

[即時發佈]

SpringREIT

春泉產業信託建議收購華貿天地 收益率為 9.4%

收購大灣區高級零售物業 以拓展及多樣化組合

(香港訊，二零一八年九月十九日) – 春泉產業信託(「春泉產業信託」，股份代號：1426)的管理人春泉資產管理有限公司(「管理人」)今天公佈春泉產業信託與賣方 Huamao Focus Limited 訂立股份購買契約，收購 Blue Chrysalis Limited(「目標公司」)的全部股權。該目標公司將間接持有目標物業，即中國廣東省惠州市「華貿天地」購物廣場。

佔據策略性位置、領導市場的購物廣場

華貿天地位於惠州江北商務中心區，為惠州華貿中心(一個大型綜合發展設施，包括三棟甲級寫字樓、三棟住宅及一棟服務式公寓)內建於兩層地庫之上的五層高零售發展項目。華貿天地現時是惠州第二大購物商場，總建築樓面面積達到 144,925.07 平方米及設有 721 個停車位。

華貿天地佔據江北的策略位置，四周圍繞多條主要道路、公共設施及景點，包括惠州市人民政府綜合體、惠州會展中心、惠州體育館、惠州博物館及惠州科技館。至於交通連接，連接惠州與東莞的城際鐵路雲山站，距離華貿天地僅 10 分鐘路程。此外，根據市場顧問的報告，雲山站將成為惠州地鐵 1 號線的交匯站，並預期於 2025 年完工。

作為高端零售的地區市場先驅，華貿天地自二零一二年起的出租率達到 92%以上。於二零一八年七月三十一日，華貿天地的出租率為 97.2%，超過惠州中高端零售市場於同年六月底的平均出租率 91.8%，目前的租戶組合包括國際及當地時裝零售商、珠寶商、連鎖餐廳、個人護理及化妝品店、超市及戲院。根據市場顧問的估計，受惠州零售市場快速發展所推動，華貿天地的出租率預計於二零一八年至二零二零年間將維持於 96%至 97%左右。另外，值得注意的是華貿天地的租金冠絕惠州市，考慮到歷史租金趨勢及江北市場的未來供應等因素，華貿天地的租金預計於二零一八年至二零二一年間每年上升 8%至 9%。

勢將釋放大灣區的增長潛力

根據市場顧問的報告，大灣區擁有龐大的增長潛力，預測區內的國內生產總值於二零三零年前將增至三倍。於二零一七年，區內名義國內生產總值便超過人民幣10萬億元，佔中國國內生產總值的12.4%，儘管區內人口只佔全國人口不足5%。

惠州於過往五年保持穩定經濟增長，具潛力承受大灣區其他主要城市如深圳的經濟及房地產擴張，原因是大灣區的交通設施得到快速完善。此外，惠州市的零售業前景樂觀，受惠於穩定及持續增長的可支配收入及入境遊客數量，於二零一三年至二零一七年的年增長率分別為10.8%及11.0%。

具吸引力的物業收益率將有利未來分派

目標物業價格為人民幣1,653.5百萬元，較評估物業價值(二零一八年六月三十日為人民幣2,029.0百萬元)折讓約18.5%，年度總物業收益率為9.4%，年度淨物業收益率為7.5%。

收購之代價為目標物業價格(人民幣1,653.5百萬元)減去於完成時現有境內融資和境內貸款項下尚未結付之款項以及資產淨值的調整。該代價將從境外融資提取人民幣110百萬現金及發行代價基金單位的形式支付。

春泉資產管理有限公司主席Toshihiro TOYOSHIMA先生表示：「收購此優質資產乃春泉產業信託投資踏出緊抓大灣區巨大潛力的重要戰略性一步，使其物業組合更多元化及價值提升。我們相信有關收購將帶動收益增加及盈利提高，有助我們為單位持有人產生優質、長期的現金流。」

監管影響

上述建議收購構成春泉產業信託之一項重大交易，故根據房地產投資信託基金守則及信託契約，須經春泉產業信託單位持有人之批准。在完成該收購及發行代價單位之後，賣方將於完成日期起成為房地產投資信託基金守則項下規定之春泉產業信託「重大持有人」以及關連人士。因此，根據房地產投資信託基金守則項下規定，春泉產業信託與國華關連人士就春泉產業信託物業之交易將構成春泉產業信託的持續關連方交易。完成收購須於若干條件(包括春泉產業信託的獨立單位持有人批准)達成後作實。預計將於二零一八年十月三十一日或之前舉行特別大會。

- 完 -

有關交易的詳情，請透過以下連結參閱有關公告及將於二零一八年九月二十八日或之前發佈的通函：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0919/LTN201809191051_C.pdf



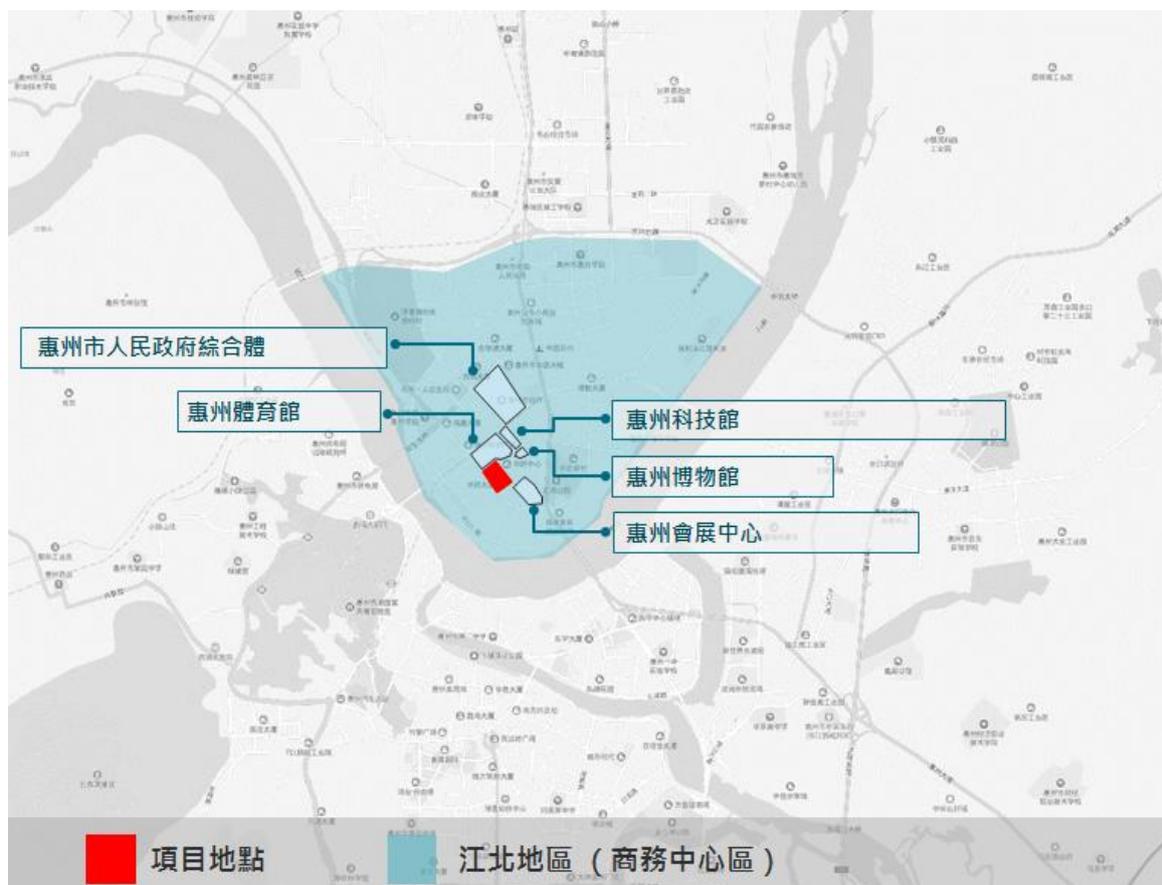
華貿天地位於華貿中心，鄰近有辦公室大樓，住宅大樓和公寓



華貿天地之內部



惠州與鄰近直轄市之間的城際鐵路連接



華貿天地的位置圖

關於春泉產業信託（股份代號：1426）

春泉產業信託（「春泉產業信託」，股份代號：1426）為房地產投資信託，投資於可帶來收入的優質房地產項目。春泉產業信託在二零一三年十二月五日於香港聯合交易所上市，為讓投資者直接投資於位處北京中心商業區的兩幢超甲級寫字樓及英國 84 獨立商業物業的產業信託。春泉產業信託旨在透過持有多元投資組合，投資全球各地能帶來收入之房地產項目，為單位持有人提供穩定的分派及可持續的長線增長機會。

春泉產業信託的管理人為春泉資產管理有限公司（「管理人」）— 一家於香港註冊成立，並由 Mercuria Investment Co., Limited（前稱 AD Capital Co., Ltd.，名稱於二零一六年一月一日變更）擁有其 90.2% 的股權的公司。Mercuria Investment Co., Limited 為於東京證券交易所上市的私募股權投資公司（股份代號：7190）。

傳媒垂詢：

縱橫財經公關顧問有限公司

龍肇怡	電話：(852) 2864 4867	電郵： cindy.lung@sprg.com.hk
李家蔚	電話：(852) 2864 4855	電郵： kawai.li@sprg.com.hk
卓愷瑩	電話：(852) 2114 4979	電郵： christina.cheuk@sprg.com.hk