

春泉產業信託公佈二零一四年全年業績

總收益及物業收入淨額分別飆升22.8%及25.5%

全年總定期分派合共為26.4港仙

(二零一五年三月十八日 - 香港) 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及其特殊目的機構(統稱「集團」) 截至二零一四年十二月三十一日止(「報告年度」) 的全年業績。

業績摘要

截至十二月三十一日止年度	二零一四年	二零一三年	變動
總收益 (百萬美元)	81.46	66.35	+22.8%
物業收入淨額 (百萬美元)	62.17	49.54	+25.5%
淨物業收益率	76.3%	74.6%	+1.7 百分點

截至十二月三十一日止	二零一四年	二零一三年	變動
已評估物業價值 (百萬美元)	1,306.58	1,272.78	+2.7%
已評估物業價值 (人民幣百萬元)	8,108.00	7,760.00	+4.5%
單位持有人應佔資產淨值 (港元)	6.25	6.09	+2.6%
總借貸 (百萬美元)	460.68	504.80	-8.7%
總借貸對資產總值	33.1%	36.0%	-2.9 百分點
已發行基金單位數目	1,109,468,088	1,098,000,000	+1.0%

分派摘要

	二零一四年 末期分派	二零一四年 中期分派	二零一四年 中期分派	特別分派
總分派 (百萬美元) ¹	17.93	19.77 ³	2.25	9.91
每個基金單位分派 (港仙) ²	12.5	13.9	1.6	7.0
公佈日期	二零一五年 三月十八日	二零一四年八月十八日		二零一四年 三月十七日
記錄日期	二零一五年 四月十日	二零一四年九月十二日		二零一四年 四月九日
派付日期	二零一五年 四月二十二日	二零一四年九月三十日		二零一四年 五月十六日

附註：

- 總分派指各期間的 100% 可供分派金額。有關可供分派金額的詳情，請參閱附上的公告內「財務資料」一節的「分派聲明」。
- 於二零一三年十二月五日(上市日期)至二零一四年十二月三十一日期間每個基金單位累計分派(包括於二零一四年五月十六日的特別分派)為 35.0 港仙。
- 二零一四年的中期分派為 1,977 萬美元，包括 20,000 美元的酌情分派。

二零一四年全年業績概況

財務表現強勁

截至二零一四年十二月三十一日止年度，受惠於積極的租務管理及北京利好市場因素，春泉產業信託再次錄得優秀的表現。集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的總收益較去年同期飆升 22.8% 至 8,146 萬美元。

受良好的成本管理及正面的經營槓桿效應支持，年內的物業收入淨額上升 25.5% 至 6,217 萬美元，淨物業收益率為 76.3% (2013 年: 74.6%)。

於報告年度，向單位持有人派付的可供分派收入總額合共約 3,770 萬美元。

租賃表現及物業估值

於報告年度，春泉產業信託的平均現貨月租達每平方米人民幣 378 元 (二零一三年: 每平方米為人民幣 375 元)。憑藉於二零一四年簽訂的 38.3% 租約 (以截至二零一四年十二月三十一日止的建築樓面面積計算)，平均舊貨月租由二零一三年的每平方米人民幣 288 元大幅上升 22.2% 至每平方米人民幣 352 元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，物業的平均租用率維持在 96% 水平。

截至二零一四年十二月三十一日，已評估物業價值為人民幣 81.08 億元，較二零一三年十二月三十一日增加 4.5%²。

二零一四年的分派及總回報

於報告年度，每個基金單位分派為 26.4 港仙，當中包括二零一四年末期分派的每個基金單位 12.5 港仙及二零一四年中期分派的每個基金單位 13.9 港仙，若以二零一四年十二月三十一日每個基金單位的收市價 3.66 港元計算，分派收益率約為 7.2%。

根據每個基金單位價格升值及已支付分派 (假設分派用於再投資) 的回報計算，春泉產業信託於報告年度的總回報達 23.2%，優於恒生指數及恒生房地產基金指數的 5.3% 及 16.9%² 總回報率。

二零一四年末期分派

管理人欣然向單位持有人宣佈派付每個基金單位 12.5 港仙的末期分派 (二零一四年七月一日至二零一四年十二月三十一日期間) (「二零一四年末期分派」)。這反映春泉產業信託於二零一四年七月一日至二零一四年十二月三十一日期間將全部可供分派收入用作分派。二零一四年末期分派預期將於二零一五年四月二十二日向於二零一五年四月十日 (星期五) 名列單位持有人名冊的單位持有人支付。

² 物業位於中國北京市，包括位於華貿中心兩幢建築樓面面積 120,245 平方米的超甲級寫字樓，以及約 600 個車位。

³ 資料來源：彭博數據。總回報計入資本增值及已支付分派，並假設已支付分派再投資於相關證券。

新融資有利長遠財務穩定

誠如二零一四年十二月十日及二零一五年二月十八日的公佈所述，春泉產業信託（透過其特殊目的機構 RCA01）與 16 間國際及本地銀行就一項 4.8 億美元五年期浮息有抵押定期貸款融資，以及一項 2 千萬美元無承諾循環信貸融資簽訂協議。管理人欣然報告，該 4.8 億美元抵押定期貸款獲得銀行界熱烈支持，並錄得大幅度超額至 14.7 億美元，約為發行額的 3.06 倍。該 4.8 億美元抵押定期貸款預期將於二零一五年四月全數提取，貸款款項將主要用於提早償還現有的貸款融資及應付一般營運資金需求。

該筆新貸款融資為集團帶來兩大裨益。首先，相比於現時三年期的定期貸款，該筆新五年期抵押定期貸款的年期較長，能夠提升春泉產業信託之流動資金及財務資源，同時減低更頻繁地進行再融資之壓力。其次，新貸款融資的息差定於 2.75% 的較低水平（現時三年定期貸款為 3.5%），有助降低春泉產業信託於未來五年的融資成本。

春泉資產管理有限公司主席 Toshihiro Toyoshima 先生表示：「於二零一四年，我們的業績再度錄得強勁增長，這得益於有效的租務管理和北京中心商業區（「CBD」）甲級寫字樓的市場情況利好。在春泉產業信託慶祝於港交所上市一周年之際，我們很高興能夠取得亮麗的財務業績。」

「北京甲級寫字樓供求情況緊絀，預計於二零一五年至短期內仍將持續。在現時的經濟環境下，跨國企業及具穩固根基或受惠於本土行業增長的內地企業對北京中心商業區優質寫字樓的需求仍然穩健。」

「於過去一年，春泉產業信託的策略和財務業績備受市場肯定，這從單位價格表現可見一斑。截至二零一四年十二月三十一日，春泉產業信託的單位價格收報 3.66 港元，較二零一三年上升 15.5%，並跑贏恒生指數及恒生房地產基金指數等指標指數，兩者於二零一四年只分別升 1.3% 及 9.7%。作為管理人，我們將繼續採取一貫策略，有效地管理春泉產業信託的投資組合，以維持高水平的租用率及多元化和優質的租戶基礎。我們亦將繼續加強與單位持有人的溝通，同時物色能進一步利好春泉產業信託前景的潛在收購機會。」

- 完 -

關於春泉產業信託

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，擁有及投資於中國能賺取收入的優質房地產項目。春泉產業信託為香港首個讓投資者直接投資於位處北京中心商業區（「CBD」）的兩幢超甲級寫字樓的產業信託。春泉產業信託的管理人為春泉資產管理有限公司（「管理人」），該公司於香港註冊成立，由日本的私募股權投資公司 AD Capital Co., Ltd.（「AD Capital」）全資擁有，在私募股權和房地產投資方面擁有豐富的經驗。春泉產業信託旨在為單位持有人提供分派及可持續的長線增長機會。

備註：

如欲獲取更多關於春泉產業信託中期業績的資訊，請瀏覽上載於聯交所(www.hkexnews.hk)及春泉產業信託網站(www.springreit.com)的公告。此新聞稿亦已上載於春泉產業信託網站內新聞稿的欄目內。

媒體聯絡：
哲基傑訊

葉瑞晶小姐
電話 +852 3103 0106
crystal.yip@citigate.com.hk

陳韋匡先生
電話+852 3103 0118
jingo.chan@citigate.com.hk