

NOT FOR DISTRIBUTION, DIRECTLY OR INDIRECTLY, IN OR INTO THE UNITED STATES, OR ANY OTHER JURISDICTION WHERE TO DO SO WOULD CONSTITUTE A VIOLATION OF THE RELEVANT LAWS OF SUCH JURISDICTION.

本新聞稿僅供參考，不構成任何人士銷售、購買或認購證券的任何要約，或誘使任何人士銷售、購買或認購證券的要約邀請或組成其中的任何一部份，或招攬任何證券的要約，本新聞稿及其任何部份不構成亦不應依賴為任何銷售、購買或認購證券的合約或承諾。春泉產業信託的所有證券銷售將通過載有春泉產業信託、其管理團隊及財務報表的詳盡資料之發售通函發出，一切購買或認購春泉產業信託證券的決定應基於該發售通函所載之資料。

本新聞稿任何部份不構成向任何人士在香港、美國或其他任何視有關股份銷售為非法的司法轄區銷售股份的要約。春泉產業信託之基金單位未曾亦不會根據 1933 年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」）或美國任何州份的證券法例登記，除根據獲豁免遵守美國證券法或美國任何適用州或地方證券法的登記規定者，或不受美國證券法或美國任何適用州或地方證券法的登記規定所規限的交易，概不得於美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓。

本新聞稿包含前瞻性陳述。此等前瞻性陳述基於若干假設及對未來事件的預期，與春泉產業信託現時及未來業務策略及未來經營所在環境有關，必須與該等假設一併閱讀。REIT 管理人、獨家全球協調人或聯席賬簿管理人均不保證該等假設或預期均屬正確或將會發生。未來的實際表現、結果及業績或將因一系列風險、不確定因素及假設而與前瞻性陳述有重大出入。

即時發佈

SpringREIT

春泉產業信託首次公開發售 每基金單位發售價介乎 3.81 港元至 4.03 港元 共集資約 17.7 億港元

摘要：

- 春泉產業信託為首個直接投資於北京中心商業區（「CBD」）的兩幢超甲級寫字樓的香港房地產投資信託基金 — 該兩幢物業為北京 CBD 內罕有的優質資產，擁有高增長潛力。
- 物業組合包括華貿中心（北京一流的多用途綜合體以及知名品牌）的寫字樓一座及二座的所有辦公樓層，以及合共約 600 個停車位。
- 根據戴德梁行的報告，該兩幢寫字樓為北京 CBD 僅有的 10 幢超甲級寫字樓之一。該兩幢寫字樓擁有高出租率及多元化和優質的租戶基礎。
- 由自然增長支持、具吸引力的分派前景 — 顯著的租金上升提供強大的增長前景，現行市場現貨租金為每平方米每月人民幣 410 元¹，而已出租的平均單位租金為每平方米每月人民幣 268 元。
- 全球發售基金單位數目：439,500,000（須視乎超額配售權行使與否而定）
- 香港公開發售基金單位數目：43,950,000（可予重新分配）
- 國際發售基金單位數目：395,550,000（須視乎重新分配情況及超額配售權行使與否而定）
- 每個基金單位的價格範圍：3.81 港元至 4.03 港元
- 香港公開發售期：2013 年 11 月 25 日（星期一）上午 9 時正至 2013 年 11 月 28 日（星期四）中午 12 時正

¹ 預期平均租金以預計上市日期至 2013 年 12 月 31 日簽訂的新租約計算。

(2013年11月24日 - 香港) — 首個直接投資於北京 CBD 的兩幢超甲級寫字樓的香港房地產投資信託基金春泉產業信託(「春泉產業信託」)今日宣佈進行首次公開發售(「全球發售」)。

春泉產業信託由春泉資產管理有限公司(「REIT 管理人」)管理，該公司於香港註冊成立，由日本的私募股權投資公司 AD Capital Co., Ltd. (「AD Capital」)全資擁有，在私募股權和房地產投資方面擁有豐富的經驗。日本政策投資銀行及 Asuka Asset Management Co., Ltd. 為 AD Capital 的兩個主要股東。

春泉產業信託最初將投資並擁有位於北京的優質多用途綜合體 — 華貿中心寫字樓一座及二座的所有辦公樓層，以及位於兩幢寫字樓地庫的合共約 600 個停車位。

關於全球發售

視乎超額配售權行使與否而定，全球發售的基金單位總數將為 439,500,000 個基金單位，相當於緊隨全球發售完成後春泉產業信託基金單位總數約 40.0%。該等基金單位包括國際發售的 395,550,000 個基金單位及香港公開發售的 43,950,000 個基金單位，分別相當於全球發售的 90%及 10%。超額配售權涉及最多 65,925,000 個基金單位(相當於全球發售下初步可供認購基金單位總數的 15%)。行使超額配售權不會增加春泉產業信託已發行基金單位的總數。

每個基金單位的發售價將介乎 3.81 港元(最低發售價)及 4.03 港元(最高發售價)。預期春泉產業信託市值介乎 41.83 億港元及 44.25 億港元，分別根據最高發售價及最低發售價計算。

截至 2013 年 8 月 31 日，獨立第三方估值師 — 高力國際物業顧問(香港)有限公司對該物業的估值約為人民幣 77.47 億元。

瑞士信貸(香港)有限公司為獨家全球協調人及上市代理人，而瑞士信貸(香港)有限公司及瑞穗證券亞洲有限公司為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。

北京CBD的超甲級寫字樓

春泉產業信託的物業組合包括華貿中心寫字樓一座(包括第 4 至 28 層，以及第 16 層設備及應急避難層，該層無可出租空間)和二座(包括第 4 至 32 層，以第 20 層設備及應急避難層，該層無可出租空間)的所有辦公樓層，以及位於兩座寫字樓地下樓層合共約 600 個停車位(「該物業」)。該物業擁有合共 120,245 平方米的辦公樓空間，及合共 25,127 平方米的停車位，並擁有高出租率及多元化和優質的租戶基礎。於截至 2011 年及 2012 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月，該物業的出租率為 96%²。該物業的大部份租戶為跨國及本地的龍頭企業，當中包括德意志銀行(Deutsche Bank)、康泰納仕(Condé Nast)、美國國家籃球協會(NBA)、樂購(Tesco)、SAP AG 及偉凱律師事務所(White & Case LLP)等。

華貿中心的寫字樓是北京其中一個最備受推崇的超甲級寫字樓。根據戴德梁行 2013 年 3

² 於有關期間的平均辦公樓租用率乃按將有關期間各月份月底的租用率除以有關期間的月份數目計算得出。

月的市場報告，北京的 CBD 只有 10 個超甲級寫字樓物業。超甲級寫字樓為寫字樓中具備最優質水平一組。

該物業位於北京傳統 CBD 的東南面，以及經擴充後的 CBD 的核心地段。CBD 傳統為國際業務和活動的樞紐，以及多家財富 500 強公司和跨國公司的中國總部。該物業距離天安門廣場約 7 公里，距離北京首都國際機場約 20 公里，能享受便捷的公共交通設施。

該物業為北京的優質多用途綜合體 — 華貿中心的一部份，其中包括 3 座超甲級寫字樓、知名購物區如新光天地（以銷售計算為中國最大的百貨公司之一）、北京麗思卡爾頓酒店及北京 JW 萬豪酒店兩家五星級豪華酒店、住宅及服務式公寓大廈以及一個會所。華貿中心的 4 個組成部份互相補足，並組成一個設施及服務一應俱全的社區，可大大提升該物業辦公室租戶的商業活動及日常生活水平。

顯著的租金上升提供強大的增長前景

根據戴德梁行的報告，北京 CBD 未來甲級寫字樓供應將持續緊張，於 2013 年至 2016 年北京預計合共只有約 1.1 百萬平方米的新落成甲級寫字樓供應，而未來兩年北京 CBD 更不會有新增超甲級寫字樓供應。根據戴德梁行的報告，截至 2013 年第一季，北京甲級寫字樓的出租率為 98%。鑒於供應有限及對優質寫字樓的需求持續強勁，戴德梁行預期未來數年超甲級寫字樓租金將持續上升。

租約期屆滿帶來上調租金的機會。截至 2013 年 6 月 30 日，分別佔該物業辦公樓總建築樓面面積約 28%、31%及 12%的租約將會屆滿，並有機會分別於 2013 年、2014 年及 2015 年重新出租或重續，以獲得更高租金。

自 2011 年，北京市的寫字樓租金水平大幅攀升，帶來租金增長的機會。截至 2013 年 6 月 30 日止六個月內簽訂的租約的平均單位租金為人民幣 376 元，相比截至 2013 年 6 月 30 日止六個月的平均出租單位租金人民幣 268 元，上升約 40%。此外，現行市場現貨租金為每平方米每月人民幣 410 元³。顯著的租金上升提供強大的租金收入增長前景，從而為春泉產業信託的分派提供穩健的增長前景。

REIT 管理人擬分派春泉產業信託自上市日期起至 2013 年 12 月 31 日期間及 2014 年 12 月 31 日止財政年度的全部年度可供分派收入，而後每年分派至少 90%的可供分派收入。

REIT 管理人將於未來在亞洲（主要為中國）物色能提供高收益的收購機會。

春泉資產管理有限公司主席兼非執行董事 Toshihiro Toyoshima 先生表示：「春泉產業信託直接投資於北京一個地標性多用途綜合體的超甲級寫字樓。對投資者而言，春泉產業

³ 預期平均租金以預計上市日期至 2013 年 12 月 31 日簽訂的新租約計算。

信託為他們提供一個緊握北京寫字樓租賃市場日益增長的機會。我們有信心春泉產業信託具吸引力的分派收益率和優質的資產組合，將會引起投資者的極大興趣。」

Toyoshima 先生總結道：「我們的目標是為投資者提供穩定的分派和可持續的長線增長機會。為此，我們將致力保持高租用率、提升續租及新訂租約的租金，以及在中國及亞洲其他地區物色可提供具吸引力的收益及資產淨值增長潛力的收購機會。在著重透明度和管理問責性的專業管理團隊的支持下，春泉產業信託能充分把握市場增長，並取得進一步的成功。」

香港公開發售將於 2013 年 11 月 25 日（星期一）早上 9 時正開始，並預期於 2013 年 11 月 28 日（星期四）中午 12 時正結束。春泉產業信託基金單位將於 2013 年 12 月 5 日開始在香港聯合交易所有限公司主板買賣，股票代號為 01426。

###

申請方法及索取申請表格的地點

閣下可於 2013 年 11 月 25 日（星期一）上午 9 時正至 2013 年 11 月 28 日（星期四）中午 12 時正的正常辦公時間內到位於香港九龍柯士甸道西 1 號環球貿易廣場 88 樓的瑞士信貸（香港）有限公司、中國銀行（香港）有限公司及渣打銀行（香港）有限公司的任何指定分行索取白色申請表格及發售通函。

閣下亦可於指定網站 www.eipo.com.hk 利用白表 eIPO 服務遞交認購申請。

黃色申請表格可以從位於香港德輔道中 199 號無限極廣場 2 樓的香港結算存管處服務櫃檯或從備有有關申請表格及發售通函的申請人股票經紀處索取。

如有查詢，請聯絡：

哲基傑訊（Citigate Dewe Rogerson）

葉懿珊（Jasmine Yap）

徐君宜（Deborah Tsui）

電話：+852 3103 0108 / +852 9325 3363

電話：+852 3103 0123 / + 852 9372 2226

電郵：jasmine.yap@citigate.com.hk

電郵：deborah.tsui@citigate.com.hk



全球發售統計資料

全球發售基金單位數目	: 439,500,000 (須視乎超額配售權行使與否而定)
香港公開發售基金單位數目	: 43,950,000 (可予重新分配)
國際發售基金單位數目	: 395,550,000 (視乎重新分配情況及超額配售權行使與否而定)
發售價範圍	每個基金單位 3.81 港元至 4.03 港元
市值	: 41.83 億港元或 44.25 億港元，分別以最低發售價及最高發售價為基礎計算
預期開始買賣基金單位日期	2013 年 12 月 5 日 (星期四)
股份代號	01426
每手基金單位數目	: 1,000 個基金單位