

# SpringREIT

## 春泉產業信託公佈二零二四年全年業績

- 在充滿挑戰的宏觀經濟環境下維持對單位持有人的穩定分派，全年分派收益率為**8.9%\***
- 大灣區惠州華貿天地表現令人鼓舞，年內錄得物業收入淨額增長**1.7%**
- 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\*\*
- 年結後出售英國物業組合，提升財務靈活性並專注核心資產

(香港訊，二零二五年三月二十四日) – 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」)欣然公佈春泉產業信託截至二零二四年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的全年業績。

管理人董事會議決宣派末期分派每個基金單位 7.6 港仙(二零二三年下半年：每個基金單位 9.0 港仙)。連同已派發的中期分派，年度的總分派為每個基金單位合共 16.6 港仙(二零二三年財政年度：每個基金單位 19.0 港仙)，同比減少 12.6%。基於二零二四年十二月三十一日的收市價每個基金單位 1.87 港元計算，報告年度每個基金單位的分派收益率為 8.9%(二零二三年財政年度：8.3%)。

於報告年度內，春泉產業信託之收益為人民幣702.47百萬元(二零二三年財政年度：人民幣732.45百萬元)，同比減少4.1%。物業收入淨額為人民幣515.29百萬元(二零二三年財政年度：人民幣543.26百萬元)，同比減少5.1%，而淨物業收益率為73.4%(二零二三年財政年度：74.2%)。可供分派收入總額為人民幣221.25百萬元(二零二三年財政年度：人民幣252.14百萬元)，同比減少12.3%。

### 華貿物業在北京充滿挑戰的市場環境中展現韌性

華貿中心寫字樓 1 座和 2 座及相關停車場部分(「華貿物業」)在艱難的市場情況下仍表現強韌。於報告年度內，華貿物業的收入為人民幣 433.37 百萬元，同比下降 7.8%，反映自二零二三年十二月以來北京寫字樓市場面臨挑戰的情況下，出租率和租金水平的下降。扣除物業經營開支後，物業收入淨額為人民幣 318.12 百萬元，下降 8.8%。

\*基於二零二四年十二月三十一日的收市價每個基金單位 1.87 港元計算。

\*\*83% 的貸款以與相關資產相同的貨幣計值，其中包括 78% 的港元貸款通過交叉貨幣掉期轉換為人民幣。其餘的貸款則以各自相關資產的貨幣計值。

華貿物業在報告年度的平均出租率為 86.1%，於年結日的出租率為 88.5%。平均月租（扣除增值稅）從二零二四年上半年每平方米人民幣 360 元減少至二零二四年下半年的每平方米人民幣 354 元，原因是在目前充滿挑戰的環境下出現溫和的租金負增長。

### 惠州華貿天地表現令人鼓舞

於報告年度內，管理人繼續提升華貿天地作為獨特的高端及生活時尚商場的定位，進一步鞏固其作為購物及休閒首選之地的聲譽。為了使商場區別於競爭對手並突顯其獨特性，年內引入了多個知名品牌，其中一些已選擇在華貿天地開設其首間城市店或旗艦店。除了積極優化商戶組合以外，管理人亦持續改善商場的空間配置。在餐飲店繼續成為保持高人流的主要支柱的同時，亦引入一系列生活時尚及動漫文化租戶，令零售組合更加多元化。

作為惠州的旗艦商場，華貿天地經營業績理想，平均月租由二零二三年下半年的每平方米人民幣 170 元上升至二零二四年下半年的每平方米人民幣 175 元。由於電影院租約重組，平均出租率由二零二三年下半年的 97.4% 輕微下跌至 94.1%。商場物業收入淨額在報告年度同比增長 1.7% 至人民幣 155.14 百萬元。

### 審慎的資本管理有效減低利率及貨幣風險影響

於報告年度內，春泉產業信託通過結合利率對沖及穩定的中國貸款市場報價利率，做到近乎完全的利率風險保障，其 97% 借貸受到保障。此外，通過策略性增加港元至人民幣的交叉貨幣掉期，貨幣風險管理得以加強。利用人民幣借貸成本的下降，借貸的貨幣風險與相關資產的一致調整由二零二三年十二月三十一日的 57% 上升至二零二四年年底的 83%。於報告年度內，春泉產業信託的加權平均現金年利率（未計息差及信貸調整息差）約為 3.6%，遠低於目前香港及英國市場的借貸利率，進一步證明春泉產業信託的全面風險管理方法奏效。

### 年結後英國物業組合出售事項

於二零二五年二月十八日，春泉產業信託達成協議，將其英國物業組合（包括 83 項商業物業）售予一名獨立第三方買家。該交易於二零二五年三月十日舉行的特別大會上獲 99.99% 支持率通過，預期於二零二五年三月二十八日完成，隱含物業價值為 73.5 百萬英鎊，略高於二零二四年十二月底的評估。春泉產業信託採取此策略性舉措的目的是重新專注中國的核心市場、提高財務靈活性及精簡營運。預期出售事項會降低春泉產業信託的資本負債比率，對其每個基金單位分派及資產淨值影響輕微。鑒於出售事項的時機及目前波動的經濟環境，管理人的主要焦點仍是維持穩健的資產負債表。出售事項所得款項的運用會根據審慎財務管理原則。在經濟不明朗之時，春泉產業信託的財務抵禦能力仍是管理人的首要考慮。

## 於二零二五年以韌性應對不確定性

二零二五年，春泉產業信託會在全球地緣政治及國內經濟變化充斥的複雜環境中奮力前行。預期中國經濟會持續經歷正面的結構性調整，包括公營及私營界別持續進行去槓桿化，而中國房地產市場正在發生巨大的結構性轉變。消費支出及工業產出略有改善，但商業地產行業繼續面臨挑戰，審慎態度及需求疲弱對租務活動構成壓力。

春泉資產管理有限公司主席 **Toshihiro TOYOSHIMA** 先生表示：「二零二五年的宏觀前景仍然不明朗，但預期政府會採取全新的刺激經濟措施應對經濟困境，措施將有助振興國內商業界別，並刺激省會城市對優質寫字樓的需求。與此同時，春泉產業信託會不斷努力將其惠州商場鞏固成惠州首屈一指的購物及休閒勝地，商場至今取得的成果預示了來年的美好前景。在這艱難的一年，春泉產業信託表現堅韌，正在準備於二零二五年竭盡所能，為單位持有人帶來未來一年的穩定分派。」

- 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，於二零二四年十二月三十一日，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。

\*於二零二五年二月十八日，春泉產業信託（通過其全資附屬公司）就出售英國物業組合與一名獨立第三方買家訂立買賣協議。交易已於二零二五年三月十日舉行的特別大會上獲獨立單位持有人批准，預期於二零二五年三月二十八日完成。詳情請參閱二零二五年二月十八日之出售通函及公告，以及二零二五年三月十日的特別大會之投票結果公告。

## 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  
盧嘉敏 電話：(852) 2864 4859

電郵：[cindy.lung@sprg.com.hk](mailto:cindy.lung@sprg.com.hk)  
電郵：[phoenix.fung@sprg.com.hk](mailto:phoenix.fung@sprg.com.hk)  
電郵：[jasmine.lu@sprg.com.hk](mailto:jasmine.lu@sprg.com.hk)

## 業績摘要

除另有指明外，以人民幣百萬元列示			
截至十二月三十一日止年度	二零二四年	二零二三年	變動
收益	702.47	732.45	(4.1%)
物業經營開支	(187.18)	(189.19)	(1.1%)
物業收入淨額	515.29	543.26	(5.1%)
淨物業收益率	73.4%	74.2%	-0.8 百分點
一般及行政開支	(88.73)	(89.01)	(0.3%)
現金利息開支	(195.56)	(181.19)	7.9%
即期所得稅	(34.09)	(32.16)	6.0%
單位持有人應佔除稅後（虧損）/ 溢利	(46.63)	(77.54)	(39.9%)
非控股權益應佔除稅後溢利	26.94	23.99	12.3%
可供分派收入總額	221.25	252.14	(12.3%)
基金單位資料	二零二四年	二零二三年	變動
每個基金單位分派（港仙）	16.6	19.0	(12.6%)
每個基金單位分派（等值人民幣分）	15.2	17.1	(11.1%)
分派比率	100%	97.5%	+2.5 百分點
每個基金單位資產淨值（港元）	4.36	4.70	(7.2%)
已發行基金單位數目	1,459,041,125	1,440,497,110	1.3%
於十二月三十一日	二零二四年	二零二三年	變動
物業估值	11,901.92 <sup>1</sup>	12,039.34	(1.1%)
總資產	12,638.24	12,785.53	(1.2%)
總借貸	5,234.72 <sup>2</sup>	5,054.49	3.6%
單位持有人應佔資產淨值	5,887.41	6,130.66	(4.0%)
資本負債比率	38.0 <sup>3</sup>	39.5%	-1.5 百分點

備註：

1. 包括英國組合的估值。
2. 包括英國組合的計息借貸。
3. 倘計及分類為持作出售的負債（指英國組合）之銀行借貸，本集團於二零二四年十二月三十一日的資本負債比率為 41.4%。