

观点地产网 由于不满持有者的回报表现，在提出罢免管理人的要求一年后，太盟投资集团将这一行动进行了升级。

9月26日，太盟地产公布，旗下RE Strategic Investments Pte. Ltd. 向春泉产业信托提出有条件自愿性现金要约，要约价为每个基金单位4.85港元。目前，要约人及其一致行动人士共持有春泉产业信托约14.818%基金单位，此次收购涉资或高至52.4亿港元。

同时，太盟将表决罢免该房托现时的基金管理人。

为此，太盟方面给出的理由是，基金单位价格表现持续及严重不佳、管理人的管治及决策令人质疑，以及管理人缺乏清晰策略及连贯的业务计划，因此必须罢免管理人。

事实上，太盟与春泉产业信托的内斗由来已久。

2017年8月30日，作为该信托的主要单位持有人，太盟就曾公开表示，因股价表现明显落后同行等一系列因素，已去信要求春泉召开特别股东大会，投票罢免现任管理人。

在资本逐利的原则下，激进的投资者越来越多地试图干涉企业内部决策，远有宝能与万科的股权争斗，近有平安资管两位高管进入华夏幸福董事会，并获任副董事长这一高职。

另一方面，在股票市场持续低迷之下，内房股及相关企业均处于近几年的低位，估值低谷一定程度上有利于降低要约收购价格，对投资者而言无疑是出手的好时机。

罢免管理人引起的要约收购

无论是一年前还是现在，要求罢免春泉产业信托的管理人，一直是太盟种种行动的目的。

据观点地产新媒体了解，2017年8月30日，太盟曾发公开信，要求召开特别股东大会，罢免由日资控制的管理人春泉资产管理，建议将管理权回归春泉房托本身接手，并要求派员进入董事会，以及委任专家检讨管治。

彼时，春泉的主要股东为RCA Fund，持股比例27.59%，太盟则持股12.5%，为第二大股东。另外，春泉当时的信托管理及物业管理主要由日本政策投资银行、伊藤忠商事及三井住友信托银行间接持股的春泉资产管理负责。

引发太盟对春泉管理表现不满的导火索，则是春泉产业信托对英国的84项物业进行了售后回租安排。

资料显示，2017年3月，春泉产业信托宣布斥资7350万英镑（约合6.4亿人民币）收购英国84处经营连锁式汽车维修中心的房地产物业，同时与其联营公司伊藤忠商事株式会社的间接全资附属公司订立长期租约。

对此，太盟方面认为，该交易代表着主要在中国大陆投资的春泉产业信托进入一个自身不太了解的市场，并且该股长期以来的表现一直不及同类股，于是提出了罢免春泉产业信托管理人的要求。

直到一年后，太盟终于采取进一步行动，提出全面要约收购，这也是历年来首个对香港上市的房地产投资信托基金提出的自愿性全面收购要约。

值得一提的是，对于此次要约，太盟并未与信托管理人或其董事会商讨，因此在不少业内看来，这更像是一次“敌意收购”。

截至发稿前，春泉产业信托尚未有任何公开的正面回应。

需要注意的是，公告中指出，要实现要约，要约人需持有超过50%的基金单位。对此，要约价格无疑将起到决定性的作用。

通常情况下，要约收购价会在现价基础上溢价20%左右。另据统计数据显示，截至今年7月底，沪深两市合计有13起部分或全面要约收购事件，其中溢价率最高的是华润收购江中药业，高达41.01%，最低的则是浙江国城控股有限公司收购建新矿业，几乎没有溢价，而总体的收购溢价均值为23.68%。

公告显示，太盟地产4.85港元的要约价格较周一(24日)收市价3港元溢价约61.7%，与春泉首次公开发售每个基金单位3.81港元的发售价溢价约27.3%，而与3.45港元的历史最高交易价相比，则高出约40.6%。

显然，太盟提出超过现有交易价60%的溢价，已远高于市场平均溢价，看起来这会是一个能够打动小股东的价格，另一方面也反应了太盟对此次要约收购的决心。

与多数要约收购后的市场反应一致，截至今日收盘，春泉产业信托单日上涨34.67%，报收4.04港元每股。

“门口的野蛮人” 单伟建

从盛宴狂欢到一地鸡毛，资本的本性始终是逐利，当中总少不了“野蛮人”的角色。

尽管对春泉的管理存在诸多不满，但优质的资产和回报潜力还是促使太盟在尚未知会春泉产业信托管理人或其董事会的情况下，提出了自愿性全面收购要约。

公开资料显示，春泉产业信托于2013年12月在港交所上市，是当年除开元产业信托外第二只赴港上市的内地房地产信托基金。

截至2018年6月31日，春泉产业信托的主要资产是位于北京的华贸中心，估值为90.31亿元，爱普生、戴尔斯克、康泰纳仕、中德证券、德意志银行等都是其主要租户之一，另外去年收购的英国物业估值约为7553万英镑。

租金表现上，半年报显示，期内北京华贸物业的租金为2.5亿元，平均租用率为96.1%，而英国组合的年合约租金收入为约451万英镑。

作为收购方，太盟投资集团及其主席单伟建的背景则颇为深厚。

资料显示，太盟投资集团成立于2002年，现为亚洲最大的独立的多元化投资管理集团之一，旗下管理的资本金总额逾200亿美元，涵盖私人股权投资、房地产及绝对回报策略。

其中，作为幕后操盘手的单伟建是不可忽略的重要人物，自其2010年加盟并出任董事长兼首席执行官，这家此前不甚出名的PE公司便迅速在内地私人股权投资行业浮出水面。

值得一提的是，此前的12年，单伟建一直是德克萨斯太平洋集团（TPG）高级合伙人以及新桥投资集团的联席主管合伙人，其私募大鳄的形象也逐渐名声鹊起。

在任职TPG的时期，单伟建领导了一系列盈利丰厚的交易，并让该集团成为投资中国及亚洲的外国私人股本里的先锋，其中率领TPG子公司新桥成功收购韩国第一银行让其一战成名；2004年9月底，新桥团队在单伟建的主持下成功入主深发展，成为第一家也是迄今惟一控股中资股份制银行的外资机构。

一位曾与单伟建共事过的人曾这样评价他，“低调但在业内却名气甚大”。

入职太盟后，单伟建依然擅长扮演“门口的野蛮人”，包括先后收购必康制药、珍爱网绝对控制权等。

作为太盟投资集团三大业务板块之一，近年来房地产越来越成为其投资偏好之一。

2013年，太盟投资集团收购上海悦达889广场项目65%股权；2015年，万科联手太盟及铁狮门，收购瑞安房地产旗下的上海企业天地三期，收购价约35.7亿元人民币，并将向市场筹集等值5.09亿美元贷款。

去年11月，该公司还与招商蛇口在开曼群岛联合设立了地产基金，并持有该基金80%的权益。

有趣的是，无论是收购还是合作，拥有绝对控制权是单伟建投资行为的共性。

对此，单伟建曾表示，争取控制权的目的是，是改变被收购公司的管理，最终提高公司价值，“收购只有创造价值才能获利”。

本文源自观点地产网

更多精彩资讯，请来金融界网站(www.jrj.com.cn)