

SpringREIT

春泉產業信託公佈二零二五年全年業績

- 物業表現穩健，北京華貿物業及惠州華貿天地的年末出租率分別達**90.0%**及**98.5%**
- 審慎的資本管理保持資產負債表的穩健，在充滿挑戰的環境下分派收益率仍達至**6.6%**
- 華貿物業於首次**GRESB¹**評估中榮獲備受推崇的五星評級，體現其卓越的環境、社會及管治 (ESG) 表現及資產質素

(香港訊，二零二六年三月二十三日) – 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二零二五年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的全年業績。

二零二五全年業績亮點

- 在充滿挑戰的經營環境下，物業組合表現保持穩健：
儘管租賃市況放軟，物業組合仍表現穩定，北京華貿物業及惠州華貿天地的年末出租率分別達**90.0%**及**98.5%**
- 積極的租賃及租戶參與策略支持營運穩定性：
管理人繼續採取積極的租賃策略，與租戶保持緊密溝通，並提供靈活的租賃方案，以應對市場挑戰並維持營運韌性
- 在充滿挑戰的環境下，實行嚴謹的資本及物業組合管理：
於報告年度，管理人對資本及物業組合管理維持審慎的方針，延長了債務期限，持續管理利率風險，並透過出售英國物業組合及持續聚焦於中國核心資產，不斷優化物業組合
- 在可持續發展方面的承諾獲得卓越ESG績效認可：
華貿物業於首次**GRESB**評估中榮獲五星評級，反映管理人對可持續發展及負責任資產管理的承諾

春泉資產管理有限公司主席 **Toshihiro TOYOSHIMA** 先生表示：「儘管近期經營環境仍然充滿挑戰，我們對中國經濟的長遠基本面、主要城市中心的持續發展，以及春泉產業信託資產的質素及定位仍充滿信心。於報告年度，華貿物業仍為北京商務中心區內的優質寫字樓資產，具備便捷的交通網絡及穩健的租戶基礎，同時惠州華貿天地亦持續展現零售業務的韌性。華貿物業榮獲 **GRESB** 五星評級，彰顯我們對可持續及負責任資產管理的承諾。展望未來，我們將繼續專注於營運執行及審慎的財務管理，致力為基金單位持有人創造長期價值。」

¹ GRESB 指全球房地產可持續標準，是一項國際認可的房地產及基礎設施投資 ESG 基準。

財務表現

於報告年度，春泉產業信託之收益為人民幣 621.05 百萬元，物業收入淨額為人民幣 438.44 百萬元，同比分別減少 11.6%及 14.9%。可供分派收入總額為人民幣 168.47 百萬元，同比減少 23.9%。

管理人董事會議決宣派末期分派為每個基金單位 3.6 港仙。連同已派發的中期分派，年度的總分派為每個基金單位合共 11.2 港仙（二零二四年財政年度：每個基金單位 16.6 港仙）。基於二零二五年十二月三十一日的收市價每個基金單位 1.69 港元計算，報告年度每個基金單位的分派收益率為 6.6%（二零二四年財政年度：8.9%）。

物業組合及資本管理回顧

北京華貿物業

位於北京的華貿中心寫字樓 1 座和 2 座及相關停車場部分（「華貿物業」）持續面對競爭激烈的市場環境。華貿物業的收益為人民幣 390.71 百萬元，同比下降 9.8%；物業收入淨額為人民幣 282.18 百萬元，同比下降 11.3%，主要反映了租金水平放軟。

儘管面臨市場挑戰，華貿物業於二零二五年十二月三十一日的出租率仍維持在約 90.0%的穩定水平。於報告年度，租賃需求保持相對疲弱，租戶持續著重成本控制及空間優化。華貿物業繼續受益於其在北京商務中心區的高端定位及穩固的租戶基礎。於二零二五年十二月三十一日，華貿物業擁有合共 188 名租戶，超過一半的總樓面面積為外國公司租用，反映其對尋求入駐 CBD 地區的跨國及海外企業具備吸引力。

惠州華貿天地

於報告年度，華貿天地在二零二五年表現堅韌。憑藉其作為惠州領先高端生活購物目的地的定位，該商場在租戶銷售額和客流量持續錄得良好勢頭。於二零二五年十二月三十一日，出租率維持在約 98.5%的高水平。

商場租賃需求保持穩健，管理人繼續專注於優化租戶組合。這包括引進的首次進入市場的高端品牌及餐飲營運商，以及體驗主導的零售概念，同時逐步淘汰表現欠佳的租戶。引入包括 La Mer、Ralph Lauren 及 Coach 等國際知名品牌，進一步提升了商場的吸引力。與此同時，原有的大型影院空間重新規劃為現代化影院、優質 KTV 營運商及一系列餐飲概念，提升了商場的空間利用，豐富了整體娛樂與生活配套。

出售英國組合

在其於二零二五年三月二十八日出售前，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」），租約於二零三二年三月到期。在持有期間，英國組合維持 100%的出租率，並產生年化合約租金收入約 4.64 百萬英鎊（按物業出售完成日期的期間按比例計算）。

於二零二五年二月十八日，春泉產業信託就整個英國組合訂立買賣協議，隱含代價為 73.5 百萬英鎊。該交易獲得 99.99%的獨立基金單位持有人支持，並於二零二五年三月二十八日完成。是次出售為春泉產業信託組合優化策略的一部分，有助提升其財務靈活性，並使其將重點聚焦於中國核心資產。

資本管理

春泉產業信託於報告年度維持審慎的資本管理方針。於二零二五年九月，春泉產業信託完成了北京物業組合的再融資項目，延長了債務期限。自二零二一年起，春泉產業信託已實施對沖計劃，以減輕其利率風險。於二零二五年十二月三十一日，春泉產業信託約 77% 的總借款已作對沖或與穩定的基準利率掛鈎。管理人將繼續審視及優化春泉產業信託的融資結構，以作為其嚴謹資本管理的一部分，同時維持審慎的風險配置。

展望

展望二零二六年，地緣政治局勢持續緊張，近期中東地區的發展進一步加劇了全球不確定性。中國經濟繼續經歷結構性調整，消費者情緒預期將維持低迷。在此背景下，商業房地產行業預期於短期內可能仍將面臨挑戰。

就春泉產業信託而言，二零二六年的優先工作將包括北京華貿物業的續租與租戶維繫，同時繼續致力鞏固華貿天地作為惠州高端購物及生活消閒勝地的定位。與此同時，管理人將對資本管理維持審慎方針，並會定期檢討融資安排及對沖策略，以保持資產負債表的韌性，為基金單位持有人創造長期價值。

- 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）位處於北京中心商業區的兩幢優質寫字樓，（ii）位於大灣區惠州的地標性購物商場華貿天地，及（iii）在二零二五年三月出售前，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，於二零二五年十二月三十一日，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。

*英國組合已於二零二五年三月完成出售。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	電郵： cindy.lung@sprg.com.hk
馮靜儀	電話：(852) 2114 4939	電郵： phoenix.fung@sprg.com.hk
盧嘉敏	電話：(852) 2864 4859	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			
截至十二月三十一日止年度	二零二五年	二零二四年	變動
收益	621.05	702.47	(11.6%)
物業經營開支	(182.61)	(187.18)	(2.4%)
物業收入淨額	438.44	515.29	(14.9%)
淨物業收益率	70.6%	73.4%	-2.8 百分點
一般及行政開支	(81.35)	(88.73)	(8.3%)
現金利息開支	(181.82)	(195.56)	(7.0%)
即期所得稅	(25.10)	(34.09)	(26.4%)
單位持有人應佔除稅後虧損	(180.24)	(46.63)	286.6%
非控股權益應佔除稅後溢利	40.30	26.94	49.6%
可供分派收入總額	168.47	221.25	(23.9%)
基金單位資料	二零二五年	二零二四年	變動
每個基金單位分派（港仙）	11.2	16.6	(32.5%)
每個基金單位分派（等值人民幣分）	10.3	15.2	(32.2%)
分派比率	90%	100%	-10 百分點
每個基金單位資產淨值（港元）	4.14	4.36	(5.0%)
基金單位數目（不包括庫存基金單位）	1,477,981,560	1,459,041,125	1.3%
於十二月三十一日	二零二五年	二零二四年	變動
物業估值	11,079.60	11,901.92 ¹	(6.9%)
總資產	11,808.01	12,638.24	(6.6%)
總借貸	4,636.40	5,234.72 ²	(11.4%)
單位持有人應佔資產淨值	5,529.33	5,887.41	(6.1%)
資本負債比率	39.3%	38.0% ³	+1.3 百分點

備註：

1. 包括英國組合的估值。
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）之銀行借貸，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%。