



春泉產業信託收購位於大灣區的惠州標誌性高端購物商場

- 約人民幣 1,637 百萬元^{備註¹}收購惠州商務中心區標誌性高端購物商場「華貿天地」68%權益
- 把握惠州及大灣區的強大增長潛力
- 為單位持有人提供每單位 12.9%^{備註²}的分派遞增，而不會造成擁有權攤薄
- 受惠於與具有豐富經驗的中國商業房地產發展商及營運商 Huamao Property 的戰略關係

（香港，二零二二年四月二十九日）－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」）今日宣佈，春泉產業信託同意以示意性代價約人民幣 1,637 百萬元^{備註¹}收購華貿天地的 68% 權益。本次收購的代價根據協定物業價值人民幣 2,442 百萬元計算，該協定物業價值較於估值日期之評估價值人民幣 2,691 百萬元折讓約 9.3%。

春泉資產管理有限公司行政總裁及執行董事梁國豪先生表示：「收購華貿天地完全符合春泉產業信託致力投資於有助提高收益率、產生收入及具備長遠增長潛力房地產項目的策略。於收購完成後，春泉產業信託截至二零二一年十二月三十一日止年度的每個基金單位的備考分派將增加 12.9%^{備註²}。收購華貿天地後春泉產業信託的資產將拓展至大灣區，與現有的資產相輔相成，使物業組合更多元化，從而把握大灣區經濟強勁增長及其對中國發展戰略重要性所帶來的增長潛力。本次收購是我們在增長路上邁出的重要一步，彰顯了我們致力管理春泉產業信託，為單位持有人務求最佳利益並實現長期可持續回報的決心。」

「我們很高興和 Huamao Property 成立合營企業，後者將保留目標公司 32% 權益，並與其資深管理團隊合作。在他們的管理下，華貿天地於過去十年持續領先市場，在經濟衰退中呈強大復原力。華貿天地擁有優越的地理位置和獨特的市場定位，我們有信心華貿天地將繼續引領惠州充滿活力的零售業發展，並與大灣區整體一同增長。」

把握惠州及大灣區的強大增長潛力

惠州擁有豐富的自然、能源及旅遊資源，總面積為 11,347 平方公里。惠州憑藉其優越地理位置及豐富資源，吸引不少優質企業到該市開設業務及投資。惠州承接不少從深圳及東莞外溢的產業轉移，促進該市的經濟及人口發展。

作為大灣區 9+2 城市之一，惠州的交通定位是成為大灣區的核心樞紐。近年來，城市輕軌、高鐵及城市公共交通系統的快速發展，使交通得以不斷完善。惠州是廣東省唯一擁有九個高鐵站的城市，連接江西-深圳、廣州-汕頭及廈門-深圳高鐵。連接東莞及深圳的輕軌建設工程亦正迅速推進。隨著大灣區綜合交通網絡的加強，惠州將在石化及能源產業發揮更重要的作用，同時推動能源及跨境電子商務的技術創新。

根據灼識諮詢，惠州的居住人口達 6.1 百萬人，於二零一六年至二零二一年期間增長率高於全國平均水平。隨著惠州連接周邊城市的交通網絡日益完善、對非戶籍人口的友好戶籍政策以及

優越的地理位置，惠州預計將會持續吸引人口流入。惠州的國內生產總值於二零二一年至二零二六年的預測複合年均增長率為 **7.3%**；其消費品零售總值預計到二零二六年將達人民幣 **2,980** 億元，二零二一年至二零二六年的預測複合年均增長率為 **8.5%**。

大灣區的經濟及零售行業預計於未來五年會穩步發展。大灣區及惠州市的購物商場行業預計會因經濟增長、持續的城市化進程、消費持續升級、零售設施擴張及政府持續支持而蓬勃發展。作為領先惠州市場的購物商場，預計惠州華貿天地將繼續在市場上交出穩健的營運表現。

領先市場的購物商場，在經濟衰退中呈強大復原力

華貿天地是惠州核心地段極具代表性的地標。根據灼識諮詢，於二零二一年，華貿天地的商品總值在惠州購物商場中排名第一。於二零一八年至二零二一年期間，華貿天地的平均月租複合年均增長率約為 **7.8%**，超越北京和上海等一線城市的零售物業增長率。

自開業以來，華貿天地的出租率維持高企。於二零二一年十二月三十一日，華貿天地擁有 **96.3%** 的高出租率，遠超惠州購物商場於二零二一年約 **80%** 的平均出租率。另外，華貿天地約 **83.6%** 的可出租總面積以定額租金或定額租金／營業額租金中的較高者的條款出租，在經濟低迷情況下提供合理的收入緩衝，並在經濟好景的年份通過追蹤租戶的銷售情況提供增長潛力。

位置優越，鄰近公共交通

華貿天地位於惠州商務中心區江北區，定位優越，可吸引白領人士、中上階層居民及青年學生等潛在客戶群。華貿天地具有顯著的交通優勢，包括鄰近惠州站、惠州平潭機場、國道入口及約 **20** 條直達公交線路，從而將其覆蓋範圍擴大至惠州以外的大灣區。

租戶群體優質多元

華貿天地吸引了國內外一線品牌進駐，例如雅詩蘭黛、蘭蔻、Hugo Boss 及 BOSE，這些品牌在惠州市的購物商場中較為罕見。此外，華貿天地亦有引進必勝客、海底撈火鍋等知名連鎖餐飲品牌，以及休閒娛樂業態，如 VR 主題公園、影院、美容養生館等，向消費者提供線上零售渠道無法代替的購物體驗。

資深管理團隊，擁有扎實的往期記錄

華貿天地歷來由華貿集團的員工管理，華貿集團在中國的商業及零售房地產領域擁有豐富經驗，目標物業於過去 **10** 年成功成為惠州的標誌性地標，往績驕人。於收購完成後，商業管理人及物業管理人的主要管理人員將從同一團隊中挑選出來，以確保業務延續性並有效管理華貿天地的日常運作。

優化人流及租戶組合的精準及經測試策略

華貿天地管理團隊採取久經考驗的策略以實現收入的穩定增加。管理團隊根據最近期的市況及時對租賃的情況進行評估，在每年續約中替換約 **20%** 業績不佳的租戶。租賃期一般保持相對較短，以實現最大限度地優化靈活性，並支持續租時租金的持續增長。管理團隊亦通過於租約到期前六個月開始與現有租戶進行磋商，並爭取最遲在租約到期前兩個月完成磋商，以確保有足夠的緩衝時間順利更換新租戶，從而保持高出租率。

收購事項能提升收益率

收購事項的示意性代價約為人民幣 1,637 百萬元^{備註 1}。管理人擬以下列方式支付代價：(a) 以現金支付人民幣 747 百萬元；及(b) 由春泉產業信託（透過境內買方）承擔更替應付款項人民幣 890 百萬元。春泉產業信託不需要通過發行新基金單位為收購事項集資，因此不會攤薄所有權。

憑藉債務融資的結構，於收購完成後，截至二零二一年十二月三十一日止年度的備考，春泉產業信託每個基金單位分派將由 22.0 港仙增加 12.9%^{備註 2}至 24.8 港仙，為單位持有人提供收益遞增，而不會造成擁有權攤薄。截至二零二一年十二月三十一日止年度，春泉產業信託的備考物業收益淨額亦將由 4.3%增至 4.7%。緊隨收購完成後，春泉產業信託備考資產負債比率預期將由 30.0%（於二零二一年十二月三十一日）增至約 36.3%，保持合理的財務槓桿水平，並低於房地產投資信託基金守則規定的上限 50%。

豐富及擴大物業組合，同時降低風險敞口

按合併基準計^{備註 3}，收購事項將使春泉產業信託的物業組合價值增加約 27%，是春泉產業信託在中國對零售物業資產以及在大灣區的首次投資。通過是次收購，春泉產業信託組合資產的構成及地點將多元發展，從而降低春泉產業信託所面臨的集中風險以及其他與依賴現有物業所得收入有關的風險。

監管涵義

收購事項須經春泉產業信託獨立單位持有人於股東特別大會上批准。鑑於新冠肺炎疫情狀況及近期預防及控制疫情傳播之建議，管理人將於股東特別大會上實施若干預防措施。有關詳情，單位持有人敬請參閱春泉產業信託於二零二二年五月三日發佈的通函「特別大會之特別安排」一節。

備註

1. 是次收購的示意性代價約為人民幣**1,637**百萬元。欲了解更多詳情，請參閱春泉產業信託於二零二二年五月三日向單位持有人發佈的通函「收購事項之代價及付款條款」一節。
2. 於收購完成後，根據春泉產業信託截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合分派表，截至二零二一年十二月三十一日止年度的備考每個基金單位分派將由**22.0**港仙增加**12.9%**至**24.8**港仙，猶如收購事項於二零二一年一月一日完成且春泉產業信託持有以及營運目標物業**68%**權益至二零二一年十二月三十一日。
3. 按非合併基準計，春泉產業信託於目標物業的**68%**權益將使春泉產業信託的物業組合價值相應增加約**18%**。

- 完 -

有關交易的詳情，請透過以下連結參閱有關通函：

<http://www.springreit.com/zh-hk/announcements/index>

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**項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，投資於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。

傳媒垂詢：

Finsbury Glover Hering

洪煒銘 Louis Hung

+852 9084 1801

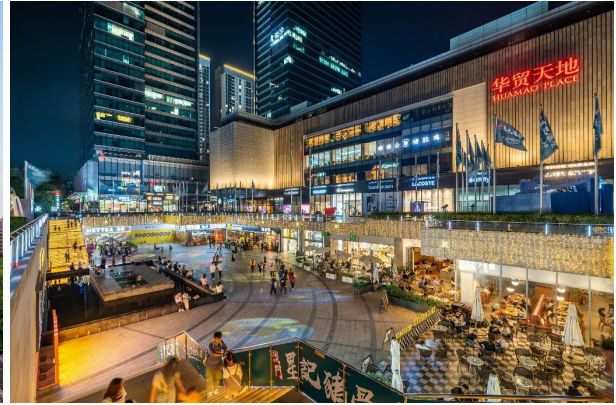
louis.hung@fgh.com

梁嘉雯 Karlie Leung

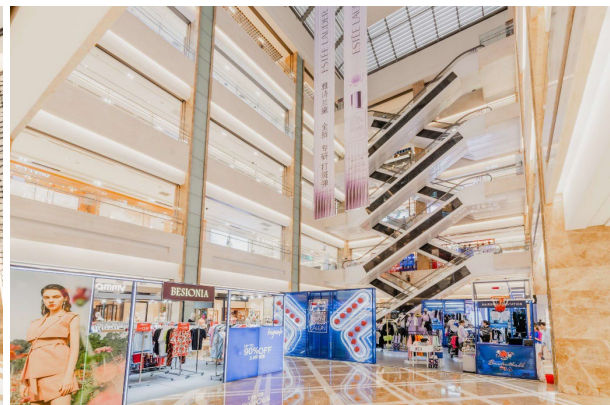
+852 6418 7537

karlie.leung@fgh.com

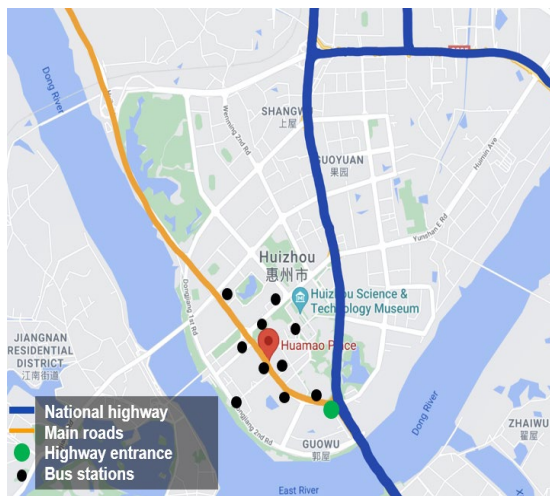
資料圖片：



華貿天地



華貿天地內部



華貿天地位置圖和公共交通線路圖