

【即時發佈】



春泉產業信託公佈二零二六年中期業績

- 在以續租為主導的租賃策略下，華貿物業出租率保持穩定，約為**90.8%**
- 惠州華貿天地完成大型改造工程，於大灣區保持穩定人流，並實現穩健的租戶銷售表現
- 長期實施的對沖計劃及對多幣種借貸的審慎資金管理，鞏固穩健的資本結構

（香港訊，二零二六年八月二十日）－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二零二六年六月三十日止六個月（「二零二六上半年」或「報告期間」）的中期業績。

管理人的董事會欣然宣佈派發中期分派每個基金單位為 4.0 港仙，分派比率為 90%，較二零二五年下半年（「環比」）增加 11.1%，較二零二五年上半年（「同比」）下降 47.4%。

報告期間內，中國經濟表現繼續呈現不均衡態勢，而國內房地產市場仍處於漫長的調整期，對商業及消費者信心均構成壓力。初步宏觀經濟數據顯示，二零二六年上半年中國經濟增長約4.7%，其中製造業及出口繼續支撐經濟增長，而國內消費及投資則相對疲弱。

春泉產業信託於報告期間的收益為人民幣289.62百萬元（二零二五年上半年：人民幣322.56百萬元），環比減少3.0%及同比減少10.2%。物業收入淨額環比增加1.6%及同比下降13.4%至人民幣205.03百萬元。環比改善受惠於惠州華貿天地的穩定貢獻，而華貿物業則繼續面對北京甲級寫字樓租賃市場疲弱及租金壓力。同比下降亦反映英國組合於二零二五年三月出售后不再貢獻收入。報告期間的可供分派收入總額為人民幣58.14百萬元。

北京華貿物業：以續租為主導的策略於充滿挑戰的租賃市場維持高出租率

報告期間，華貿中心寫字樓一座及二座及相關部分停車場部分（「華貿物業」）收益環比減少 6.4%，其中寫字樓產生的租金收入環比下降 6.1%，反映出在北京寫字樓市場充滿挑戰的情況下，租金持續受壓。計及主要因報告期間的租賃佣金減少導致的物業經營開支環比下降 11.8%，物業收入淨額為人民幣 127.59 百萬元，環比下降 4.1%及同比下降 14.4%。

為應對日益受成本驅動的寫字樓租賃市場，管理人繼續維持審慎的防守型策略，著重維持穩固的出租率並積極挽留租戶。透過積極與租戶溝通及按照個別租戶需求量身定制的靈活租賃安排，整體市場空置風險得以緩解。華貿物業的出租率維持穩定，於二零二六年六月三十日約為 90.8%（二零二五年六月三十日：85.9%；二零二五年十二月三十一日：90.0%）。

二零二六年上半年平均月租下降至每平方米人民幣 333 元（二零二五年下半年：每平方米人民幣 341 元；二零二五年上半年：每平方米人民幣 348 元）。於報告期間，作為管理人租賃策略的一部分，為支持租戶續租及維持出租率，管理人已按照當前市場情況向租戶提供若干激勵措施，包括免租期及其他優惠。

惠州華貿天地：改造工程完成，維持穩健租戶銷售表現

於報告期間，華貿天地作為獨特的高端及生活時尚商場的定位得到鞏固，其作為購物及休閒首選之地的聲譽得以維持。為了使商場區別於競爭對手並增強其鮮明的市場定位，我們引入了經選定的首進市場及高端品牌，其中一些已選擇在華貿天地開設其首間城市店或旗艦店。值得注意的是，通過引入 **Coach**、**Descente** 及 **SK-II** 等國際知名品牌，進一步提升了商場對追求潮流的消費者的吸引力。與此同時，我們進一步優化商戶組合，提供富有活力且具吸引力的購物體驗，以配合消費者不斷變化的喜好。

繼二零二五年對原有電影院所佔五樓空間進行重新規劃後，升級後的區域於報告期間正式投入使用，新電影院已投入營運，亦引入其他生活體驗及娛樂項目，包括一間 **KTV** 場所及多個優質餐飲店舖。此外，春泉產業信託繼續細分及優化大型主力租戶空間，其中一個騰空的主力單位經重新規劃後容納多個新餐飲品牌。上述措施進一步提升了空間使用效率，並豐富了商場的餐飲、娛樂及生活時尚業態。

於二零二六年六月三十日，出租率為 **95.2%**（二零二五年十二月三十一日：**98.5%**；二零二五年六月三十日：**94.2%**）。商場於二零二六年上半年的平均月租溫和上升至每平方米人民幣 **173** 元（二零二五年下半年：每平方米人民幣 **168** 元；二零二五年上半年：每平方米人民幣 **178** 元）。於二零二六年六月三十日，華貿天地擁有合共 **548** 名租戶，於二零二六年下半年及二零二七年到期的租約分別佔已出租總建築樓面面積的 **16.9%**及 **26.4%**。

審慎的資本管理

春泉產業信託採取審慎的財務及風險管理措施，對其以港元及日圓計值的借款所產生的外匯及利率風險進行持續監控和評估。春泉產業信託自二零二一年起實施對沖計劃，以減輕其利率及匯率風險。於二零二六年六月三十日，華貿物業融資方面，已透過浮息轉定息交叉貨幣掉期（「**交叉貨幣掉期**」）合約保障名義金額 **1,570** 百萬港元，該等合約期限與相關貸款的到期日相符，而人民幣計值的貸款則以固定利率或中國貸款市場報價利率計息。餘下借貸受限於浮動利率。

於二零二六年六月三十日，春泉產業信託約 **77%**的借款已受利率對沖保障，或以固定利率或相對穩定的中國貸款市場報價利率計息（二零二五年十二月三十一日：**77%**）。同日，約 **77%**的總借貸貨幣風險亦與相關資產一致（二零二五年十二月三十一日：**77%**）。隨著若干利率較低的對沖工具到期及於二零二五年九月完成再融資，加權平均現金年利率於二零二五年年底上升至約 **4.5%**。於二零二六年六月三十日，加權平均現金年利率維持在約 **4.5%**。

二零二六年下半年：以嚴謹執行應對市場波動

北京寫字樓市場預期於短期內仍將由租戶主導，業主繼續在租金及優惠上競爭，而租戶則持續著重成本控制。在此背景下，管理人將於華貿物業維持防守型策略，優先考慮出租率及租戶留存，而非賬面租金水平。

於惠州，研究機構 **RET** 預測，惠州商場行業的整體商品交易額於二零二六年至二零三一年將以 **5.5%**的複合年增長率增長，反映大灣區內具備良好的增長前景。隨著五樓改造工程完成，新的電影院、**KTV** 及餐飲業態現已投入營運，華貿天地以更完善、更多元化的業態組合進入下半年，有助帶動客流量及提升經營貢獻。

儘管經營環境充滿挑戰，管理人對春泉產業信託的韌性充滿信心。踏入二零二六年下半年，管理人將繼續

探索具選擇性的資產循環機會及積極的資本配置策略，包括基金單位回購，以優化融資效率，並透過審慎管理及主動的組合策略為單位持有人創造長期價值。

春泉資產管理有限公司主席 **Toshihiro TOYOSHIMA** 先生表示：「在北京，我們選擇優先保障出租率，而非追求租金收益，該策略讓華貿物業在甲級寫字樓空置率持續高企的市場中，將出租率維持在約 90.8%。在惠州，我們完成了華貿天地的改造工程，引入 **Coach**、**Descente** 及 **SK-II** 等品牌，商場持續實現穩健的租戶銷售表現。隨著去年九月完成再融資後，融資成本回復正常，可供分派收入短期內承受壓力，但我們的營運基礎依然穩健。我們對春泉產業信託的韌性及為單位持有人創造長期價值的能力仍充滿信心。」

- 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，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，及（ii）位於大灣區惠州的地標性購物商場華貿天地所構成。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，於二零二六年六月三十日，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。

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	二零二六年 六月三十日	環比變動	二零二五年 十二月三十一日	環比變動	二零二五年 六月三十日
收益	289.62	(3.0%)	298.49	(7.5%)	322.56
物業經營開支	(84.59)	(12.5%)	(96.70)	12.6%	(85.91)
物業收入淨額	205.03	1.6%	201.80	(14.7%)	236.64
淨物業收益率	70.8%	+3.2 個百分點	67.6%	-5.8 個百分點	73.4%
一般及行政開支	(35.34)	(15.7%)	(41.91)	6.3%	(39.44)
現金利息開支	(106.45)	10.0%	(96.78)	13.8%	(85.04)
可供分派收入總額	58.14	(12.1%)	66.14	(35.4%)	102.33

基金單位資料	二零二六年 上半年	環比變動	二零二五年 下半年	環比變動	二零二五年 上半年
每個基金單位分派（港仙）	4.0	11.1%	3.6	(52.6%)	7.6
每個基金單位分派（等值人民幣分）	3.5	6.1%	3.3	(52.9%)	7.0
每個基金單位資產淨值（港元）	4.08	(1.4%)	4.14	(3.7%)	4.30
基金單位數目 （不包括庫存基金單位）	1,481,041,212	0.2%	1,477,981,560	0.6%	1,469,039,643

於	二零二六年 六月三十日	環比變動	二零二五年 十二月三十一日	環比變動	二零二五年 六月三十日
物業估值 ¹	10,718.00	(3.3%)	11,081.00	(1.4%)	11,244.00
總資產	11,396.99	(3.5%)	11,808.01	(2.0%)	12,055.41
總借貸	4,487.22	(3.2%)	4,636.40	(2.4%)	4,751.85
單位持有人應佔資產淨值	5,245.57	(5.1%)	5,529.33	(4.0%)	5,759.72
資本負債比率	39.4%	+0.1 個百分點	39.3%	-0.1 個百分點	39.4%

1. 由總估值師評估