

SpringREIT

春泉產業信託公佈二零二三年全年業績

- 受惠於大灣區惠州華貿天地首次帶來的全年貢獻，物業收入淨額同比增加 **23.3%**
- 受益於北京寫字樓市場組合的穩健經營及華貿天地令人鼓舞的表現，分派收益率為 **8.3%**¹
- 審慎的資本管理，**99.5%**的貸款為已對沖或以穩定利率計息
- 華貿天地成為惠州首個獲頒 **LEED** 金級認證的購物商場

(香港訊，二零二四年三月二十一日) – 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二零二三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 9.0 港仙(二零二二年下半年：每個基金單位 10.0 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 19.0 港仙(二零二二年財政年度：每個基金單位 21.2 港仙)，同比減少 10.4%。基於二零二三年十二月二十九日的收市價每個基金單位 2.28 港元計算，報告年度每個基金單位的分派收益率為 8.3%(二零二二年財政年度:8.8%)。

於報告年度內，春泉產業信託之收益為人民幣 732.45 百萬元，較二零二二年財政年度增加 26.8%(二零二二年財政年度：人民幣 577.85 百萬元)，主要由於惠州華貿天地帶來的全年貢獻所致。物業收入淨額為人民幣 543.26 百萬元(二零二二年財政年度：人民幣 440.43 百萬元)，同比增加 23.3%，而淨物業收益率為 74.2%(二零二二年財政年度：76.2%)。此外，由於被較高的現金利息開支所抵消，可供分派收入總額為人民幣 252.14 百萬元，同比減少 13.8%。

華貿物業在北京寫字樓市場疲弱的情況下仍表現強韌

於二零二三年下半年，華貿中心寫字樓 1 座和 2 座及相關停車場部分(「華貿物業」)的收益較上半年增加 0.5%，同時寫字樓租金收入環比增加 0.9%，主要由於出租率輕微改善所致。隨著物業經營開支因佣金開支上升環比增加 4.9%，物業淨收入環比下降 1.0%至人民幣 173.57 百萬元。

華貿物業於二零二三年下半年的平均出租率達 91%，已落實的租約(包括新租約及續租)總面積於報告年度達 30,942 平方米(二零二三年上半年：10,697 平方米；二零二二年財政年度：40,888 平方米)。二零二三年下半年續租率²為 92%(二零二三年上半年：65%)，全年續租率則為 75%(二零二二年財政年度：

¹ 基於二零二三年十二月二十九日的收市價每個基金單位 2.28 港元計算。

² 續租率指在所有租約屆滿的總面積中，在相關期間由訂立新租約的相同租戶佔用的比例。

69%)。二零二三年下半年的平均舊貨租金（扣除增值稅）維持每平方米人民幣 350 元（二零二三年上半年：每平方米人民幣 350 元；二零二二年財政年度：每平方米人民幣 349 元），續租租金錄得正增長 0.1%（二零二三年上半年：1.8%）。於二零二三年財政年度，華貿物業的全年續租租金錄得正增長 0.7%（二零二二年財政年度：0.3%負增長）。

惠州華貿天地營運表現令人鼓舞

春泉產業信託於二零二二年九月收購惠州的華貿天地，於二零二三年首次作出全年貢獻。該零售商場為春泉產業信託提供了一種不同的資產類型，並多元擴展至中國大灣區零售物業。

於報告年度，透過為商場引入一系列領先的電動車及國際化妝品品牌，進一步提升華貿天地的定位。許多該等品牌目前僅於惠州華貿天地設有門店，為商場營造出獨家及奢華感，進一步鞏固其高端定位。儘管宏觀環境低迷，華貿天地的表現於年內仍然令人鼓舞。在二零二三年日均人流超過 32,000 人次，年內商場的商品交易額升至人民幣 21 億元，較疫情前的水準高出約 38%。根據研究機構灼識諮詢的資料，於二零二三年十二月三十一日，華貿天地在惠州商場行業的整體商品交易額份額為 9.7%。

二零二三年下半年，華貿天地的總租金收入上升 1.1%至人民幣 107.8 百萬元。年內租用成本（定義為租金收入總額佔購物商場的商品交易總額的百分比）為 10.4%。於二零二三年下半年，平均出租率為 97.4%，平均月租為每平方米 170 元人民幣，較二零二二年第四季度的平均出租率 92.2%及平均月租每平方米 148 元人民幣顯著改善。

英國物業組合租金上升並帶來穩定貢獻

春泉產業信託的英國組合（包括汽車服務公司 Kwik Fit (GB) Limited 佔用的 84 項物業）（「英國組合」）於年內繼續穩定營運。目前，英國組合的租用率為 100%，經每五年一次租金檢討後，協商租金增幅為 4.6%，每年合約租金收入約為 4.76 百萬英鎊。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，租戶支付有關物業的所有房產稅、房屋保險及保養費（三重「淨利」）。

審慎的資本管理有效減低利率上升影響

過去的風險管理措施繼續引領春泉產業信託應對二零二三年利率進一步上升及貨幣波動帶來的巨大挑戰。年內，春泉產業信託擴展其對沖安排，於年底時達 99.5%的債務受利率對沖計劃保障或按相對穩定的中國貸款最優惠利率制度市場報價利率計息，從而將利率上升的影響降至最低。同時，其利用人民幣借貸成本下降的優勢，透過交叉貨幣掉期將 45%的港元貸款轉換為人民幣貸款，使港幣和人民幣計值之貸款比例分別為 46% 和 54%。此舉亦使貸款貨幣與貸款所覆蓋資產的位置更加一致。於二零二三年底，春泉產業信託持有的所有貸款的平均現金利率為 3.6%，同比上升 50 個基點，升幅與市場利率升幅相比實屬溫和。春泉產業信託審慎的資本管理措施使其有效地避免過度加息造成的影響。

在 2024 年保持審慎樂觀態度

商業活動好轉尚需時日，預計短期內業主及租戶對北京整體寫字樓市場的信心會持續疲弱。結果是新租約有限，繼續專注在續租磋商中提供優惠及減租。面對不明朗的經濟環境，中心商業區許多注重成本的租戶選擇搬遷或縮減規模，導致在該等優質核心區域爭取少量優質租戶的競爭加劇。管理人對北京寫字樓市場的前景持謹慎態度，儘管預期於來年中心商業區不會推出新的寫字樓供應，但預計租金及出租率將繼續受壓。

北京寫字樓市場與全球及中國經濟狀況密切相關，但惠州華貿天地的業績更加與大灣區的國內消費趨勢相關。大灣區已被指定為對國家未來發展具有戰略重要性的區域。受惠經濟增長、持續城市化、消費升級及政府持續支持，預期大灣區人口（包括惠州市人口）未來數年會更加富裕。作為惠州首屈一指的購物商場，華貿天地可從這個特別區域的長期興旺中獲利。

春泉資產管理有限公司主席 **Toshihiro TOYOSHIMA** 先生表示：「物業組合業績表現令人鼓舞，主要乃由於華貿天地帶來了首次全年收益。我們進一步加強了資本管理架構，並通過華貿天地獲得的 LEED 金級認證進一步展現我們對環境保護的承諾。展望二零二四年，我們仍矢志帶領春泉產業信託安渡動盪的宏觀經濟環境，同時向單位持有人保證我們堅定不移，致力實現穩定分派及春泉產業信託可持續長期增長潛力的決心。」

- 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，（ii）位於大灣區惠州的地標性購物商場華貿天地，及（iii）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**」）— 一家於香港註冊成立，於二零二三年十二月三十一日，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
卓愷瑩 電話：(852) 2114 4979
吳義心 電話：(852) 2114 4955

電郵：cindy.lung@sprg.com.hk
電郵：christina.cheuk@sprg.com.hk
電郵：sally.ng@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	二零二三年	二零二二年	變動
收益	732.45	577.85	26.8%
物業經營開支	(189.19)	(137.42)	37.7%
物業收入淨額	543.26	440.43	23.3%
淨物業收益率	74.2%	76.2%	-2.0 百分點
一般及行政開支	(89.01)	(74.65)	19.2%
現金利息開支	(181.19)	(110.18)	64.4%
即期所得稅	(32.16)	(8.87)	262.6%
單位持有人應佔除稅後（虧損）/ 溢利	(77.54)	28.35	不適用
非控股權益應佔除稅後溢利	23.99	90.08	(73.4%)
可供分派收入總額	252.14	292.61	(13.8%)
基金單位資料	二零二三年	二零二二年	變動
每個基金單位分派（港仙）	19.0	21.2	(10.4%)
每個基金單位分派（等值人民幣分）	17.1	18.3	(6.6%)
分派比率	97.5%	92.5%	+5.0 百分點
每個基金單位資產淨值（港元）	4.70	4.95	(5.1%)
已發行基金單位數目	1,440,497,110	1,484,931,187	(3.0%)
於十二月三十一日	二零二三年	二零二二年	變動
物業估值	12,039.34	12,082.95	(0.4%)
總資產	12,785.53	12,930.99	(1.1%)
總借貸	5,054.49	4,857.35	4.1%
單位持有人應佔資產淨值	6,130.66	6,558.84	(6.5%)
資本負債比率	39.5%	37.6%	+1.9 百分點