

SpringREIT

春泉產業信託公佈二零二零年全年業績

在充滿挑戰的營商環境中 績效保持韌性十足

(香港訊，二零二一年三月二十三日) – 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二零二零年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的全年業績。

管理人董事會議決宣派末期分派每個基金單位 10.5 港仙。於發行新基金單位產生的調整前及連同已派發的中期分派每個基金單位 9.5 港仙，年度的總分派為每個基金單位合共 20.0 港仙(二零一九年財政年度：每個基金單位 18.9 港仙)，同比增長 5.8%。基於二零二零年十二月三十一日的收市價每個基金單位 2.70 港元計算，報告年度每個基金單位的年度分派收益率為 7.4%。

春泉產業信託於報告年度內之收益為人民幣 533,170,000，較二零一九年財政年度減少 2.5%。扣除物業經營開支後，物業收入淨額為人民幣 379,480,000，同比減少 2.3%，而淨物業收益率為 74.6% (二零一九年財政年度：74.4%)。春泉產業信託可供分派收入總額為人民幣 268,720,000，同比增加 15.7%。於二零二零年十二月三十一日，每個基金單位資產淨值為 5.23 港元(二零二零年六月三十日：4.94 港元；二零一九年十二月三十一日：5.61 港元)。

華貿物業的表現在充滿挑戰的環境中仍保持韌性十足

儘管華貿中心寫字樓一座和二座及停車場(「華貿物業」)於充滿挑戰的環境中並無錄得增長，但其於低迷的市場中仍保持韌性十足。華貿物業的收益比去年同期減少 2.4%，物業經營開支亦錄得同比減少 2.9%。物業收入淨額跌 2.2%，與收益跌幅一致。

於二零二零年下半年，華貿物業的平均租用率達 89.5%，於報告年度新出租及續租的總面積達 27,360 平方米。二零二零年下半年的平均舊貨月租(扣除增值稅)為每平方米人民幣 360 元。平均續租租金增幅方面，二零二零年上半年為 2.1%，下半年則為 0.1%，全年續約租金增幅為 0.7% (二零一九年財政年度：2.1%)。

英國組合提供穩定貢獻

春泉產業信託的英國組合(包括汽車服務公司 Kwik Fit 全部佔用的 84 項物業)(「英國組合」)於年內繼續穩定運營。Kwik Fit 的業務乃為英國政府指定的其中一項重要服務，可於該國新冠肺炎疫情封閉期間繼續經營。目前，英國組合的租用率為 100%，每年合約租金收入為約 4,550,000 英鎊。春泉產業信託可獲得租金收入的大部分，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」)。

未來增長的戰略舉措

於二零二零年下半年，春泉產業信託繼續受惠於早前進行的高效資本重組方案，包括二零一九年的再融資活動及其後於二零二零年二月的債券轉換計劃。春泉產業信託之貸款利率已得到良好的控制，且整體債務水平亦因債券轉換而進一步降低。年內，管理人充分利用低利率優勢，透過訂立多份利率掉期合約，鎖定了春泉產業信託 74.4% 的美元貸款之利息成本，進一步穩健財務狀況。資本負債比率稍高於 30%，處於可控水平。

自二零二零年五月的股東週年大會後，春泉產業信託持續於市場上回購基金單位，以期為現有單位持有人帶來長遠利益。二零二零年年初新冠肺炎疫情爆發及股市整體下行後，春泉產業信託的單位價格已大幅回升。

對 2021 年保持警惕

儘管二零二零年令北京物業市場蒙受巨大壓力，但當地政府在處理疫情方面表現理想，春泉產業信託認為最壞的時間將於今年年底前過去。近年來，北京 CBD 的新寫字樓供應大量湧入市場，但如今接近尾聲，由於可供日後開發的土地資源越來越少，預計新供應項目有限。此外，統計數據表明中國經濟對比全球其他地方目前處於快速復甦階段，尤其是科技行業，有望帶動寫字樓需求上升。該趨勢僅針對國內市場，並非國際化增長，但春泉產業信託堅信表現強勁的國內資訊科技及金融行業可承接之前的國外企業需求。對於春泉產業信託而言，於二零二一年上半年即將到期之大部分主要租賃已獲續期。由於北京市場的新寫字樓供應仍需時間消化，預計這將對近期市場租金水平和租用率造成壓力，因此管理人會對春泉產業信託來年的租賃業務保持警惕。

春泉資產管理有限公司主席 **Toshihiro TOYOSHIMA** 先生表示：「我們剛度過艱辛的一年，展望二零二一年，種種跡象顯示，春泉產業信託於北京的核心華貿物業將受惠於市場的復甦。我們預計其於年內將帶來理性的回報，英國組合亦將帶來額外的穩定回報。與遠洋集團的戰略關係將為我們於新的一年帶來潛在高質素投資機遇，春泉產業信託將確保任何新收購達到其現有資產之質素標準及可靠水平。」。

- 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，於二零二零年十二月三十一日，並由 Mercuria Investment Co., Limited 擁有其 80.4% 的股權的公司。其為於東京證券交易所上市的私募股權投資公司（股份代號：7190）。

2021年3月23日

傳媒垂詢:

縱橫財經公關顧問有限公司

龍肇怡 電話：(852) 2864 4867

卓愷瑩 電話：(852) 2114 4979

黃靖雯 電話：(852) 2114 4900

電郵：cindy.lung@sprg.com.hk

電郵：christina.cheuk@sprg.com.hk

電郵：mandy.wong@sprg.com.hk

業績摘要

(人民幣百萬元)			
截至十二月三十一日止年度	二零二零年	二零一九年	變動
收益	533.17	546.59	(2.5%)
物業經營開支	(135.69)	(139.77)	(2.9%)
物業收入淨額	397.48	406.82	(2.3%)
淨物業收益率	74.6%	74.4%	+0.2 百分點
一般及行政開支	(72.07)	(67.35)	7.0%
現金利息開支	(95.78)	(151.93)	(37.0%)
除稅後溢利	(189.92)	223.06	(185.1%)
可供分派收入總額	268.72	232.29	15.7%
基金單位資料	二零二零年	二零一九年	變動
每個基金單位分派 (港仙)	20.0	18.9	5.8%
分派比率	95%	100%	-5.0 百分點
每個基金單位資產淨值 (港元)	5.23	5.61	(6.8%)
已發行集金單位數目	1,460,872,865	1,285,813,315	13.6%
於十二月三十一日	二零二零年	二零一九年	變動
物業估值	9,202.90	9,873.27	(6.8%)
總資產	9,712.87	10,429.37	(6.9%)
總借貸	3,024.23	3,704.84	(18.4%)
資產淨值	6,432.90	6,447.78	(0.2%)
資本負債比率	31.1%	35.5%	-4.4 百分點