

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有春泉產業信託基金單位，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購春泉產業信託任何證券的邀請或要約。

---

# 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

- (1) 發行標的二零二四年管理人費用基金單位
- (2) 申請清洗豁免；及
- (3) 特別大會通告

管理人之財務顧問

## TRINITY

Trinity Corporate Finance Limited

獨立單位持有人及受託人之獨立財務顧問

## ALTUS CAPITAL LIMITED

浩德融資有限公司

---

除非文義另有所指，否則本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第10至29頁。獨立財務顧問函件載於本通函第30至43頁，當中載有其向獨立單位持有人及受託人提供的意見。

春泉產業信託謹訂於二零二四年八月九日(星期五)下午四時正假座香港夏慤道18號海富中心一座2401-2室舉行特別大會，召開大會之通告載於本通函第239至241頁。本通函隨附代表委任表格，以供單位持有人使用。務請按代表委任表格上印備之指示填妥表格，及盡快及無論如何須於特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回春泉產業信託之基金單位登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

倘於特別大會當日下午二時正或之後任何時間懸掛八號或以上颱風信號，或香港政府宣佈黑色暴雨警告信號或「因超強颱風引致的極端情況」於香港生效，則特別大會將延期舉行。管理人將於春泉產業信託網站([www.springreit.com](http://www.springreit.com))及聯交所指定網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發公告，以知會單位持有人特別大會續會之日期、時間及地點。

二零二四年七月二十三日

---

# 目 錄

---

	頁次
公司資料 .....	1
釋義 .....	3
董事會函件 .....	10
獨立財務顧問函件 .....	30
附錄一本集團之財務資料 .....	44
附錄二估值報告 .....	47
附錄三一般資料 .....	232
特別大會通告 .....	239

---

## 公司資料

---

春泉產業信託

春泉產業信託，一個以單位信託形式組成之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可，須受不時適用之條件限制

管理人

春泉資產管理有限公司

(為及代表春泉產業信託並以其管理人身份行事，除文義另有所指外)

香港中環

皇后大道中31號

陸海通大廈26樓2602室

管理人董事

非執行董事：

Toshihiro Toyoshima 先生(主席)

Hideya Ishino 先生

執行董事：

梁國豪先生(行政總裁)

鍾偉輝先生(財務總監)

獨立非執行董事：

馬世民先生

邱立平先生

林耀堅先生

童書盟女士

受託人

德意志信託(香港)有限公司

(以春泉產業信託受託人身份)

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場60樓

基金單位登記處及過戶辦事處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

管理人有關香港法律之法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座14樓

---

## 公 司 資 料

---

管理人之財務顧問

**Trinity Corporate Finance Limited**

香港

新界

香港科學園

5W大樓1樓102B室

獨立單位持有人及受託人  
之獨立財務顧問

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二三年管理人費用基金單位」	指	春泉產業信託向管理人發行的管理人費用基金單位，以結付截至二零二三年十二月三十一日止年度應付予管理人的基本費用的80%
「二零二四年管理人費用基金單位」	指	預計由春泉產業信託向管理人發行的管理人費用基金單位，以結付截至二零二四年十二月三十一日止年度應付予管理人的基本費用的80%，將分四批發行。第一批管理人費用基金單位作結付由二零二四年一月一日至二零二四年三月三十一日期間應付基本費用的80%乃於二零二四年四月三十日發行，並供參考且基於上個財政年度支付管理人費用基金單位，現時預計其餘三批管理人費用基金單位將於二零二四年八月、二零二四年十月及二零二五年三月或前後於各財政季度結束後發行
「二零二四年選擇」	指	具有本通函第二節「以基金單位支付部分管理人費用」賦予該詞的涵義
「二零二四年第二季費用發行日期」	指	具有本通函第三節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」賦予該詞的涵義
「二零二四年第三季費用發行日期」	指	具有本通函第三節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」賦予該詞的涵義
「二零二四年第四季費用發行日期」	指	具有本通函第三節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」賦予該詞的涵義
「該公告」	指	春泉產業信託日期為二零二四年七月二十二日之公告，內容有關發行標的二零二四年管理人費用基金單位及與之相關的清洗豁免申請
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「基本費用」	指	根據信託契約第11.1.1條的規定，應付予管理人每年存託財產金額0.4%的基本費用
「董事會」	指	董事會

---

## 釋 義

---

「營業日」	指	聯交所一般開市進行交易買賣及香港銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期以及於上午九時正至下午五時正懸掛或維持懸掛八號颱風信號或黑色暴雨警告信號，且於下午五時正或之前仍未解除或終止之日)
「華貿物業」	指	位於中國北京朝陽區建國路79號及81號的房地產物業，其包括中國北京華貿中心一座寫字樓的所有辦公樓層(包括第4層至28層及第16層的設備及緊急避難樓層(該層無可出租空間))及中國北京華貿中心二座寫字樓(包括第4層至32層及第20層的設備及緊急避難樓層(該層無可出租空間))以及位於該兩座辦公樓地庫的合共約600個停車位，由春泉產業信託全資擁有
「存託財產」	指	春泉產業信託的所有資產
「董事」	指	管理人董事
「每個基金單位分派」	指	每個基金單位分派
「特別大會」	指	特別大會通告所召開及所述的單位持有人特別大會
「特別大會通告」	指	本通函所載有關考慮及酌情批准清洗豁免及發行標的二零二四年管理人費用基金單位的特別大會之通告
「特別大會決議案」	指	特別大會通告所載將於特別大會上提呈供獨立單位持有人批准的決議案
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力之人士
「現有物業」	指	春泉產業信託目前持有的物業，即(a)華貿物業；(b)英國84項商業物業；及(c)華貿天地68%的權益
「財務顧問」	指	Trinity Corporate Finance Limited，一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，由管理人委任為財務顧問，以就發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免提供意見

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	春泉產業信託及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華貿天地」	指	位於中國廣東省惠州惠城區文昌一路9號的華貿天地物業
「Huamao Property」	指	Huamao Property Holdings Ltd.，一間根據開曼群島法律註冊的豁免有限責任公司，亦為春泉產業信託的主要單位持有人
「說明性批次基金單位」	指	具有本通函第三節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」賦予該詞的涵義
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，一間可從事證券及期貨條例下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免向獨立單位持有人及受託人提供意見
「獨立物業估值師」	指	萊坊測量師行有限公司，為春泉產業信託的主要估值師
「獨立單位持有人」	指	單位持有人，惟(i)管理人(以其個人身份)；(ii)管理人推定一致行動集團的其他成員；及(iii)參與或於發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免擁有權益的任何其他單位持有人除外
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「獨立非執行董事 酬金基金單位」	指	根據管理人的酬金安排不時向獨立非執行董事發行的基金單位，詳情已於春泉產業信託日期為二零一四年十月二十四日的公告中披露
「發行日期」	指	以下任何一個日期：二零二四年第二季費用發行日期、二零二四年第三季費用發行日期或二零二四年第四季費用發行日期
「最後交易日」	指	二零二四年七月十九日，即發刊登該公告前基金單位於聯交所的最後交易日

---

## 釋 義

---

「最後可行日期」	指	二零二四年七月十九日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理人」	指	春泉資產管理有限公司(為及代表春泉產業信託並以其管理人身份行事)，一間根據香港法例註冊成立的公司
「管理人一致行動集團」	指	於最後可行日期由管理人、RCA Fund、Artemis及名列本通函第三節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」，一節表中的六名董事組成
「管理人推定一致行動集團」	指	管理人及收購守則定義下與其一致行動的人士(推定及事實)，包括Huamao Property(根據收購守則中「一致行動」定義的第(1)類，Huamao Property被推定為與管理人一致行動)
「管理人費用」	指	基本費用及可變費用的統稱
「管理人費用基金單位」	指	不時由春泉產業信託發行予管理人以支付全部或部分管理人費用的基金單位
「市價」	指	由管理人釐定價格，作為向管理人於緊接發行相關基金單位的日期前十(10)個交易日內基金單位的平均收市價
「最高標的二零二四年管理人費用基金單位」	指	6,469,200個基金單位，即說明性批次基金單位加說明性批次基金單位20%的緩衝，以應對物業及資本市場情況的變化
「Mercuria Holdings」	指	Mercuria Holdings Co., Ltd.，於東京證券交易所上市的投資控股公司(股份代號：7347)
「資產淨值」	指	資產淨值
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本通函而言不包括香港、台灣及澳門
「單位持有人登記名冊」	指	春泉產業信託單位持有人登記名冊
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金

---

## 釋 義

---

「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「有關期間」	指	該公告日期前6個月起直至及包括最後可行日期的期間
「人民幣」	指	人民幣，中國的官方貨幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「春泉產業信託」	指	春泉產業信託，一個以單位信託形式組成的集體投資計劃，已根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可，須受不時適用的條件限制
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的二零二四年管理人費用批次」	指	二零二四年管理人費用基金單位的季度批次，倘發行者予管理人，將觸發管理人提出強制性全面要約的責任，除非執行人員授出清洗豁免。根據本通函第三節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」的說明，有關批次與二零二四年八月的二零二四年第二季費用發行日期就二零二四年第二季應付管理人費用而發行的二零二四年管理人費用基金單位有關
「標的二零二四年管理人費用基金單位」	指	於標的二零二四年管理人費用批次中將予發行的管理人費用單位，不得超過最高標的二零二四年管理人費用基金單位
「附屬公司」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改

---

## 釋 義

---

「信託契約」	指	受託人與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的信託契約，經不時修訂、補充及／或以其他方式修改
「受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司，以春泉產業信託受託人身份
「基金單位」	指	春泉產業信託中一個無分割基金單位
「基金單位價格」	指	聯交所所報基金單位的價格
「基金單位登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，其身份為春泉產業信託之基金單位登記處
「單位持有人」	指	基金單位持有人
「可變費用」	指	根據信託契約第11.1.2條，每年應付淨物業收入(扣除基本費用及可變費用前)3.0%予管理人的可變費用
「估值報告」	指	獨立物業估值師就現有物業編製的估值報告，載於本通函附錄二
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1將授出的清豁免，豁免管理人就管理人一致行動集團因管理人收取標的二零二四年管理人費用基金單位(即該等二零二四年管理人費用基金單位倘於任何特定發行日期發行予管理人，將導致管理人一致行動集團首次超過30%的總基金單位持有量)而須尚未擁有或同意收購春泉產業信託的所有已發行基金單位及其他證券(如有)提出全面要約
「%」	指	百分比

單數詞彙於適用時包含眾數涵義，反之亦然；而男性詞彙於適用時亦包含女性及中性涵義。凡對人士的提述均包括對法團的提述。

---

## 釋 義

---

於本通函內，除另有指明外，凡對任何時間的提述均指香港時間。

各表格、圖像及圖表中所列金額與其總額之間的任何差異均因四捨五入所致。

本通函英文版本與其中文譯本如有任何歧義，概以英文版本為準。

就本通函而言，除另有指明外，人民幣兌港元乃按1.00港元兌人民幣0.9133元之概約匯率換算，即除非本文另有規定，中國人民銀行所公佈於該公告日期之中間價。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。

# 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

管理人之董事：

非執行董事：

Toshihiro Toyoshima 先生(主席)

Hideya Ishino 先生

執行董事：

梁國豪先生(行政總裁)

鍾偉輝先生(財務總監)

獨立非執行董事：

馬世民先生

邱立平先生

林耀堅先生

童書盟女士

敬啟者：

管理人之註冊辦事處地址：

香港中環

皇后大道中31號

陸海通大廈26樓2602室

- (1) 發行標的二零二四年管理人費用基金單位
- (2) 申請清洗豁免；及
- (3) 特別大會通告

#### 一、緒言

茲提述該公告。

本通函旨在(i)向閣下提供有關發行標的二零二四年管理人費用基金單位，以及管理人將向執行人員提出與之相關的清洗豁免申請的資料，兩者均須待將於特別大會上提呈的特別大會決議案獲通過後，方可作實；及(ii)送達特別大會通告。

## 二、以基金單位支付部分管理人費用

### 背景

根據信託契約，管理人(以個人身份)有權就其提供的服務收取管理人費用，其中包括每年存託財產金額的0.4%作為基本費用，以及每年淨物業收入(於作出若干扣減前)3.0%作為可變費用(以基金單位及／或現金形式支付)。管理人費用由春泉產業信託按季度支付。

根據信託契約，管理人有權每年向受託人發出書面通知並向單位持有人發出公告，選擇全部以現金形式、全部以基金單位形式或部分以現金、部分以基金單位形式支付基本費用及可變費用。有關選擇不可撤銷，且必須在每年一月十五日或之前作出，截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的有關選擇已於二零二三年十二月十三日作出。

根據信託契約，為支付管理人費用而將予發行的管理人費用基金單位數量乃通過將以基金單位形式結算的管理人費用的相關金額除以市價來釐定，惟須符合若干條件。其中一個條件是，如果因此而達到收購守則規定的任何觸發強制要約的臨界值，則管理人費用的超額部分應以現金而非基金單位的形式支付。

### 過去發行的管理人費用基金單位

自春泉產業信託於二零一三年上市以來，除二零一三年至二零一四年及二零一七年至二零一九年外，管理人每年選擇基本費用以現金形式支付(佔20%)及以基金單位形式支付(佔80%)，而可變費用全部以現金形式支付。從二零一三年至二零一四年，管理人選擇以基金單位形式收取80%基本費用及可變費用，以現金形式收取20%基本費用及可變費用。從二零一七年至二零一九年，管理人選擇以基金單位形式收取全部基本費用，以現金形式收取全部可變費用。

### 二零二四年管理人費用基金單位

二零二三年十二月十三日，管理人宣佈選擇繼續以基金單位的形式收取截至二零二四年十二月三十一日止年度基本費用的80%，並以現金形式收取餘下20%的基本費用以及其全部可變費用(「二零二四年選擇」)。

---

## 董事會函件

---

二零二四年管理人費用基金單位的第一批次，包括5,579,416個基金單位，已於二零二四年四月三十日發行，以支付二零二四年一月一日至二零二四年三月三十一日期間應付基本費用的80%。根據過往財政年度發行的管理人費用基金單位，預計二零二四年管理人費用基金單位的剩餘部分將於上一個財政季度結束後分三個批次於二零二四年八月、二零二四年十月及二零二五年三月發行。

於最後可行日期，(i) 管理人推定一致行動集團共同持有791,884,729個基金單位的權益，佔全部已發行基金單位約54.61%；及(ii) 管理人一致行動集團(包括除Huamao Property以外的管理人推定一致行動集團成員以及與Huamao Property一致行動的人士)共同持有431,696,309個基金單位的權益，佔全部已發行基金單位約29.77%。預計發行二零二四年管理人費用基金單位的進一步批次之一(即標的二零二四年管理人費用批次)將導致管理人一致行動集團達到收購守則規則26規定的強制要約門檻，如上文所述，根據信託契約，標的二零二四年管理人費用批次的超出部分將以現金形式支付，而不是以管理人費用基金單位支付。有關達到收購守則強制要約門檻的詳情，請參閱第四節「監管影響－收購守則及申請清洗豁免」。根據本通函第三節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」中「(i) 情況(1)－說明性批次基金單位」的列表所載的資料及假設，標的二零二四年管理人費用批次與二零二四年八月的二零二四年第二季費用發行日期就二零二四年第二季應付管理人費用而將予發行的二零二四年管理人費用基金單位有關，僅供作說明之用。然而，單位持有人應注意，於各發行日期將予發行的二零二四年管理人費用基金單位數目，以及將達到收購守則下強制要約門檻的日期將取決於(其中包括)存託財產的價值、市價以及相關時間適用的港元兌人民幣匯率，因此，上述將予發行的二零二四年管理人費用基金單位數目以及達到收購守則下強制要約門檻的日期，可能與本通函所載的數字及日期有別。因此，概不保證於緊隨二零二四年第二季費用發行日期發行二零二四年管理人費用基金單位後，管理人一致行動集團將達致收購守則下強制要約門檻。倘於二零二四年第二季費用發行日期(或二零二四年第三季費用發行日期)未能達致該門檻，則清洗豁免將適用於隨後在下一個發行日期發行的二零二四年管理人費用基金單位，而管理人將刊發公告，向單位持有人提供以下最新資料：(i) 管理人一致行動集團及管理人推定一致行動集團的最新單位持有量；及(ii) 發行標的二零二四年管理人費用基金單位對春泉產業信託基金單位持有架構的影響說明。

管理人認為，繼續以基金單位形式收取大部分管理人費用(即基本費用的80%)的長期政策，符合春泉產業信託單位持有人的利益，因為節省的現金將增加支付予單位持有人的分派，因此，建議尋求單位持有人以特別大會決議案方式批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免。

## 董事會函件

倘特別大會決議案獲通過及清洗豁免獲授出，春泉產業信託將發行標的二零二四年管理人費用基金單位(惟受最高標的二零二四年管理人費用基金單位規限)以支付相關期間應付基本費用的80%，並豁免管理人因收取標的二零二四年管理人費用基金單位而對尚未由管理人一致行動集團擁有或同意收購的春泉產業信託所有已發行基金單位及其他證券(如有)提出全面要約建議的責任。標的二零二四年管理人費用基金單位的持有人將有權獲得春泉產業信託在相關發行日期或之後宣派及支付的所有分派。

如果根據標的二零二四年管理人費用基金單位批次發行的基金單位數量將超過最高標的二零二四年管理人費用基金單位(即6,469,200個基金單位，由管理人認為對應對物業及資本市場情況的變化而言屬必要，而對說明性批次基金單位應用20%的緩衝來釐定)，則超出的基金單位將不會發行，與此等超出的基金單位相應的基本費用將以現金結付。如下文第三節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」的「(ii)情況(2)－管理人一致行動集團及管理人推定一致行動集團的最高基金單位持有量」的列表中所示，並基於其所載的假設，管理人推定一致行動集團及管理人一致行動集團於緊隨有關發行後於春泉產業信託的最高總基金單位持有量將分別為54.96%及30.31%。倘上述收購守則規定的30%門檻僅於二零二四年第四季費用發行日期方被超越，則該最高基金單位持有量將會相同。

為免生疑問，倘特別大會決議案獲通過，標的二零二四年管理人費用基金單位將根據信託契約第7.1.7條其項下獨立單位持有人授予的特定批准發行，而非根據信託契約第11.1.1條二零二四年選擇。發行標的二零二四年管理人費用基金單位後，其後各批次管理人費用基金單位仍須繼續符合二零二四年選擇(就二零二四年管理人費用基金單位而言)及適用的收購守則強制要約門檻，即收購守則的2%遞增條文，方可獲得清洗豁免。有關詳情，請參閱本通函第四節「監管影響－收購守則及申請清洗豁免」。

倘特別大會決議案不獲通過，或執行人員不授出清洗豁免，春泉產業信託將不會發行標的二零二四年管理人費用基金單位，而且根據信託契約第11.1.1.4條，如果達到收購守則規定觸發強制要約的任何門檻，未來的管理人費用將以現金結付。

### 三、對春泉產業信託基金單位持有架構的影響

#### (i) 情況(1)－說明性批次基金單位

僅供說明用途而言，採用：(i)按春泉產業信託於二零二四年三月二十一日公佈的年度業績所反映的存託財產於二零二三年十二月三十一日的價值；(ii)港元兌人民幣匯率1:0.9133(即適用於該公告日期，由中國人民銀行公佈的匯率中間價)；及(iii)市價1.909港元(即緊接該公告日期前十(10)個交易日的平均收市價)，並假設該等變數於各發行日期維

## 董 事 會 函 件

持不變，每批次將予發行的二零二四年管理人費用基金單位數目將約為5,391,000個基金單位（「說明性批次基金單位」）。

下表列出春泉產業信託的說明性基金單位持有結構：(a) 截至最後可行日期；及 (b) 截至各發行日期，假設將予發行說明性批次基金單位，且春泉產業信託的基金單位持有結構在各發行日期之間沒有其他變化。根據此說明，標的二零二四年管理人費用基金單位將於二零二四年第二季費用發行日期發行。

	(a) 於最後可行日期		(b) 於二零二四年八月發行 二零二四年第二季管理人 費用的二零二四年 管理人費用基金單位 (「二零二四年第二季 費用發行日期」)後		(b) 於二零二四年十月發行 二零二四年第三季管理人 費用的二零二四年 管理人費用基金單位 (「二零二四年第三季 費用發行日期」)後		(b) 於二零二五年三月發行 二零二四年第四季管理人 費用的二零二四年 管理人費用基金單位 (「二零二四年第四季 費用發行日期」)後	
	基金單位	%	基金單位	%	基金單位	%	基金單位	%
<b>管理人一致行動集團</b>								
春泉資產管理有限公司 <sup>(1)</sup>	64,825,150	4.47	70,216,150	4.82	75,607,150	5.18	80,998,150	5.52
RCA Fund 01, L.P. <sup>(2)</sup>	336,720,159	23.22	336,720,159	23.13	336,720,159	23.05	336,720,159	22.96
<b>Artemis Asset Management Co., Ltd.<sup>(3)</sup></b>	<b>23,538,000</b>	<b>1.63</b>	<b>23,538,000</b>	<b>1.62</b>	<b>23,538,000</b>	<b>1.61</b>	<b>23,538,000</b>	<b>1.61</b>
<b>春泉資產管理有限 公司董事<sup>(4)</sup></b>	<b>6,613,000</b>	<b>0.45</b>	<b>6,613,000</b>	<b>0.45</b>	<b>6,613,000</b>	<b>0.45</b>	<b>6,613,000</b>	<b>0.45</b>
<i>Toshihiro Toyoshima<sup>(5)</sup></i>	1,652,000	0.11	1,652,000	0.11	1,652,000	0.11	1,652,000	0.11
<i>梁國豪</i>	759,000	0.05	759,000	0.05	759,000	0.05	759,000	0.05
<i>Hideya Ishino</i>	115,000	0.01	115,000	0.01	115,000	0.01	115,000	0.01
<i>馬世民</i>	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09
<i>邱立平</i>	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09
<i>林耀堅</i>	1,399,000	0.10	1,399,000	0.10	1,399,000	0.10	1,399,000	0.10
<b>管理人一致行動集團小計</b>	<b>431,696,309</b>	<b>29.77</b>	<b>437,087,309</b>	<b>30.02</b>	<b>442,478,309</b>	<b>30.29</b>	<b>447,869,309</b>	<b>30.54</b>
Huamao Property <sup>(6)</sup>	360,188,420	24.84	360,188,420	24.75	360,188,420	24.65	360,188,420	24.57
<b>管理人推定一致 行動集團小計</b>	<b>791,884,729</b>	<b>54.61</b>	<b>797,275,729</b>	<b>54.77</b>	<b>802,666,729</b>	<b>54.94</b>	<b>808,057,729</b>	<b>55.11</b>
<b>其他主要單位持有人</b>								
Spirit Cayman Ltd. <sup>(7)</sup>	169,552,089	11.69	169,552,089	11.65	169,552,089	11.61	169,552,089	11.56
<b>其他單位持有人</b>	<b>488,780,550</b>	<b>33.70</b>	<b>488,780,550</b>	<b>33.58</b>	<b>488,780,550</b>	<b>33.45</b>	<b>488,780,550</b>	<b>33.33</b>
<b>總計</b>	<b>1,450,217,368</b>	<b>100.00</b>	<b>1,455,608,368</b>	<b>100.00</b>	<b>1,460,999,368</b>	<b>100.00</b>	<b>1,466,390,368</b>	<b>100.00</b>

附註：

(1) 管理人以個人身份持有基金單位。

---

## 董事會函件

---

- (2) RCA Fund 01, L.P. (「**RCA Fund**」)由Mercuria Investment Co. Ltd. (「**Mercuria Investment**」)根據管理協議進行管理。因此，Mercuria Investment可對RCA Fund及其作為單位持有人行使有關春泉產業信託事務的權利(尤其是有關須由單位持有人投票表決的事項，而RCA Fund無需棄權)施加影響。Mercuria Investment乃管理人的同系附屬公司，而兩家公司均為Mercuria Holdings的附屬公司。
- (3) Artemis Asset Management Co., Ltd. (「**Artemis**」)為ADC Fund 2013的全資附屬公司，該基金的普通合夥人為ADC International Co., Ltd. (為Mercuria Investment的全資附屬公司)。
- (4) 根據收購守則中「一致行動」定義的第(6)類推定，所列每位董事均被推定為與管理人一致行動的一方。
- (5) Toshihiro Toyoshima先生的基金單位持有量包括彼根據一項於二零二三年五月十八日的繼承安排獲得552,000個基金單位。
- (6) 其中包括：56,500,742個基金單位由Huamao Property直接持有，128,749,000個基金單位由China Orient Stable Value Fund Limited (「**China Orient**」)持有，160,626,029個基金單位由Alpha Great Global Limited (「**Alpha Great**」)持有，而14,312,649個基金單位由Jade Wave Global Limited (「**Jade Wave**」)持有。China Orient、Alpha Great及Jade Wave均由Huamao Property全資擁有。根據收購守則「一致行動」定義下的第(1)類定義，Huamao Property被推定為與管理人一致行動。
- (7) 根據PAG(作為春泉產業信託的主要單位持有人)於最後可行日期最新披露的權益備案，Spirit Cayman Ltd.為SCREP VI Holdings, L.P.的附屬公司，SCREP VI Holdings, L.P.的普通合夥人為PAG的附屬公司。

## 董 事 會 函 件

### (ii) 情況 (2) – 管理人一致行動集團及管理人推定一致行動集團的最高基金單位持有量

下表列出春泉產業信託的說明性基金單位持有結構：(a) 於最後可行日期；(b) 截至二零二四年第二季費用發行日期，假設在二零二四年第二季費用發行日期所發行的基金單位數目將導致管理人一致行動集團的單位持有量總額較30% 門檻低一個單位；及(c) 於二零二四年第三季費用發行日期，假設最高標的二零二四年管理人費用基金單位，於二零二四年第三季費用發行日期發行。

	(a) 於最後可行日期		(b) 於二零二四年 第二季費用發行日期， 假設在有關日期所發行的 基金單位數目將導致 管理人一致行動集團的 單位持有量總額較30% 門檻低一個單位，於發行 二零二四年管理人 費用基金單位後		(b) 於二零二四年 第三季費用發行日期， 假設最高標的二零二四年 管理人費用基金單位 於有關日期發行， 發行二零二四年管理人 費用基金單位後	
	基金單位	%	基金單位	%	基金單位	%
<b>管理人一致行動集團</b>						
春泉資產管理有限公司 <sup>(1)</sup>	64,825,150	4.47	69,637,865	4.79	76,107,065	5.21
RCA Fund 01, L.P. <sup>(2)</sup>	336,720,159	23.22	336,720,159	23.13	336,720,159	23.04
Artemis Asset Management Co., Ltd. <sup>(3)</sup>	23,538,000	1.63	23,538,000	1.62	23,538,000	1.61
春泉資產管理有限公司董事 <sup>(4)</sup>	6,613,000	0.45	6,613,000	0.45	6,613,000	0.45
Toshihiro Toyoshima <sup>(5)</sup>	1,652,000	0.11	1,652,000	0.11	1,652,000	0.11
梁國豪	759,000	0.05	759,000	0.05	759,000	0.05
Hideya Ishino	115,000	0.01	115,000	0.01	115,000	0.01
馬世民	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09
邱立平	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09	1,344,000	0.09
林耀堅	1,399,000	0.10	1,399,000	0.10	1,399,000	0.10
<b>管理人一致行動集團小計</b>	<b>431,696,309</b>	<b>29.77</b>	<b>436,509,024</b>	<b>29.99</b>	<b>442,978,224</b>	<b>30.31</b>
Huamao Property <sup>(6)</sup>	360,188,420	24.84	360,188,420	24.75	360,188,420	24.65
<b>管理人推定一致行動集團小計</b>	<b>791,884,729</b>	<b>54.61</b>	<b>796,697,444</b>	<b>54.74</b>	<b>803,166,644</b>	<b>54.96</b>
<b>其他主要單位持有人</b>						
Spirit Cayman Ltd. <sup>(7)</sup>	169,552,089	11.69	169,552,089	11.65	169,552,089	11.60
其他單位持有人	488,780,550	33.70	488,780,550	33.61	488,780,550	33.44
<b>總計</b>	<b>1,450,217,368</b>	<b>100.00</b>	<b>1,455,030,083</b>	<b>100.00</b>	<b>1,461,499,283</b>	<b>100.00</b>

附註：

- (1) 管理人以個人身份持有基金單位。
- (2) RCA Fund 01, L.P. (「RCA Fund」) 由 Mercuria Investment Co. Ltd. (「Mercuria Investment」) 根據管理協議進行管理。因此，Mercuria Investment 可對 RCA Fund 及其作為單位持有人行使

---

## 董事會函件

---

有關春泉產業信託事務的權利(尤其是有關須由單位持有人投票表決的事項,而RCA Fund無需棄權)施加影響。Mercuria Investment乃管理人的同系附屬公司,而兩家公司均為Mercuria Holdings的附屬公司。

- (3) Artemis Asset Management Co., Ltd. (「**Artemis**」)為ADC Fund 2013的全資附屬公司,該基金的普通合夥人為ADC International Co., Ltd. (為Mercuria Investment的全資附屬公司)。
- (4) 根據收購守則中「一致行動」定義的第(6)類推定,所列每位董事均被推定為與管理人一致行動的一方。
- (5) Toshihiro Toyoshima先生的基金單位持有量包括彼根據一項於二零二三年五月十八日的繼承安排獲得552,000個基金單位。
- (6) 其中包括:56,500,742個基金單位由Huamao Property直接持有,128,749,000個基金單位由China Orient Stable Value Fund Limited (「**China Orient**」)持有,160,626,029個基金單位由Alpha Great Global Limited (「**Alpha Great**」)持有,而14,312,649個基金單位由Jade Wave Global Limited (「**Jade Wave**」)持有。China Orient、Alpha Great及Jade Wave均由Huamao Property全資擁有。根據收購守則「一致行動」定義下的第(1)類定義,Huamao Property被推定為與管理人一致行動。
- (7) 根據PAG(作為春泉產業信託的主要單位持有人)於最後可行日期最新披露的權益備案,Spirit Cayman Ltd.為SCREP VI Holdings, L.P.的附屬公司,SCREP VI Holdings, L.P.的普通合夥人為PAG的附屬公司。
- (8) 倘於二零二四年第三季費用發行日期發行二零二四年管理人費用基金單位後,管理人一致行動團體合共持有436,509,024個基金單位(佔已發行基金單位總數約29.99%)的權益,及於二零二四年第四季費用發行日期發行,合共持有6,469,200個基金單位(即最高標的二零二四年管理人費用基金單位)的權益,則管理人推定一致行動集團及管理人一致行動集團於緊隨有關發行後於春泉產業信託的最高總基金單位持有量將會相同(即上述收購守則規定的30%門檻僅於二零二四年第四季費用發行日期方被超越)。

單位持有人及公眾投資者應注意,上述基金單位持有權變動僅供說明之用,於各發行日期將予發行的二零二四年管理人費用基金單位數目將視乎(其中包括)存託財產的價值、市價及於有關時間適用的港元兌人民幣匯率而定,因此可能與上述數目不同。因此,將構成標的二零二四年管理人費用批次的二零二四年管理人費用基金單位批次,以及發行標的二零二四年管理人費用基金單位的時間,亦將取決於該等變數。

### 四、發行標的二零二四年管理人費用基金單位的說明性財務影響

以下有關發行標的二零二四年管理人費用基金單位對春泉產業信託每基金單位分派及單位持有人應佔每個基金單位資產淨值的說明性財務影響乃僅供說明之用。該分析基於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，並考慮了兩種情況：(1)倘單位持有人批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位並按計劃進行，及(2)特別大會決議案未獲通過，及管理人費用以現金而非基金單位支付。

在情況(1)下，若單位持有人批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位，則以二零二三年管理人費用基金單位按照截至二零二三年十二月三十一日止財政年度內實際安排的相同安排發行為假設(當中包括二零二三年管理人費用基金單位的發行價格(即信託契約所界定的當前市價)下，以全年基礎計算說明性財務影響。

在情況(2)下，若特別大會決議案未獲通過且管理人不會收到標的二零二四年管理人費用基金單位，則以二零二三年管理人費用基金單位未發行並且相等金額的管理人費用(即基本費用的80%)在截至二零二三年十二月三十一日止財政年度內以現金支付為假設下，按全年基準計算說明性財務影響。

#### 每個基金單位分派

在標的二零二四年管理人費用基金單位的發行獲得單位持有人批准並按計劃進行的情況中，根據本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表計算，每個基金單位分派將不會有變動。這是因為標的二零二四年管理人費用基金單位將根據與發行二零二三年管理人費用基金單位的實際安排相同的安排發行。因此，基於本集團於二零二三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表，說明性的每個基金單位分派將與實際每個基金單位分派相同。

在假設特別大會決議案未獲通過且管理人未收取標的二零二四年管理人費用基金單位，及相等金額的管理人費用(即基本費用的80%)改以現金支付的情況下，根據本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表計算，每個基金單位分派將會減少約14.7%。每個基金單位分派的減少考慮到管理人費用的較高現金支出，這將減少春泉產業信託的可供分派收入總額，而已發行基金單位總數不會增加，原因為不會發行標的二零二四年管理人費用基金單位。

## 董 事 會 函 件

如下表所示，使用二零二三年管理人費用基金單位發行(如適用)作為說明，假如於截至二零二三年十二月三十一日止年度80%的基本費用是以現金而非基金單位結算，則每個基金單位分派將會減少2.8港仙。

	實際(發行 二零二三年 管理人費用 基金單位後) <sup>(1)</sup>	示例(假設 二零二三年 管理人費用 基金單位改 以現金支付)	每個基金單位
			分派變動百分比 (為若未能就 特別大會決議案 獲得單位持有人 批准的情況示例)
可供分派總額(人民幣百萬元)	252.14	213.53 <sup>(3)</sup>	
已發行基金單位	1,444,637,952	1,424,310,268 <sup>(4)</sup>	
分派比率	97.5%	97.5%	保持不變
每個基金單位分派(人民幣仙等值)	17.1	14.6	-14.7%
每個基金單位分派(港仙) <sup>(2)</sup>	19.0	16.2	-14.7%

附註：

- (1) 根據春泉產業信託截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核年度業績。已發行基金單位指以下兩者之和：(i)於二零二三年十二月三十一日已發行的基金單位數目(即1,440,497,110個基金單位)；與(ii)作為支付部分二零二三年第四季管理人費用而於二零二四年三月二十五日發行的5,227,842個管理人費用基金單位，減於二零二四年一月二十九日註銷的已購回基金單位(即1,087,000個基金單位)。
- (2) 截至二零二三年十二月三十一日止年度的實際每個基金單位分派包括二零二三年中期分派及二零二三年末期分派，分別基於二零二三年中期分派所採納的匯率1港元兌人民幣0.8886元及二零二三年末期分派所採納的匯率1港元兌人民幣0.9135元，即中國人民銀行所宣佈的於二零二三年中期分派期間及二零二三年末期分派期間的月末匯率中間價的平均值。
- (3) 扣除截至二零二三年十二月三十一日止年度80%基本費用後的可供分配總額，即本應支付以代替二零二三年管理人費用基金單位的現金人民幣38,611,000元。
- (4) 扣除20,327,684個二零二三年管理人費用基金單位後的基金單位數量。

### 單位持有人應佔每個基金單位資產淨值

在標的二零二四年管理人費用基金單位的發行獲得單位持有人批准並按計劃進行的情況中，根據本集團於二零二三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表計算，單位持有人應佔每個基金單位資產淨值將不會有變動。這是因為標的二零二四年管理人費用基金單位將根據與發行二零二三年管理人費用基金單位的實際安排相同的安排發行。因此，基於本集團於二零二三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表，說明性的每個基金單位資產淨值將與實際每個基金單位資產淨值相同。

## 董 事 會 函 件

在假設特別大會決議案未獲通過且管理人未收到標的二零二四年管理人費用基金單位，及相等金額的管理人費用(即基本費用的80%)改以現金支付的情況下，於二零二三年十二月三十一日，根據本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表計算，單位持有人應佔每個基金單位資產淨值將會增加約0.79%。此輕微增加考慮到以現金而非基金單位支付管理人費用的現金結餘較低，而已發行基金單位總數將為1,424,310,268個，減少20,327,684個。

	實際(發行 二零二三年 管理人費用 基金單位後)	示例(假設 二零二三年 管理人費用 基金單位改 以現金支付)	每個基金單位 資產淨值變動 百分比 (若未能就特別 大會決議案獲得 單位持有人批准 的情況示例) <sup>(4)</sup>
單位持有人應佔資產淨值 (人民幣千元)	6,130,664 <sup>(1)</sup>	6,092,053 <sup>(2)</sup>	
已發行基金單位	1,444,637,952	1,424,310,268 <sup>(3)</sup>	
現有單位持有人應佔每個基金單位 資產淨值(人民幣元)	4.24	4.28	+0.79%
現有單位持有人應佔每個基金單位 資產淨值(港元) <sup>(5)</sup>	4.68	4.72	+0.79%

附註：

- (1) 根據春泉產業信託截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核年度業績。
- (2) 截至二零二三年十二月三十一日止年度扣除80%基本費用後的單位持有人應佔資產淨值(即人民幣38,611,000元)，若二零二三年管理人費用基金單位未發行，該費用本應支付予管理人。
- (3) 扣除二零二三年管理人費用基金單位後的基金單位數目(即20,327,684個基金單位)。
- (4) 該欄中的數字採用精確數字計算，而非前數欄以四捨五入數字及之後約整至小數點後兩位數計算。
- (5) 現有單位持有人應佔每單位淨值所採納的匯率為1港元兌人民幣0.9062元(即中國人民銀行於二零二三年十二月二十九日公佈的匯率)。該匯率與春泉產業信託截至二零二三年十二月三十一日止年度年報中用以計算單位持有人應佔資產淨值的港元匯率一致。

## 五、發行標的二零二四年管理人費用基金單位的原因及裨益

### 保留現金及維持較高的每個基金單位分派

於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，管理人選擇以基金單位形式收取合共人民幣38.6百萬元作為管理人費用。這有助春泉產業信託的可供分派收入總額維持在較高水平，從而提高單位持有人的每個基金單位分派。如第四節「發行標的二零二四年管理人費用基金單位的說明性財務影響」的分析所示，若二零二三年的管理人費用全數以現金支付，春泉產業信託的可供分派收入總額將減少至人民幣214百萬元，較實際報告的可供分派收入總額人民幣252百萬元減少了人民幣38.6百萬元。因此，如上文所述，部分管理人費用以基金單位而非現金支付有助於避免可供分派收入總額及每個基金單位分派大幅減少14.7%。

在所有其他條件相同的情況下，管理人認為以基金單位支付管理人費用對維持較高的可供分派收入總額以及因此對單位持有人提供較高的每個基金單位分派至關重要。批准清洗豁免使春泉產業信託能夠繼續這一做法，這符合其單位持有人的利益。

### 延續既定慣例

以基金單位支付部分管理人費用的做法並非春泉產業信託所獨有，而是香港其他產業信託常見的安排。在聯交所上市的另外九個外部管理產業信託中，有七個的管理人在過去及當前的財政年度(即二零二三年及二零二四年年度)選擇以基金單位形式收取至少部分費用。在有關情況中，選擇以基金單位形式收取的管理人費用介乎有關費用的50%至100%，因此，二零二四年選擇下的管理人費用架構大致與行業慣例一致。對於春泉產業信託，自二零一三年上市以來，以基金單位支付部分管理人費用一直是春泉產業信託的做法。此安排持續為春泉產業信託提供現金儲備，從而多年來對單位持有人支付的每個基金單位分派產生積極影響。

管理人相信，維持這項持續安排符合單位持有人在評估春泉產業信託未來分派潛力時的期望。通過延續這一既定慣例，春泉產業信託確保其費用支付結構的一致性和穩定性以及每個基金單位分派的穩定，這對單位持有人和管理人均有利。

### 對基金單位價格無重大影響

管理人費用基金單位包括標的二零二四年管理人費用基金單位，其按信託契約所界定的現行市價發行。市價釐定為於緊接相關發行日期前十個營業日在聯交所的基金單位平均收市價。

以市價發行管理人費用基金單位預計不會對基金單位的交易價格產生任何重大影響，因為發行價格與近期交易價格相符，並未有顯著偏離既定市場價格。此外，管理人費用基金單位的發行分散在全年多個批次，每個批次佔總發行基金單位的比例相對較小。這進一步減低了發行管理人費用基金單位後對單位價格可能產生任何潛在影響的風險。

如第四節「發行標的二零二四年管理人費用基金單位的說明性財務影響」的分析所示，作為示例，將部分管理人費用以基金單位支付，相比全部以現金支付，對每個基金單位資產淨值的影響為0.79%。管理人認為，整體而言發行標的二零二四年管理人費用基金單位對單位持有人有利，因為這樣可以支付更高的分派，同時對每個基金單位資產淨值的影響非常小。管理人亦相信以基金單位形式收取費用顯示其對春泉產業信託長期增長的承諾，並進一步令其利益與單位持有人保持一致。

## 六、監管影響

### 收購守則及申請清洗豁免

於最後可行日期，(i) 管理人推定一致行動集團共同持有 791,884,729 個基金單位權益，佔全部已發行基金單位約 54.61%；及 (ii) 管理人一致行動集團（包括除 Huamao Property 以外的管理人推定一致行動集團成員以及與 Huamao Property 一致行動的人士）共同持有 431,696,309 個基金單位的權益，佔全部已發行基金單位約 29.77%。

根據上文第三節中「(i) 情況 (1) – 說明性批次基金單位」一表，假設於每個發行日期實際發行的二零二四年管理人費用基金單位數目將為說明性批次基金單位，且在各發行日期之間春泉產業信託的單位持有結構不會有其他變動，管理人預期管理人一致行動集團的總基金單位持有量最早將於二零二四年第二季費用發行日期超過已發行基金單位總數的 30%，這將觸發管理人根據收購守則規則 26 就春泉產業信託所有已發行基金單位及其他尚未由管理人一致行動集團擁有或同意收購的證券（如有）提出強制性全面要約的責任，除非獨立單位持有人批准並由執行人員授予清洗豁免。

管理人一致行動集團於二零二四年第二季費用發行日期或稍後的二零二四年第三季費用發行日期或二零二四年第四季費用發行日期的總基金單位持有量是否會超過 30%，將取決於每個發行日期實際發行的二零二四年管理人費用基金單位的數目，而該數目只能在考慮到存託財產的價值、市價及相關時間適用的港元兌人民幣匯率後於有關發行日期釐定。

因此，根據收購守則規則 26 豁免註釋 1，管理人（以其個人身份）已向執行人員申請清洗豁免，以免因管理人收取二零二四年管理人費用基金單位批次（為標的二零二四年管理人

---

## 董 事 會 函 件

---

費用基金單位的批次)導致管理人一致行動集團在任何發行日期首次超過30%的總基金單位持有量，而使管理人一致行動集團需對春泉產業信託所有已發行基金單位及其他尚未由管理人一致行動集團擁有或同意收購的證券(如有)提出全面要約。倘於二零二四年第二季費用發行日期(或於二零二四年第三季費用發行日期)未達致30%門檻，則清洗豁免將適用於隨後在下一個發行日期發行的二零二四年管理人費用基金單位，而管理人將刊發公告，向單位持有人更新以下資料：(i) 管理人一致行動集團及管理人推定一致行動集團的最新基金單位持有量；(ii) 發行標的二零二四年管理人費用單位對春泉產業信託的基金單位持有架構的影響說明。

倘若獲得執行人員授予，清洗豁免將須待(其中包括)至少75%出席特別大會並於會上以表決方式投票的獨立單位持有人投票(不論親身或委派代表)通過清洗豁免，以及50%以上出席特別大會並於會上以表決方式投票的獨立單位持有人投票(不論親身或委派代表)通過發行標的二零二四年管理人費用基金單位後，方告作實。

為免生疑問，清洗豁免及向獨立單位持有人尋求的批准僅與二零二四年管理人費用基金單位批次有關，該批次倘向管理人發行，將會導致管理人一致行動集團的總基金單位持有量首次超過已發行基金單位總數30%。其發行受清洗豁免及獨立單位持有人批任所規限的標的二零二四年管理人費用基金單位最高數目為6,469,200個基金單位(即最高標的二零二四年管理人費用基金單位)。任何未能以發行最高標的二零二四年管理人費用基金單位悉數結付的有關期間應付基本費用剩餘金額，將會以現金結付。如上文第三節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」的「(ii)情況(2) – 管理人一致行動集團及管理人推定一致行動集團的最高基金單位持有量」的表格中所示，並基於其所載的假設，管理人推定一致行動集團及管理人一致行動集團於緊隨有關發行後於春泉產業信託的最高總基金單位持有量將分別為54.96%及30.31%。倘上述收購守則規定的30%門檻僅於二零二四年第四季費用發行日期方被超越，則該最高基金單位持有量將會相同。

如清洗豁免獲得執行人員授出及獨立單位持有人批准，於發行標的二零二四年管理人費用基金單位後，任何進一步發行的二零二四年管理人費用基金單位批次將繼續受收購守則的適用條文約束，包括根據收購守則規則26，若管理人一致行動集團在任何十二個月期間內合共收購超過2%的投票權，則須就管理人一致行動集團尚未擁有或同意將予收購的春泉產業信託所有已發行基金單位及其他證券(如有)提出全面要約的責任(即2%自由增購率條文)。

倘若執行人員並無授出清洗豁免，或倘若獨立單位持有人並無批准清洗豁免或發行標的二零二四年管理人費用基金單位，春泉產業信託將不會發行標的二零二四年管理人費用基金單位，並將根據信託契約第11.1.1.4條以現金結付未來的管理人費用，以避免觸發收購守則下的任何強制要約門檻。

---

## 董事會函件

---

於最後可行日期：

- (a) 除本通函第三節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」所披露者外，概無管理人推定一致行動集團的成員持有、擁有、控制或指示基金單位的任何其他表決權、任何尚未行使的購股權、認股權證，或任何可轉換為基金單位的證券，或持有任何與春泉產業信託證券有關的尚未行使衍生工具，或持有春泉產業信託的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (b) 概無管理人推定一致行動集團的成員收到任何對特別大會上提呈以批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位及／或清洗豁免之特別大會決議案投贊成或反對票的不可撤銷承諾；
- (c) 概無管理人推定一致行動集團的成員已借用或借出春泉產業信託的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，惟不包括所借用的任何有關證券已被轉借或出售；
- (d) 根據收購守則規則22註釋8，概無管理人推定一致行動集團的成員就基金單位或管理人股份作出任何安排(不論是透過期權、彌償或其他方式)，而該等安排可能對發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免而言屬重大；
- (e) 概無管理人推定一致行動集團的成員訂立任何協議或安排涉及管理人推定一致行動集團的任何成員為其中一方而可能會或可能不會援引或尋求援引發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免的某項先決條件或條件情況；
- (f) 概無由(i)任何單位持有人(作為一方)；及(ii)管理人推定一致行動集團任何成員(作為另一方)訂立的任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。
- (g) 除發行二零二四年管理人費用基金單位外，概無由(i)任何單位持有人(作為一方)；及(ii)春泉產業信託、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)訂立的諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。
- (h) 概無管理人推定一致行動集團之任何成員因發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免而已付或將付予春泉產業信託或與其一致行動之任何人士之任何形式之對價、補償或利益；及
- (i) 管理人不認為發行標的二零二四年管理人費用基金單位會引起任何有關遵守其他適用規則或法規(包括房地產投資信託基金守則及上市規則)的疑慮。管理人注意到，倘若發行標的二零二四年管理人費用基金單位不符合其他適用規則及法規，執行人員可能不會授予清洗豁免。

於該公告日期前六(6)個月至最後可行日期(包括該日)期間，除：(x)管理人於二零二四年三月二十五日收到5,227,842個管理人費用基金單位，作為支付二零二三年第四季管理人費用的部分款項，及於二零二四年四月三十日收到5,579,416個管理人費用基金單位，作為支付二零二四年第一季管理人費用的部分款項；(y)有關發行或預期發行予管理人的基金單位的二零二四年選擇；及(z)有關獨立非執行董事酬金基金單位的安排外，概無管理人推定一致行動集團的成員(包括管理人)就任何基金單位或可轉換證券、認股權證、購股權及與任何基金單位有關的衍生工具進行買賣。

### 房地產投資信託基金守則及信託契約

由於標的二零二四年管理人費用批次將導致管理人一致行動集團達到收購守則下的強制要約門檻，根據信託契約第11.1.1.4條，標的二零二四年管理人費用批次超出的部分須以現金形式支付，而非管理人費用基金單位。

然而，由於管理人認為以管理人費用基金單位形式支付管理人費用所節省的現金對維持單位持有人穩定分派至關重要，為使春泉產業信託悉數發行標的二零二四年管理人費用批次，管理人將以房地產投資信託基金守則第12.2條及信託契約第7.1.7條為基礎，向管理人發行標的二零二四年管理人費用批次。房地產投資信託基金守則第12.2條及信託契約第7.1.7條規定，(其中包括)任何按非比例向關連人士(根據房地產投資信託基金守則第8.1(a)條包括管理人)發行基金單位，必須事先獲得單位持有人於股東大會上通過普通決議案的特別授權。因此，根據房地產投資信託基金守則第12.2條及信託契約第7.1.7條，管理人將尋求獨立單位持有人以普通決議案方式，特別批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位。倘特別大會決議案獲通過，則標的二零二四年管理人費用基金單位將根據信託契約第7.1.7條由獨立單位持有人授予的特別批准而發行，而非根據信託契約第11.1.1條的二零二四年選擇而發行。根據房地產投資信託基金守則第12.2條，就所有其他目的而言，因該批准而發行的基金單位應計入20%門檻的計算中。

儘管如上文所述，由於發行二零二四年管理人費用基金單位(包括標的二零二四年管理人費用基金單位)是為支付信託契約擬定的管理人服務，根據房地產投資信託基金守則第8.7E條，有關發行並不構成房地產投資信託基金守則第8章下的關連方交易。

隨後的管理人費用基金單位發行事宜將遵照房地產投資信託基金守則及信託契約下的適用規定。

### 七、意見及推薦意見

#### 董事

董事(包括獨立非執行董事)認為發行二零二四年管理人費用基金單位並非根據任何計劃讓任何人與管理人合併控制春泉產業信託，而是根據信託契約的長期預先協定和真實安排，以基金單位形式支付管理人費用，使春泉產業信託能保留更多現金用於分派給單位持有人。倘若單位持有人不批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位及／或清洗豁免，則截至二零二四年十二月三十一日止年度的單位持有人分派將受到不利影響，因為標的二零二四年管理人費用批次將以現金支付，並且如果這會導致達到觸發收購守則下強制要約的任何門檻，管理人將停止以基金單位形式收取管理人費用，除非再次尋求並成功獲得獨立單位持有人的清洗豁免批准。

鑑於上述情況，董事(包括獨立非執行董事)於考慮到管理人於房地產投資信託基金守則及信託契約的職責後，認為發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免屬公平合理、與春泉產業信託的投資目標及策略一致、遵守房地產投資信託基金守則及信託契約，並符合春泉產業信託、獨立單位持有人及單位持有人整體利益，因此建議獨立單位持有人在特別大會上投票贊成特別大會決議案。

#### 並無組成獨立董事會委員會

由於標的二零二四年管理人費用基金單位將發行予管理人，而管理人將以其個人身份收取這些基金單位，所有董事(包括獨立非執行董事)均被視為對發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免有直接或間接的利益。因此，根據收購守則規則2.8，無法成立董事會的獨立委員會，因此已委任獨立財務顧問代表獨立單位持有人的利益，並就發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免向獨立單位持有人提供意見。

#### 獨立財務顧問

浩德融資有限公司已根據收購守則規則2.1獲委任為獨立財務顧問，向獨立單位持有人及受託人就發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免是否公平合理，符合獨立單位持有人利益以及就特別大會決議案的投票提供意見。獨立財務顧問的意見函件載於本通函的「獨立財務顧問函件」部分。

### 受託人

根據及僅依賴(1)董事會函件，以及管理人就本文的披露陳述的準確性與完整性所提供資料及保證；及(2)獨立財務顧問函件，受託人經考慮其在房地產投資信託基金守則及信託契約所載的責任後認為：

- (a) 發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免的條款屬公平合理；
- (b) 待取得獨立單位持有人批准後，不反對管理人進行發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免；及
- (c) 認為發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免乃符合房地產投資信託基金守則及信託契約的規定。

受託人的意見僅就符合房地產投資信託基金守則的目的而提供，不應當作受託人對特別大會決議案的裨益或影響作出的推薦意見或陳述，因為除為履行其在信託契約及房地產投資信託基金守則所載之責任外，受託人並無對該等裨益或影響作出任何評估。因此，受託人敦促所有單位持有人(特別大會決議案的利弊或影響有任何疑問者)尋求其自身財務或其他專業意見。

### 八、特別大會及投票限制

特別大會將於二零二四年八月九日(星期五)下午四時正假座香港夏慤道18號海富中心一座2401-2室舉行，以考慮及批准(其中包括)發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免。儘管發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免互為關連，並為一項重大建議的重要部分，發行標的二零二四年管理人費用基金單位須待獨立單位持有人以普通決議案批准後，方告落實。因此，管理人將尋求獨立單位持有人按個別但互為條件的決議案，批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免。特別大會決議案全文請參閱本通函第239至241頁的特別大會通告。

根據收購守則第26條豁免註釋1，有關標的二零二四年管理人費用基金單位的發行及清洗豁免須由不涉及有關標的二零二四年管理人費用基金單位的發行及清洗豁免或於當中並無權益的單位持有人進行獨立投票。

根據房地產投資信託基金守則第9.9(f)條，單位持有人如對於會議上將予訂約的事務擁有重大權益(而該權益與所有其他單位持有人的權益不同)，則不得就其擁有的基金單位投票，亦不得計入會議之法定人數。

---

## 董事會函件

---

信託契約附表1第3.2段規定，倘單位持有人在提交予春泉產業信託股東大會批准的交易中擁有重大利益，而該權益由以下人士釐定與其他單位持有人的權益不同：(a) 管理人(有關單位持有人並非管理人的關連人士)；或(b) 受託人(有關單位持有人為管理人的關連人士)，則該單位持有人不得在股東大會上投票，或計入股東大會的法定人數。

根據收購守則、房地產投資信託基金守則及信託契約之規定：(i) 管理人(以其個人身份)；及(ii) 管理人推定一致行動集團其他成員將放棄對批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免之特別大會決議案投票。

於最後可行日期，管理人推定一致行動集團實益持有 791,884,729 個基金單位，佔全部已發行基金單位約 54.61%。於最後可行日期，管理人認為，除上述段落所述人士外，並無任何單位持有人須就批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免的特別大會決議案放棄投票。

### 九、暫停辦理單位持有人登記

為釐定有資格在特別大會上投票的單位持有人，單位持有人登記名冊將於二零二四年八月六日(星期二)至二零二四年八月九日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理登記。為符合資格於特別大會上投票，所有基金單位證書連同已正式填妥的過戶表格，必須於二零二四年八月五日(星期一)下午四時三十分前送呈基金單位登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓)辦理登記手續。

### 十、有關管理人的資料

管理人為春泉資產管理有限公司，為一家於香港註冊成立的公司，唯一目的是管理春泉產業信託。於最後可行日期，管理人由 Mercuria Holdings 擁有 80.4% 的股權，其為於東京證券交易所上市的投資控股公司(股份代號：7347)。其股東包括日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式會社及三井住友信託銀行株式會社。

### 十一、管理人有關春泉產業信託的意向

管理人考慮並確認：(a) 其有意於發行標的二零二四年管理人費用基金單位後，讓春泉產業信託繼續其現有業務；(b) 其無意對春泉產業信託的現有業務引入任何主要變動，包括於一般業務過程以外重新運用春泉產業信託的任何固定資產；及(c) 於本通函日期，本集團並無任何僱員。

---

## 董 事 會 函 件

---

### 十二、進一步資料

春泉產業信託並無於緊接最後可行日期前過去十二個月進行任何其他股本集資活動。

敬請閣下垂注本通函附錄一所載的本集團財務資料、本通函附錄二所載的估值報告及本通函附錄三所載的一般資料。將根據適用的監管規定，於適當或必要時就以下事項刊發進一步公告：(i)特別大會之投票結果；及(ii)二零二四年管理人費用基金單位每批次發行。

發行標的二零二四年管理人費用基金單位須待特別大會通過特別大會決議案後方可進行，並未必能夠完成。單位持有人及投資者於買賣春泉產業信託證券時務請審慎行事。

此致

獨立單位持有人 台照

承董事會命  
春泉資產管理有限公司  
(作為春泉產業信託之管理人)  
管理人主席  
**Toshihiro Toyoshima** 先生  
謹啟

二零二四年七月二十三日

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免致獨立單位持有人及受託人之意見函件全文，乃為載入通函而編製。

# ALTUS

浩德融資有限公司  
香港中環  
永和街21號

敬啟者：

- (1) 發行標的二零二四年管理人費用基金單位；及
- (2) 申請清洗豁免

## 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免向獨立單位持有人及受託人提供意見，有關詳情載於春泉產業信託日期為二零二四年七月二十三日之通函（「通函」）所載之「董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

根據信託契約，管理人（以其個人身份）有權就其提供的服務收取管理人費用，其中包括每年存託財產金額的0.4%作為基本費用，以及每年淨物業收入（於作出若干扣減前）3.0%作為可變費用（以基金單位及／或現金形式支付）。管理人費用由春泉產業信託按季度支付。

---

## 獨立財務顧問函件

---

二零二三年十二月十三日，管理人宣布(「二零二三年十二月公告」)選擇繼續以基金單位的形式收取截至二零二四年十二月三十一日止年度基本費用的80%，並以現金形式收取基本費用餘下20%及其全部可變費用(「二零二四年選擇」)。

預計二零二四年管理人費用基金單位的進一步批次之一(即標的二零二四年管理人費用批次)將導致管理人一致行動集團達到收購守則規定26規定的強制要約收購門檻。

管理人認為，繼續以基金單位形式收取大部分管理人費用(即基本費用的80%)的長期政策，符合春泉產業信託單位持有人的利益，因為節省的現金將增加支付予單位持有人的分派，因此，建議尋求單位持有人以特別大會決議案方式批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位及批准清洗豁免。

### 監管影響

#### 收購守則及申請清洗豁免

於最後可行日期，(i)管理人推定一致行動集團共同持有791,884,729個基金單位的權益，佔全部已發行基金單位約54.61%；及(ii)管理人一致行動集團(包括除Huamao Property以及與Huamao Property一致行動各方以外的管理人推定一致行動集團成員)共同持有431,696,309個基金單位的權益，佔全部已發行基金單位約29.77%。根據通函，假設於每個發行日期實際發行的二零二四年管理人費用基金單位數目將為說明性批次基金單位，且在各發行日期之間春泉產業信託的單位持有結構不會有其他變動，管理人預期管理人一致行動集團的總單位持有量最早將於二零二四年第二季費用發行日期超過已發行基金單位總數的30%，這將觸發管理人根據收購守則規則26就春泉產業信託所有已發行基金單位及其他尚未由管理人一致行動集團擁有或同意收購的證券(如有)提出強制性全面要約的責任，除非獨立單位持有人批准並由執行人員授予清洗豁免。

管理人一致行動集團於二零二四年第二季費用發行日期或稍後的二零二四年第三季費用發行日期或二零二四年第四季費用發行日期的總持有基金單位是否會超過30%，將取決於每個發行日實際發行的二零二四年管理人費用基金單位的數目，而該數目只能在考慮到存託財產的價值、市價及相關時間適用的港元兌人民幣匯率後於有關發行日期釐定。

因此，根據收購守則規則26豁免註釋1，管理人(以其個人身份)已向執行人員申請清洗豁免，以免因管理人收悉二零二四年管理人費用基金單位批次(為標的二零二四年管理人費用基金單位)導致管理人一致行動集團在任何發行日期首次超過30%的總基金單位持有量，而使管理人一致行動集團需對春泉產業信託所有已發行基金單位及其他尚未由管理人

一致行動集團擁有或同意收購的證券(如有)提出全面要約。倘於二零二四年第二季費用發行日期(或二零二四年第三季費用發行日期)未能達致30%門檻，則清洗豁免將適用於隨後在下一個發行日期發行的二零二四年管理人費用基金單位，而管理人將刊發公告，向單位持有人提供以下最新資料：(i) 管理人一致行動集團及管理人推定一致行動集團的最新基金單位持有量；及(ii) 發行標的二零二四年管理人費用基金單位對春泉產業信託基金單位持有架構的影響說明。

倘若獲得執行人員授予，清洗豁免將須待(其中包括)至少75%親身或由受委代表出席特別大會並於會上以表決方式投票的獨立單位持有人投票批准清洗豁免，以及超過50%親身或由受委代表出席特別大會並於會上以表決方式投票的獨立單位持有人投票批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位後，方告作實。

倘若執行人員並無授出清洗豁免，或倘若獨立單位持有人並無批准清洗豁免或發行標的二零二四年管理人費用基金單位，春泉產業信託將不會發行標的二零二四年管理人費用基金單位，並將根據信託契約第11.1.1.4條，以現金支付未來的管理人費用，以避免超過觸發收購守則下的任何強制要約門檻。

### *房地產投資信託基金守則及信託契約*

由於標的二零二四年管理人費用批次將導致管理人一致行動集團觸及收購守則下的強制要約門檻，根據信託契約第11.1.1.4條，標的二零二四年管理人費用批次超出的部分須以現金形式支付，而非管理人費用基金單位。

然而，管理人認為以管理人費用基金單位形式支付管理人費用所節省的現金對維持單位持有人穩定分派至關重要，為讓春泉產業信託發行全額標的二零二四年管理人費用批次，管理人將依據房地產投資信託基金守則第12.2條及信託契約7.1.7條作為向管理人發行標的二零二四年管理人費用批次的基礎。房地產投資信託基金守則第12.2條及信託契約第7.1.7條規定，(其中包括)任何按非按比例原則向關連人士(根據房地產投資信託基金守則第8.1(a)條包括管理人)發行基金單位，必須事先獲得基金單位持有人於股東大會上通過普通決議案的特別批准。因此，根據房地產投資信託基金守則第12.2條及信託契約第7.1.7條，管理人將尋求獨立單位持有人以普通決議案方式，特別批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位。倘特別大會決議案獲通過，則標的二零二四年管理人費用基金單位將根據信託契約第7.1.7條由獨立單位持有人授予的特別批准而發行，而非根據信託契約第11.1.1條的二零二四年選擇而發行。根據房地產投資信託基金守則第12.2條，就所有其他目的而言，因該批准而發行的基金單位應計入20%門檻的計算中。

儘管有上述規定，由於發行二零二四年管理人費用基金單位(包括標的二零二四年管理人費用基金單位)乃為了支付信託契約項下擬定的管理人服務費用，根據房地產投資信託基金守則第8.7E條，有關發行並不構成房地產投資信託基金守則第8章項下的關連方交易。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據收購守則、房地產投資信託基金守則及信託契約之規定：(i) 管理人(以其個人身份)；及(ii) 管理人推定一致行動集團其他成員將放棄對批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免之特別大會決議案投票。

於最後可行日期，管理人推定一致行動集團實益持有 791,884,729 個基金單位，佔全部已發行基金單位約 54.61%。於最後可行日期，管理人認為，除上述段落所述人士外，並無任何單位持有人須就批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免的特別大會決議案放棄投票。

### 獨立財務顧問

根據通函中的「董事會函件」，由於標的二零二四年度管理人費用基金單位將發行予管理人，而管理人將以其個人身份接收這些基金單位，所有董事(包括獨立非執行董事)被視為在發行標的二零二四年度管理人費用基金單位及清洗豁免中擁有直接或間接權益。因此，根據收購守則規則 2.8，無法成立董事會的獨立委員會，吾等已被委任為獨立財務顧問，以代表獨立單位持有人的權益並向其提供意見。

作為獨立單位持有人及受託人的獨立財務顧問，吾等的角色是就發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免是否公平合理，是否符合獨立單位持有人的利益，以及就特別大會決議案投票，向獨立單位持有人及受託人提供獨立意見。

吾等 (i) 與春泉產業信託或管理人、其各自的控股單位持有人／股東或任何與其一致行動或被認為一致行動的人士在財務上或其他方面並無關聯或聯繫；及(ii) 除了吾等過往就春泉產業信託的 (a) 涉及中國惠州一項商用物業之收購及合營公司的重大及關連交易，以及相關的持續關連交易；及 (b) 涉及場外基金單位回購的關連交易擔任獨立財務顧問，詳情分別載於春泉產業信託日期為二零二二年五月三日及二零二三年五月二十七日的通函外，於緊接通函日期前過去兩年，吾等並無就春泉產業信託或管理人、其各自的控股單位持有人／股東或任何與其一致行動的人士的任何交易擔任財務顧問或獨立財務顧問。基於 (i) 吾等獲委聘就發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免發表意見所獲酬金符合市場水平，並不以特別大會決議案之結果為條件；(ii) 並無任何致使吾等將向春泉產業信託(除上述酬金外)或管理人、其各自之控股單位持有人／股東或與任何彼等一致行動之人士收取任何費用或利益之安排；及 (iii) 吾等之委聘乃按一般商業條款進行，因此吾等乃獨立於春泉產業信託或管理人、其各自之控股單位持有人／股東或與任何彼等一致行動之人士，並可就發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免擔任獨立單位持有人及受託人之獨立財務顧問。

## 意見基準

在編製意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)二零二三年十二月公告；(ii)春泉產業信託分別截至二零二三年、二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度之年報(「二零二三年年報」、「二零二二年年報」及「二零二一年年報」)；及(iii)通函所載任何其他資料。

吾等亦已依賴通函所載或所述及／或董事及管理人的管理層向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或所述及／或向吾等提供的全部陳述、資料、意見及聲明於其作出時且直至最後可行日期在所有重大方面均屬真實、準確及完備。管理人及董事就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，且經作出一切合理查詢後，確認就其所深知，通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後得出，且並無遺漏其他事實致使通函之任何陳述產生誤導。管理人及董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，並無遺漏任何其他事實，足以令致通函所載任何聲明產生誤導。

吾等並無理由相信吾等編製意見時所依賴之任何有關陳述、資料、意見或聲明屬不實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有任何重大事實遺漏，以致其屬不實、不準確或具誤導性。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱可達致知情意見及為吾等意見提供合理基準的充足資料。於最後可行日期後及於寄發通函後，春泉產業信託將知會單位持有人任何重大變動。倘於最後可行日期後直至特別大會日期(包括當日)，本函件所載或提述的資料出現任何重大變動以及吾等的意見出現任何變動，亦將於實際可行情況下盡快知會獨立單位持有人。然而，吾等並未對春泉產業信託的業務、財務狀況及事務或未來前景作出任何獨立調查。

## 考慮之主要因素及原因

於編製推薦建議時，吾等已考慮下文所載主要因素及原因。

### 1. 春泉產業信託之背景資料

#### 1.1 春泉產業信託之主要業務

春泉產業信託於二零一三年在香港聯交所上市，為擁有及投資主要位於中國內地並創造收入的房地產，同時於全球尋求增加收益的投資機遇的房地產投資信託。

## 獨立財務顧問函件

春泉產業信託管理人的主要目標是向單位持有人提供穩定分派、分派可持續長遠增長的潛力，並提高其房地產資產價值。春泉產業信託的現有組合包括：

- (i) 位於中國北京的北京華貿中心一座及二座寫字樓的所有辦公室樓層；
- (ii) 位於大灣區惠州市的七層高購物商場華貿天地68%的權益(春泉產業信託於二零二二年九月二十八日收購)；及
- (iii) 位於英國的84個商業物業組合(「英國組合」)，已出租予Kwik-Fit (GB) Limited，其為英國領先的汽車服務經營公司，全球設有逾600間中心。

### 1.2 春泉產業信託的財務資料

下表概述春泉產業信託的損益賬及資產負債表的若干主要項目，乃摘錄自二零二三年年報、二零二二年年報及二零二一年年報。

	截至十二月三十一日止年度 (「財政年度」)		
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
收益	528,446	577,851	732,448
物業收入淨額	396,373	440,428	543,262
可供分派收入總額	297,687	292,606	252,139
已發行基金單位數目(千個)	1,472,384	1,484,931	1,440,497 <sup>(附註)</sup>
每個基金單位分派(港仙)	22.0	21.2	19.0
分派比率	90.0%	92.5%	97.5%
	於十二月三十一日		
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
總資產	9,884,003	12,930,993	12,785,525
— 投資物業	9,307,096	12,082,952	12,039,343
— 受限制銀行結餘	320,223	366,840	326,532
— 現金及現金等價物	156,047	202,434	222,893
總負債	(3,212,350)	(5,424,985)	(5,683,711)
— 計息借貸	(2,960,830)	(4,857,346)	(5,054,490)
單位持有人應佔資產淨值	6,671,653	6,558,843	6,130,664

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：已發行基金單位總數與二零二二年財政年度相比有所減少，主要原因是春泉產業信託於二零二三年財政年度進行場外基金單位回購。詳情請參閱春泉產業信託日期為二零二三年五月二十七日的通函。

在二零二一年財政年度到二零二三年財政年度間，春泉產業信託面臨COVID-19疫情、地緣政治緊張局勢以及中國房地產業困境所帶來的挑戰性經營環境。然而，由於上述於二零二二年九月收購華貿天地，春泉產業信託的收益及物業收入淨額呈上升趨勢。

於二零二一年財政年度至二零二三年財政年度間，儘管淨物業收入增加，惟受借款增加(如下所述)加上利率上升導致現金利息開支增加，春泉產業信託的可供分派收入總額減少。因此，儘管分派比率較高，每個基金單位分派仍然下降。

在二零二一年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之間，春泉產業信託的投資物業主要因為將華貿天地加入其組合而增加。總負債主要由計息借貸組成，隨著收購華貿天地主要通過債務融資，總負債也同步增加。

### 春泉產業信託的投資物業估值

另提述通函附錄二所載由獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司就現有物業編製的估值報告。吾等注意到萊坊測量師行有限公司是春泉產業信託的現任主要估值師。根據吾等對估值報告的審閱，吾等注意到現有物業(即華貿物業、英國組合及華貿天地68%權益)的估值所採用的估值方法、主要基準及假設，與萊坊測量師行有限公司於二零二三年年報中披露該等物業的估值所採用的方法、基準及假設大致相同。吾等認為(i)估值方法獲普遍採納，且符合市場慣例；及(ii)獨立物業估值師採用的估值方法、主要依據及假設均屬適當。吾等亦注意到，現有物業於二零二四年四月三十日的價值(即根據估值報告，約為13,268.4百萬港元)與這些物業於二零二三年十二月三十一日的價值(即約人民幣12,039.3百萬元)(根據通函「譯義」所述以1.00港元兌人民幣0.9133元的匯率計算，相當於約13,182.2百萬港元)並無重大差異。

### 結論

總體而言，吾等觀察到春泉產業信託的財務表現大致保持穩定，但由於借款水平增加和利率上升，債務償還負擔有所增加。

### 2. 標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免

#### 2.1 背景

誠如通函中「董事會函件」內標題為「二、以基金單位支付部分管理人費用」一段所詳述，管理人(以其個人身份)有權就其提供的服務收取管理人費用，其中包括每年存託財產金額的0.4%作為基本費用，以及每年淨物業收入(於作出若干扣減前)3.0%收作為可變費用(以基金單位及／或現金形式支付)。管理人費用由春泉產業信託按季度支付。

根據信託契約，管理人須於每年一月十五日或之前作出以基金單位及／或現金形式收取基本費用及可變費用的不可撤銷選擇。

根據二零二三年十二月公告，管理人於二零二三年十二月十三日作出二零二四年選擇。在這方面，吾等注意到二零二四年選擇與管理人自春泉產業信託於二零一三年上市以來的過往及現行做法大致一致，更多討論詳情，請參閱下文標題為「5. 發行標的二零二四年管理人費用基金單位的理由及其他考慮因素」的段落。

#### 2.2 二零二四年管理人費用基金單位

二零二四年管理人費用基金單位指春泉產業信託預計將向管理人發行的管理人費用基金單位，以支付截至二零二四年十二月三十一日止年度應付管理人的基本費用的80%。經考慮(i)二零二四年管理人費用基金單位按上述二零二四年選擇釐定；及(ii)以產業信託基金單位形式收取部分管理人費用的做法以及二零二四年選擇下的管理人費用架構符合行業慣例(其於下文「5. 發行標的二零二四年管理人費用基金單位的理由及其他考慮因素」一段作進一步討論)，吾等認為釐定二零二四年管理人費用基金單位數量的條款屬公平合理。

根據通函中的「董事會函件」，二零二四年管理人費用基金單位的第一批次已於二零二四年四月三十日發行，預計二零二四年管理人費用基金單位的剩餘部分將緊隨過往財政季度結束後分三個批次於二零二四年八月、二零二四年十月及二零二五年三月發行。

於最後可行日期，(i)管理人推定一致行動集團共同持有791,884,729個基金單位的權益，佔全部已發行基金單位約54.61%；及(ii)管理人一致行動集團(包括除Huamao Property以及與Huamao Property一致行動各方以外的管理人推定一致行動集團成員)共同持有431,696,309個基金單位的權益，佔全部已發行基金單位約29.77%。預期發行其中一批二零二四年管理人費用基金單位(即標的二零二四年管理人費用批次)將導致管理人一致行動集團達到收購守則規則26下的強制性要約門檻。根據通函中「董事

會函件」內標題為「三、對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」一段中「(i)情況(1)－說明性批次基金單位」的列表所載的說明，標的二零二四年管理人費用批次涉及於二零二四年八月的二零二四年第二季費用發行日期發行的二零二四年管理人費用基金單位，乃為應付二零二四年第二季管理人的費用而發行。

管理人經考慮到，繼續實行其長期政策，以基金單位形式收取大部分管理人費用（即基本費用的80%）所節省的現金將增加支付予單位持有人的分派，並因此符合春泉產業信託單位持有人的權益，建議尋求單位持有人以特別大會決議案方式批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位及批准清洗豁免。

倘根據標的二零二四年管理人費用批次發行之基金單位數目超過最高標的二零二四年管理人費用基金單位（即6,469,200個基金單位，按說明性批次基金單位應用20%緩衝以應對物業及資本市場狀況變動），則超出的基金單位將不會被發行，而與超出的基金單位相應的基本費用金額則將以現金結算。在這方面，吾等注意到，根據信託契約，為支付管理人費用而將予發行的管理人費用基金單位數目，乃通過將以基金單位形式結算的相關管理人費用金額除以市價來釐定。因此，相應的實際管理人費用基金單位數目將會受基金單位收市價波動影響。於評估在得出最高標的二零二四年管理人費用基金單位時應用的20%緩衝是否公平合理時，吾等已考慮從二零二三年七月十九日至最後交易日（「回顧期間」）期內基金單位收市價的過往波動。吾等認為一年期的時間足以且具有代表性來說明基金單位最近的價格變動，這反映(i)市場及投資者對春泉產業信託最新發展的反應；及(ii)當前的市場情緒。吾等注意到，於回顧期間，基金單位的最低及最高收市價分別為每個基金單位1.77港元及2.29港元，分別記錄於二零二四年三月二十六日及二零二四年一月三日，這意味著波幅約為29.4%。所應用的20%緩衝在回顧期間基金單位收市價的上述波動範圍內。基於此，吾等認為於計算最高標的二零二四年管理人費用基金單位時應用此緩衝屬公平合理。

須注意，倘特別大會決議案不獲通過或清洗豁免未獲執行人員授予，春泉產業信託將不會發行標的二零二四年管理人費用基金單位，並根據信託契約第11.1.1.4條，未來的管理人費用將以現金支付，以免超過觸發收購守則下強制要約的任何限額。

### 3. 發行標的二零二四年管理人費用基金單位的財務影響

獨立單位持有人需要考慮的事項為是否批准春泉產業信託發行標的二零二四年管理人費用基金單位，以及作為該發行前提的清洗豁免。如上所述，倘未能取得單位持有人的批准，春泉產業信託將以現金支付未來的管理人費用，而 貴集團的營運資金則有相同金額的減少。

從獨立單位持有人的角度來看，允許春泉產業信託發行標的二零二四年管理人費用基金單位的優點為春泉產業信託可保留更多現金以分派予單位持有人，而批准此舉的缺點為單位持有人權益將會有被攤薄效應。

為量化展示有關影響，管理人已編製說明，顯示假設所有二零二三年管理人費用基金單位改以現金支付對每個基金單位分派及每個基金單位的資產淨值的影響。在此假設情況下，額外現金支出約為人民幣38.6百萬元；而已發行基金單位總數將因而減少20,327,684個單位。吾等認為使用二零二三年實際數據作說明屬合理且適當，因為管理人亦選擇於截至二零二三年十二月三十一日止年度將80%的基本費用以基金單位形式收取，並將全部可變費用以現金形式收取，這與二零二四年選擇相同。

### 3.1 每個基金單位分派

根據通函中「董事會函件」內標題為「四、發行標的二零二四年管理人費用基金單位的說明性財務影響」的段落，假設所有二零二三年管理人費用基金單位改以現金支付，截至二零二三年十二月三十一日止年度每個基金單位分派將由19.0港仙減少約14.7%至16.2港仙。

因此，可顯示透過發行基金單位而非現金結算若干管理人費用，可提升單位持有人即時每個基金單位分派。由於管理人費用基金單位獲發行，隨後每個基金單位分派數額的攤薄效應將會漸趨平緩。

### 3.2 單位持有人應佔每個基金單位資產淨值

根據通函中「董事會函件」內標題為「四、發行標的二零二四年管理人費用基金單位的說明性財務影響」的段落，假設所有二零二三年管理人費用基金單位改為現金支付，於二零二三年十二月三十一日單位持有人應佔每個基金單位資產淨值將會由4.68港元略增約0.79%，至4.72港元。

儘管發行基金單位以支付部分管理人費用可能對每個基金單位而言單位持有人應佔資產淨值產生負面影響(由於目前的市價將作為釐定管理人費用基金單位發行價格的參考，而該市價低於每個基金單位而言的資產淨值)，吾等認為，考慮到獨立單位持有人在投資房地產投資信託基金時追求收益的特性，即時每個基金單位分派一般會受到更大的重視。即時每個基金單位分派反映單位持有人從其在春泉產業信託的投資中實際可以收到的現金回報。因此，吾等認為發行標的二零二四年管理人費用基金單位可能會對春泉產業信託的估值及投資者及市場的看法產生正面財務影響。

## 4. 對春泉產業信託基金單位持有架構的影響

誠如上文「3.發行標的二零二四年管理人費用基金單位的財務影響」一段所述，批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位的缺點為將會對持有基金單位有攤薄效應。

就此而言，管理人已於通函「董事會函件」中「三、對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」一段中「(i)情況(1)－說明性批次基金單位」的列表所載，列出春泉產業信託的說明性基金單位持有結構：(a)於最後可行日期；(b)於各發行日期，假定將予發行說明性批次基金單位。根據說明，吾等注意到，就二零二四年第二季管理人費用、二零二四年第三季管理人費用及二零二四年第四季管理人費用而發行二零二四年管理人費用基金單位後，獨立單位持有人的基金單位持有量將逐漸從最後可行日期的約33.70%攤薄至分別約33.58%、33.45%及33.33%。已發行基金單位總數亦將從最後可行日期的1,450,217,368個單位分別增加至二零二四年第二季費用發行日期、二零二四年第三季費用發行日期及二零二四年第四季費用發行日期的1,455,608,368個、1,460,999,368及1,466,390,368個。

吾等已考慮由於發行標的二零二四年管理人費用基金單位而對該期間基金單位持有產生攤薄效應，以及保留可用於立即分配予基金單位持有人現金的正面影響。吾等注意到，發行二零二四年管理人費用基金單位將導致獨立單位持有人的基金單位持有從最後可行日期的約33.70%攤薄至二零二四年第四季費用發行日期的約33.33%。就幅度而言，這意味著減少約1.1%。同時，誠如上文標題為「3. 發行標的二零二四年管理人費用基金單位的財務影響」一段所闡述，假設所有二零二三年管理人費用基金單位均以現金支付，對每個基金單位分派的即時影響將為減少約14.7%。換言之，倘管理人收取現金而非二零二三年管理人費用基金單位，則獨立單位持有人獲得的即時現金分派將減少14.7%，而倘管理人選擇收取基金單位而非現金，則會產生輕微的稀釋效應。因此，總的來說，以基金單位形式收取部分管理人費用的做法可為單位持有人提供更高的即時現金回報。

### 5. 發行標的二零二四年管理人費用基金單位的理由及其他考慮因素

有關發行標的二零二四年管理人費用基金單位的理由及其他考慮因素分析如下。

#### 5.1 延續現行慣例

根據信託契約，管理人有權每年向受託人發出書面通知並向單位持有人發出公告，選擇全部以現金形式、全部以基金單位形式或部分以現金、部分以基金單位形式支付基本費用及可變費用。有關選擇不可撤銷，且必須在每年一月十五日或之前作出。

誠如通函的「董事會函件」所述，自春泉產業信託於二零一三年上市以來，除二零一三年及二零一四年，以及二零一七年至二零一九年外，管理人於其餘各年選擇以現金形式支付基本費用(佔20%)及以基金單位形式支付基本費用(佔80%)，並全部以現金形式支付可變費用。從二零一三年至二零一四年，管理人選擇以基金單位形式收取80%基本費用及可變費用，以現金形式收取20%基本費用及可變費用。從二零一七年至二零一九年，管理人選擇以基金單位形式收取全部基本費用，以現金形式收取全部可變費用。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，管理人已於二零二三年十二月十三日作出二零二四年選擇，其中包括繼續以基金單位形式收取截至二零二四年十二月三十一日止年度80%的基本費用。因此，清洗豁免允許春泉產業信託繼續這現行做法，並發行標的二零二四年管理人費用基金單位。

## 5.2 符合其他在聯交所上市的房地產投資信託基金的行業慣例

吾等對在聯交所上市的其他九個由外部管理的房地產投資信託基金的管理人費用結構進行一般審查，並注意到其中七個房地產投資信託基金的管理人在過去及目前財政年度(即二零二三年及二零二四年)選擇以房地產投資信託基金單位形式收取部分費用。下文根據公開所得資料載列就上述期間其他七個房地產投資信託基金以房地產投資信託基金單位／現金形式收取部分費用的管理人費用架構的進一步詳情。吾等認為，最近兩年的有關資料反映業界在這方面的普遍行業做法。

### 房地產投資

信託基金名稱	股份代號	管理人費用架構
匯賢產業信託	87001	二零二三年 基本費用及可變費用：70%為房地產投資信託基金單位，30%為現金 二零二四年 基本費用及可變費用：50%為房地產投資信託基金單位，50%為現金
陽光房地產投資信託基金	435	二零二三年及二零二四年 基本費用及可變費用：50%為房地產投資信託基金單位，50%為現金
泓富產業信託	808	二零二三年及二零二四年 初始物業的基本費用及可變費用：100%為房地產投資信託基金單位 額外物業的基本費用及可變費用：80%為房地產投資信託基金單位，20%為現金
置富產業信託	778	二零二三年及二零二四年 基本費用：80%為房地產投資信託基金單位，20%為現金 表現費用：100%為現金
冠君產業信託	2778	二零二三年及二零二四年 管理人費用：50%為房地產投資信託基金單位，50%為現金
越秀房地產投資信託基金	405	二零二三年及二零二四年 管理人費用：100%為房地產投資信託基金單位
順豐房地產投資信託基金	2191	二零二三年及二零二四年 管理人費用：100%為房地產投資信託基金單位

根據上表，吾等注意到不同房地產投資信託基金的管理人費用架構有所不同。一般來說，以房地產投資信託基金的基金單位形式收取或將收取的部分管理人費用介乎50%至100%。吾等亦注意到，置富產業信託(股份代號：778)的管理人費用架構與二零二四年選擇下的管理人費用架構相同。考慮到(i)在聯交所上市的其他九個外部管理房地產投資信託基金中，有七個管理人選擇以房地產投資信託基金的基金單位的形式收取其費用的若干部分；及(ii)就以房地產投資信託基金的基金單位形式收取的部分而言，二零二四年選擇總體上與其他外部管理房地產投資信託基金的三分之二的管理人費用架構一致，吾等認為在聯交所上市的房地產投資信託基金的管理人以房地產投資信託基金的基金單位的形式收取部分費用乃常見且為普遍的市場慣例，而二零二四年選擇下的管理人費用架構符合行業慣例。清洗豁免旨在促進春泉產業信託能夠發行標的二零二四年管理人費用基金單位的能力，並根據行業慣例繼續實施這種形式的薪酬結構。

### 5.3 單一最大單位持有人組別概無變動

管理人一致行動集團目前持有春泉產業信託基金單位的29.77%權益，為春泉產業信託的單一最大單位持有人組別。倘發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免獲得批准，這意味著未來管理人一致行動集團將能夠在每12個月期間內，從其最低的合計持有比例增加不超過2%，而不會觸發根據收購守則規則26作出強制性全面要約的責任。

在這方面，吾等注意到管理人一致行動集團已經為春泉產業信託的單一最大單位持有人集團，因此發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免將不會對春泉產業信託的基金單位持有結構造成重大變化，例如引入新控股單位持有人。春泉產業信託的業務運營亦預期不會出現任何重大變化。

### 5.4 更高即時每個基金單位分派

如上文標題為「3. 發行標的二零二四年管理人費用基金單位的財務影響」的段落所示，通過發行基金單位而非現金支付部分管理人費用，將會導致單位持有人即時每個基金單位分派增加。因此，清洗豁免及發行標的二零二四年管理人費用基金單位將對單位持有人的現金回報產生正面影響，並且可能對春泉產業信託於投資者及市場中的估值及形象產生正面影響。

總體而言，吾等同意管理人的觀點，即發行標的二零二四年管理人費用基金單位，以及因此清洗豁免(作為春泉產業信託進行有關基金單位發行的先決條件)屬公平合理以及符合獨立單位持有人的利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，特別是：

- (i) 二零二四年管理人費用基金單位按二零二四年選擇所釐定，符合業界慣例；
- (ii) 為對應基金單位收市價的潛在變動而於得出最高標的二零二四年管理人費用基金單位時所採用的20%緩衝處於回顧期間基金單位收市價的波動範圍內；
- (iii) 發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免將允許春泉產業信託繼續其長期以來以基金單位形式收取部分管理人費用的做法；
- (iv) 儘管發行標的二零二四年管理人費用基金單位將導致基金單位持有攤薄，惟保留現金從而增強現金分派帶來正面影響。總體來說，此做法與在其他情況下以現金支付全部管理人費用相比，為單位持有人提供更高即時現金回報；及
- (v) 由於管理人一致行動集團已經為春泉產業信託單一最大單位持有人組別，而發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免將不會導致基金單位持有結構(例如引入新控股單位持有人)及春泉產業信託業務運作的重大變動，

吾等認為，發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免屬公平合理以及符合獨立單位持有人的利益。因此，吾等建議獨立單位持有人投票贊成特別大會決議案。

此致

春泉產業信託

由春泉資產管理有限公司董事會(以春泉產業信託管理人身份)轉交

香港中環

皇后大道中31號

陸海通大廈26樓2602室

獨立單位持有人及受託人 台照

代表

浩德融資有限公司

負責人員

曾憲沛

謹啟

二零二四年七月二十三日

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例浩德融資有限公司獲發牌從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動及獲准從事保薦人之工作。彼亦為浩德投資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例浩德投資有限公司獲發牌從事第1類(證券交易)受規管活動。曾先生於銀行業、企業融資顧問及投資管理方面擁有逾25年經驗，尤其是他曾參與多項首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。

## 一、財務摘要

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各年度的財務資料已於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及春泉產業信託網站(<http://www.springreit.com>)分別刊登於以下文件中：

- (i) 本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料於春泉產業信託於二零二二年四月二十二日所刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報第133至178頁內披露；
- (ii) 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料於春泉產業信託於二零二三年四月二十四日所刊發之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報第157頁至第206頁內披露；及
- (iii) 本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度經審核的綜合財務資料於春泉產業信託於二零二四年四月二十五日所刊發之截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報第164至218頁內披露。

下文為本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年的財務資料概要(乃摘錄自春泉產業信託相關年報)。

## 截至十二月三十一日止年度

(除非文義另有所指，

否則以人民幣千元計)

	二零二三年	二零二二年	二零二一年
收益	732,448	577,851	528,446
除稅及與單位持有人			
交易前的(虧損)/溢利	(8,561)	221,940	516,406
所得稅開支	(44,998)	(103,508)	(6,456)
單位持有人應佔年內(虧損)/			
溢利(與單位持有人交易前)	(77,544)	28,352	509,950
非控股權益應佔年內溢利			
(與單位持有人交易前)	23,985	90,080	—
單位持有人應佔全面收益			
(與單位持有人交易前)	(58,008)	135,878	471,679
非控股權益應佔全面收益	23,985	90,080	—
可供分派收入總額	252,139	292,606	297,687
分派比率	97.5%	92.5%	90.0%
每個基金單位分派	19.0港仙	21.2港仙	22.0港仙
每個基金單位(虧損)/盈利	(人民幣5.3分)	人民幣1.9分	人民幣34.7分

春泉產業信託的核數師就本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年的經審核綜合財務報表出具的核數師報告並無包含任何修改意見、強調事宜或有關持續經營的重大不確定因素。

關於本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年的經審核綜合財務報表，除上文所披露者外，概無重大的收入或開支項目。

## 二、債務聲明

於二零二四年四月三十日(即本通函付印前就作出本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，春泉產業信託的有抵押銀行借款為人民幣5,048百萬元及租賃負債人民幣11百萬元。有抵押銀行借款的詳情如下：

- (i) 融資4,875百萬港元包括承諾融資3,705百萬港元及無承諾融資1,170百萬港元(「華貿物業融資」)，將於二零二五年九月到期。於二零二四年四月三十日，華貿物業融資中4,365百萬港元尚未償還。
- (ii) 融資51百萬英鎊(「英國融資」)，將於二零二五年一月到期。於二零二四年四月三十日，英國融資中47.8百萬英鎊尚未償還；及
- (iii) 融資人民幣900百萬元，將於二零三二年三月到期。於二零二四年四月三十日，當中人民幣700.92百萬元尚未償還，

上述融資乃透過抵押春泉產業信託投資物業、衍生金融工具、應收租金及所有日後應收租金、受限制銀行結餘、於春泉產業信託若干附屬公司之權益以及春泉產業信託一間附屬公司之若干資產予以擔保。此外，受託人已就上述融資提供擔保。

租賃負債為無擔保及無抵押。

除上文所披露者外及除集團內公司間負債外，於二零二四年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意發行的並未償清的借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、抵押貸款、費用、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 三、重大變動

董事確認，除以下事項外，本集團的財務或貿易狀況或前景自二零二三年十二月三十一日（即本集團的最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期）起至最後可行日期（包括該日）止並無重大變動。

- (a) 於截至二零二四年四月三十日止四個月，本集團的衍生金融工具（包括利率掉期及交叉貨幣掉期）錄得未變現按市值計價收益，原因是利率及外匯市場波動導致公允價值變動。相比之下，有關工具於二零二三年錄得未變現虧損。有關未變現按市值計價收益／虧損屬非現金性質，並於釐定本集團可供分派收入總額時作出調整。
- (b) 與截至二零二三年止年度相比，於截至二零二四年四月三十日止四個月，按比例計算，本集團錄得較低的計息借貸融資成本，主因為由於匯率波動，當港元計值的銀行借貸兌換為財務報表的申報貨幣人民幣時，錄得較低的未變現外匯虧損。有關未變現外匯虧損屬非現金性質，並將於釐定本集團可供分派收入總額時作出調整。

以下為獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司對現有物業於二零二四年四月三十日的估值發出的估值報告全文，以供載入本通函。



私密

敬啟者：

- (1) 位於中華人民共和國北京市朝陽區建國路79號及81號華貿中心1號及2號寫字樓以及合共約600個停車位；
- (2) 位於中華人民共和國廣東省惠州市惠城區江北文昌一路9號華貿天地；及
- (3) 位於英國的84項物業(「該等物業」)

吾等謹遵照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(「受託人」)的指示，對位於中華人民共和國(「中國」)及英國(「英國」)的該等物業進行估值，吾等獲 貴公司告知該等物業由 貴公司所擁有的全部物業所組成。吾等確認已作出相關查詢並取得吾等認為必需的進一步資料，從而向 閣下提供吾等對該等物業於二零二四年四月三十日(「估值日期」)的市值之意見。

## 估值基準

市值在香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會物業估值準則(二零二零年)」及英國皇家特許測量師學會頒佈之「英國皇家特許測量師學會估價－全球標準」中定義為：

*「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」*

市值亦可理解為在不考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，並在不調整任何一方因交易直接導致的任何應付稅項下，一項資產的估計交易價格。

市值是於估值日期，在符合市值的定義下，於市場上合理取得的最可能價格。此價格為賣方合理取得的最佳價格，並為買方合理取得的最有利價格。此項估計特別摒除因特別條款或情況(如非典型的融資、售後租回安排、特別代價或與銷售相關的任何人士授出的優惠，或僅提供予特定擁有人或買方的任何元素)，而令估計價格上漲或下降。

## 估值方法

吾等已採用「收入法－年期及復歸法」為該等物業進行估值，此方法將 貴公司交予吾等的租賃明細表上顯示的收入淨額資本化，並就復歸收入潛力作出撥備。為了複查，吾等已採用市場法。在採用市場法時，吾等已參考市場上可得的銷售證明。

## 業權文件及產權負擔

就位於中國的物業，吾等已獲得有關物業產權的文件(包括 貴公司中國法律顧問的法律意見)摘錄副本。然而，吾等並未檢查文件正本，以確定吾等收到的副本中可能未出現的任何修訂。吾等依賴 貴公司及其法律顧問就有關該等物業的業權及其他法律事宜所提供的資料及法律意見。

就位於英國的物業，吾等已獲提供由 貴公司法律顧問所編製的該等物業產權報告及法律意見。吾等依賴 貴公司及其法律顧問提供的該等物業產權及其他法律事務的資料及法律意見。據吾等了解，62項物業為永久業權(在蘇格蘭稱為「可繼承權益」)，其餘22項為長期租賃業權。

據 貴公司告知，並經彼等向吾等提供，由法律顧問提供的產權資料、報告及法律意見所證明，該等物業擁有妥善法定所有權。吾等的估值並無計及該等物業的任何抵押、按揭或任何結欠款項，亦無計及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

### 資料來源

吾等很大程度上依賴 貴公司提供的資料、 貴公司法律顧問編製的產權報告及法律意見。吾等並無理由懷疑吾等所獲 貴公司及／或 貴公司法律顧問提供對估值而言有重大影響之資料的真實性及準確性。吾等已接納就規劃批准或法定通知、地役權、年期、所有權、樓宇完工日期、佔用詳情、租約資料、建築面積及所有其他有關事項上給予吾等的意見。除非另有說明外，估值報告所載的尺寸、量度及面積均根據吾等獲提供的文件所載的資料而計算，故僅為約數。吾等並無對該等物業進行實地測量，以核實其建築面積是否正確，並假設吾等獲提供的文件所顯示的面積為正確數字。吾等亦獲 貴公司告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

位於英國的該等物業地盤面積摘錄自 Promap。吾等已獲提供建築面積，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建築面積 (GIA)。

### 視察及測量

吾等於二零二三年一月、四月、五月、七月及九月已由夏貝佳、Ed Price、Pav Panesar、Tom Poynton 及 Tom Rigg 視察該等物業的外部，並在可行情況下視察其內部。吾等在視察過程中並未注意到任何嚴重損壞。然而，吾等並未作出結構測量，吾等因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意。除另有說明外，吾等並未進行實地測量，以核實該等物業的地盤面積及建築面積，且吾等假設吾等所獲文件副本所示面積均屬正確。吾等並無進行任何設施測試。

### 識別將予估值之物業

吾等以合理的謹慎及技巧(但對閣下並無絕對責任)確保閣下指示中以物業地址標示的該等物業，即為吾等已視察並載於吾等估值報告內的物業。如對物業地址或待估值該等物業的範圍有任何歧義，應在閣下的指示中或在收到吾等的報告後立即提請吾等注意。

### 環境事宜

吾等並非環保專家，故並無對地盤或已建現存樓宇進行任何確定是否存在環境污染的科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，吾等於編製估值時已假設該等物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向吾等提供資料，估值將有所保留。

### 遵守相關條例及規例

吾等已假設該等物業已完全遵照及並無違反任何規則及條例、法定規定及通知(另有說明者除外)興建、佔用及使用。吾等已進一步假設已取得使用該等物業並為本報告所作依據之任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權(另有說明者除外)。

## 備註

據 貴公司告知，出售中國物業可能產生的潛在稅務負債包括：5%至9%的增值稅；根據交易金額支付的增值稅以12%的合併稅率計算的附加稅；根據土地價值的升值以介乎30%至60%的累進稅率計算的土地增值稅；賣方收益的10%至25%的企業所得稅；交易金額0.05%的印花稅；以及就匯回中國境外的股息按10%計算的股息分派預扣稅；或如適用中港雙重課稅安排，就股息分派按5%計算的預扣稅。

出售英國物業可能產生的潛在稅務負債包括按資本收益徵收25%的公司稅；及按售價徵收20%的增值稅(如適用)。

據告知，於估值日期，貴公司並無出售或處置該等物業的待定交易，因此任何該等負債具體化的可能性不大。

萊坊根據估值日期可獲得的資料及數據編製估值。儘管當前市場受到各種政策及法規影響，但全球衝突的加劇可能會進一步加劇房地產市場的波動。必須認識到，除典型的市場變化外，緊急措施的頒布、抵押貸款要求的變化或國際緊張局勢都可能立即對房地產市場產生全面影響。因此，應注意在估值日期後，任何市場違規、政策、地緣政治及社會變動或其他突發事件均可能影響該等物業的價值。

吾等的估值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」)第6.8章、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)、香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會物業估值準則(二零二零年)」及英國皇家特許測量師學會(「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」(其納入國際估值準則(「紅皮書」))。

吾等謹此確認吾等現時並無且日後亦不會持有春泉產業信託、該等物業及／或 貴公司的任何權益。根據房地產投資信託基金守則第6.5段，吾等確認吾等獨立於春泉產業信託、貴公司、德意志信託(香港)有限公司及春泉產業信託各重大持有人。根據房地產投資信託基金守則第6.8(e)段，吾等確認估值報告乃以公平及不偏不倚的基準編製。

## 貨幣

除另有說明外，本報告內採納的貨幣為人民幣及英鎊。兌換時採用的匯率為人民幣1元兌1.1012港元，而1英鎊兌9.9611港元。

隨函告附奉吾等的執行概要及估值報告。

此致

香港中環  
皇后大道中31號  
陸海通大廈26樓2602室  
春泉資產管理有限公司  
(作為春泉產業信託的管理人)  
董事會 台照

香港九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場60樓  
德意志信託(香港)有限公司  
(作為春泉產業信託的受託人) 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

檢閱(但不承擔)：

劉兆光  
MHKIS MRICS RPS(GP) RICS  
註冊估值師  
估價及諮詢部高級董事

方耀明  
FRICS FHKIS RPS(GP) MCIREA RICS  
註冊估值師  
執行董事、中國估價及諮詢部主管

附註：

方耀明先生為皇家特許測量師學會及香港測量師學會的資深會員，在房地產行業擁有逾18年豐富經驗。彼曾就不同估值目的而為香港、英國及亞太地區不同類型物業進行多項估值工作，包括發展用地、豪宅、商業及工業物業。

劉兆光先生為皇家特許測量師學會及香港測量師學會的合資格會員，在房地產行業擁有逾15年豐富經驗。彼曾就不同估值目的而為中國、英國及亞太地區不同類型物業進行多項估值工作，包括發展用地、住宅、辦公室、商業、物流、學校、會議中心及工業物業。

二零二四年七月二十三日

## 估值概要

物業	於二零二四年 四月三十日		貴公司 應佔權益	於二零二四年
	現況下之市值：	相當於約(港元)		四月三十日 貴公司應佔 現況下之市值
<b>持作投資之物業</b>				
1. 中國北京市 朝陽區建國路 79及81號 華貿中心1號及 2號寫字樓及 該兩幢 辦公大樓 地下樓層合共 約608個停車位	人民幣 8,560,000,000元	9,426,000,000	100%	9,426,000,000
2. 中國 廣東省 惠州市 惠城區江北 文昌一路9號 華貿天地	人民幣 2,850,000,000元	3,138,000,000	68%	2,133,840,000
3. ALLOA, Clackmannan Road, United Kingdom FK10 1RR	836,000英鎊	8,330,000	100%	8,330,000
4. ALTRINCHAM, 1-3 Church Street, United Kingdom WA14 4DB	1,352,000英鎊	13,470,000	100%	13,470,000
5. AYR, 38 Fort Street, United Kingdom KA7 1DE	627,000英鎊	6,250,000	100%	6,250,000
6. AYR, 22/26 Maybole Road, United Kingdom KA7 2PZ	704,000英鎊	7,010,000	100%	7,010,000
7. BISHOP AUCKLAND, Cockton Hill Road, United Kingdom DL14 6JN	零	零	100%	零
8. BLYTH, Cowpen Road, United Kingdom NE24 5TT	884,000英鎊	8,810,000	100%	8,810,000

		於二零二四年 四月三十日 現況下之市值：	相當於約(港元)	貴公司 應佔權益	於二零二四年 四月三十日 貴公司應佔 現況下之市值
9.	BRIDGWATER, 48-54 St John's Street, United Kingdom TA6 5HY	923,000 英鎊	9,190,000	100%	9,190,000
10.	BRIDLINGTON, 32-36 St Johns Street, United Kingdom YO16 7JS	1,606,000 英鎊	16,000,000	100%	16,000,000
11.	BURNLEY, Caldervale Road, United Kingdom BB11 1BS	500,000 英鎊	4,980,000	100%	4,980,000
12.	CARMARTHEN, Pensarn Road, United Kingdom SA31 2BS	720,000 英鎊	7,170,000	100%	7,170,000
13.	CASTLEFORD, 92 Bridge Street, United Kingdom WF10 4LA	423,000 英鎊	4,210,000	100%	4,210,000
14.	CHAPEL ALLERTON, 232 Harrogate Road, United Kingdom LS7 4QD	1,956,000 英鎊	19,480,000	100%	19,480,000
15.	CHELMSFORD, 103 New London Road, United Kingdom CM2 0PP	4,193,000 英鎊	41,770,000	100%	41,770,000
16.	CLEVEDON, 119-120 Kenn Road, United Kingdom BS21 6JE	418,000 英鎊	4,160,000	100%	4,160,000
17.	COATBRIDGE, 320 Main Street, United Kingdom ML5 3RX	604,000 英鎊	6,020,000	100%	6,020,000
18.	CONGLETON, 46A West Road, United Kingdom CW12 4EU	596,000 英鎊	5,940,000	100%	5,940,000
19.	CROYDON, 3 Mitcham Road, United Kingdom CR0 3RU	1,767,000 英鎊	17,600,000	100%	17,600,000
20.	DONCASTER, Wheatley Hall Road, United Kingdom DN2 4LP	287,000 英鎊	2,860,000	100%	2,860,000

物業	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值：	相當於約(港元)	貴公司 應佔權益	於二零二四年 四月三十日 貴公司應佔 現況下之市值
21. DUMFRIES, 40 Laurieknowe Road, United Kingdom DG2 7DA	234,000 英鎊	2,330,000	100%	2,330,000
22. EDINBURGH, 69B Saughton Road North, United Kingdom EH12 7JB	736,000 英鎊	7,330,000	100%	7,330,000
23. EDINBURGH, 19 Corstorphine Road, United Kingdom EH12 6DD	1,565,000 英鎊	15,590,000	100%	15,590,000
24. EDINBURGH, 81/91 Dundee Street, United Kingdom EH11 1AW	861,000 英鎊	8,580,000	100%	8,580,000
25. EDINBURGH, 107/109 Dundee Street, United Kingdom EH11 1AW	1,856,000 英鎊	18,490,000	100%	18,490,000
26. ELLESMERE PORT, 116 Whitby Road, United Kingdom CH65 0AA	650,000 英鎊	6,470,000	100%	6,470,000
27. ELTHAM, 727 Sidcup Road, United Kingdom SE9 3AQ	772,000 英鎊	7,690,000	100%	7,690,000
28. FORFAR, Queenswell Road, United Kingdom DD8 3JA	395,000 英鎊	3,930,000	100%	3,930,000
29. GLASGOW, 381 Pollokshaws Road, United Kingdom G41 1QZ	921,000 英鎊	9,170,000	100%	9,170,000
30. GLENROTHES, Fullerton Road, United Kingdom KY7 5QR	774,000 英鎊	7,710,000	100%	7,710,000
31. GOOLE, 142-148 Boothferry Road, United Kingdom DN14 6AG	545,000 英鎊	5,430,000	100%	5,430,000

		於二零二四年 四月三十日 現況下之市值：	相當於約(港元)	貴公司 應佔權益	於二零二四年 四月三十日 貴公司應佔 現況下之市值
32.	GREAT YARMOUTH, 90 North Quay, United Kingdom NR30 1JT	775,000 英鎊	7,720,000	100%	7,720,000
33.	HELENSBURGH, 3 Charlotte Street, United Kingdom G84 7PH	440,000 英鎊	4,380,000	100%	4,380,000
34.	HORNCHURCH, Ardleigh Green Road, United Kingdom RM11 2ST	1,077,000 英鎊	10,730,000	100%	10,730,000
35.	HUDDERSFIELD, Lockwood Road, United Kingdom HD1 3QU	564,000 英鎊	5,620,000	100%	5,620,000
36.	HYDE, 26-28 Manchester Road, United Kingdom SK14 2BD	582,000 英鎊	5,800,000	100%	5,800,000
37.	ISLINGTON, 379 Camden Road, United Kingdom N7 0SH	59,000 英鎊	590,000	100%	590,000
38.	KEIGHLEY, Worthway, United Kingdom BD21 5ET	426,000 英鎊	4,240,000	100%	4,240,000
39.	KEYNSHAM, Ashton Way, United Kingdom BS31 2UF	543,000 英鎊	5,410,000	100%	5,410,000
40.	KIDDERMINSTER, 20 Churchfields, United Kingdom DY10 2JL	378,000 英鎊	3,770,000	100%	3,770,000
41.	KILMARNOCK, 32/36 Low Glencairn Street, United Kingdom KA1 4DD	805,000 英鎊	8,020,000	100%	8,020,000
42.	KIRKCALDY, 182 The Esplanade, United Kingdom KY1 2AQ	671,000 英鎊	6,680,000	100%	6,680,000
43.	LEVEN, The Promenade, United Kingdom KY8 4PJ	514,000 英鎊	5,120,000	100%	5,120,000

	物業	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值：	相當於約(港元)	貴公司 應佔權益	於二零二四年 四月三十日 貴公司應佔 現況下之市值
44.	LINCOLN, 148-150 Newark Road, United Kingdom LN5 8QJ	626,000 英鎊	6,240,000	100%	6,240,000
45.	LIVERPOOL, 232 Aigburth Road, United Kingdom L17 0BJ	702,000 英鎊	6,990,000	100%	6,990,000
46.	LLANDUDNO, Conway Road, United Kingdom LL30 1DE	1,358,000 英鎊	13,530,000	100%	13,530,000
47.	LOUGHBOROUGH, 24-29 The Rushes, United Kingdom LE11 5BG	1,248,000 英鎊	12,430,000	100%	12,430,000
48.	MIDDLESBROUGH, 3 Lansdowne Road, United Kingdom TS4 2LW	1,264,000 英鎊	12,590,000	100%	12,590,000
49.	MONTROSE, 24 George Street, United Kingdom DD10 8EW	351,000 英鎊	3,500,000	100%	3,500,000
50.	MOTHERWELL, 99a Airbles Road, United Kingdom ML1 2TJ	894,000 英鎊	8,910,000	100%	8,910,000
51.	NORTHWICH, Leicester Street, United Kingdom CW9 5LQ	949,000 英鎊	9,450,000	100%	9,450,000
52.	OBAN, Market Street, United Kingdom PA34 4HR	470,000 英鎊	4,680,000	100%	4,680,000
53.	OLDHAM, Huddersfield Road, United Kingdom OL1 3HR	605,000 英鎊	6,030,000	100%	6,030,000
54.	OLDHAM, Middleton Road/Lansdowne Road, United Kingdom OL9 9EG	350,000 英鎊	3,490,000	100%	3,490,000
55.	OTLEY, Bondgate, United Kingdom LS21 3AB	736,000 英鎊	7,330,000	100%	7,330,000

		於二零二四年 四月三十日 現況下之市值：	相當於約(港元)	貴公司 應佔權益	於二零二四年 四月三十日 貴公司應佔 現況下之市值
56.	PLYMOUTH, 125-129 Alexandra Road, United Kingdom PL4 7EG	1,268,000 英鎊	12,630,000	100%	12,630,000
57.	PONTYPRIDD, Sardis Road, United Kingdom CF37 1BA	591,000 英鎊	5,890,000	100%	5,890,000
58.	PORTSMOUTH, 94 East Surrey Street, United Kingdom PO1 1JY	996,000 英鎊	9,920,000	100%	9,920,000
59.	PRESTON, Market Street, United Kingdom PR1 2HP	745,000 英鎊	7,420,000	100%	7,420,000
60.	RADCLIFFE, Bury Road, United Kingdom M26 2UG	371,000 英鎊	3,700,000	100%	3,700,000
61.	RUTHERGLEN, 273 Main Street, United Kingdom G73 1EE	754,000 英鎊	7,510,000	100%	7,510,000
62.	SHEFFIELD, 726 City Road, United Kingdom S2 1GJ	516,000 英鎊	5,140,000	100%	5,140,000
63.	SHEFFIELD, Townhead Street, United Kingdom S1 1YG	1,128,000 英鎊	11,240,000	100%	11,240,000
64.	SHIPLEY, 58 Briggate, United Kingdom BD17 7BT	611,000 英鎊	6,090,000	100%	6,090,000
65.	SKEGNESS, 50 Roman Bank, United Kingdom PE25 2SP	801,000 英鎊	7,980,000	100%	7,980,000
66.	SOUTH CROYDON, 453 Brighton Road, United Kingdom CR2 6EW	2,721,000 英鎊	27,100,000	100%	27,100,000
67.	SOUTHPORT, 8 Ash Street, United Kingdom PR8 6JH	424,000 英鎊	4,220,000	100%	4,220,000

		於二零二四年 四月三十日 現況下之市值：	相當於約(港元)	貴公司 應佔權益	於二零二四年 四月三十日 貴公司應佔 現況下之市值
68.	STIRLING, 11 Burghmuir Road, United Kingdom FK8 2DY	939,000 英鎊	9,350,000	100%	9,350,000
69.	STONEHAVEN, 110 Barclay Street, United Kingdom AB39 2AP	681,000 英鎊	6,780,000	100%	6,780,000
70.	SUNDERLAND, Monk Street, United Kingdom SR6 0BD	902,000 英鎊	8,980,000	100%	8,980,000
71.	THORNBURY, 14 Mead Court, United Kingdom BS35 3UW	408,000 英鎊	4,060,000	100%	4,060,000
72.	TOTTENHAM, 32 Monument Way, United Kingdom N17 9NX	2,845,000 英鎊	28,340,000	100%	28,340,000
73.	TRURO, Treaswalls Road, United Kingdom TR1 3PY	1,038,000 英鎊	10,340,000	100%	10,340,000
74.	WARRINGTON, Priestley Street/Garibaldi Street, United Kingdom WA5 1TE	508,000 英鎊	5,060,000	100%	5,060,000
75.	WIGAN, Wallgate, United Kingdom WN5 0XG	1,373,000 英鎊	13,680,000	100%	13,680,000
76.	WORCESTER, 1 Carden Street, City Walls, United Kingdom WR1 2AX	942,000 英鎊	9,380,000	100%	9,380,000
77.	YOKER, 2369-2375 Dumbarton Road, United Kingdom G14 0NT	974,000 英鎊	9,700,000	100%	9,700,000
78.	GLOUCESTER, Unit 3 Northbrook Road, United Kingdom GL4 3DP	1,320,000 英鎊	13,150,000	100%	13,150,000
79.	STIRLING, 1 Whitehouse Road, United Kingdom FK7 7SS	554,000 英鎊	5,520,000	100%	5,520,000

物業	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值：	相當於約(港元)	貴公司 應佔權益	於二零二四年 四月三十日 貴公司應佔 現況下之市值
80. BARRHEAD, 17 Cross Arthurlie Street, United Kingdom G78 1QY	546,000 英鎊	5,440,000	100%	5,440,000
81. BIRMINGHAM, 900/902 Coventry Road, United Kingdom B10 0UA	124,000 英鎊	1,240,000	100%	1,240,000
82. EDINBURGH, 40a Portobello Road, United Kingdom EH8 7EH	711,000 英鎊	7,080,000	100%	7,080,000
83. LICHFIELD, 8-9 Europa Way, United Kingdom WS14 9TZ	254,000 英鎊	2,530,000	100%	2,530,000
84. NELSON, 130 Leeds Road, United Kingdom BB9 9XB	470,000 英鎊	4,680,000	100%	4,680,000
85. THORNABY ON TEES, 212 Thornaby Road, United Kingdom TS17 8AA	660,000 英鎊	6,570,000	100%	6,570,000
86. WESTON-SUPER-MARE, Winterstoke Road, United Kingdom BS23 3YE	445,000 英鎊	4,430,000	100%	4,430,000
合計：		<u>13,268,370,000</u>		<u>12,264,210,000</u>

## 估值報告

## 持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值：										
1.	中國北京市 朝陽區建國路 79及81號 華貿中心1號 及2號寫字樓 及該兩幢 辦公大樓 地下樓層合共 約608個停車位	<p>華貿中心為多用途商業大樓，包括一個購物中心、三座寫字樓、兩座五星級酒店、各住宅建築、停車場及其他配套設施。其於二零零六年竣工。</p> <p>該物業包括華貿中心25層高的寫字樓1座(第4至28層)、29層高的寫字樓2座(第4至32層)及該兩座寫字樓地下樓層共計約608個停車位，總建築面積約為145,372.54平方米。寫字樓1座第16層及寫字樓2座第20層用作隔火層。地下停車場位於華貿中心地庫。物業亦提供三個招牌，位於寫字樓1座樓頂東西翼。</p> <p>物業之概約建築面積載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寫字樓1座</td> <td>56,068.32</td> </tr> <tr> <td>寫字樓2座</td> <td>64,176.87</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>25,127.35</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>145,372.54</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零五三年十月二十八日屆滿，作寫字樓及停車場用途。</p>	部分	概約 建築面積 (平方米)	寫字樓1座	56,068.32	寫字樓2座	64,176.87	停車場	25,127.35	<b>總計：</b>	<b><u>145,372.54</u></b>	<p>該物業之寫字樓部分總建築面積約為105,249.92平方米，已根據多份租約出租，大多數租約於三年內屆滿，月租收入總額約為人民幣36,430,000元，不包括增值稅。</p> <p>寫字樓1座及寫字樓2座之其他部分空置。</p> <p>停車位已租予一間物業管理公司，租期於二零二四年十二月三十一日屆滿，年租收入總額約為人民幣4,500,000元，包括增值稅。</p> <p>三個招牌按多份租約出租，租期於二零二五年十二月三十一日、二零二六年四月三十日及二零二六年十一月三十日屆滿，月租收入總額約為人民幣3,700,000元，不包括增值稅。</p>	<p>人民幣 8,560,000,000元 (人民幣 捌拾伍億 陸仟萬元正)， 相當於約 9,426,000,000 港元</p> <p>( 貴公司 應佔100%權益： 9,426,000,000 港元)</p>
部分	概約 建築面積 (平方米)													
寫字樓1座	56,068.32													
寫字樓2座	64,176.87													
停車場	25,127.35													
<b>總計：</b>	<b><u>145,372.54</u></b>													

附註：

1. 根據日期為二零一零年五月二十一日之國有土地使用證京朝國用(2010出)第00118號，該物業(地盤面積為13,692.99平方米)的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司RCA01，土地使用期於二零五三年十月二十八日屆滿，作寫字樓及停車場用途。
2. 根據56份房地產所有權證X京房權證朝涉外字第521508、521532-521537、521539-521542、521544-521545、521547、521549-521566、521568 - 521571、521573-521582及521584-521593號，總建築面積145,372.54平方米的該物業的房屋所有權屬於RCA01。
3. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：
 

(i) 年期回報	4.5%
(ii) 續租回報	5.0%
(iii) 平均每月單位市場租金	人民幣399元

於進行估值時，吾等已採納主要參數，並參考相同及鄰近地區可資比較辦公室的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與該物業類似的可資比較物業。每月單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

4. 根據 貴公司提供的租賃資料，吾等對現有租賃情況的分析如下：

#### 租用情況

類型	概約 可出租面積 (平方米)	佔總面積 百分比
已出租	105,249.92	87.5
空置	14,995.27	12.5
總計：	<b>120,245.19</b>	<b>100.0</b>

## 租賃屆滿情況

年份	概約 已出租面積 (平方米)	佔總面積 百分比	租戶數目	佔總數 百分比
二零二四年或之前	28,544	27	53	28
二零二五年	22,678	22	42	23
二零二六年	34,094	32	53	28
二零二七年或之後	19,934	19	38	21
<b>總計：</b>	<b>105,250</b>	<b>100</b>	<b>186</b>	<b>100</b>

## 租賃年期情況

年期	概約 已出租面積 (平方米)	佔總面積 百分比	租戶數目	佔總數 百分比
三年以內	13,462	13	25	13
三至六年	89,939	85	160	86
超過六年	1,849	2	1	1
<b>總計：</b>	<b>105,250</b>	<b>100</b>	<b>186</b>	<b>100</b>

5. 吾等根據以下假設編製估值：

- (i) 所有地價及安置和公共事業服務成本均已悉數結付；
- (ii) 物業的設計及建築符合當地規劃條例且已獲相關政府機關批准；及
- (iii) 物業可自由出售予當地或海外買家。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (i) RCA01 已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。RCA01 為該物業的唯一擁有人；
- (ii) RCA01 有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
- (iii) 如附註1及2所提及，該物業的土地使用權及業權擁有權受抵押所規限。除有關抵押外，該物業並無抵押及產權負擔。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值：																
2.	中國廣東省 惠州市惠城區 江北文昌一路 9號華貿天地	<p>該物業包括一幢名為華貿天地之購物廣場，於二零一一年落成，建於一幅地盤面積約為41,540.60平方米的土地之上。</p> <p>該物業包括一幢建於兩層地庫之上的五層高零售樓宇，總建築面積約為144,925.07平方米。</p> <p>據悉，該物業之總可出租面積約為103,686.67平方米。該物業之概約總可出租面積載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>概約 總可出租面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下一層</td> <td>17,261.05</td> </tr> <tr> <td>一層</td> <td>17,841.98</td> </tr> <tr> <td>二層</td> <td>16,259.93</td> </tr> <tr> <td>三層</td> <td>15,425.46</td> </tr> <tr> <td>四層</td> <td>16,892.65</td> </tr> <tr> <td>五層</td> <td>20,005.60</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>103,686.67</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦包括地下二層的700個停車位以及一層的50個露天停車位。(請參閱下文附註第5)</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四八年二月一日屆滿，作商業用途。</p>	樓層	概約 總可出租面積 (平方米)	地下一層	17,261.05	一層	17,841.98	二層	16,259.93	三層	15,425.46	四層	16,892.65	五層	20,005.60	<b>總計：</b>	<b><u>103,686.67</u></b>	<p>該物業總可出租面積約98,052.56平方米之部分已根據多份租約出租，最後租期於二零三三年四月屆滿，月租收入總額約為人民幣17,740,000元，包括經營管理費，惟不包括物業管理費、推廣費及其他支銷。</p> <p>該物業之其他部分空置。</p>	<p>人民幣 2,850,000,000元 (人民幣 貳拾捌億 伍仟萬元正)， 相當於約 3,138,000,000 港元</p> <p>( 貴公司 應佔68%權益： 2,133,840,000 港元)</p>
樓層	概約 總可出租面積 (平方米)																			
地下一層	17,261.05																			
一層	17,841.98																			
二層	16,259.93																			
三層	15,425.46																			
四層	16,892.65																			
五層	20,005.60																			
<b>總計：</b>	<b><u>103,686.67</u></b>																			

## 附註：

- 根據惠州市國土資源和房屋管理局頒發日期為二零零八年十一月七日的國有土地使用證惠府國用(2008)第1302010063號，地盤面積為41,540.60平方米土地的土地使用證已授予 貴公司間接擁有68%權益附屬公司惠州市潤鑫商城發展有限公司，於二零四八年二月一日屆滿，作商業用途。所有權餘下32%由Huamao Property Holdings Ltd.間接附屬公司惠州市華貿興業房地產開發有限公司持有。
- 根據惠州市國土資源和房屋管理局頒發日期為二零一二年八月二十九日的房地產所有權證粵房地權證惠州字第1100140394號，該物業(總建築面積為144,925.07平方米)的業權歸屬於惠州市潤鑫商城發展有限公司。

3. 吾等對物業的估值採用的主要參數概述如下：

(i) 年期回報	5.5%
(ii) 續租回報	6.0%
(iii) 平均每月單位市場租金	人民幣180元

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較辦公室的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每月單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

4. 根據 貴公司提供的租賃資料，吾等對現有租賃情況的分析如下：

#### 租用情況

類型	概約 可出租面積 (平方米)	佔總面積 百分比
已出租	98,052.56	94.6
空置	5,638.71	5.4
<b>總計：</b>	<b>103,691.27</b>	<b>100.0</b>

#### 租賃屆滿情況

年份	概約 已出租面積 (平方米)	佔總面積 百分比	租戶數目	佔總數 百分比
二零二四年	23,484	24	171	34
二零二五年	22,672	23	171	34
二零二六年	30,031	31	93	18
二零二七年或之後	21,866	22	72	14
<b>總計：</b>	<b>98,053</b>	<b>100</b>	<b>507</b>	<b>100</b>

年期	概約 已出租面積 (平方米)	佔總面積 百分比	租戶數目	佔總數 百分比
一年以內	2,010	2	16	3
一年至兩年	3,074	3	46	9
兩年至三年	13,247	14	136	27
三年至四年	22,857	23	148	29
四年至五年	13,341	14	71	14
超過五年	43,524	44	90	18
<b>總計：</b>	<b>98,053</b>	<b>100</b>	<b>507</b>	<b>100</b>

5. 據 貴公司告知，地下二層(總建築面積約10,876.22平方米)的部分物業尚未取得所有權證，而有關面積指定作人防用途(亦可用作停車場)。於吾等估值過程中，吾等並無計及物業的上述部分。
6. 吾等根據以下假設編製估值：
  - (i) 所有地價及安置和公共事業服務成本均已悉數結付；
  - (ii) 物業的設計及建築符合當地規劃條例且已獲相關政府機關批准；及
  - (iii) 物業可自由出售予當地或海外買家。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - (i) 惠州市潤鑫商城發展有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。惠州市潤鑫商城發展有限公司為該物業的唯一擁有人；
  - (ii) 惠州市潤鑫商城發展有限公司有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - (iii) 如附註1及2所提及，該物業的土地使用權及業權擁有權受抵押所規限。除有關抵押外，該物業並無抵押及產權負擔。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
3.	ALLOA, Clackmannan Road, United Kingdom  FK10 1RR	<p>該物業包含一座帶塗漆抹面的獨立式單層鋼架商業單位，其帶有雙斜尖屋頂且外部立面帶覆蓋層，已重新黏附以移除波紋布。其設施包括一個接待區、帶六個維修間的工場、MOT辦公室、輪胎倉庫(位於毗鄰工場的獨立間內)、倉庫、員工休息室、盥洗室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方有一個混凝土鋪設停車場，可以停泊大約七輛汽車。含石棉材料存在於主要車間門店的天花板內。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為8,879平方呎，地盤面積約為1,200平方呎。</p> <p>該物業乃根據永久業權權益持有。</p>	<p>該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為60,000英鎊。</p>	<p>836,000英鎊 (捌拾叁萬 陸仟英鎊正)， 相當於約 8,330,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 8,330,000港元)</p>

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.8%      |
| (ii) 市場租金 | 62,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
4.	ALTRINCHAM, 1-3 Church Street, United Kingdom  WA14 4DB	一個用磚建造的獨立式單位，帶有鋼架入口。地下設施包括一個接待區、帶有三個隔離區域的工場、員工休息室及廁所。於外部，物業有一個可停泊十四輛汽車的停車場。該地點位置優越。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 83,000 英鎊。	1,352,000 英鎊 (壹佰叁拾伍萬 貳仟英鎊正)， 相當於約 13,470,000 港元
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 8,529 平方呎，地盤面積約為 1,500 平方呎。		( 貴公司 應佔 100% 權益： 13,470,000 港元)
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊（註冊編號：116355），其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情况下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.8%      |
| (ii) 市場租金 | 85,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
5.	AYR, 38 Fort Street, United Kingdom  KA7 1DE	<p>該物業包含一個透過多種技術建設的梯狀雙斜尖屋頂單層鋼架商業單位。建築採用「T」型佈局，以適應周圍建築環境。該樓宇由 Tyre City 運營。其設施包括多個相連單位(九個車位)、接待區、帶有六個維修間的工場、輪胎倉庫(位於工場內)、辦公室、倉庫、員工休息室及員工洗手間。此外，亦有其他地面停車場。於視察過程中注意到標的物業的維修狀況欠佳。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 10,369 平方呎，地盤面積約為 900 平方呎。</p> <p>該物業乃根據永久業權權益持有。</p>	<p>該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 41,000 英鎊。</p>	<p>627,000 英鎊 (陸拾貳萬 柒仟英鎊正)， 相當於約 6,250,000 港元</p> <p>( 貴公司 應佔 100% 權益： 6,250,000 港元)</p>

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.3%      |
| (ii) 市場租金 | 46,700 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
6.	A Y R, 22/26 Maybole Road, United Kingdom  KA7 2PZ	該物業包含一個獨立式帶鋼架入口單層商業單位，牆體為磚塊填充並帶有覆蓋層，帶有雙斜尖屋頂。設施包括一個接待區，帶三個隔離區域的工場(五個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方和南邊有一個相對大的柏油鋪設停車場，約可停泊二十輛汽車。其地點南邊有一個電訊塔。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為3,970平方呎，地盤面積約為1,600平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為44,000英鎊。	704,000英鎊 (柒拾萬零肆仟 英鎊正)， 相當於約 7,010,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 7,010,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.9%      |
| (ii) 市場租金 | 40,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
7.	BISHOP AUCKLAND, Cockton Hill Road, United Kingdom  DL14 6JN	<p>該物業包含一個外形良好的現代化獨立式雙層帶鋼架入口單位，帶有磚塊立面及瓷磚雙斜尖屋頂。設施多數處於地面層，包括一個小型接待區、帶五個隔離區域的工場、輪胎倉庫、額外輪胎儲藏室、員工休息室及第一層的員工洗手間。於外部，有一個可容納約十輛汽車的小型停車場。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,962平方呎，地盤面積約為800平方呎。</p> <p>該物業乃根據長期租賃業權持有。</p>	<p>該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為32,000英鎊。</p>	<p>零 (請參閱 下文附註6)</p>

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
8.	BLYTH, Cowpen Road, United Kingdom  NE24 5TT	該物業包含一個現代化的獨立式帶鋼架入口單元，部分為磚塊建造，帶有格板立面以及金屬斜尖屋頂。設施處於地面層，包括有六個隔離區域的工場、輪胎倉庫、漆料庫、員工休息室及顧客／員工洗手間。所有區域均處於相對良好的裝修狀態。於外部，有一個大型停車場，可以停泊約十八輛汽車。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 60,000 英鎊。	884,000 英鎊 (捌拾捌萬肆仟 英鎊正)， 相當於約 8,810,000 港元  ( 貴公司 應佔 100% 權益： 8,810,000 港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 5,707 平方呎，地盤面積約為 2,100 平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊（註冊編號：116355），其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.4%      |
| (ii) 市場租金 | 60,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
9.	BRIDGWATER, 48-54 St John's Street, United Kingdom  TA6 5HY	這是一個獨立式經翻新物業，包含地面層及第一層。該物業包含傳統的磚建築物及鋼架入口，並且帶有斜尖屋頂。地面層包括帶有八個工場隔離區域，輪胎倉庫、顧客和員工洗手間及員工休息室。第一層還有一個輪胎倉庫。於外部，有一個可以停泊十輛汽車的停車場。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 64,000 英鎊。	923,000 英鎊 (玖拾貳萬 叁仟英鎊正)， 相當於約 9,190,000 港元  ( 貴公司 應佔 100% 權益： 9,190,000 港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 8,603 平方呎，地盤面積約為 1,200 平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.55%     |
| (ii) 市場租金 | 65,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
10.	BRIDLINGTON, 32-36 St Johns Street, United Kingdom  YO16 7JS	該物業包含兩個相連的單層單元，兩個單元均用磚塊建造並且有多斜面鋼架波紋半透明間隔屋頂。地面層帶有 Kwik Fit 設施，且包含一個接待區、帶有六個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶／員工洗手間。後方單元之前為健身室，已空置至少十年，狀況非常惡劣，需要進行大量工作才能使其恢復至可接受的狀況。外部有一個大型前庭，可供約 20 輛車輛停車。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 116,000 英鎊。	1,606,000 英鎊 (壹佰陸拾萬 零陸仟英鎊正)， 相當於約 16,000,000 港元  ( 貴公司 應佔 100% 權益： 16,000,000 港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 15,514 平方呎，地盤面積約為 2,700 平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.8%      |
| (ii) 市場租金 | 93,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

				於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
11.	BURNLEY, Caldervale Road, United Kingdom  BB11 1BS	本單元包含一個獨立式用磚建造的單位，其帶有鋼架入口及斜尖屋頂。地面層設施包含一個接待區、帶有六個隔離區域的工廠、員工休息室及廁所。於外部，有大約二十三個車位，提供了充足的停車空間。該地點位置優越。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 32,000 英鎊。	500,000 英鎊 (伍拾萬英鎊正)， 相當於約 4,980,000 港元  ( 貴公司 應佔 100% 權益： 4,980,000 港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 3,489 平方呎，地盤面積約為 1,200 平方呎。		
		該物業乃根據長期租賃業權持有。		

## 附註：

1. 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
2. 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
3. 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
4. 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - (i) 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - (ii) 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
5. 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.2%      |
| (ii) 市場租金 | 35,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
12.	CARMARTHEN, Pensarn Road, United Kingdom  SA31 2BS	該物業包含一個獨立式帶鋼架入口特製單元，帶有一個獨特的拱形屋頂。設施全部在地面層，包括一個接待區、帶五個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及員工／客戶洗手間。於外部，有可供約十二輛汽車停泊的寬大停車場。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,895平方呎，地盤面積約為1,000平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為52,000英鎊。	720,000英鎊 (柒拾貳萬英鎊正)， 相當於 約7,170,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 7,170,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.9%      |
| (ii) 市場租金 | 40,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
13.	CASTLEFORD, 92 Bridge Street, United Kingdom  WF10 4LA	該物業包含一個砌塊建造單層單元，屋頂部分傾斜部分為平層。設施位於地面層，包含兩個工場，共有五個隔離區域、輪胎倉庫、員工休息室及客戶／員工洗手間。內部區域一般需要進行化妝品更新，但在其他方面可用於其用途。於外部，有一個小型停車場，可以停泊五輛汽車，以及兩個經標記的未啟用車位。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 26,000 英鎊。	423,000 英鎊 (肆拾貳萬 叁仟英鎊正)， 相當於約 4,210,000 港元  ( 貴公司 應佔 100% 權益： 4,210,000 港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 3,595 平方呎，地盤面積約為 600 平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊（註冊編號：116355），其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.9%      |
| (ii) 市場租金 | 27,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
14.	CHAPEL ALLERTON, 232 Harrogate Road, United Kingdom  LS7 4QD	該物業包含兩個相連的相似磚塊建造單元，大部分屋頂屬於鋼架格板金屬斜尖屋頂，較小單元的部分屋頂為平層(先前分租予Majestic Wine)。設施位於地面層，包含七個隔離區域、檢查井、輪胎儲藏室、員工休息室及客戶／員工洗手間。於外部，有兩個泊車區域，可停泊約十二輛汽車。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 12,358 平方呎，地盤面積約為 1,900 平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 111,000 英鎊。	1,956,000 英鎊 (壹佰玖拾伍萬陸仟英鎊正)， 相當於約 19,480,000 港元  ( 貴公司 應佔 100% 權益： 19,480,000 港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |            |
|-----------|------------|
| (i) 續租回報  | 5.35%      |
| (ii) 市場租金 | 114,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
15.	CHELMSFORD, 103 New London Road, United Kingdom  CM2 0PP	該物業包含一項Kwik-Fit Plus設施，該設施視野開闊，煥然一新，引人矚目。本單元由雙倍寬度商業樓宇構成，並向北部擴展，以保障高質量營運，並成為了Kwik-Fit英國網絡最佳物業之一。內部除泊車隔離區域外，還帶有十三個維修間，於外部有一個小型停車場。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為214,000英鎊。	4,193,000英鎊 (肆佰壹拾玖萬 叁仟英鎊正)， 相當於約 41,770,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 41,770,000港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為20,922平方呎，地盤面積約為2,400平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |            |
|-----------|------------|
| (i) 續租回報  | 4.8%       |
| (ii) 市場租金 | 220,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
16.	CLEVEDON, 119-120 Kenn Road, United Kingdom  BS21 6JE	該物業包含一個獨立式的雙層傳統磚屋，由Kwik-Fit營運。地面層設施包含一個接待區域、帶有三個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工／客戶洗手間及員工休息室。附屬辦公室及倉庫位於一樓，由於該區域被阻塞及租戶並無使用，我們無法視察。外部區域十分寬闊，有可供約十七輛汽車停泊的停車場。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為30,000英鎊。	418,000英鎊 (肆拾壹萬 捌仟英鎊正)， 相當於約 4,160,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 4,160,000港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為2,562平方呎，地盤面積約為1,200平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.9%      |
| (ii) 市場租金 | 26,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
17.	COATBRIDGE, 320 Main Street, United Kingdom  ML5 3RX	該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，帶有砌塊填充牆體，斜尖屋頂及瓷磚屋脊。設施包含一個接待區、帶有三個隔離區域的工場(五個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)、儲藏室、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方有一個柏油鋪設停車場，能停泊約十五輛汽車。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 37,000 英鎊。	604,000 英鎊 (陸拾萬零肆仟英鎊正)， 相當於約 6,020,000 港元  ( 貴公司 應佔 100% 權益： 6,020,000 港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 4,085 平方呎，地盤面積約為 1,300 平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.8%      |
| (ii) 市場租金 | 37,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
18.	CONGLETON, 46A West Road, United Kingdom  CW12 4EU	該單元包含一個磚砌混凝土單元，帶有斜尖屋頂。地面層設施包括一個老式的接待區、工場、員工休息室及廁所。於外部，泊車空間有限。該地位置優越。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 36,000 英鎊。	596,000 英鎊 (伍拾玖萬 陸仟英鎊正)， 相當於約 5,940,000 港元
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 4,275 平方呎，地盤面積約為 700 平方呎。		( 貴公司 應佔 100% 權益： 5,940,000 港元)
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.8%      |
| (ii) 市場租金 | 38,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
19.	CROYDON, 3 Mitcham Road, United Kingdom  CRO 3RU	該物業包含一個獨立式帶鋼架入口特製Kwik Fit建築，其帶有磚立面及斜尖屋頂。內部除包含五個隔離區域的工場外(包括MOT)，還有一個接待區、輪胎倉庫及附屬設施。於外部，物業前方有十二個車位，一側有九個車位。於視察時，後方由McCarthy Cars業務佔用，該公司擁有一個位於該物業後方的車間，似乎對該物業擁有通行權權利。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,393平方呎，地盤面積約為1,300平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為82,000英鎊。	1,767,000英鎊 (壹佰柒拾陸萬柒仟英鎊正)， 相當於約 17,600,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 17,600,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 4.35%     |
| (ii) 市場租金 | 88,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
20.	DONCASTER, Wheatley Hall Road, United Kingdom  DN2 4LP	該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，帶有磚塊填充牆體以及波紋平屋頂。設施包含一個接待區、帶六個隔離區域的工場(六個維修間)、辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方及西邊有一個主要由柏油鋪設停車場，可以停泊約十五輛汽車。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為2,988平方呎，地盤面積約為900平方呎。  該物業乃根據長期租賃業權持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為28,000英鎊。	287,000英鎊 (貳拾捌萬柒仟英鎊正)， 相當於約 2,860,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 2,860,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 7.05%     |
| (ii) 市場租金 | 29,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
21.	DUMFRIES, 40 Laurieknowe Road, United Kingdom  DG2 7DA	該物業包含一個半獨立式單層鋼架商業單位，帶有用磚／塊／自然石材填充的牆體以及雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區(於側邊附屬建築物內)、帶三個維修間的工場、輪胎倉庫(於工場和閣樓內)、倉庫、員工休息室和客戶洗手間。於外部，物業前方有一個用混凝土鋪設的小型停車場，約可停泊五輛汽車。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 17,000 英鎊。	234,000 英鎊 (貳拾叁萬肆仟英鎊正)， 相當於約 2,330,000 港元  ( 貴公司 應佔 100% 權益： 2,330,000 港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 2,168 平方呎，地盤面積約為 400 平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 7.05%     |
| (ii) 市場租金 | 17,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
22.	EDINBURGH, 69B Saughton Road North, United Kingdom EH12 7JB	該單元為單層磚立面建築，有一個帶大型屋頂採光的斜尖屋頂。設施外觀良好，包括接待區、工場、員工休息室和廁所。於外部，有一個可提供約十三個車位的大小適中的停車場。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為43,000英鎊。	736,000英鎊 (柒拾叁萬 陸仟英鎊正)， 相當於約 7,330,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為3,410平方呎，地盤面積約為1,100平方呎。		( 貴公司 應佔100%權益： 7,330,000港元)
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊（註冊編號：116355），其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情况下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.5%      |
| (ii) 市場租金 | 43,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
23.	EDINBURGH, 19 Corstorphine Road, United Kingdom  EH12 6DD	該單元部分為單層，部分為雙層，帶有磚立面及平屋頂。設施外觀良好，包含接待區，帶七個隔離區域的工場、員工休息室和廁所。於第一層有辦公設施及會議室。於外部，有一個大小適中的停車場，可提供約十個車位。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為7,590平方呎，地盤面積約為900平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為89,000英鎊。	1,565,000英鎊 (壹佰伍拾陸萬 伍仟英鎊正)， 相當於約 15,590,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 15,590,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.35%     |
| (ii) 市場租金 | 91,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
24.	EDINBURGH, 81/91 Dundee Street, United Kingdom EH11 1AW	標的單元由興建學校的承建商O'Hare & McGovern估用。該單位主要為單層(第一層有小型辦公室)，為鋼架建築，帶有斜尖屋頂。設施包括辦公室、工場、員工休息室及廁所。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為52,000英鎊。	861,000英鎊 (捌拾陸萬 壹仟英鎊正)， 相當於約 8,580,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,466平方呎，地盤面積約為1,600平方呎。		( 貴公司 應佔100%權益： 8,580,000港元)
		該物業乃根據長期租賃業權持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法估用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、估用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.7%      |
| (ii) 市場租金 | 47,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
25.	EDINBURGH, 107/109 Dundee Street, United Kingdom  EH11 1AW	視察之時，道路封閉以便興建附近的學校。其為單層建築，且設施包含辦公室，兩個工場、員工休息室及廁所。外部泊車空間寬餘。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 120,000 英鎊。	1,856,000 英鎊 (壹佰捌拾伍萬 陸仟英鎊正)， 相當於約 18,490,000 港元
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 9,628 平方呎，地盤面積約為 800 平方呎。		( 貴公司 應佔 100% 權益： 18,490,000 港元)
		該物業乃根據長期租賃業權持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |            |
|-----------|------------|
| (i) 續租回報  | 5.45%      |
| (ii) 市場租金 | 123,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
26.	ELLESMERE PORT, 116 Whitby Road, United Kingdom  CH65 0AA	該物業包含一個用磚砌獨立式單層鋼架單元，並帶有斜尖屋頂。於外部，有十個車位，內部設施包含帶五個隔離區域的工場(包含MOT)、帶洗手間的接待區以及員工設施。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 39,000 英鎊。	650,000 英鎊 (陸拾伍萬 英鎊正)， 相當於約 6,470,000 港元
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 4,490 平方呎，地盤面積約為 900 平方呎。		( 貴公司 應佔 100% 權益： 6,470,000 港元)
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情况下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.7%      |
| (ii) 市場租金 | 40,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
27.	ELTHAM, 727 Sidcup Road, United Kingdom  SE9 3AQ	該物業包含一個帶有牆立面的混領土架建築，且地面層及地庫層帶有傾斜屋頂。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，建築前方有六個車位。物業後方(透過地庫走火通道或外部由福特持有的土地進入)是一個處於閒置狀態的圍網區域，該區域用於放置舊車及設備。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,723平方呎，地盤面積約為600平方呎。  該物業乃根據長期租賃業權持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為63,000英鎊。	772,000英鎊 (柒拾柒萬 貳仟英鎊正)， 相當於約 7,690,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 7,690,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.6%      |
| (ii) 市場租金 | 65,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
28.	FORFAR, Queenswell Road, United Kingdom  DD8 3JA	<p>該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其磚塊填充牆體帶有覆蓋層，此外該物業帶有雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶四個隔離區域的工場(五個維修間)、MOT辦公室、輪胎倉庫(於工場內)、倉庫、員工休息室及客戶洗手間。於外部，物業前方及東面有一個柏油鋪設的停車場，可供約二十輛汽車停泊。由於天氣狀況，吾等無法計算停車位，故假設吾等獲告知的二十個停車位屬正確。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為2,875平方呎，地盤面積約為1,090平方呎。</p> <p>該物業乃根據永久業權權益持有。</p>	<p>該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為27,000英鎊。</p>	<p>395,000英鎊 (叁拾玖萬伍仟英鎊正)， 相當於約 3,930,000港元</p> <p>( 貴公司 應佔100%權益： 3,930,000港元)</p>

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.55%     |
| (ii) 市場租金 | 28,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
29.	GLASGOW, 381 Pollokshaws Road, United Kingdom  G41 1QZ	該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其磚填充牆體帶覆蓋層，該物業帶有傾斜度較低的斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶有五個隔離間的工場(八個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)、工場辦公室、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，有一個柏油鋪設的停車場，能停泊約十二輛汽車。該物業近期已被翻新以達到 Kwik Fit Premier 標準。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,999平方呎，地盤面積約為2,100平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為52,000英鎊。	921,000英鎊 (玖拾貳萬 壹仟英鎊正)， 相當於約 9,170,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 9,170,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.35%     |
| (ii) 市場租金 | 54,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
30.	GLENROTHES, Fullerton Road, United Kingdom  KY7 5QR	該單元為單層帶磚立面及斜尖屋頂物業。其設施外觀良好，包含接待區、工場、員工休息室及廁所。於外部，有一個寬大的停車場，約有十七個車位。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 52,000 英鎊。	774,000 英鎊 (柒拾柒萬肆仟英鎊正)， 相當於約 7,710,000 港元
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 4,500 平方呎，地盤面積約為 200 平方呎。		( 貴公司 應佔 100% 權益： 7,710,000 港元)
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.4%      |
| (ii) 市場租金 | 46,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
31.	GOOLE, 142-148 Boothferry Road, United Kingdom  DN14 6AG	該物業包含一個獨立式單層帶鋼架入口商業單位，帶有磚填充牆體以及雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶有三個隔離區域的工場(四個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)。員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方和南邊有一個柏油鋪設停車場，可供約十五輛車輛停泊。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 38,000 英鎊。	545,000 英鎊 (伍拾肆萬 伍仟英鎊正)， 相當於約 5,430,000 港元  ( 貴公司 應佔 100% 權益： 5,430,000 港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 4,082 平方呎，地盤面積約為 1,200 平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.65%     |
| (ii) 市場租金 | 38,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
32.	GREAT YARMOUTH, 90 North Quay, United Kingdom NR30 1JT	該物業包含一個大部為單層之獨立式建築，其第一層面積較小，為磚釉立面。於內部，有一個接待區、帶四個隔離區域的工場及輪胎倉庫。第一層包含一個木地板輪胎儲藏區。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 58,000 英鎊。	775,000 英鎊 (柒拾柒萬 伍仟英鎊正)， 相當於約 7,720,000 港元
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 5,314 平方呎，地盤面積約為 700 平方呎。		( 貴公司 應佔 100% 權益： 7,720,000 港元)
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 7.15%     |
| (ii) 市場租金 | 43,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
33.	HELENSBURGH 3 Charlotte Street, United Kingdom  G84 7PH	該物業包含一個半獨立式單層鋼架商業單位，立面部分塗漆，部分未塗漆，帶有雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶有兩個隔離區域的工場(四個維修間)，但其中一個尚未使用，以及員工休息室和客戶洗手間。工場內閣樓區有一個輪胎倉庫。該物業無專有泊車區，但是附近街道可以泊車。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為2,950平方呎，地盤面積約為300平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為35,000英鎊。	440,000英鎊 (肆拾肆萬 英鎊正)， 相當於 4,380,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 4,380,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 7.6%      |
| (ii) 市場租金 | 24,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
34.	HORNCHURCH, Ardleigh Green Road, United Kingdom RM11 2ST	該物業包含一個用磚建造的獨立式帶鋼架入口單層單元，有多個傾斜屋頂。設施全部位於地面層，包含帶四個隔離間的工場、接待區、輪胎倉庫、員工休息室及客戶／員工洗手間。有一個可供七輛汽車停泊的小型停車場。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 56,000 英鎊。	1,077,000 英鎊 (壹佰零柒萬柒仟英鎊正)， 相當於約 10,730,000 港元  ( 貴公司 應佔 100% 權益： 10,730,000 港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 3,641 平方呎，地盤面積約為 800 平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情况下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 4.95%     |
| (ii) 市場租金 | 56,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
35.	HUDDERSFIELD, Lockwood Road, United Kingdom  HD1 3QU	該物業包含一個獨立式部分雙層以及部分單層鋼架商業單位，其帶有磚塊填充牆體，以及平屋頂。設施包含一個接待區、帶有六個隔離區的工場(六個維修間)、MOT辦公室、員工休息室及顧客和員工洗手間，均位於地面層。輪胎倉庫位於第一層。於外部，物業尾部及東邊有一個柏油鋪設停車場，可供約五輛汽車停泊。可透過在該物業面對的Lockwood Road(A616)增設額外停車位來提高停車位容量。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為5,206平方呎，地盤面積約為600平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為35,000英鎊。	564,000英鎊 (伍拾陸萬肆仟英鎊正)， 相當於約 5,620,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 5,620,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情况下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.9%      |
| (ii) 市場租金 | 44,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
36.	HYDE, 26-28 Manchester Road, United Kingdom  SK14 2BD	本單元包含一個用磚建造的雙層梯狀平屋頂單位。地面層設施包含一個老式接待區、帶有六個隔離區域的工場、員工休息室及廁所。第一層為輪胎倉庫。該建築物維護不善，但停車設施良好。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為5,134平方呎，地盤面積約為700平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為40,000英鎊。	582,000英鎊 (伍拾捌萬貳仟 英鎊正)， 相當於約 5,800,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 5,800,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊（註冊編號：116355），其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.55%     |
| (ii) 市場租金 | 40,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
37.	ISLINGTON, 379 Camden Road, United Kingdom  N7 OSH	該物業包含一個帶有五個隔離區域的工場，其背靠馬路，帶磚立面，屋頂由鋼桁架支持。有一個接待區及員工福利宿舍。停車場可供九輛汽車停泊。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,327平方呎，地盤面積約為800平方呎。  該物業乃根據長期租賃業權持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零二四年九月二十六日屆滿，年租收入約為119,000英鎊。	59,000英鎊 (伍萬玖仟 英鎊正)， 相當於約 590,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 590,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。
- 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：
  - 市場租金 121,000 英鎊

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
38.	KEIGHLEY, Worthway, United Kingdom  BD21 5ET	該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其牆體由磚石填充並且部分帶覆蓋層，該物業為斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶四個隔離區域的工場(五個維修間)、MOT辦公室、辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方有一個混凝土鋪設的停車場，可供約十一輛汽車停泊。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為3,576平方呎，地盤面積約為800平方呎。  該物業乃根據長期租賃業權持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為34,000英鎊。	426,000英鎊 (肆拾貳萬陸仟 英鎊正)， 相當於約 4,240,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 4,240,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 7.55%     |
| (ii) 市場租金 | 36,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
39.	KEYNSHAM, Ashton Way, United Kingdom  BS31 2UF	該物業包含一個獨立式鋼架入口特製單元，帶砌塊立面及斜尖屋頂。設施位於地面層，包含一個接待區、帶四個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶／員工洗手間。於外部，有一個小型停車場，可供七輛汽車停泊。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為3,214平方呎，地盤面積約為800平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為34,000英鎊。	543,000英鎊 (伍拾肆萬 叁仟英鎊正)， 相當於約 5,410,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 5,410,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.9%      |
| (ii) 市場租金 | 34,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
40.	KIDDERMINSTER, 20 Churchfields, United Kingdom  DY10 2JL	該物業包含一個獨立式帶鋼架入口單元，其帶有牆立面及斜尖屋頂。設施主要位於地面層，其中包含帶有六個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶／員工洗手間。位於第一層的小型員工休息室及洗手間未計入下文所述測量調查。於外部，有一個可供約八輛汽車停泊的小型停車場。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為3,849平方呎，地盤面積約為900平方呎。  該物業乃根據長期租賃業權持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為33,000英鎊。	378,000英鎊 (叁拾柒萬捌仟英鎊正)， 相當於約 3,770,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 3,770,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 7.3%      |
| (ii) 市場租金 | 34,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
41.	KILMARNOCK, 32/36 Low Glencairn Street, United Kingdom  KA1 4DD	該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其牆體由磚塊填充並帶有覆蓋層，該物業為雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶三個隔離區域的工場(六個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)、MOT辦公室、工場辦公室、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方有一個柏油鋪設的停車場，可供約十一輛汽車停泊。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為3,622平方呎，地盤面積約為900平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為55,000英鎊。	805,000英鎊 (捌拾萬零伍仟英鎊正)， 相當於約 8,020,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 8,020,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.5%      |
| (ii) 市場租金 | 46,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
42.	KIRKCALDY, 182 The Esplanade, United Kingdom  KY1 2AQ	本單元為單層磚立面平屋頂建築。設施外觀良好，包含接待區、工場、員工休息室及廁所。於外部，由於該地點相對緊湊，停泊空間有限。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 47,000 英鎊。	671,000 英鎊 (陸拾柒萬 壹仟英鎊正)， 相當於約 6,680,000 港元
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 5,818 平方呎，地盤面積約為 1,000 平方呎。		( 貴公司 應佔 100% 權益： 6,680,000 港元)
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.65%     |
| (ii) 市場租金 | 45,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
43.	LEVEN, The Promenade, United Kingdom  KY8 4PJ	本單元為單層混領土架斜尖屋頂 建築。設施外觀良好，包含接待 區、工場、員工休息室及廁所。 於外部，有大約五個車位。  據 貴公司告知，該物業總內部 建築面積(GIA)約為4,850平方 呎，地盤面積約為700平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年 三月十九日屆滿，年租收入 約為38,000英鎊。	514,000英鎊 (伍拾壹萬 肆仟英鎊正)， 相當於約 5,120,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 5,120,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 7.0 %     |
| (ii) 市場租金 | 39,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
44.	LINCOLN, 148-150 Newark Road, United Kingdom  LN5 8QJ	<p>該物業包含一個磚砌單元，其立面被覆蓋，且護牆攔住了屋頂。於內部，該物業包含一個接待區、輪胎倉庫、附屬區、四個工場隔離區域以及MOT隔離區域。該樓宇有一小部分區域(可能延伸一百平方呎)含有石棉，因此我們視察時無法進入。吾等於現場審閱石棉登記冊(由SM &amp; MS諮詢編製，日期為二零一三年十月)，注意到發現四種低風險石棉含材料。吾等從現場人員了解到租戶正計劃移除石棉。於外部，有九個泊車隔離區域。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,819平方呎，地盤面積約為700平方呎。</p> <p>該物業乃根據永久業權權益持有。</p>	<p>該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為39,000英鎊。</p>	<p>626,000英鎊 (陸拾貳萬陸仟英鎊正)， 相當於約 6,240,000港元</p> <p>( 貴公司 應佔100%權益： 6,240,000港元)</p>

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.9 %     |
| (ii) 市場租金 | 41,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
45.	LIVERPOOL, 232 Aigburth Road, United Kingdom  L17 0BJ	標的物業位於A561 Aigburth路的正面及南面，位於Liverpool中心東南面約4英里。周邊物業主要為住宅性質及商業用途。許多本地企業與Aigburth Road沿路的店舖交易，與東面相距不遠。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為45,000英鎊。	702,000英鎊 (柒拾萬零 貳仟英鎊正)， 相當於約 6,990,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,095平方呎，地盤面積約為600平方呎。		( 貴公司 應佔100%權益： 6,990,000港元)
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情况下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.15%     |
| (ii) 市場租金 | 35,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
46.	LLANDUDNO, Conway Road, United Kingdom  LL30 1DE	該地點包含一個單層特製快速修理中心，有一個鋼桁架支持的斜尖屋頂。樓宇以「Kwik Fit Plus」品牌經營，有二十二個車位。於內部，該物業包含接待區、輪胎儲藏室、員工休息室、福利設施及帶有十個隔離區域(包括MOT)的大型工場。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 11,137 平方呎，地盤面積約為 1,700 平方呎。  該物業乃根據長期租賃業權持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 89,000 英鎊。	1,358,000 英鎊 (壹佰叁拾 伍萬捌仟英鎊正)， 相當於約 13,530,000 港元  ( 貴公司 應佔 100% 權益： 13,530,000 港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.15%     |
| (ii) 市場租金 | 89,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
47.	LOUGHBOROUGH, 24-29 The Rushes, United Kingdom  LE11 5BG	該物業為Kwik Fit特製帶鋼架入口建築，帶有磚釉立面。於內部，其包含一個接待區、輪胎倉庫、五個工場隔離區域及MOT。於外部，有四十個車位供Kwik Fit使用。該地點由Kwik Fit轉租，與Johnsons Dry Cleaners共用，我們得知其以自Kwik Fit分租的方式估用該地點，並估用四個停車位。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為6,177平方呎，地盤面積約為2,300平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為75,000英鎊。	1,248,000英鎊 (壹佰貳拾肆萬捌仟英鎊正)， 相當於約 12,430,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 12,430,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法估用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、估用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.7 %     |
| (ii) 市場租金 | 77,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
48.	MIDDLESBROUGH, 3 Lansdowne Road, United Kingdom  TS4 2LW	該物業包含一個獨立式L形磚石單元，其帶有鋼架斜尖屋頂，一樓無法看到屋頂。設施主要位於地表層，其中包含四個工場隔離區域、兩個MOT隔離區域、員工休息室及客戶洗手間，閣樓包含輪胎儲藏室及附屬員工休息室。其裝修大致良好，使用了最新的品牌和裝修。於外部，其泊車空間可供約十三輛汽車泊車。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為79,000英鎊。	1,264,000英鎊 (壹佰貳拾陸萬肆仟英鎊正)， 相當於約 12,590,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 12,590,000港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為5,255平方呎，地盤面積約為1,300平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.9 %     |
| (ii) 市場租金 | 68,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
49.	MONTROSE, 24 George Street, United Kingdom  DD10 8EW	該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，牆體為磚填充，且於地表層看不到屋頂。設施包含一個接待區、帶有兩個隔離區域的工場(兩個維修間)、輪胎倉庫(於工場內且有一個相連隔離區域)、倉庫、員工休息室及客戶洗手間。於外部，該物業前方有一個柏油鋪設的停車場，可供約十輛汽車停泊。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 25,000 英鎊。	351,000 英鎊 (叁拾伍萬 壹仟英鎊正)， 相當於約 3,500,000 港元  ( 貴公司 應佔 100% 權益： 3,500,000 港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 2,726 平方呎，地盤面積約為 670 平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.8 %     |
| (ii) 市場租金 | 25,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
50.	MOTHERWELL, 99a Airbles Road, United Kingdom  ML1 2TJ	<p>該物業包含一個半獨立式單層鋼架商業單位，其外部磚立面帶覆蓋層並且經塗漆，其屋頂部分為平層，部分為斜尖屋。設施包含一個接待區、帶三個隔離區域的工場(六個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)、MOT辦公室、工場辦公室、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業西邊有一個傾斜柏油鋪設停車場，可供約十一輛汽車停泊。該物業似乎最近經過翻新以達到Kwik Fit Premier標準。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為6,220平方呎，地盤面積約為600平方呎。</p> <p>該物業乃根據永久業權權益持有。</p>	<p>該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為56,000英鎊。</p>	<p>894,000英鎊 (捌拾玖萬肆仟英鎊正)， 相當於約 8,910,000港元</p> <p>( 貴公司 應佔100%權益： 8,910,000港元)</p>

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.9 %     |
| (ii) 市場租金 | 59,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
51.	NORTHWICH, Leicester Street, United Kingdom  CW9 5LQ	本樓宇用磚鋼建造，部分單層部分雙層，並且帶有斜尖屋頂。地面層設施包含一個接待區、三個獨立工場、員工休息室及廁所。第一層為附屬設施。地點泊車空間充裕並有兩個入口。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為7,825平方呎，地盤面積約為700平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為63,000英鎊。	949,000英鎊 (玖拾肆萬玖仟英鎊正)， 相當於約 9,450,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 9,450,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊（註冊編號：116355），其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.3 %     |
| (ii) 市場租金 | 63,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
52.	OBAN, Market Street, United Kingdom  PA34 4HR	<p>該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其牆體由磚填充並且帶有塗漆抹面，該物業為雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、單隔離區域工場(四個維修間)、倉庫、員工休息室及客戶洗手間。閣樓層有一個輪胎倉庫。於外部未設停車場，但是可於街邊停車且附近有大型免費停車場。我們注意到各種外牆(特別是東面高程)出現破裂，建議由特許建築測量師進行調查及補救。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為5,134平方呎，地盤面積約為370平方呎。</p> <p>該物業乃根據永久業權權益持有。</p>	<p>該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為38,000英鎊。</p>	<p>470,000英鎊 (肆拾柒萬 英鎊正)， 相當於約 4,680,000港元</p> <p>( 貴公司 應佔100%權益： 4,680,000港元)</p>

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 7.85%     |
| (ii) 市場租金 | 35,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
53.	OLDHAM, Huddersfield Road, United Kingdom  OL1 3HR	<p>該物業包含一個獨立式單層帶鋼架入口商業單位，其牆體由磚塊填充並帶有覆蓋層，該物業為雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶三個隔離區域的工場(五個維修間)、MOT辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，該物業前方有一個柏油鋪設停車場，可供約十二輛汽車停泊。於視察日期，外部儲存容器亦用作輪胎倉庫。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,411平方呎，地盤面積約為1,300平方呎。</p> <p>該物業乃根據永久業權權益持有。</p>	<p>該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為42,000英鎊。</p>	<p>605,000英鎊 (陸拾萬零 伍仟英鎊正)， 相當於約 6,030,000港元</p> <p>( 貴公司 應佔100%權益： 6,030,000港元)</p>

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.55%     |
| (ii) 市場租金 | 42,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
54.	OLDHAM, Middleton Road/ Lansdowne Road, United Kingdom  OL9 9EG	該物業包含一個獨立式部分雙層及部分單層商業單位，牆體由磚及抹面填充，為平屋頂。設施包含一個接待區、帶六個隔離區域的工場(五個維修間)、MOT辦公室、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。輪胎倉庫位於第一層。於外部，物業前方有一個柏油鋪設停車場，可供約十一輛汽車停泊。於視察日期，兩個外部儲存空間亦位於該物業的南部，吾等了解到該等空間用作輪胎倉庫。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,819平方呎，地盤面積約為1,300平方呎。  該物業乃根據長期租賃業權持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為36,000英鎊。	350,000英鎊 (叁拾伍萬 英鎊正)， 相當於約 3,490,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 3,490,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 8.3 %     |
| (ii) 市場租金 | 36,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
55.	OTLEY, Bondgate, United Kingdom  LS21 3AB	<p>該物業包含一個相對陳舊的獨立式單層鋼架單元，帶有磚塊立面，立面下部覆蓋當地石材，上部覆蓋金屬層，帶有波紋水泥斜尖屋頂。設施位於地面層，包含一個小型接待區、可停泊四輛車的工場、滾轉道路、輪胎倉庫、員工休息室及客戶／員工洗手間。該單元大致處於平均粉飾狀態。於外部，有一個小型停車場，可供約十輛汽車停泊。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為6,247平方呎，地盤面積約為1,000平方呎。</p> <p>該物業乃根據長期租賃業權持有。</p>	<p>該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 50,000 英鎊。</p>	<p>736,000 英鎊 (柒拾叁萬陸仟英鎊正)， 相當於約 7,330,000 港元  ( 貴公司 應佔 100% 權益： 7,330,000 港元)</p>

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.25%     |
| (ii) 市場租金 | 52,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
56.	PLYMOUTH, 125-129 Alexandra Road, United Kingdom  PL4 7EG	該物業包含一個帶鋼架入口獨立式單層商業單位，使用斜尖屋。其運營方為Kwik-Fit Plus。設施包含一個帶七個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶／員工洗手間。於外部，有一個規模較大的停車場，可供十七輛汽車停泊。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為9,725平方呎，地盤面積約為2,500平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為78,000英鎊。	1,268,000英鎊 (壹佰貳拾陸萬 捌仟英鎊正)， 相當於約 12,630,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 12,630,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.8 %     |
| (ii) 市場租金 | 83,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
57.	PONTYPRIDD, Sardis Road, United Kingdom  CF37 1BA	該物業包含一個帶鋼架入口及平屋頂的獨立式單層商業單位，設施包含一個帶五個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶／員工洗手間。於外部，有一個規模較大的停車場，可供約十五輛汽車停泊。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,718平方呎，地盤面積約為1,400平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為43,000英鎊。	591,000英鎊 (伍拾玖萬壹仟英鎊正)， 相當於約 5,890,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 5,890,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.9 %     |
| (ii) 市場租金 | 39,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
58.	PORTSMOUTH, 94 East Surrey Street, United Kingdom  PO1 1JY	物業包含一個獨立式雙層磚立面單位，其護牆阻礙了屋頂。於內部，有一個接待區、附屬區及帶六個隔離區域的工場。於第一層有一個大型輪胎及零件倉庫。於外部，有八個車位。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為63,000英鎊。	996,000英鎊 (玖拾玖萬陸仟 英鎊正)， 相當於約 9,920,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為5,927平方呎，地盤面積約為900平方呎。		( 貴公司 應佔100%權益： 9,920,000港元)
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.0 %     |
| (ii) 市場租金 | 62,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
59.	PRESTON, Market Street, United Kingdom  PR1 2HP	<p>該物業包含一個部分單層及部分雙層單元，其建築相連並位於一個斜坡上。由Kwik Fit營運之部分為單層，包含一個接待區、員工設施、洗手間、尾部輪胎倉庫及帶五個隔離區域的工場(包含MOT隔離區域)。於Kwik Fit的左手邊為雙層傳統建築，其需要全面翻新或重建，大部分不適合估用。該物業部分已由租戶有效關閉及尚未使用。於外部，物業前方有十一個車位，其中該地點上方後部簡單鋪平，用於員工停車。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為14,643平方呎，地盤面積約為2,000平方呎。</p> <p>該物業乃根據長期租賃業權持有。</p>	<p>該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為90,000英鎊。</p>	<p>745,000英鎊 (柒拾肆萬伍仟英鎊正)， 相當於約 7,420,000港元</p> <p>( 貴公司 應佔100%權益： 7,420,000港元)</p>

## 附註：

1. 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
2. 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
3. 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
4. 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - (i) 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - (ii) 該物業註冊擁有人有能力合法估用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、估用權及凌駕權益所規限。

5. 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

(i) 續租回報	9.05%
(ii) 市場租金	92,000 英鎊

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
60.	RADCLIFFE, Bury Road, United Kingdom  M26 2UG	該物業為用混凝土及磚建造的單層平屋頂建築。設施包含一個接待區、工場、員工休息室及廁所。泊車空間有限。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為3,074平方呎，地盤面積約為900平方呎。  該物業乃根據長期租賃業權持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為27,000英鎊。	371,000英鎊 (叁拾柒萬壹仟英鎊正)， 相當於約 3,700,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 3,700,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.9 %     |
| (ii) 市場租金 | 25,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
61.	RUTHERGLEN, 273 Main Street, United Kingdom  G73 1EE	該物業包含一個獨立式雙層鋼架磚 立面商業單位，帶有平屋頂。設施 包含一個接待區，帶三個隔離區域 的工場(五個維修間)、MOT辦公 室、倉庫、員工休息室及客戶洗手 間。於第一層有一個輪胎倉庫、 倉庫、會議室及員工洗手間。於外 部，物業前方有一個柏油鋪設停車 場，可供約十一輛汽車停泊。該物 業似乎最近經過翻新以達到Kwik Fit Premier標準。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年 三月十九日屆滿，年租收入約 為42,000英鎊。	754,000英鎊 (柒拾伍萬肆仟 英鎊正)， 相當於約 7,510,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 7,510,000港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建 築面積約為4,952平方呎，地盤面 積約為800平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情况下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.35%     |
| (ii) 市場租金 | 43,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
62.	SHEFFIELD, 726 City Road, United Kingdom  S2 1GJ	該物業包含一個獨立式單層鋼架入口商業單位，其牆體由磚塊填充且部分帶覆蓋層，該物業為雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶三個隔離區域的工場(六個維修間)、MOT辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方有一個柏油鋪設停車場，可供約十輛汽車停泊。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為48,000英鎊。	516,000英鎊 (伍拾壹萬陸仟英鎊正)， 相當於約 5,140,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 5,140,000港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,391平方呎，地盤面積約為1,200平方呎。		
		該物業乃根據長期租賃業權持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 8.35%     |
| (ii) 市場租金 | 46,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
63.	SHEFFIELD, Townhead Street, United Kingdom  S1 1YG	於視察時，租戶正進行發展工程以提供Kwik Fit培訓中心。該物業包含一個半獨立式鋼架商業單位、牆體為磚塊填充，屋頂屬部分斜尖部分平層。設施包含一個接待區、帶兩個隔離區域的工場(六個維修間)、MOT辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。第一層位於接待區上，提供倉庫設施。於外部，物業前方有一個小型混凝土鋪設停車場，可供約八輛汽車停泊。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為9,607平方呎，地盤面積約為900平方呎。  該物業乃根據長期租賃業權持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為75,000英鎊。	1,128,000英鎊 (壹佰壹拾貳萬 捌仟英鎊正)， 相當於約 11,240,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 11,240,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.3 %     |
| (ii) 市場租金 | 79,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
64.	SHIPLEY, 58 Briggate, United Kingdom  BD17 7BT	該物業包含兩個錯層式輕型工業樓宇，其前方為一個單區域工場，帶一個鋼桁架支持屋頂、五個工場隔離區域及一個狹窄的接待區。於尾部(通過工場樓梯或工場旁的汽車斜坡相連)有一個輪胎儲藏室，包含一個位於閣樓的小型辦公室及MOT區。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,834平方呎，地盤面積約為1,000平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為42,000英鎊。	611,000英鎊 (陸拾壹萬壹仟英鎊正)， 相當於約 6,090,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 6,090,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.55%     |
| (ii) 市場租金 | 44,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
65.	SKEGNESS, 50 Roman Bank, United Kingdom  PE25 2SP	該物業包含兩個錯層式輕型工業樓宇，其前方為一個單區域工場，帶一個鋼桁架支持屋頂、五個工場隔離區域及一個狹窄的接待區。於尾部(通過工場樓梯或工場旁的汽車斜坡相連)有一個輪胎儲藏室，包含一個位於閣樓的小型辦公室及MOT區。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為7,343平方呎，地盤面積約為1,100平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為59,000英鎊。	801,000英鎊 (捌拾萬零壹仟英鎊正)， 相當於約 7,980,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 7,980,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 7.0 %     |
| (ii) 市場租金 | 59,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
66.	SOUTH CROYDON, 453 Brighton Road, United Kingdom  CR2 6EW	該物業包含一個特製單層鋼架建築，帶尖斜屋頂及「L」型佈局。於內部，該物業有一個接待區、輪胎倉庫、附屬設施及帶十一個隔離區域的工場。於外部，有一個最多可供十九輛汽車停泊的停車場。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為6,544平方呎，地盤面積約為1,800平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為126,000英鎊。	2,721,000英鎊 (貳佰柒拾貳萬 壹仟英鎊正)， 相當於約 27,100,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 27,100,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |            |
|-----------|------------|
| (i) 續租回報  | 4.35%      |
| (ii) 市場租金 | 128,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
67.	SOUTHPORT, 8 Ash Street, United Kingdom  PR8 6JH	該物業包含一個磚立面單層單元以及由鋼桁架支持的斜尖屋頂。內部設施包含一個客戶接待區、輪胎倉庫、閣樓儲藏室及帶三個隔離區域的工場。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為26,000英鎊。	424,000英鎊 (肆拾貳萬肆仟 英鎊正)， 相當於約 4,220,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為3,875平方呎，地盤面積約為500平方呎。		( 貴公司 應佔100%權益： 4,220,000港元)
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.9 %     |
| (ii) 市場租金 | 26,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
68.	STIRLING, 11 Burghmuir Road, United Kingdom  FK8 2DY	<p>該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其外部立面為塗漆抹面並且帶覆蓋層。該物業為雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、帶四個隔離區域的工場(六個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。由於天氣狀況，吾等無法計算停車位數目，故假設吾等獲告知的75個停車位屬正確。下陷情況亦似乎在樓宇角落顯而易見，吾等建議盡早由特許建築測量師進行調查。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,980平方呎，地盤面積約為1,000平方呎。</p> <p>該物業乃根據永久業權權益持有。</p>	<p>該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為58,000英鎊。</p>	<p>939,000英鎊 (玖拾叁萬玖仟 英鎊正)， 相當於約 9,350,000港元</p> <p>( 貴公司 應佔100%權益： 9,350,000港元)</p>

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.85%     |
| (ii) 市場租金 | 51,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
69.	STONEHAVEN, 110 Barclay Street, United Kingdom  AB39 2AP	該物業包含一個半獨立式單層鋼架商業單位，其牆體帶塗漆抹面並通過砌塊填充，且於地面層無法觀察到屋頂。設施包含一個接待區，帶一個區域的工場(四個維修間，另一區域未投入使用)、MOT辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及顧客和員工洗手間。於外部，物業前方有一個十分小的混凝土鋪設停車場，約可供兩輛車輛停泊。然而，附近街道可泊車。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為48,000英鎊。	681,000英鎊 (陸拾捌萬 壹仟英鎊正)， 相當於約 6,780,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 6,780,000港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為5,998平方呎，地盤面積約為640平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.7 %     |
| (ii) 市場租金 | 49,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
70.	SUNDERLAND, Monk Street, United Kingdom  SR6 0BD	<p>該物業包含一個獨立式部分雙層及部分單層磚塊單元，其帶有牆立面，部分屋頂為平層，由瀝青覆蓋，而工場單位則為鋼構波紋水泥斜屋頂。多數設施位於地面層，包含帶有六個隔離區域的工場、客戶等候室及洗手間。一樓是非常基本的裝修狀況，僅用於未清洗輪胎倉庫。該物業尤其需要進行內外部翻新，吾等了解到已計劃即將進行整修。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為7,938平方呎，地盤面積約為1,000平方呎。</p> <p>該物業乃根據永久業權權益持有。</p>	<p>該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為56,000英鎊。</p>	<p>902,000英鎊 (玖拾萬零貳仟英鎊正)， 相當於約 8,980,000港元</p> <p>( 貴公司 應佔100%權益： 8,980,000港元)</p>

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 5.9 %     |
| (ii) 市場租金 | 56,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
71.	THORNBURY, 14 Mead Court, United Kingdom  BS35 3UW	該物業包含一個獨立式經翻新雙層鋼架入口雙層單斜尖屋頂商業單位。設施包含一個帶四個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶／員工洗手間，另外還有倉庫位於第一層。於外部，有一個可供約十輛汽車停泊的停車場。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為3,579平方呎，地盤面積約為700平方呎。  該物業乃根據長期租賃業權持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為29,000英鎊。	408,000英鎊 (肆拾萬零捌仟英鎊正)， 相當於約 4,060,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 4,060,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.9 %     |
| (ii) 市場租金 | 29,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
72.	TOTTENHAM, 32 Monument Way, United Kingdom  N17 9NX	該物業包含一個特製單層鋼構斜尖屋頂建築物。於內部，有一個接待區、輪胎倉庫、員工福利設施及帶八個隔離區域的工場。泊車空間充裕，物業前方和旁邊有二十二個車位。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為5,451平方呎，地盤面積約為1,800平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為136,000英鎊。	2,845,000英鎊 (貳佰捌拾肆萬 伍仟英鎊正)， 相當於約 28,340,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 28,340,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情况下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |            |
|-----------|------------|
| (i) 續租回報  | 4.5 %      |
| (ii) 市場租金 | 138,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
73.	TRURO, Treaswalls Road, United Kingdom  TR1 3PY	該物業包含一個帶鋼架入口獨立式單層斜尖屋頂商業單位。設施包括一個帶五個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶／員工洗手間。Brandon Tool Hire 單位包含一個櫃檯、接待區及倉庫。於外部，有一個規模較大的停車場，可供十八輛汽車停泊，後方帶一個庭院。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 83,000 英鎊。	1,038,000 英鎊 (壹佰零叁萬 捌仟英鎊正)， 相當於約 10,340,000 港元  ( 貴公司 應佔 100% 權益： 10,340,000 港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 9,626 平方呎，地盤面積約為 4,100 平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 7.6 %     |
| (ii) 市場租金 | 67,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
74.	WARRINGTON, Priestley Street/ Garibaldi Street, United Kingdom  WA5 1TE	該物業為一個混凝土單層平屋頂單位。設施包含一個接待區、外觀良好的工場、員工休息室及廁所。於外部、有約十二個車位。該地點位置優越。本單位尾部有一個入口。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為49,000英鎊。	508,000英鎊 (伍拾萬零捌仟 英鎊正)， 相當於約 5,060,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為5,721平方呎，地盤面積約為500平方呎。		( 貴公司 應佔100%權益： 5,060,000港元)
		該物業乃根據長期租賃業權持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情况下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 7.55%     |
| (ii) 市場租金 | 54,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
75.	WIGAN, Wallgate, United Kingdom  WN5 0XG	<p>本單位包含一個磚立面單層鋼架入口建築物，並由Kwik Fit (前部)和第三方住戶 (後部) 共用。吾等假設Kwik Fit將該物業轉租給該等第三方住戶。我們並無視察該建築物尾部 (於我們視察時處於被鎖狀態)。前部包含客戶接待區、輪胎倉庫及帶有七個隔離區域的工場。於外部，物業前方有一個大型停車場，可供大約二十六輛汽車停泊，此外在建築物尾部後面還有個大型後院用於提供服務。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 10,236 平方呎，地盤面積約為 4,900 平方呎。</p> <p>該物業乃根據長期租賃業權持有。</p>	<p>該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 87,000 英鎊。</p>	<p>1,373,000 英鎊 (壹佰叁拾柒萬叁仟英鎊正)， 相當於約 13,680,000 港元</p> <p>( 貴公司 應佔 100% 權益： 13,680,000 港元)</p>

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊 (註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.0%      |
| (ii) 市場租金 | 87,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
76.	WORCESTER, 1 Carden Street, City Walls, United Kingdom  WR1 2AX	該物業包含一個鋼架入口獨立式斜尖屋頂單層商業單位。設施於二零一六年底經翻新，包含帶有八個隔離區域的工場、輪胎倉庫、員工休息室及客戶／員工洗手間。於外部，有一個規模較大的停車場，可供十輛汽車停泊。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為8,535平方呎，地盤面積約為1,400平方呎。  該物業乃根據長期租賃業權持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為83,000英鎊。	942,000英鎊 (玖拾肆萬貳仟英鎊正)， 相當於約 9,380,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 9,380,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 7.3 %     |
| (ii) 市場租金 | 85,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
77.	YOKER, 2369-2375 Dumbarton Road, United Kingdom  G14 0NT	該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其外部立面為塗漆磚和灰泥卵石塗層。該物業帶雙斜尖屋頂。設施包含一個接待區、兩個工場隔離區域(六個維修間)、MOT辦公室、輪胎倉庫(位於工場內)、倉庫、員工休息室及客戶洗手間。於外部，物業前方有一個混凝土鋪設停車場，可供約六輛汽車停泊。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為64,000英鎊。	974,000英鎊 (玖拾柒萬肆仟 英鎊正)， 相當於約 9,700,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 9,700,000港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為8,548平方呎，地盤面積約為1,000平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.2 %     |
| (ii) 市場租金 | 68,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
78.	GLOUCESTER, Unit 3 Northbrook Road, United Kingdom  GL4 3DP	<p>該物業包含一個經改建的覆蓋部分地面層及部分第一層的工業樓宇。該建築物使用傳統磚立面、鋼架以及斜尖屋頂結構。該樓宇由 Central Tyres 營運，此外還包含一個前 Kwik-Fit 培訓中心(因此現時有剩餘空間)。Central Tyres 單位包含一個接待區、帶六個隔離區域的工場、倉庫、洗手間及員工休息室，惟前 Kwik-Fit 培訓中心(我們未能對其進行視察)據了解包含帶兩個隔離區域的工場、倉庫以及位於第一層的辦公室和洗手間。於外部有一個大型停車場，可供約五十輛汽車停泊。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為 16,814 平方呎，地盤面積約為 4,100 平方呎。</p> <p>該物業乃根據永久業權權益持有。</p>	<p>該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為 87,000 英鎊。</p>	<p>1,320,000 英鎊 (壹佰叁拾貳萬 英鎊正)， 相當於約 13,150,000 港元  ( 貴公司 應佔 100% 權益： 13,150,000 港元)</p>

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.2 %     |
| (ii) 市場租金 | 92,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
79.	STIRLING, 1 Whitehouse Road, United Kingdom  FK7 7SS	該物業包含一個獨立式商業單位，其外部立面由砌塊填充並帶有塗漆抹面，且屋頂主要為斜尖屋。設施包含一個接待區、工場、倉庫及洗手間。於外部，有一個經鋪設停車場，可供約十五輛汽車停泊。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為40,000英鎊。	554,000英鎊 (伍拾伍萬肆仟 英鎊正)， 相當於約 5,520,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為5,425平方呎，地盤面積約為2,000平方呎。		( 貴公司 應佔100%權益： 5,520,000港元)
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.9 %     |
| (ii) 市場租金 | 40,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
80.	BARRHEAD, 17 Cross Arthurlie Street, United Kingdom  G78 1QY	該物業包含一個獨立式單層鋼架商業單位，其牆體由磚填充，外部立面為塗漆抹面，且該單位為雙斜尖屋頂。該設施包含一個接待區、帶三個隔離區域的工場(四個維修間)、輪胎倉庫(位於工場內)、MOT辦公室、員工休息室及客戶洗手間。於外部，物業前方及南邊有一個柏油鋪設停車場，可供約八輛汽車停泊。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為35,000英鎊。	546,000英鎊 (伍拾肆萬陸仟英鎊正)， 相當於約 5,440,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 5,440,000港元)
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為3,856平方呎，地盤面積約為1,200平方呎。		
		該物業乃根據永久業權權益持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.15%     |
| (ii) 市場租金 | 35,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
81.	BIRMINGHAM, 900/902 Coventry Road, United Kingdom  B10 0UA	該物業為一座陳舊的獨立式部分單層及部分雙層磚立面建築物。設施包含一個帶四個隔離區域的工場以及位於第一層的輪胎倉庫、洗手間及額外存儲空間。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為5,977平方呎，地盤面積約為500平方呎。  該物業乃根據長期租賃業權持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為46,000英鎊。	124,000英鎊 (拾貳萬肆仟英鎊正)， 相當於約 1,240,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 1,240,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。
- 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：
  - 市場租金 45,000英鎊

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
82.	EDINBURGH, 40a Portobello Road, United Kingdom  EH8 7EH	該單元為單層建築物，以磚立面為主並帶有斜尖屋頂。我們未能視察該物業內部。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,006平方呎，地盤面積約為1,200平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為46,000英鎊。	711,000英鎊 (柒拾壹萬壹仟 英鎊正)， 相當於約 7,080,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 7,080,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.2 %     |
| (ii) 市場租金 | 38,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
83.	LICHFIELD, 8-9 Europa Way, United Kingdom  WS14 9TZ	該物業為獨立中平台帶鋼架入口及平屋頂單位。其已經重新定名為 Tyre City。設施包含一個接待區、帶四個隔離區域的工場、輪胎倉庫及洗手間。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為1,835平方呎，地盤面積約為100平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為16,000英鎊。	254,000英鎊 (貳拾伍萬肆仟英鎊正)， 相當於約 2,530,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 2,530,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於 Jersey 註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於 28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予 Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.05%     |
| (ii) 市場租金 | 17,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
84.	NELSON, 130 Leeds Road, United Kingdom  BB9 9XB	該物業為部分單層及部分雙層混凝土平屋頂建築物。地面層設施包含一個小型老式接待區、工場、員工休息室及廁所。第一層為輪胎倉庫。該樓宇相對較舊及保養情況欠佳，但停車場狀況良好。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為36,000英鎊。	470,000英鎊 (肆拾柒萬 英鎊正)， 相當於約 4,680,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為4,645平方呎，地盤面積約為700平方呎。		( 貴公司 應佔100%權益： 4,680,000港元)
		該物業乃根據長期租賃業權持有。		

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 7.4 %     |
| (ii) 市場租金 | 35,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
85.	THORNABY ON TEES, 212 Thornaby Road, United Kingdom  TS17 8AA	該物業包含一個外觀良好的現代化獨立式帶鋼架入口單位，其帶有磚／塊立面及格板金屬尖斜屋頂。地面層設施包含帶三個隔離區域的工場、輪胎倉庫、接待區及洗手間。第一層主要包含輪胎儲藏間及員工附屬間以及位於一端的貨梯。於外部，有一個可供約十輛汽車停泊的小型停車場，其中包括兩個經標識的未啟用車位。  據 貴公司告知，該物業總內部建築面積約為5,169平方呎，地盤面積約為800平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年三月十九日屆滿，年租收入約為42,000英鎊。	660,000英鎊 (陸拾陸萬 英鎊正)， 相當於約 6,570,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 6,570,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.0%      |
| (ii) 市場租金 | 41,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
86.	WESTON- SUPER-MARE, Winterstoke Road, United Kingdom  BS23 3YE	該物業包含一個用磚建造的獨立式 經改建雙層平屋頂單位。設施包含 一個帶有三個隔離區域的工場、輪 胎倉庫、員工休息室及客戶／員工 洗手間。於外部，有一個小型停車 場，可供五輛汽車停泊。  據 貴公司告知，該物業總內部建 築面積約為2,849平方呎，地盤面 積約為300平方呎。  該物業乃根據永久業權權益持有。	該物業出租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期於二零三二年 三月十九日屆滿，年租收入約 為32,000英鎊。	445,000英鎊 (肆拾肆萬伍仟 英鎊正)， 相當於約 4,430,000港元  ( 貴公司 應佔100%權益： 4,430,000港元)

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，該公司於Jersey註冊(註冊編號：116355)，其註冊辦事處位於28 Esplanade, St Helier, Jersey JE2 3QA。
- 租戶承諾保持物業良好及牢固的修葺及狀況。在業主事先書面同意的情況下，租戶有權轉租全部或僅部分物業。
- 據 貴公司告知，物業受按揭規限。
- 吾等已獲 貴公司法律顧問有關該物業法定業權的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - 該等物業的法定所有權歸屬予Hawkeye Properties 501 Limited，Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人；及
  - 該物業註冊擁有人有能力合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓一項物業，惟受影響有關物業的按揭、押記、租賃業權權利、佔用權及凌駕權益所規限。
- 貴公司已就該物業向吾等提供業權查冊報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業的註冊擁有人。

6. 吾等對該物業的估值採用的主要參數概述如下：

- |           |           |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報  | 6.8 %     |
| (ii) 市場租金 | 26,000 英鎊 |

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較公司的多項租金叫價參考資料。該等租金參考乃參考與物業類似的可資比較物業。每年單位市場租金與上述租金參考一致。於達致主要參數時，已對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映包括但不限於地點、營運規模及租戶組合等因素。此外，吾等亦已參考 貴公司提供的租賃明細表。

## 一、責任聲明

管理人及董事共同及個別就本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後就其所深知，於本通函中所表達之意見乃經過謹慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函中所作的任何陳述具誤導成分。

管理人及董事共同及個別對本通函所載資料的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏其他事實，以致本通函作出的任何陳述屬誤導。

## 二、基金單位持有架構

於最後可行日期：

- (a) 已發行基金單位數目為 1,450,217,368 個；
- (b) 所有已發行的基金單位在所有方面享有同等地位，包括資本、分派和投票權；
- (c) 概無發行在外可轉換為基金單位的認股權證、購股權或證券。

## 三、市價

下表載列 (i) 緊接二零二四年七月二十二日 (即該公告日期，直至最後可行日期 (包括該日)，屬有關期間) 前六 (6) 個曆月之最後交易日；(ii) 最後交易日；及 (iii) 最後可行日期在聯交所所報的基金單位收市價：

日期	各基金 單位收市價 港元
二零二四年一月三十一日	1.99
二零二四年二月二十九日	2.01
二零二四年三月二十八日	1.92
二零二四年四月三十日	1.90
二零二四年五月三十一日	2.00
二零二四年六月二十八日	2.01
二零二四年七月十九日 (即最後交易日)	1.90
二零二四年七月十九日 (即最後可行日期)	1.90

於有關期間，基金單位在聯交所所報的最高及最低收市價分別為二零二四年一月二十二日的 2.14 港元及二零二四年三月二十六日的 1.77 港元。

#### 四、董事服務合約

於最後可行日期，關於春泉產業信託或其任何附屬公司或聯營公司，概無春泉產業信託與任何董事之間訂立並生效的服務合約，其中：(i) (包括連續及固定期限合約)已於該公告日期前六個月內訂立或修訂；(ii) 為通知期為十二個月或以上的連續合約；或(iii) 為無論通知期長短，尚餘十二個月以上的固定期限合約。

#### 獨立非執行董事酬金基金單位

儘管上述，誠如春泉產業信託日期為二零一四年十月二十四日的公告所披露，管理人已與獨立非執行董事採納酬金安排，據此，管理人(以其個人身份)將部分以基金單位(即獨立非執行董事酬金基金單位)及部分以現金形式向獨立非執行董事們支付其酬金，比例由各獨立非執行董事於每個歷年的一月十五日或之前提交選定。一經選擇，獨立非執行董事不得改變該曆年之選定百分比。將以獨立非執行董事基金單位結付的酬金將由管理人收到的管理人費用基金單位撥付。

於有關期間，獨立非執行董事根據上述酬金安排收到以下獨立非執行董事酬金基金單位：

- (a) 馬世民先生、邱立平先生及林耀堅先生於二零二四年三月二十六日分別收到54,000個、54,000個及59,000個獨立非執行董事酬金基金單位作為二零二四年一月一日至二零二四年三月三十一日期間的酬金；及
- (b) 馬世民先生、邱立平先生及林耀堅先生於二零二四年六月二十一日分別收到55,000個、55,000個及60,000個獨立非執行董事酬金基金單位作為二零二四年四月一日至二零二四年六月三十日期間的酬金。

#### 五、重大合約

以下合約(並非本集團於進行或擬進行日常業務過程中訂立之合約)於緊接最後可行日期前兩年內由春泉產業信託訂立，並且屬或可能屬重大合約：

- (a) 管理人與BT Cayman Ltd. 訂立之日期為二零二三年五月二十五日之回購協議，據此，管理人(作為春泉產業信託的管理人並代表春泉產業信託行事)從BT Cayman Ltd. 收購其持有的63,235,000個無任何產權負擔的基金單位及其附帶的所有權利，每個基金單位的價格為2.3810港元。

## 六、專家同意書及資格

財務顧問、獨立財務顧問及獨立物業估值師已各自就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其名稱及(如適用)其意見函件，且迄今並無撤回其同意書。

以下為名列本通函及提供本通函所載意見或報告的專家資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	一間可從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
萊坊測量師行有限公司	獨立物業估值師

於最後可行日期，概無專家於本集團任何成員公司擁有任何權益或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後可行日期，概無專家自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來於本集團收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 七、訴訟

於最後可行日期，春泉產業信託、管理人或受託人概無涉及任何重大訴訟或申索，亦無任何由春泉產業信託、管理人或受託人提起或針對彼等之懸而未決或受威脅之重大訴訟或申索。

## 八、展示文件

由本通函日期起直至及包括特別大會當日，以下文件的副本可於(i)春泉產業信託網頁(<http://www.springreit.com>)；(ii)聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)；及(iii)證監會網頁(<http://www.sfc.hk>)供查閱：

- (a) 本附錄「五、重大合約」一節所述的重大合約；

- (b) 春泉產業信託截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第30至43頁；
- (d) 本附錄「六、專家同意書及資格」一節所述專家提供的書面同意書；
- (e) 估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 信託契約；及
- (g) 通函。

只要春泉產業信託繼續存在，則信託契約亦可於管理人之註冊辦事處查閱。

#### 九、根據收購守則的額外披露

- (a) 於最後可行日期，除有關獨立非執行董事酬金基金單位的酬金安排外，並無任何協議、安排或諒解據此將發行予管理人的標的二零二四年管理人費用基金單位轉讓、抵押或質押予任何其他人士。
- (b) 於最後可行日期，除本通函董事會函件第三節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」所披露者外，管理人推定一致行動集團的任何成員均無持有、擁有或控制任何基金單位或任何可轉換證券、認股權證、購股權或與基金單位有關之衍生工具的權益。
- (c) 於最後可行日期，管理人推定一致行動集團成員與任何董事、近期董事、單位持有人或近期單位持有人之間概無訂立與發行標的二零二四年管理人費用基金單位及／或清洗豁免有任何關連或取決於其的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)。
- (d) 於最後可行日期，概無就發行標的二零二四年管理人費用基金單位及／或清洗豁免對任何董事給予任何利益，以補償其失去職位或其他與此有關的損失。
- (e) 於最後可行日期，任何董事與任何其他人士之間並無任何協議或安排，該等協議或安排以發行標的二零二四年管理人費用基金單位及／或清洗豁免的結果為條件或依賴，或與發行標的二零二四年管理人費用基金單位及／或清洗豁免有關。

- (f) 於最後可行日期，管理人並無訂立任何董事擁有重大個人利益的重大合約。
- (g) 於最後可行日期，概無管理人推定一致行動集團的任何成員借入或借出任何基金單位，或任何可轉換證券、認股權證、購股權或有關基金單位的衍生工具，惟不包括所借用的任何基金單位或借用的可轉換證券、認股權證、購股權及有關基金單位的衍生工具已被轉借或出售。
- (h) 於最後可行日期，概無任何人士不可撤銷地承諾贊成或反對於特別大會上提呈的特別大會決議案，以批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免。
- (i) 於最後可行日期，除發行二零二四年管理人費用基金單位外，管理人推定一致行動集團的任何成員概無任何收購守則規則22註釋8所述的類似安排。
- (j) 於最後可行日期，春泉產業信託概無於管理人之任何股份或有關管理人股份之可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。
- (k) 於最後可行日期，除本通函董事會函件第三節「對春泉產業信託基金單位持有架構的影響」所披露者外，概無董事於任何基金單位或可轉換證券、認股權證、購股權或與基金單位有關之衍生工具中擁有任何權益。
- (l) 於最後可行日期，概無春泉產業信託之附屬公司、春泉產業信託或春泉產業信託任何附屬公司之退休金、根據收購守則項下「一致行動」定義中第(5)類別推定與春泉產業信託一致行動之任何人士或因收購守則項下「聯繫人」定義中第(2)類別而屬於春泉產業信託聯繫人之任何人士(但不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有或控制任何基金單位、可轉換證券、認股權證、購股權或任何就該等基金單位的衍生工具。
- (m) 於最後可行日期，除春泉產業信託、受託人及管理人與二零二四年管理人費用基金單位發行有關外，概無任何人士與春泉產業信託或根據收購守則項下「一致行動」定義中第(1)、(2)、(3)及(5)類別推定與春泉產業信託一致行動之任何人士或因收購守則項下「聯繫人」定義中第(2)、(3)及(4)類別而屬於春泉產業信託聯繫人之任何人士有收購守則規則22註釋8所述之安排。
- (n) 於最後可行日期，概無基金單位或任何可轉換證券、認股權證、購股權或與基金單位有關的衍生工具由與春泉產業信託有關之基金經理(豁免基金經理除外)全權管理。

- (o) 身兼單位持有人的董事將於特別大會上放棄投票，因此，身兼單位持有人的董事將不會對特別大會上提呈批准發行標的二零二四年管理人費用基金單位及清洗豁免的特別大會決議案投贊成或反對票。
- (p) 於最後可行日期，概無春泉產業信託或董事借入或借出任何基金單位，或任何可轉換證券、認股權證、購股權或與基金單位有關的衍生工具，惟不包括所借用的任何基金單位或借入的可轉換證券、認股權證、購股權及與任何基金單位有關的衍生工具已被轉借或出售。
- (q) 於有關期間，惟以下各項除外：(x) 管理人於二零二四年三月二十五日收到 5,227,842 個管理人費用基金單位，作為支付二零二三年第四季管理人費用的部分款項，及於二零二四年四月三十日收到 5,579,416 個管理人費用基金單位，作為支付二零二四年第一季管理人費用的部分款項；(y) 有關發行或預期發行予管理人的基金單位的二零二四年選擇；及 (z) 有關獨立非執行董事酬金基金單位的安排：
- (i) 概無管理人推定一致行動集團的成員(包括管理人)就任何基金單位或與任何基金單位有關的可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具進行買賣；
- (ii) 概無董事就任何基金單位或與任何基金單位有關的可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具進行買賣；
- (iii) 春泉產業信託概無就任何股權或與管理人任何股份有關的可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具進行買賣；及
- (iv) 概無董事就任何股權或與管理人任何股份有關的可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具進行買賣。
- (r) 所有現時已發行的基金單位在所有方面，包括投票權、股息及資本，均享有同等地位。
- (s) 春泉產業信託在緊接最後可行日期之前的 12 個月內，及自春泉產業信託截至二零二三年十二月三十一日止上一個財政年度結束以來，並未通過發行股本證券籌集任何資金。
- (t) 於最後可行日期，春泉產業信託概無發行任何可轉換證券、購股權或認股權證，否則將賦予任何認購、換股或兌換基金單位的權利。
- (u) 管理人、Mercuria Holdings 及 Huamao Property 為管理人推定一致行動集團的主要成員。

- (v) 於最後可行日期，Mercuria Holdings 的註冊地址為 1-3-3 Uchisaiwaicho Chiyoda-Ku Tokyo, 100-0011 Japan，而 Mercuria Holdings 的董事分別為 Toshihiro Toyoshima、Hideya Ishino、Kiyoto Koyama、Takaki Shimada、Yasushi Ishihara、Terukazu Okahashi、Toshio Sasaki 及 Rikako Onishi。
- (w) 於最後可行日期，Huamao Property 的註冊地址為 PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands，而其最終實益擁有人分別為 Chia Seok Eng 女士、Lin Minghan 先生及房超先生。



## 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

### 特別大會通告

茲通告春泉產業信託(「春泉產業信託」)將於二零二四年八月九日(星期五)下午四時正假座香港夏慤道18號海富中心一座2401-2室舉行基金單位持有人(「單位持有人」)特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案分別為普通決議案及特別決議案。本特別大會通告並無明確界定之詞彙及詞語將與日期為二零二四年七月二十三日之單位持有人通函所界定者具相同涵義。

### 普通決議案

「動議，待特別決議案獲通過後：

- (a) 謹此批准(如適用，應包括以追認方式批准)發行標的二零二四年管理人費用基金單位(即該等二零二四年管理人費用基金單位倘於任何特定發行日期發行予管理人，將導致管理人一致行動集團首次超過30%的總基金單位持有量)予管理人(最多為6,469,200個基金單位)；及
- (b) 授權管理人、管理人任何董事、受託人及受託人的任何授權簽字人，完成及作出管理人、管理人之該名董事、受託人及受託人的該名授權簽字人(視情況而定)可能認為適宜或必須或符合春泉產業信託利益之所有相關行動及事宜(包括簽立可能屬必須之所有該等文件)，使與發行標的二零二四年管理人費用基金單位及其項下擬進行交易有關的所有事項得以全面生效。」

---

# 特別大會通告

---

## 特別決議案

「動議：待獲得執行人員授予清洗豁免及符合任何可能附加的條件後：

- (c) 謹此批准清洗豁免(如適用，應包括以追認方式批准)；及
- (d) 授權管理人、管理人任何董事、受託人及受託人的任何授權簽字人，完成及作出管理人、管理人之該名董事、受託人及受託人的該名授權簽字人(視情況而定)可能認為適宜或必須或符合春泉產業信託利益之所有相關行動及事宜(包括簽立可能屬必須之所有該等文件)，使與清洗豁免有關的所有事項得以全面生效。」

承董事會命  
春泉資產管理有限公司  
(作為春泉產業信託之管理人)  
管理人主席  
**Toshihiro Toyoshima** 先生

香港，二零二四年七月二十三日

管理人註冊辦事處：

香港中環  
皇后大道中31號  
陸海通大廈26樓2602室

附註：

- (a) 凡有權出席特別大會並於會上投票的單位持有人，均有權委任一名或以上的受委代表出席大會，及在表決時代其投票。獲委任以受委代表行事的人士毋須為單位持有人。
- (b) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證的副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時送達基金單位登記處卓佳證券登記有限公司的註冊辦事處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席及投票。倘閣下於送交代表委任表格後出席大會或續會(視情況而定)，則代表委任表格將視作已撤銷。
- (c) 若屬任何基金單位的聯名登記單位持有人，則任何一名聯名登記單位持有人均有權於大會上就該基金單位投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名登記單位持有人出席大會，則就有關基金單位在單位持有人登記冊排名首位的聯名登記單位持有人的投票方獲接納。

---

## 特別大會通告

---

- (d) 為確定符合資格參加特別大會並於會上投票的單位持有人，單位持有人登記冊將由二零二四年八月六日(星期二)至二零二四年八月九日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間概不辦理基金單位過戶。就未名列單位持有人登記冊之單位持有人而言，為符合資格參加特別大會並於會上投票，所有基金單位證書連同填妥的過戶表格，最遲須於二零二四年八月五日(星期一)下午四時三十分前送達春泉產業信託之香港基金單位過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)以辦理登記手續。
- (e) 倘於特別大會當日下午二時正或之後任何時間懸掛八號或以上颱風信號，或香港政府宣佈黑色暴雨警告信號或「因超強颱風引致的極端情況」於香港生效，則特別大會將延期舉行。管理人將於春泉產業信託網站([www.springreit.com](http://www.springreit.com))及聯交所指定網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發公告，以知會單位持有人特別大會續會之日期、時間及地點。

在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，單位持有人應根據自身情況自行決定是否出席特別大會。

於本通告日期，管理人之董事為 *Toshihiro Toyoshima* (主席兼非執行董事)；*梁國豪* (行政總裁兼執行董事) 及 *鍾偉輝* (執行董事兼財務總監)；*Hideya Ishino* (非執行董事)；及 *馬世民*、*林耀堅*、*邱立平* 及 *童書盟* (均為獨立非執行董事)。