

SpringREIT



二零二六年 中期業績 簡報

二零二六年八月二十日

免責聲明

本簡報可能包含專有、機密及/或具有法律特權的資料，由春泉資產管理有限公司（作為春泉產業信託（「信託」）的管理人（「管理人」））編制。本簡報僅供參考，目標對象為位於香港的專業投資者（定義見證券及期貨條例（第571章）附表一第一部）及香港境外可合法傳達簡報的專業投資者。任何其他人士不應依賴本簡報或其任何內容或據之行事。

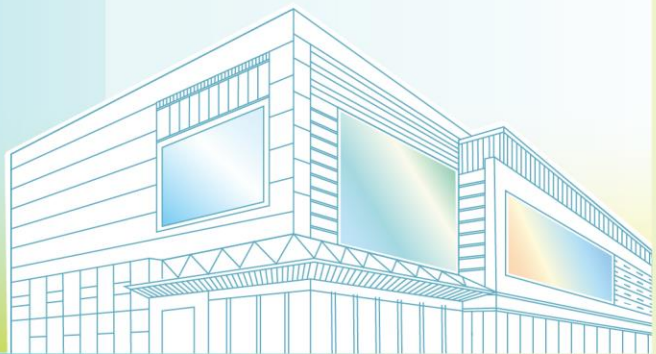
本文件所載資料（包括從外部數據來源獲得的資料）未經核實。本簡報所載資料及意見可在不作通知的情況下予以更改，而管理人並無責任更新或保留本簡報所載資料。本文件所載資料或意見的公平性、準確性、完整性或正確性概不作出任何明示或暗示的聲明或保證，亦不應加以依賴。信託無意且閣下不應依賴本文件所提供有關本信託財務或營運狀況的完整或全面分析。此外，本簡報不應詮釋為法律、稅務、投資或其他意見。產業信託管理人、信託或彼等各自的任何聯屬人士、顧問或代表概不會就因簡報所引致或與此有關的任何形式的任何損害、損失或開支（不論直接、間接、特別、附帶或意外）而承擔責任。就此而言，在適用法律允許的範圍內，所有任何形式的保證或聲明（不論法律、衡平法或法規所明示或暗示）均不包括在內。謹此明確地免除本文件所引致或附帶的所有責任。

本簡報所載若干資料及陳述載有前瞻性陳述。所有前瞻性陳述乃基於目前對未來事件的預期，並受多項因素影響，可能導致實際結果與前瞻性陳述所述者出現重大差異。務請注意該等陳述，閣下不應過分依賴任何該等前瞻性陳述。

本文件並不構成提呈出售或邀請要約收購、購買或認購本信託任何基金單位（「基金單位」）或其他證券的招股章程、通告、通函、小冊子或廣告。基金單位的價值及其收入（如有）可能不時下跌及上升。基金單位並非管理人、信託或彼等各自的任何聯屬人士、顧問或代表的責任、存款或擔保。投資於信託基金單位或其他證券須承受投資風險，包括可能損失所投資本金額。基金單位持有人僅可透過於香港聯交所買賣的方式買賣其基金單位，而投資者無權要求管理人贖回其基金單位。上市地位並不保證基金單位的流通市場。本文件所載資料中的所有版權、專利、知識產權及其他產權均由管理人或其他第三方擁有。概無任何類別的權利獲許可或分配或以其他方式轉讓予獲取有關資料的人士。未經管理人明確書面批准，在任何情況下，本文件所載資料或其任何部分均不得以任何形式（包括電子或其他方式）予以引用、複製、轉發或傳送。

- 
- 1 二零二六年上半年業績概要
 - 2 華貿物業經營回顧
 - 3 華貿天地經營回顧
 - 4 資本管理
 - 5 展望及策略重點

二零二六年 上半年 業績概要



二零二六年上半年業績概要

● 核心中國資產：出租率維持高位

- **市場領先的出租率**：於二零二六年六月三十日，華貿物業錄得**90.8%**的高出租率，通過積極的租賃策略成功緩解了寫字樓市場趨緩的影響。
- **高端零售領先地位**：惠州華貿天地透過持續優化租戶組合，鞏固其作為市內高端生活消閒目的地，出租率保持在**95.2%**的高水平。

● 二零二六年上半年財務表現：組合轉型

- **盈利調整緩衝**：在租賃市場趨於疲軟及融資成本回復正常水平的背景下，可供分派收入總額環比下跌12.1%至人民幣58.14百萬元。
- **核心經營成果**：總收益環比下跌3.0%，同時物業收入淨額展現韌性，環比增加1.6%。

● 資本和風險：審慎管理

- **利率風險緩衝**：77%的貸款已作對沖或基於穩定基準利率，從而保護組合免受利率波動影響。
- **嚴謹槓桿把控**：期末資本負債比率維持在39.4%的穩健區間，以確保資產負債表的韌性。

財務概要

經營業績 (人民幣百萬元)	二零二六年 上半年	環比變動	二零二五年 下半年	環比變動	二零二五年 上半年
收益	289.62	(3.0%)	298.49	(7.5%)	322.56
物業經營開支	(84.59)	(12.5%)	(96.70)	12.6%	(85.91)
物業收入淨額	205.03	1.6%	201.80	(14.7%)	236.64
淨物業收益率	70.8%	+3.2 個百分點	67.6%	-5.8 個百分點	73.4%
一般及行政開支	(35.34)	(15.7%)	(41.91)	6.3%	(39.44)
現金利息開支	(106.45)	10.0%	(96.78)	13.8%	(85.04)
可供分派收入總額	58.14	(12.1%)	66.14	(35.4%)	102.33
每個基金單位分派 (港仙)	4.0	11.1%	3.6	(52.6%)	7.6
每個基金單位分派 (等值人民幣分)	3.5	6.1%	3.3	(52.9%)	7.0

財務狀況（人民幣百萬元）		二零二六年 六月三十日	環比變動	二零二五年 十二月三十一日	環比變動	二零二五年 六月三十日
組合估值 ¹	華貿物業	7,863	(3.6%)	8,154	(2.7%)	8,380
	惠州物業	2,855	(2.5%)	2,927	2.1%	2,864
	總額	10,718	(3.3%)	11,081	(1.4%)	11,244
總借貸		4,487.22	(3.2%)	4,636.40	(2.4%)	4,751.85
單位持有人應佔資產淨值		5,245.57	(5.1%)	5,529.33	(4.0%)	5,759.72
資產負債比率		39.4%	+0.1 個百分點	39.3%	-0.1 個百分點	39.4%

附注 1：由總估值師評估

華貿物業 經營回顧

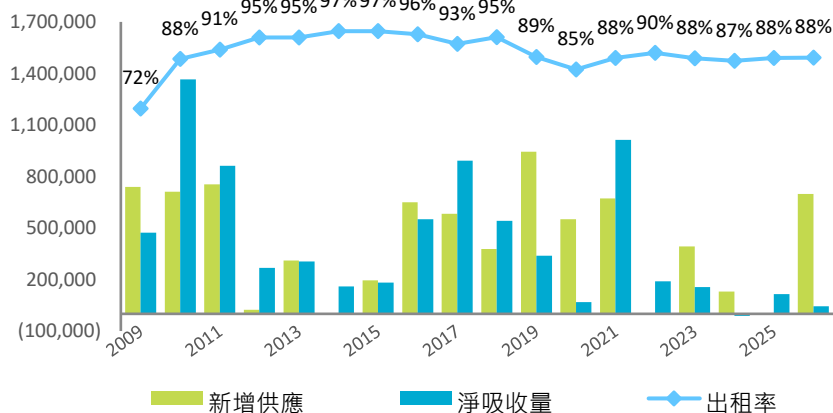


北京租賃市場狀況

- 隨著市場上的選擇增多，業主調整策略以應對不斷變化的需求：
 - 1) 提供更**具競爭力的租金**
 - 2) 推出吸引的**租賃優惠**以吸引潛在租戶
- 於二零二六年上半年，主要優質甲級寫字樓的**空置率**約為**13%**，租金水平持續受壓。

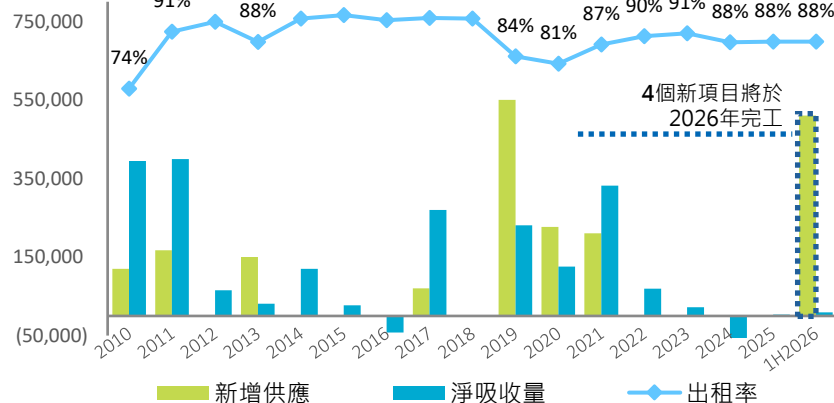
北京整體 - 供應、吸納、出租

(平方米·建築樓面面積)



北京CBD - 供應、吸納、出租

(平方米·建築樓面面積)

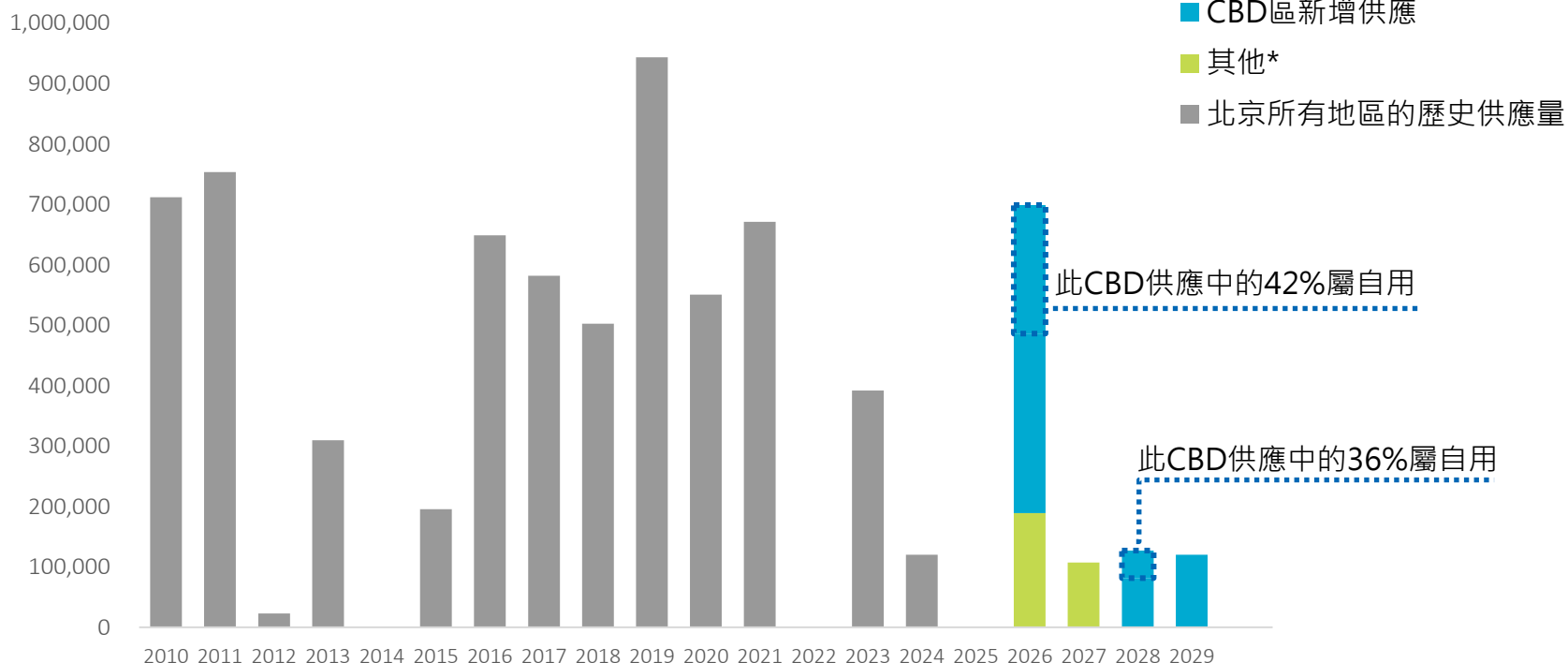


北京未來甲級寫字樓供應

- 預計二零二六年北京將有約699,000平方米建築樓面面積的新增甲級寫字樓供應，當中510,000平方米位於CBD區，主要位於核心CBD區。
- 此CBD供應中約42%則屬自用性質，減低對租賃市場的影響。

甲級寫字樓供應量（按年）

（平方米・建築樓面面積）



附注：

*其他包括望京

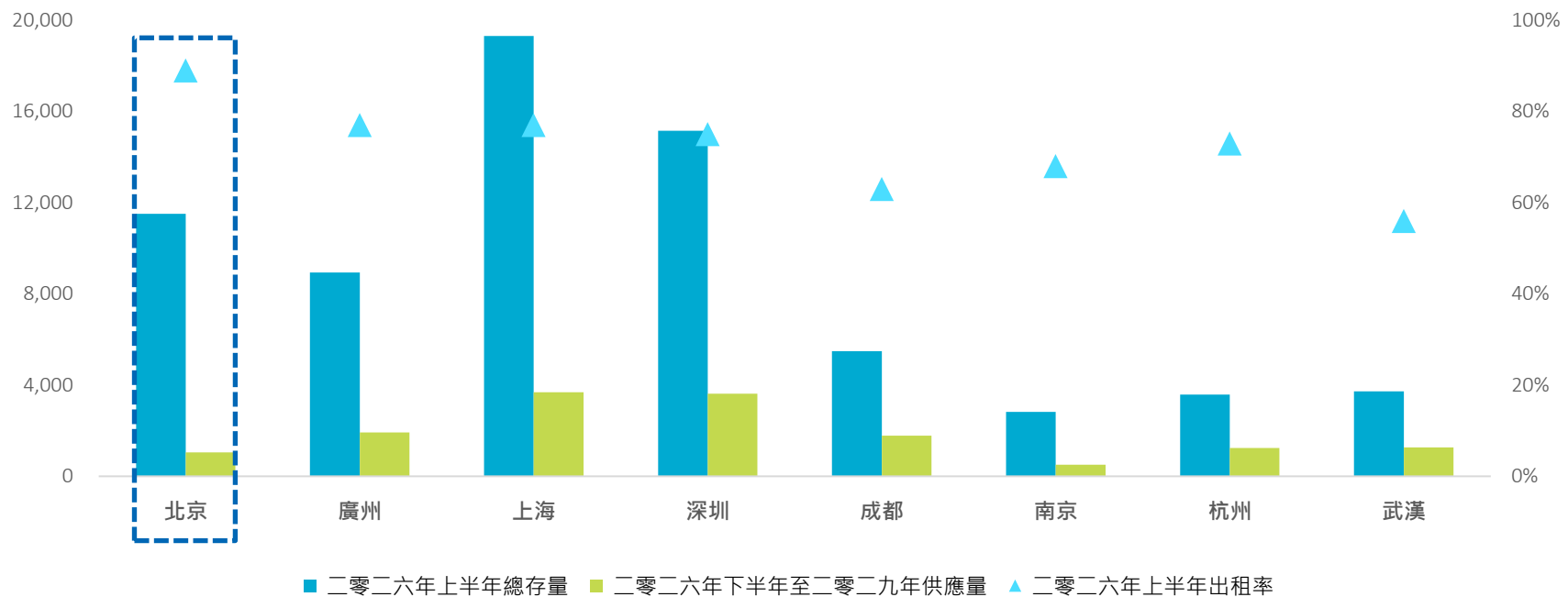
上述全部數據乃基於仲量聯行二零二六年六月的研究

中國主要城市甲級寫字樓市場的比較

- 在北京與各參考城市的比較中，其表現繼續脫穎而出，寫字樓出租率約為89%，為組別中最高。
- 展望未來，預計北京未來三年的新供應量亦相對溫和，每年約佔現有存量的3.0%，而其他參考城市的平均水平則約為每年6.4%。

中國主要城市甲級寫字樓市場

寫字樓建築樓面面積
(千平方米)



華貿物業：財務概要

- 面對北京寫字樓市場的挑戰，華貿物業繼續保持**穩健的運營狀況**，而租賃收入的減少反映了租金水平所面臨的壓力。
- 物業經營開支環比下降 11.8%，主要由於租賃傭金減少所致。
- 因此，淨物業收益率提升至72.4%（二零二五年下半年：70.7%）。

（人民幣百萬元）	二零二六年 上半年	環比變動	二零二五年 下半年	環比變動	二零二五年 上半年
收益					
-租金收入	173.91	(6.1%)	185.22	(6.5%)	198.05
-停車場收入	0.97	(52.9%)	2.06	24.8%	1.65
-其他收入	1.28	48.8%	0.86	(70.0%)	2.87
總收益	176.16	(6.4%)	188.14	(7.1%)	202.57
物業經營開支					
-物業管理費用	(4.01)	(7.2%)	(4.32)	(2.9%)	(4.45)
-物業稅	(22.74)	(5.0%)	(23.93)	(3.5%)	(24.79)
-預扣稅	(18.88)	(5.3%)	(19.94)	(1.0%)	(20.14)
-其他稅項	(0.16)	(20.0%)	(0.20)	5.3%	(0.19)
-租賃傭金	(2.60)	(59.1%)	(6.36)	175.3%	(2.31)
-其他開支	(0.18)	(43.8%)	(0.32)	(79.6%)	(1.57)
物業開支總額	(48.57)	(11.8%)	(55.07)	3.0%	(53.45)
物業收入淨額	127.59	(4.1%)	133.07	(10.8%)	149.12

華貿物業：租賃策略

優先考慮出租率

重視優質租戶的續租

提升對租戶的
服務標準



1

2

4

3

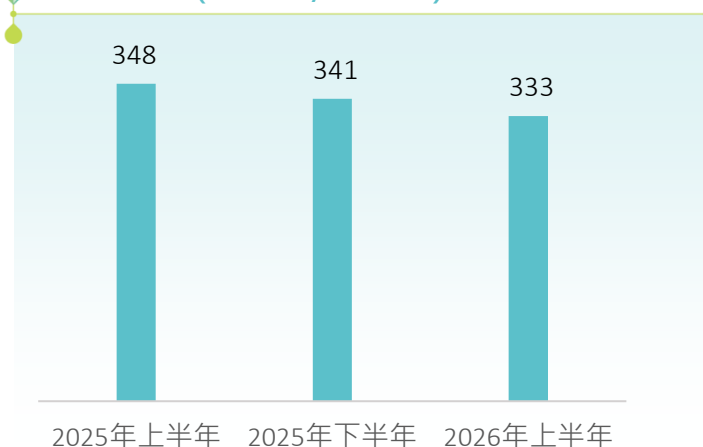


可持續發展



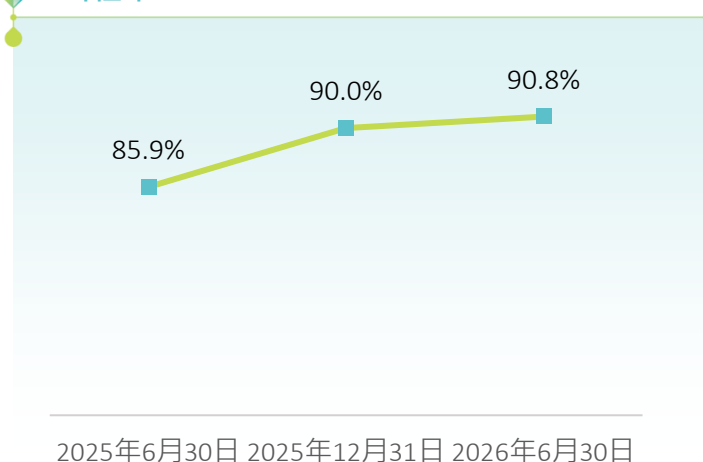
華貿物業：經營概要

平均月租（人民幣/平方米）¹

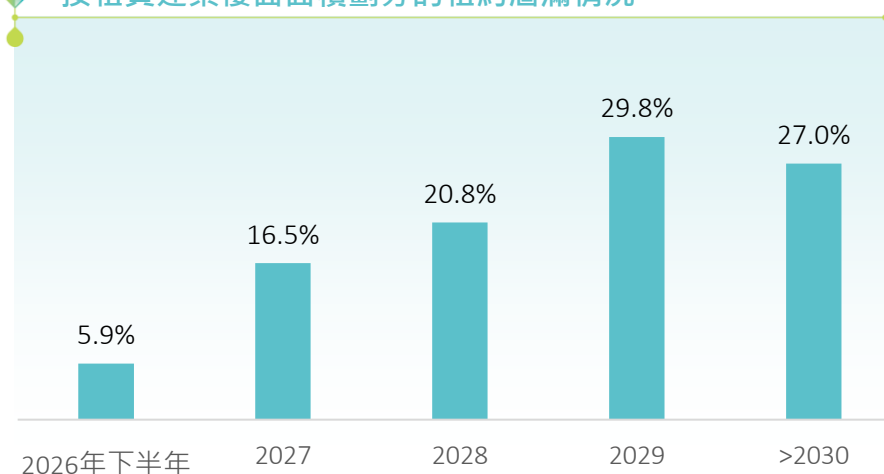


- 管理人繼續採取**審慎的租賃策略**，包括按照市場慣例提供選擇性激勵措施，以支持租戶續租及出租率。
- 於二零二六年六月三十日，**出租率**提升至**90.8%**（二零二五年六月三十日：85.9%）
- 在市場變化中展現韌性，**平均每月單位租金**¹調整至**333**人民幣/平方米
- 租約屆滿情況保持多元化，於二零二六年六月三十日，現有租約的加權平均租約屆滿期為**2.7**年（按建築樓面面積計算）。

出租率



按租賃建築樓面面積劃分的租約屆滿情況²



附注：

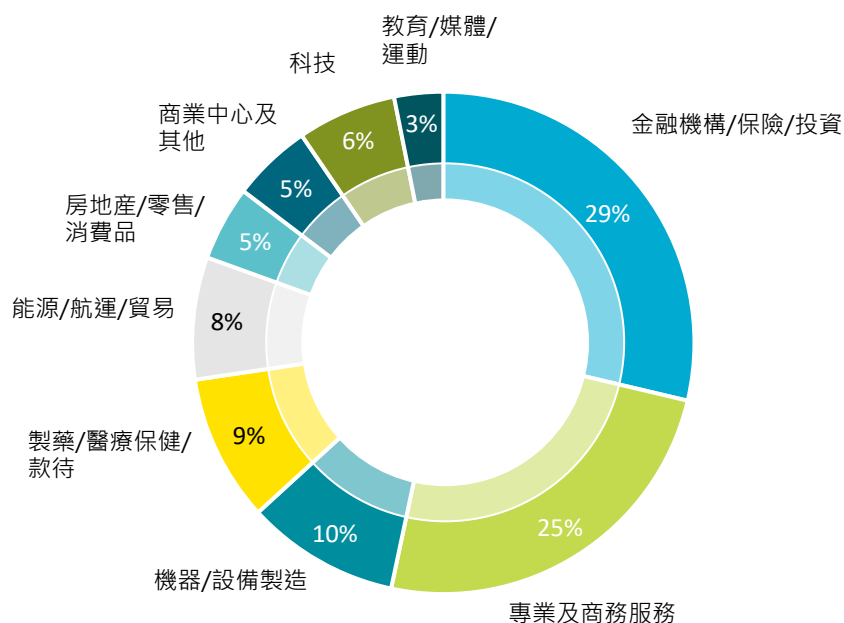
1. 華貿物業平均月租為合同租金，不含管理費，並已扣除增值稅。

2. 於二零二六年六月三十日的數據。

華貿物業：多元優質的租戶組合

按行業劃分的租戶組合

佔已出租寫字樓總建築樓面面積百分比



五大租戶

佔已出租總建築樓面面積百分比

租戶

愛普生	5.8%
中德證券	4.4%
環球律師事務所	4.3%
德事商務中心	4.1%
中倫文德	2.8%

21.4%

其他行業領先租戶

- 艾奕康 (AECOM)
- 美亞財產保險 (AIG)
- 百特 (Baxter)
- 康泰納仕
- 德意志銀行
- 愛馬仕
- KDB
- 曆峰商業 (Richemont)
- SMBC日興證券株式會社
- 偉凱律師事務所

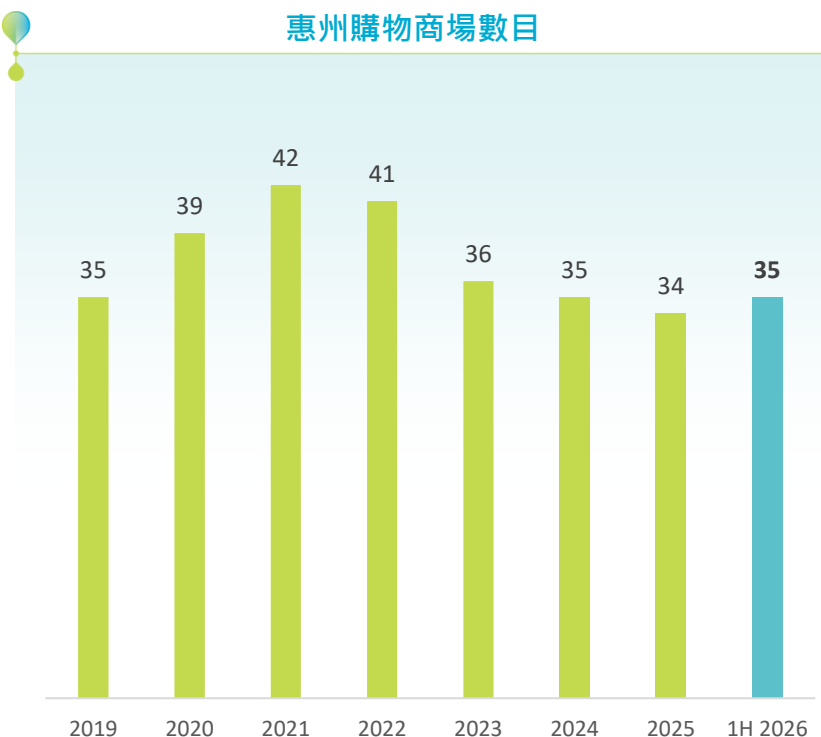
華貿天地 經營回顧



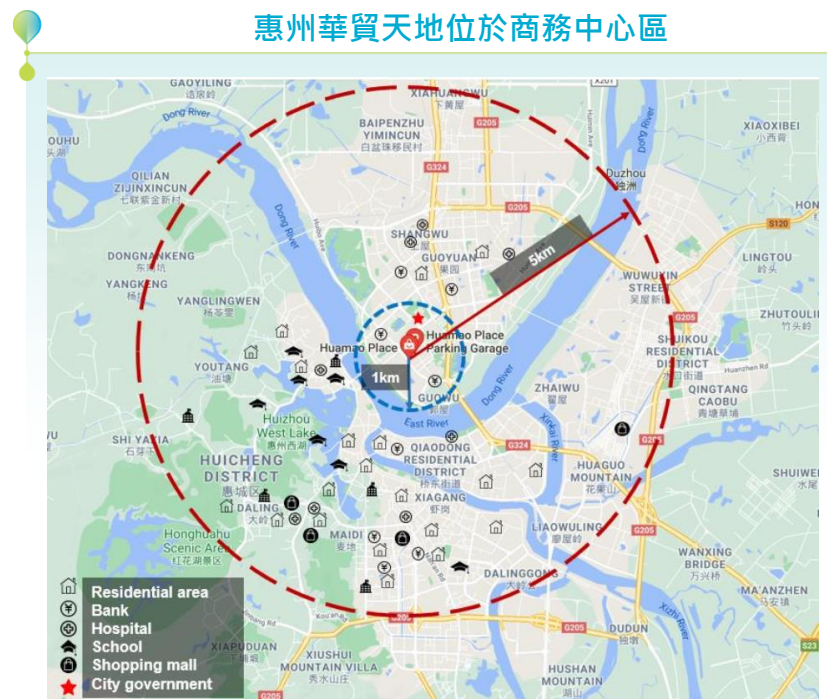
惠州零售市場概覽

- 經濟增長、城市化、商場管理水平提高以及政府支持，帶動了惠州商場行業強勁增長。
- 於二零二六年六月三十日，惠州擁有**35**個購物商場，**整體零售建築樓面面積約為2.5百萬平方米**，由29個購物商場管理服務供應商管理。

惠州購物商場數目



惠州華貿天地位於商務中心區

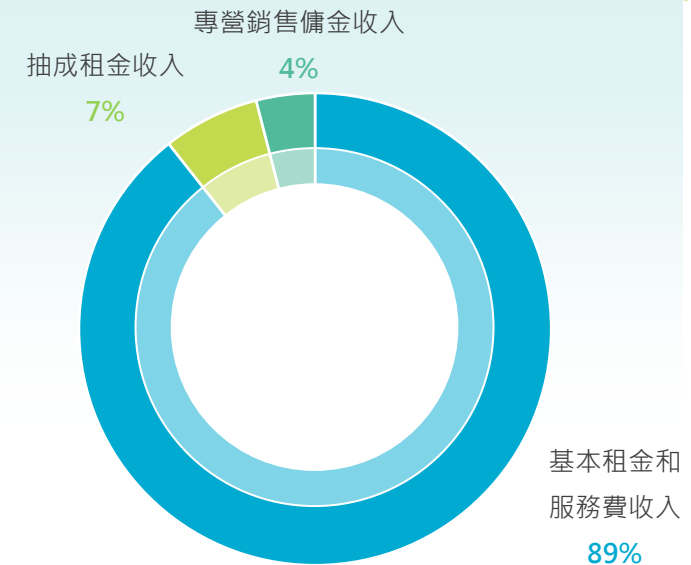


惠州華貿天地：財務概要

- 儘管經營環境充滿挑戰，惠州華貿天地**表現穩健**，總收入和物業收入淨額分別環比上升2.9%和12.8%。
- 物業經營開支環比下降13.4%，主要由於推廣開支下降所致。

(人民幣百萬元)	二零二六年上半年	環比變動	二零二五年下半年	環比變動	二零二五年上半年
收益					
- 租金收入 ¹	111.59	3.6%	107.76	(1.0%)	108.85
- 其他收入	1.87	(25.8%)	2.52	45.7%	1.73
總收益	113.46	2.9%	110.28	(0.3%)	110.58
物業經營開支	(36.03)	(13.4%)	(41.62)	28.8%	(32.31)
物業收入淨額	77.43	12.8%	68.66	(12.3%)	78.27

二零二六年上半年租金收入組合



附注1：租金收入主要指基本租金和服務費收入、抽成租金收入，以及專營銷售佣金收入（即若干零售物業銷售所得款項所分佔的收入）。

惠州華貿天地：租賃策略

首次於惠州亮相的品牌



可持續發展



貴賓專屬計劃

租戶重組



綠色建築

市場營銷 和推廣活動



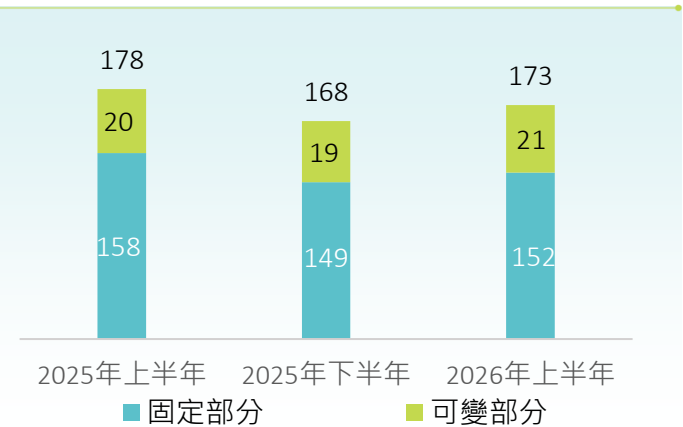
社交媒體引流



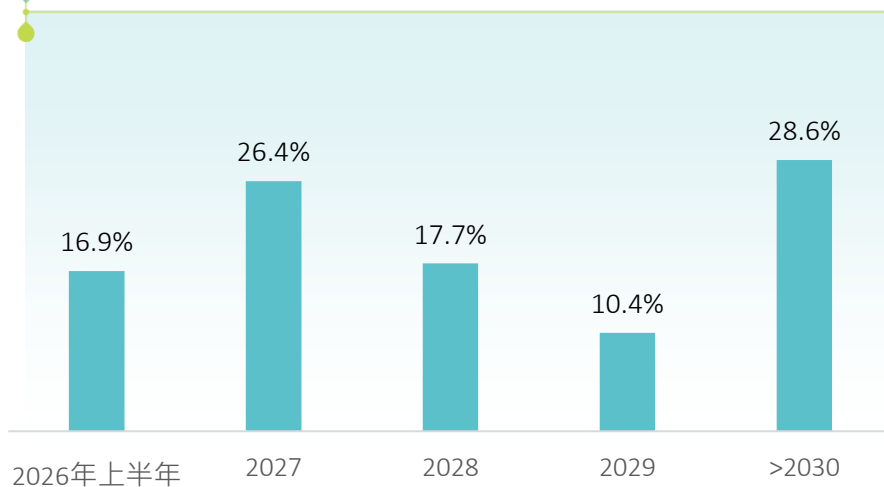
惠州華貿天地：經營概要

- 繼續加強惠州華貿天地的定位，成為獨特的高端及生活時尚商場，以及惠州領先的購物休閒目的地。
- 透過引入優質品牌，包括獨家的首間城市店及旗艦店，提升租戶組合。
- 於二零二六年六月三十日，出租率溫和下降至95.2%（二零二五年十二月三十一日：98.5%）。

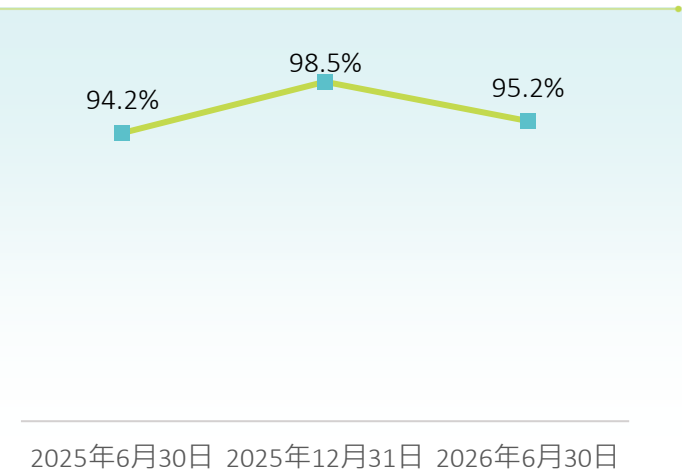
平均月租（人民幣/平方米）¹



按租賃建築樓面面積劃分的租約屆滿情況²



出租率



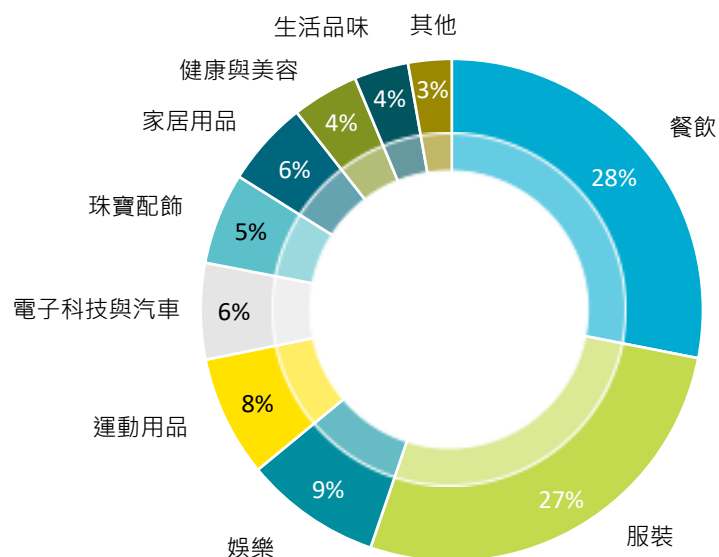
附注：

1. 平均月租金經扣除增值稅。
2. 於二零二六年六月三十日的數據。

惠州華貿天地：租戶組合

按行業劃分的租戶組合

佔已出租建築樓面面積百分比



五大租戶

租戶行業

佔建築樓面面積

娛樂	4.1%
餐飲	2.1%
科技與汽車	1.9%
家居用品	1.5%
家居用品	1.5%

11.1%

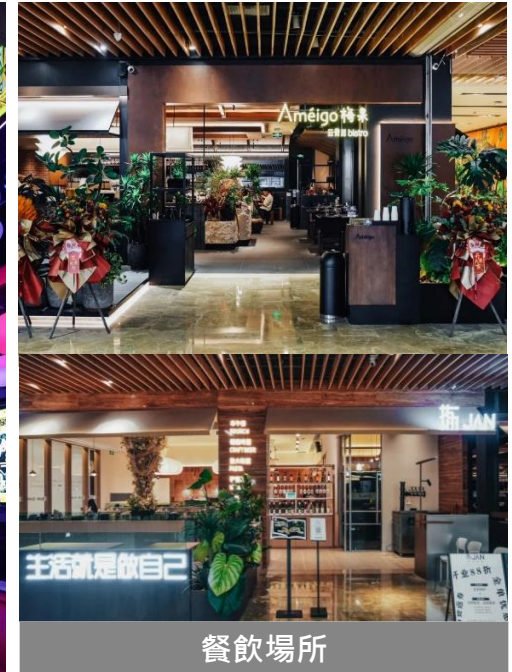
新商鋪示例



空間改造：提升利用率與消費體驗

更靈活多樣的佈局

- ✓ 新電影院
- ✓ 優質KTV運營商
- ✓ 密室逃脫遊戲室
- ✓ 一系列餐飲場所



資本管理



資本管理

- 截至二零二六年六月三十日，春泉產業信託保持**審慎的資本結構**，資產負債比率維持在39.4%。
- 通過對沖、**固定利率借款**以及與相對穩定的**中國貸款市場報價利率**掛鈎的借款，維持對利率波動的防護。
- 報告期內，管理人**回購了 9,579,000 個基金單位**。



77%

貸款已對沖或按穩定利率計息

資產負債比率

39.4%

(二零二五財年：39.3%)

加權平均現金年利率

4.5%

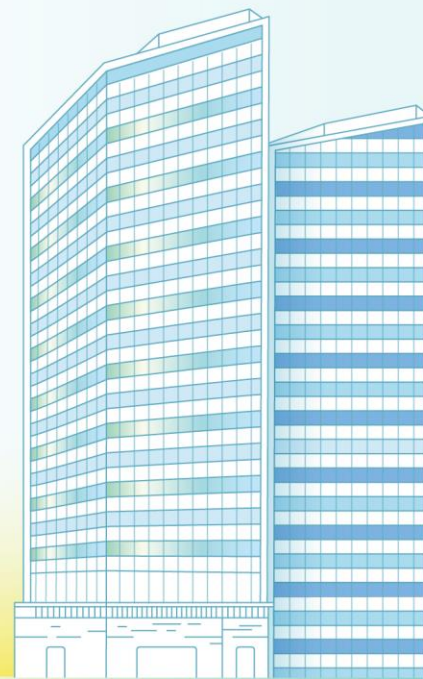
(於二零二六年六月三十日)

(於二零二五年十二月三十一日：4.5%)

附注：

- 77% 的貸款已與相關資產相同的貨幣計值，其中15.7億港元貸款透過交叉貨幣掉期轉為人民幣。
- 截止二零二六年六月三十日的數據。

展望及 策略重點



展望及策略重點

● 展望

- **北京寫字樓市場**：預計短期內仍將面臨挑戰，租賃需求保持相對疲軟，且受成本驅動。
- **惠州零售市場**：消費者需求持續變化，零售運營商仍然專注於加強差異化及提升客戶體驗。

● 北京：聚焦出租率

- **續租策略**：在由租戶主導的市場及新增寫字樓供應入市的背景下，優先考慮出租率（於二零二六年六月三十日為90.8%）和續租與高質素的租戶基礎，而非賬面租金水平。
- **積極租賃管理**：提前與現有租戶溝通並提供定制化安排，善用二零二六年下半年較低的租約屆滿情況，以應對市場波動。

● 惠州：高端零售

- **把握大灣區增長機遇**：充分利用惠州及大灣區零售市場的利好增長前景，鞏固華貿天地作為區內高端目的地的地位。
- **策略性租戶優化**：通過分割大型空間和引入新業態，提升空間利用率，以帶動客流量。

● 資本管理

- **投資組合和資產負債表靈活性**：作為持續投資組合管理的一部分，集團將繼續探索具選擇性的資產循環機會，並評估不同融資方案，以保障資產負債表靈活性。
- **回購基金單位**：於二零二六年上半年回購9.58百萬個基金單位，當市場估值相對內在價值出現顯著折讓時，將考慮進一步回購。