包括位於英國的84個汽車服務中心組合。
樓面面積	:	吾等已獲提供樓面面積，有關數據來自Plowman Craven進行之測量調查，吾等理解有關數據乃基於總內部面積(GIA)。物業附表內載有各樓面面積詳情。
估值日期	:	二零一九年九月三十日
估值方法	:	收益資本化法
現況下之市值	:	75,810,000英鎊 (柒仟伍佰捌拾壹萬英鎊)

估值報告

物業	概況及年期	租用詳情	於二零一九年 九月三十日 現況下之市值	估計物業淨收 益率
於英國的84個 汽車服務中心	<p>該等物業包括租予Kwik-Fit (GB) Limited (「Kwik-Fit」) 的84個汽車服務中心，其位於英國各地(英格蘭、蘇格蘭及威爾士境內)，詳細地址載列於附錄1A所附之物業附表。</p> <p>該等物業的總內部面積(GIA)約為505,381平方呎。有關該等物業的詳情載列於附錄1A所附之物業附表。</p> <p>吾等獲悉，該等物業中有62項屬永久業權(在蘇格蘭被稱為「可繼承權益」)，其餘22項(部分或全部)根據長期租賃持有。</p>	<p>吾等從實地視察中得知，該等物業中有78項經營作Kwik-Fit服務中心。其餘物業因附屬公司或由於部分或完整分租而以不同品牌經營。</p> <p>該組合中的該等物業並無空置，且該等物業的99%已進一步出租12年6個月。</p> <p>(詳情請參閱所附之物業附表)</p>	<p>75,810,000英鎊 (柒仟伍佰捌拾壹萬 英鎊)</p> <p>(詳情請參閱所附之 業附表)</p>	<p>5.81% (見附註1)</p>

附註1：物業的估計淨收益率乃按物業於二零一九年九月三十日的淨租金除以物業於估值日期的市值計算得出。淨租金指應收租戶的租金減應付永久業權業主的租賃物業的地租租金。

租用情況

類別	概約總內部面積 (平方呎)	佔總面積百分比
已出租	505,381	100.0
空置	<u>0</u>	<u>0</u>
總計：	<u>505,381</u>	<u>100.0</u>

租賃屆滿情況

年份	概約已出租 總內部面積 (平方呎)	佔總面積 百分比	租戶數目	佔總數 百分比
二零二四年	4,327	0.9	1	1.2
二零三二年	<u>501,054</u>	<u>99.1</u>	<u>83</u>	<u>98.8</u>
總計：	<u>505,381</u>	<u>100.0</u>	<u>84</u>	<u>100.0</u>

租賃年期情況

年期	概約已出租 總內部面積 (平方呎)	佔總面積 百分比	租戶數目	佔總數 百分比
少於18年	4,327	0.9	1	1.2
約25年	<u>501,054</u>	<u>99.1</u>	<u>83</u>	<u>98.8</u>
總計：	<u>505,381</u>	<u>100.0</u>	<u>84</u>	<u>100.0</u>

物業概況

編號	地址	郵編	總內部		現時租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化 比率	市值 (英鎊)
			面積 (平方呎)	年期					
1	ALLOA: 26 Clackmannan Road	FK10 1RR	8,879	永久業權	56,573	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.40%	975,000英鎊
	<p>一九五零年代的單層鋼架工業單位，帶經塗漆抹灰磚牆，外部立面帶覆蓋層，並帶有雙斜尖鋼桁架屋頂。內部佈局包含一個客戶接待區、一個帶有六個維修間的工場、毗鄰工場的輪胎倉庫、員工休息室、盥洗室及顧客和員工洗手間。於外部，其前方有一個混凝土鋪設的停車場，可以停泊四至六輛汽車。</p>								
2	ALTRINCHAM: 1-3 Church Street	WA14 4DB	8,529	永久業權	80,635	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.45%	1,385,000英鎊
	<p>一九五零年代的單層鋼架工業單位，其實心磚牆暴露在外，帶有雙斜尖鋼桁架屋頂。內部佈局包含一個接待區、一個帶有七個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及廁所。物業外部有十四個停車位。</p>								
3	AYR: 38 Fort Street	KA7 1DE	10,369	永久業權	36,517	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.70%	610,000英鎊
	<p>一九五零年代的單層鋼架工業單位，位於兩個聯排住宅之間，並與之相鄰。其牆體為外部部分經塗漆抹灰實心磚牆，並帶有雙斜尖鋼桁架屋頂。樓宇佈局後部更寬，形成T型樓宇。物業由Tyre City運營。其內部包含可停泊九輛汽車的停車場、一個客戶接待區、帶有六個維修間的工場、輪胎儲藏室、辦公室及倉庫、員工休息室及洗手間。樓宇面向人行道，且外部並無停車場。</p>								
4	AYR: 26 Maybole Road	KA7 2QA	3,970	永久業權	43,705	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.50%	755,000英鎊
	<p>一九九零年代的獨立式單層門式鋼架結構工業單位，牆體為磚塊填充並帶有壓型鋼覆蓋層及雙斜尖屋頂。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有三個隔離區域的工場（五個維修間）、輪胎儲藏室、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。樓宇前方和南邊有一個大型柏油鋪設的停車場，可停泊二十輛汽車。其地點南邊有一個電訊塔。</p>								
5	BISHOP AUKLAND: Cockton Hill Road	DL14 6JN	4,962	租賃業權 (將於二零 七二年屆 滿)	25,881	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	8.00%	25,000英鎊
	<p>一個現代化獨立式雙層門式鋼架結構單位，帶有磚塊立面，以融入周圍住宅樓宇。地面層佈局包含一個客戶接待區、一個帶有五個隔離區域的工場及輪胎倉庫，而第一層包含額外輪胎儲藏室、一個員工休息室及員工洗手間。於外部，樓宇前方有一個可停泊十輛汽車的停車場。</p>								
6	BLYTH: Cowpen Road	NE24 5TT	5,707	永久業權	59,756	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	6.15%	905,000英鎊
	<p>一九九零年代的獨立式單層門式鋼架結構工業單位，牆體為磚塊填充並帶有壓型鋼覆蓋層及雙斜尖屋頂。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有五個隔離區域的工場、輪胎儲藏室、倉庫、員工休息室及顧客和顧客/員工洗手間。其帶有大型柏油鋪設的停車場，可停泊十八輛汽車。</p>								

編號	地址	郵編	總內部		現時租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化 比率	市值 (英鎊)
			面積 (平方呎)	年期					
21	EDINBURGH: 19 Corstorphine Road	EH12 6DD	7,590	永久業權	81,149	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.20%	1,470,000英鎊
	該物業為獨立式雙層樓宇，其中一層建於一九七零年代。其為鋼架結構，帶有磚立面及平屋頂。內部佈局包含接待區、帶有七個隔離區域的工場、員工休息室和廁所。於第一層有現已空置辦公設施及一間會議室。於外部，有一個可停泊十輛汽車的停車場。								
22	EDINBURGH: 81-91 Dundee Street	EH11 1AW	4,466	租賃業權 (將於二八 六一年屆 滿)	51,762	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.40%	890,000英鎊
	一個一九九零年代的單層獨立式工業單位，其為門式鋼架結構，帶有斜尖屋頂。內部設施包含辦公室、工場、員工休息室及廁所。由於該物業超出Kwik-Fit所需，故其現時並無佔用該物業。								
23	EDINBURGH: 107-109 Dundee Street	EH11 1AW	9,628	租賃業權 (將於二一 零四年屆 滿)	111,638	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.15%	1,940,000英鎊
	一個一九九零年代的單層獨立式工業單位，其為門式鋼架結構，帶有斜尖屋頂。內部佈局包含帶有五個隔離區域的工場、員工休息室、客戶接待區及洗手間。於外部，有一個可停泊十輛汽車的停車場。								
24	ELLESMERE PORT: 116 Whitby Road	CH65 0AQ	4,490	永久業權	38,974	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.40%	675,000英鎊
	一個二零零零年代初的磚砌獨立式單層門式鋼架結構單位，帶有斜尖屋頂。內部佈局包含一個帶有五個隔離區域的工場、客戶接待區、洗手間及員工設施。於外部，有一個可停泊十輛汽車的停車場。								
25	ELTHAM: 727 Sidcup Road	SE9 3AQ	4,723	租賃業權 (將於二零 五三年屆 滿)	41,807	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	6.30%	810,000英鎊
	一個混凝土架樓宇，其地面層及地庫層帶有磚牆及斜尖鋼架屋頂。地面層包含一個客戶接待區和帶有五個隔離區域的工場。地庫則包含一個輪胎及零件儲藏區域。於外部，有一個可停泊六輛汽車的停車場。								
26	FORFAR: Queenswell Road	DD8 3JA	2,875	永久業權	26,878	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.25%	495,000英鎊
	一個一九八零年代的獨立式單層鋼架工業單位，其磚塊填充牆體帶有覆蓋層，此外該物業帶有雙斜尖鋼桁架屋頂。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有四個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及洗手間。於外部，物業東邊有一個停車場，可供二十輛汽車停泊。								
27	GLASGOW: 381 Pollokshaws Road	G41 1QZ	4,999	永久業權	50,428	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.00%	955,000英鎊
	一個二零零零年代初的獨立式單層鋼架工業單位，其磚填充牆體帶有覆蓋層，該物業帶有傾斜度較低的斜尖鋼桁架屋頂。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有五個隔離區域的工場、輪胎倉庫、辦公室、員工休息室及洗手間。於外部，有一個可停泊十二輛汽車的停車場。								

編號	地址	郵編	總內部 面積 (平方呎)	年期	現時租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化 比率	市值 (英鎊)
28	GLENROTHES: Fullerton Road	KY7 5QR	4,500	永久業權	52,167	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.20%	950,000英鎊
									一個二零零零年代初的獨立式單層門式鋼架結構工業單位，帶有磚立面及斜尖屋頂。內部佈局包含客戶接待區、帶有五個隔離區域的工場、員工休息室及廁所。於外部，有一個可停泊十七輛汽車的停車場。
29	GOOLE: 142-148 Boothferry Road	DN14 6AG	4,082	永久業權	38,033	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.50%	655,000英鎊
									一個獨立式單層門式鋼架結構工業單位，牆體由磚塊填充。設施包含一個客戶接待區、帶有四個維修間的工場、輪胎倉庫、員工休息室及洗手間。於外部，其前方有一個停車場，可供十五輛汽車停泊。
30	GREAT YARMOUTH: 90 North Quay	NR30 1JT	5,314	永久業權	58,464	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.70%	970,000英鎊
									一個一八九零年代末的雙層商業單位，其中單層一側擴建部分建於一九五零年代。主樓宇用承重磚建造，帶有木架及石板瓦覆蓋屋頂。單層擴建部分帶有鋼架及單斜尖鋼架屋頂。內部佈局包含一個帶有四個隔離區域的工場、客戶接待區、洗手間及輪胎倉庫。第一層亦有輪胎倉庫。於外部，樓宇前方有一小部分區域，可供三輛汽車停泊。
31	HELENSBURGH: 3 Charlotte Street	G84 7PH	2,950	永久業權	34,807	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	6.75%	490,000英鎊
									一個半獨立式單層鋼架工業單位，帶有抹灰磚牆及雙斜尖屋頂。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有四個維修間的工場、員工休息室及洗手間。工場內閣樓層有輪胎倉庫。物業並無泊車區，但是附近街道可以泊車。
32	HORNCHURCH: Ardleigh Green Road	RM11 2ST	3,641	永久業權	46,371	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	4.50%	975,000英鎊
									一個一九五零年代的獨立式單層鋼架工業單位，帶有多斜尖鋼架屋頂。內部佈局包含帶有四個隔離區域的工場、客戶接待區、輪胎倉庫、員工休息室及洗手間。其前方有一個可供七輛汽車停泊的小型停車場。
33	HUDDERSFIELD: Lockwood Road	HD1 3QU	5,206	永久業權	34,942	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.50%	605,000英鎊
									一個一九六零年代的獨立式雙層混凝土架工業單位，牆體由磚塊填充，帶有平屋頂。地面層內部佈局包含一個接待區、帶有六個隔離區域的工場、辦公室、員工休息室及洗手間。第一層用作輪胎倉庫。其後方有一個停車場，可供五輛汽車停泊。
34	HYDE: 26-28 Manchester Road	SK14 2BD	5,134	永久業權	39,995	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.70%	665,000英鎊
									一個一九七零年代位於聯排兩邊雙層鋼架單位，帶有磚牆及鋼架平屋頂。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有六個隔離區域的工場、員工休息室及洗手間。第一層為輪胎倉庫。其後方(北邊)有一個停車場，可供約十五輛汽車停泊。

編號	地址	郵編	總內部		現時租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化 比率	市值 (英鎊)
			面積 (平方呎)	年期					
35	ISLINGTON: 379 Camden Road	N7 0SH	4,327	租賃業權 (將於二零二四年屆滿)	69,884	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	6.50%	330,000英鎊
									一個一九五零年代的聯排單層鋼架工業單位，帶有鋼桁架斜尖屋頂。內部佈局包含一個帶有五個隔離區域的工場、客戶接待區、員工休息室及洗手間。其前方有一個停車場，可供九輛汽車停泊。
36	KEIGHLEY: South Street	BD21 1AE	3,576	租賃業權 (將於二零八四年屆滿)	33,598	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.70%	575,000英鎊
									一個一九七零年代的獨立式單層鋼架商業單位，牆體由磚塊填充並且部分帶覆蓋層，帶有單斜尖鋼架屋頂。內部佈局包含一個帶有五個隔離區域的工場、辦公室、輪胎倉庫、員工休息室及洗手間。於外部，物業前方有一個混凝土鋪設的停車場，可供十一輛汽車停泊。
37	KEYNSHAM: Ashton Way	BS31 2UF	3,214	永久業權	33,619	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.50%	580,000英鎊
									一個一九六零年代的獨立式單層門式鋼架結構工業單位，帶砌塊立面及斜尖屋頂。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有四個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及洗手間。於外部，有一個小型停車場，可供七輛汽車停泊。
38	KIDDERMINSTER: 20 Churchfields	DY10 2JL	3,849	租賃業權 (將於二零七六年屆滿)	28,982	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	6.75%	365,000英鎊
									一個一九八零年代的獨立式單層門式鋼架結構工業單位，帶有磚牆。內部佈局包含一個帶有六個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及洗手間。位於第一層的小型員工休息室及洗手間未計入下文所述的測量調查。於外部，有一個可供八輛汽車停泊的停車場。
39	KILMARNOCK: 32-36 Low Glencairn Street	KA1 4DD	3,622	永久業權	55,101	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.20%	1,000,000英鎊
									一個一九八零年代的獨立式單層門式鋼架結構工業單位，牆體由磚塊填充並帶有龍骨覆蓋層。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有六個維修間的工場、輪胎倉庫、辦公室、倉庫、員工休息室及洗手間。物業前方有一個停車場，可供十一輛汽車停泊。
40	KIRKCALDY: 183 The Esplanade	KY1 1RE	5,818	永久業權	46,903	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.90%	740,000英鎊
									一個一九七零年代的單層工業單位，帶傾斜度較低的斜尖門式鋼架及磚牆。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有四個隔離區域的工場、員工休息室及洗手間。其前方有一個停車場，可供五輛汽車停泊。
41	LEVEN: The Promenade	KY8 4PJ	4,850	永久業權	34,942	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	6.00%	555,000英鎊
									一個一九五零年代的單層混凝土工業單位，帶有磚牆及斜尖桁架屋頂。內部佈局包含一個客戶接待區、工場、員工休息室及洗手間。於外部，有一個可供五輛汽車停泊的停車場。

編號	地址	郵編	總內部 面積 (平方呎)	年期	現時租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化 比率	市值 (英鎊)
42	LINCOLN: 148 Newark Road	LN5 8QJ	4,819	永久業權	38,839	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.70%	650,000英鎊
									一個一九六零年代位於聯排兩邊的單層工業單位，帶有混凝土磚牆及平屋頂。內部佈局包含一個帶有五個隔離區域的工場、客戶接待區、輪胎倉庫及附屬區。於外部，其前方有一個停車場，可供九輛汽車停泊。
43	LIVERPOOL: 232 Aigburth Road	L17 9PJ	4,095	永久業權	45,457	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.70%	755,000英鎊
									一九五零年代的單層雙跨工業單位。其牆體由磚塊填充，帶有鋼桁架屋頂。內部佈局包含一個帶有四個隔離區域的工場、客戶接待區、員工休息室及洗手間。於外部，有一個可供五輛汽車停泊的停車場。
44	LLANDUDNO: Conway Road	LL30 1DE	11,137	租賃業權 (將於二九 二零年屆 滿)	86,946	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	4.95%	1,670,000英鎊
									一個一九五零年代的獨立式單層工業單位，其帶有鋼架，牆體由磚塊填充，帶有一個鋼桁架支撐的斜尖屋頂。內部佈局包含一個客戶接待區、輪胎儲藏室、員工休息室、洗手間及帶有十個隔離區域的大型工場。樓宇以「Kwik Fit Plus」品牌經營，有二十二個車位。
45	LOUGHBOROUGH: 28 The Rushes	LE11 5BG	6,177	永久業權	75,353	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	4.95%	1,420,000英鎊
									一個二零零零年初特製獨立式單層快速維修樓宇，帶門式鋼架結構及磚軸立面。內部佈局包含一個客戶接待區、輪胎倉庫及帶有五個隔離區域的工場。於外部有一個非常大的停車場，可供四十輛汽車停泊。該地點由Kwik Fit轉租，與第三方住戶共用。
46	MIDDLESBOROUGH: 258 Longlands Road	TS4 2LW	5,255	永久業權	79,022	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	6.15%	1,195,000英鎊
									一個一九八零年代位於地面層及閣樓層的獨立式L形工業單位。其帶有鋼架，牆體由磚塊填充，並帶有鋼架斜尖屋頂，頂部有天窗。地面層佈局包含一個帶有六個隔離區域的工場、員工休息室及客戶洗手間，而輪胎儲藏室及附屬員工休息室位於閣樓層。其內部裝飾良好，使用了最新的品牌和裝修。於外部，其停車場可供十三輛汽車停泊。
47	MONTROSE: 34 George Street	DD10 8EW	2,726	永久業權	24,728	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	6.25%	380,000英鎊
									一個一九八零年代獨立式單層鋼架工業單位，帶有磚牆及鋼架平屋頂。內部佈局包含一個客戶接待區，帶有兩個隔離區域的工場、輪胎倉庫、倉庫、員工休息室及客戶洗手間。物業前方停車場可供十輛汽車停泊。
48	MOTHERWELL: 99A Airbles Road	ML1 2TJ	6,220	永久業權	55,645	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	4.95%	1,050,000英鎊
									一個一九六零年代部分為平屋頂部分為斜尖屋頂的半獨立式單層工業單位，牆體由磚塊填充。內部佈局包含一個客戶接待區，帶有六個隔離區域的工場、輪胎倉庫、辦公室、員工休息室及洗手間。物業西邊停車場可供十一輛汽車停泊。

編號	地址	郵編	總內部 面積 (平方呎)	年期	現時租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化 比率	市值 (英鎊)
56	PORTSMOUTH: Durham Street	PO1 1JY	5,927	永久業權	63,164	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.40%	1,085,000英鎊
<p>一個獨立式雙層單位，帶有磚塊承重牆及平屋頂。內部佈局包含一個帶有六個隔離區域的工場、客戶接待區、員工休息室及洗手間。於第一層有一個大型輪胎及零件倉庫。其前方和一側停車場可供八輛汽車停泊。</p>									
57	PRESTON: 76 Market Street	PR1 2HP	14,643	租賃業權 (將於二零 六九年屆 滿)	86,946	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	6.50%	1,000,000英鎊
<p>一個由六幢相連的不同樓齡的樓宇組成的綜合體，位於一個斜坡上。一幢樓宇有兩層。構造不盡相同，但主要帶有實心磚牆及斜尖桁架屋頂。該兩層樓宇帶有木架斜尖及瓷磚屋頂。物業的主要部分尚未使用，稍微破舊。由Kwik Fit營運之部分為單層，包含一個帶有五個隔離區域的工場、客戶接待區、員工設施、洗手間及輪胎倉庫。其前方可供十一輛汽車停泊。其後方有一塊粗糙地面，用作員工車位。</p>									
58	RADCLIFFE: Bury Road	M26 2UG	3,074	租賃業權 (將於二八 七七年屆 滿)	26,663	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	6.70%	365,000英鎊
<p>一個一九七零年代單層混凝土工業樓宇，帶有磚牆及平屋頂。內部佈局包含一個帶有四個隔離區域的工場、客戶接待區、員工休息室及洗手間。其前方和一側停車場可供約十五輛汽車停泊。</p>									
59	RUTHERGLEN: 273 Main Street	G73 3AA	4,952	永久業權	42,468	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.50%	735,000英鎊
<p>一個一九八零年代的地面層及閣樓層獨立式門式鋼架結構工業單位，其帶有磚牆及傾斜度較低的斜尖屋頂。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有五個隔離區域的工場辦公室、倉庫、員工休息室及洗手間。閣樓有輪胎倉庫、員工休息室及員工洗手間。該樓宇前方停車場可供十一輛汽車停泊。</p>									
60	SHEFFIELD: 726 City Road	S2 1GJ	4,391	租賃業權 (將於二零 六四年屆 滿)	48,446	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	6.60%	575,000英鎊
<p>一個一九九零年代獨立式單層門式鋼架結構工業單位，其磚塊牆體帶有覆蓋層。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有六個隔離區域的工場、辦公室、輪胎倉庫、員工休息室及洗手間。該樓宇前方和一側停車場可供十輛汽車停泊。</p>									
61	SHEFFIELD: Townhead Street	S1 1YG	7,479	租賃業權 (將於二一 三四年屆 滿)	57,188	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.70%	985,000英鎊
<p>一個一九三零年代部分為「北極光」風格大面積上釉的鋼桁架屋頂且部分為平屋頂的半獨立式鋼架工業單位，帶有實心磚牆。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有六個隔離區域的工場、辦公室、輪胎倉庫、倉庫、員工休息室及洗手間。第一層位於接待區上，提供倉庫設施。物業後方包含一幢破舊的工業樓宇，現已空置。其前方停車場可供八輛汽車停泊。</p>									

編號	地址	郵編	總內部 面積 (平方呎)	年期	現時租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化 比率	市值 (英鎊)
62	SHIPLEY: 58 Briggate	BD17 7BT	4,834	永久業權	42,059	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.50%	725,000英鎊
									一個一九五零年代部分為平屋頂且部分為鋼桁架斜尖屋頂的帶覆蓋層的獨立式單層鋼架工業單位，牆體由磚塊填充。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有五個隔離區域的工場、輪胎倉庫、倉庫、員工休息室及洗手間。該樓宇前方停車場可供六輛汽車停泊。後方有另外一個帶獨立入口的輪胎倉庫。
63	SKEGNESS: 50 Roman Bank	PE25 2SP	7,343	永久業權	59,132	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	6.60%	825,000英鎊
									一個一九五零年代的雙層半獨立式工業單位，帶有磚牆及鋼桁架斜尖屋頂。其前方有一個帶有五個隔離區域的工場、客戶接待區及洗手間。於後方的低層有輪胎儲藏室、一個位於閣樓的小型辦公室及MOT區。其前方停車場可供八輛汽車停泊。
64	SOUTH CROYDON: 453 Brighton Road	CR2 6EW	6,544	永久業權	124,027	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	4.95%	2,330,000英鎊
									一個一九九零年代的獨立式單層工業單位，帶有門式鋼架結構、磚塊牆及鋼覆蓋層。於內部，有一個帶有十一個隔離區域的工場、客戶接待區、輪胎倉庫、員工休息室及洗手間。其前方停車場可供十九輛汽車停泊。
65	SOUTHPORT: 8 Ash Street	PR8 6JH	3,875	永久業權	26,084	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.70%	440,000英鎊
									一個一九五零年代的聯排單層單位，帶有鋼架、磚牆及鋼桁架支撐的斜尖屋頂。內部佈局包含一個帶有三個隔離區域的工場、客戶接待區、輪胎倉庫、閣樓儲藏室及洗手間。其前方停車場可供六輛汽車停泊。
66	STIRLING: Craigs Roundabout, Burghmuir Road	FK7 7PE	4,980	永久業權	57,964	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	4.50%	1,215,000英鎊
									一個一九六零年代桁架斜尖屋頂下帶鋼覆蓋層經塗漆抹灰磚牆的獨立式單層鋼架工業單位。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有六個隔離區域的工場、輪胎倉庫、倉庫、員工休息室及洗手間。其前方大型停車場可供七十五輛汽車停泊。估值中包含與可能出售物業此部分相關的期望價值。
67	STONEHAVEN: 110 Barclay Street	AB39 2AP	5,998	永久業權	46,371	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.50%	800,000英鎊
									一個鋼桁架斜尖屋頂下帶經塗漆抹灰磚牆的半獨立式單層工業單位。內部佈局包含一個接待區、帶有四個隔離區域的工場、辦公室、輪胎倉庫、員工休息室及洗手間。其前方停車場可供兩輛汽車於街邊停泊。
68	SUNDERLAND: Monk Street	SR6 0DB	7,938	永久業權	56,225	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.00%	1,065,000英鎊
									一個一九六零年代帶兩層相連混凝土架寫字樓的獨立式單層鋼架工業單位。該工業單位帶有磚牆及鋼桁架斜尖屋頂。該寫字樓帶有混凝土架、磚混牆及平屋頂。內部佈局包含一個帶有六個隔離區域的工場、客戶接待區、員工休息室及洗手間。停車場可供九輛汽車停泊。

編號	地址	郵編	總內部 面積 (平方呎)	年期	現時租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化 比率	市值 (英鎊)
69	THORNBURY: 13-14 Mead Court, Cooper Road	BS35 3UW	3,579	租賃業權 (將於二一 一三年屆 滿)	29,352	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.70%	485,000英鎊
									一個一九八零年代帶閣樓的獨立式單層工業單位。其帶有鋼架及鋼單斜尖屋頂。內部佈局包含一個帶有四個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及洗手間，連同閣樓的倉庫。停車場可供十輛汽車停泊。
70	TOTTENHAM: 32 Monument Way	N17 9NX	5,451	永久業權	107,245	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	4.95%	2,020,000英鎊
									一個一九八零年代獨立式單層門式鋼架結構工業單位，牆體由磚塊填充。於內部，有一個帶有八個隔離區域的工場、客戶接待區、輪胎倉庫、員工設施及洗手間。物業前方和一側的停車場可供二十二輛汽車停泊。
71	TRURO: Highertown	TR1 3PY	9,626	永久業權	83,468	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.40%	1,430,000英鎊
									一個一九五零年代帶磚牆及斜尖鋼桁架屋頂的獨立式單層工業單位。內部佈局包含一個帶有五個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及洗手間。部分轉租予Brandon Tool Hire，其擁有一個櫃檯、辦公室及倉庫。該樓宇前方有一個停車場，可供十八輛汽車停泊，其後方有更多空間。
72	WARRINGTON: Priestly Street	WA5 1TE	5,721	租賃業權 (將於二零 七一年屆 滿)	44,748	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.70%	680,000英鎊
									一個一九八零年代混凝土鋼桁架支撐平屋頂單層單位，牆體由磚塊填充。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有五個隔離區域的工場、員工休息室及洗手間。停車場可供十二輛汽車停泊。
73	WIGAN: Wallgate	WN5 0XG	10,236	租賃業權 (將於二九 零零年屆 滿)	87,355	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.40%	1,450,000英鎊
									一個一九五零年代單層門式鋼架結構工業單位，帶有磚牆。單位由Kwik Fit(前部)和分租戶(後部)共用。吾等並無視察該樓宇後部(於吾等視察時處於被鎖狀態)。Kwik-Fit單位內部佈局包含一個帶有七個隔離區域的工場、客戶接待區、輪胎倉庫、員工設施及洗手間。物業前方有一個大型停車場，可供二十六輛汽車停泊，此外在該樓宇後部後面還有個大型後院用於提供服務。
74	WORCESTER: 1 Carden Street	WR1 2AT	8,535	租賃業權 (將於二零 六七年屆 滿)	82,961	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.60%	1,160,000英鎊
									一個一九八零年代獨立式單層門式鋼架結構工業單位，牆體由磚塊填充。內部佈局包含一個帶有八個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及洗手間。停車場可供十輛汽車停泊。

編號	地址	郵編	總內部 面積 (平方呎)	年期	現時租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化 比率	市值 (英鎊)
75	YOKER: 2369 Dumbarton Road	G14 0NT	8,548	永久業權	63,760	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.40%	1,095,000英鎊
									一個一九五零年代帶雙斜尖鋼桁架屋頂的獨立式單層工業單位，帶有抹灰磚牆。內部佈局包含一個客戶接待區、一個帶有六個隔離區域的工場、MOT辦公室、輪胎倉庫、員工休息室及洗手間。停車場可供六輛汽車停泊。
76	GLOUCESTER: Unit 3, Northbrook Road	GL4 3DP	16,814	永久業權	68,397	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.70%	1,135,000英鎊
									一個一九七零年代帶小型第一層辦公室獨立式單層工業單位。該樓宇帶有門式鋼架結構及磚牆。該樓宇由Central Tyres營運，此外還包含一個前Kwik-Fit培訓中心。Central Tyres單位佈局包含接待區、帶有六個隔離區域的工場、倉庫、洗手間及員工休息室以及閣樓輪胎儲藏室。大型停車場可供五十輛汽車停泊。
77	STIRLING: 1 Whitehouse Road	FK7 7SS	5,425	永久業權	37,028	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.40%	640,000英鎊
									一個一九六零年代帶有辦公擴建區的獨立式單層工業單位，牆體由磚塊填充，帶工場門式鋼架結構及辦公室平屋頂。內部佈局包含客戶接待區、工場、倉庫及洗手間。停車場可供十五輛汽車停泊。
78	BARRHEAD: 17 Cross Arthurlie Street	G78 1QY	3,856	永久業權	35,221	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.50%	610,000英鎊
									一個一九五零年代的獨立式單層工業單位。其包含鋼架，帶有磚牆及由鋼桁架支持的斜尖屋頂。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有四個隔離區域的工場、輪胎倉庫、辦公室、員工休息室及洗手間。停車場可供八輛汽車停泊。
79	BIRMINGHAM: 902 Coventry Road	B10 0UA	5,977	租賃業權 (將於二零 三五年屆 滿)	46,371	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	8.00%	135,000英鎊
									一個一九五零年代的獨立式單層工業樓宇，其前方有兩層辦公室。工業單位包含磚牆及由鋼桁架支持的斜尖屋頂。該辦公室為混凝土架建築，帶有平屋頂。內部佈局包含一個帶有四個隔離區域的工場、輪胎倉庫、洗手間及位於第一層辦公室的另外一個儲藏室。停車場可供八輛汽車停泊。
80	EDINBURGH: 40 Portobello Road	EH8 7EL	4,006	永久業權	46,371	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.20%	845,000英鎊
									新建帶門式鋼架結構的特製汽車修理工場，外牆為磚塊覆蓋，該單位已轉租予救世軍，用作零售倉庫式慈善商店。內部佈局包含倉庫、員工辦公室、小廚房及單人洗手間。停車場可供約二十輛汽車停泊。
81	LICHFIELD: 8-9 Europa Way	WS14 9TZ	1,835	永久業權	15,804	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.70%	270,000英鎊
									一個一九九零年代單層中型聯排門式鋼架結構單位，牆體由磚塊填充，外部帶鋼覆蓋層。內部佈局包含客戶接待區、帶有四個隔離區域的工場、輪胎倉庫及洗手間。該單位附近的專用停車場可供約六輛汽車停泊。

編號	地址	郵編	總內部 面積 (平方呎)	年期	現時租金 (英鎊)	租約開始日期	租約結束日期	資本化 比率	市值 (英鎊)
82	NELSON: 130 Leeds Road	BB9 9XB	4,645	租賃業權 (將於二九 七二年屆 滿)	36,334	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	6.60%	500,000英鎊
<p>一個一九六零年代的半獨立式兩層混凝土平屋頂樓宇，牆體由磚塊填充。內部佈局包含一個客戶接待區、帶有六個隔離區域的工場、員工休息室及洗手間。第一層用作輪胎倉庫。停車場可供約十五輛汽車停泊。</p>									
83	THORNABY ON TEES: 212 Thornaby Road	TS17 8AA	5,169	永久業權	41,661	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.25%	760,000英鎊
<p>一個現代化獨立式雙層門式鋼架結構單位，牆體為磚塊，帶有斜尖屋頂。內部佈局包含一個帶有三個隔離區域的工場、輪胎倉庫、客戶接待區及洗手間。第一層用作輪胎倉庫(帶有員工休息室及貨梯)。停車場可供十輛汽車停泊。</p>									
84	WESTON SUPER MARE: Winterstoke Road	BS23 3YE	2,849	永久業權	31,609	二零零七年 三月二十日	二零三二年 三月十九日	5.70%	530,000英鎊
<p>一個自一九五零年代起變更作工業用途的獨立式兩層商業單位。平屋頂下為承重磚牆。內部佈局包含一個帶有三個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及洗手間。第一層用作輪胎倉庫。停車場可供五輛汽車停泊。</p>									
總計			505,381		4,513,053英鎊				75,810,000英鎊