



春泉產業信託公佈二零二五年中期業績

- 惠州華貿天地零售業績強勁，物業收入淨額錄得增長，進一步鞏固春泉產業信託於大灣區的市場地位
- 通過靈活及以租戶為中心的租賃策略，華貿物業保持租賃動能
- 實行審慎的資本管理，96%的借貸已作有效對沖或與相關資產一致

（香港訊，二零二五年八月二十一日）－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二零二五年六月三十日止六個月（「二零二五上半年」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 7.6 港仙，儘管按年（「同比」）下降 15.6%，但與二零二四下半年相比（「環比」）保持不變。基於二零二五年六月三十日的收市價每個基金單位 1.73 港元計算，該分派的年度化分派收益率為 8.8%。

於報告期間內，春泉產業信託之收益為人民幣322.56百萬元（二零二四上半年：人民幣361.47百萬元），環比減少5.4%及同比減少10.8%。物業收入淨額環比減少1.6%及同比減少13.9%至人民幣236.64百萬元。扣除英國物業組合的影響，報告期間物業收入淨額環比增長3.7%，同比減少10.4%。可供分派收入總額為人民幣102.33百萬元，環比增長0.4%。

北京華貿物業：在趨於穩定的市場中聚焦韌性

華貿中心寫字樓一座和二座及相關停車場部分（「華貿物業」）收益環比減少 2.7%，其中寫字樓產生的租金收入環比下降 2.6%，反映出自二零二四年十二月三十一日以來平均月租輕微下降。物業經營開支環比下降 6.6%，主要是由於期內的主要活動為續租，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 149.12 百萬元，環比下降 1.2%，同比下降 10.8%。

於二零二五年上半年，華貿物業的平均出租率為 86.2%。二零二五年上半年的平均月租（扣除增值稅）減少至每平方米人民幣 348 元，原因是在目前充滿挑戰的環境下出現租金負增長。

惠州華貿天地業績表現強勁

春泉產業信託持續致力提升惠州旗艦購物商場華貿天地作為首選高端購物生活地標的地位，並進一步鞏固其於市場中的獨特定位。商場引入多個知名品牌，不僅令其在競爭對手中脫穎而出，亦強化了其高端形象，其中若干品牌更選擇華貿天地作為其城市首店或旗艦店。於報告期間，春泉產業信託已成功與 61 名新商戶簽訂租約。

於 2025 上半年，華貿天地實現卓越業績，平均出租率達 92.9%。商場的平均月租由二零二四年下半年的每平方米人民幣 175 元上升至報告期間的每平方米人民幣 178 元。在此基礎上，華貿天地持續對其商舖組合進行策略性調整，以反映市場趨勢的變化，包括五樓影城空間的全面翻新，這些調整將進一步鞏固華貿天地作為具有前瞻性及文化影響力的城市購物中心的地位。華貿天地也是舉辦創意及高互動性活動的主要場地，進一步塑造其生活方式體驗的品牌形象，而不僅僅是一座購物商場。

出售英國物業組合以重新聚焦中國核心市場

於二零二五年上半年，直至英國組合於二零二五年三月二十八日出售完成日期為止，春泉產業信託的英國組合由 83 項獨立商業物業組成。每項物業均以長期「全面維修及保險由租戶負擔」租約出租予 Kwik-Fit (GB) Limited（「Kwik Fit」），所有租約均於二零三二年三月到期。在持有期間，英國組合保持 100% 出租率，並錄得年化合約租金收入約 4.64 百萬英鎊（按截至二零二五年三月二十八日物業出售完成日期的期間按比例計算）。根據三重淨租賃結構，租戶支付協議規定之日常費用（租金及水電費）以及有關物業的所有房產稅、房屋保險及保養費。

於二零二五年二月十八日，春泉產業信託就出售整個英國組合與一名獨立第三方買家訂立買賣協議，隱含代價為 73.5 百萬英鎊，較於二零二四年十二月三十一日的估值有溢價。交易已獲 99.99% 獨立單位持有人支持，並於二零二五年三月二十八日完成。所得款項淨額將按照春泉產業信託的資本管理策略運用，有助提升春泉產業信託的財務靈活性，並使其得以重新將重點聚焦於中國核心市場。

審慎的資本管理

在資本管理方面，春泉產業信託繼續採取審慎及前瞻性的策略。其已透過涉及訂立不同年期的浮息轉定息利率掉期（「利率掉期」）及港元－人民幣交叉貨幣掉期（「交叉貨幣掉期」）合約實施對沖計劃，以減輕其利率及匯率風險。

於二零二五年六月三十日，春泉產業信託約 96% 的借貸受利率對沖及交叉貨幣掉期保障，或按相對穩定的中國貸款市場報價利率計息（二零二四年十二月三十一日：97%）。此外，截至二零二五年六月三十日，81% 的總借貸以與相關資產一致的貨幣計值（二零二四年十二月三十一日：83%）。

二零二五下半年於波動的市場中實現穩定

展望未來，宏觀經濟前景將保持多變。然而，隨著政府持續出台針對性扶持政策及新一輪提振國內商業活動的刺激措施，預期將推動寫字樓租賃需求回暖，並帶動北京等主要城市優質寫字樓的市場熱度回升。

對春泉產業信託而言，隨著北京寫字樓市場逐步穩定，以及華貿天地作為惠州首屈一指的零售與生活方式目的地地位進一步鞏固，二零二五年的表現必將更加具有韌性。透過專注於營運靈活性、租戶互動及健全財務管理，春泉房託已做好準備，為單位持有人提供穩定分派，並把握核心市場未來的增長機遇。

春泉資產管理有限公司主席 **Toshihiro TOYOSHIMA** 先生表示：「二零二五年上半年，春泉產業信託展現了戰略適應能力與強大韌性。令人鼓舞的市場企穩跡象正在北京顯現，我們在華貿物業採取積極主動、以租戶為中心的策略，是維持高出租率的關鍵。與此同時，我們位於大灣區的零售旗艦商場華貿天地表現持續強勁。儘管宏觀經濟環境多變，我們有信心憑藉靈活的營運策略及對核心市場的堅定投入，能讓我們應對未來的挑戰。春泉產業信託將致力於持續為單位持有人提供穩定且可持續的回報。」

- 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，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）位於英國帶來長期收入之商業物業組合*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（「**管理人**」），為一家於香港註冊成立的公司，於二零二五年六月三十日，管理人由 Mercuria Holdings Co., Ltd.（「**Mercuria Holdings**」）擁有其 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。

*於二零二五年二月十八日，春泉產業信託（通過其全資附屬公司）就出售英國物業組合與一名獨立第三方買家訂立買賣協議。交易已於二零二五年三月十日舉行的特別大會上獲獨立單位持有人批准，預期於二零二五年三月二十八日完成。詳情請參閱二零二五年二月十八日之出售通函及公告，以及二零二五年三月十日的特別大會之投票結果公告。

傳媒垂詢：

縱橫財經公關顧問有限公司

龍肇怡 電話：(852) 2864 4867
馮靜儀 電話：(852) 2114 4939
盧嘉敏 電話：(852) 2864 4859

電郵：cindy.lung@sprg.com.hk
電郵：phoenix.fung@sprg.com.hk
電郵：jasmine.lu@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	二零二五年 六月三十日	環比變動	二零二四年 十二月三十一日	環比變動	二零二四年 六月三十日
收益	322.56	(5.4%)	341.00	(5.7%)	361.47
物業經營開支	(85.91)	(14.5%)	(100.45)	15.8%	(86.73)
物業收入淨額	236.64	(1.6%)	240.55	(12.4%)	274.74
淨物業收益率	73.4% +2.9 個百分點		70.5%	-5.5 百分點	76.0%
一般及行政開支	(39.44)	(11.7%)	(44.67)	1.4%	(44.06)
現金利息開支	(85.04)	(10.4%)	(94.90)	(5.7%)	(100.66)
即期所得稅	(18.22)	16.3%	(15.67)	(14.9%)	(18.42)
單位持有人應佔除稅後（虧損）/ 溢利	(35.70)	(59.9%)	(88.91)	(310.3%)	42.28
非控股權益應佔除稅後溢利	15.40	55.0%	9.94	(41.5%)	17.00
可供分派收入總額	102.33	0.4%	101.92	(14.6%)	119.33
基金單位資料	二零二五年 上半年	環比變動	二零二四年 下半年	環比變動	二零二四年 上半年
每個基金單位分派（港仙）	7.6	-	7.6	(15.6%)	9.0
每個基金單位分派（等值人民幣）	7.0	-	7.0	(14.6%)	8.2
分派比率	100%	-	100%	-	100%
每個基金單位資產淨值（港元）	4.3	(1.4%)	4.36	(5.0%)	4.59
基金單位數目 （除庫存基金單位外）	1,469,039,643	0.8%	1,459,041,125	0.6%	1,450,217,368
於	二零二五年 六月三十日	環比變動	二零二四年 十二月三十一日	環比變動	二零二四年 六月三十日
物業估值	11,244.00	(5.5%)	11,901.92 ¹	(0.7%)	11,981.86
總資產	12,055.41	(4.6%)	12,638.24	(1.3%)	12,804.75
總借貸	4,751.85	(9.2%)	5,234.72 ²	0.8%	5,194.63
單位持有人應佔資產淨值	5,759.42	(2.2%)	5,887.41	(3.1%)	6,078.03
資本負債比率	39.4% +1.4 個百分點		38.0% ³	-2.6 個百分點	40.6%

備註：

1. 包括英國組合的物業估值。
2. 包括英國組合的計息借貸。
3. 倘計及分類為持作出售的負債（指英國組合）的銀行借貸，本集團於二零二四年十二月三十一日的資本負債比率為 41.4%。