

SpringREIT

春泉產業信託公佈二零二四年中期業績

- 財務業績穩健，物業收入淨額環比增長 2.0%，主要由於大灣區惠州華貿天地業績表現理想
- 在充滿挑戰的宏觀經濟環境下，為單位持有人提供穩定的分派，年度化分派收益率為 9.0%*
- 審慎的資本管理，97%的貸款為已對沖或以穩定利率計息，83%的貸款則與相關資產貨幣一致**

（香港訊，二零二四年八月二十二日）－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」）欣然公佈春泉產業信託截至二零二四年六月三十日止六個月（「二零二四上半年」或「報告期間」）的中期業績。

管理人董事會議決宣派中期分派每個基金單位 9.0 港仙，環比不變，儘管按年（「同比」）下跌 10.0%。基於二零二四年六月二十八日的收市價每個基金單位 2.01 港元計算，該分派的年度化分派收益率為 9.0%。

於報告期間內，春泉產業信託之收益為人民幣 361.47 百萬元，環比減少 2.0%及同比減少 0.5%。物業收入淨額環比增加 2.0%及同比增加 0.3%至人民幣 274.74 百萬元。可供分派收入總額為人民幣 119.33 百萬元，環比減少 1.0%。

北京華貿物業：於經濟逆勢中展現韌性

面對經濟逆風，華貿中心寫字樓一座和二座及停車場（「華貿物業」）表現韌性十足。於報告期內，華貿物業的收益為人民幣 225.16 百萬元，環比減少 4.5%，其中寫字樓產生的租金收入環比下降 4.6%，反映自二零二三年十二月三十一日以來出租率輕微下降。物業營運開支環比下降 6.7%，主要是由於期內的主要活動為租約續租，令佣金開支減少所致。扣除物業經營開支後，物業收入淨額為人民幣 167.16 百萬元，環比下降 3.7%，同比下降 4.6%。

華貿物業的平均出租率於二零二四年上半年為 87.9%。平均舊貨租金（扣除增值稅）由二零二三年上半年的每平方米人民幣 350 元略為下降至二零二四年上半年的每平方米人民幣 346 元。

*基於二零二四年六月二十八日的收市價每個基金單位 2.01 港元計算。

**83%的貸款以與相關資產相同的貨幣計值，其中 78%的港元貸款透過交叉貨幣掉期轉換為人民幣，而其餘貸款則以其各自相關資產的貨幣計值。

惠州華貿天地：運營持續卓越

惠州華貿天地對其商舖組合進行策略性調整，以反映新的市場趨勢。通過減少服裝商店在商場中所佔份額，騰出空間引入更多美容及高端化妝品的門店，以迎合具韌力的奢侈品市場。華貿天地的眾多優質餐飲店（包括本地和國際品牌）亦持續為商場帶來人流，提升華貿天地的吸引力。與此同時，華貿天地不斷舉辦各種大型活動，使其成為許多惠州市民周末購物的熱點。這些策略性調整為了保持華貿天地作為惠州首選高端零售點的地位，以滿足消費者不斷變化的喜好。

作為惠州的旗艦購物商場，報告期內華貿天地錄得卓越的經營業績，平均出租率為 97.4%。同時，商場的平均月租由二零二三年上半年的每平方米人民幣 165 元上升至報告期間的每平方米人民幣 172 元。華貿天地於報告期間的物業收入淨額環比增加 19.6%至人民幣 86.7 百萬元。

英國物業組合：穩定的運營及收入貢獻

春泉產業信託的英國組合（包括汽車服務公司 Kwik Fit (GB) Limited 佔用的 84 項物業）（「英國組合」）於報告期間繼續穩定營運。目前，英國組合的出租率為 100%，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」）。

審慎的資本管理可緩和利率及貨幣風險

春泉產業信託早期決定對其幾乎所有貸款風險實施鎖定利率，有效緩解其於二零二四年的利率風險。於二零二四年六月三十日，春泉產業信託的借貸比例（受利率對沖計劃保障或按相對穩定的中國貸款市場報價利率計息）約為 96.6%。於報告期間，加權平均現金年利率約為 3.9%。

同時，春泉產業信託以積極方針管理貨幣風險。透過密切關注人民幣兌美元及港元的走勢，並利用人民幣借貸成本下降的機會，管理人已訂立港元－人民幣交叉貨幣掉期，使更大部分（即 82.7%）的春泉產業信託總借貸與相關資產的貨幣相符，從而進一步緩解外匯風險。

在 2024 年下半年保持審慎樂觀態度

臨近二零二四年中旬，春泉產業信託繼續面對複雜經濟形勢的影響，尤其是在中國經濟正在去槓桿的情況下。北京寫字樓市場正面臨如新出租量有限等挑戰，令市場把重點放在提供優惠和減租。春泉產業信託預計，由於市場競爭激烈，二零二四年租金及出租率將持續受壓，尤其是甲級寫字樓。然而，隨著政府措施生效，北京 CBD 市場基於寫字樓供應有限，情況或會於今年後期回復穩定。對於華貿物業而言，春泉產業信託將繼續優先考慮出租率而非租金，並通過服務為主的策略滿足租戶的商業需求。

相比之下，惠州華貿天地處於有利位置，以受惠於大灣區日益富裕、持續城市化及消費升級，把握區內的長遠增長軌跡。於二零二四年，儘管經濟環境充滿挑戰，惠州當地管理團隊作出一系列努力，使華貿天地的客流量取得令人鼓舞的增長，並已制定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。

春泉資產管理有限公司主席 **Toshihiro TOYOSHIMA** 先生表示：「鑑於中國目前的經濟調整，我們的重點仍然是為我們的單位持有人提供穩定分派及尋求長期增長。我們採取謹慎而積極的態度，旨在有效地應對當前動盪的宏觀經濟形勢，同時為春泉產業信託迎接未來機會做好準備。」

- 完 -

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，其物業組合由（i）於位處北京中心商業區的兩幢超甲級寫字樓，（ii）位於大灣區惠州的地標性購物商場華貿天地，及（iii）位於英國帶來長期收入之商業物業組合所構成。春泉產業信託旨在透過持有多元投資組合，投資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**」），為一家於香港註冊成立的公司，於二零二四年六月三十日，管理人由 **Mercuria Holdings Co., Ltd.**（「**Mercuria Holdings**」）擁有其 80.4% 的股權。**Mercuria Holdings** 為於東京證券交易所上市的投資控股公司（股份代號：7347），擁有如日本政策投資銀行、伊藤忠商事和三井住友信託控股公司等知名股東。

傳媒垂詢：

縱橫財經公關顧問有限公司

龍肇怡 電話：(852) 2864 4867
馮靜儀 電話：(852) 2114 4939
吳義心 電話：(852) 2114 4955

電郵：cindy.lung@sprg.com.hk
電郵：phoenix.fung@sprg.com.hk
電郵：sally.ng@sprg.com.hk

業績摘要

(除另有指明外，以人民幣百萬元列示)					
截至以下日期止六個月	二零二四年 六月三十日	環比變動	二零二三年 十二月三十一日	環比變動	二零二三年 六月三十日
收益	361.47	(2.0%)	369.03	1.5%	363.42
物業經營開支	(86.73)	(13.0%)	(99.67)	11.3%	(89.52)
物業收入淨額	274.74	2.0%	269.37	(1.7%)	273.89
淨物業收益率	76.0%	+3.0 個百分點	73.0%	-2.4 個百分點	75.4%
一般及行政開支	(44.06)	(9.0%)	(48.40)	19.2%	(40.61)
現金利息開支	(100.66)	13.3%	(88.81)	(3.9%)	(92.38)
即期所得稅	(18.42)	20.2%	(15.33)	(9.0%)	(16.84)
單位持有人應佔除稅後溢利 / (虧損)	42.28	174.9%	15.38	不適用	(92.92)
非控股權益應佔除稅後溢利	17.00	29.2%	13.16	21.6%	10.82
可供分派收入總額	119.33	(1.0%)	120.48	(8.5%)	131.66
基金單位資料	二零二四年 上半年	環比變動	二零二三年 下半年	環比變動	二零二三年 上半年
每個基金單位分派 (港仙)	9.0	-	9.0	(10.0%)	10.0
每個基金單位分派 (等值人民幣)	8.2	-	8.2	(7.9%)	8.9
分派比率	100%	+2.5 個百分點	97.5%*	+0.5 個百分點	97%
每個基金單位資產淨值 (港元)	4.59	(2.3%)	4.70	1.5%	4.63
已發行基金單位數目	1,450,217,368	0.7%	1,440,497,110	(3.6%)	1,493,567,431
於	二零二四年 六月三十日	環比變動	二零二三年 十二月三十一日	環比變動	二零二三年 六月三十日
組合估值	11,981.86	(0.5%)	12,039.34	(0.2%)	12,066.23
總資產	12,804.75	0.2%	12,785.53	(1.7%)	13,009.14
總借貸	5,194.63	2.8%	5,054.49	(1.5%)	5,131.00
單位持有人應佔資產淨值	6,078.03	(0.9%)	6,130.66	(3.8%)	6,370.88
資本負債比率	40.6%	+1.1 個百分點	39.5%	+0.1 個百分點	39.4%

*指全年分派比率 97.5%。