

SpringREIT

春泉產業信託公佈二零一九年全年業績

儘管宏觀經濟疲弱 春泉產業信託錄穩健表現

(香港訊，二零二零年三月二十七日) – 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 8.9 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 10.0 港仙，報告年度的總分派為每個基金單位合共 18.9 港仙(二零一八年財政年度：每個基金單位 19.2 港仙)，分派比率約為 100%。基於二零一九年十二月三十一日的收市價每個基金單位 3.22 港元計算，報告年度每個基金單位分派的年度分派收益率為 5.9%。基於二零二零年三月二十七日的收市價每個基金單位 2.27 港元計算，報告年度每個基金單位分派的分派收益率為 8.3%。

春泉產業信託於報告年度內之收益為人民幣 546.59 百萬元，較二零一八年財政年度減少 2.2%。有關減少主要由於二零一九年上半年華貿中心寫字樓一座和二座及停車場(「華貿物業」)經營表現經歷短暫下跌所致。扣除物業經營開支後，物業收入淨額為人民幣 406.82 百萬元，同比減少 3.2%，而淨物業收益率為 74.4%(二零一八年財政年度：75.2%)。春泉產業信託可供分派收入總額為人民幣 232.29 百萬元，同比增加 10.8%。於二零一九年十二月三十一日，每個基金單位資產淨值為 5.61 港元(二零一九年六月三十日：5.74 港元；二零一八年十二月三十一日：5.69 港元)。

此外，自 2020 年初新冠肺炎疫情爆發以來，全球資本市場恐慌情緒蔓延，所有資產類型的風險溢價均全面大幅上升。有見於此，管理人將在即將舉行的週年大會(暫定於五月舉行)上尋求單位持有人的批准，以授予一般授權以於適當時候回購春泉產業信託基金單位。

營運表現穩健

二零一九年下半年市場營商環境艱難，加上新增供應所帶來的影響，北京中央商務區(「CBD」)的平均租金下跌 5.4%，租用率下跌 11.4 個百分點至 83.6%。令人欣慰的是，春泉產業信託於北京的華貿物業取得較北京 CBD 寫字樓市場更為理想的表現，二零一九年全年穩定錄得平均續約租金升幅 2.1%，於二零一九年十二月三十一日的租用率達 95.1%。

於二零一九年下半年，華貿物業的平均租用率達 94.2%(二零一九年上半年：92.2%)，於報告年度新出租及續租的總面積達 42,492 平方米。二零一九年下半年的平均舊貨月租(扣除增值稅)為每平方米人民幣 362.3 元，主要受惠於二零一九年上半年 1.8%及下半年 2.7%的可觀平均續租租金增長，全年續約租金增幅為 2.1%(二零一八年財政年度：4.7%)。

加強財務狀況以促進未來增長

於報告年度，春泉產業信託採用由兩部份組成的再融資方案，即包括一項 555,000,000 的美元新銀行貸款融資及發行可換股債券。可換股債券發行合共 585,000,000 港元（相當於約 75,000,000 美元），買家為遠洋集團牽頭的投資聯合體。遠洋集團為一家香港上市的中國領先物業開發商，開發及投資主要位於中國北京的住宅、寫字樓及零售房地產項目。透過新貸款融資及該等債券相結合的方式，管理人不僅大幅降低春泉產業信託的整體利息成本，亦籍引入替代債務工具而成功將春泉產業信託的資金來源多元化。此外，新安排使春泉產業信託的財務狀況得以加強，以未提取銀行貸款融資形式為其提供更穩健的資產負債狀況及額外的財務資源可供日後收購機遇出現時取用。鑒於二零一九年十二月份以來經濟狀況迅速惡化，再融資的時間安排恰是時候。

此外，春泉產業信託將得益於與遠洋集團締結的策略夥伴關係，除來自日本贊助者的長期支持外，管理人亦擬發掘與遠洋集團的未來合作機會，以充分利用其在商業物業領域的豐富經驗以及在中國擁有的強大商業物業組合。

儘管市場充滿挑戰，仍對 2020 年充滿信心

踏入二零二零年，中美貿易關係仍無改善跡象，而受新冠疫情影響，樓市亦未見樂觀。分析人士預測當前環境下北京寫字樓需求將持續疲弱，空置率高企，租金承壓。CBD 市場方面，新寫字樓供應量持續上升，亦將加劇當前不利形勢。在此情況下，辦公物業的具體質量至為關鍵。按照二零一九年的經營表現所示，春泉產業信託旗下的華貿物業就位置、管理及配套設施而言均為市場首選。春泉產業信託相信，憑藉上述優勢，物業將持續受租戶青睞。

春泉資產管理有限公司主席 **Toshihiro TOYOSHIMA** 先生表示：「我深信管理人在二零一九年採取的策略，包括透過增強資本結構及引入遠洋集團作為戰略合作夥伴，將進一步為春泉產業信託的前景奠定穩固基礎。此外，鑑於近期股市因新冠疫情持續而動盪，管理人將在五月舉行的年度股東大會上尋求單位持有人的批准，在適當的時候回購春泉產業信託的單位」。

- 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私募股權投資公司（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
卓愷瑩 電話：(852) 2114 4979
梁匡婷 電話：(852) 2864 4873

電郵：cindy.lung@sprg.com.hk
電郵：christina.cheuk@sprg.com.hk
電郵：suzanne.leung@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	二零一九年	二零一八年	變動
收益	546.59	558.83	(2.2%)
物業經營開支	(139.77)	(138.64)	0.8%
物業收入淨額	406.82	420.19	(3.2%)
淨物業收益率	74.4%	75.2%	-0.8 百分點
一般及行政開支	(67.35)	(118.37)	(43.1%)
現金利息開支	(151.93)	(127.89)	18.8%
除稅後溢利	223.06	29.99	643.8%
可供分派收入總額	232.29	209.68	10.8%
基金單位資料			
	二零一九年	二零一八年	變動
每個基金單位分派 (港仙)	18.9¹	19.2	(1.6%)
分派比率	100%	98%	+2 百分點
每個基金單位資產淨值 (港元)	5.61	5.69	(1.4%)
已發行集金單位數目	1,285,813,315	1,272,356,925	1.1%
於十二月三十一日			
	二零一九年	二零一八年	變動
物業估值	9,873.27	9,764.06	1.1%
總資產	10,429.37	10,283.93	1.4%
總借貸	3,704.84	3,654.54	1.4%
資產淨值	6,447.78	6,363.44	1.3%
資本負債比率	35.5%	35.5%	-

¹ 於截至二零一九年十二月三十一日止年度後，於二零二零年二月十二日，於可轉換債券獲轉換後合共發行 160,626,029 個新基金單位。連同每個基金單位 10.0 港仙的中期分派，截至二零一九年十二月三十一日止年度末期分派每個基金單位 8.9 港仙按將支給予單位持有人的末期分派及於二零二零年三月二十七日（即末期分派宣派日期）已發行基金單位 1,446,439,344 個計算。