
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) 出售英國83項商業物業
及特別交易**

以及

(2) 特別大會通告

獨立單位持有人及受託人的獨立財務顧問

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9至32頁。獨立財務顧問函件載於本通函第33至54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二零二五年三月十日(星期一)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240頁及第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(不包括公眾假期)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「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)及聯交所指定網站(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。

二零二五年二月十九日

目 錄

	頁次
公司資料	1
釋義	2
董事會函件	9
獨立財務顧問函件	33
附錄一 獨立核數師及獨立財務顧問 就預期收益發出的函件	55
附錄二 估值報告	60
附錄三 一般資料	237
特別大會通告	240

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
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

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「二零二四年中期報告」	指	春泉產業信託於二零二四年八月二十九日刊發的截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告
「協定溢價」	指	具有本通函第II節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義
「該公告」	指	春泉產業信託日期為二零二五年二月十九日之公告，內容有關出售事項
「評估價值」	指	經獨立物業估值師評估的目標物業於二零二四年十二月三十一日的價值，即71,154,000英鎊
「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
「買方」	指	Anglo-Dutch Property (UK) Holding Limited，一家根據英格蘭及威爾斯法律註冊成立的私人有限公司，其最終實益擁有人為伊藤忠商事株式會社
「買方擔保人」	指	European Tyre Enterprise Limited，一家根據英格蘭及威爾斯法律註冊成立的私人有限公司，其最終實益擁有人為伊藤忠商事株式會社
「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
「完成」	指	完成買賣協議項下擬進行的交易
「完成日期」	指	完成進行的日期

釋 義

「完成資產淨值」	指	具有本通函第 II 節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義
「代價」	指	股份代價及貸款代價的總額
「存託財產」	指	春泉產業信託的所有資產
「董事」	指	管理人董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售目標公司股份及轉讓目標股東貸款
「出售費用」	指	具有本通函第 V 節「費用及開支」所賦予的涵義
「每個基金單位分派」	指	每個基金單位分派
「完成報表草稿」	指	具有本通函第 II 節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義
「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出售事項的特別大會之通告
「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普通決議案，以批准(其中包括)出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)
「估計完成資產淨值」	指	具有本通函第 II 節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義
「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)目標物業；(b)華貿物業；及(c)華貿天地 68% 的權益
「預期收益」	指	具有本通函第 VI 節「出售事項的財務影響」所賦予的涵義

釋 義

「開支」	指	春泉產業信託就出售事項應付的開支約人民幣7.13百萬元，主要包括出售費用、受託人額外費用及專業服務開支
「最終完成資產淨值」	指	具有本通函第II節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義
「最終完成報表」	指	具有本通函第II節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「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
「華貿物業」	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
「獨立核數師」	指	羅兵咸永道會計師事務所，春泉產業信託的獨立核數師
「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，以就出售事項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；(iii)買方及其緊密聯繫人(包括伊藤忠商事株式會社及伊藤忠商事(香港)有限公司)；及(iv)參與或於出售事項擁有權益的任何其他單位持有人除外

釋 義

「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「最後可行日期」	指	二零二五年二月十七日，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
「該等租賃」	指	目標物業依據的長期租賃，各為一項「租賃」
「承租人」	指	Kwik-Fit (GB) Limited，伊藤忠商事株式會社的間接全資附屬公司，並為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款代價」	指	具有本通函第II節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義
「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 01, L.P.、Artemis Asset Management Co., Ltd.及六名董事(即Toshihiro Toyoshima、梁國豪、Hideya Ishino、馬世民、邱立平及林耀堅)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)，包括華貿物業(根據收購守則中「一致行動」定義的第(1)類，華貿物業被推定為與管理人一致行動)
「資產淨值」	指	資產淨值
「普通決議案」	指	獲該等出席並有權於特別大會投票的單位持有人以簡單多數的投票方式通過的決議案，惟會議法定人數須為兩名或以上持有已發行基金單位不少於10%的單位持有人
「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

釋 義

「參考資產淨值」	指	具有本通函第II節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義
「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
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國的官方貨幣
「買賣協議」	指	賣方、買方、買方擔保人及受託人(作為賣方擔保人)就買賣目標公司股份所訂立日期為二零二五年二月十八日的購股協議
「賣方」	指	RUK01 Limited，一家根據澤西法律註冊成立的私人有限公司，為一家特殊目的公司並為春泉產業信託的全資附屬公司
「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
「股份代價」	指	具有本通函第II節「出售事項－買賣協議」所賦予的涵義
「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，並受不時的適用條件規限
「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基金單位」	指	於二零二四年八月十六日向管理人發行的5,447,302個基金單位，以結付二零二四年四月一日至二零二四年六月三日期間的基本費用的80%，此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
「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

釋 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
「目標公司」	指	Hawkeye Properties 501 Limited，一家根據澤西法律註冊成立的公司，為目標物業的完全法律及實益擁有人及註冊擁有人
「目標公司股份」	指	目標公司兩股已發行股份，即目標公司已發行股本的全部金額
「目標物業」	指	由目標公司擁有，英國83項商業物業，詳情載於本通函第II節「出售事項－目標物業」，而各為一項「目標物業」
「目標股東貸款」	指	目標公司積欠賣方的所有貸款及其他款項(不論為本金、利息或其他)，賣方及買方協定於二零二四年十二月三十一日的金額為19,413,831英鎊
「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
「受託人額外費用」	指	具有本通函第V節「費用及開支」所賦予的涵義
「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
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「單位持有人」	指	基金單位持有人
「估值報告」	指	獨立物業估值師就目標物業編製的估值報告，載於本通函附錄二
「清洗通函」	指	春泉產業信託日期為二零二四年七月二十三日的通函，內容有關(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

釋 義

「清洗交易」	指	因獨立單位持有人於二零二四年八月九日舉行的春泉產業信託特別大會批准，而於二零二四年八月十六日發行標的二零二四年管理人費用基金單位
「清洗豁免」	指	執行人員於二零二四年八月九日根據收購守則規則26豁免註釋1授出的清洗豁免，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的基金單位)而須就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。

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，

- (1) 英鎊兌人民幣乃按1.00英鎊兌人民幣9.1726元之概約匯率(指彭博所報最後可行日期的收市匯率)換算；
- (2) 英鎊兌港元乃按1.00英鎊兌9.8230港元之概約匯率(指彭博所報最後可行日期的收市匯率)換算；及
- (3) 人民幣兌港元乃按1.00港元兌人民幣0.9211元之概約匯率換算，指中國人民銀行所公佈於最後可行日期之中間價。

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。



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) 出售英國商業物業 及特別交易

以及

(2) 特別大會通告

I. 緒言

茲提述該公告及清洗通函。本通函旨在(i)向閣下提供有關根據收購守則第25條被視為「特別交易」的出售事項資料，須待(其中包括)獲執行人員同意及將於特別大會上提呈的特別大會決議案通過後，方可作實；及(ii)送達特別大會通告。

II. 出售事項

背景

於二零二五年二月十八日，賣方(春泉產業信託的一家全資附屬公司)、買方(為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方)、買方擔保人(為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方)及受託人(作為賣方擔保人)就以下事項訂立買賣協議：(a) 出售目標公司股份，即目標公司的全部已發行股本；及(b) 賣方向買方轉讓目標股東貸款。目標公司為英國83項商業物業(即目標物業)的完全法律及實益擁有人及註冊擁有人。於完成後，春泉產業信託將不再持有目標公司及目標物業的任何權益。

買方及買方擔保人各自為伊藤忠商事株式會社的一家全資附屬公司，亦為承租人的同系附屬公司。根據買方提供的資料，於最後可行日期，買方、買方擔保人及其緊密聯繫人(包括伊藤忠商事株式會社及其全資附屬公司伊藤忠商事(香港)有限公司(伊藤忠商事株式會社透過其持有基金單位))持有15,700,000個基金單位(約佔全部已發行基金單位的1.08%)。買方及其最終實益擁有人各自為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方。

鑑於就出售事項計算的最高適用百分比率高於5%但低於25%，出售事項構成春泉產業信託的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章(根據房地產投資信託基金守則第2.26條作適當修訂)及房地產投資信託基金守則第10.10B條的報告及公告規定，但獲豁免遵守通函及單位持有人批准的規定。

由於出售事項為於清洗交易完成後六個月內所進行，以不可擴展至全體單位持有人的安排向一名單位持有人出售春泉產業信託資產，因此，根據收購守則規則25，出售事項亦被視為一項「特別交易」。因此，出售事項須得執行人員同意，倘執行人員授出同意，則須遵守以下條件：(a) 獨立財務顧問公開表示出售事項的條款屬公平合理；及(b) 獨立單位持有人於特別大會上以普通決議案批准出售事項。

目標物業

目標物業由83項位於英國各地的商業物業組成，該等物業目前租賃予承租人作汽車服務中心。於二零二四年十二月三十一日，經獨立物業估值師評估的目標物業總評估價值為71,154,000英鎊(分別相等於約人民幣649.91百萬元及約691.70百萬港元)，乃基於彭博所報二零二四年十二月三十一日的相關收市匯率，即約1英鎊等於人民幣9.1339元及約1英鎊等於9.7212港元。

董 事 會 函 件

下表載列各項目標物業的若干主要資料：

編號	物業	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	總內部面積 (平方呎)	於二零二四年
				十二月三十一日 的評估 價值(英鎊)
1.	ALLOA, Clackmannan Road, United Kingdom FK10 1RR	永久業權	8,879	836,000
2.	ALTRINCHAM, 1-3 Church Street, United Kingdom WA14 4DB	永久業權	8,529	1,364,000
3.	AYR, 38 Fort Street, United Kingdom KA7 1DE	永久業權	10,369	627,000
4.	AYR, 22/26 Maybole Road, United Kingdom KA7 2PZ	永久業權	3,970	710,000
5.	BISHOP AUCKLAND, Cockton Hill Road, United Kingdom DL14 6JN	長期租賃	4,962	—
6.	BLYTH, Cowpen Road, United Kingdom NE24 5TT	永久業權	5,707	884,000
7.	BRIDGWATER, 48-54 St John' s Street, United Kingdom TA6 5HY	永久業權	8,603	923,000
8.	BRIDLINGTON, 32-36 St Johns Street, United Kingdom YO16 7JS	永久業權	15,514	1,606,000
9.	BURNLEY, Caldervale Road, United Kingdom BB11 1BS	長期租賃	3,489	504,000
10.	CARMARTHEN, Pensarn Road, United Kingdom SA31 2BS	永久業權	4,895	720,000
11.	CASTLEFORD, 92 Bridge Street, United Kingdom WF10 4LA	永久業權	3,595	427,000
12.	CHAPEL ALLERTON, 232 Harrogate Road, United Kingdom LS7 4QD	永久業權	12,358	1,993,000
13.	CHELMSFORD, 103 New London Road, United Kingdom CM2 0PP	永久業權	20,922	4,237,000

董 事 會 函 件

編號	物業	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	總內部面積 (平方呎)	於二零二四年
				十二月三十一日 的評估 價值(英鎊)
14.	CLEVEDON, 119-120 Kenn Road, United Kingdom BS21 6JE	永久業權	2,562	418,000
15.	COATBRIDGE, 320 Main Street, United Kingdom ML5 3RX	永久業權	4,085	609,000
16.	CONGLETON, 46A West Road, United Kingdom CW12 4EU	永久業權	4,275	602,000
17.	CROYDON, 3 Mitcham Road, United Kingdom CR0 3RU	永久業權	2,988	1,788,000
18.	DONCASTER, Wheatley Hall Road, United Kingdom DN2 4LP	長期租賃	2,988	289,000
19.	DUMFRIES, 40 Laurieknowe Road, United Kingdom DG2 7DA	永久業權	2,168	234,000
20.	EDINBURGH, 69B Saughton Road North, United Kingdom EH12 7JB	永久業權	3,410	736,000
21.	EDINBURGH, 19 Corstorphine Road, United Kingdom EH12 6DD	永久業權	7,590	1,595,000
22.	EDINBURGH, 81/91 Dundee Street, United Kingdom EH11 1AW	長期租賃	4,466	869,000
23.	EDINBURGH, 107/109 Dundee Street, United Kingdom EH11 1AW	長期租賃	9,628	1,873,000
24.	ELLESMERE PORT, 116 Whitby Road, United Kingdom CH65 0AA	永久業權	4,490	656,000
25.	ELTHAM, 727 Sidcup Road, United Kingdom SE9 3AQ	長期租賃	4,723	777,000
26.	FORFAR, Queenswell Road, United Kingdom DD8 3JA	永久業權	2,875	395,000
27.	GLASGOW, 381 Pollokshaws Road, United Kingdom G41 1QZ	永久業權	4,999	938,000
28.	GLENROTHES, Fullerton Road, United Kingdom KY7 5QR	永久業權	4,500	774,000

董 事 會 函 件

編號	物業	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	總內部面積 (平方呎)	於二零二四年
				十二月三十一日 的評估 價值(英鎊)
29.	GOOLE, 142-148 Boothferry Road, United Kingdom DN14 6AG	永久業權	4,082	545,000
30.	GREAT YARMOUTH, 90 North Quay, United Kingdom NR30 1JT	永久業權	5,314	775,000
31.	HELENSBURGH 3 Charlotte Street, United Kingdom G84 7PH	永久業權	2,950	440,000
32.	HORNCHURCH, Ardleigh Green Road, United Kingdom RM11 2ST	永久業權	3,641	1,099,000
33.	HUDDERSFIELD, Lockwood Road, United Kingdom HD1 3QU	永久業權	5,206	569,000
34.	HYDE, 26-28 Manchester Road, United Kingdom SK14 2BD	永久業權	5,134	582,000
35.	KEIGHLEY, Worthway, United Kingdom BD21 5ET	長期租賃	3,576	426,000
36.	KEYNSHAM, Ashton Way, United Kingdom BS31 2UF	永久業權	3,214	548,000
37.	KIDDERMINSTER, 20 Churchfields, United Kingdom DY10 2JL	長期租賃	3,849	378,000
38.	KILMARNOCK, 32/36 Low Glencairn Street, United Kingdom KA1 4DD	永久業權	3,622	805,000
39.	KIRKCALDY, 182 The Esplanade, United Kingdom KY1 2AQ	永久業權	5,818	671,000
40.	LEVEN, The Promenade, United Kingdom KY8 4PJ	永久業權	4,850	514,000
41.	LINCOLN, 148-150 Newark Road, United Kingdom LN5 8QJ	永久業權	4,819	626,000
42.	LIVERPOOL, 232 Aigburth Road, United Kingdom L17 0BJ	永久業權	4,095	708,000

董 事 會 函 件

編號	物業	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	總內部面積 (平方呎)	於二零二四年
				十二月三十一日 的評估 價值(英鎊)
43.	LLANDUDNO, Conway Road, United Kingdom LL30 1DE	長期租賃	11,137	1,369,000
44.	LOUGHBOROUGH, 24-29 The Rushes, United Kingdom LE11 5BG	永久業權	6,177	1,259,000
45.	MIDDLESBROUGH, 3 Lansdowne Road, United Kingdom TS4 2LW	永久業權	5,255	1,275,000
46.	MONTROSE, 24 George Street, United Kingdom DD10 8EW	永久業權	2,726	351,000
47.	MOTHERWELL, 99a Airbles Road, United Kingdom ML1 2TJ	永久業權	6,220	901,000
48.	NORTHWICH, Leicester Street, United Kingdom CW9 5LQ	永久業權	7,825	956,000
49.	OBAN, Market Street, United Kingdom PA34 4HR	永久業權	5,134	470,000
50.	OLDHAM, Huddersfield Road, United Kingdom OL1 3HR	永久業權	4,411	605,000
51.	OLDHAM, Middleton Road/Lansdowne Road, United Kingdom OL9 9EG	長期租賃	4,819	350,000
52.	OTLEY, Bondgate, United Kingdom LS21 3AB	長期租賃	6,247	742,000
53.	PLYMOUTH, 125-129 Alexandra Road, United Kingdom PL4 7EG	永久業權	9,725	1,279,000
54.	PONTYPRIDD, Sardis Road, United Kingdom CF37 1BA	永久業權	4,718	591,000
55.	PORTSMOUTH, 94 East Surrey Street, United Kingdom PO1 1JY	永久業權	5,927	1,004,000
56.	PRESTON, Market Street, United Kingdom PR1 2HP	長期租賃	14,643	745,000

董 事 會 函 件

編號	物業	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	總內部面積 (平方呎)	於二零二四年
				十二月三十一日 的評估 價值(英鎊)
57.	RADCLIFFE, Bury Road, United Kingdom M26 2UG	長期租賃	3,074	371,000
58.	RUTHERGLEN, 273 Main Street, United Kingdom G73 1EE	永久業權	4,952	754,000
59.	SHEFFIELD, 726 City Road, United Kingdom S2 1GJ	長期租賃	4,391	519,000
60.	SHEFFIELD, Townhead Street, United Kingdom S1 1YG	長期租賃	9,607	1,137,000
61.	SHIPLEY, 58 Briggate, United Kingdom BD17 7BT	永久業權	4,834	611,000
62.	SKEGNESS, 50 Roman Bank, United Kingdom PE25 2SP	永久業權	7,343	801,000
63.	SOUTH CROYDON, 453 Brighton Road, United Kingdom CR2 6EW	永久業權	6,544	2,785,000
64.	SOUTHPORT, 8 Ash Street, United Kingdom PR8 6JH	永久業權	3,875	424,000
65.	STIRLING, 11 Burghmuir Road, United Kingdom FK8 2DY	永久業權	4,980	939,000
66.	STONEHAVEN, 110 Barclay Street, United Kingdom AB39 2AP	永久業權	5,998	681,000
67.	SUNDERLAND, Monk Street, United Kingdom SR6 0BD	永久業權	7,938	910,000
68.	THORNBURY, 14 Mead Court, United Kingdom BS35 3UW	長期租賃	3,579	408,000
69.	TOTTENHAM, 32 Monument Way, United Kingdom N17 9NX	永久業權	5,451	2,877,000
70.	TRURO, Treaswalls Road, United Kingdom TR1 3PY	永久業權	9,626	1,038,000

董 事 會 函 件

編號	物業	權益性質 (永久業權/ 租賃業權)	於二零二四年 十二月三十一日 的評估	
			總內部面積 (平方呎)	價值(英鎊)
71.	WARRINGTON, Priestley Street/ Garibaldi Street, United Kingdom WA5 1TE	長期租賃	5,721	511,000
72.	WIGAN, Wallgate, United Kingdom WN5 0XG	長期租賃	10,236	1,384,000
73.	WORCESTER, 1 Carden Street, City Walls, United Kingdom WR1 2AX	長期租賃	8,535	949,000
74.	YOKER, 2369-2375 Dumbarton Road, United Kingdom G14 0NT	永久業權	8,548	982,000
75.	GLOUCESTER, Unit 3 Northbrook Road, United Kingdom GL4 3DP	永久業權	16,814	1,320,000
76.	STIRLING, 1 Whitehouse Road, United Kingdom FK7 7SS	永久業權	5,425	554,000
77.	BARRHEAD, 17 Cross Arthurlie Street, United Kingdom G78 1QY	永久業權	3,856	551,000
78.	BIRMINGHAM, 900/902 Coventry Road, United Kingdom B10 0UA	長期租賃	5,977	124,000
79.	EDINBURGH, 40a Portobello Road, United Kingdom EH8 7EH	永久業權	4,006	723,000
80.	LICHFIELD, 8-9 Europa Way, United Kingdom WS14 9TZ	永久業權	1,835	254,000
81.	NELSON, 130 Leeds Road, United Kingdom BB9 9XB	長期租賃	4,645	470,000
82.	THORNABY ON TEES, 212 Thornaby Road, United Kingdom TS17 8AA	永久業權	5,169	665,000
83.	WESTON-SUPER-MARE, Winterstoke Road, United Kingdom BS23 3YE	永久業權	2,849	445,000
	總計		499,886	71,154,000

董 事 會 函 件

附註：目標公司過往以主租約方式持有一項位於Islington的物業的批租產業權，其已於二零二四年九月二十八日屆滿，且並無重續。隨著有關租賃權益屆滿，春泉產業信託不再持有該物業的法律及實益權益。該物業並非出售事項的一部分，且就計算股份代價而言，其不再於目標公司的資產淨值(包括參考資產淨值(即目標公司於二零二四年十二月三十一日的資產淨值)及完成資產淨值(即目標公司於完成日期的資產淨值)中反映。

目標物業屬長期租賃，各自的剩餘期限約為七年，將於二零三二年三月十九日屆滿，承租人有權按大致相同的主要條款(租金除外，其為訂約方協定的市場水平)重續十五年。

買賣協議

賣方(春泉產業信託的一家全資附屬公司，並為目標公司股份的唯一擁有人)、買方、買方擔保人及受託人(作為賣方擔保人)於二零二五年二月十八日訂立買賣協議，據此賣方已同意出售，而買方已同意購買由目標公司(即目標物業的完全法律及實益擁有人及註冊擁有人)全部已發行股本組成的目標公司股份，當中並無設有產權負擔。

買賣協議的主要條款載列如下：

- 日期：二零二五年二月十八日
- 訂約方：(1) RUK01 Limited，作為賣方
- (2) Anglo-Dutch Property (UK) Holding Limited，作為買方(其最終實益擁有人為伊藤忠商事株式會社)
- (3) European Tyre Enterprise Limited，作為買方擔保人(其最終實益擁有人為伊藤忠商事株式會社)
- (4) 德意志信託(香港)有限公司(以春泉產業信託受託人身份)，作為賣方擔保人
- 出售事項的標的事項：Hawkeye Properties 501 Limited(即目標公司)的全部已發行股本，該公司為英國83項商業物業(即目標物業)的完全法律及實益擁有人及註冊擁有人

代價

- ： 買方應付的代價為26,385,802英鎊，其相等於以下兩項之和：(i)出售目標公司股份的代價(「**股份代價**」)；及(ii)轉讓目標股東貸款的代價(「**貸款代價**」)。

股份代價(包括協定溢價)乃參考以下兩項後，由自願買方及自願賣方經公平磋商後達致：(i)參考資產淨值；及(ii)獨立物業估值師及春泉產業信託的主要估值師萊坊測量師行有限公司所評估，於二零二四年十二月三十一日的評估價值(即71,154,000英鎊)。貸款代價乃根據於二零二四年十二月三十一日目標股東貸款下的未償還總金額計算。

股份代價

- ： 股份代價為6,971,971英鎊，即以下兩項之和：

- (a) 目標公司於二零二四年十二月三十一日的資產淨值(即5,782,394英鎊)(「**參考資產淨值**」)；及
- (b) 相等於1,189,577英鎊的金額(「**協定溢價**」)

惟可予調整以反映參考資產淨值及目標公司於完成日期的資產淨值(「**完成資產淨值**」)兩者間的差異(如有)。

參考資產淨值以目標公司於二零二四年十二月三十一日的未經審核資產負債表為基礎。於該等賬目反映的目標物業於二零二四年十二月三十一日的價值為71,154,000英鎊，即評估價值。協定溢價(約佔評估價值的1.7%)為買方提出並經賣方同意的目標物業於二零二四年十二月三十一日的價值上調。

賣方應於完成日期前不少於七個營業日向買方提供一份完成報表草稿(「**完成報表草稿**」)，賣方及買方真誠商討及協定完成資產淨值，倘未能成事，買方應支付以有關完成報表草稿所載的完成資產淨值(「**估計完成資產淨值**」)的款項。

買方應於完成日期以現金向賣方支付以估計完成資產淨值釐定的股份代價。

賣方應於完成日期後四十個營業日內向買方交付完成報表草稿的經修訂草稿。買方可於其後的三十個營業日內發出通知，對該經修訂草稿提出異議，在此情況下，賣方及買方應於有關通知後十個營業日內真誠致力協定經修訂草稿，倘未能成事，有關爭議應轉交位於英國或澤西的國際認可特許會計師事務所的獨立專家釐定。經賣方及買方協定的完成報表草稿，或在有爭議的情況下則為經修訂以反映賣方及買方協定的任何修訂的完成報表草稿，或任何專家的釐定應為最終(「**最終完成資產淨值**」)。「**最終完成資產淨值**」應為最終完成報表所載的完成資產淨值。

於完成後及於協定或釐定最終完成報表後：

- (a) 倘最終完成資產淨值高於估計完成資產淨值，買方應於協定最終完成報表後15日內，以現金向賣方支付相等於超出的金額；或
- (b) 倘最終完成資產淨值低於估計完成資產淨值，賣方應於協定最終完成報表後15日內，以現金向買方支付相等於缺少的金額；或

董 事 會 函 件

(c) 倘最終完成資產淨值等於估計完成資產淨值，賣方或買方均毋須就完成資產淨值支付任何進一步款項。

貸款代價 : 貸款代價為19,413,831英鎊(「貸款代價」)，即於二零二四年十二月三十一日目標股東貸款下的未償還總金額。賣方應促使：(i) 完成時目標股東貸款下的未償還總金額不超過19,413,831英鎊；及(ii) 完成時或之前目標公司應已償還二零二五年一月一日起至完成日期止期間目標股東貸款下的任何累計但未支付的利息。

買方應於完成日期以現金向賣方支付貸款代價。

先決條件 : 完成須待以下先決條件達成後方告作實：

- (1) 獨立單位持有人通過普通決議案，批准買賣協議項下擬進行的交易；及
- (2) 已取得收購守則規則25可能規定執行人員就買賣協議項下擬進行的交易的同意，而有關同意於二零二五年三月三十一日(或賣方及買方協定的有關較後日期)結束時未被撤回。

完成日期 : 完成將於下列兩者中較後者後第七個營業日發生：(a) 獨立單位持有人通過批准買賣協議項下擬進行的交易的普通決議案當日；及(b) 管理人取得收購守則規則25可能規定執行人員就買賣協議下擬項進行的交易的同意當日，或買方及賣方書面協定的其他日期。

聲明、保證、承諾、契約及彌償 :

買賣協議載有若干就(其中包括)賣方、目標公司、目標公司股份。目標股東貸款及目標物業,以及慣常彌償及稅務契約作出的慣常陳述、保證及承諾,均由賣方作出及為此性質及規模的交易的慣常條款。

買賣協議亦載有若干買方就本身作出的慣常陳述及保證,所有此等陳述及保證均為此性質及規模的交易的慣常條款。

買方擔保人的擔保 :

買方擔保人無條件及不可撤回地向賣方擔保:

- (a) 買方履行買賣協議及其他交易文件下的所有責任向賣方擔保;及
- (b) 當買賣協議及其他交易文件的任何款項到期應付,而買方並無支付有關款項時,買方擔保人將應要求支付有關款項。

受託人的擔保 :

受託人無條件及不可撤回地向買方擔保:

- (a) 賣方履行買賣協議及其他交易文件下的所有責任;及
- (b) 當買賣協議及其他交易文件的任何款項到期應付,而賣方並無支付有關款項時,受託人將應要求支付有關款項。

責任限制

- ： 賣方及受託人就買賣協議下的所有申索(包括保證、彌償及稅務契約申索)的最高責任總額為不超過代價。賣方及受託人就所有稅務相關申索、所有非稅務相關申索(任何彌償申索除外)，以及買賣協議下的所有彌償申索的責任上限分別為代價10,000,000英鎊及250,000英鎊。此外，賣方及受託人不就不超過50,000英鎊的任何單一申索(不包括任何彌償或稅務相關申索)或任何申索(不包括任何彌償或稅務相關申索)承擔責任，除非及直至賣方及受託人就所有申索(不包括所有彌償或稅務相關申索)的責任總額超過100,000英鎊，在此情況下，賣方及受託人應對整筆金額承擔責任。

除非買方於以下日期作出通知，否則賣方及受託人不對任何保證、彌償或稅務契約申索承擔責任：(a) (就基本保證)於完成日期第五週年前；(b) (就稅務相關申索)於完成日期第七週年前；或(c) (就所有其他保證或彌償申索)完成日期後18個月當日前。

終止

- ： 如出現以下情況，買方或賣方可於完成前終止買賣協議：(i) 如未有遵守完成責任；或(ii) 如先決條件未有於二零二五年三月三十一日(或賣方及買方協定的有關較後日期)結束前達成。

如任何監管機構就目標公司的任何重大違規行為發出任何通知、罰款或其他制裁或展開任何調查，而該重大違規行為會對目標公司造成重大不利影響，則買方可於完成前終止買賣協議。

於終止後，買賣協議將不再有效，惟有關保密、公告及其他一般事項的若干條文則仍對所有訂約方具約束力。

III. 有關訂約方的資料

春泉產業信託為根據證券及期貨條例第104條認可的集體投資計劃，屬於單位信託的房地產投資信託基金，須遵守不時適用的條文，其基金單位於聯交所上市。春泉產業信託目前的組合由位於北京的華貿物業、廣東省惠州的華貿天地，以及英國的目標物業組成。春泉產業信託由管理人管理，而管理人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 Co., Ltd. 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)。

賣方為一家根據澤西法律註冊成立的私人有限公司，並為春泉產業信託的一家全資附屬公司。賣方目前除持有目標公司(而目標公司持有目標物業)外，並無從事任何業務。

目標公司為一家根據澤西法律註冊成立的私人有限公司，並為春泉產業信託的一家全資附屬公司。目標公司目前除持有目標物業外，並無從事任何業務。

買方為一家根據英格蘭及威爾斯法律註冊成立的私人有限公司，並為伊藤忠商事株式會社的一家間接全資附屬公司。買方目前從事持有及管理投資物業(完成後將會包括持有目標公司)的業務。買方擔保人為一家根據英格蘭及威爾斯法律註冊成立的私人有限公司，並為伊藤忠商事株式會社的一家全資附屬公司。買方擔保人的主要業務為輪胎分銷及汽車維修。伊藤忠商事株式會社為一家全球貿易公司，目前於東京證券交易所上市。於二零二四年，伊藤忠商事株式會社於財富全球500中排名第108。其貿易業務及投資遍佈全球65個國家及地區，涉獵紡織、機械、金屬、礦產、能源、化工、食品、資訊及通訊技術、生活資材、保險、物流服務、建築、不動產及金融。根據伊藤忠商事株式會社的公開披露資料，該公司於二零二四年九月三十日的總資產為143,889億日圓。根據於最後可行日期得到的公開搜尋資料，伊藤忠商事株式會社持有 Mercuria Holdings Co., Ltd. 11.28% 權益。

受託人為德意志信託(香港)有限公司。受託人為一家於香港註冊成立的公司，並根據受託人條例第77條註冊為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人具備資格擔任根據證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃的受託人。受託人具有受信責任，為單位持有人利益於信託中持有春泉產業信託的資產，並監督管理人的活動，以遵守春泉產業信託的相關章程文件，以及適用於春泉產業信託的相關監管規定。受託人為德意志銀行的間接全資附屬公司。

IV. 目標公司的財務資料

根據目標公司的經審核財務資料，目標公司於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度的總收益及虧損淨額如下：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止財政年度 (經審核) (英鎊)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止財政年度 (經審核) (英鎊)
總收益	4,441,612	4,816,044
除稅前虧損淨額	(2,621,255) ⁽¹⁾	(4,585,218) ⁽¹⁾
除稅後虧損淨額	(2,465,944)	(5,091,535)

附註：

- (1) 目標公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的除稅前虧損淨額主要來自投資物業的公允價值虧損分別 3,544,000 英鎊及 3,882,000 英鎊。

根據目標公司的經審核財務資料，目標公司於二零二二年及二零二三年十二月三十一日的總資產及資產淨值如下：

	於 二零二二年 十二月三十一日 (經審核) (英鎊)	於 二零二三年 十二月三十一日 (經審核) (英鎊)
總資產	80,348,948	75,231,772
資產淨值	11,801,359	6,109,824

V. 費用及開支

於完成時，根據信託契約，管理人將有權收取出售費用 132,000 英鎊(相等於約 1,296,000 港元)(「出售費用」)，相等於代價的 0.5%。根據信託契約，管理人可選擇以現金形式或基金單位形式或部分以現金及部分以基金單位形式收取出售費用。管理人選擇以現金形式收取出售費用。

此外，根據信託契約，受託人有權就受託人於春泉產業信託日常業務營運(包括收購或出售物業)的正常過程中執行的特殊職責或受託人正常職責範圍以外的職責收取額外費用。受託人已與管理人達成協議，其將根據受託人就出售事項所承擔的職責所產生的時間及成本，向春泉產業信託收取一次性額外費用，預期該項額外費用為 100,000 港元，並以現金支付(「受託人額外費用」)。

VI. 出售事項的財務影響

管理人確認，於最後可行日期，自編製本集團最近期刊發的經審核賬目當日起，本集團的財務或買賣狀況並無任何重大不利變動。管理人亦預期出售事項與本集團於二零二四年六月三十日的財務狀況(如二零二四年中期報告所披露)相比，不會對本集團的財務狀況構成任何重大不利影響。

對資本負債比率的影響

如二零二四年中期報告所披露，春泉產業信託於二零二四年六月三十日的資本負債比率約為40.6%。假設所得款項將用作春泉產業信託的一般營運資金，預期春泉產業信託的資本負債比率將於緊隨完成後下降至約38.5%。

出售事項的預期收益

於完成時，預期出售事項將產生除稅後收益約0.23百萬英鎊(相當於約人民幣2.16百萬元)(「預期收益」)，該收益乃根據協定溢價1,189,577英鎊(相當於約人民幣10.91百萬元)減以下各項計算得出：(i)於二零二四年十二月三十一日目標公司產生的相關累計匯兌虧損0.18百萬英鎊(相當於約人民幣1.62百萬元)(將重新分類至綜合收益表(摘錄自綜合未經審核管理賬目))；及(ii)估計開支0.78百萬英鎊(相當於約人民幣7.13百萬元)。

根據目標公司的現有資料，除目標公司截至預期完成日期的正常經營業績外，將不會對預期收益產生其他重大影響。

根據收購守則規則10，披露預期收益構成溢利預測，獨立財務顧問及獨立核數師須根據收購守則規則10.4作出報告。有關獨立核數師及獨立財務顧問就預期收益發出的函件，請參閱本通函附錄一。

董事會函件

備考每個基金單位分派(每個基金單位分派)

出售事項對截至二零二三年十二月三十一日止財政年度每個基金單位分派的備考財務影響(猶如出售事項已於二零二三年一月一日完成)如下：

	出售事項前	出售事項後
物業收入淨額(人民幣千元)	543,262 ⁽¹⁾	501,384
可供分派收入總額(人民幣千元)	252,140 ⁽¹⁾	250,834 ⁽²⁾
已發行基金單位(千個)	1,440,497,110 ⁽¹⁾	1,439,349,605 ⁽³⁾
每個基金單位分派(港仙)	19.0 ⁽¹⁾	18.9 ⁽⁴⁾

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的經審核綜合分派聲明。
- (2) 本集團(不包括目標公司)的財務表現乃根據：(a)截至二零二三年十二月三十一日止年度春泉產業信託的經審核綜合財務資料及截至二零二三年十二月三十一日止年度目標公司的經審核財務資料；(b)假設出售事項於二零二三年一月一日完成；及(c)假設所得款項淨額將以銀行定期存款產生每年3%的利息收入。

就本集團(不包括目標公司)而言的可供分派收入總額乃根據信託契約及本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報釐定，即截至二零二三年十二月三十一日止年度單位持有人應佔與單位持有人進行交易前的綜合溢利，並就投資物業的公允價值及使用權資產的收益、有關投資物業公允價值收益及其他稅項減免的遞延稅項、未變現匯兌收益、以基金單位取代現金結算的管理人費用開支、衍生金融工具的公允價值收益、銀行借款交易成本攤銷、出售投資物業的收益及單位持有人應佔折舊作出調整。

- (3) 指倘出售事項於二零二三年一月一日完成，1,440,497,110個基金單位(即於二零二三年十二月三十一日已發行基金單位數目)減約1,147,505個基金單位將不會發行予管理人以結算截至二零二三年十二月三十一日止年度的管理人費用。
- (4) 出售事項後的每個基金單位分派乃根據97.5%可供分派收入總額(附註2)及已發行基金單位數目(附註3)計算。每個基金單位分派所採納的匯率為1港元=人民幣0.9011元(即中國人民銀行公佈的截至二零二三年十二月三十一日止年度月末匯率中間價的平均值)。

董事會函件

備考單位持有人應佔每個基金單位資產淨值

倘出售事項於二零二三年十二月三十一日完成，出售事項於二零二三年十二月三十一日對單位持有人應佔每個基金單位資產淨值的備考財務影響如下：

	出售事項前	出售事項後
單位持有人應佔資產淨值(人民幣千元)	6,130,660 ⁽¹⁾	6,141,893 ⁽²⁾
已發行基金單位(千個)	1,440,497,110 ⁽¹⁾	1,440,497,110 ⁽³⁾
單位持有人應佔資產淨值(港元)	4.70 ⁽⁴⁾	4.71 ⁽⁵⁾

附註：

- (1) 春泉產業信託於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
- (2) 本集團(不包括目標公司)的財務狀況乃根據：(a) 春泉產業信託於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務報表及目標公司於二零二三年十二月三十一日的經審核財務資料；及(b) 假設出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成。
- (3) 即於二零二三年十二月三十一日已發行基金單位數目。
- (4) 出售事項前單位持有人應佔每個基金單位資產淨值乃根據單位持有人應佔資產淨值(附註1)及已發行基金單位數目(附註3)計算。單位持有人應佔每個基金單位資產淨值所採納的匯率為1港元=人民幣0.9062元(即中國人民銀行公佈於二零二三年十二月三十一日的中間價)。
- (5) 出售事項前單位持有人應佔每個基金單位資產淨值乃根據單位持有人應佔資產淨值(附註2)及已發行基金單位數目(附註3)計算。單位持有人應佔每個基金單位資產淨值所採納的匯率為1港元=人民幣0.9062元(即中國人民銀行公佈於二零二三年十二月三十一日的中間價)。

單位持有人應注意，出售事項的財務影響乃按備考基準計算，並受上述假設規限。因此，該等財務影響並不構成溢利預測，亦不代表出售事項完成後春泉產業信託的實際財務狀況。

VII. 所得款項用途

預期出售事項的所得款項(扣除開支後，分別約為25.61百萬英鎊(分別相當於約人民幣234.90百萬元及約251.55百萬港元))將主要用作春泉產業信託的一般營運資金，以及其他資本管理機會或符合春泉產業信託策略目標的投資機會(如有)。

信託契約並無規定管理人須向單位持有人分派出售事項的已變現收益。

VIII. 出售事項的原因及裨益

管理人相信，基於以下原因及裨益，出售事項符合春泉產業信託及其單位持有人的整體最佳利益：

策略重心再次轉向核心市場

出售事項反映春泉產業信託透過剝離非核心資產及集中投資於中國內地的商業房地產以精簡其投資組合的策略性行動。繼二零一七年收購目標物業後，春泉產業信託透過其後於二零二二年收購華貿天地的68%權益，顯示其策略重點集中於中國的商業房地產市場。於二零二四年六月三十日，目標物業現佔春泉產業信託投資組合估值的一小部分(為5.4%)。通過剝離於英國的投資，春泉產業信託策略性地鞏固其對中國商業房地產市場的專注，確保投資組合更為協調，同時透過其現有的投資組合的管理，把握已建立營運專長及具備良好往績記錄市場上的投資機遇。

通過降低資本負債比率提高財務靈活性

預期出售事項將令春泉產業信託於二零二四年六月三十日的資本負債比率由40.6%降低至38.5%，從而降低整體槓桿比率，同時提高財務靈活性。由於目標公司的資產負債水平高於春泉產業信託的整體資產負債水平，此次出售為春泉產業信託為實現更均衡、更穩健的資本結構而採取的積極措施。較低的資本負債比率使春泉產業信託能更有效地管理利率風險，同時為未來的資金需求(包括收購、資產增強或其他策略性措施)提供靈活性。

精簡營運及資源優化

出售事項使春泉產業信託得以鞏固其營運重心並精簡組織架構。儘管目標物業的三重淨租賃安排對日常營運管理的要求極低，惟跨境投資組合仍需要全面管治基礎設施。這包括英國特定的法律合規、稅務報告、融資安排及專門的專業服務供應商。對於規模相對較小的英國投資組合而言，消除這些特定區域的要求，可讓管理人將其資源完全集中於春泉產業信託的核心中國投資組合，其已建立的關係、市場專業知識及實際資產管理能力可推動更大的價值創造。

IX. 監管影響

房地產投資信託基金守則及上市規則

由於就出售事項的一個或多個適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，根據買賣協議進行的出售事項構成春泉產業信託的須予披露交易，並根據房地產投資信託基金守則第10.10B條及上市規則第14章(根據房地產投資信託基金守則第2.26條作出適當修改)須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及單位持有人批准規定。

收購守則

基於清洗通函中披露的原因，管理人(以其個人身份)已根據收購守則規則26豁免註釋1申請並隨後從執行人員獲得清洗豁免。於二零二四年八月九日舉行的春泉產業信託特別大會上，獨立單位持有人批准的清洗交易，已於二零二四年八月十六日透過發行標的二零二四年管理人費用基金單位而完成。

儘管清洗交易已完成，根據收購守則規則25，任何在清洗交易結束後六個月內與單位持有人達成的安排，如該安排包含無法擴展至所有單位持有人的優惠條件，則被視為「特別交易」。鑑於買方及單位持有人伊藤忠商事(香港)有限公司均為伊藤忠商事株式會社的附屬公司，且買賣協議於二零二四年八月十六日起六個月內訂立，根據收購守則規則25，出售事項被視為「特別交易」，須獲得執行人員的同意。

倘執行人員授出同意，則須遵守以下條件：(a)獨立財務顧問公開表示出售事項的條款屬公平合理；及(b)出售事項獲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)批准。

倘出售事項未獲獨立單位持有人於特別大會上批准或未取得執行人員同意，則買賣協議項下的先決條件將不會達成，而出售事項亦不會完成。

X. 意見及推薦意見

董事

董事(包括獨立非執行董事)考慮到管理人在房地產投資信託基金守則及信託契約下的職責後，認為出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)：(a)按公平合理的條款進行；(b)符合春泉產業信託的投資目標及策略，並遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；及(c)符合春泉產業信託、獨立單位持有人及單位持有人的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立單位持有人在特別大會上投票贊成出售事項。

將不會組成獨立董事會委員會

根據「IX. 監管影響－收購守則」一節所述的原因，出售事項被視為屬收購守則規則25項下的「特別交易」，因其於清洗交易（即於二零二四年八月十六日發行標的二零二四年管理人費用基金單位）完成後六個月內與單位持有人作出的安排。誠如清洗通函中所披露，由於標的二零二四年管理人費用基金單位已發行予管理人，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）均被視為對清洗交易有直接或間接的利益。因此，根據收購守則規則2.8，並無組成獨立董事會委員會以就清洗交易向獨立單位持有人提供意見。

由於根據收購守則規則2.8，在清洗交易及清洗豁免的情況下，出售事項被視為「特別交易」，因此亦不可能組成獨立董事會委員會，而且已委任獨立財務顧問代表獨立單位持有人的利益，就出售事項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（其中包括）出售事項（包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易）是否按公平合理的條款並符合獨立單位持有人的利益進行，以及就出售事項的投票提供意見。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」。

受託人

根據及僅依賴：(a) 管理人所提供的資料及保證；(b) 董事會的意見及建議；(c) 獨立財務顧問的意見；及(d) 獨立物業估值師的意見，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：

- (a) 不反對出售事項（包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易）；
- (b) 認為出售事項（包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易）符合春泉產業信託的投資政策及遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；及
- (c) 認為出售事項（包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易）對單位持有人而言屬公平合理。

出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)須經獨立單位持有人批准。受託人的意見僅就符合房地產投資信託基金守則第10.5條及第10.10(o)條的目的而提供，不應當作受託人對出售事項的裨益作出的推薦意見或陳述。除為履行受託人在信託契約及房地產投資信託基金守則所載的受信責任外，其並無對出售事項的裨益或影響，或本通函作出或披露的任何聲明或資料作出任何評估。因此，受託人敦促所有單位持有人(包括對出售事項的裨益或影響有任何疑問者)應考慮獨立財務顧問及獨立物業估值師向其提出的意見，並自行尋求額外財務或其他專業意見。

XI. 特別大會及投票限制

特別大會將於二零二五年三月十日(星期一)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)出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)。

管理人將以普通決議案方式尋求獨立單位持有人批准出售事項。有關特別大會決議案全文，請參閱載於本通函第240頁及第241頁的特別大會通告。

根據收購守則第26條豁免註釋1，清洗豁免及相關交易須由不涉及有關交易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。

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。

因此，根據收購守則、房地產投資信託基金守則及信託契約的規定，管理人推定一致行動集團(因其於清洗交易及清洗豁免中擁有權益)及買方及其緊密聯繫人(定義見上市規則)(包括伊藤忠商事株式會社及伊藤忠商事(香港)有限公司)因其於出售事項中擁有權益，將放棄就特別大會決議案投票。

董事會函件

於最後可行日期，管理人推定一致行動集團實益持有802,598,486個基金單位，而買方及其緊密聯繫人持有15,700,000個基金單位，分別佔全部已發行基金單位約55.00%及1.08%。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涉及出售事項或於當中擁有權益，而須就特別大會決議案放棄投票。

XII. 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二零二五年三月五日(星期三)至二零二五年三月十日(星期一)(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，必須於二零二五年三月四日(星期二)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。

XIII. 進一步資料

敬請閣下垂注本通函的獨立財務顧問函件、附錄一所載獨立核數師及獨立財務顧問就預期收益發出的函件以及本通函附錄二所載的估值報告。另敬請閣下垂注本通函的附錄所載進一步資料。將根據適用的監管規定，於適當或必要時就以下事項(其中包括)刊發進一步公告：(i)特別大會的投票結果；及(ii)出售事項完成。

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

二零二五年二月十九日

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就出售事項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：

出售英國商業物業 及特別交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項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二零二五年二月十九日之通函（「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。

於二零二五年二月十八日，賣方（春泉產業信託的一家全資附屬公司）、買方（為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方）、買方擔保人（為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方）及受託人（作為賣方擔保人）就以下事項訂立買賣協議：(a) 出售目標公司股份，即目標公司的全部已發行股本；及(b) 賣方向買方轉讓目標股東貸款。目標公司為英國83項商業物業（即目標物業）的完全法律及實益擁有人及註冊擁有人。

於完成後，春泉產業信託將不再持有目標公司及目標物業的任何權益。

監管影響

房地產投資信託基金守則及上市規則

由於就出售事項的一個或多個適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，根據買賣協議進行的出售事項構成春泉產業信託的須予披露交易，並根據房地產投資信託基金守則第10.10B條及上市規則第14章(根據房地產投資信託基金守則第2.26條作出適當修改)須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及單位持有人批准規定。

收購守則

基於清洗通函中披露的原因，管理人(以其個人身份)已根據收購守則規則26豁免註釋1申請並隨後從執行人員獲得清洗豁免。於二零二四年八月九日舉行的春泉產業信託特別大會上，獨立單位持有人批准的清洗交易，已於二零二四年八月十六日透過發行標的二零二四年管理人費用基金單位而完成。

儘管清洗交易已完成，根據收購守則規則25，任何在清洗交易結束後六個月內與單位持有人達成的安排，如該安排包含無法擴展至所有單位持有人的優惠條件，則被視為「特別交易」。鑑於買方及單位持有人伊藤忠商事(香港)有限公司均為伊藤忠商事株式會社的附屬公司，且買賣協議於二零二四年八月十六日起六個月內訂立，根據收購守則規則25，出售事項被視為「特別交易」，並需獲得執行人員的同意。

倘執行人員授出同意，則須遵守以下條件：(a)獨立財務顧問公開表示出售事項的條款屬公平合理；及(b)出售事項獲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)批准。

倘出售事項未獲獨立單位持有人於特別大會上批准或未取得執行人員同意，則買賣協議項下的先決條件將不會達成，而出售事項亦不會完成。

獨立財務顧問

根據通函中的「董事會函件」，由於根據收購守則規則2.8，在清洗交易及清洗豁免的情況下，出售事項被視為「特別交易」，因此不可能組成獨立董事會委員會，而且已委任獨立財務顧問代表獨立單位持有人的利益，並就出售事項向獨立單位持有人提供意見。

獨立財務顧問函件

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(其中包括)出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)是否按公平合理的條款訂立，是否符合獨立單位持有人的利益，以及就出售事項投票，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(a)清洗交易及(b)春泉產業信託的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二零二四年七月二十三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)吾等獲委聘就出售事項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／股東或任何與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／股東或任何與彼等一致行動之人士，並可就出售事項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)買賣協議；(ii)通函附錄二所載之估值報告；(iii)目標公司分別截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之財務資料；(iv)春泉產業信託截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(「二零二三年年報」)；(v)春泉產業信託截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二四年中期報告」)；及(vi)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。

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。

考慮的主要因素及原因

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. 春泉產業信託的背景資料

1.1 春泉產業信託的主要業務

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。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；及 (iii) 目標物業。

春泉產業信託的組合概要載列如下。

華貿物業

場所	兩幢位於北京商務中心區的超甲級寫字樓，即北京華貿中心一座及二座寫字樓及位於兩幢寫字樓地下的約 600 個停車位
總建築面積	辦公空間：120,245 平方米 泊車空間：25,127 平方米
於二零二四年 十二月三十一日的 出租率	89%

獨立財務顧問函件

截至二零二三年
十二月三十一日
止年度的收益

約人民幣470.2百萬元

華貿天地

場所 七層高購物商場(包括兩層地庫)及700個地下停車位及
50個地面停車位

總建築面積 144,925平方米

於二零二四年
十二月三十一日的
出租率 90%

截至二零二三年
十二月三十一日
止年度的收益 約人民幣219.8百萬元

目標物業

場所 位於英國的83項獨立商業物業

總建築面積 總內部面積合共約499,886平方英尺(約46,441平方米)

於二零二四年
十二月三十一日的
出租率 100.0%(出租予單一租戶)

截至二零二三年
十二月三十一日
止年度的收益 年合約租賃收入為約4.76百萬英鎊

有關春泉產業信託組合的進一步詳情，請參閱二零二三年年報。

吾等注意到目標物業屬長期租賃，各自的剩餘期限約為七年，將於二零三二年三月屆滿，承租人有權按大致相同的主要條款(租金除外，其為訂約方協定的市場水平)重續十五年。於本函件日期，目標物業的出租率為100%，經過二零二三年財政年度內完成的每五年租金檢討後，每年合約租金收入為約4.76百萬英鎊。春泉產業信託可獲得租金收入的大部分，原因是租約屬「全面維修及保險由租戶負擔」性質，根據該等租約，租戶支付協議規定之任何日常費用(租金、水電費等)以及有關物業的所有房產稅、房屋保險及保養費(三重「淨利」)。

獨立財務顧問函件

1.2 春泉產業信託的財務資料

下表概述春泉產業信託截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度(摘錄自二零二三年年報)及截至二零二三年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月(摘錄自二零二四年中期報告)的若干財務資料。

	截至十二月三十一日 止年度(「財政年度」)		截至六月三十日 止六個月(「上半年」)	
	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	577,851	732,448	363,415	361,474
— 華貿物業	490,896	470,186	234,438	225,162
— 華貿天地	49,917	219,837	110,147	115,135
— 目標物業 ²	36,990	42,425	18,830	21,177
物業收入淨額	440,428	543,262	273,894	274,739
投資物業公允價值 (虧損)/收益	268,730	(131,833)	(98,412)	(76,677)
計息借貸的融資 收入/(成本)	(397,726)	(236,994)	(219,610)	(120,966)
現金利息開支	(110,181)	(181,190)	(92,380)	(100,660)
年內(虧損)/溢利	118,432	(53,559)	(82,093)	59,274
可供分派收入總額	292,606	252,139	131,660	119,330
已發行基金單位數目(千個)	1,484,931	1,440,497	1,493,567	1,450,217
每個基金單位分派(港仙)	21.2	19.0	10.0	9.0

² 在此背景下，目標物業包括一項根據總租約的租賃業權物業，該總租約已於二零二四年九月二十八日到期且未續約，不構成出售事項的一部分。

二零二三年財政年度與二零二二年財政年度的比較

春泉產業信託二零二三年財政年度的收益較二零二二年財政年度增加約26.8%至約人民幣732.4百萬元，主要由於華貿天地的全年收益貢獻，而春泉產業信託於二零二二年九月二十八日收購了其68%股權。由於本地寫字樓市場疲軟，華貿物業二零二三年財政年度的收益下跌約4.2%。同時，目標物業二零二三年財政年度的收益較二零二二年財政年度增加14.7%。目標物業的租賃基於固定的每年合約租金收入(以英鎊計算)，每五年檢討一次。以人民幣計算，目標物業的收益增加了接近15%，主要由於五年一次的租金檢討後租金上調，以及二零二三年財政年度英鎊/人民幣匯率較二零二二年財政年度(英鎊/人民幣平均匯率為8.3281)更強(英鎊/人民幣平均匯率為8.8092)。於二零二三年財政年度，華貿物業及華貿天地分別貢獻春泉產業信託收益的64.2%及30.0%，而目標物業對總收益的貢獻則相對較低，為5.8%。

儘管二零二三年財政年度的物業收益率約74.2%略低於二零二二年財政年度約76.2%，但由於收益增加，物業收入淨額增加約23.3%至約人民幣543.3百萬元。計息借貸的融資成本由二零二二年財政年度約人民幣397.7百萬元下降至二零二三年財政年度約人民幣237.0百萬元，原因是非現金匯兌虧損減少，由二零二二年財政年度約人民幣252.9百萬元減少至二零二三年財政年度約人民幣50.6百萬元。由於收購華貿天地造成額外資金提取，現金利息開支有所增加。

由於春泉產業信託於二零二三年財政年度產生投資物業公允價值虧損約人民幣131.8百萬元，而二零二二年財政年度則產生公允價值收益約人民幣268.7百萬元，因此二零二三年財政年度錄得單位持有人應佔除稅後虧損約人民幣77.5百萬元。二零二三年財政年度的可供分派收入總額在扣除匯兌虧損及投資物業公允價值減少(屬非現金性質)後，同比減少約13.8%。因此，每個基金單位分派已由二零二二年財政年度的21.2港仙減少至二零二三年財政年度的19.0港仙。

二零二四年上半年與二零二三年上半年的比較

春泉產業信託二零二四年上半年的收益輕微下跌約0.5%，主要由於華貿物業的收益減少，原因是北京甲級寫字樓市場持續面臨強大阻力，春泉產業信託等業主必須通過採取靈活的租賃策略著重於留住租戶。跌幅因華貿天地收益增加而有所緩和，而隨著不斷努力鞏固華貿天地作為惠州首選購物地點的聲譽，其平均月租及平均出租率均有所提高。目標物業的收益於二零二四年上半年增加12.5%，主要由於二零二四年上半年英鎊／人民幣匯率較二零二三年上半年(英鎊／人民幣平均匯率為8.5492)更強(英鎊／人民幣平均匯率為9.1298)。

淨物業收益率由二零二三年上半年約75.4%提高至二零二四年上半年約76.0%。因此，儘管收益較低，物業收入淨額由二零二三年上半年約人民幣273.9百萬元輕微增加至二零二四年上半年約人民幣274.7百萬元。

計息借貸的融資成本總額下降約44.9%，因為儘管現金利息開支由二零二三年上半年約人民幣92.4百萬元增加約9.0%至二零二四年上半年約人民幣100.7百萬元，但非現金匯兌虧損大幅減少。由於春泉產業信託錄得投資物業公允價值虧損減少，其錄得二零二四年上半年單位持有人應佔除稅後溢利約人民幣59.3百萬元，而二零二三年上半年則錄得虧損。

獨立財務顧問函件

由於春泉產業信託錄得二零二四年上半年的一般及行政開支及現金利息開支高於二零二三年上半年，經扣除匯兌虧損及投資物業公允價值減少(屬非現金性質)的調整後，二零二四年上半年的可供分派收入總額較二零二三年上半年減少約9.4%。同期的每個基金單位分派同樣由10.0港仙減少至9.0港仙。

	於		
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
總資產	12,930,993	12,785,525	12,804,751
— 投資物業	12,082,952	12,039,343	11,981,863
總負債	(5,424,985)	(5,683,711)	(5,741,768)
— 計息借貸	(4,857,346)	(5,054,490)	(5,194,625)
單位持有人應佔資產淨值	6,558,843	6,130,664	6,078,034
資本負債比率	37.6%	39.5%	40.6%

總資產

春泉產業信託的總資產由二零二二年十二月三十一日約人民幣12,931.0百萬元減少約1.1%至二零二三年十二月三十一日約人民幣12,785.5百萬元，與投資物業公允價值輕微減少相符。儘管投資物業公允價值進一步減少，但由於春泉產業信託維持較高的受限制銀行結餘、定期存款以及現金及現金等價物總額，總資產於二零二四年六月三十日輕微增加至約人民幣12,804.8百萬元。

總負債

春泉產業信託的負債主要包括債務融資，由二零二二年十二月三十一日約人民幣5,425.0百萬元增加至二零二三年十二月三十一日約人民幣5,683.7百萬元，並進一步增加至二零二四年六月三十日約人民幣5,741.8百萬元，主要由於該等日期的計息借貸由約人民幣4,857.3百萬元增加至人民幣5,054.5百萬元及人民幣5,194.6百萬元。該等日期的資本負債比率(即總借貸與總資產的比率)相應由約37.6%增加至39.5%及40.6%。

根據二零二四年中期報告，二零二四年六月三十日，春泉產業信託的債務融資約人民幣5,194.6百萬元包括(i)與華貿物業有關的合併融資4,875百萬港元，按一個月香港銀行同業拆息加年利率1.65%計息，將於二零二五年九月到期，未償還餘額為4,495百萬港元；(ii)與目標物業有關的融資51百萬英鎊，按2.20厘年率加英鎊隔夜平均指數計息，將於二零二五年一月到期，未償還餘額為47.8百萬英鎊。

鎊；及(iii)與華貿天地有關的融資人民幣900百萬元，按五年或以上中國貸款市場報價利率上浮60個基點計息，將於二零三二年三月到期，未償還餘額為人民幣700.92百萬元。

單位持有人應佔資產淨值

受上述事件的綜合影響，春泉產業信託單位持有人的應佔資產淨值於二零二二年、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日分別由約人民幣6,558.8百萬元下跌至人民幣6,130.7百萬元及人民幣6,078.0百萬元。

截至二零二四年九月三十日止三個月(「二零二四年第三季度」)及截至二零二四年十二月三十一日止三個月(「二零二四年第四季度」)的未經審核經營統計數據

吾等注意到春泉產業信託已於二零二四年十月三十日及二零二五年一月二十四日宣佈若干經營統計數據，分別將(a)二零二四年第三季度與截至二零二四年六月三十日止三個月(「二零二四年第二季度」)比較，及將(b)二零二四年第四季度與二零二四年第三季度比較：

- (i) **華貿物業**經歷二零二四年第三季度與二零二四年第二季度相比平均舊貨月租減少約2.0%，二零二四年第四季度與二零二四年第三季度相比減少0.8%，其出租率則由二零二四年第二季度約87%下跌至二零二四年第三季度83%，再上升至二零二四年第四季度約86%；
- (ii) 在與承租人的長期租賃下，**目標物業**的出租率保持不變；及
- (iii) **華貿天地**錄得二零二四年第三季度與二零二四年第二季度相比平均月租增加約0.5%，二零二四年第四季度與二零二四年第三季度相比增加11.4%，而平均出租率則由二零二四年第二季度約96%增加至二零二四年第三季度99%，並下降至二零二四年第四季度約90%。

整體而言，吾等觀察到春泉產業信託的財務表現於二零二二年財政年度開始惡化，主要原因是北京寫字樓市場放緩，對華貿物業的表現造成不利影響。華貿天地改善的經營業績在一定程度上緩解了華貿物業的欠佳表現，而目標物業則提供了穩定(以英鎊計)的財務貢獻，儘管貢獻較小。目標物業該期間的收益(以人民幣計)受到英鎊／人民幣匯率波動的影響。

由於春泉產業信託的資產基礎因其投資物業公允價值虧損而有所下跌，同時春泉產業信託持續向單位持有人進行分派，以及回購基金單位，因而耗用其現金資源，故春泉產業信託的財務狀況輕微萎縮。其總負債於二零二二年財政年度開始隨著收購華貿天地獲得的借貸有所增加。

1.3 春泉產業信託的前景

管理人在二零二四年中期報告表示，預期中國經濟形勢在去槓桿過程中仍是複雜。儘管中國物業行業的前景仍然充滿挑戰，但消費者支出及工業產出方面出現了令人鼓舞的跡象。

華貿物業方面，吾等同意管理人的觀點，即華貿物業的短期前景不穩定，因為北京甲級寫字樓市場正在經歷重新調整的過程，而隨著租金水平持續下降，某些公司會尋求升級機會，從而提供市場需求。根據吾等的獨立研究(過程中審閱了萊坊研究、第一太平戴維斯市場研究及仲量聯行(知名全球商業房地產顧問及服務公司)的報告)，二零二四年第三季度北京甲級寫字樓的租賃需求強勁，但租金水平持續下降。預期新增寫字樓供應亦會抑制租金並對出租率造成壓力。

華貿天地方面，春泉產業信託計劃投放更多資源以進一步提升商場的社交媒體曝光率，並推廣華貿天地作為節日活動及慶祝活動的首選場所。通過提高華貿天地的出租率並建立強勁租戶組合，春泉產業信託相信其具備優勢，繼續受惠於該商場作為惠州領先高端購物商場的地位。

目標物業方面，吾等注意到該等物業均與承租人有長期租賃，所有租約將於二零三二年三月屆滿。春泉產業信託將繼續收到年合約租賃收入約4.76百萬英鎊，直至二零二七年的下一次五年租金檢討。目標物業日後對春泉產業信託以人民幣計算的財務貢獻取決於英鎊兌人民幣的外匯匯率，而其投資回報亦將取決於與目標物業有關的相應銀行融資應付的英鎊利率。

2. 買方、賣方、目標公司及目標物業的背景資料

2.1 買方的資料

買方為一家根據英格蘭及威爾斯法律註冊成立的私人有限公司，並為伊藤忠商事株式會社的一家間接全資附屬公司。買方目前從事持有及管理投資物業(完成後將會包括持有目標公司)的業務。伊藤忠商事株式會社為一家全球貿易公司，目前於東京證券交易所上市。於二零二四年，伊藤忠商事株式會社於財富全球500中排名第108。其貿易業務及投資遍佈全球65個國家及地區，涉獵紡織、機械、金屬、礦產、能源、化工、食品、資訊及通訊技術、生活資材、保險、物流服務、建築、不動產及金融。

2.2 賣方的資料

賣方為一家根據澤西法律註冊成立的私人有限公司，並為春泉產業信託的一家全資附屬公司。賣方目前除持有目標公司(而目標公司持有目標物業)外，並無從事任何業務。

2.3 目標公司的資料

目標公司為一家根據澤西法律註冊成立的私人有限公司，並為春泉產業信託的一家全資附屬公司。目標公司目前除持有目標物業外，並無從事任何業務。

2.4 目標公司的財務資料

下表載列目標公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止財政年度的若干財務資料概要。

全面收益表摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二三年
	(經審核)	(經審核)
	(英鎊)	(英鎊)
收益	4,441,612	4,816,044
投資物業公允價值虧損	(3,544,000)	(3,882,000)
融資成本	(3,047,864)	(4,486,100)
除稅前虧損淨額	(2,621,255)	(4,585,218)
除稅後虧損淨額	(2,465,944)	(5,091,535)

財務狀況表摘要

	於十二月三十一日	
	二零二二年	二零二三年
	(經審核)	(經審核)
	(英鎊)	(英鎊)
總資產	80,348,948	75,231,772
— 投資物業	74,281,000	70,399,000
總負債	68,547,589	69,121,948
— 計息借貸	49,678,347	47,375,570
— 應付集團公司款項	16,509,024	18,826,659
資產淨值	11,801,359	6,109,824

目標公司的收益單單來自目標物業產生的租金收入。截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，目標公司分別錄得除稅後虧損淨額約2.5百萬英鎊及5.1百萬英鎊，主要由於目標物業的公允價值虧損及相應年度產生的融資成本。

從財務狀況的角度來看，目標物業是目標公司的主要資產，於二零二二年及二零二三年十二月三十一日分別按約74.3百萬英鎊及70.4百萬英鎊的公允價值列賬，並於各自日期構成目標公司總資產超過90%。就負債而言，計息借貸及應付集團公司款項是主要項目，合共分別於二零二二年及二零二三年十二月三十一日佔目標公司總負債超過95%。

目標公司錄得於二零二二年及二零二三年十二月三十一日的資產淨值分別約11.8百萬英鎊及6.1百萬英鎊。此減少主要由於目標物業的公允價值減少所致。

2.5 目標物業的資料

目標物業由83項位於英國各地的商業物業組成，該等物業目前租賃予承租人作汽車服務中心。

目標物業屬長期租賃，各自的剩餘期限約為七年，將於二零三二年三月十九日屆滿，承租人有權按大致相同的主要條款(租金除外，其為訂約方協定的市場水平)重續十五年。

有關進一步詳情，請參閱通函「董事會函件」內「目標物業」一段。

3. 買賣協議的主要條款

於二零二五年二月十八日，賣方(春泉產業信託的一家全資附屬公司)、買方(為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方)、買方擔保人(為獨立於春泉產業信託及其關連人士的第三方)及受託人(作為賣方擔保人)就以下事項訂立買賣協議：(a)出售目標公司股份，即目標公司的全部已發行股本；及(b)賣方向買方轉讓目標股東貸款。目標公司為英國83項商業物業(即目標物業)的完全法律及實益擁有人及註冊擁有人。

於完成後，春泉產業信託將不再持有目標公司及目標物業的任何權益。

吾等概述買賣協議的主要條款如下。詳情請參閱通函「董事會函件」內「買賣協議」一段。

日期：二零二五年二月十八日

- 訂約方 : (1) RUK01 Limited，作為賣方
- (2) Anglo-Dutch Property (UK) Holding Limited，作為買方(其最終實益擁有人為伊藤忠商事株式會社)
- (3) European Tyre Enterprise Limited，作為買方擔保人(其最終實益擁有人為伊藤忠商事株式會社)
- (4) 德意志信託(香港)有限公司(以春泉產業信託受託人身份)，作為賣方擔保人
- 出售事項的標的事項 : Hawkeye Properties 501 Limited (即目標公司)的全部已發行股本，該公司為英國83項商業物業(即目標物業)的完全法律及實益擁有人及註冊擁有人
- 代價 : 買方應付的代價為26,385,802英鎊，其相等於以下兩項之和：(i)出售目標公司股份的代價(「股份代價」)；及(ii)轉讓目標股東貸款的代價(「貸款代價」)。
- 詳情請參閱下文「3.1 出售事項的代價」一段。
- 先決條件 : 完成須待以下先決條件達成後方告作實：
- (1) 獨立單位持有人通過普通決議案，批准買賣協議下擬進行的交易；及
- (2) 已取得收購守則規則25可能規定執行人員就買賣協議下擬進行的交易的同意，而有關同意於二零二五年三月三十一日(或賣方及買方協定的有關較後日期)結束時未被撤回。

於考慮買賣協議的條款是否公平合理時，吾等已考慮下列因素。

3.1 出售事項的代價

根據買賣協議，代價等於股份代價及貸款代價之和。

股份代價為6,971,971英鎊，即以下兩項之和：(a)目標公司於二零二四年十二月三十一日的資產淨值(即5,782,394英鎊)(「參考資產淨值」)；及(b)相當於1,189,577英鎊的金額(「協定溢價」)。參考資產淨值以目標公司於二零二四年十二月三十一日的未經審核資產負債表為基礎，當中已考慮評估價值。據管理人告知，協定溢價(約佔評估價值的1.7%)為買方提出並經賣方同意的目標物業於二零二四年十二月三十一日的價值上調。

目標公司的資產淨值反映評估價值(其估值使用房地產物業估值一般採用的方法)。鑑於此協定溢價為目標公司資產淨值以外另行支付者，吾等認為有關溢價對春泉產業信託有利。溢價為評估價值的1.7%，為進一步就此溢價與當前市況進行比較，吾等已對公開資料進行獨立研究，當中參考聯交所上市公司於二零二五年一月(即最接近訂立買賣協議前的月份)就收購或出售位於英國的物業資產而刊發的通函。通過此研究，吾等識別出一項涉及出售位於英國的商業物業的交易，其代價相當於標的物業的評估價值(即與評估價值相比並無溢價／折讓)。此進一步鞏固吾等有關協定溢價對春泉產業信託有利的意見。

股份代價可予調整以反映參考資產淨值及目標公司於完成日期的資產淨值兩者間的差異(如有)。吾等從管理人處得知，目標物業於二零二四年十二月三十一日的評估價值(即目標物業的估值將不會進一步調整)將用於計算目標公司於完成日期的資產淨值。就此而言，吾等已考慮並參考：(i)根據二零二三年年報、二零二四年中期報告及管理人提供的資料，目標物業過去的估值以往維持穩定，於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日分別約為70.3百萬英鎊及70.9百萬英鎊；(ii)目標物業屬長期租賃，租賃條款穩定而統一，並屬得出目標物業估值的主要因素；(iii)預期完成日期將為二零二五年三月至四月，與估值日期(即二零二四年十二月三十一日)僅相距三至四個月；及(iv)對春泉產業信託而言，為目標物業編製另一份於完成日期的估值報告，屬過於繁重及耗時。總括而言，吾等認為利用目標物業於二零二四年十二月三十一日的評估價值以得出股份代價，屬切實可行、公平、合理。

貸款代價為19,413,831英鎊，即於二零二四年十二月三十一日目標股東貸款下的未償還總金額。賣方應促使：(i)完成時目標股東貸款下的未償還總金額不超過19,413,831英鎊；及(ii)完成時或之前目標公司應已償還二零二五年一月一日起至完成日期止期間目標股東貸款下的任何累計但未支付的利息。在此基礎上，吾等認為貸款代價屬二零二四年十二月三十一日未償還目標股東貸款，且以於完成時的有關金額為上限屬公平合理。

經考慮：(i)目標公司於完成日期的資產淨值金額；及(ii)貸款代價的金額(即於二零二四年十二月三十一日的未償還目標股東貸款總金額)將以等額方式出售，吾等認為達致代價的方法屬公平合理。此外，吾等注意到於釐定股份代價時有一項協定溢價1,189,577英鎊，其須於目標公司資產淨值以外支付，此溢價對春泉產業信託有利。另外，考慮到目標物業於二零二四年十二月三十一日的公平市場估值(即代價的釐定基準)已獲獨立物業估值師評估，吾等認為代價屬公平合理。有關目標物業市場估值的討論，請參閱「3.3 目標物業的估值」一段。

3.2 出售事項的付款條款

根據買賣協議，買方應於完成日期向賣方支付以估計完成資產淨值釐定的股份代價。估計完成資產淨值乃參考完成報表草稿計算。

於完成後及於協定或釐定載列最終完成資產淨值的最終完成報表後：

- (a) 倘最終完成資產淨值高於估計完成資產淨值，買方應於協定最終完成報表後15日內，以現金向賣方支付相等於超出的金額；或
- (b) 倘最終完成資產淨值低於估計完成資產淨值，賣方應於協定最終完成報表後15日內，以現金向買方支付相等於缺少的金額；或
- (c) 倘最終完成資產淨值等於估計完成資產淨值，賣方或買方均毋須就完成資產淨值支付任何進一步款項。

買方亦應於完成日期向賣方支付貸款代價。

考慮到股份代價及貸款代價將於完成時以現金支付，吾等認為代價的付款條款屬公平合理。吾等亦認為，由於股份代價的調整機制考慮到經參考完成報表草稿計算的目標公司資產淨值與最終完成報表兩者間的差異，因此該機制屬公平合理。

3.3 目標物業的估值

於評估目標物業估值是否公平合理時，吾等特別將估值報告納入考慮範圍內。就此而言，吾等注意到，春泉產業信託的主要估值師萊坊測量師行有限公司已獲委任為獨立物業估值師，以就出售事項對目標物業進行估值。根據估值報告（其詳情載於通函附錄二），目標物業於二零二四年十二月三十一日的評估價值為71,154,000英鎊。吾等注意到評估價值相當於為得出參考資產淨值（進而得出出售事項代價）而採納的目標物業價值。

為評估估值是否公平合理，吾等已審閱估值報告，並就以下事項與獨立物業估值師進行討論：(i)就目標物業進行估值時使用的方法及假設，以及有關方法及假設是否合適及為人接受；(ii)獨立物業估值師於為目標物業進行估值時的工作範圍；及(iii)獨立物業估值師作為物業估值師的相關專業資格。

3.3.1 估值方法

於達致評估價值時，吾等注意到獨立物業估值師已對春泉產業信託擬持作投資用途的目標物業，利用收入資本化法（「收入法」）進行估值。經與獨立物業估值師討論：(i)採納收入法作為目標物業估值方法的理由；及(ii)使用收入法達致評估價值時採納的基準及假設，吾等理解並同意獨立物業估值師的觀點，即此方法適合用於為具有穩定而統一的租賃期限的目標物業進行估值，並已將目標物業自現有該等租賃得出的租金收入納入考慮範圍。該等收入其後會以恰當的資本化率進行資本化，以釐定各項目標物業的市場價值。

此外，吾等理解到獨立物業估值師亦已在參考市場法下複查評估價值。吾等注意到獨立物業估值師採納的有關估值方法，與目前就春泉產業信託物業進行估值採納的估值方法相同。

3.3.2 估值基準及假設

獨立物業估值師的估值以市值為基準進行，根據香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日在公平交易中易手之估計金額」。吾等注意到，就出售事項而言，買賣協議及其項下擬進行的交易已或應由訂約方於公平磋商後，按一般商業條款訂立，而吾等並不知悉有任何與出售事項相關的獨特情況(如廉價急售或強制出售)。吾等因而認為獨立物業估值師採納的基準屬公平合理。

吾等亦注意到，獨立物業估值師依賴管理人提供的資料以及管理人的英國法律顧問發出的法律意見。此外，估值乃按以下假設進行：(i) 尤其不包括因特殊條款或情況(例如非典型融資、售後回租安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠)而引致估計價格上升或下跌，或僅對特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素；(ii) 並無就任何該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備；及(iii) 目標物業概無涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

就收入法而言，獨立物業估值師考慮到各項目標物業從現有該等租賃得出的租金收入，而有關收入其後已按恰當的資本化率進行資本化，以釐定各項目標物業的市場價值。吾等自獨立物業估值師處了解，於考慮目標物業長租賃期限的性質(即各項目標物業的餘下租期約為7年)，其已採納各項租賃物業的該等租賃下當前的租金水平以釐定目標物業的市場價值。吾等已與獨立物業估值師討論，其已確認使用此方法為有關性質的物業進行估值，屬一般市場做法。

就資本化率而言，獨立物業估值師採納的回報率介乎約4%至9%。吾等自獨立物業估值師了解到，有關回報率已考慮：(i) 其對英國商業物業市場的研究及分析，所觀察到的市場回報率介乎3%至9%；及(ii) 各項目標物業的地點及特徵。

吾等已審閱上述收入法採納的基準及假設，以及就資本化率作出相關假設時所參照的市場租賃資料清單，並就此與獨立物業估值師進行討論。此外，吾等亦已審閱目標物業的過往表現，例如出租率及平均租金。吾等注意到收入法作出的

假設已反映目標物業過往產生收益的能力。基於上文所述，吾等認為獨立物業估值師於收入法下的基準及所作出的假設屬公平合理。

就獨立物業估值師於複查評估價值時使用的市場法而言，該方法廣泛接納市場交易為最佳指標，並預先假推斷市場上相關交易的證明可推斷至相似物業。就此而言，吾等已與獨立物業估值師討論，並了解到由於近期並無有關英國汽車服務中心(即目標物業當前用途)的交易，同時考慮到目標物業由多個位於英國不同地點的商業物業組成，獨立物業估值師已籠統識別並分析英國不同地點的53項商業物業的叫價或當前市場銷售資料。吾等已取得上述的銷售資料，並注意到此等參考資料包括位於英國東南部、西南部、中部及北部的商業性質物業。基於上文所述，吾等認為在並無直接可比交易供市場法使用下，使用上述參考資料屬公平合理。

3.3.3 獨立物業估值師的能力及工作範圍

吾等已與獨立物業估值師進行獨立面談。吾等已查詢，而獨立物業估值師已確認，其獨立於春泉產業信託、房地產投資信託基金管理人、受託人、買方、各主要單位持有人及出售事項的其他訂約方。除吾等與獨立物業估值師有關其公司的經驗及專業知識的討論外，吾等已取得參與本次目標物業估值的團隊成員的相關資格及資歷。

吾等注意到獨立物業估值師為一家專注於物業及投資管理並提供綜合服務的全球房地產服務公司，物業估值工作的所有方面均可於公司內部進行。根據獨立物業估值師的資料，該公司過往曾獲多家不同的香港上市公司委任為估值師。負責簽字認可獨立物業估值師物業估值報告的人士為劉兆光先生及方耀明先生，彼等為合資格估值師，在就香港、中國、英國及亞太區提供物業估值及諮詢服務上擁有逾15年經驗。擁有必要資格及經驗的獨立物業估值師的僱員已檢查目標物業，以編製估值報告。

吾等亦已取得並審閱獨立物業估值師的委聘條款，並與獨立物業估值師討論其就本次估值進行的工作。經考慮獨立物業估值師的相關經驗、專業知識、獨立性及工作範圍，吾等信納獨立物業估值師具備資格發表估值報告載列的意見。

3.3.4 本節結論

經考慮：(i)獨立物業估值師具備編製估值報告的相關資格、能力及經驗；(ii)就為目標物業進行估值而言，獨立物業估值師的工作範圍屬恰當；及(iii)為目標物業進行估值而採用的估值方法、基準及假設屬公平合理，吾等認為目標物業的公平市場估值乃以公平合理方式釐定。

3.4 出售事項的其他條款

買賣協議載有其他條款，例如保證及責任限制，有關條款於通函「董事會函件」中「買賣協議」一段進一步詳述。吾等注意到賣方及受託人就買賣協議下的所有申索(包括保證、彌償及稅務契約申索)的最高責任總額為不超過代價。賣方及受託人就所有稅務相關申索、所有非稅務相關申索(任何彌償申索除外)以及買賣協議下的所有彌償申索的責任上限分別為代價、10,000,000英鎊及250,000英鎊。這項條款限制了春泉產業信託的責任，在最壞的情況下，如果買方提出有效申索，申索的水平不會超過自買方收取的金額。由於只有在春泉產業信託有過失的情況下才會發生這種情況，因此吾等認為這項條款屬公平合理。

買賣協議亦就責任設有限期，該限期為完成日期後18個月(與基本保證或稅務相關申索有關的責任除外，其限期分別為完成日期後五年及七年)。吾等認為，鑑於有關交易的性質，有關期間合理涵蓋可能表明有任何違反的時期。

此外，吾等注意到買賣協議的先決條件已考慮(其中包括)出售事項有關的必要監管批准(即獨立單位持有人批准及執行人員同意)。就此而言，吾等認為有關監管批准屬公平合理，並屬一般商業條款。

3.5 本節結論

經考慮上述所有因素及分析，吾等認為買賣協議的條款及條件屬一般商業條款，並為公平合理。

4. 管理人進行出售事項的理由

如通函「董事會函件」下「VIII. 出售事項的原因及裨益」一段所述，出售事項反映春泉產業信託透過剝離非核心資產及集中投資於中國內地的商業房地產以精簡其投資組合的策略

性行動。此外，預期出售事項將降低春泉產業信託的資本負債比率(於下文「5. 出售事項對春泉產業信託的財務影響」一段進一步討論)，從而為未來的資金需求(包括收購、資產增強或其他策略性措施)提高整體財務靈活性。

吾等注意到，春泉產業信託於二零二二年九月收購惠州華貿天地68%權益後，目標物業佔春泉產業信託於二零二四年六月三十日的物業組合的一小部分(即約5.4%)。在租金收入上，目標物業於春泉產業信託二零二四年上半年的租金收入中所佔比例亦不高(即約5.9%)。就此而言，吾等同意管理人的意見，即出售事項讓春泉產業信託專注於其核心中國投資組合，並能節省用於支持相對較小的目標物業組合而設的英國特定團隊及不同服務供應商所需的資源。此外，出售事項讓春泉產業信託以屬市場價格溢價的價格變現目標物業的價值，並將鞏固其資產負債情況，同時備有較大的資產負債空間以供日後的潛在機遇使用。

總括而言，目標物業僅供春泉產業信託的收益及盈利作出較小的貢獻。出售事項可為春泉產業信託即時提供資本及流動資金，此將鞏固其財務狀況，並改善其資本負債比率。出售事項將讓春泉產業信託專注於穩定位於中國的華貿物業的表現，同時進一步提升同樣位於中國的華貿天地的表現。出售事項亦讓春泉產業信託維持一致的分派，同時於日後維持穩健的財務狀況。就此，吾等認為出售事項符合獨立單位持有人的利益。

5. 出售事項對春泉產業信託的財務影響

於完成後，春泉產業信託將不再持有目標公司及目標物業的任何權益。下文載列有關出售事項對春泉產業信託的財務影響，其摘錄自通函「董事會函件」下「VI. 出售事項的財務影響」。然而，務請注意下文的分析僅作說明之用，其並非意在表示春泉產業信託於完成後的財務狀況。

5.1 備考每個基金單位分派

如通函「董事會函件」內「VI. 出售事項的財務影響」一段進一步說明，假設出售事項已於二零二三年一月一日完成，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港仙輕微下降約0.5%至18.9港仙。

5.2 備考單位持有人應佔每個基金單位資產淨值

如通函「董事會函件」內「VI. 出售事項的財務影響」一段進一步說明，假設出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成，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由4.70港元輕微上升約0.2%至4.71港元。

5.3 預期資本負債比率

如二零二四年中期報告所披露，春泉產業信託於二零二四年六月三十日的資本負債比率約為40.6%。假設所得款項將用作春泉產業信託的一般營運資金，預期春泉產業信託的資本負債比率將於緊隨完成後下降至約38.5%。

5.4 出售事項的預期收益

於完成時，預期出售事項將產生除稅後收益約0.23百萬英鎊(相當於約人民幣2.16百萬元)，該收益乃根據協定溢價1,189,577英鎊(相當於約人民幣10.91百萬元)減以下各項計算得出：(i)於二零二四年十二月三十一日目標公司產生的相關累計匯兌虧損0.18百萬英鎊(相當於約人民幣1.62百萬元)(將重新分類至綜合收益表(摘錄自綜合未經審核管理賬目))；及(ii)估計開支0.78百萬英鎊(相當於約人民幣7.13百萬元)。

整體而言，吾等注意到，由於目標物業於春泉產業信託整體投資組合所佔份額不大，對每個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影響輕微。預期春泉產業信託將從出售事項確認收益，並受益於獲改善的資本負債比率及營運資金狀況。總括而言，吾等認為出售事項整體對春泉產業信託帶來正面的財務影響。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，特別是：

- (i) 由於春泉產業信託的資產基礎因其投資物業公允價值虧損而有所下跌，同時春泉產業信託持續向單位持有人進行分派，以及回購基金單位，因而耗用其現金資源，故春泉產業信託的財務狀況於二零二二年十二月三十一日至二零二四年六月三十日間輕微萎縮；
- (ii) 出售事項可為春泉產業信託提供即時的資金及流動資金，此將鞏固其財務狀況並改善其資本負債比率，同時亦讓春泉產業信託專注於其核心中國投資組合(即華貿物業及華貿天地)；
- (iii) 由於達致代價的方法考慮到(a)目標公司於完成日期的資產淨值金額(當中已考慮目標物業的公平市場估值)；及(b)貸款代價的金額將以等額方式出售，故達致代價的方法屬公平合理。此外，另有於目標公司資產淨值以外支付的協定溢價，其對春泉產業信託有利；

獨立財務顧問函件

- (iv) 由於股份代價及貸款代價將於完成時支付，因此代價的付款條款屬公平合理；
- (v) 經考慮：(a)獨立物業估值師具備編製估值報告的相關資格、能力及經驗；(b)就為目標物業進行估值而言，獨立物業估值師的工作範圍屬恰當；及(c)為目標物業進行估值而採用的估值方法、基準及假設屬公平合理，因此目標物業的公平市場估值已公平及合理地釐定；及
- (vi) 出售事項整體對春泉產業信託帶來正面的財務影響，

吾等認為，出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)的條款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(以春泉產業信託管理人身份)董事會轉交

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

二零二五年二月十九日

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。

A. 以下為香港註冊執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出的函件全文，以供納入本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

春泉產業信託（「春泉產業信託」）

出售 Hawkeye Properties 501 Limited（其持有春泉產業信託位於英國的 83 處商業物業）全部已發行股本的預期收益（「出售事項」）

我們提述春泉產業信託日期為二零二五年二月十九日的通函（「通函」）第 24 頁「出售事項的預期收益」一節所載有關春泉產業信託出售 Hawkeye Properties 501 Limited（「目標公司」）全部已發行股本的預期收益（「預期收益」），預期收益須待出售事項的買賣協議的先決條件達成方可作實。

董事的責任

預期收益由春泉資產管理有限公司（「產業信託管理人」）董事根據春泉產業信託及其附屬公司（「貴集團」）於二零二四年十二月三十一日的未經審核綜合管理賬目（包括於二零二四年十二月三十一日目標公司的資產淨值及目標公司產生的相關匯兌儲備，以及出售事項直接應佔估計開支）編製。

產業信託管理人董事對預期收益負全部責任。

羅兵咸永道會計師事務所，中國香港特別行政區中環太子大廈22樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

我們的獨立性和質量管理

我們遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所採用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱或其他鑒證業務或相關服務業務實施的質量管理」，其要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括關於遵守道德要求、專業準則規定及適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

我們的責任是根據我們的工作對預期收益的會計政策及計算方法發表意見。

我們按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第500號「對盈利預測、營運資金充足性聲明和債務聲明作出報告」，並已參考香港鑒證業務準則第3000號(修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務」執行我們的工作。該等準則要求我們計劃和實施工作，以就有關會計政策及計算方法而言，對產業信託管理人董事是否已根據由產業信託管理人董事採納的基準及假設適當編製預期收益，以及預期收益的呈列基準是否在各重大方面均與 貴集團一般採納的會計政策(載於春泉產業信託截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告)一致，獲取合理保證。我們的工作範圍遠較根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計的範圍為小。因此，我們不會發表審計意見。

意見

我們認為，就有關會計政策及計算方法而言，預期收益已根據通函第25頁所載由產業信託管理人董事採納的基準及假設適當編製，而其呈列基準在各重大方面均與 貴集團一般採納的會計政策(載於春泉產業信託截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告)一致。

其他事項

我們謹請閣下留意通函第25頁「出售事項的預期收益」一節，當中載列產業信託管理人董事就預期收益作出的假設。編製預期收益時，產業信託管理人已假設目標公司於二零二四年十二月三十一日與於出售事項完成日期的未經審核資產淨值並無重大差異。目標公司於出售事項完成日期的資產淨值實際金額(包括目標公司直至出售事項完成日期的實際財務表現)可能與目標公司於二零二四年十二月三十一日的資產淨值金額不同。此外，於出售事項完成日期的出售事項直接應佔實際開支及相關匯兌儲備可能分別與於二零二四年十二月三十一日的估計開支及相關匯兌儲備不同。上述任何差異均會增加或減少預期收益。我們並無就此事項作出保留意見。

使用及分派的目的及限制

我們謹請閣下留意，預期收益乃為納入通函之目的而編製，其披露構成《公司收購及合併守則》規則10條項下的盈利預測。因此，預期收益未必適用於其他用途。本函件僅向產業信託管理人董事會出具，不應由任何其他人士用作任何用途。我們不就本函件的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

此 致

春泉資產管理有限公司(作為春泉產業信託之管理人)

董事會 台照

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零二五年二月十九日

B. 以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司發出的函件全文，以供納入本通函。

春泉資產管理有限公司(以春泉產業信託管理人身份)

董事會

香港中環
皇后大道中31號
陸海通大廈26樓2602室

敬啟者：

吾等謹此提述春泉產業信託日期為二零二五年二月十九日的通函(「通函」)所載「董事會函件」中「VI. 出售事項的財務影響」一節「出售事項的預期收益」一段所披露春泉產業信託出售Hawkeye Properties 501 Limited(「目標公司」)全部已發行股本的預期收益(「預期收益」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

管理人預期於完成時，預期出售事項將產生除稅後收益約0.23百萬英鎊(相當於約人民幣2.16百萬元)，該收益乃根據協定溢價1,189,577英鎊(相當於約人民幣10.91百萬元)減以下各項計算得出：(i)於二零二四年十二月三十一日目標公司產生的相關累計匯兌虧損0.18百萬英鎊(相當於約人民幣1.62百萬元)(將重新分類至綜合收益表(摘錄自綜合未經審核管理賬目))；及(ii)估計開支0.78百萬英鎊(相當於約人民幣7.13百萬元)。根據目前可獲得的目標公司資料，除直至預期完成日期目標公司的日常經營業績外，預期收益不會受到其他重大影響。預期收益的披露構成收購守則規則10項下的盈利預測，因此須由獨立財務顧問及獨立核數師根據收購守則規則10.4作出報告。

預期收益由董事根據 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核綜合管理賬目及董事會目前可獲得的資料編製。

吾等已審閱預期收益相關披露以及 閣下作為董事全權負責的其他相關資料及文件，並與 閣下及管理人的高級管理層討論預期收益的依據。此外，吾等已考慮並依賴通函附錄一「獨立核數師及獨立財務顧問就預期收益發出的函件」一節所載日期為二零二五年二月十九日羅兵咸永道會計師事務所致董事的預期收益報告。

基於上文所述，吾等認為上述由董事全權負責的預期收益披露乃經審慎考慮後作出。

代表
浩德融資有限公司
負責人員
曾憲沛
謹啟

二零二五年二月十九日



春泉資產管理有限公司
(作為春泉產業信託之管理人)

董事會

香港中環

皇后大道中31號

陸海通大廈26樓2602室

德意志信託(香港)有限公司
(作為春泉產業信託之受託人)

香港九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場60樓

二零二五年二月十九日

敬啟者：

位於英國的83處物業(「該等物業」)的估值

根據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，吾等對位於英國(「英國」)的該等物業進行估值。吾等確認，吾等已作出相關查詢並獲得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二四年十二月三十一日(「估值日」)的市值的意見。

估價基準

香港測量師學會發佈的「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」及皇家特許測量師學會發佈的「皇家特許測量師學會估值－環球準則」將市值定義為：－

「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日在公平交易中易手之估計金額。」

市值亦被理解為在不考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易而應付之任何稅項作出調整之情況下，一項資產的估計易手價格。

根據市值定義，市值為可於估值日在市場上合理獲得的最可能價格。其亦為賣方可合理獲得的最佳價格及買方可合理獲得的最有利價格。此估計尤其不包括因特殊條款或情況（例如非典型融資、售後回租安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或僅對特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素）而引致估計價格上升或下跌。

估值方法

吾等已使用「收入法一年期及復歸法」對該等物業進行估值，透過資本化 貴公司向吾等提供的租賃附表所示淨收入，並就復歸收入潛力計提撥備。為了複查，吾等已採用市場法。在採用市場法時，吾等已經參考市場上所得之銷售證據。

業權文件及產權負擔

吾等已獲 貴公司法律顧問編製該等物業業權之報告及法律意見。吾等依賴 貴公司及其法律顧問就該等物業之業權及其他法律事宜提供的資料及法律意見。吾等獲悉，該等物業中有 62 項屬永久業權（在蘇格蘭被稱為「可繼承權益」），其餘 21 項根據長期租賃持有。

據 貴公司告知及法律顧問向吾等提供之業權資料、報告及法律意見的支持，該等物業具有妥善的法定所有權。吾等的估值並無就任何該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等相當依賴 貴公司所提供的資料及 貴公司之法律顧問編製之業權報告及法律意見。吾等並無理由懷疑 貴公司及／或 貴公司之法律顧問向吾等提供對估值而言屬重要的資料之真實性及準確性。吾等已接納 貴公司就有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、所有權、樓宇完工日期、佔用詳情、租約詳情、樓面面積等事項及所有其他相關事項給出之意見。除另有指明外，估值報告所載尺寸、大小及面積乃基於提供予吾等的文件所載資料，因此僅為約數。吾等無法進行實地測量來驗證該等物業樓面面積的正確性，且吾等已假定吾等所獲文件所示樓面面積均屬正確。吾等亦獲 貴公司知會，所提供的資料並無遺漏重大事實。

地盤面積均摘錄自Promap並載於估值報告所附之物業概況中。吾等已獲提供樓面面積，有關數據來自Plowman Craven進行之測量調查，吾等理解有關數據乃基於總內部建築面積(GIA)。

視察及測量

吾等於二零二四年四月至十二月已由Adam Chapman、Bobbi Sandhu、Connor Shaw、Ed Price、Pav Panesar、Tom Rigg、Tom Poynton及Will Herrmann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。除另有指明外，吾等並未進行實地測量，以核實該等物業的地盤面積及樓面面積，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。

識別將予估值的該等物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但對閣下而言將並無絕對義務)確保由吾等視察且於估值報告所載的該等物業，為閣下指示中的物業地址所指的該等物業。倘就該物業地址或該等物業估值範圍產生歧義，閣下應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提請吾等注意。

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科學調查以確定是否存在環境污染，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。

遵守相關規則及規例

吾等已假設該等物業的興建、佔用及使用完全遵守及無違反任何規則及規例、法定要求及通知(另有說明者除外)。吾等進一步假設就本報告所依據的該等物業之任何用途已取得一切所需牌照、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，於英國出售該等物業可能產生的潛在稅項負債包括資本收益的 25% 企業所得稅；及銷售價格的 20% 增值稅 (VAT) (倘適用)。

萊坊已根據於估值日可得之資料及數據編製估值。儘管當前市場受到各種政策及法規的影響，但全球衝突增加可能會使房地產市場的進一步波動增加。必須注意，除典型市場變化外，制定緊急措施、按揭要求變動或國際緊張局勢可能會立即對房地產市場產生廣泛影響。因此，務請注意於估值日後出現的任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他無法預計的事件可能會對該等物業的價值造成影響。

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「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」、證券及期貨事務監察委員會頒佈的收購守則規則 11 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－環球標準(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，估值報告乃基於公平公正的基礎編製。

貨幣

除另有說明外，本報告內所採納的貨幣為英鎊、人民幣及港元。所採用的轉換匯率為 1 英鎊 = 人民幣 9.1339 元 = 9.7212 港元。

隨函附奉吾等的執行概要及估值報告。

此致

代表

萊坊測計師行有限公司

檢閱(但不承擔)：

估值及諮詢部

高級董事

Gary Lau MHKIS MRICS RPS(GP) RICS

註冊估值師

大中華估值及諮詢部主管

執行董事

Cyrus Fong FRICS FHKIS RPS(GP) MCIREA RICS

註冊估值師

附註：

Cyrus Fong 先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會之資深會員，於房地產行業擁有逾18年豐富經驗。他曾對香港、英國及亞太地區不同類型的物業(包括開發場地、豪華住宅、商業、工業物業)以各種估值目的進行多次工作。

Gary Lau 先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會之資深會員，於房地產行業擁有逾15年豐富經驗。他曾對中國、英國及亞太地區不同類型的物業(包括開發場地、住宅、辦公室、商業、物流、學校、會議中心及工業物業)以各種估值目的進行多次工作。

價值概要

物業	於二零二四年	相當於約	相當於約	貴公司	於二零二四年	於二零二四年
	十二月三十一日				十二月三十一日	十二月三十一日
	現況下之市值	(人民幣元)	(港元)	應佔權益	貴公司應佔	貴公司應佔
	(英鎊)				現況下之市值	現況下之市值
					(人民幣元)	(港元)
持作投資之物業						
1. ALLOA, Clackmannan Road, United Kingdom FK10 1RR	836,000	7,636,000	8,127,000	100%	7,636,000	8,127,000
2. ALTRINCHAM, 1-3 Church Street, United Kingdom WA14 4DB	1,364,000	12,459,000	13,260,000	100%	12,459,000	13,260,000
3. AYR, 38 Fort Street, United Kingdom KA7 1DE	627,000	5,727,000	6,095,000	100%	5,727,000	6,095,000
4. AYR, 22/26 Maybole Road, United Kingdom KA7 2PZ	710,000	6,485,000	6,902,000	100%	6,485,000	6,902,000
5. BISHOP AUCKLAND, Cockton Hill Road, United Kingdom DL14 6JN	無	無	0	100%	無	0
6. BLYTH, Cowpen Road, United Kingdom NE24 5TT	884,000	8,074,000	8,594,000	100%	8,074,000	8,594,000
7. BRIDGWATER, 48-54 St John's Street, United Kingdom TA6 5HY	923,000	8,431,000	8,973,000	100%	8,431,000	8,973,000
8. BRIDLINGTON, 32-36 St Johns Street, United Kingdom YO16 7JS	1,606,000	14,669,000	15,612,000	100%	14,669,000	15,612,000
9. BURNLEY, Caldervale Road, United Kingdom BB11 1BS	504,000	4,603,000	4,899,000	100%	4,603,000	4,899,000
10. CARMARTHEN, Pensarn Road, United Kingdom SA31 2BS	720,000	6,576,000	6,999,000	100%	6,576,000	6,999,000
11. CASTLEFORD, 92 Bridge Street, United Kingdom WF10 4LA	427,000	3,900,000	4,151,000	100%	3,900,000	4,151,000

物業	於二零二四年	相當於約	相當於約	貴公司	於二零二四年	於二零二四年
	十二月三十一日				十二月三十一日	十二月三十一日
	現況下之市值	(人民幣元)	(港元)	應佔權益	貴公司應佔	貴公司應佔
	(英鎊)				現況下之市值	現況下之市值
					(人民幣元)	(港元)
12. CHAPEL ALLERTON, 232 Harrogate Road, United Kingdom LS7 4QD	1,993,000	18,204,000	19,374,000	100%	18,204,000	19,374,000
13. CHELMSFORD, 103 New London Road, United Kingdom CM2 0PP	4,237,000	38,700,000	41,189,000	100%	38,700,000	41,189,000
14. CLEVEDON, 119-120 Kenn Road, United Kingdom BS21 6JE	418,000	3,818,000	4,063,000	100%	3,818,000	4,063,000
15. COATBRIDGE, 320 Main Street, United Kingdom ML5 3RX	609,000	5,563,000	5,920,000	100%	5,563,000	5,920,000
16. CONGLETON, 46A West Road, United Kingdom CW12 4EU	602,000	5,499,000	5,852,000	100%	5,499,000	5,852,000
17. CROYDON, 3 Mitcham Road, United Kingdom CR0 3RU	1,788,000	16,331,000	17,382,000	100%	16,331,000	17,382,000
18. DONCASTER, Wheatley Hall Road, United Kingdom DN2 4LP	289,000	2,640,000	2,809,000	100%	2,640,000	2,809,000
19. DUMFRIES, 40 Laurieknowe Road, United Kingdom DG2 7DA	234,000	2,137,000	2,275,000	100%	2,137,000	2,275,000
20. EDINBURGH, 69B Saughton Road North, United Kingdom EH12 7JB	736,000	6,723,000	7,155,000	100%	6,723,000	7,155,000
21. EDINBURGH, 19 Corstorphine Road, United Kingdom EH12 6DD	1,595,000	14,569,000	15,505,000	100%	14,569,000	15,505,000
22. EDINBURGH, 81/91 Dundee Street, United Kingdom EH11 1AW	869,000	7,937,000	8,448,000	100%	7,937,000	8,448,000

物業	於二零二四年	相當於約	相當於約	貴公司	於二零二四年	於二零二四年
	十二月三十一日				十二月三十一日	十二月三十一日
	現況下之市值	(人民幣元)	(港元)	應佔權益	貴公司應佔	貴公司應佔
	(英鎊)				現況下之市值	現況下之市值
					(人民幣元)	(港元)
23. EDINBURGH, 107/109 Dundee Street, United Kingdom EH11 1AW	1,873,000	17,108,000	18,208,000	100%	17,108,000	18,208,000
24. ELLESMERE PORT, 116 Whitby Road, United Kingdom CH65 0AA	656,000	5,992,000	6,377,000	100%	5,992,000	6,377,000
25. ELTHAM, 727 Sidcup Road, United Kingdom SE9 3AQ	777,000	7,097,000	7,553,000	100%	7,097,000	7,553,000
26. FORFAR, Queenswell Road, United Kingdom DD8 3JA	395,000	3,608,000	3,840,000	100%	3,608,000	3,840,000
27. GLASGOW, 381 Pollokshaws Road, United Kingdom G41 1QZ	938,000	8,568,000	9,118,000	100%	8,568,000	9,118,000
28. GLENROTHES, Fullerton Road, United Kingdom KY7 5QR	774,000	7,070,000	7,524,000	100%	7,070,000	7,524,000
29. GOOLE, 142-148 Boothferry Road, United Kingdom DN14 6AG	545,000	4,978,000	5,298,000	100%	4,978,000	5,298,000
30. GREAT YARMOUTH, 90 North Quay, United Kingdom NR30 1JT	775,000	7,079,000	7,534,000	100%	7,079,000	7,534,000
31. HELENSBURGH, 3 Charlotte Street, United Kingdom G84 7PH	440,000	4,019,000	4,277,000	100%	4,019,000	4,277,000
32. HORNCHURCH, Ardleigh Green Road, United Kingdom RM11 2ST	1,099,000	10,038,000	10,684,000	100%	10,038,000	10,684,000
33. HUDDERSFIELD, Lockwood Road, United Kingdom HD1 3QU	569,000	5,197,000	5,531,000	100%	5,197,000	5,531,000

物業	於二零二四年	相當於約 (人民幣元)	相當於約 (港元)	貴公司 應佔權益	於二零二四年	於二零二四年
	十二月三十一日 現況下之市值 (英鎊)				十二月三十一日 貴公司應佔 現況下之市值 (人民幣元)	十二月三十一日 貴公司應佔 現況下之市值 (港元)
34. HYDE, 26-28 Manchester Road, United Kingdom SK14 2BD	582,000	5,316,000	5,658,000	100%	5,316,000	5,658,000
35. KEIGHLEY, Worthway, United Kingdom BD21 5ET	426,000	3,891,000	4,141,000	100%	3,891,000	4,141,000
36. KEYNSHAM, Ashton Way, United Kingdom BS31 2UF	548,000	5,005,000	5,327,000	100%	5,005,000	5,327,000
37. KIDDERMINSTER, 20 Churchfields, United Kingdom DY10 2JL	378,000	3,453,000	3,675,000	100%	3,453,000	3,675,000
38. KILMARNOCK, 32/36 Low Glencairn Street, United Kingdom KA1 4DD	805,000	7,353,000	7,826,000	100%	7,353,000	7,826,000
39. KIRKCALDY, 182 The Esplanade, United Kingdom KY1 2AQ	671,000	6,129,000	6,523,000	100%	6,129,000	6,523,000
40. LEVEN, The Promenade, United Kingdom KY8 4PJ	514,000	4,695,000	4,997,000	100%	4,695,000	4,997,000
41. LINCOLN, 148-150 Newark Road, United Kingdom LN5 8QJ	626,000	5,718,000	6,085,000	100%	5,718,000	6,085,000
42. LIVERPOOL, 232 Aigburth Road, United Kingdom L17 0BJ	708,000	6,467,000	6,883,000	100%	6,467,000	6,883,000
43. LLANDUDNO, Conway Road, United Kingdom LL30 1DE	1,369,000	12,504,000	13,308,000	100%	12,504,000	13,308,000
44. LOUGHBOROUGH, 24-29 The Rushes, United Kingdom LE11 5BG	1,259,000	11,500,000	12,239,000	100%	11,500,000	12,239,000

物業	於二零二四年	相當於約	相當於約	貴公司	於二零二四年	於二零二四年
	十二月三十一日				十二月三十一日	十二月三十一日
	現況下之市值	(人民幣元)	(港元)	應佔權益	貴公司應佔	貴公司應佔
	(英鎊)				現況下之市值	現況下之市值
					(人民幣元)	(港元)
45. MIDDLESBROUGH, 3 Lansdowne Road, United Kingdom TS4 2LW	1,275,000	11,646,000	12,395,000	100%	11,646,000	12,395,000
46. MONTROSE, 24 George Street, United Kingdom DD10 8EW	351,000	3,206,000	3,412,000	100%	3,206,000	3,412,000
47. MOTHERWELL, 99a Airbles Road, United Kingdom ML1 2TJ	901,000	8,230,000	8,759,000	100%	8,230,000	8,759,000
48. NORTHWICH, Leicester Street, United Kingdom CW9 5LQ	956,000	8,732,000	9,293,000	100%	8,732,000	9,293,000
49. OBAN, Market Street, United Kingdom PA34 4HR	470,000	4,293,000	4,569,000	100%	4,293,000	4,569,000
50. OLDHAM, Huddersfield Road, United Kingdom OL1 3HR	605,000	5,526,000	5,881,000	100%	5,526,000	5,881,000
51. OLDHAM, Middleton Road/Lansdowne Road, United Kingdom OL9 9EG	350,000	3,197,000	3,402,000	100%	3,197,000	3,402,000
52. OTLEY, Bondgate, United Kingdom LS21 3AB	742,000	6,777,000	7,213,000	100%	6,777,000	7,213,000
53. PLYMOUTH, 125-129 Alexandra Road, United Kingdom PL4 7EG	1,279,000	11,682,000	12,433,000	100%	11,682,000	12,433,000
54. PONTYPRIDD, Sardis Road, United Kingdom CF37 1BA	591,000	5,398,000	5,745,000	100%	5,398,000	5,745,000
55. PORTSMOUTH, 94 East Surrey Street, United Kingdom PO1 1JY	1,004,000	9,170,000	9,760,000	100%	9,170,000	9,760,000

物業	於二零二四年	相當於約 (人民幣元)	相當於約 (港元)	貴公司 應佔權益	於二零二四年	於二零二四年
	十二月三十一日 現況下之市值 (英鎊)				十二月三十一日 貴公司應佔 現況下之市值 (人民幣元)	十二月三十一日 貴公司應佔 現況下之市值 (港元)
56. PRESTON, Market Street, United Kingdom PR1 2HP	745,000	6,805,000	7,242,000	100%	6,805,000	7,242,000
57. RADCLIFFE, Bury Road, United Kingdom M26 2UG	371,000	3,389,000	3,607,000	100%	3,389,000	3,607,000
58. RUTHERGLEN, 273 Main Street, United Kingdom G73 1EE	754,000	6,887,000	7,330,000	100%	6,887,000	7,330,000
59. SHEFFIELD, 726 City Road, United Kingdom S2 1GJ	519,000	4,740,000	5,045,000	100%	4,740,000	5,045,000
60. SHEFFIELD, Townhead Street, United Kingdom S1 1YG	1,137,000	10,385,000	11,053,000	100%	10,385,000	11,053,000
61. SHIPLEY, 58 Briggate, United Kingdom BD17 7BT	611,000	5,581,000	5,940,000	100%	5,581,000	5,940,000
62. SKEGNESS, 50 Roman Bank, United Kingdom PE25 2SP	801,000	7,316,000	7,787,000	100%	7,316,000	7,787,000
63. SOUTH CROYDON, 453 Brighton Road, United Kingdom CR2 6EW	2,785,000	25,438,000	27,074,000	100%	25,438,000	27,074,000
64. SOUTHPORT, 8 Ash Street, United Kingdom PR8 6JH	424,000	3,873,000	4,122,000	100%	3,873,000	4,122,000
65. STIRLING, 11 Burghmuir Road, United Kingdom FK8 2DY	939,000	8,577,000	9,128,000	100%	8,577,000	9,128,000
66. STONEHAVEN, 110 Barclay Street, United Kingdom AB39 2AP	681,000	6,220,000	6,620,000	100%	6,220,000	6,620,000

物業	於二零二四年	相當於約	相當於約	貴公司	於二零二四年	於二零二四年
	十二月三十一日				十二月三十一日	十二月三十一日
	現況下之市值	(人民幣元)	(港元)	應佔權益	貴公司應佔	貴公司應佔
	(英鎊)				現況下之市值	現況下之市值
					(人民幣元)	(港元)
67. SUNDERLAND, Monk Street, United Kingdom SR6 0BD	910,000	8,312,000	8,846,000	100%	8,312,000	8,846,000
68. THORNBURY, 14 Mead Court, United Kingdom BS35 3UW	408,000	3,727,000	3,966,000	100%	3,727,000	3,966,000
69. TOTTENHAM, 32 Monument Way, United Kingdom N17 9NX	2,877,000	26,278,000	27,968,000	100%	26,278,000	27,968,000
70. TRURO, Treaswalls Road, United Kingdom TR1 3PY	1,038,000	9,481,000	10,091,000	100%	9,481,000	10,091,000
71. WARRINGTON, Priestley Street/Garibaldi Street, United Kingdom WA5 1TE	511,000	4,667,000	4,968,000	100%	4,667,000	4,968,000
72. WIGAN, Wallgate, United Kingdom WN5 0XG	1,384,000	12,641,000	13,454,000	100%	12,641,000	13,454,000
73. WORCESTER, 1 Carden Street, City Walls, United Kingdom WR1 2AX	949,000	8,668,000	9,225,000	100%	8,668,000	9,225,000
74. YOKER, 2369-2375 Dumbarton Road, United Kingdom G14 0NT	982,000	8,969,000	9,546,000	100%	8,969,000	9,546,000
75. GLOUCESTER, Unit 3 Northbrook Road, United Kingdom GL4 3DP	1,320,000	12,057,000	12,832,000	100%	12,057,000	12,832,000
76. STIRLING, 1 Whitehouse Road, United Kingdom FK7 7SS	554,000	5,060,000	5,386,000	100%	5,060,000	5,386,000

物業	於二零二四年	相當於約	相當於約	貴公司	於二零二四年	於二零二四年
	十二月三十一日				十二月三十一日	十二月三十一日
	現況下之市值	(人民幣元)	(港元)	應佔權益	貴公司應佔	貴公司應佔
	(英鎊)				現況下之市值	現況下之市值
					(人民幣元)	(港元)
77. BARRHEAD, 17 Cross Arthurlie Street, United Kingdom G78 1QY	551,000	5,033,000	5,356,000	100%	5,033,000	5,356,000
78. BIRMINGHAM, 900/902 Coventry Road, United Kingdom B10 0UA	124,000	1,133,000	1,205,000	100%	1,133,000	1,205,000
79. EDINBURGH, 40a Portobello Road, United Kingdom EH8 7EH	723,000	6,604,000	7,028,000	100%	6,604,000	7,028,000
80. LICHFIELD, 8-9 Europa Way, United Kingdom WS14 9TZ	254,000	2,320,000	2,469,000	100%	2,320,000	2,469,000
81. NELSON, 130 Leeds Road, United Kingdom BB9 9XB	470,000	4,293,000	4,569,000	100%	4,293,000	4,569,000
82. THORNABY ON TEES, 212 Thornaby Road, United Kingdom TS17 8AA	665,000	6,074,000	6,465,000	100%	6,074,000	6,465,000
83. WESTON-SUPER-MARE, Winterstoke Road, United Kingdom BS23 3YE	445,000	4,065,000	4,326,000	100%	4,065,000	4,326,000
總計：	<u>71,154,000</u>	<u>649,916,000</u>	<u>691,700,000</u>	<u>100%</u>	<u>649,916,000</u>	<u>691,700,000</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 十二月三十一日 現況下之市值
1.	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，該物業總內部面積為約8,879平方呎及地盤面積約1,200平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為60,000英鎊。</p>	<p>836,000英鎊 (捌拾叁萬陸仟英鎊整)， 相當於約 人民幣7,636,000元 或8,127,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣7,636,000元 或8,127,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。

5. 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

(i) 續租回報	6.80%
(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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
2.	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。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為83,000英鎊。	1,364,000英鎊 (壹佰叁拾陸萬肆仟英鎊整)， 相當於約 人民幣12,459,000元 或13,260,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部面積為約8,529平方呎及地盤面積約1,500平方呎。		(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣12,459,000元 或13,260,000港元)
		該物業屬永久業權。		

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.75% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
3.	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，該物業總內部面積為約10,369平方呎及地盤面積約900平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為41,000英鎊。</p>	<p>627,000英鎊 (陸拾貳萬柒仟英鎊整)， 相當於約 人民幣5,727,000元 或6,095,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣5,727,000元 或6,095,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於 Hawkeye Properties 501 Limited 且 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.30% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
4.	AYR, 22/26 Maybole Road, United Kingdom KA7 2PZ	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約3,970平方呎及地盤面積約1,600平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為44,000英鎊。</p>	<p>710,000英鎊 (柒拾壹萬英鎊整)，相當於約人民幣6,485,000元或6,902,000港元</p> <p>(貴公司應佔100%權益：人民幣6,485,000元或6,902,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.85% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

於二零二四年
十二月三十一日
現況下之市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	
5.	BISHOP AUCKLAND, Cockton Hill Road, United Kingdom DL14 6JN	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。 據 貴公司告知，該物業總內部面積為約4,962平方呎及地盤面積約800平方呎。 該物業屬長期租賃業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為32,000英鎊。	無 (請參閱下文 附註6)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。
- 於估值過程中，吾等已考慮 貴公司提供的物業年租及地租。由於物業年租低於須向地方當局支付的地租，故吾等並無向物業分配商業價值。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
6.	BLYTH, Cowpen Road, United Kingdom NE24 5TT	<p>該物業包含一個現代化的獨立式帶鋼架入口單位，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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約5,707平方呎及地盤面積約2,100平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為60,000英鎊。</p>	<p>884,000英鎊 (捌拾捌萬肆仟英鎊整)， 相當於約 人民幣8,074,000元 或8,594,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣8,074,000元 或8,594,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.40% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
7.	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。 據 貴公司告知，該物業總內部面積為約8,603平方呎及地盤面積約1,200平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為64,000英鎊。	923,000英鎊 (玖拾貳萬叁仟 英鎊整)， 相當於約 人民幣8,431,000元 或8,973,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣8,431,000元 或8,973,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.55% |
| (ii) 市場租金 | 64,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
8.	BRIDLINGTON, 32-36 St Johns Street, United Kingdom YO16 7JS	<p>該物業包含兩個相連的單層單位，兩個單位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。後方單位之前為健身室，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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約15,514平方呎及地盤面積約2,700平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為116,000英鎊。</p>	<p>1,606,000英鎊 (壹佰陸拾萬陸仟 英鎊整)， 相當於約 人民幣14,669,000元 或15,612,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣14,669,000元 或15,612,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|------------|
| (i) 續租回報 | 6.80% |
| (ii) 市場租金 | 116,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
9.	BURNLEY, Caldervale Road, United Kingdom BB11 1BS	本單位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	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為32,000英鎊。	504,000英鎊 (伍拾萬肆仟英鎊整)， 相當於約 人民幣4,603,000元 或4,899,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部面積為約3,489平方呎及地盤面積約1,200平方呎。		(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣4,603,000元 或4,899,000港元)
		該物業屬長期租賃業權。		

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.15% |
| (ii) 市場租金 | 32,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
10.	CARMARTHEN, Pensarn Road, United Kingdom SA31 2BS	<p>該物業包含一個獨立式帶鋼架入口特製單位，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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約4,895平方呎及地盤面積約1,000平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為52,000英鎊。</p>	<p>720,000英鎊 (柒拾貳萬英鎊整)， 相當於約 人民幣6,576,000元 或6,999,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣6,576,000元 或6,999,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.90% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
11.	CASTLEFORD, 92 Bridge Street, United Kingdom WF10 4LA	物業包含一個砌塊建造單層單位，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。 據 貴公司告知，該物業總內部面積為約3,595平方呎及地盤面積約600平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為26,000英鎊。	427,000英鎊 (肆拾貳萬柒仟英鎊整)， 相當於約 人民幣3,900,000元 或4,151,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣3,900,000元 或4,151,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.85% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
12.	CHAPEL ALLERTON, 232 Harrogate Road, United Kingdom LS7 4QD	<p>該物業包含兩個相連的相似磚塊建造單位，大部分屋頂屬於鋼架格板金屬斜尖屋頂，較小單位的部分屋頂為平層(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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約12,358平方呎及地盤面積約1,900平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為111,000英鎊。</p>	<p>1,993,000英鎊 (壹佰玖拾玖萬叁仟英鎊整)， 相當於約 人民幣18,204,000元 或19,374,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣18,204,000元 或19,374,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|------------|
| (i) 續租回報 | 5.25% |
| (ii) 市場租金 | 111,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
13.	CHELMSFORD, 103 New London Road, United Kingdom CM2 0PP	<p>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。本單位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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約20,922平方呎及地盤面積約2,400平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為214,000英鎊。</p>	<p>4,237,000英鎊 (肆佰貳拾叁萬柒仟英鎊整)， 相當於約 人民幣38,700,000元 或41,189,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣38,700,000元 或41,189,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|------------|
| (i) 續租回報 | 4.75% |
| (ii) 市場租金 | 214,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
14.	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。 據 貴公司告知，該物業總內部面積為約2,562平方呎及地盤面積約1,200平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為30,000英鎊。	418,000英鎊 (肆拾壹萬捌仟英鎊整)， 相當於約 人民幣3,818,000元 或4,063,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣3,818,000元 或4,063,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.90% |
| (ii) 市場租金 | 30,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
15.	COATBRIDGE, 320 Main Street, United Kingdom ML5 3RX	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約4,085平方呎及地盤面積約1,300平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為37,000英鎊。</p>	<p>609,000英鎊 (陸拾萬零玖仟英鎊整)， 相當於約 人民幣5,563,000元 或5,920,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣5,563,000元 或5,920,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.75% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
16.	CONGLETON, 46A West Road, United Kingdom CW12 4EU	該單位包含一個磚砌混凝土單位，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。該地理位置優越。 據 貴公司告知，該物業總內部面積為約4,275平方呎及地盤面積約700平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為36,000英鎊。	602,000英鎊 (陸拾萬零貳仟英鎊整)， 相當於約 人民幣5,499,000元 或5,852,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣5,499,000元 或5,852,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.75% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
17.	CROYDON, 3 Mitcham Road, United Kingdom CR0 3RU	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約2,988平方呎及地盤面積約900平方呎。</p> <p>該物業屬長期租賃業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為82,000英鎊。</p>	<p>1,788,000英鎊 (壹佰柒拾捌萬捌仟英鎊整)， 相當於約 人民幣16,331,000元 或17,382,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣16,331,000元 或17,382,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 4.30% |
| (ii) 市場租金 | 82,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
18.	DONCASTER, Wheatley Hall Road, United Kingdom DN2 4LP	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約2,988平方呎及地盤面積約900平方呎。</p> <p>該物業屬長期租賃業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為28,000英鎊。</p>	<p>289,000英鎊 (貳拾捌萬玖仟英鎊整)， 相當於約 人民幣2,640,000元 或2,809,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣2,640,000元 或2,809,000港元</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 7.00% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
19.	DUMFRIES, 40 Laurieknowe Road, United Kingdom DG2 7DA	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約2,168平方呎及地盤面積約400平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為17,000英鎊。</p>	<p>234,000英鎊 (貳拾叁萬肆仟英鎊整)， 相當於約 人民幣2,137,000元 或2,275,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣2,137,000元 或2,275,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
20.	EDINBURGH, 69B Saughton Road North, United Kingdom EH12 7JB	該單位為單層磚立面建築，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。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為43,000英鎊。	736,000英鎊 (柒拾叁萬陸仟 英鎊整)， 相當於約 人民幣6,723,000元 或7,155,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部面積為約3,410平方呎及地盤面積約1,100平方呎。		(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣6,723,000元 或7,155,000港元)
		該物業屬永久業權。		

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.50% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
21.	EDINBURGH, 19 Corstorphine Road, United Kingdom EH12 6DD	該單位部分為單層，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。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為89,000英鎊。	1,595,000英鎊 (壹佰伍拾玖萬伍仟英鎊整)， 相當於約 人民幣14,569,000元 或15,505,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部面積為約7,590平方呎及地盤面積約900平方呎。		(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣14,569,000元 或15,505,000港元)
		該物業屬永久業權。		

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.25% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
22.	EDINBURGH, 81/91 Dundee Street, United Kingdom EH11 1AW	標的單位由興建學校的承建商O'Hare & McGovern佔用。於單位內安裝分區。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。 據 貴公司告知，該物業總內部面積為約4,466平方呎及地盤面積約1,600平方呎。 該物業屬長期租賃業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為52,000英鎊。	869,000英鎊 (捌拾陸萬玖仟英鎊整)， 相當於約 人民幣7,937,000元 或8,448,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣7,937,000元 或8,448,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.65% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

於二零二四年
十二月三十一日
現況下之市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
23.	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。 據 貴公司告知，該物業總內部面積為約9,628平方呎及地盤面積約800平方呎。 該物業屬長期租賃業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為120,000英鎊。	1,873,000英鎊 (壹佰捌拾柒萬叁仟英鎊整)， 相當於約 人民幣17,108,000元 或18,208,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣17,108,000元 或18,208,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|------------|
| (i) 續租回報 | 5.40% |
| (ii) 市場租金 | 120,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

於二零二四年
十二月三十一日
現況下之市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	
24.	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位，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。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為39,000英鎊。	656,000英鎊 (陸拾伍萬陸仟英鎊整)， 相當於約 人民幣5,992,000元 或6,377,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部面積為約4,490平方呎及地盤面積約900平方呎。		(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣5,992,000元 或6,377,000港元)
		該物業屬永久業權。		

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.65% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

於二零二四年
十二月三十一日
現況下之市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
25.	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，該物業總內部面積為約4,723平方呎及地盤面積約600平方呎。 該物業屬長期租賃業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為63,000英鎊。	777,000英鎊 (柒拾柒萬柒仟英鎊整)， 相當於約 人民幣7,097,000元 或7,553,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣7,097,000元 或7,553,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.55% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
26.	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，該物業總內部面積為約2,875平方呎及地盤面積約1,090平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為27,000英鎊。</p>	<p>395,000英鎊 (叁拾玖萬伍仟英鎊整)， 相當於約 人民幣3,608,000元 或3,840,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣3,608,000元 或3,840,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- (i) 續租回報 6.55%
- (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
27.	GLASGOW, 381 Pollokshaws Road, United Kingdom G41 1QZ	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約4,999平方呎及地盤面積約2,100平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為52,000英鎊。</p>	<p>938,000英鎊 (玖拾叁萬捌仟英鎊整)， 相當於約 人民幣8,568,000元 或9,118,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣8,568,000元 或9,118,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於 Hawkeye Properties 501 Limited 且 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- (i) 續租回報 5.25%
- (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
28.	GLENROTHES, Fullerton Road, United Kingdom KY7 5QR	該單位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。 據 貴公司告知，該物業總內部面積為約4,500平方呎及地盤面積約200平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為52,000英鎊。	774,000英鎊 (柒拾柒萬肆仟英鎊整)， 相當於約 人民幣7,070,000元 或7,524,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣7,070,000元 或7,524,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- (i) 續租回報 6.40%
- (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
29.	GOOLE, 142-148 Boothferry Road, United Kingdom DN14 6AG	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約4,082平方呎及地盤面積約1,200平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為38,000英鎊。</p>	<p>545,000英鎊 (伍拾肆萬伍仟英鎊整)， 相當於約 人民幣4,978,000元 或5,298,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣4,978,000元 或5,298,000港元)</p>

附註：

1. 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
4. 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - (i) 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - (ii) 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
5. 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
30.	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。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為58,000英鎊。	775,000英鎊 (柒拾柒萬伍仟英鎊整)， 相當於約 人民幣7,079,000元 或7,534,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部面積為約5,314平方呎及地盤面積約700平方呎。		(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣7,079,000元 或7,534,000港元)
		該物業屬永久業權。		

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- (i) 續租回報 7.15%
- (ii) 市場租金 58,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
31.	HELENSBURGH, 3 Charlotte Street, United Kingdom G84 7PH	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約2,950平方呎及地盤面積約300平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為35,000英鎊。</p>	<p>440,000英鎊 (肆拾肆萬英鎊整)， 相當於約 人民幣4,019,000元 或4,277,000港元</p> <p>(貴公司應估 100% 權益： 人民幣4,019,000元 或4,277,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 7.60% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
32.	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位，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。 據 貴公司告知，該物業總內部面積為約3,641平方呎及地盤面積約800平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為56,000英鎊。	1,099,000英鎊 (壹佰零玖萬玖仟英鎊整)， 相當於約 人民幣10,038,000元 或10,684,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣10,038,000元 或10,684,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 4.85% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
33.	HUDDERSFIELD, Lockwood Road, United Kingdom HD1 3QU	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約5,206平方呎及地盤面積約600平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為35,000英鎊。</p>	<p>569,000英鎊 (伍拾陸萬玖仟英鎊整)， 相當於約 人民幣5,197,000元 或5,531,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣5,197,000元 或5,531,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.85% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
34.	HYDE, 26-28 Manchester Road, United Kingdom SK14 2BD	該單位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。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為40,000英鎊。	582,000英鎊 (伍拾捌萬貳仟英鎊整)， 相當於約 人民幣5,316,000元 或5,658,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部面積為約5,134平方呎及地盤面積約700平方呎。		(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣5,316,000元 或5,658,000港元)
		該物業屬永久業權。		

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年十二月三十一日現況下之市值
35.	KEIGHLEY, Worthway, United Kingdom BD21 5ET	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約3,576平方呎及地盤面積約800平方呎。</p> <p>該物業屬長期租賃業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為34,000英鎊。</p>	<p>426,000英鎊 (肆拾貳萬陸仟英鎊整)， 相當於約 人民幣3,891,000元 或4,141,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣3,891,000元 或4,141,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法估用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、估用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 7.55% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
36.	KEYNSHAM, Ashton Way, United Kingdom BS31 2UF	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約3,214平方呎及地盤面積約800平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為34,000英鎊。</p>	<p>548,000英鎊 (伍拾肆萬捌仟英鎊整)， 相當於約 人民幣5,005,000元 或5,327,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣5,005,000元 或5,327,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.85% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
37.	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，該物業總內部面積為約3,849平方呎及地盤面積約900平方呎。 該物業屬長期租賃業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為33,000英鎊。	378,000英鎊 (叁拾柒萬捌仟英鎊整)， 相當於約 人民幣3,453,000元 或3,675,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣3,453,000元 或3,675,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 7.30% |
| (ii) 市場租金 | 33,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
38.	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，該物業總內部面積為約3,622平方呎及地盤面積約900平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為55,000英鎊。	805,000英鎊 (捌拾萬零伍仟英鎊整)， 相當於約 人民幣7,353,000元 或7,826,000港元 (貴公司應佔 100%權益： 人民幣7,353,000元 或7,826,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.50% |
| (ii) 市場租金 | 55,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
39.	KIRKCALDY, 182 The Esplanade, United Kingdom KY1 2AQ	該單位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。 據 貴公司告知，該物業總內部面積為約5,818平方呎及地盤面積約1,000平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為47,000英鎊。	671,000英鎊 (陸拾柒萬壹仟英鎊整)， 相當於約 人民幣6,129,000元 或6,523,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣6,129,000元 或6,523,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.65% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
40.	LEVEN, The Promenade, United Kingdom KY8 4PJ	該單位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，該物業總內部面積為約4,850平方呎及地盤面積約700平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為38,000英鎊。	514,000英鎊 (伍拾壹萬肆仟英鎊整)， 相當於約 人民幣4,695,000元 或4,997,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣4,695,000元 或4,997,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 7.00% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
41.	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 & 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，該物業總內部面積為約4,819平方呎及地盤面積約700平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為39,000英鎊。</p>	<p>626,000英鎊 (陸拾貳萬陸仟英鎊整)， 相當於約 人民幣5,718,000元 或6,085,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100%權益： 人民幣5,718,000元 或6,085,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.90% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
42.	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。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為45,000英鎊。	708,000英鎊 (柒拾萬零捌仟英鎊整)， 相當於約 人民幣6,467,000元 或6,883,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部面積為約4,095平方呎及地盤面積約600平方呎。		(貴公司應佔 100%權益： 人民幣6,467,000元 或6,883,000港元)
		該物業屬永久業權。		

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.10% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
43.	LLANDUDNO, Conway Road, United Kingdom LL30 1DE	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約11,137平方呎及地盤面積約1,700平方呎。</p> <p>該物業屬長期租賃業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為89,000英鎊。</p>	<p>1,369,000英鎊 (壹佰叁拾陸萬玖仟英鎊整)， 相當於約 人民幣12,504,000元 或13,308,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣12,504,000元 或13,308,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.10% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
44.	LOUGHBOROUGH, 24-29 The Rushes, United Kingdom LE11 5BG	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約6,177平方呎及地盤面積約2,300平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零二二年三月十九日屆滿，年租約為75,000英鎊。</p>	<p>1,259,000英鎊 (壹佰貳拾伍萬玖仟 英鎊整)， 相當於約 人民幣11,500,000元 或12,239,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100%權益： 人民幣11,500,000元 或12,239,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法估用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、估用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.65% |
| (ii) 市場租金 | 75,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
45.	MIDDLESBROUGH, 3 Lansdowne Road, United Kingdom TS4 2LW	<p>該物業包含一個獨立式L形磚石單位，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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約5,255平方呎及地盤面積約1,300平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為79,000英鎊。</p>	<p>1,275,000英鎊 (壹佰貳拾柒萬伍仟英鎊整)， 相當於約 人民幣11,646,000元 或12,395,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100%權益： 人民幣11,646,000元 或12,395,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.85% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
46.	MONTROSE, 24 George Street, United Kingdom DD10 8EW	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約2,726平方呎及地盤面積約670平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為25,000英鎊。</p>	<p>351,000英鎊 (叁拾伍萬壹仟英鎊整)， 相當於約 人民幣3,206,000元 或3,412,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣3,206,000元 或3,412,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.80% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
47.	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，該物業總內部面積為約6,220平方呎及地盤面積約600平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為56,000英鎊。</p>	<p>901,000英鎊 (玖拾萬零壹仟英鎊整)， 相當於約 人民幣8,230,000元 或8,759,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣8,230,000元 或8,759,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於 Hawkeye Properties 501 Limited 且 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.85% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年十二月三十一日現況下之市值
48.	NORTHWICH, Leicester Street, United Kingdom CW9 5LQ	該樓宇用磚鋼建造，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，該物業總內部面積為約7,825平方呎及地盤面積約700平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為63,000英鎊。	956,000英鎊 (玖拾伍萬陸仟英鎊整)， 相當於約 人民幣8,732,000元 或9,293,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣8,732,000元 或9,293,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.25% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
49.	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。吾等注意到各種外牆(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，該物業總內部面積為約5,134平方呎及地盤面積約370平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為38,000英鎊。</p>	<p>470,000英鎊 (肆拾柒萬英鎊整)， 相當於約 人民幣4,293,000元 或4,569,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣4,293,000元 或4,569,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 7.85% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

			於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	估用詳情
50.	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，該物業總內部面積為約4,411平方呎及地盤面積約1,300平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為42,000英鎊。</p> <p>605,000英鎊 (陸拾萬零伍仟英鎊整)， 相當於約 人民幣5,526,000元 或5,881,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣5,526,000元 或5,881,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
51.	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，該物業總內部面積為約4,819平方呎及地盤面積約1,300平方呎。 該物業屬長期租賃業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為36,000英鎊。	350,000英鎊 (叁拾伍萬英鎊整)， 相當於約 人民幣3,197,000元 或3,402,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣3,197,000元 或3,402,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 8.30% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
52.	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位，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。該單位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，該物業總內部面積為約6,247平方呎及地盤面積約1,000平方呎。</p> <p>該物業屬長期租賃業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為50,000英鎊。</p>	<p>742,000英鎊 (柒拾肆萬貳仟英鎊整)， 相當於約 人民幣6,777,000元 或7,213,000港元</p> <p>(貴公司 應佔100% 權益： 人民幣6,777,000元 或7,213,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.20% |
| (ii) 市場租金 | 50,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
53.	PLYMOUTH, 125-129 Alexandra Road, United Kingdom PL4 7EG	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約9,725平方呎及地盤面積約2,500平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為78,000英鎊。</p>	<p>1,279,000英鎊 (壹佰貳拾柒萬玖仟英鎊整)， 相當於約 人民幣11,682,000元 或12,433,000港元</p> <p>(貴公司 應佔100% 權益： 人民幣11,682,000元 或12,433,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.75% |
| (ii) 市場租金 | 78,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
54.	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，該物業總內部面積為約4,718平方呎及地盤面積約1,400平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為43,000英鎊。	591,000英鎊 (伍拾玖萬壹仟英鎊整)， 相當於約 人民幣5,398,000元 或5,745,000港元 (貴公司 應佔100%權益： 人民幣5,398,000元 或5,745,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.90% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
55.	PORTSMOUTH, 94 East Surrey Street, United Kingdom PO1 1JY	該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。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為63,000英鎊。	1,004,000英鎊 (壹佰萬零肆仟英鎊整)， 相當於約 人民幣9,170,000元 或9,760,000港元
		據 貴公司告知，該物業總內部面積為約5,927平方呎及地盤面積約900平方呎。		(貴公司 應佔100% 權益： 人民幣9,170,000元 或9,760,000港元)
		該物業屬永久業權。		

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.95% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
56.	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位，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，該物業總內部面積為約14,643平方呎及地盤面積約2,000平方呎。</p> <p>該物業屬長期租賃業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為90,000英鎊。</p>	<p>745,000英鎊 (柒拾肆萬伍仟英鎊整)， 相當於約 人民幣6,805,000元 或7,242,000港元</p> <p>(貴公司 應佔100% 權益： 人民幣6,805,000元 或7,242,000港元)</p>

附註：

1. 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
4. 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - (i) 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - (ii) 該物業註冊業主有權合法估用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、估用權及影響該物業的優先權益規限。

5. 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示 Hawkeye Properties 501 Limited 為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

(i) 續租回報	9.05%
(ii) 市場租金	90,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
57.	RADCLIFFE, Bury Road, United Kingdom M26 2UG	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約3,074平方呎及地盤面積約900平方呎。</p> <p>該物業屬長期租賃業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為27,000英鎊。</p>	<p>371,000英鎊 (叁拾柒萬壹仟英鎊整)， 相當於約 人民幣3,389,000元 或3,607,000港元</p> <p>(貴公司 應佔100% 權益： 人民幣3,389,000元 或3,607,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.9% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
58.	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。 據 貴公司告知，該物業總內部面積為約4,952平方呎及地盤面積約800平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予 Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為42,000英鎊。	754,000英鎊 (柒拾伍萬肆仟英鎊整)， 相當於約 人民幣6,887,000元 或7,330,000港元 (貴公司 應佔100%權益： 人民幣6,887,000元 或7,330,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.35% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
59.	SHEFFIELD, 726 City Road, United Kingdom S2 1GJ	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約4,391平方呎及地盤面積約1,200平方呎。</p> <p>該物業屬長期租賃業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為48,000英鎊。</p>	<p>519,000英鎊 (伍拾壹萬玖仟英鎊整)， 相當於約 人民幣4,740,000元 或5,045,000港元</p> <p>(貴公司 應佔100% 權益： 人民幣4,740,000元 或5,045,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 8.30% |
| (ii) 市場租金 | 48,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
60.	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，該物業總內部面積為約9,607平方呎及地盤面積約900平方呎。 該物業屬長期租賃業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為75,000英鎊。	1,137,000英鎊 (壹佰壹拾叁萬柒仟英鎊整)， 相當於約 人民幣10,385,000元 或11,053,000港元 (貴公司 應佔100% 權益： 人民幣10,385,000元 或11,053,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊（註冊號116355），註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.25% |
| (ii) 市場租金 | 75,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
61.	SHIPLEY, 58 Briggate, United Kingdom BD17 7BT	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約4,834平方呎及地盤面積約1,000平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為42,000英鎊。</p>	<p>611,000英鎊 (陸拾壹萬壹仟英鎊整)， 相當於約 人民幣5,581,000元 或5,940,000港元</p> <p>(貴公司 應佔100% 權益： 人民幣5,581,000元 或5,940,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
62.	SKEGNESS, 50 Roman Bank, United Kingdom PE25 2SP	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約7,343平方呎及地盤面積約1,100平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為59,000英鎊。</p>	<p>801,000英鎊 (捌拾萬零壹仟英鎊整)， 相當於約 人民幣7,316,000元 或7,787,000港元</p> <p>(貴公司 應佔100% 權益： 人民幣7,316,000元 或7,787,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 7.00% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
63.	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，該物業總內部面積為約6,544平方呎及地盤面積約1,800平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為126,000英鎊。	2,785,000英鎊 (貳佰柒拾捌萬伍仟英鎊整)， 相當於約 人民幣25,438,000元 或27,074,000港元 (貴公司 應佔100% 權益： 人民幣25,438,000元 或27,074,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|------------|
| (i) 續租回報 | 4.25% |
| (ii) 市場租金 | 126,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
64.	SOUTHPORT, 8 Ash Street, United Kingdom PR8 6JH	該物業包含一個磚立面單層單位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。 據 貴公司告知，該物業總內部面積為約3,875平方呎及地盤面積約500平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為26,000英鎊。	424,000英鎊 (肆拾貳萬肆仟英鎊整)， 相當於約 人民幣3,873,000元 或4,122,000港元 (貴公司 應佔100% 權益： 人民幣3,873,000元 或4,122,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.90% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
65.	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，該物業總內部面積為約4,980平方呎及地盤面積約1,000平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為58,000英鎊。</p>	<p>939,000英鎊 (玖拾叁萬玖仟英鎊整)， 相當於約 人民幣8,577,000元 或9,128,000港元</p> <p>(貴公司 應佔100%權益： 人民幣8,577,000元 或9,128,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.85% |
| (ii) 市場租金 | 58,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
66.	STONEHAVEN, 110 Barclay Street, United Kingdom AB39 2AP	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約5,998平方呎及地盤面積約640平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為48,000英鎊。</p>	<p>681,000英鎊 (陸拾捌萬壹仟英鎊整)， 相當於約 人民幣6,220,000元 或6,620,000港元</p> <p>(貴公司 應佔100%權益： 人民幣6,220,000元 或6,620,000港元)</p>

附註：

1. 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
4. 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - (i) 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - (ii) 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
5. 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.70% |
| (ii) 市場租金 | 48,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
67.	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位，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，該物業總內部面積為約7,938平方呎及地盤面積約1,000平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為56,000英鎊。</p>	<p>910,000英鎊 (玖拾壹萬英鎊整)，相當於約人民幣8,312,000元或8,846,000港元</p> <p>(貴公司應佔100%權益：人民幣8,312,000元或8,846,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法估用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、估用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.85% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
68.	THORNBURY, 14 Mead Court, United Kingdom BS35 3UW	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約3,579平方呎及地盤面積約700平方呎。</p> <p>該物業屬長期租賃業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為29,000英鎊。</p>	<p>408,000英鎊 (肆拾萬零捌仟英鎊整)， 相當於約 人民幣3,727,000元 或3,966,000港元</p> <p>(貴公司 應佔100% 權益： 人民幣3,727,000元 或3,966,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.90% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
69.	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，該物業總內部面積為約5,451平方呎及地盤面積約1,800平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為136,000英鎊。	2,877,000英鎊 (貳佰捌拾柒萬柒仟英鎊整)， 相當於約 人民幣26,278,000元 或27,968,000港元 (貴公司 應佔100% 權益： 人民幣26,278,000元 或27,968,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|------------|
| (i) 續租回報 | 4.45% |
| (ii) 市場租金 | 136,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
70.	TRURO, Treaswalls Road, United Kingdom TR1 3PY	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約9,626平方呎及地盤面積約4,100平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為83,000英鎊。</p>	<p>1,038,000英鎊 (壹佰零叁萬捌仟英鎊整)， 相當於約 人民幣9,481,000元 或10,091,000港元</p> <p>(貴公司 應佔100% 權益： 人民幣9,481,000元 或10,091,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 7.60% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
71.	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。該單位尾部有一個入口。 據 貴公司告知，該物業總內部面積為約5,721平方呎及地盤面積約500平方呎。 該物業屬長期租賃業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為49,000英鎊。	511,000英鎊 (伍拾壹萬壹仟英鎊整)， 相當於約 人民幣4,667,000元 或4,968,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣4,667,000元 或4,968,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 7.50% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
72.	WIGAN, Wallgate, United Kingdom WN5 0XG	<p>該物業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。吾等並無視察該建築物尾部(於吾等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，該物業總內部面積為約10,236平方呎及地盤面積約4,900平方呎。</p> <p>該物業屬長期租賃業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為87,000英鎊。</p>	<p>1,384,000英鎊 (壹佰叁拾捌萬肆仟英鎊整)， 相當於約 人民幣12,641,000元 或13,454,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣12,641,000元 或13,454,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.95% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
73.	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，該物業總內部面積為約8,535平方呎及地盤面積約1,400平方呎。 該物業屬長期租賃業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為83,000英鎊。	949,000英鎊 (玖拾肆萬玖仟英鎊整)， 相當於約 人民幣8,668,000元 或9,225,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣8,668,000元 或9,225,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 7.25% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
74.	YOKER, 2369-2375 Dumbarton Road, United Kingdom G14 0NT	<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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約8,548平方呎及地盤面積約1,000平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為64,000英鎊。</p>	<p>982,000英鎊 (玖拾捌萬貳仟英鎊整)， 相當於約 人民幣8,969,000元 或9,546,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣8,969,000元 或9,546,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.15% |
| (ii) 市場租金 | 64,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
75.	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，該物業總內部面積為約16,814平方呎及地盤面積約4,100平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為87,000英鎊。</p>	<p>1,320,000英鎊 (壹佰叁拾貳萬英鎊整)， 相當於約 人民幣12,057,000元 或12,832,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣12,057,000元 或12,832,000港元)</p>

附註：

1. 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
4. 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - (i) 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - (ii) 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
5. 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.20% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
76.	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。 據 貴公司告知，該物業總內部面積為約5,425平方呎及地盤面積約2,000平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為40,000英鎊。	554,000英鎊 (伍拾伍萬肆仟英鎊整)， 相當於約 人民幣5,060,000元 或5,386,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣5,060,000元 或5,386,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.90% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
77.	BARRHEAD, 17 Cross Arthurlie Street, United Kingdom G78 1QY	<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，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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約3,856平方呎及地盤面積約1,200平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為35,000英鎊。</p>	<p>551,000英鎊 (伍拾伍萬壹仟英鎊整)， 相當於約 人民幣5,033,000元 或5,356,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣5,033,000元 或5,356,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.10% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
78.	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，該物業總內部面積為約5,977平方呎及地盤面積約500平方呎。 該物業屬長期租賃業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為46,000英鎊。	124,000英鎊 (壹拾貳萬肆仟英鎊整)， 相當於約人民幣 1,133,000元 或1,205,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣1,133,000元 或1,205,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。
- 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：
 - 市場租金 £ 46,000

於進行估值時，吾等已參考相同及鄰近地區可資比較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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
79.	EDINBURGH, 40a Portobello Road, United Kingdom EH8 7EH	該單位為單層建築物，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，該物業總內部面積為約4,006平方呎及地盤面積約1,200平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為46,000英鎊。	723,000英鎊 (柒拾貳萬叁仟英鎊整)， 相當於約人民幣 6,604,000元 或7,028,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣6,604,000元 或7,028,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.10% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
80.	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，該物業總內部面積為約1,835平方呎及地盤面積約100平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為16,000英鎊。	254,000英鎊 (貳拾伍萬肆仟英鎊整)， 相當於約人民幣 2,320,000元 或2,469,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣2,320,000元 或2,469,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.05% |
| (ii) 市場租金 | 16,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
81.	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。 據 貴公司告知，該物業總內部面積為約4,645平方呎及地盤面積約700平方呎。 該物業屬長期租賃業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為36,000英鎊。	470,000英鎊 (肆拾柒萬 英鎊整)， 相當於約人民幣 4,293,000元 或4,569,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣4,293,000元 或4,569,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 7.40% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
82.	THORNABY ON TEES, 212 Thornaby Road, United Kingdom TS17 8AA	<p>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。</p> <p>據 貴公司告知，該物業總內部面積為約5,169平方呎及地盤面積約800平方呎。</p> <p>該物業屬永久業權。</p>	<p>該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為42,000英鎊。</p>	<p>665,000英鎊 (陸拾陸萬伍仟英鎊整)， 相當於約人民幣 6,074,000元 或6,465,000港元</p> <p>(貴公司應佔 100% 權益： 人民幣6,074,000元 或6,465,000港元)</p>

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法估用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、估用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 5.95% |
| (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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
83.	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，該物業總內部面積為約2,849平方呎及地盤面積約300平方呎。 該物業屬永久業權。	該物業已租予Kwik-Fit (GB) Limited，租期至二零三二年三月十九日屆滿，年租約為32,000英鎊。	445,000英鎊 (肆拾肆萬伍仟英鎊整)， 相當於約人民幣 4,065,000元 或4,326,000港元 (貴公司應佔 100% 權益： 人民幣4,065,000元 或4,326,000港元)

附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司間接全資附屬公司 Hawkeye Properties 501 Limited，其於澤西註冊(註冊號116355)，註冊辦事處地址為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，該物業受按揭規限。
- 吾等已收到 貴公司法律顧問提供之該物業法定所有權的意見，其中包括以下內容：
 - 該物業之法定所有權歸屬於Hawkeye Properties 501 Limited且Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主；及
 - 該物業註冊業主有權合法佔用、使用、出售、租賃及轉讓物業，惟受任何按揭、抵押、租賃權益、佔用權及影響該物業的優先權益規限。
- 貴公司已向吾等提供有關該物業的所有權調查報告，顯示Hawkeye Properties 501 Limited為該物業註冊業主。

6. 吾等對該物業估值採用的關鍵參數概要如下：

- | | |
|-----------|-----------|
| (i) 續租回報 | 6.80% |
| (ii) 市場租金 | 32,000 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。市場年租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，吾等亦參考 貴公司提供之租賃時間表。

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、基金單位權益披露

於最後可行日期，就管理人所知或經合理查詢後可確認，管理人及管理人各董事及最高行政人員於基金單位及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有根據證券及期貨條例第XV部(憑藉信託契約附表3視為適用)的條文知會管理人及聯交所，或根據信託契約附表3記錄於管理人須存置的登記冊內的權益及淡倉如下：

董事及高級行政人員於春泉產業信託的權益

姓名	身份／權益性質	所持有基金	
		單位數目 (好倉)	權益概約 百分比
Toshihiro Toyoshima	實益擁有人／個人權益	1,652,000	0.11%
Hideya Ishino	實益擁有人／個人權益	115,000	0.01%
梁國豪	實益擁有人／個人權益	759,000	0.05%
馬世民 ⁽¹⁾	實益擁有人／個人權益	1,457,000	0.09%
邱立平 ⁽¹⁾	實益擁有人／個人權益	1,457,000	0.09%
林耀堅 ⁽¹⁾	實益擁有人／個人權益	1,522,000	0.10%

附註：

- (1) 馬世民先生、邱立平先生及林耀堅先生各自收取該等基金單位以代替現金，此乃根據以管理人本身資產支付獨立非執行董事酬金的安排，據此，各獨立非執行董事可選擇其酬金的百分比以管理人轉讓的基金單位形式支付，詳情載於春泉產業信託日期為二零一四年十月二十四日的公告。於最後可行日期，上述獨立非執行董事各自作出的年度選擇並無變動，而童書盟女士則選擇以現金支付其100%酬金。

三、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索償，亦無任何由春泉產業信託、管理人或受託人提出或針對任何由春泉產業信託、管理人或受託人的重大訴訟或索償尚待解決或面臨威脅。

四、專家同意書及資格

獨立財務顧問、獨立核數師及獨立物業估值師已各自就刊發本通函發出書面同意書，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
羅兵咸永道會計師事務所	《專業會計師條例》第50章所規定執業會計師 《會計及財務匯報局條例》(第588章)項下註冊公眾利益實體核數師
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。

五、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) 買賣協議；
- (b) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第33頁至第54頁；
- (c) 獨立核數師及獨立財務顧問就預期收益發出的函件，其全文載於本通函附錄一；
- (d) 估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (e) 本附錄「四、專家同意書及資格」一節中所述的專家書面同意書。

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。

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

特別大會通告

茲通告春泉產業信託(「春泉產業信託」)將於二零二五年三月十日(星期一)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)下列決議案為普通決議案。本特別大會通告並無明確界定之詞彙及詞語將與日期為二零二五年二月十九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：

- (a) 謹此批准(如適用，應包括以追認方式批准)出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)；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)，使與出售事項(包括訂立買賣協議及其項下擬進行的交易)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，二零二五年二月十九日

特別大會通告

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(不包括公眾假期)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。
- (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二零二五年三月五日(星期三)至二零二五年三月十日(星期一)(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，最遲須於二零二五年三月四日(星期二)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「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)及聯交所指定網站(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)。