

【即時發佈】

# SpringREIT

## 春泉產業信託公佈二零二二年中期業績

- 儘管全球市場環境充滿挑戰，憑藉物業的高出租率和有效的資本管理，集團可供分派收入總額同比增長 3.8%，業績令人鼓舞
- 上半年每個基金單位分派為單位持有人提供 8.5% 的年化收益率

（香港訊，二零二二年八月二十三日）－春泉產業信託（「春泉產業信託」，股份代號：1426）的代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二零二二年六月三十日止六個月（「二零二二上半年」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 11.2 港仙，環比不變，按年（「同比」）增長 3.7%。基於二零二二年六月三十日的收市價每個基金單位 2.65 港元計算，該分派的年度化分派收益率為 8.5%。

春泉產業信託於報告期間內之收益為人民幣 267.31 百萬元，環比輕微減少 1.5% 及同比增加 4.0%。物業收入淨額環比增加 0.6% 及同比增加 3.9%。報告期間，可供分派收入總額為人民幣 152.65 百萬元，環比增加 1.3% 及同比增加 3.8%

### 華貿物業表現韌性十足

報告期間，在面對第二季爆發 Omicron 疫情的壓力下，華貿中心寫字樓一座和二座及停車場（「華貿物業」）的表現仍韌性十足。華貿物業的收益保持穩定，環比減少 1.3% 但同比增加 4.9%。報告期間，物業經營開支為人民幣 64.43 百萬元，環比減少 7.8% 但同比增加 4.7%。扣除物業經營開支後，物業收入淨額為人民幣 184.33 百萬元，環比上升 1.3% 及同比上升 5.0%。

於報告期間，管理人致力維持華貿物業的出租率及採用靈活租金政策。此策略行之有效，令華貿物業的平均出租率於二零二二上半年維持在 96.3%。二零二二年上半年，平均舊貨租金（扣除增值稅）略為下降至每平方米人民幣 348 元，反映續租租金錄得 0.9% 負增長。

### 英國組合提供穩定回報

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運營。目前，英國組合的出租率為 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」）。

## 大灣區首個收購 - 惠州華貿天地

春泉產業信託於二零二二年四月二十九日訂立協議，按人民幣 1,637 百萬元收購華貿天地的 68% 權益。華貿天地為位於中國惠州市江北區的地標性資產。預期收購將於下半年落實完成。該項收購將悉數以債務方式融資，預期收購將使春泉產業信託物業組合價值增加約 27%，同時標誌著春泉產業信託在中國零售物業資產方面的首項投資，以及於大灣區的首項投資。

## 二零二二下半年前景審慎樂觀

二零二二年年初中國經濟開局強勁，惟其後爆發過去兩年以來最大規模的新冠肺炎疫情，擾亂全國增長軌跡。儘管經濟暫時承壓，管理人相信在潛在政策刺激措施及本地新冠肺炎防疫限制放寬的驅動下，中國經濟長遠將恢復增長。

於二零二二年第二季，北京市場氛圍受長期實施封城措施影響。由於這個時期大部分租戶選擇在家工作，華貿物業的每日平均人流跌至平日 5% 的低位。爆發 Omicron 疫情的影響在短期內會暫時對租金水平及出租率產生下行壓力，而管理人在此期間將盡力配合租戶的需求。長遠而言，管理人對北京寫字樓的前景仍持審慎樂觀態度。鑒於二零二二下半年經濟有望復甦及未來將無進一步的核心商業區甲級寫字樓供應，春泉產業信託預計市場將維持穩健。

春泉資產管理有限公司主席 **Toshihiro TOYOSHIMA** 先生表示：「展望未來，管理人仍矢志帶領春泉產業信託安渡宏觀環境中的重重挑戰，保證我們堅持不懈，致力實現長期可持續增長分派的決心。收購惠州華貿天地項目，足證管理人能為我們的單位持有人增值。」

- 完 -

## 關於春泉產業信託（股份代號：1426）

春泉產業信託由春泉資產管理有限公司（春泉產業信託的管理人，「管理人」）所管理，為一家於香港註冊成立的公司，唯一目的是管理春泉產業信託。於二零二二年六月三十日，管理人由 **Mercuria Holdings Co., Ltd.**（「**Mercuria Holdings**」）擁有 80.4% 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）。其知名股東包括日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式會社及三井住友信託銀行株式會社。

### 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  
黃靖雯 電話：(852) 2114 4900

電郵：[cindy.lung@sprg.com.hk](mailto:cindy.lung@sprg.com.hk)  
電郵：[christina.cheuk@sprg.com.hk](mailto:christina.cheuk@sprg.com.hk)  
電郵：[mandy.wong@sprg.com.hk](mailto:mandy.wong@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      | 二零二二年<br>六月三十日       | 環比變動      | 二零二一年<br>十二月三十一日 | 環比變動      | 二零二一年<br>六月三十日 |
|-----------------|----------------------|-----------|------------------|-----------|----------------|
| 收益              | <b>267.31</b>        | (1.5%)    | 271.51           | 5.7%      | 256.93         |
| 物業經營開支          | <b>(64.73)</b>       | (7.8%)    | (70.17)          | 13.4%     | (61.90)        |
| 物業收入淨額          | <b>202.58</b>        | 0.6%      | 201.35           | 3.2%      | 195.02         |
| 淨物業收益率          | <b>75.8%</b>         | +1.6 個百分點 | 74.2%            | -1.7 個百分點 | 75.9%          |
| 一般及行政開支         | <b>(32.91)</b>       | (2.5%)    | (33.75)          | 7.1%      | (31.52)        |
| 現金利息開支          | <b>(32.34)</b>       | 4.5%      | (30.96)          | (0.8%)    | (31.22)        |
| 除稅後溢利           | <b>93.77</b>         | (68.5%)   | 297.61           | 40.2%     | 212.34         |
| 可供分派收入總額        | <b>152.65</b>        | 1.3%      | 150.62           | 2.4%      | 147.07         |
| 基金單位資料          | 二零二二年<br>上半年         | 環比變動      | 二零二一年<br>下半年     | 環比變動      | 二零二一年<br>上半年   |
| 每個基金單位分派 (港仙)   | <b>11.2</b>          | -         | 11.2             | 3.7%      | 10.8           |
| 分派比率            | <b>90%</b>           | -         | 90%              | -         | 90%            |
| 每個基金單位資產淨值 (港元) | <b>5.29</b>          | (4.9%)    | 5.56             | 4.1%      | 5.34           |
| 已發行基金單位數目       | <b>1,479,302,559</b> | 0.5%      | 1,472,383,580    | 0.4%      | 1,466,273,210  |
| 於以下日期           | 二零二二年<br>六月三十日       | 環比變動      | 二零二一年<br>十二月三十一日 | 環比變動      | 二零二一年<br>六月三十日 |
| 組合估值            | <b>9,331.82</b>      | 0.3%      | 9,307.10         | 0.8%      | 9,230.51       |
| 總資產             | <b>10,033.78</b>     | 1.5%      | 9,884.00         | 1.2%      | 9,765.84       |
| 總借貸             | <b>3,089.40</b>      | 4.3%      | 2,960.83         | (1.5%)    | 3,006.47       |
| 資產淨值            | <b>6,685.28</b>      | 0.2%      | 6,671.65         | 2.4%      | 6,515.41       |
| 資本負債比率          | <b>30.8%</b>         | 0.8 個百分點  | 30.0%            | -0.8 個百分點 | 30.8%          |