

# 投资人简报

2025年3月



# 重要提示

本中文译文仅供参考，一切内容概以英文原版为准。

本演示文稿仅供参考，不构成或形成出售或购买或认购证券的要约、招揽、建议或邀请，包括星狮物流与商业信托（前称星狮物流与工业信托）（“FLCT”，及FLCT的单位，“单位”）或FLCT的任何其他证券。本演示文稿的任何部分及其呈现事实均不应作为任何投资决策、合约或承诺的依据或与之相关的依据。FLCT和星狮物流与商业资产管理私人有限公司（前称星狮物流与工业资产管理私人有限公司），作为FLCT的管理人（“管理人”）的过往表现，不一定代表FLCT和管理人未来的表现。

本演示文稿包含“前瞻性陈述”，包括前瞻性财务信息，其中涉及假设、已知和未知风险、不确定性和其他因素，可能导致FLCT或管理人的实际结果、表现、成果或成就，或行业结果，与此类前瞻性陈述和财务信息中表达的内容有重大差异。此类前瞻性陈述和财务信息是基于对FLCT当前和未来业务战略以及FLCT将运营的环境的某些假设和预期。管理人不保证这些假设和预期是准确的或将会实现。请谨慎行事，不要过分依赖这些前瞻性陈述，它们是基于管理人对未来事件的当前看法。管理人不承担任何责任修改、修正或修订任何前瞻性陈述，无论是基于后续发展、信息或事件，或其他原因，但须遵守所有适用法律和法规和/或新加坡证券交易所（“新交所”）的规则和/或任何其他监管或监督机构或机关的规定。

本演示文稿中的信息和意见如有更改，恕不另行通知，其准确性不予保证，且可能不包含有关FLCT的所有重要信息。星狮地产集团、FLCT、管理人、保德信（亚洲）有限公司（作为FLCT的受托人），或其各自的任何控股公司、子公司、关联企业、联营企业或控制人，或其各自的任何董事、高管、合伙人、雇员、代理、代表、顾问或法律顾问均不对本演示文稿中包含的或以其他方式提供的信息的准确性、完整性或正确性，或本文所含任何假设的合理性作出任何明示或暗示的陈述或保证，并明确免除因使用、依赖或分发本演示文稿或其内容或本演示文稿相关而产生的任何直接或间接损失的任何责任（无论是因疏忽或其他原因）。此外，本演示文稿的任何内容均不应被解释为构成法律、商业、税务或财务建议。

单位的价值及其产生的收入（如有）可能下跌或上升。单位不是管理人或其任何关联公司的义务、存款或保证。投资单位存在投资风险，包括可能损失投资本金。投资者应注意，在新交所上市期间，他们无权要求管理人赎回其单位。单位持有人只能通过在新交所的交易来处理其单位。单位在新交所上市并不保证单位有流动性市场。

本广告未经新加坡金融管理局审核。

本演示文稿中的任何内容均不构成或形成在新加坡、美国或任何其他司法管辖区出售证券的要约的任何部分，或购买或认购证券的任何要约的招揽，在该等司法管辖区，此类要约、招揽或销售在根据该等司法管辖区的证券法进行注册或取得资格之前将是非法的。

# 目录

Thomas-Dachser-Strasse 3, Überherrn, Germany

04

信托概览

08

2025财年  
第一季度概览

14

ESG  
摘要

16

展望与市场  
趋势要点



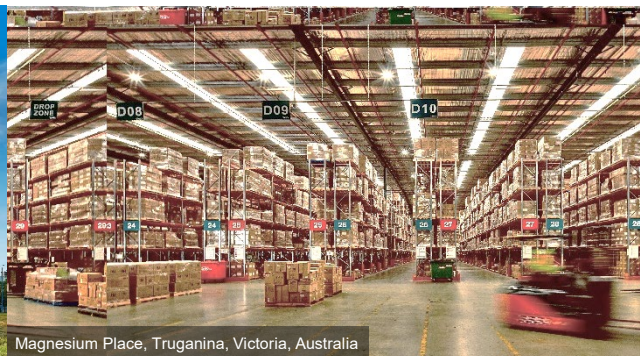
# 星狮物流商产信托概览

# 星狮物流商产信托简介

拥有战略布局于五大发达国家的优质物流与工业资产组合



2 Tuas South Link 1, Singapore



Magnesium Place, Truganina, Victoria, Australia



Ellesmere Port, Cheshire, North West England, UK



**S\$68 亿**  
物业组合总值<sup>(1)</sup>  
114 项物业



**94.3%**  
出租率<sup>(2)</sup>



**▲ 41.8%**  
1QFY25物流与工业租金调升率<sup>(3)</sup>



**2.9 百万平方米**  
总可租赁面积



**4.6 年**  
加权平均租赁期<sup>(2)</sup>



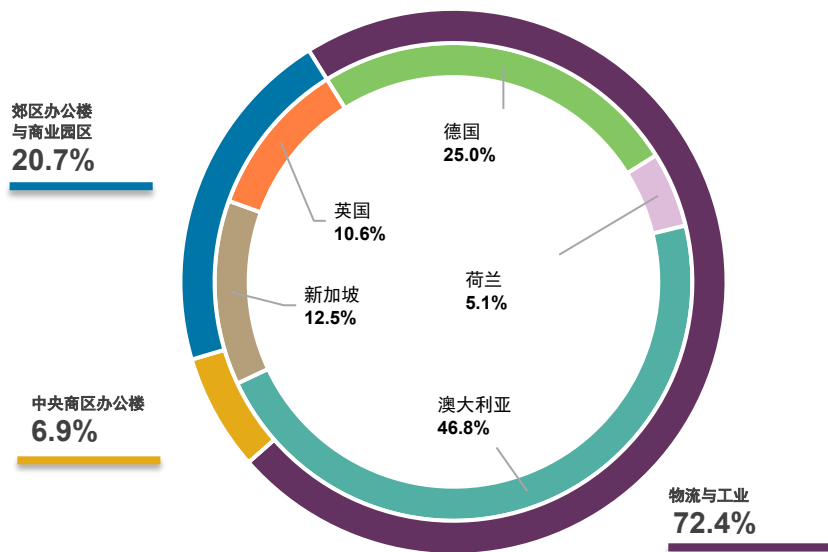
**5 星GRESB**  
绿色 资产组合评级

1. 截至2024年12月31日的账面价值。不包括使用权资产。2. 以GRI计算，即合约租金收入和2024年12月份估计可收回支出。不包括直线租金调整。3. 按新签/续签合约的中点总租金(包括任何合同固定年度租金上调、与消费者价格指数挂钩的指数化调整)除以前一合约的中点租金。不包括新建空间、空置期超过18个月的空间租约、租赁优惠以及租期少于六个月的租赁交易。

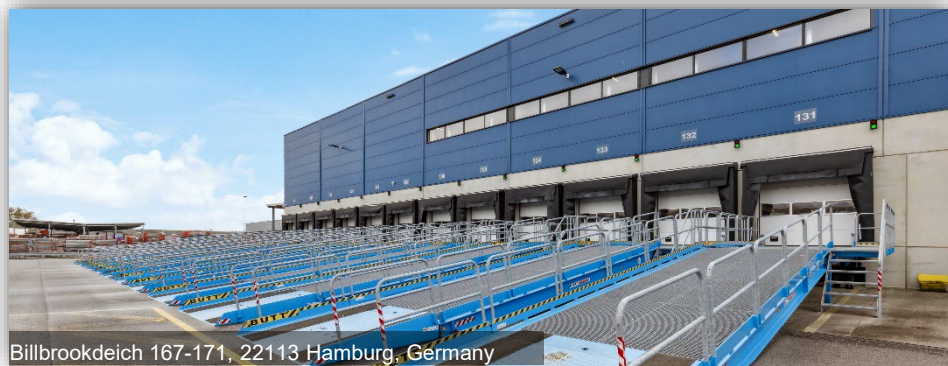
# 跨国业务布局

横跨五大发达国家的多元化优质资产组合

### 物业类型与地区分布<sup>(1)</sup>



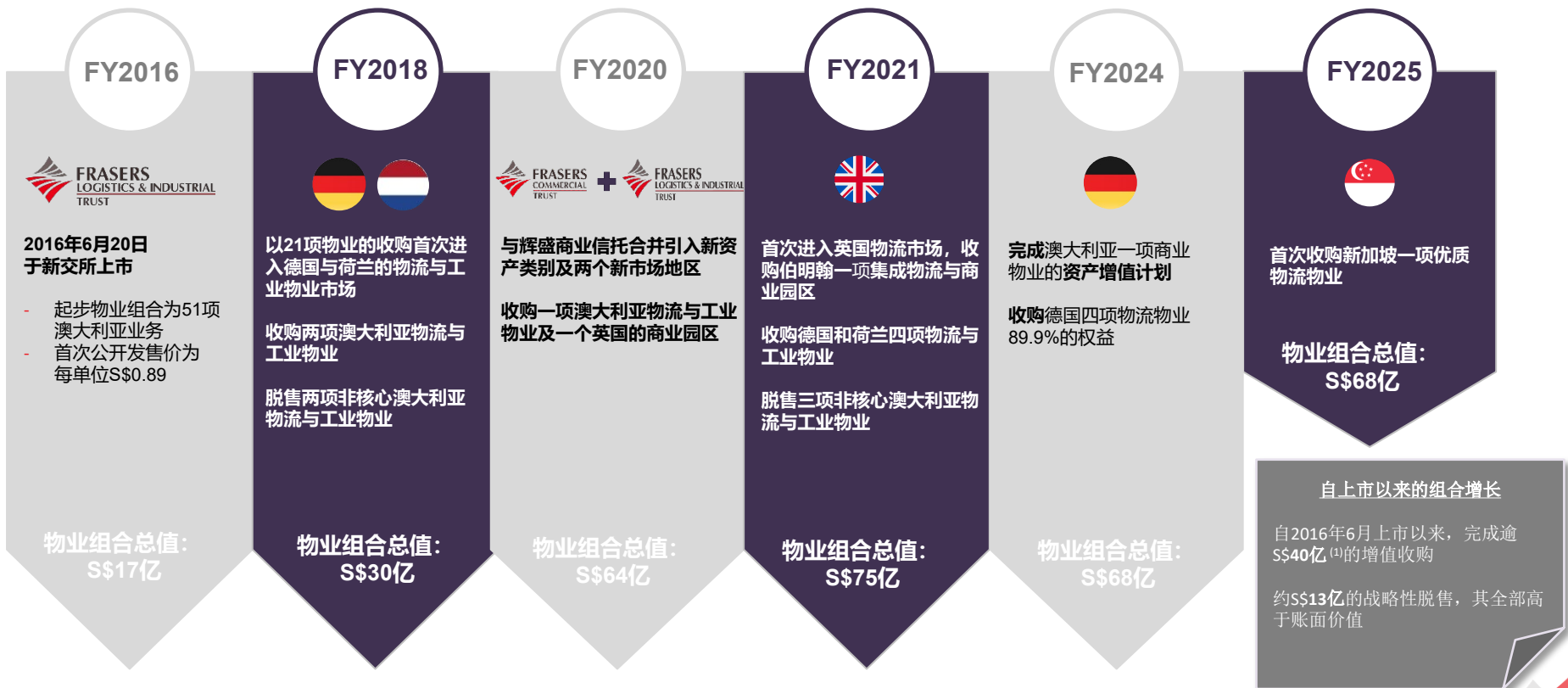
截至2024年12月31日	物流与工业	商业
物业数量	106	8
物业组合总值	S\$48.927 亿	S\$18.700 亿
可租赁面积	2,497,988 平方米	352,474 平方米
加权平均租赁期	4.6 年	4.5 年
加权平均可终止期	4.5 年	3.8 年
出租率 <sup>(2)</sup>	99.6% <sup>(1)</sup>	85.5%



1. 2 Tuas South Link 1 的卖方已为该项目提供自2024年11月6日收购后24个月的入住保证。详情请参阅2024年10月17日和11月5日的公告。

# 业绩记录

通过增值收购和资产组合优化创造价值



1. 以购买价额计算: 不包括三项首次公开募股所包含的认购期权物业。





# 2025财年 第一季度概览

2-22 Efficient Drive, Truganina,  
Victoria Australia



# 要点概览

2025财年第一季度概览

## 活跃性 物业组合 管理

租赁与续租  
**~175,000** 平方米  
活跃的租赁势头，实现整体正向租金调升

物流与工业租金调升率  
**▲21.3%**      **▲41.8%**  
现有租约与新租约对比      平均租金与平均租金对比

## 审慎的 资本管理

利息覆盖率  
**4.9x**  
(2024年9月30日): 5.0x

**2.9%**      **3.1%**  
借贷成本      借贷成本  
(过去12个月)      (过去3个月)  
(2024年9月30日: 2.8%)      (2024年9月30日: 3.1%)

## ESG 资质认证

物业认证  
**>87%**  
截至于2024年12月31日，按物业组合建筑面积计算，已获绿色认证或正在申请绿色认证

 G R E S B  
自2017年起  
保持GRESB  
五星评级  
于2024年获得  
‘全球上市行业领导者’  
(多元化 - 办公/工业类别)

 **4.6** 年  
加权平均租赁期<sup>(1)</sup>

 **94.3%**  
出租率<sup>(1)</sup>

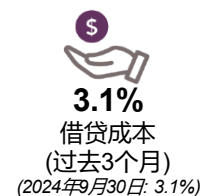
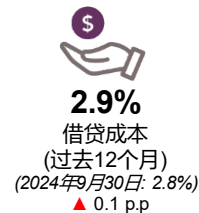
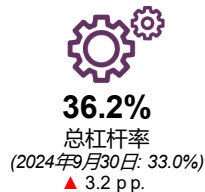
 **36.2%**  
总杠杆率<sup>(2)</sup>

 **s\$4.33** 亿  
至40%总杠杆率的  
负债空间

1. 以GRI计算，即合约租金收入和2024年12月份估计可收回支出。不包括直线租金调整。 2. 若以2024年9月澳元/新元汇率计算，总杠杆率将为35.4%。

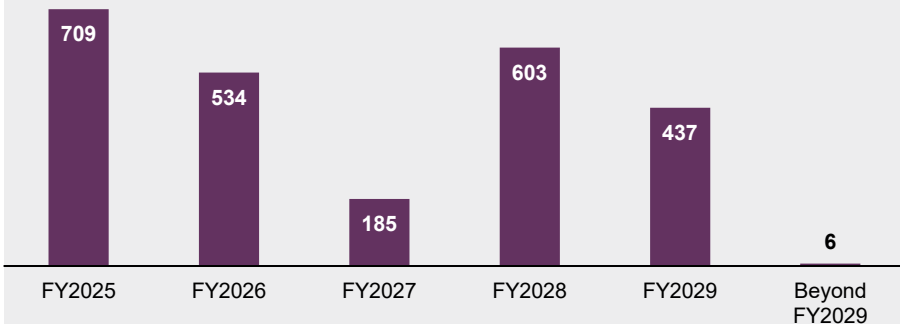
# 审慎资本管理

- 可用于再融资目的未提取融资额逾S\$7.5亿<sup>(1)</sup>
- 总杠杆率上升至36.2%，主要基于以下因素：
  - 债务融资收购新加坡一项物流物业 (33%至34.4%);
  - 派息支付 (34.4%至35.7%); 以及
  - 期内澳元、欧元和英镑对新元的走软 (35.7%至36.2%)

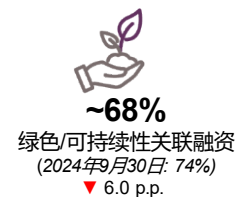
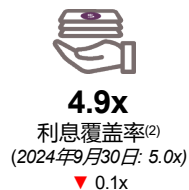
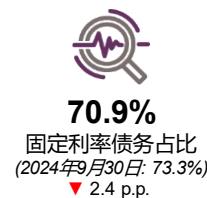


## 债务到期概况 (总借款额: S\$24.74亿)

截至2024年12月31日  
(S\$ 百万)



利率管理: 变动利率借款每潜在上升50个基点, 预计将使每年每单位派息减少0.10新加坡分



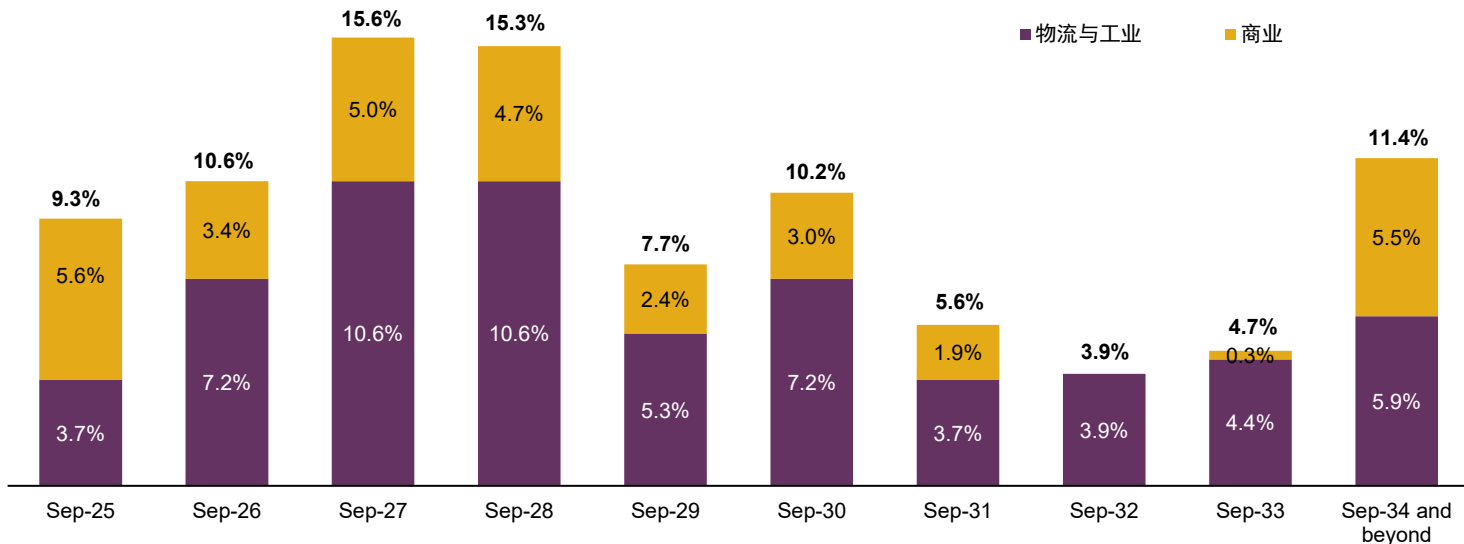
1. 包括2024年12月31日后获得的\$4.64亿新融资额度。 2. 根据新加坡Code on Collective Investment Schemes的定义。计算方式为过去12个月的息税折旧摊销前利润(EBITDA)(不包括衍生品和投资物业的任何公允价值变动以及外汇折算的影响), 除以过去12个月的利息支出、与借款相关的费用和混合证券的分配(自2024年11月28日起生效)。 3. 按新加坡Property Funds Appendix规定的50.0%总杠杆率上限以及最低1.5倍利息覆盖率要求。

# 租约到期分布均衡

专注于租约到期前的主动续约和空置面积的回填

## 截至2024年12月31日的组合租约到期概况(按加权平均租约可终止期)<sup>(1)</sup>

- 亚历山大科技园(ATP): 迄今为止, 已与租户签署租约, 覆盖谷歌第一批撤出空间的约25%面积; 第二批撤出空间的约29%面积
- 除谷歌租约外, 2025财年到期的其余租约占物业组合总租金收入(GRI)的6.9%



### 82.8%

租约条款嵌有与消费者物价指数挂钩的租金调整机制或固定租金递增



物流与工业  
加权平均租赁期  
**4.6 年**



商业  
加权平均租赁期  
**4.5 年**

1. 以GRI计算, 即合约租金收入和2024年12月份估计可收回支出。不包括直线租金调整并包括已承诺的租约。

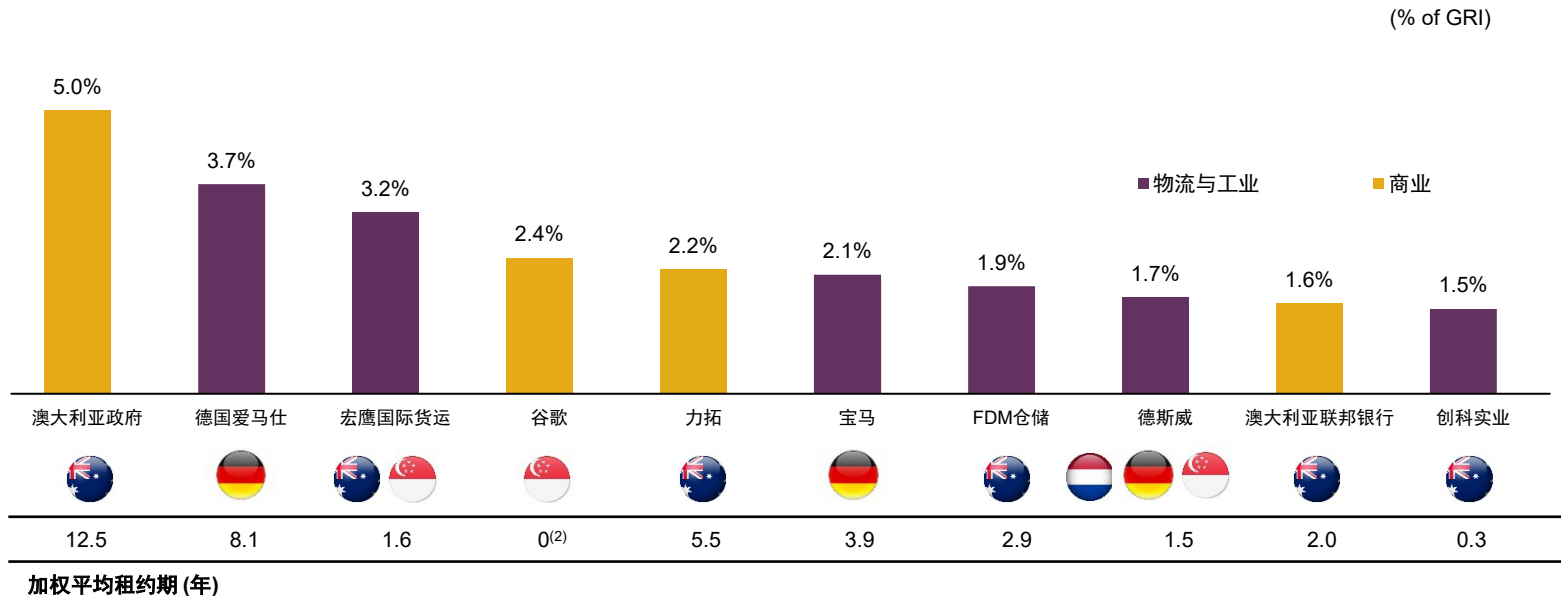


# 广泛分布的租户组合保障收入韧性

前10大租户占物业组合总租金收入的**25.3%**，没有单一租户贡献超过**5%**的总租金收入

## 组合前10大租户<sup>(1)</sup>

- 与澳大利亚政府(信托物业组合中最大的单一租户)在卡罗琳·奇肖姆中心(Caroline Chisholm Centre)续签租约，将加权平均租约期限延长至12.5年。



信托的前10大租户中有五家在多个建筑物中租赁物业并拥有不同的租约到期日



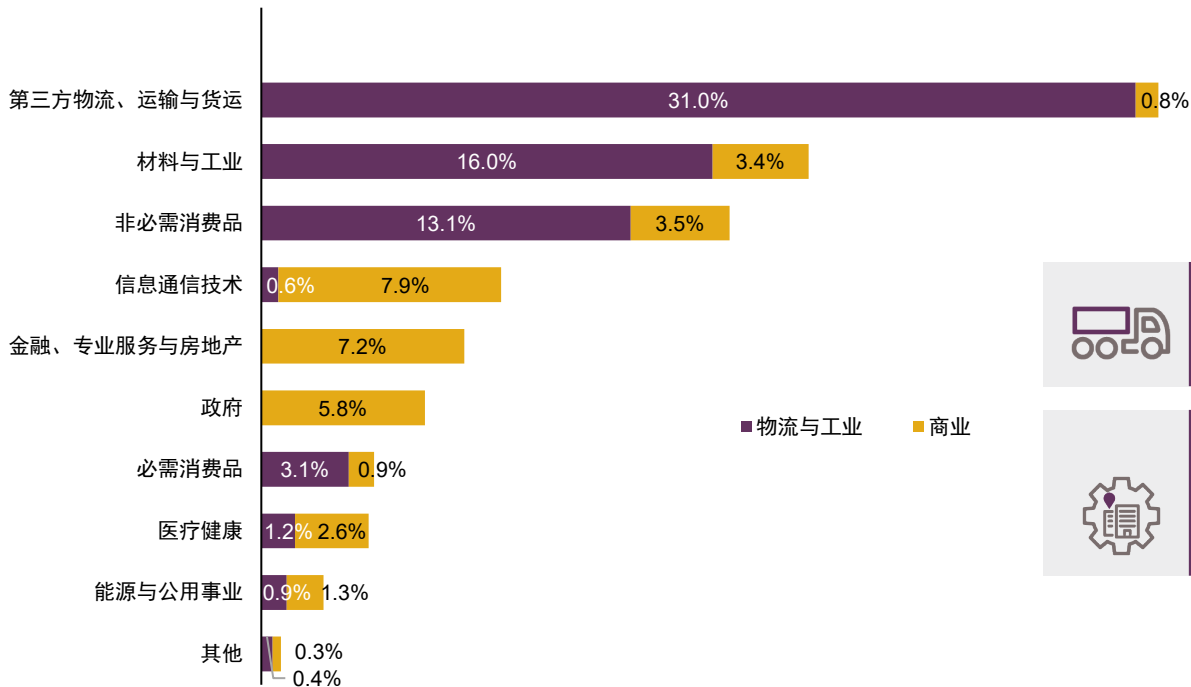
前10大租户中有六家来自物流与工业物业组合

1. 以GRI计算，即合约租金收入和2024年12月份估计可收回支出。不包括直线租金调整并包括已承诺的租约。2. 谷歌租约于2024年12月31日到期。

# 物业组合租户构成

广泛分布的租户基础，良好布局于韧性行业

物业组合租户行业分布<sup>(1)(2)</sup>



**66.3%**

的总租金收入来自于物流与工业租户



**~86.1%**

的总租金收入来自政府相关机构、核心及韧性行业，以及具吸引力的新经济<sup>(3)</sup>领域

1. 以GRI计算，即合约租金收入和2024年12月份估计可收回支出。不包括直线租金调整并包括已承诺的租约。2. 不包括空置物业。3. “新经济”领域指的是高增长行业，其运营中高度采用技术和创新，如第三方物流；电子商务（消费者和企业）；信息技术和通信服务等。

# ESG 摘要



# 环境、社会与治理(ESG)摘要

## ESG目标

- 至2050年实现范围1、2和3的净零碳排放
- 至2030财年，按建筑面积计算，100%新开发项目和85%我们拥有和管理的物业获得或正在申请绿色认证
- 至2025财年，通过我们的电子学习平台在环境、社会与治理方面与至少75%(按支出计算)的供应商合作
- 持续进行整个物业组合的气候资产风险评估

## 推进我们的ESG承诺

### 脱碳



**13.4 兆瓦**

信托物业组合的太阳能总容量

### 认证



**>87%**

截至2024年12月31日，按物业组合建筑面积计算，已获绿色认证或正在申请绿色认证

## 资质认证与所获荣誉



G R E S B

五星  
GRESB 评级  
\$ 2017 平

二2024平展徐  
'入照三市英丘除寻综'  
(外允甸·力八州丘禧利)



最高绿星

涌够判井街笔易非致州丘户诊答答<sup>1)</sup>



最佳年度报告 (铜奖)

2024平耀功坚仿丘保候奏致唱丘不仿丘禧利

1. "正在申请绿色认证"是指已提交认证申请的物业。 2. 经澳大利亚绿色建筑委员会(Green Building Council of Australia)验证。

## 展望与市场趋势要点

# 影响信托经营环境的主要趋势与发展

核心物流与工业物业需求

**对战略位置的偏好持续推动现代物流设施的需求**

人口趋势

**澳大利亚人口持续增长支持物流与工业需求**

利率环境

**不确定的利率环境和外汇波动将在2025财年持续**

供应链韧性

**企业维持较高库存水平和近岸外包推动仓储需求，物流与工业的租金增长和高去化率即为证明**

电子商务渗透率

**电子商务持续增长转化为对现代物流和仓储解决方案的需求**

电网基础设施约束

**电力供应和土地供应，尤其在成熟的枢纽区域，是物流与工业选址的关键驱动因素，日益增长的能源需求和对接入电网位置的竞争即为证明**





# 澳大利亚管理型投资信托架构(MIT)解析

## 背景

- FLCT的澳大利亚总信托按《澳大利亚税务管理法》以管理型投资信托(“MIT”)形式运营
- 此MIT架构具有特定的澳大利亚税务影响和要求
- 根据澳大利亚MIT的集中持股测试规定,任何外国居民个人不得持有FLCT 10%或以上的参与权益(包括间接权益)

## 保障措施

- 为保障FLCT的MIT架构, FLCT设有没收机制<sup>(1)</sup>, 限制其单位的所有权。任何超过阈值的多余单位将被没收并出售
- 鉴于2024年<sup>(2)</sup>Thai Beverage与TCC Assets Limited之间的股份互换, 信托管理人已选择在2024财年下半年以现金形式收取费用, 作为审慎措施, 避免触发任何MIT或没收机制阈值

## 管理费用

- 为使信托能够继续灵活地以单位形式向其管理人支付部分管理费用, 且不触发没收机制, 信托发起人和管理人与FLCT保持一致的利益诉求, 将相应出售部分已收取和应收的作为管理费用的单位, 以保持在规定阈值之内

1. 欲了解更多详情, 请参阅FLCT的首次公开募股招股说明书和/或其网站 <https://flct.frasersproperty.com/forfeiture-mechanism.html>

2. 详情请参阅Thai Beverage于2024年7月18日发布的 [https://links.sgx.com/FileOpen/2.%20Press\\_Release\\_180724.ashx?App=Announcement&FileID=810121](https://links.sgx.com/FileOpen/2.%20Press_Release_180724.ashx?App=Announcement&FileID=810121)

Inspiring experiences,  
creating places for good.

