

SpringREIT

春泉產業信託公佈二零一九年中期業績

*市況欠佳但華貿物業續租租金依然錄得升幅
英國物業加強整體現金流*

(香港訊，二零一九年八月二十二日) – 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二零一九年六月三十日止六個月(「報告期間」)的中期業績。

管理人的董事會欣然宣佈中期分派每基金單位 10.0 港仙，按半年增長 38.9%及按年下跌 16.7%。根據二零一九年六月二十八日收市價每基金單位 3.36 港元，分派的年度化股息率為 6.0%。

於報告期間，收益達到人民幣268.92百萬元，按半年下跌4.7%，按年則下跌2.8%，原因為華貿中心1座及2座寫字樓及停車場相關部分(「華貿物業」)的表現受到出租率暫時下跌所影響。扣除物業經營開支人民幣67.02百萬元，物業收入淨額達到人民幣201.90百萬元，按半年下跌4.6%及按年下跌3.1%。可供分派收入總額為人民幣113.32百萬元，按半年上升38.6%但按年則下跌11.4%。報告期間的淨物業收益率為75.1%(二零一八年下半年：75.0%；二零一八年上半年：75.3%)。於二零一九年六月三十日每基金單位的資產淨值為5.74港元(二零一八年十二月三十一日：5.69港元；二零一八年六月三十日：6.05港元)。

營運表現穩健

華貿物業

於報告期間，華貿物業的表現受到出租率暫時下跌所影響，因為一個主要租戶遷出，須於第一季度更換租戶。因此，平均出租率於報告期間暫時跌至 92.2%(二零一八年下半年：95.4%；二零一八年上半年：96.1%)，但出租率於二零一九年六月三十日已及時恢復至 94.6%。平均舊貨月租(扣除增值稅)為每平方米人民幣 362 元，續約租金升幅為 1.8%(二零一八年財政年度：4.7%)。

英國組合

英國組合為春泉產業信託提供穩定的現金流。全數84項物業均與租戶Kwik-Fit (GB) Limited訂立了長期租約，除其中一份租約外，其餘均於二零三二年三月到期。目前，英國組合的租用率為100%，每年合約租金收入為約4.51百萬英鎊。春泉產業信託可獲得大部分租金收入的轉付，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」）。

對二零一九年下半年的前景持審慎態度

管理人對二零一九年下半年的前景持審慎態度，原因為北京寫字樓市場低迷，寫字樓空間需求疲弱，從租用率銳減及更廣泛市場租賃放緩中可見一斑。短期內，春泉產業信託將專注管理於二零一九年下半年屆滿的華貿物業租約，該等租約佔已出租總建築樓面面積的9%，平均單位租金為每平方米人民幣378元。

由於中美貿易戰加劇，人民幣波動較大且貶值顯著。人民幣匯率下行趨勢或會大幅抵銷集團努力取得的成就。因此，集團將保持警惕並會繼續密切關注貨幣市場動向，尤其關注對其資產負債率及未來分派的影響。

- 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，為讓投資者直接投資於位處北京中心商業區的兩幢超甲級寫字樓及英國 84 獨立商業物業的產業信託。春泉產業信託旨在透過持有多元投資組合，投資全球各地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」）— 一家於香港註冊成立，並由 Mercuria Investment Co., Limited 擁有其 90.2% 的股權的公司。其為於東京證券交易所上市的投資管理公司（股份代號：7190）。

傳媒垂詢：

縱橫財經公關顧問有限公司

龍肇怡 電話：(852) 2864 4867
余志恒 電話：(852) 2114 4319
卓愷瑩 電話：(852) 2114 4979

電郵：cindy.lung@sprq.com.hk
電郵：antonio.yu@sprq.com.hk
電郵：christina.cheuk@sprq.com.hk

財務業績摘要

〔除另指明外，以百萬人民幣列示〕					
截至六月三十日止六個月	二零一八年 六月三十日	按半年變動	二零一八年 十二月三十一日	按半年變動	二零一九年 六月三十日
收益	276.67	2.0%	282.16	(4.7%)	268.92
物業經營開支	(68.22)	3.2%	(70.42)	(4.8%)	(67.02)
物業收入淨額	208.45	1.6%	211.74	(4.6%)	201.90
淨物業收益率	75.3%	-0.3 個百分點	75.0%	+0.1 個百分點	75.1%
一般及行政開支	(42.06)	81.4%	(76.31)	(55.9%)	(33.68)
現金利息開支	(55.16)	31.9%	(72.74)	3.2%	(75.09)
除稅後溢利	40.98	(126.8%)	(10.99)	(1,490.7%)	152.84
可供分派收入總額	127.90	(36.1%)	81.78	38.6%	113.32
基金單位資料	二零一八年 上半年		二零一八年 下半年		二零一九年 上半年
每個基金單位分派（港仙）	12.0	(40.0%)	7.2	38.9%	10.0
分派比率	96%	+4.0 個百分點	100%	-3.0 個百分點	97%
每個基金單位資產淨值（港 元）	6.05	(6.0%)	5.69	0.9%	5.74
已發行基金單位數目	1,265,180,645	0.6%	1,272,356,925	0.5%	1,278,916,863
於以下日期	二零一八年 六月三十日		二零一八年 十二月三十一日		二零一九年 六月三十日
物業估值	9,691.50	0.7%	9,764.06	0.6%	9,824.78
總資產	10,247.23	0.4%	10,283.94	0.9%	10,379.42
總負債	3,786.68	3.5%	3,920.50	(0.1%)	3,917.92
資產淨值	6,460.55	(1.5%)	6,363.44	1.5%	6,461.50
資本負債比率	34.4%	+1.1 個百分點	35.5%	-0.4 個百分點	35.1%