

SpringREIT

春泉產業信託公佈二零二零年中期業績

市場疲弱下仍錄正面營運表現

(香港訊，二零二零年八月十九日) – 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二零二零年六月三十日止年度(「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 9.5 港仙。二零二零年中期分派錄得環比(「環比」)增長 6.7%及按年(「同比」)減少 5.0%。基於二零二零年六月三十日的收市價每個基金單位 2.51 港元計算，該分派的年度化分派收益率為 7.6%。

春泉產業信託於報告期間內之收益為人民幣 272,726,000 元，環比減少 1.8%而同比增加 1.4%。扣除物業經營開支人民幣 69,721,000 元後，物業收入淨額為人民幣 203,005,005 元，環比減少 0.9%及同比增加 0.5%。可供分派收入總額為人民幣 125,187,000 元，環比及同比分別增加 5.2%及 10.5%。

華貿物業表現強勁

於報告期間，在宏觀局勢相當不利的情况下，華貿中心 1 座、2 座(及相關停車場部分)(「華貿物業」)的表現仍然相對穩定。收益環比減少 0.7%而同比增加 1.0%。扣除物業經營開支人民幣 69.41 百萬元後，物業收入淨額錄得人民幣 183.63 百萬元，環比增加 0.6%及同比減少 0.1%。由於其戰略位置及優良品質，華貿物業仍韌性十足，表現優於市場表現，錄得可觀續租租金增長 2.1%，且平均租用率維持在 93.4%(二零一九年下半年：94.2%；二零一九年上半年：92.2%)。於二零二零年六月三十日，我們於華貿物業內的租戶或同事中並無確診新冠肺炎病例。雖然北京的疫情似乎得到較好的控制，但我們仍繼續實行嚴格的措施以盡可能為我們的租戶、同事及物業訪客提供最安全及最衛生的工作場所。

英國物業穩定貢獻

較之物業市場之其他分部，我們在英國的 84 項獨立商業物業組合(「英國組合」)的營運在很大程度上仍不受干擾，此乃得益於英國政府將汽車服務商舖分類為一項重要的服務，且獲允許於疫情期間繼續經營，提升了春泉產業信託的現金流量，錄得淨物業收益率 98.4%。

2020年8月19日

前景

春泉產業信託的主要業務位於北京，且其表現易受當地的環境及市場動態影響。新增供應主要集中於北京商務中心區，而需求受中美貿易戰及新冠肺炎疫情等宏觀因素的影響表現低迷，從而對所有細分市場的租用率及平均租金產生不利影響。

在這種情況下，管理人對華貿物業於二零二零年上半年的表現深感欣慰。然而，公司的租賃策略已更趨向於節省成本，且我們預期下半年市場並不會快速回暖。為了達到租用率與租金之間的最佳長期平衡，我們將採用靈活的租賃政策，以挽留忠誠的現有租戶及尋求優質新租戶。

於二零一九年底，管理人已成功運用銀團貸款及可換股債券相結合之方式為於二零二零年四月到期之貸款融資進行再融資。採取該等舉措之時機恰到好處，因為經濟及市場狀況急劇惡化，將令該等行為更為繁瑣或成本較高。近期於二零二零年五月，在股東週年大會上，我們的基金單位持有人批准有關我們將購回基金單位作為資金管理之額外工具之議案。該等舉措令春泉產業信託之資產負債表更為穩健，得以順利渡過短期逆境及為長期發展搭建一個強大的平台，對此，我們深表感激。

管理人將積極尋求潛在收購機會，但同時審慎評估該等機會。我們將繼續優先考慮帶來穩固及穩定現金流的物業，且中國仍為春泉產業信託的核心投資活動之區域重心。

春泉資產管理有限公司主席 **Toshihiro TOYOSHIMA** 先生表示：「春泉產業信託及其他物業擁有人於二零二零年上半年面臨重重挑戰。然而，我們仍堅信於春泉產業信託擁有優質物業之價值，且透過實施積極的租賃政策及審慎的資本管理策略，兩者相輔相成，我們將能繼續為基金單位持有人帶來可持續回報。」

- 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，為讓投資者直接投資於位處北京中心商業區的兩幢超甲級寫字樓及英國 84 獨立商業物業的產業信託。春泉產業信託旨在透過持有多元投資組合，投資全球各地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——一家於香港註冊成立，於2020年6月三十日，Mercuria Investment Co., Limited 擁有其 90.2%的股權的公司。其為於東京證券交易所上市的私募股權投資公司（股份代號：7190）。

傳媒垂詢：

縱橫財經公關顧問有限公司

龍肇怡 電話：(852) 2864 4867

卓愷瑩 電話：(852) 2114 4979

梁匡婷 電話：(852) 2864 4873

電郵：cindy.lung@sprg.com.hk

電郵：christina.cheuk@sprg.com.hk

電郵：suzanne.leung@sprg.com.hk

2020年8月19日

業績摘要

〔除另指明外，以百萬人民幣列示〕					
截至六月三十日止六個月	二零一九年 六月三十日	環比變動	二零一九年 十二月三十一日	環比變動	二零二零年 六月三十日
收益	268.92	3.3%	277.67	(1.8%)	272.73
物業經營開支	(67.02)	8.5%	(72.75)	(4.2%)	(69.72)
物業收入淨額	201.90	1.5%	204.92	(0.9%)	203.01
淨物業收益率	75.1%	-1.3 個百分點	73.8%	0.6 個百分點	74.4%
一般及行政開支	(33.68)	(0.0%)	(33.67)	2.2%	(34.40)
現金利息開支	(75.09)	2.3%	(76.84)	(28.9%)	(54.60)
除稅後溢利	152.84	(54.1%)	70.22	(478.4%)	(265.68)
可供分派收入總額	113.32	5.0%	118.97	5.2%	125.19
基金單位資料	二零一九年 上半年		二零一九年 下半年		二零二零年 上半年
每個基金單位分派（港仙）	10.0	(11.0%)	8.9 ¹	6.7%	9.5
分派比率	97%	3.0 個百分點	100% ²	-	100%
每個基金單位資產淨值（港元）	5.74	(2.3%)	5.61	(11.9%)	4.94
已發行基金單位數目	1,278,916,863	0.5%	1,285,813,315	13.2%	1,454,929,390
於以下日期	二零一九年 六月三十日		二零一九年 十二月三十一日		二零二零年 六月三十日
物業估值	9,824.78	0.5%	9,873.27	3.8%)	9,500.72
總資產	10,379.42	0.5%	10,429.37	3.7%)	10,040.17
總負債	3,646.28	1.6%	3,704.84	13.1%)	3,218.11
資產淨值	6,461.50	(0.2%)	6,447.78	1.7%	6,555.59
資本負債比率	35.1%	0.4 個百分點	35.5%	-3.4 個百分點	32.1%

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度末期分派每個基金單位 8.9 港仙按將支付予單位持有人的末期分派人民幣 115,534,000 元及於二零二零年三月二十七日（即末期分派宣派日期）已發行基金單位 1,446,439,344 個計算。
- 指全年分派比率 100%。