

SpringREIT

春泉產業信託公佈二零二三年中期業績

- 物業組合表現令人鼓舞，受惠於新收購的大灣區惠州華貿天地，淨收入同比增長**35.2%**
- 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，**100%**的貸款為已對沖或以穩定利率計息

(香港訊，二零二三年八月二十二日) – 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二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三上半年」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 10.0 港仙，環比不變，按年(「同比」)下跌 10.7%。基於二零二三年六月三十日的收市價每個基金單位 2.22 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 363.42 百萬元，環比增加 17.0%及同比增加 36.0%。物業收入淨額環比增加 15.2%及同比增加 35.2%至人民幣 273.89 百萬元。可供分派收入總額為人民幣 131.66 百萬元，環比減少 5.9%及同比減少 13.8%。

華貿物業續租租金正增長

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。於報告期間內，華貿物業的收益為人民幣 234.48 百萬元，環比下跌 3.2%，其中寫字樓租金收入環比減少 1.4%，租金收入環比下降乃由於自二零二二年十二月三十一日以來出租率輕微下降。物業經營開支環比下降 3.1%，主要是由於期內的主要租賃活動為續租，導致佣金開支減少所致。扣除物業經營開支後，物業收入淨額為人民幣 175.26 百萬元，環比下降 3.2%，同比下降 4.9%。

華貿物業的平均出租率於二零二三年上半年達 90.6%。二零二三年上半年的平均舊貨租金(扣除增值稅)略為增至每平方米人民幣 350 元，反映續租租金錄得 1.8%正增長。

惠州華貿天地表現令人鼓舞

春泉產業信託於二零二二年九月二十八日收購惠州華貿天地。自二零二二年底放寬新冠肺炎疫情政策以來，購物中心的消費信心有所恢復，人流量也有所增加。報告期間內，管理人透過為購物商場引入一系列國際化妝品品牌而進一步提升華貿天地的定位。該等品牌中許多目前於惠州僅在惠州華貿天地設店，營造出商場獨家及奢華感，鞏固其高端定位。作為惠州的旗艦購物中心，華貿天地的經營業績令人鼓舞，平均出租率由二零二二年第四季度的約 92.2% 回升至 95.9%。同時，若干空間重新出租亦使商場的平均月租由二零二二年第四季度的每平方米人民幣 148 元上升至報告期間的每平方米人民幣 165 元。報告期間內，惠州華貿天地的收益及物業收入淨額貢獻為人民幣 110.1 百萬元及人民幣 80.1 百萬元。

本地物業管理團隊亦一直努力不懈地優化商場內的商戶組合，進一步優化顧客的購物體驗。於二零二三年上半年，惠州華貿天地已成功與 63 名新商戶簽訂租約。此等優化舉動讓華貿天地於二零二三年消費需求預計復甦中佔據有利地位。

英國組合提供穩定收入貢獻

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，英國組合的租用率為 100%，每年合約租金收入為約 4.55 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 100%的貸款按固定利率或穩定利率計息

於報告期間內，利率持續飆升和人民幣匯率的波動持續為春泉產業信託帶來挑戰，尤其是在維持為單位持有人提供穩定的分派方面。審慎的資本管理策略一直以來是春泉產業信託的一個標誌性方針，也是其多年來持續開展利率對沖計劃的基礎。

2023 年 7 月，春泉產業信託已訂立額外的浮息轉定息利率港元-人民幣跨貨幣掉期及利率掉期合約，從而為其 100% 的港元和英鎊貸款金額鎖定了固定利率。同時，春泉產業信託的人民幣貸款乃基於中國貸款市場報價利率，該利率相對穩定且呈下降趨勢。通過上述舉措，春泉產業信託 100% 的貸款均由利率對沖計劃涵蓋或按相對穩定的中國貸款市場報價利率計息，大幅降低利率波動對春泉產業信託的影響。

在 2023 年下半年保持審慎樂觀態度

於數年實施嚴格的「新冠肺炎清零」措施後，隨著中國經濟復甦，二零二三年初展現旺盛活力。然而，儘管中國經濟自此努力保持增長趨勢，但報告期間的經濟增長不盡人意。北京商業地產市場的表現反映了整個市場的謹慎情緒。隨著租戶重返辦公室，不再需要在家辦公，對甲級寫字樓的需求趨於穩定，管理人注意到拖欠租金及未付租金的情況明顯好轉。然而，由於幾乎沒有新寫字樓租戶進入市場，租金依然疲軟。同時，面對不確定的經濟前景，許多現有租戶推遲了搬遷或擴張的決定。這導致業主之間為留住現有租戶或吸引新租戶而展開激烈競爭。然而，從長遠來看，管理人對北京寫字樓市場的前景仍持謹慎樂觀態度。

北京寫字樓市場與全球及中國經濟狀況密切相關。但新收購的惠州華貿天地更加反映大灣區的國內消費。大灣區已被指定為對國家未來發展具有戰略重要性的區域。由於經濟發展、持續城市化、消費升級及政府持續支持，預期大灣區人口（包括惠州市人口）未來數年會更加富裕。作為惠州首屈一指的購物商場，二零二三年下半年華貿天地將受益於其防禦能力，並從這個特別區域的長期興旺中獲利。

春泉資產管理有限公司主席 Toshihiro TOYOSHIMA 先生表示：「在不明朗的商業環境下，我們的物業投資組合表現令人鼓舞。展望未來，我們仍矢志帶領春泉產業信託安渡宏觀經濟環境中的重重挑戰，同時向單位持有人保證我們堅持不懈，致力實現長期可持續增長分派的決心。」

- 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）一項英國商業物業長期收入組合所構成。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，為一家於香港註冊成立的公司，於二零二三年六月三十日，管理人由 Mercuria Holdings Co., Ltd.（「Mercuria Holdings」）擁有 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	電郵： cindy.lung@sprg.com.hk
卓愷瑩	電話：(852) 2114 4979	電郵： christina.cheuk@sprg.com.hk
伍思聰	電話：(852) 2114 4319	電郵： sico.wu@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	二零二三年 六月三十日	環比變動	二零二二年 十二月三十一日	環比變動	二零二二年 六月三十日
收益	363.42	17.0%	310.54	16.2%	267.31
物業經營開支	(89.52)	23.2%	(72.69)	12.3%	(64.73)
物業收入淨額	273.89	15.2%	237.85	17.4%	202.58
淨物業收益率	75.4%	-1.2 個百分點	76.6%	+0.8 個百分點	75.8%
一般及行政開支	(40.61)	(2.7%)	(41.74)	26.8%	(32.91)
現金利息開支	(92.38)	18.7%	(77.84)	140.7%	(32.34)
單位持有人應佔除稅後（虧損）/ 溢利	(92.92)	42.0%	(65.42)	不適用	93.77
可供分派收入總額	131.66	(5.9%)	139.96	(8.3%)	152.65
基金單位資料	二零二三年 上半年	環比變動	二零二二年 下半年	環比變動	二零二二年 上半年
每個基金單位分派（港仙）	10.0	-	10.0	(10.7%)	11.2
每個基金單位分派（等值人民幣）	8.9	(1.1%)	9.0	(3.2%)	9.3
分派比率	97%	+4.5 個百分點	92.5%*	+2.5 個百分點	90%
每個基金單位資產淨值（港元）	4.63	(6.5%)	4.95	6.4%	5.29
已發行基金單位數目	1,493,567,431	0.6%	1,484,931,187	0.4%	1,479,302,559
於	二零二三年 六月三十日	環比變動	二零二二年 十二月三十一日	環比變動	二零二二年 六月三十日
組合估值	12,066.23	(0.1%)	12,082.95	29.5%	9,331.82
總資產	13,009.14	0.6%	12,930.99	28.9%	10,033.78
總借貸	5,131.00	5.6%	4,857.35	57.2%	3,089.40
資產淨值	6,370.88	(2.9%)	6,558.84	(1.9%)	6,685.28
資本負債比率	39.4%	+1.8 個百分點	37.6%	+6.8 個百分點	30.8%

*指全年分派比率 92.5%。