

SpringREIT

春泉產業信託公佈二零二一年全年業績

每個基金單位分派增長 10.0%—連續兩年增長 有賴出色的資本管理及穩定的物業組合表現

(香港訊，二零二二年三月二十二日) – 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二零二一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 11.2 港仙(二零二零年下半年：每個基金單位 10.5 港仙)。於發行新基金單位產生的調整前及連同已派發的中期分派每個基金單位 10.8 港仙，年度的總分派為每個基金單位合共 22.0 港仙(二零二零年財政年度：每個基金單位 20.0 港仙)，同比增長 10.0%。基於二零二一年十二月三十一日的收市價每個基金單位 2.58 港元計算，報告年度每個基金單位的年度分派收益率為 8.5%。

春泉產業信託於報告年度內之收益為人民幣 528.44 百萬元(二零二零年財政年度：人民幣 533.17 百萬元)，物業收入淨額為人民幣 396.37 百萬元(二零二零年財政年度：人民幣 397.48 百萬元)，與二零二零財年相比均保持穩定。可供分派收入總額為人民幣 297.69 百萬元，同比增加 10.8%。增長主要來自出色的資本管理令現金利息支出減少，以及年內有利的匯率變動。於二零二一年十二月三十一日，每個基金單位資產淨值為 5.56 港元(二零二一年六月三十日：5.34 港元；二零二零年十二月三十一日：5.23 港元)。

華貿物業表現持續穩定

面對北京全市需求疲弱，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。華貿物業的收益比去年同期輕微減少 0.9%，物業經營開支亦錄得同比減少 2.7%。物業收入淨額跌 0.3%，與收益稍微下降一致。

管理人了解到保持華貿物業出租率的重要性。於二零二一年年底，其出租率已提高至 98.0%(二零二零年年底：90%)，代表於報告年度出租的總面積達 50,691 平方米，數字令人鼓舞。二零二一年下半年的平均舊貨月租(扣除增值稅)輕微下降至每平方米人民幣 350 元，反映續租租金錄得 2.6%負增長，全年續約租金錄得 4.5%負增長(二零二零年財政年度：增幅 0.7%)。

同時，管理人於年內繼續發展及擴大其環境、社會及管治（「ESG」）常規及政策。於二零二零年，春泉產業信託憑藉華貿物業的『鉑金』級 LEED 認證建立了一個好開始，並按計劃於二零二一年開始制定一系列可行的 ESG 目標應用於各項業務，包括與春泉產業信託相關的物業及管理公司，管理人致力成為一家具有更重社會責任感的企業。

英國組合提供穩定貢獻

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」）於年內繼續穩定運營。Kwik Fit 的業務乃為英國政府指定的其中一項基本服務，可於該國新冠肺炎疫情封閉期間繼續經營。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，租戶同意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」）。

於二零二一年六月，春泉產業信託完成出售臨近其中一個 Kwik Fit 場所的一小幅未動用土地，帶來少量出售收益人民幣 149,000 元。

在 2022 年保持韌性

鑑於全球經濟復甦步伐緩慢，且中國經濟需要時間適應政府為保持科技及房地產等戰略性行業之平衡健康增長所制定的政策，春泉產業信託預計北京寫字樓市場將持續波動。儘管如此，北京 CBD 新寫字樓供應已接近結束，而可供日後寫字樓開發的土地供應亦有限，市場氣氛已得到改善。隨著市場與日益有利的供求平衡接軌，管理人對北京寫字樓市場逐步復甦持審慎樂觀態度。與此同時，管理人將尋求進一步提升其租戶基礎的質量，同時在其租賃及營運策略中更注重可持續發展。

春泉資產管理有限公司主席 Toshihiro TOYOSHIMA 先生表示：「宏觀環境對春泉產業信託去年的擴張造成困難，尤其是中國房地產行業的調整及新冠肺炎相關的旅遊限制拖慢了我們擴張春泉產業信託組合的進度。管理人矢志帶領春泉產業信託安渡充滿挑戰的市場環境，向單位持有人強調我們堅持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，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」）— 一家於香港註冊成立，於二零二零年十二月三十一日，並由 Mercuria Investment Co., Limited 擁有其 80.4% 的股權的公司。其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@sprq.com.hk

卓愷瑩 電話：(852) 2114 4979

電郵：christina.cheuk@sprq.com.hk

黃靖雯 電話：(852) 2114 4900

電郵：mandy.wong@sprq.com.hk

業績摘要

(人民幣百萬元)			
截至十二月三十一日止年度	二零二一年	二零二零年	變動
收益	528.44	533.17	(0.9%)
物業經營開支	(132.07)	(135.69)	(2.7%)
物業收入淨額	396.37	397.48	(0.3%)
淨物業收益率	75.0%	74.6%	+0.4 百分點
一般及行政開支	(65.27)	(72.07)	(9.4%)
現金利息開支	(62.18)	(95.78)	(35.1%)
除稅後溢利／(虧損)	509.95	(189.92)	368.5%
可供分派收入總額	297.69	268.72	10.8%
基金單位資料			
	二零二一年	二零二零年	變動
每個基金單位分派 (港仙)	22.0	20.0	10.0%
分派比率	90%	95%	-5.0 個百分點
每個基金單位資產淨值 (港元)	5.56	5.23	6.3%
已發行集金單位數目	1,472,383,580	1,460,872,865	0.8%
於十二月三十一日			
	二零二一年	二零二零年	變動
物業估值	9,307.10	9,202.90	1.1%
總資產	9,884.00	9,712.87	1.8%
總借貸	2,960.83	3,024.23	(2.1%)
資產淨值	6,671.65	6,432.90	3.7%
資本負債比率	30.0%	31.1%	-1.1 個百分點