

凯德腾飞房产信托

SGX-TWSE新加坡房地产投资信托投资大会

2024年5月16日

新加坡, Aperia

The Shugart

新加坡, The Shugart

议程

03

概述

13

主要亮点

15

投资管理

17

资本管理

22

资产管理

37

市场展望

44

投资组合韧性与可持续性

52

附录:

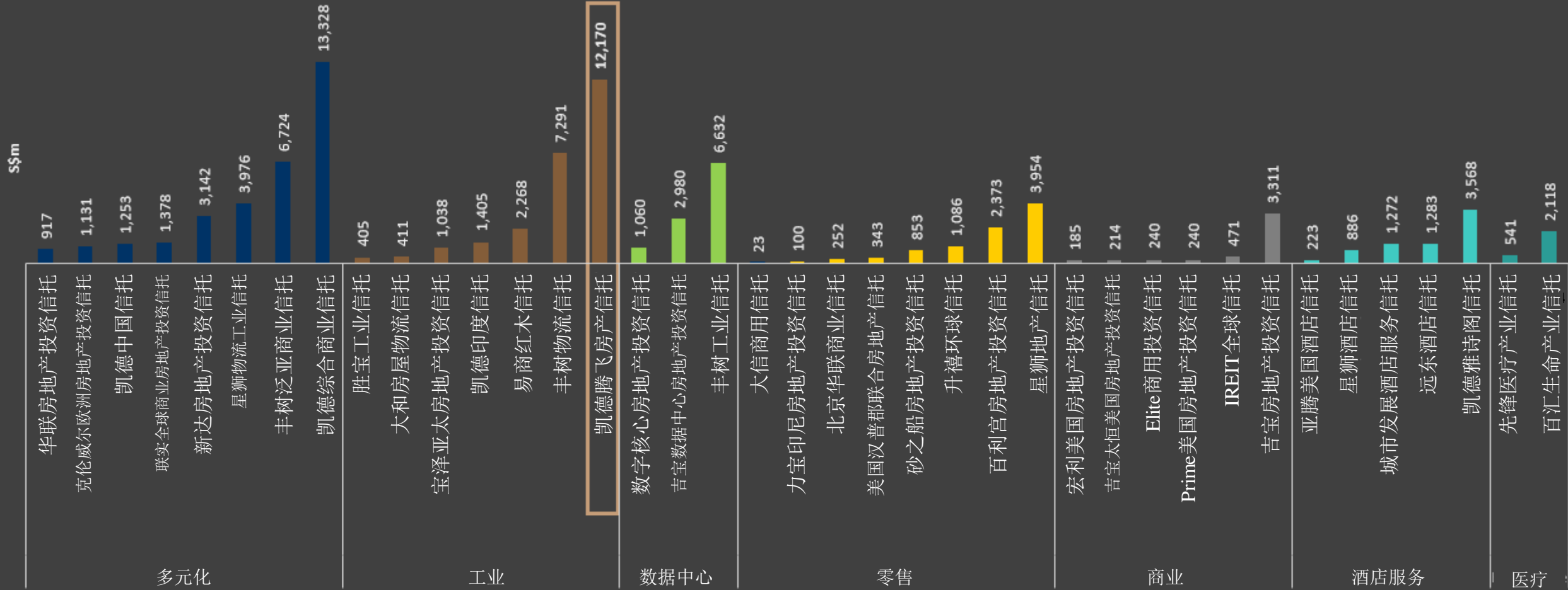
- 新加坡的出租率
(CLAR与工业平均水平)
- 平均市值租金
- 新加坡工业市场 - 新供应

免责声明

- 本演示文稿中包含前瞻性声明。由于存在许多风险、不确定性和假设，未来的实际业绩、成果和结果可能与前瞻性声明中表述的结果有重大差异。这些因素中具有代表性的例子包括（但不限于）一般行业和经济条件、利率走势、资本成本和资本可供性、土地资产可用性、来自其他开发项目或公司的竞争、客户需求的变化、预期出租率水平的变化、物业租赁所得、收费情况、营业支出的变化（包括员工工资、福利和培训、物业运营费用）、政府和公共政策的变化以及支持未来业务所需的金额和条款持续获得融资的能力。
- 请勿过分依赖本前瞻性声明，本前瞻性声明基于管理层目前对未来事件的看法。对于本演示文稿所包含的信息或观点的公正性、准确性、完整性或正确性，本公司不作任何明确或隐含的陈述或保证，读者亦不得对该等信息产生任何依赖。对于任何因使用、依赖或分发本演示文稿或其内容或与以其他方式与本演示文稿有关原因（疏忽或其他原因）直接或间接引起的任何损失，凯德腾飞房产信托管理有限公司（下称“**管理人**”）及其任何关联公司、顾问或代表概不承担任何责任。
- 凯德腾飞房产信托（下称“**CLAR**”）的过往业绩并不代表未来业绩。凯德腾飞房产信托的证券份额（下称“**份额**”）在新加坡证券交易所（“**SGX-ST**”）上市无法保证份额的市场流动性。份额的价值以及从中获得的收入可跌可升。份额不属于管理人的债务或存款，也不由管理人担保。投资份额须承担投资风险，包括可能损失投资本金的风险。份额在**SGX-ST**上市时，投资者无权要求管理人赎回或购买其份额。份额持有人只能通过**在SGX-ST**进行交易来处理其份额。
- 本演示文稿仅供参考，不构成收购、购买或认购份额的要约。

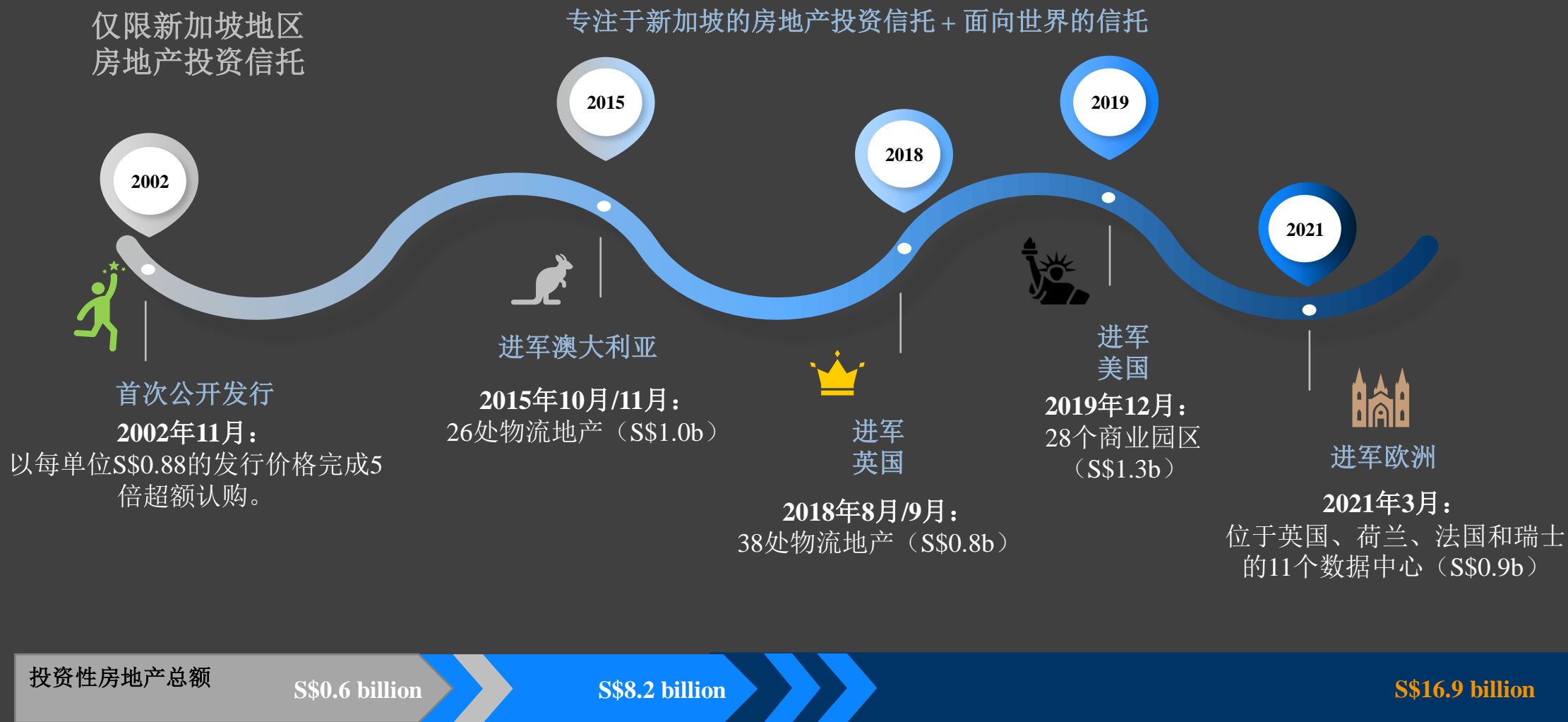
按行业和规模排序的新加坡房地产投资信托

市值（截至2024年3月31日）



资料来源：彭博、公司最新财务报表

超过20年的卓越表现



截至2024年3月31日。

凯德腾飞房产信托

一家扎根于新加坡的全球房地产投资信托，在发达市场拥有多种资产投资组合，满足不同行业的需求。



投资性房地产

~ S\$17 b



市值

~ S\$12 b

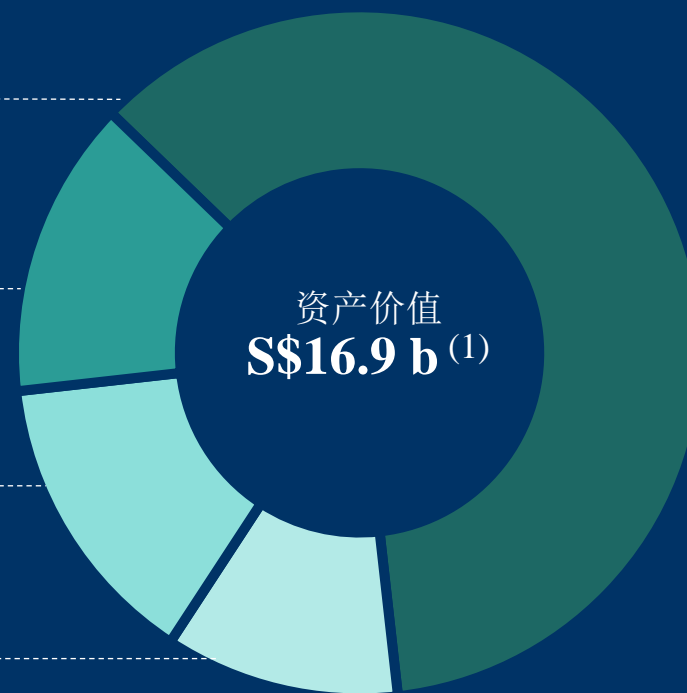
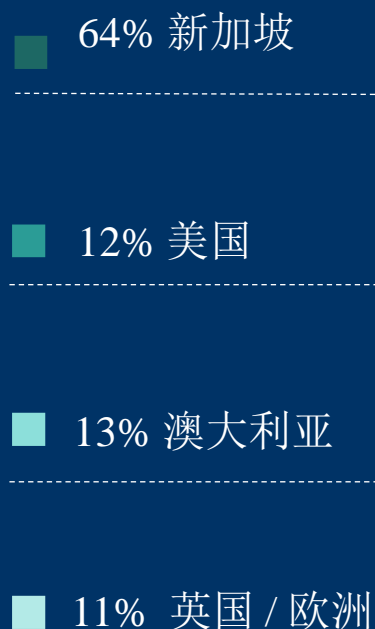


截至2024年3月31日。

发达市场间的多元化投资组合

截至2024年3月31日，投资性房地产价值为 **S\$16.9 b** ⁽¹⁾

- 新加坡: **S\$10.8 b**
- 美国: **S\$2.1 b**
- 澳大利亚: **S\$2.2 b**
- 英国 / 欧洲: **S\$1.8 b**



(1) 包括227处地产，其中不包括新加坡正在重建的两处地产。截至2024年3月31日，多租户建筑占凯德腾飞房产信托投资性房地产总额（按资产价值计算）的67.0%。

多资产投资组合

转向增长型行业

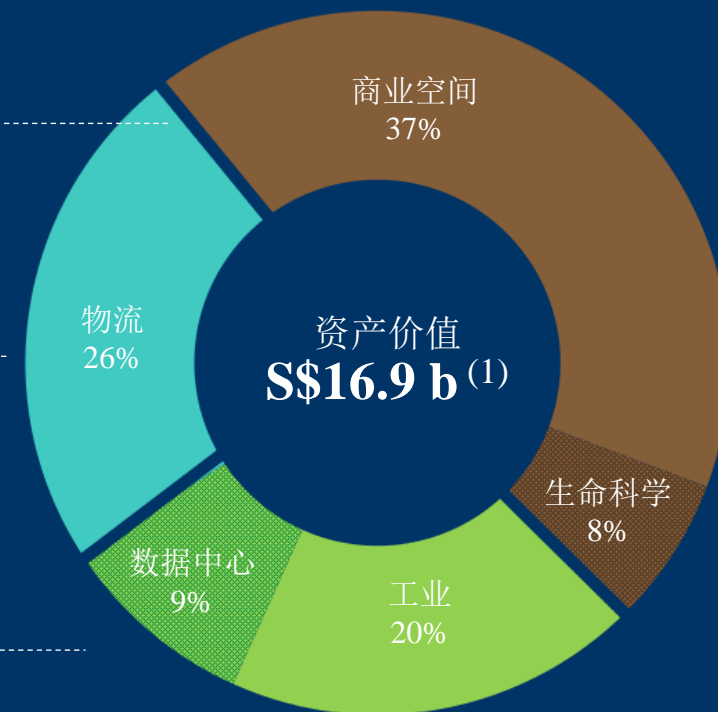
我们的投资组合转向相应资产类别，以满足因结构性趋势和不断变化的消费模式（如数字化和电子商务）而造成的不断变化的市场和租户需求。

- 商业空间与生命科学⁽²⁾: **S\$7.7 b**
- 物流⁽³⁾: **S\$4.3 b**
- 工业和数据中心⁽⁴⁾: **S\$4.9 b**

■ 45%，商业空间与生命科学

■ 26%，物流

■ 29%，工业和数据中心



(1) 包括227处地产，其中不包括新加坡正在重建的两处地产。截至2024年3月31日，多租户建筑占凯德腾飞房产信托投资性房地产总额（按资产价值计算）的67.0%。

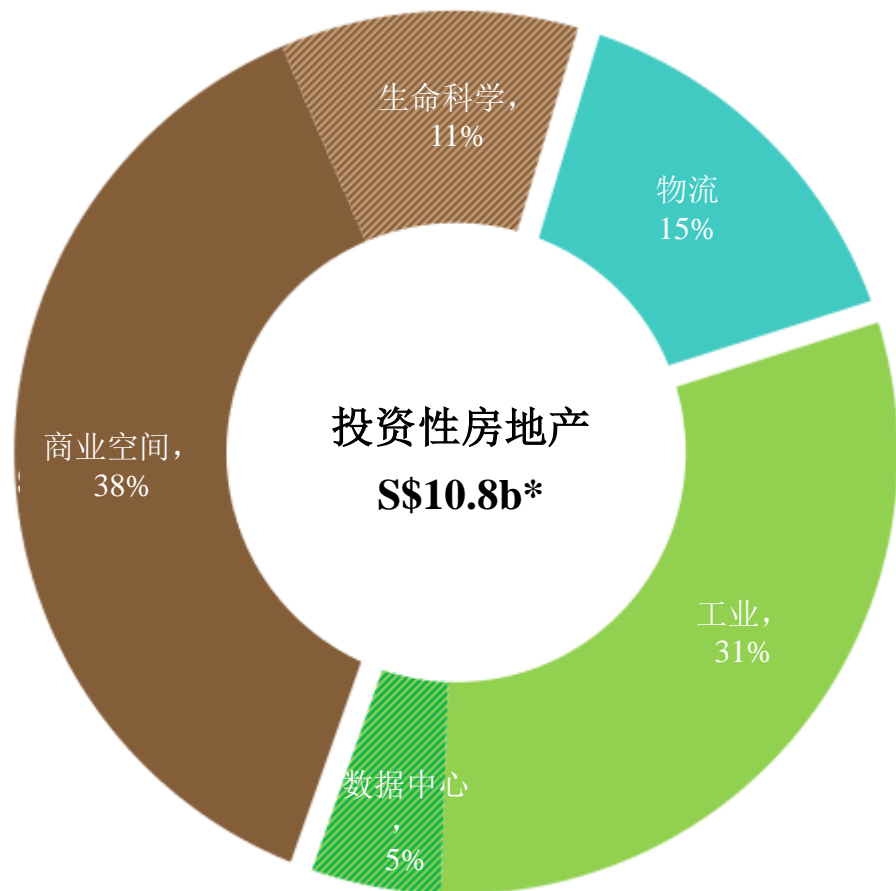
(2) 商业空间与生命科学地产分别位于新加坡（31%）、美国（10%）和澳大利亚（4%）。

(3) 物流地产分别位于新加坡（10%）、澳大利亚（9%）、英国（5%）和美国（2%）。

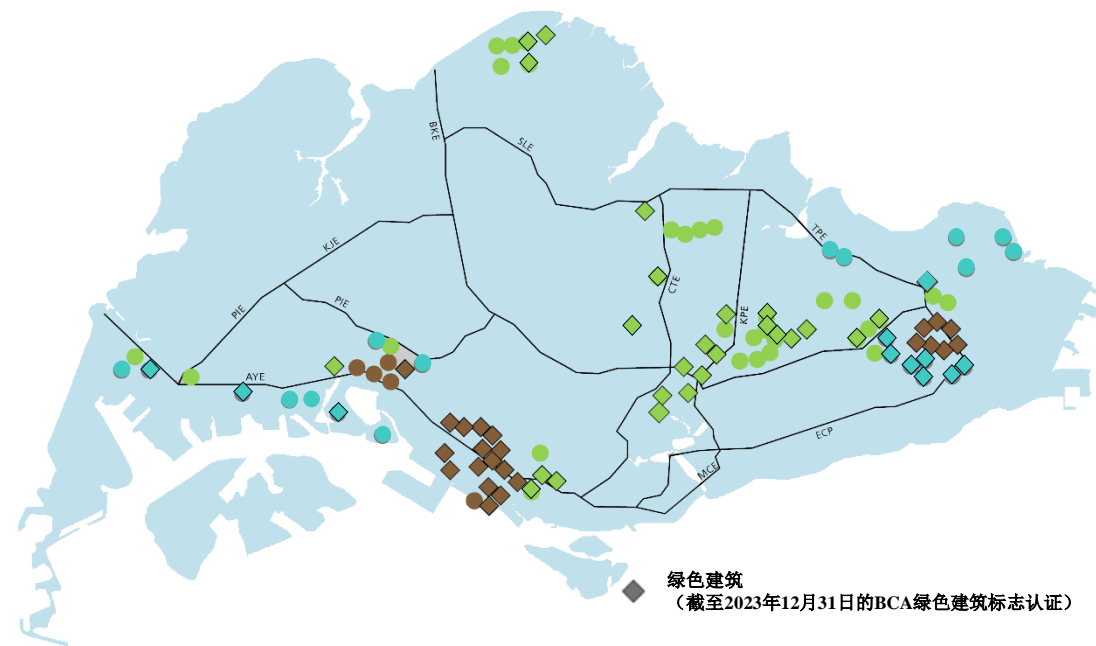
(4) 数据中心位于新加坡（3%）和英国 / 欧洲（6%）。

新加坡：97处地产

按资产类别分类



地理位置优越，这些地产主要位于主要高速公路、机场和海港沿线，靠近地铁站



- 商业空间与生命科学 (979,130平方米)
- 工业和数据中心 (1,310,674平方米)
- 物流 (928,744平方米)

注：图中所示面积指总建筑面积。

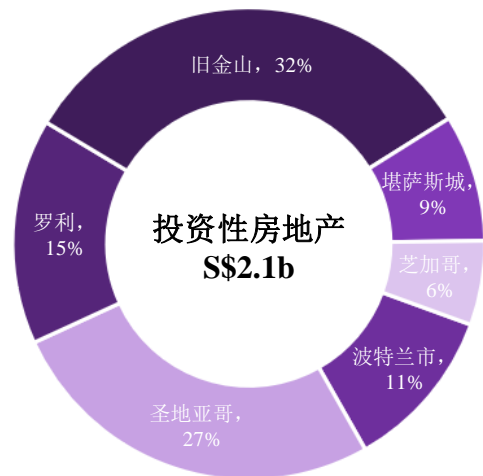
截至2024年3月31日。

* 不包括正在重建的两处地产。

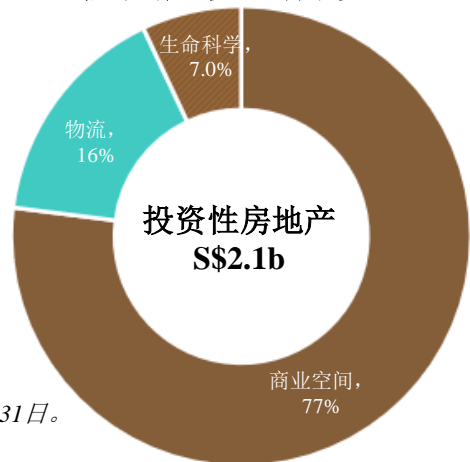
美国：48处地产

30处商业空间地产、18处物流地产

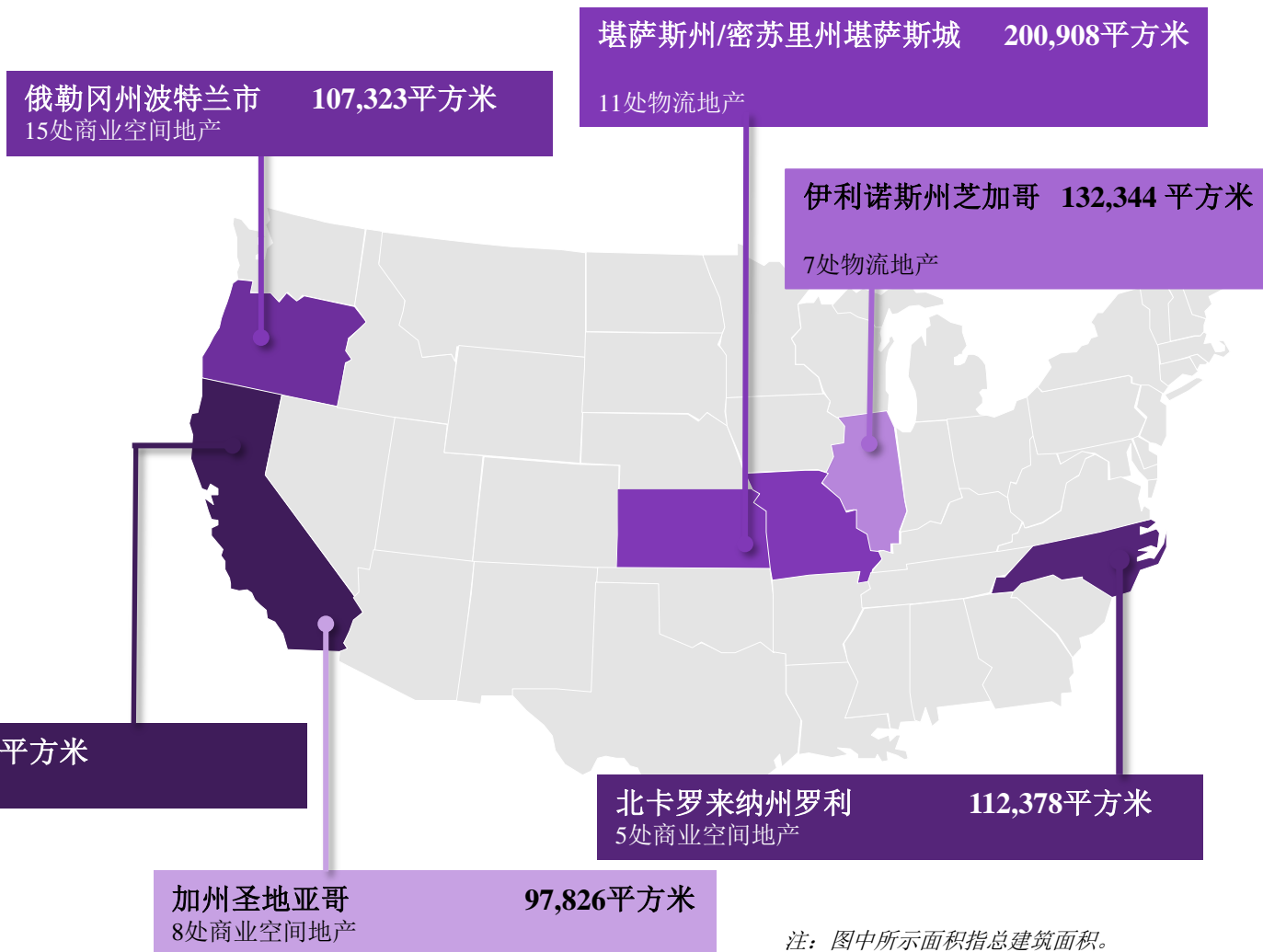
按地理位置分类



按资产类别分类



截至2024年3月31日。

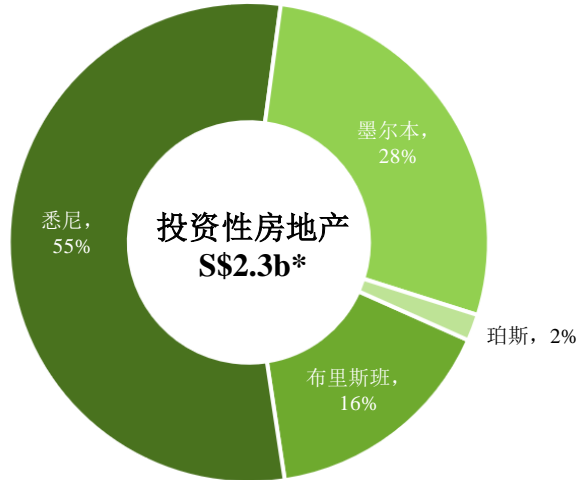


注：图中所示面积指总建筑面积。

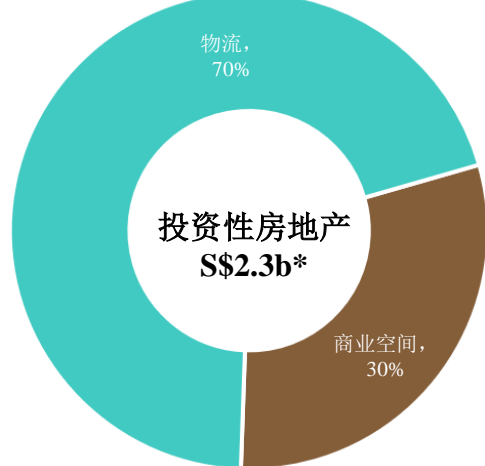
澳大利亚：34处地产

28处物流地产、6处商业空间地产

按地理位置分类

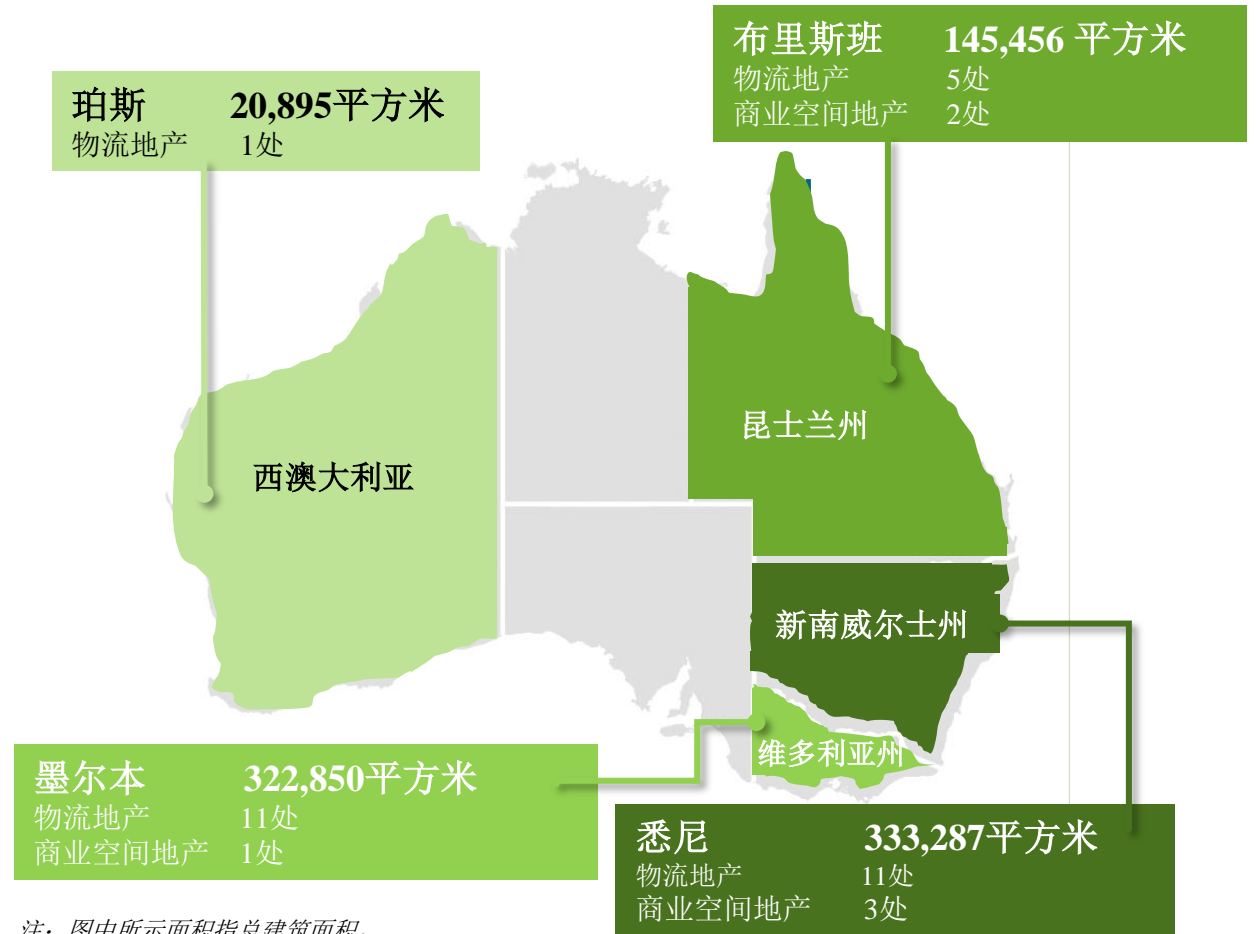


按资产类别分类



截至2024年3月31日。

位于四大城市：悉尼、墨尔本、布里斯班和珀斯

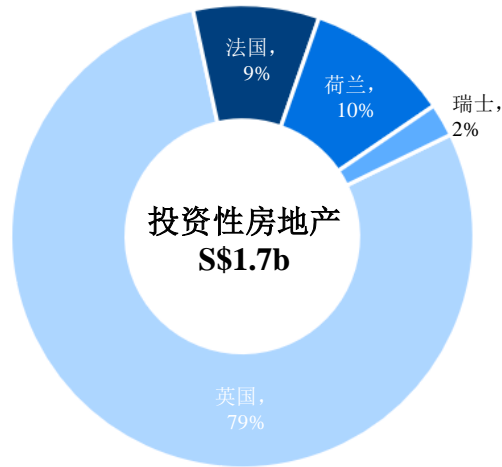


注：图中所示面积指总建筑面积。

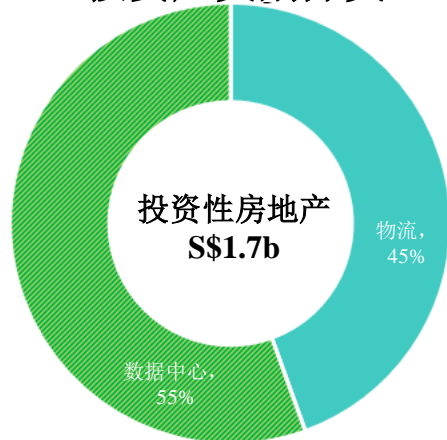
英国/欧洲：50处地产

38处物流地产、12个数据中心

按地理位置分类



按资产类别分类



英国

38处物流地产	508,425平方米
东英格兰	1处地产
东米德兰兹	2处地产
西北英格兰	5处地产
东南英格兰	3处地产
西米德兰兹	23处地产
约克郡和亨伯	4处地产
5个数据中心	44,780平方米
曼彻斯特	1处地产
伦敦	4处地产

荷兰阿姆斯特丹
3个数据中心 22,006平方米

瑞士日内瓦
1个数据中心 6,114平方米

法国巴黎
3个数据中心 18,380平方米

截至2024年3月31日。

注：图中所示面积指总建筑面积。



2024年第一季度业务最新进展

主要亮点

澳大利亚布里斯班, 500 Green Road

2024年第一季度 主要亮点

投资管理



完成澳大利亚三处房产撤资
S\$64.2 m

资本管理



总杠杆率健康

38.3%

2023年12月31日：37.9%

自然对冲水平高

~75%

2023年12月31日：~81%

资产管理



投资组合出租率

93.3%

2023年12月31日：94.2%

投资组合租金调升率#

+16.0%

自起租日起，续租期内的平均毛租金与之前的平均毛租金的变动占比。考虑到2024年第一季度内多租户建筑的续租，平均总租金按续租面积加权。

2024年第一季度业务最新进展

投资管理

美国旧金山, 510 Townsend Street

CapitaLand
Ascendas REIT

撤资 (于2024年第一季度完成)

位于澳大利亚昆士兰的77 Logistics Place, 62 Sandstone Place and 92 Sandstone Place



77 Logistics Place



62 Sandstone Place



92 Sandstone Place

房产描述	一处仓储设施，入门配置四扇带顶斜坡门和两个凹进式码头升降平台。	一处高净空仓库，内部最小净空高度为11米。包括一处温控存储区和作坊。	现代工业设施拥有10个内部凹进式码头升降平台和2个凹进式码头升降平台，内部最小净空高度为10米。
房产位置	位于布里斯班市中央商务区西南约20公里的拉拉平塔郊区。	62 Sandstone Place 和 92 Sandstone Place 座落于帕金森的南联商业园内，距离布里斯班中央商务区以南约21公里。	
销售价格	A\$73.0 m (S\$64.2 m) ⁽²⁾		
估值 ⁽¹⁾ (截至2023年8月31日)	A\$68.75 m (S\$60.4 m) ⁽²⁾		
可出租净面积 (平方米)	13,886	9,260	13,738
完成日期	2024年2月27日		

(1) 受管理人和汇丰汇丰机构信托服务（新加坡）有限公司（作为CLAR的受托人）委托，由昆士兰莱坊估值与咨询公司使用资本化法和贴现现金流法进行物业估值

(2) 基于2023年12月20日公布的A\$1.0000: S\$0.8789的说明性汇率。

2024年第一季度业务最新进展

资本管理

英国曼彻斯特, Reynolds House

CapitaLand
Ascendas REIT

稳健的资产负债表

	截至 2024年3月31日	截至 2023年12月31日
总杠杆率 ⁽¹⁾⁽²⁾	38.3%	37.9%
无抵押房产占投资性房地产总额的% ⁽³⁾	92.8%	92.4%
利息偿付率 ⁽⁴⁾	3.7倍	3.9倍
调整后的利息偿付率 ⁽⁵⁾	3.6倍	3.7倍
净债务/年化息税折旧及摊销前利润 ⁽⁶⁾	7.6倍	7.8倍
加权平均债务期限（年）	3.4	3.4
固定利率债务占总债务的%	82.6%	79.1%
加权平均全额债务成本 ⁽⁷⁾	3.8%	3.5%
穆迪发行人评级	A3	A3

- 总杠杆率保持在38.3%的健康水平⁽¹⁾⁽²⁾
- 年初至今加权平均全额债务成本稳定在3.8%
- 稳健的财务指标远超银行贷款契约
- A3信用评级有助于以具有竞争力的利率获得更加广泛的融资方案

(1) 根据房地产基金附录的要求，在计算总杠杆率时包括CLAR在其合资企业借款和存款财产价值中的比例份额。借款总额与净资产总额的比率为69.4%。

(2) 排除了《国际财务报告准则第116号》的影响。

(3) 总投资性房地产不包括按应收融资租赁进行报告的房地产。

(4) 基于过去12个月的息税折旧摊销前利润（不包括衍生品和投资性房地产的任何公允价值变化的影响，以及外汇换算），除以过去12个月的利息费用和借款相关费用。按照新加坡金融管理局第CFC 01/2021号通告，因为租赁负债的利息支出是一种会计分类，不能反映债务的可偿还性，所以将其排除在外。

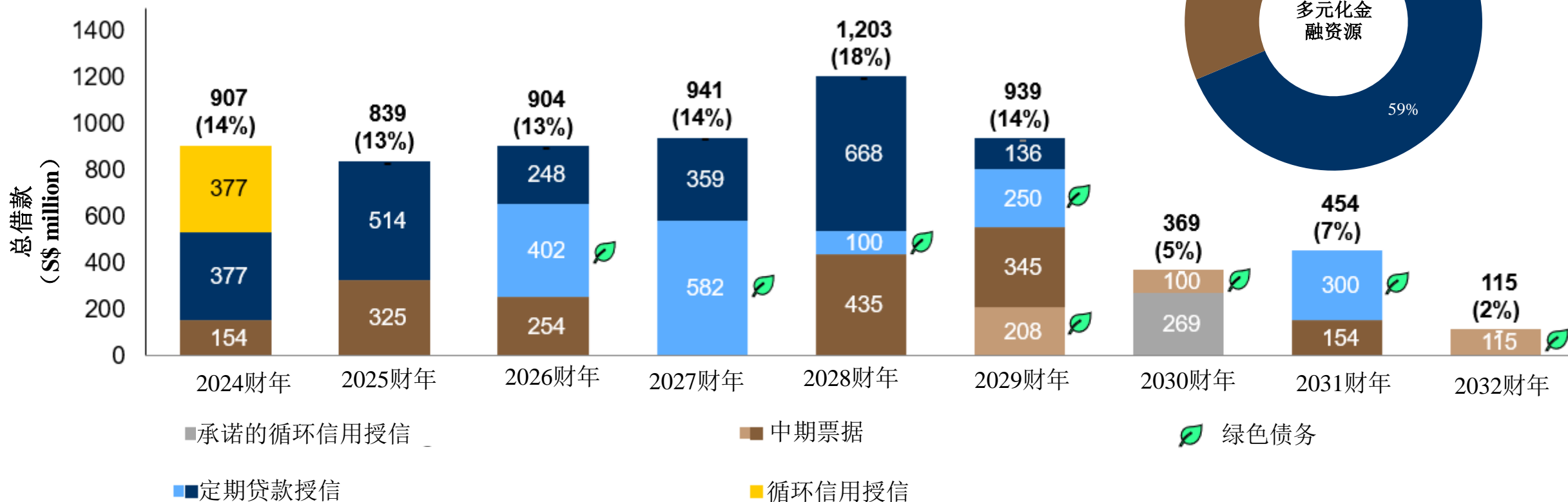
(5) 包括永续证券的分配帐目。

(6) 净债务包括由《国际财务报告准则第116号》产生的租赁负债，50%的永续证券，以现金和定期存款进行抵消，而年化息税折旧摊销前利润与新收购的全年息税折旧摊销前利润不成比例。

(7) 基于年初至今的数据。

宽松的债务期限状况

- 宽松债务期限，最长的债务将在2032财年到期
- 平均债务期限保持在3.4年的健康水平
- 绿色融资S\$2.4 b⁽¹⁾，约占借贷总额的34%⁽¹⁾



(1) 包括S\$300m的绿色永续证券。

审慎的利率风险管理

固定利率借款占比

- 约**83%**的贷款是固定利率，平均期限为3.5年
- 浮动利率债务利率上升50个基点，预计将对分配收入下降S\$5.7 m或每单位可分配收入下降0.13 cents产生预计影响

利率变动	可分配收入下降 (S\$m)	2023财年分配收入变动%	对每单位可分配收入的预计影响 (cents) ⁽¹⁾
+ 50个基点	5.7	-0.9%	-0.13
+ 100个基点	11.4	-1.7%	-0.26
+ 150个基点	17.2	-2.6%	-0.39
+ 200个基点	22.9	-3.5%	-0.52

2024财年的再融资

- **S\$530m⁽²⁾**借款来源于2024年的再融资
- 再融资利率上升50个基点，预计将对分配收入下降S\$4.5m或每单位可分配收入下降0.10 cents产生预计影响

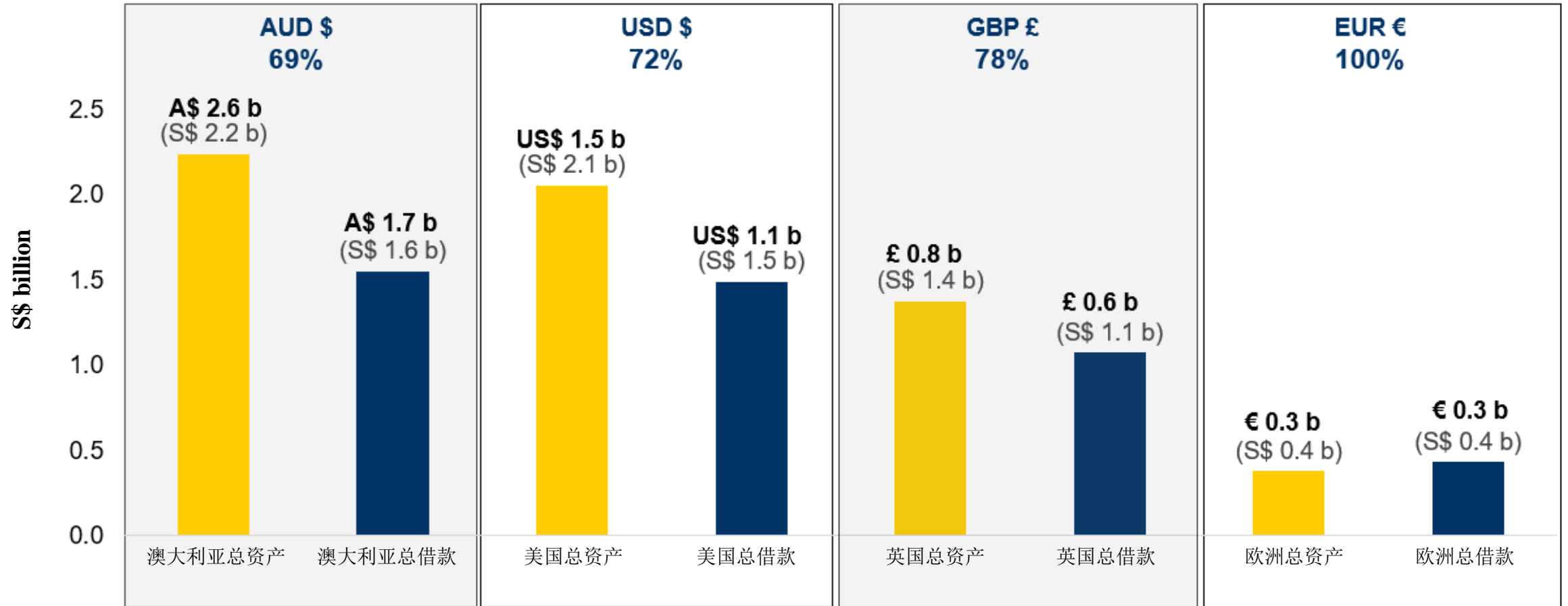
利率变动	可分配收入下降 (S\$m)	2023财年分配收入变动%	对每单位可分配收入的预计影响 (cents) ⁽¹⁾
+ 50个基点	2.7	-0.4%	-0.06
+ 100个基点	5.3	-0.8%	-0.12
+ 150个基点	8.0	-1.2%	-0.18
+ 200个基点	10.6	-1.6%	-0.24

(1) 根据截至2023年12月31日发行份额数为43.94亿。

(2) 截至2024年3月31日，应在2024财年通过再融资获得的借款总额不包括循环信用授信。

高水平自然对冲

- 为海外投资维持约75%的高水平自然对冲，以降低受不利汇率波动的影响

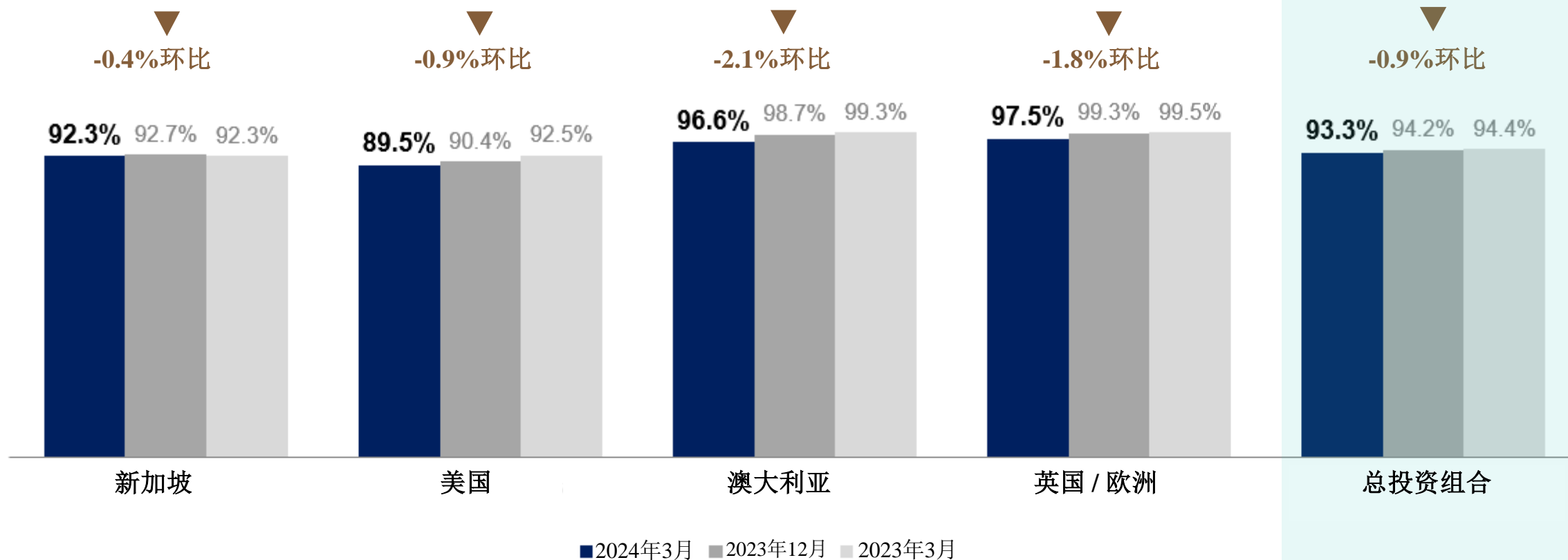




2024年第一季度业务最新进展

资产管理

投资组合出租率状况



总建筑面积
(平方米) (1)

3,188,808

692,152 (2)

822,488 (3)

599,705 (4)

5,303,153

- (1) 截至2024年3月31日的总建筑面积
- (2) 美国投资组合中的总建筑面积系指总可出租面积。
- (3) 澳大利亚投资组合的总建筑面积系指总可出租面积或净可出租面积。
- (4) 英国 / 欧洲投资组合的总建筑面积系指内部总面积。

新加坡

出租率

- 出租率稳定在92.3%。

截至	2024年3月31日	2023年12月31日	2023年3月31日
新加坡投资组合总建筑面积（平方米）	3,188,808 ⁽¹⁾	3,188,808 ⁽¹⁾	3,188,360 ⁽²⁾
新加坡投资组合出租率（同店） ⁽³⁾	92.2%	92.5%	92.3%
在过去12个月内完成的新投资出租率	100.0% ⁽⁴⁾	100.0% ⁽⁵⁾	100.0% ⁽⁶⁾
新加坡投资组合总出租率	92.3%	92.7%	92.3%
新加坡多租户建筑出租率	90.0%	90.4%	90.2%

(1) 不包括于2020年1月退役的27IBP（前身为iQuest@IBP）和于2023年11月退役的5 Toh Guan Road East。

(2) 不包括于2020年1月退役的27IBP（前身为iQuest@IBP）。

(3) 截至2024年3月31日，使用相同房产清单计算前几个季度的同店投资组合出租率，不包括过去12个月内完成的新投资和撤资。

(4) 指在2023年5月25日收购的The Shugart。

(5) 指分别于2023年1月11日、2023年2月2日和2023年5月25日收购的622 Toa Payoh Lorong 1、1 Buroh Lane和The Shugart。

(6) 指分别于2023年1月11日和2023年2月2日收购的622 Toa Payoh Lorong 1和1 Buroh Lane。

美国 出租率

- 出租率降至89.5%。在波特兰市的提高被下述租户变动抵消：
 - Perimeter One, 商业空间地产（罗利）（2024年3月31日：79.9% vs 2023年12月31日：88.8%）
 - Lackman Business Centre 1-3, 物流地产（堪萨斯城）（2024年3月31日：82.0% vs 2023年12月31日：100%）

截至	2024年3月31日	2023年12月31日	2023年3月31日
美国投资组合总建筑面积（平方米）	692,152 ⁽¹⁾	692,152 ⁽¹⁾	683,397
美国投资组合出租率（同店） ⁽²⁾	89.3%	90.3%	92.5%
在过去12个月内完成的新投资出租率	100.0% ⁽³⁾	100.0% ⁽³⁾	不适用
美国投资组合总出租率	89.5%	90.4%	92.5%

(1) 包括于2023年12月重新投入使用的圣地亚哥6055 Lusk Boulevard。

(2) 截至2024年3月31日，使用相同房产清单计算前几个季度的同店投资组合出租率，不包括过去12个月内完成的新投资。

(3) 指于2023年12月18日完成改造开发的圣地亚哥6055 Lusk Boulevard。

澳大利亚

出租率

- 出租率有所下降，但仍保持在96.6%的健康水平。
 - 商业空间地产254 Wellington Road（墨尔本）的出租率较高（2024年3月31日：89.0%，2023年12月31日：77.8%）。
 - 由于物流地产16 Kangaroo Avenue单一租户租赁期而抵消（2024年3月31日：0% vs 2023年12月31日：100%）。

截至	2024年3月31日	2023年12月31日	2023年3月31日
澳大利亚投资组合总建筑面积（平方米）	822,488 ⁽¹⁾	859,372 ⁽²⁾	839,697
澳大利亚投资组合出租率（同店） ⁽³⁾	96.5%	98.7%	99.3%
在过去12个月内完成的新投资出租率	100.0% ⁽⁴⁾	100.0% ⁽⁴⁾	不适用
澳大利亚投资组合总出租率	96.6%	98.7%	99.3%

(1) 包括2023年10月17日收购的悉尼MQX4，不包括2024年2月27日剥离的地产（77 Logistics Place, 62 Sandstone Place and 92 Sandstone Place）。

(2) 包括于2023年10月17日收购的悉尼MQX4

(3) 截至2024年3月31日，使用相同房产清单计算前几个季度的同店投资组合出租率，不包括过去12个月内完成的新投资和撤资。

(4) 考虑由2023年10月17日收购的悉尼MQX4卖方提供的租金保证金。

英国 / 欧洲

出租率

- 由于数据中心Welwyn Garden City单一租户的租赁期，出租率下降至97.5%（2024年3月31日：0%，2023年12月31日：100%）。
 - 不包括属于待定重建计划的Welwyn Garden City，总体出租率将保持在99.3%。

截至	2024年3月31日	2023年12月31日	2023年3月31日
英国 / 欧洲投资组合总建筑面积（平方米）	599,705 ⁽¹⁾	599,705 ⁽¹⁾	588,985
英国 / 欧洲投资组合出租率（同店） ⁽²⁾	97.7%	99.5%	99.5%
在过去12个月内完成的新投资出租率	81.8% ⁽³⁾	81.8% ⁽³⁾	不适用
英国 / 欧洲投资组合总出租率	97.5%	99.3%	99.5%

(1) 包括于2023年8月17日收购的沃特福The Chess Building。

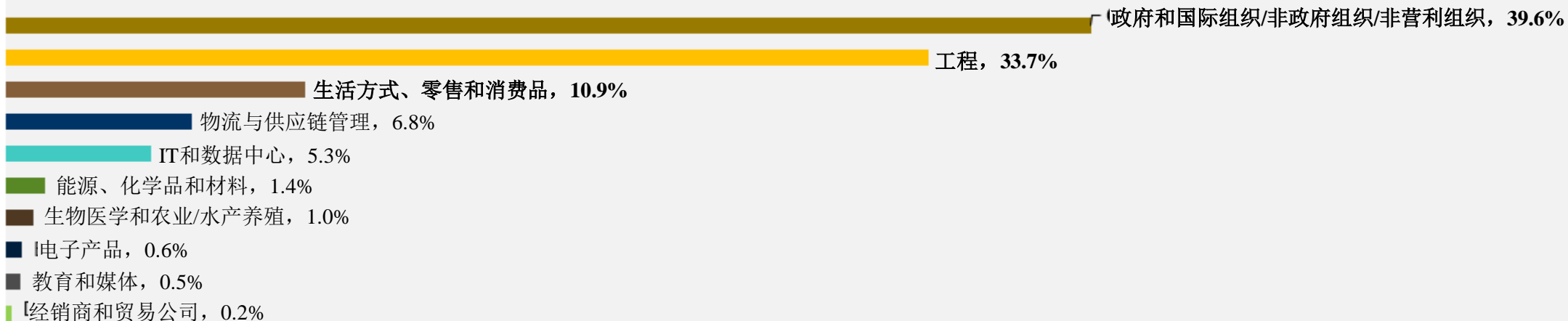
(2) 截至2024年3月31日，使用相同房产清单计算前几个季度的同店投资组合出租率，不包括过去12个月内完成的新投资。

(3) 指于2023年8月17日收购的沃特福The Chess Building。

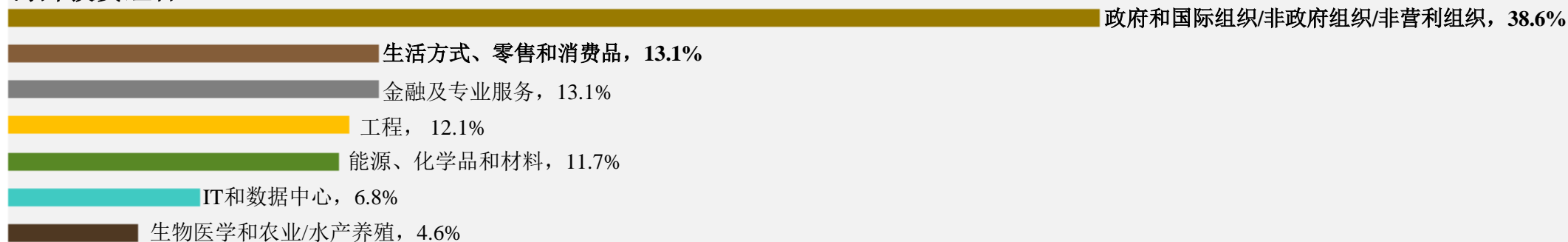
2024年1季度新增需求来源

按租金总收入划分

新加坡投资组合



海外投资组合⁽¹⁾



(1) 指美国、澳大利亚和英国 / 欧洲。

投资组合租金调升率

- 2024年第一季度续签租约的平均投资组合租金调升率为16.0%
- 预计2024财年的租金调升率为正值，保持在中等个位数范围内

多租户建筑的续期率变动占比 ⁽¹⁾	2024年第一季度	2023年第四季度	2023年第一季度
新加坡	16.0%	16.9%	11.2%
商业空间与生命科学	5.8%	13.1%	11.5%
物流	62.0%	53.6%	23.6%
工业和数据中心	11.4%	9.4%	6.4%
美国	- (2)	11.0%	11.3%
商业空间与生命科学	- (2)	11.0%	11.3%
物流	- (2)	- (2)	- (2)
澳大利亚	- (2)	21.8%	14.3%
商业空间	- (2)	22.3%	18.1%
物流	- (2)	9.1%	2.0%
英国 / 欧洲	- (2)	-6.6%	0.0%
数据中心	- (2)	-6.6%	0.0%
物流	- (2)	- (2)	- (2)
总投资组合：	16.0%	15.2%	11.1%

(1) 自起租日起，续租期内的平均毛租金与之前的平均毛租金的变动占比。考虑在各自期间签订的续期租约，平均总租金按续期面积加权。

(2) 在此期间，各部分没有续签。

加权平均租赁期

按总营业收入划分

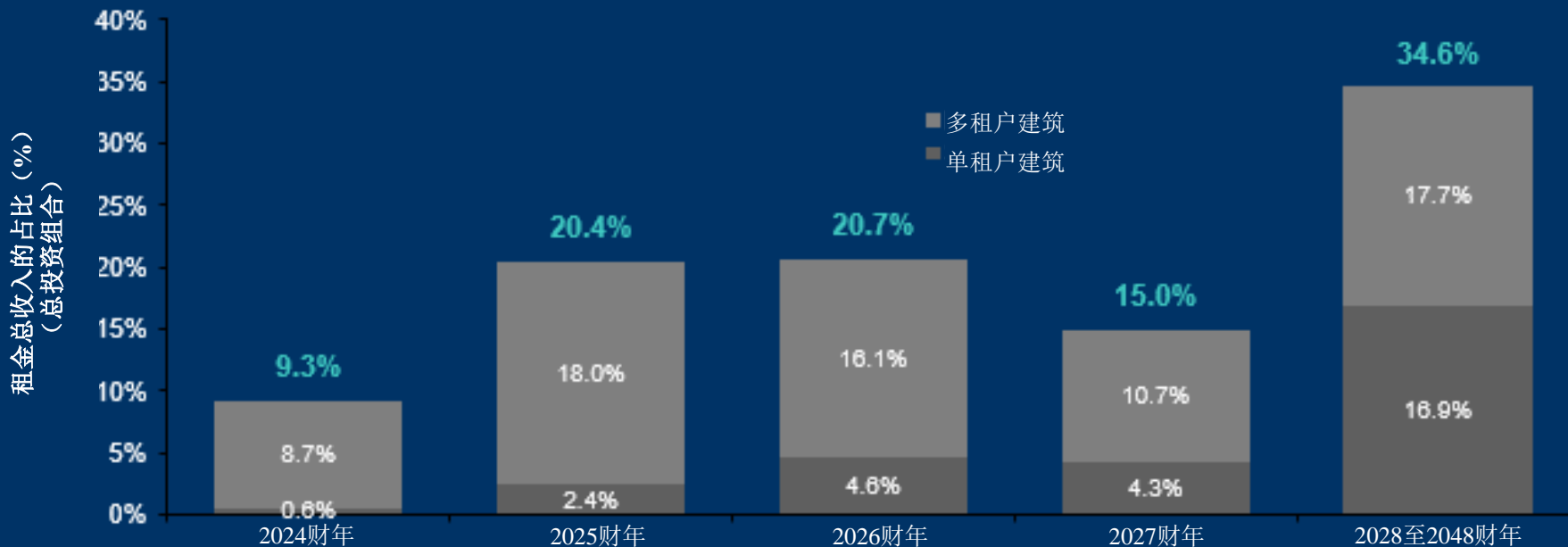
- 加权平均租赁期（WALE）保持在3.9年的稳定水平

加权平均租赁期（截至2024年3月31日）	年
新加坡	3.6
美国	4.4
澳大利亚	2.9
英国 / 欧洲	6.1
投资组合	3.9

投资组合租赁期状况

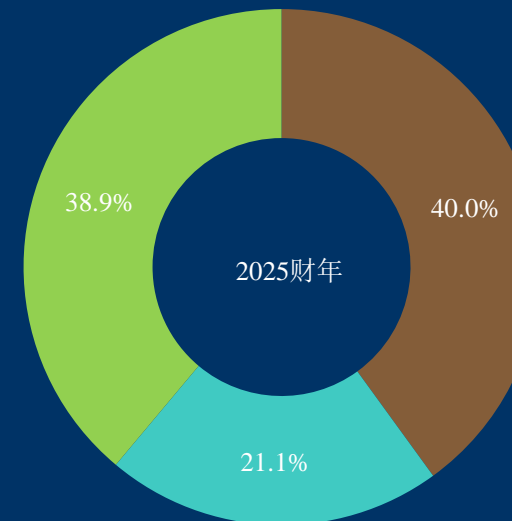
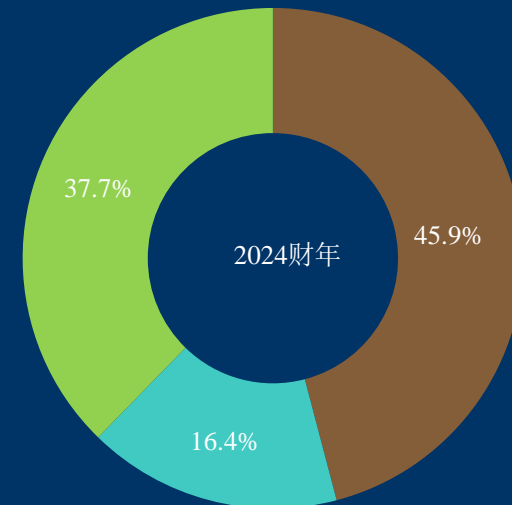
截至2024年3月31日

- 投资组合加权平均租赁期3.9年
- 租赁期宽松，可扩展至2027财年以后
- 2024财年签订的新租约⁽¹⁾的加权平均租期为4.4年，占2024财年第一季度总营业收入总额的1.2%
- 租金总收入的9.3%到期，需要进行2024财年的续约



(1) 新租约指新租约、扩建租约和续租租约。不包括新收购的租约。

2024财年和2025财年到期租约明细

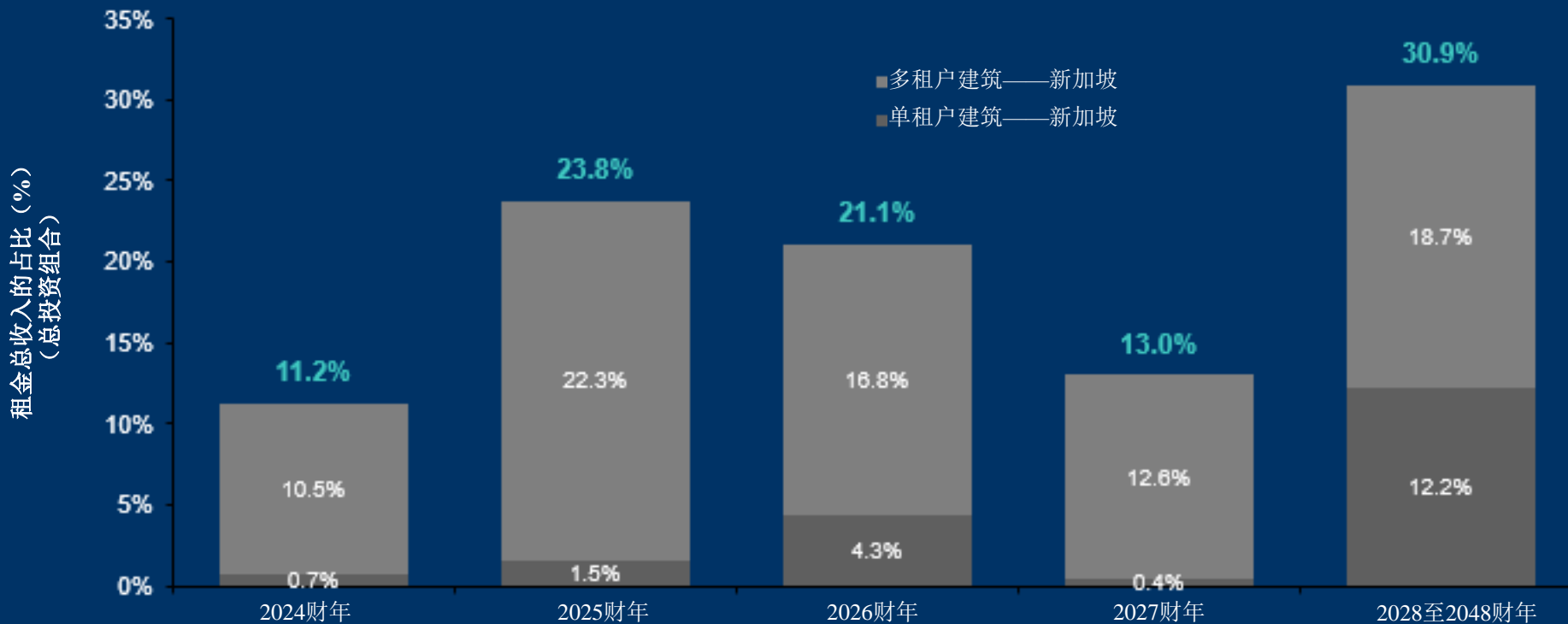


- 商业空间与生命科学
- 物流
- 工业和数据中心

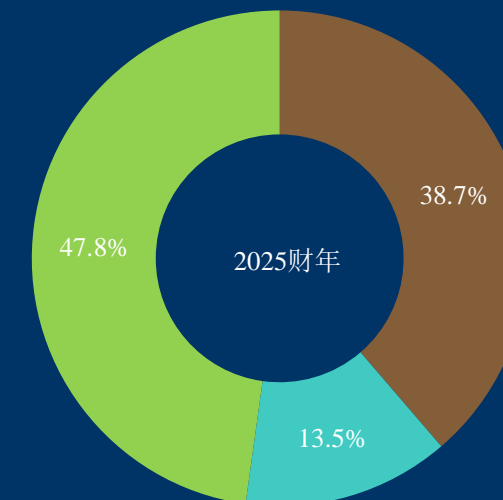
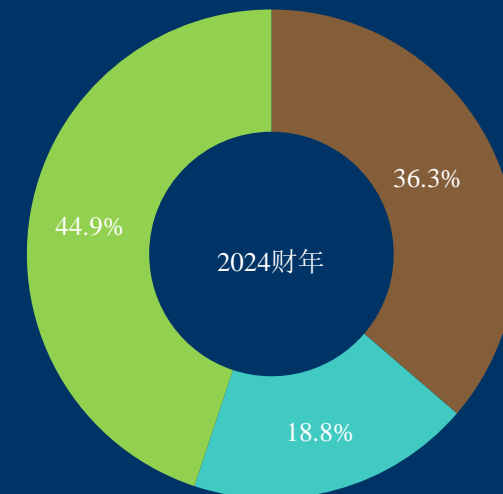
新加坡：租赁期状况

截至2024年3月31日

- 新加坡投资组合加权平均租赁期3.6年
- 租赁期宽松，可扩展至2027财年以后
- 11.2% 的新加坡租金总收入到期，需要进行2024财年的续约



2024财年和2025财年到期租约明细

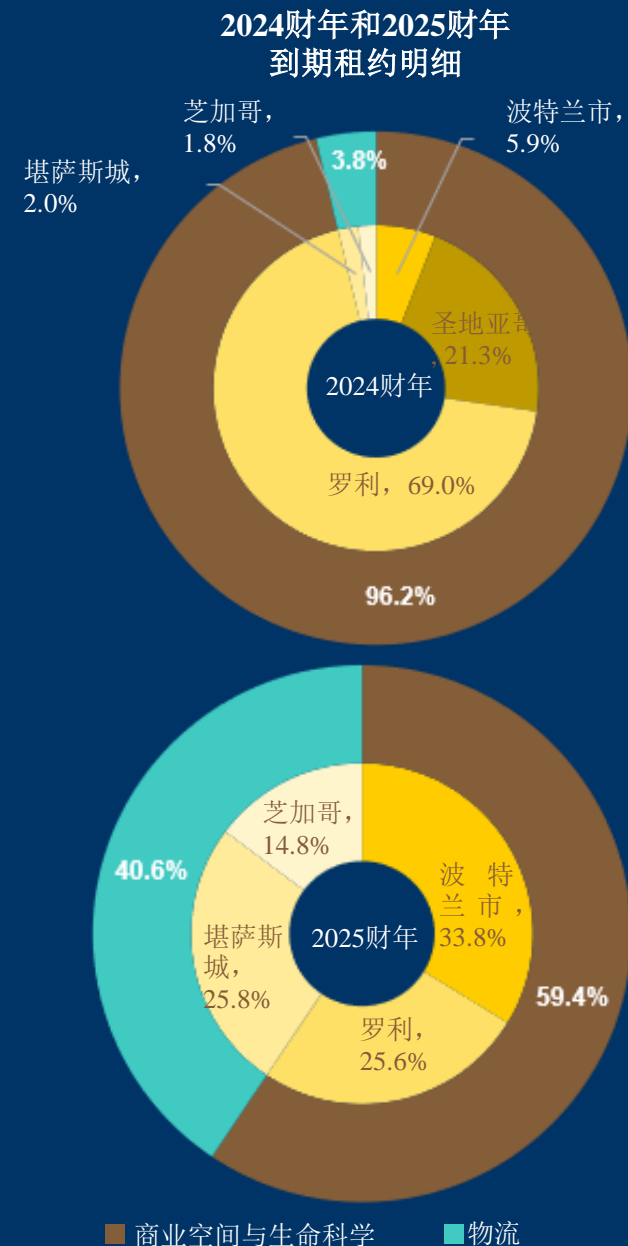
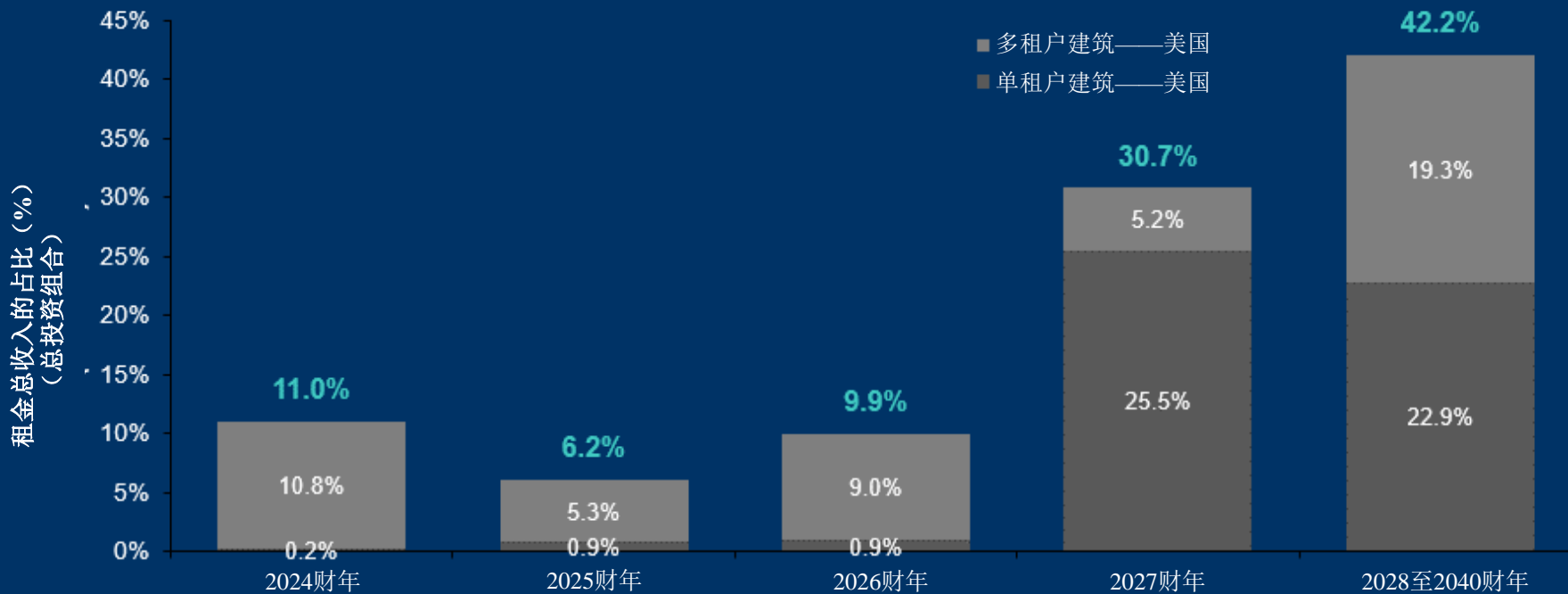


- 商业空间与生命科学
- 物流
- 工业和数据中心

美国：租赁期状况

截至2024年3月31日

- 美国投资组合加权平均租赁期4.4年
- 租赁期宽松，可扩展至2027财年以后
- 11.0% 的美国租金总收入到期，需要进行2024财年的续约

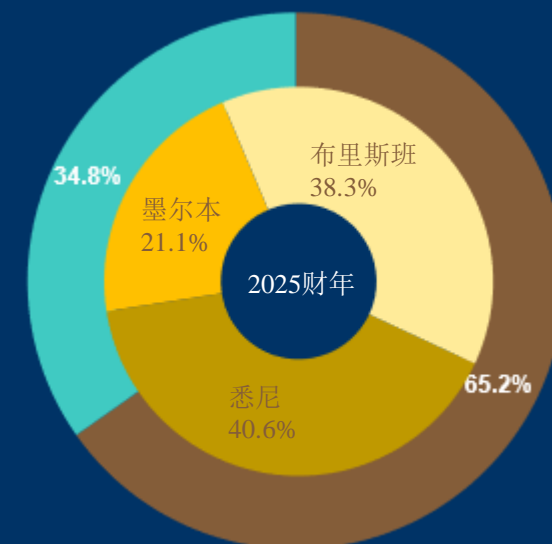
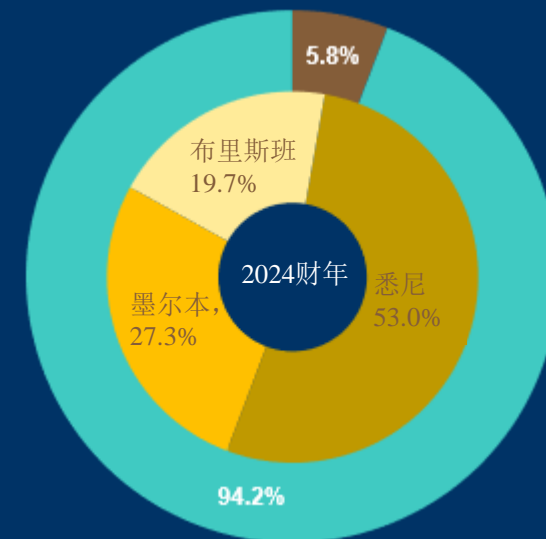


澳大利亚：租赁期状况

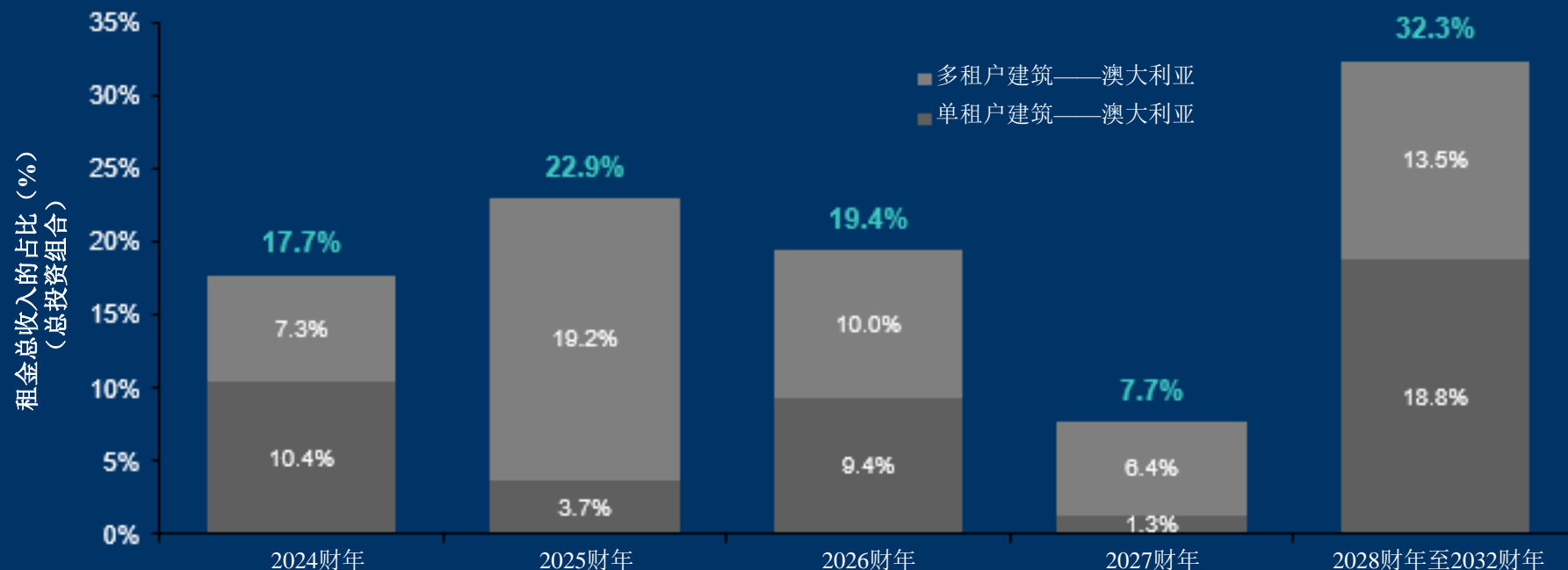
截至2024年3月31日

- 澳大利亚投资组合加权平均租赁期 2.9 年
- 租赁期宽松，可扩展至 2027 财年以后
- 17.7% 的澳大利亚租金总收入到期，需要进行 2024 财年的续约

2024财年和2025财年
到期租约明细



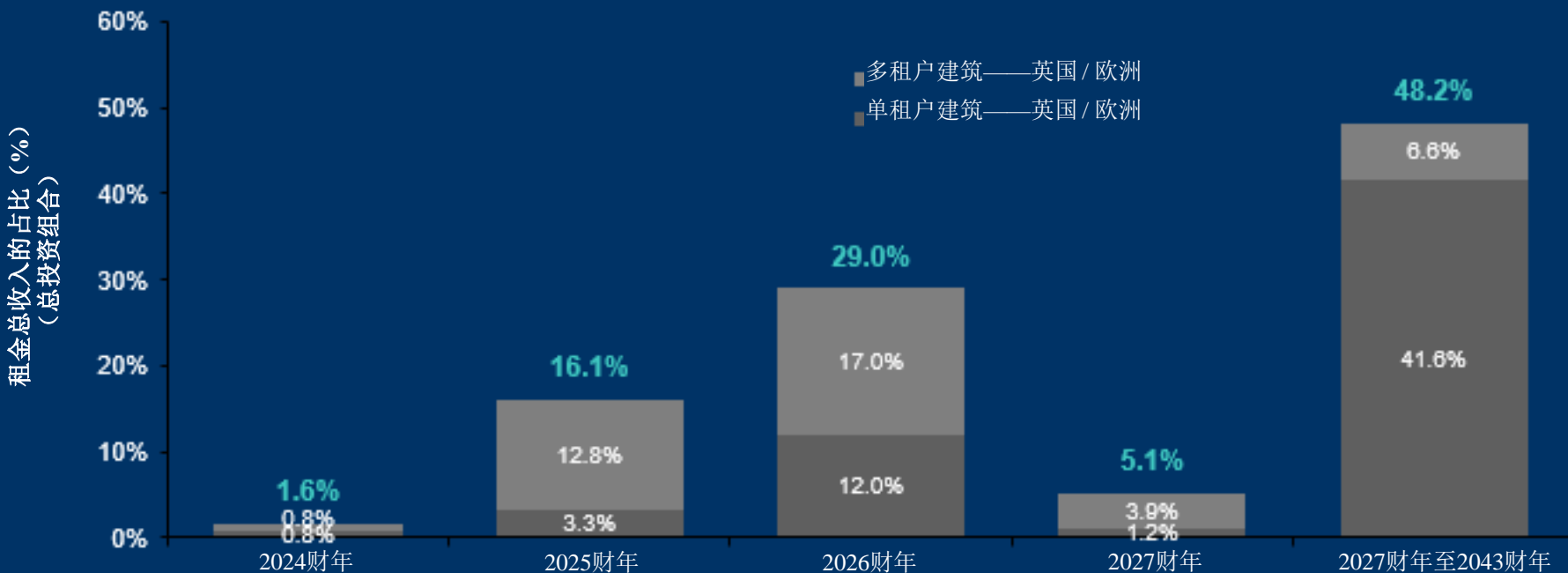
商业空间 物流



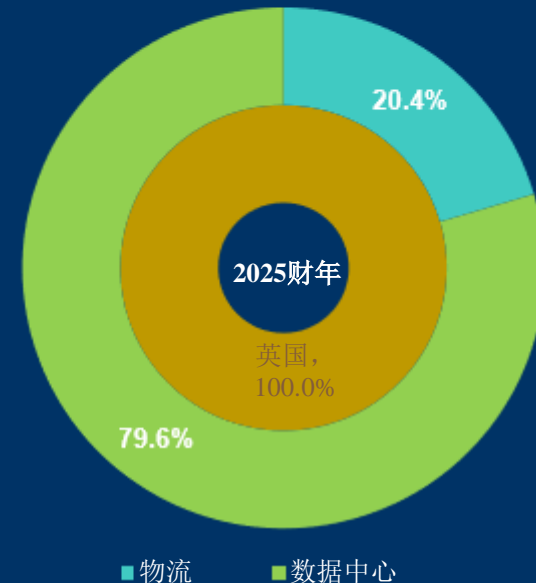
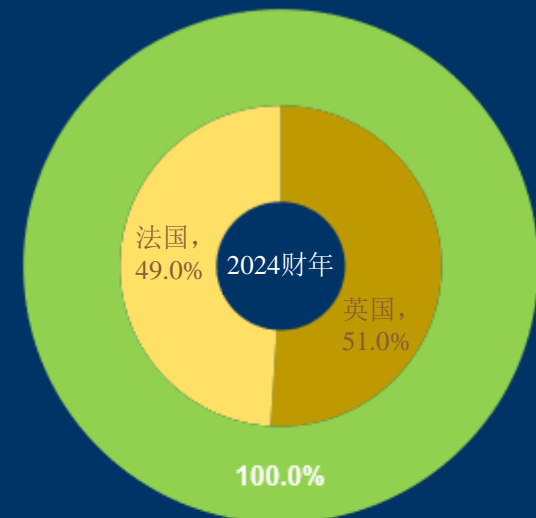
英国 / 欧洲： 租赁期状况

截至2024年3月31日

- 英国投 / 欧洲投资组合加权平均租赁期6.1 年
- 租赁期宽松，可扩展至 2027财年以后
- 1.6%的英国 / 欧洲租金总收入到期，需要进行2024财年的续约



2024财年和2025财年到期租约明细



提高投资组合质量

在建项目

- 目前有5个价值S\$551.0 m的项目正在进行重建和翻新，以提高现有投资组合的回报率

	城市/国家	细分市场	预估总成本 (S\$m)	预估 完成日期
重建项目			543.6	
1 Science Park Drive (34%股份)	新加坡	商业空间与生命科学	300.2 ⁽¹⁾	2025年第二季度
27 IBP (前身为iQuest@IBP)	新加坡	商业空间与生命科学	136.0 ⁽²⁾	2026年第一季度
5 Toh Guan Road East	新加坡	物流	107.4	2025年第四季度
资产增值措施			7.4	
Pacific Tech Centre	新加坡	工业和数据中心	2.4	2024年第三季度
80 Bendemeer Road	新加坡	工业和数据中心	5.0	2025年第一季度
	总计:		551.0	

(1) 基于CLAR在项目中的占比份额。

(2) 由于裕廊集团授予的土地增加了建筑面积，对原始重建计划进行了改进，以及自新冠肺炎疫情爆发以来建筑成本的上升，所以S\$84.3m的预估总成本会有所增加。

2024年第一季度业务最新进展

市场展望

CapitaLand
Ascendas REIT



新加坡，Grab 总部

市场展望

宏观环境

- 国际货币基金组织（IMF）在2024年4月预测，2024年和2025年全球经济增长率将保持在3.2%，与2023年持平。尽管如此，该预测仍低于10年历史平均水平3.8%。
- 该稳定但缓慢的前景展望反映为对抗通货膨胀而继续实施限制性货币政策、财政支持的撤回以及潜在的生产率增长缓慢。

市场展望

新加坡

- 根据新加坡贸易和工业部（MTI）对2024年第一季度国内生产总值的预估，新加坡经济同比增长2.7%，高于2023年第四季度2.2%的增速。制造业同比增长0.8%，较上一季度1.4%的增幅有所放缓。化工、精密工程和运输工程集群的产出增长远远超过了电子、生物医药制造和一般制造业集群的产出萎缩。
- 2024年2月，贸易和工业部维持其对新加坡经济2024年1.0%至3.0%增长率的预测。随着通胀压力的消退，预计货币政策将放松，预计2024年下半年增长情况将逐步获得改善。
- 新加坡2024年2月的核心通胀率（不包括住宿和私人交通）同比从2024年1月的3.1%上升至3.6%，受服务和食品通胀上升的推动，部分反映了与中国新年相关的季节性影响。新加坡金融管理局（MAS）自2022年10月上次收紧货币政策以来，继续维持其货币政策，以抑制输入性通胀和国内成本压力。
- 截至2024年3月31日，CLAR在新加坡的多资产投资组合价值S\$10.8 billion，包括商业空间与生命科学、物流和工业与数据中心的资产。我们在整个价值链为来自技术、生物医学科学、制造业和物流等行业的广泛客户提供服务。
- 作为CLAR资产复兴计划的一部分，管理人将继续寻找机会，通过重新定位、提升地产规格或满足绿色评级要求，以优化回报并提高现有投资组合的质量。

资料来源：贸易和工业部和新加坡金融监管局

市场展望

美国 (US)

- 由于消费者支出、出口、政府支出和投资的增加，美国经济在2023年第四季度的年化增长率估计为3.3%，而2023年第三季度的年化增长率为4.9%。2023年，中国经济将增长2.5%，高于2022年的2.1%。国际货币基金组织预测美国2024年国内生产总值的增长率为2.7%。
- 在截至2024年3月的过去12个月里，CPI全城市消费者指数上涨了3.5%，高于截至今年2月的12个月3.2%的涨幅。扣除食品和能源的“所有项目”指数在截至2024年3月的12个月中上涨了3.8%。能源指数上涨2.1%，这是自截至2023年2月的12个月以来首次上涨，而食品指数去年上涨了2.2%。
- 2024年3月，美联储自2023年7月以来继续将利率维持在5.25% - 5.50%的目标区间保持不变。虽然通胀在过去一年内有所缓解，但仍处于高位。美联储已表示，在对通胀持续向2%的目标迈进有更大信心之前，它不会降低目标区间。
- 截至2024年3月31日，美国投资组合包括价值\$2.1 billion的商业空间和生命科学以及物流地产。该投资组合以4.4年的长期加权平均租赁期为基础，预计将产生稳定回报。

资料来源：美国经济分析局和美联储

市场展望

澳大利亚

- 2023年第四季度，澳大利亚经济环比增长0.2%。尽管这是连续第九个季度国内生产总值的增长，但2023年的增速却有所放缓。2023年，经济增长1.5%。国际货币基金组织预测，截至2024年，澳大利亚国内生产总值增长率将达到1.5%。
- 2023年第四季度，澳大利亚所有集团消费者价格指数同比上涨4.1%。2024年3月，虽然服务业通胀水平仍然居高不下，但鉴于商品通胀放缓，澳大利亚储备银行（RBA）将利率稳定在4.35%。它在2023年11月将利率提高了25个基点，以确保通胀在合理的时间范围内回归目标水平。
- 截至2024年3月31日，美国投资组合包括价值S\$2.2 billion的商业空间和物流地产。物流地产约占投资组合价值的70%，物流租约占2024财年剩余时间到期租约的94.2%。澳大利亚¹各地工业和物流地产的空置率低，预计有助于租金调升率保持正值。

资料来源：澳大利亚统计局和澳大利亚储备银行

1：世邦魏理仕发布的2024年第一季度澳大利亚工业与物流数据

市场展望

英国 (UK)

- 据估计，继上一季度收缩0.1%之后，2023年第四季度国内生产总值环比收缩0.3%。预计2023年经济将增长0.1%，低于2023年的4.3%。根据国际货币基金组织的预测，2024年英国经济预计将实现0.6%的温和增长。
- 截至2024年2月的12个月内，消费者价格指数（包括自住住房成本）上升了3.8%，低于1月份的4.2%。
- 2024年3月，因为通货膨胀率继续相对大幅回落，所以英格兰银行的货币政策委员会（MPC）将银行利率维持在5.25%的水平。然而，通胀持续的关键指标仍然处于高位，货币政策委员会预计其货币政策将在相当长的时间内保持受限，以使通胀回归2%的目标水平。

欧洲

- 2024年2月，欧盟委员会预计2024年欧盟国内生产总值增长率为0.9%，比其2023年11月的预测下调了0.4个百分点。

截至2024年3月31日，CLAR在英国/欧洲管理的资产价值S\$1.8 billion。英国/欧洲投资组合，包括物流和数据中心房产，拥有6.1年的长期加权平均租赁期，预计将受益于电子商务和数字化的广泛采用，并产生稳定回报。

资料来源：英国国家统计局、英格兰银行和欧盟委员会

市场展望

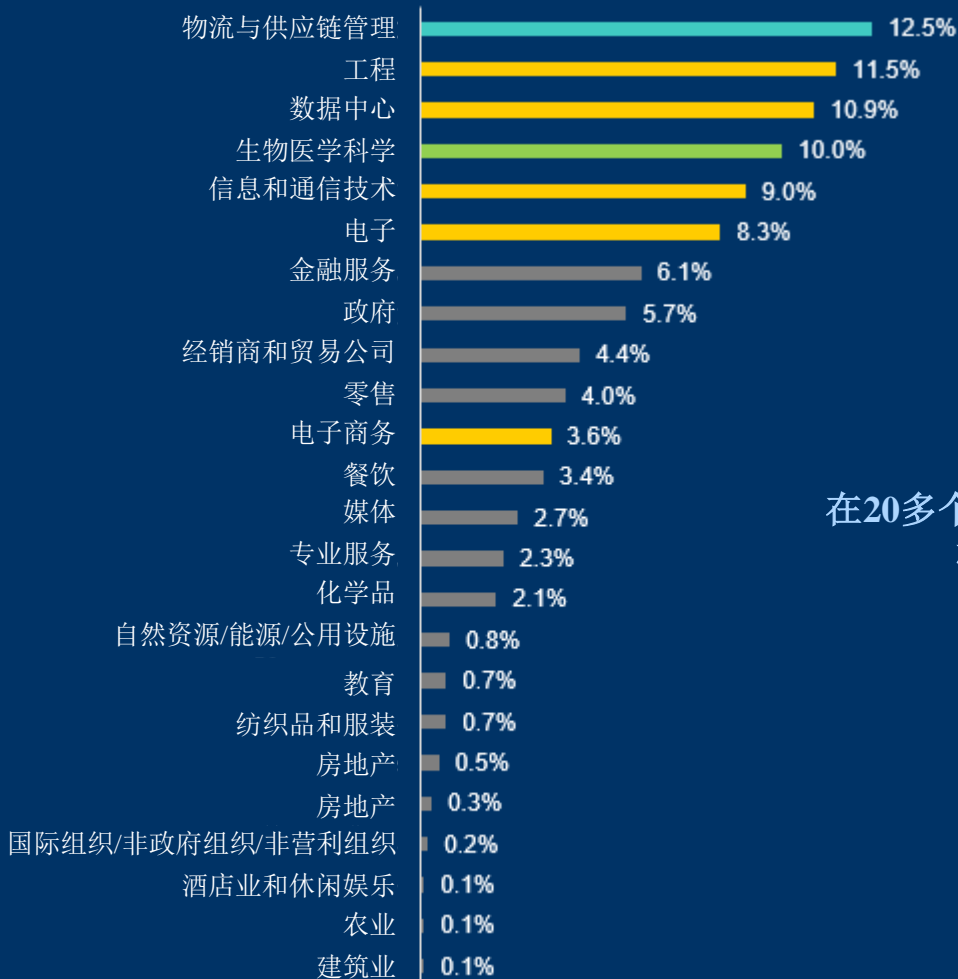
摘要

- 由于存在通胀前景不确定、地缘政治局势紧张以及中国经济增长放缓等风险，所以可能会对租户的业务以及CLAR的运营成本产生一些影响。
- 管理人将利用其财务管理和运营优势，以审慎的方式积极应对这些挑战。
- CLAR拥有位置优越的优质工业房地产投资组合，并且拥有稳定和多元化的租户基础，所以仍将保持弹性。
- CLAR凭借其强劲的资产负债表和投资级信用评级，可以抓住增长机会，为股份持有人带来可持续回报和更大价值。

投资组合韧性与可持续性

新加坡法特瑞全球中心

租户商业的多样化组合

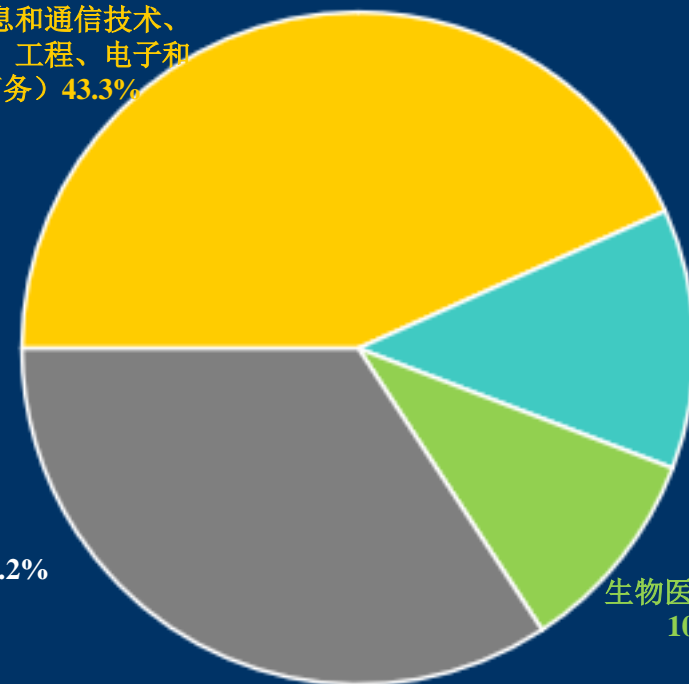


在20多个行业实现多样化



技术、物流和生命科学行业65.8%的客户群

技术（信息和通信技术、数据中心、工程、电子和电子商务）43.3%



按每月租金收入划分的租户行业

截至2024年3月31日。



物流与供应链管理，12.5%

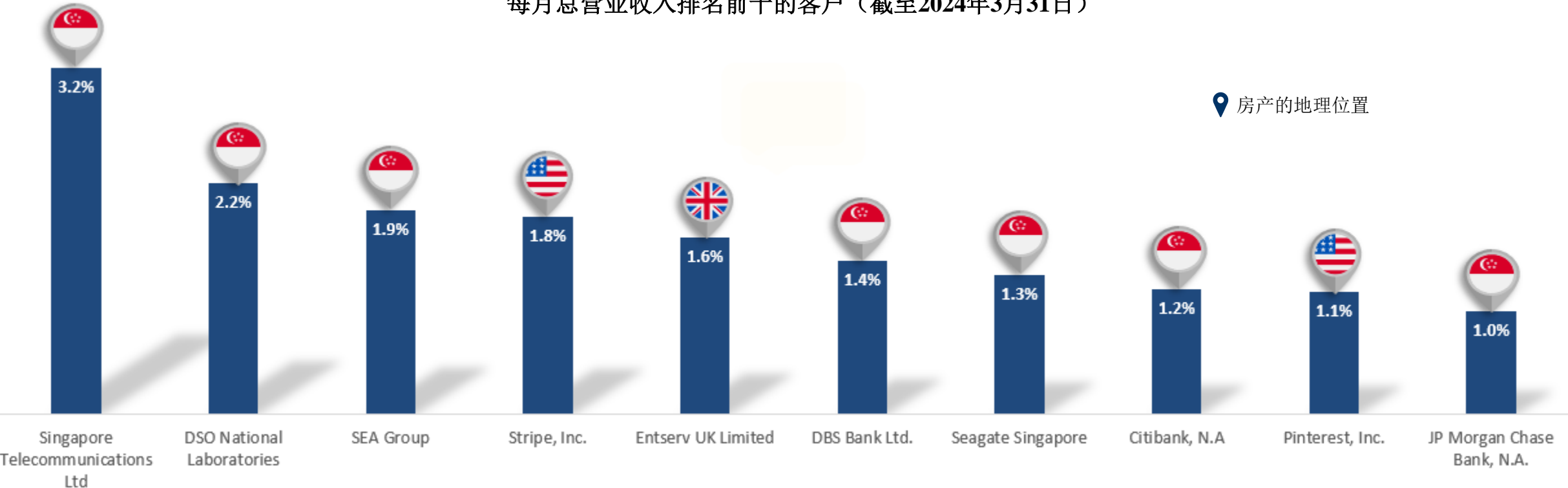


生物医学科学，10.0%

优质和多样化的客户群

- 客户群总数为约1,790名租户
- 排名前十的客户（截至2024年3月31日）约占每月投资组合总营业收入的16.7%
- 以投资组合为基础，加权平均保证金约为5.4个月的租金收入

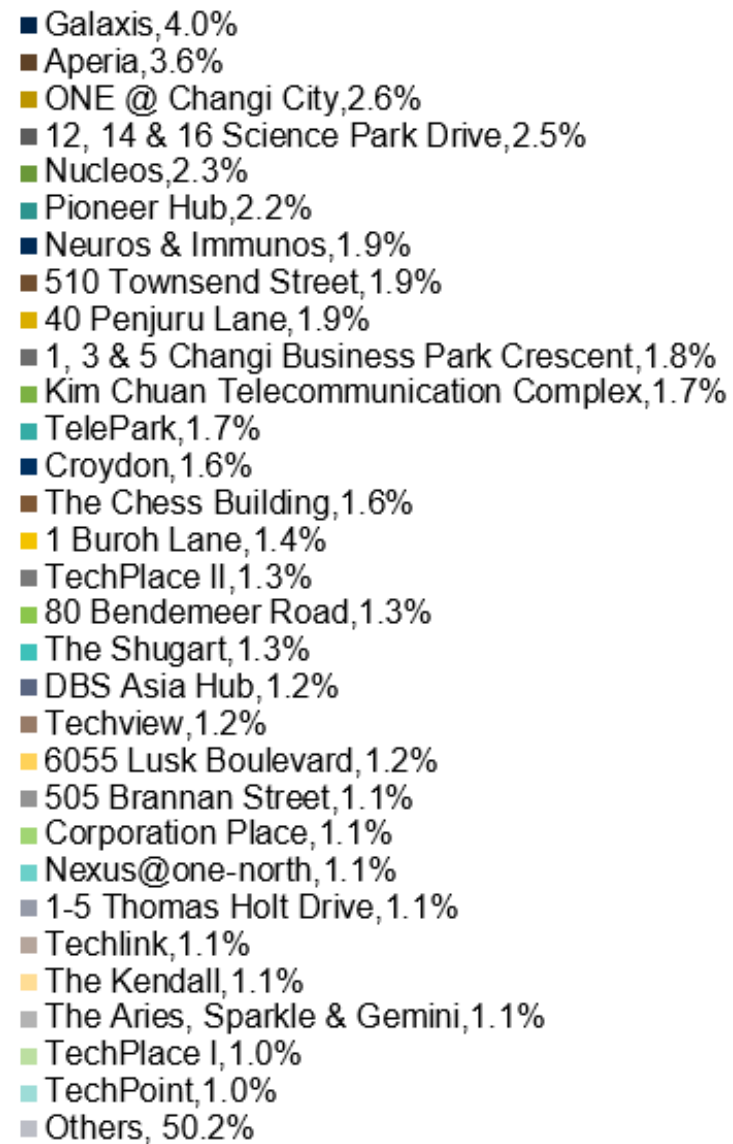
每月总营业收入排名前十的客户（截至2024年3月31日）



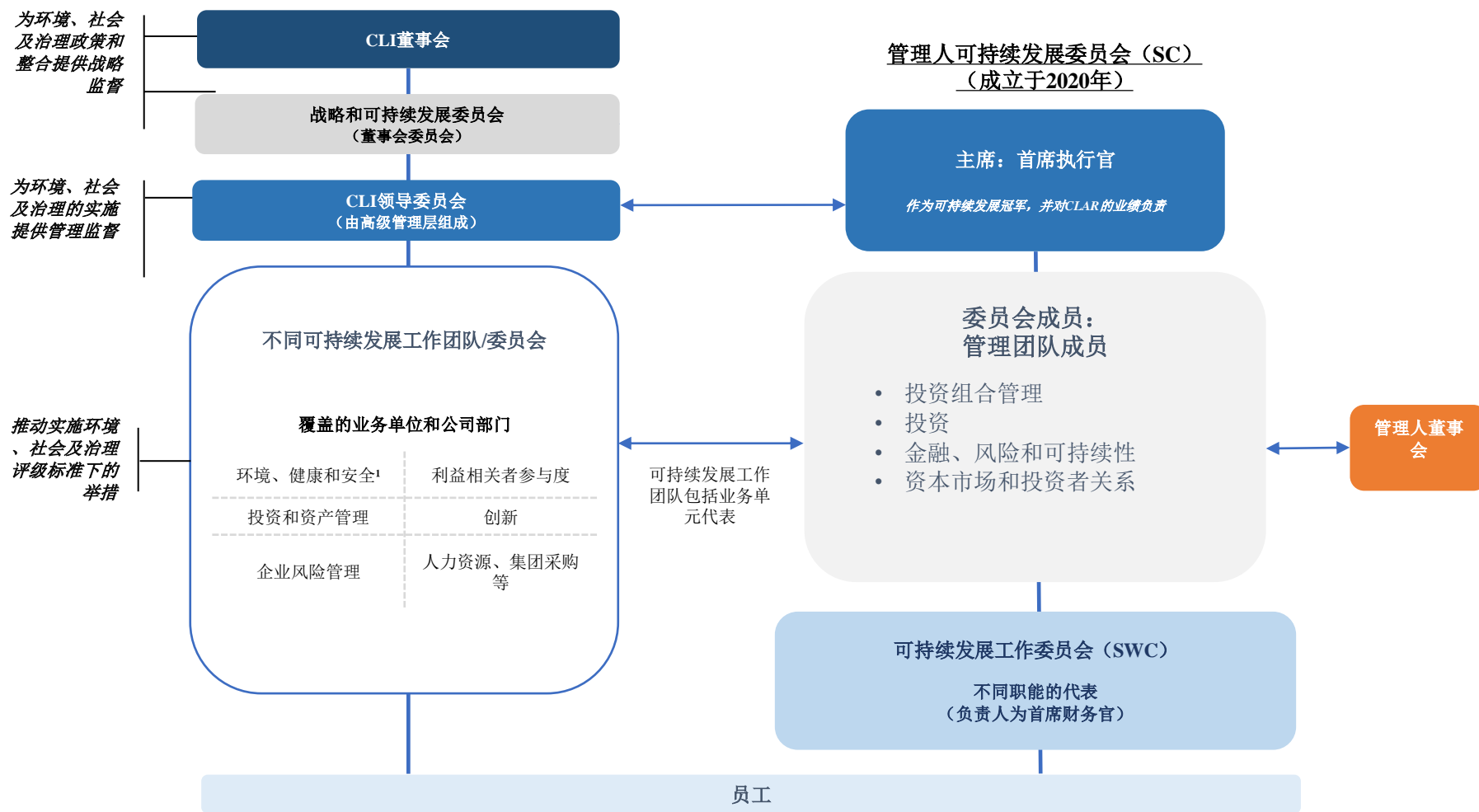
多元化投资组合

任何单一房产对CLAR每月总营业收入的贡献均未超过4.0%

约有200处房产对CLAR每月总营业收入的贡献低于1.0%



可持续性管理结构



注：

(1) 包括环境、健康和安内部审计委员会和环境跟踪系统 (ETS) 委员会。

(2) 可持续发展工作委员会包括管理人各部门、新加坡房产管理人、国际资产管理人和赞助商的集团可持续发展代表。

凯德腾飞房产信托的环境、社会及治理目标



环境

- 进行新的收购/开发，以满足目标的绿色认证评级要求⁽¹⁾
- 截至2030年，将完成绿色认证的所有现有房产⁽²⁾
- 截至2030年实现可再生能源占用电量的45%⁽²⁾
- 截至2025年⁽³⁾，使用可再生能源为位于新加坡科学园房产的公用设施供电⁽²⁾



社会

- 未发生导致员工出现永久性残疾或死亡的事故（零事故）
- 至少95%的卖方⁽⁴⁾达到bizSAFE 3级或以上标准。
- 零歧视案例



治理

- 公司治理/腐败/员工不当行为零失误
- 培训所有许可员工遵守相关治理政策
- 完全符合《个人数据保护法》（PDPA）的要求
- 在2025年之前实现涵盖性别、年龄、任期和技能/经验的董事会多元化目标⁽⁵⁾。

注：

(1) 指CLAR持有并管理的房产。在新加坡，绿色评级最低目标系指 超金奖 认证或同等认证。在国外，系指由国家政府部门/机构管理的绿色评级体系或经世界绿色建筑委员会（WGBC）认可的认证，包括新建建筑、核心和外壳、设计和竣工等认证。如果不能立即实现该目标，我们会预留资本支出，从而改善资产，以便在未来获得环保认证。

(2) 指CLAR持有并管理的房产。

(3) 除罗技以外，新加坡还有Neuros & Immunos、Nexus@one-north、Galaxis、Nucleos、Cintech I和Cintech II等企业。

(4) 指CLAR新加坡房产管理服务的卖方。

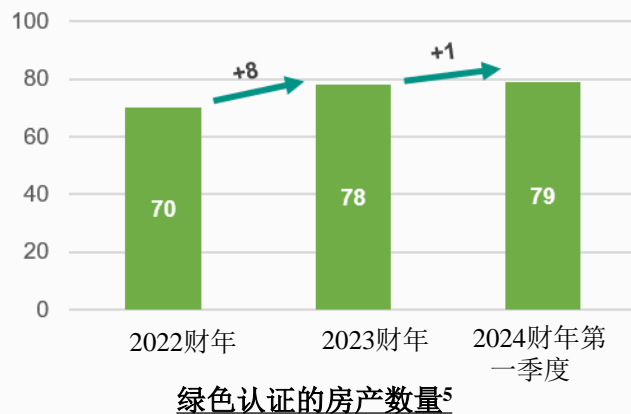
(5) 关于董事会多元化目标的更多详情，见CLAR的《公司治理报告》。

持续推行环保措施

CLAR在环保方面不断突破，体现了我们作为一个负责任的房地产公司的承诺。



绿色房产



绿色能源

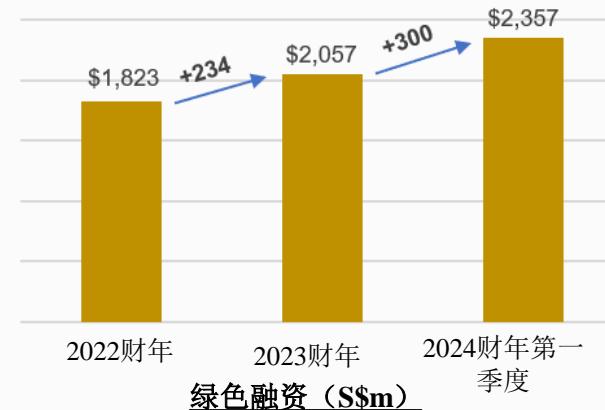


新加坡房地产投资信托基金 (S-REITs) 持有的新加坡最大的屋顶组合太阳能装置之一

太阳能发电²可为6,000多套新加坡建屋发展局4室房屋供电³



绿色融资



截至2024年3月31日的信息

- 对于持有并管理的房产而言，64处房产获得绿色认证（约占总建筑面积的80%）。
- 持有并管理的七处房产（新加坡的罗技、Neuros & Immunos、Nexus@one-north、Galaxis、Nucleos、Cintech I和Cintech II）的公用设施用电均采用可再生能源。此外，为欧洲/英国的五个托管数据中心（即雷诺兹大厦、Paul van Vlissingenstraat (PVV)、Cressex商业园、克罗伊登（自购电租户除外）和沃特福德）采购100%可再生能源。
- 根据新加坡能源市场管理局截至6月23日的预计太阳能发电量和新加坡建屋发展局四室家庭全国平均用电量计算得出。
- 绿色融资包括绿色债券、绿色永续证券和绿色贷款，约占CLAR总借款的34%。
- 包括非管理型房产。

坚定不移的承诺

CLAR对环境、社会及治理的承诺和持续努力已获得国际基准和标准的认可。



最新成果



房地产评估



公开披露
“A”级评级
连续四年

MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

2023年新加坡治理与透明度指数 (SGTI)

在房地产投资信托基金和商业信托类别中排名第三



绿色认证



BCA GREEN MARK



截至2024年3月31日的信息

注:

CLAR对任何摩根士丹利资本国际ESG研究有限责任公司或其关联公司(“MSCI”)或其关联方(“MSCI”)数据的使用,以及在本文中对MSCI徽标、商标、服务标志或指数名称的使用,并不构成MSCI对CLAR的赞助、认可、推荐或推广。MSCI的服务和数据属于MSCI或其信息提供者的房产,按“原样”提供,不作任何保证。MSCI的名称和徽标是MSCI的商标或服务标志。

2024年第一季度业务最新进展

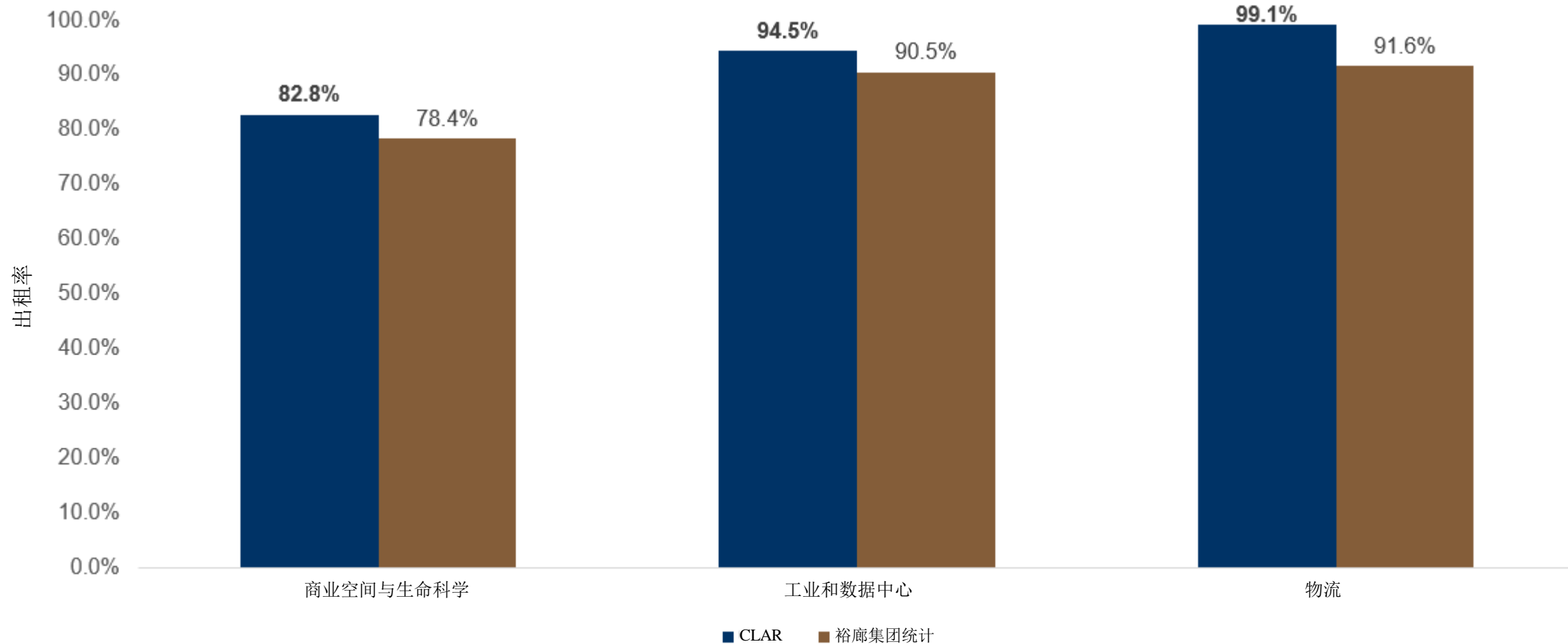
附录

美国芝加哥国会圈以南540-570号

CapitaLand
Ascendas REIT

新加坡的出租率

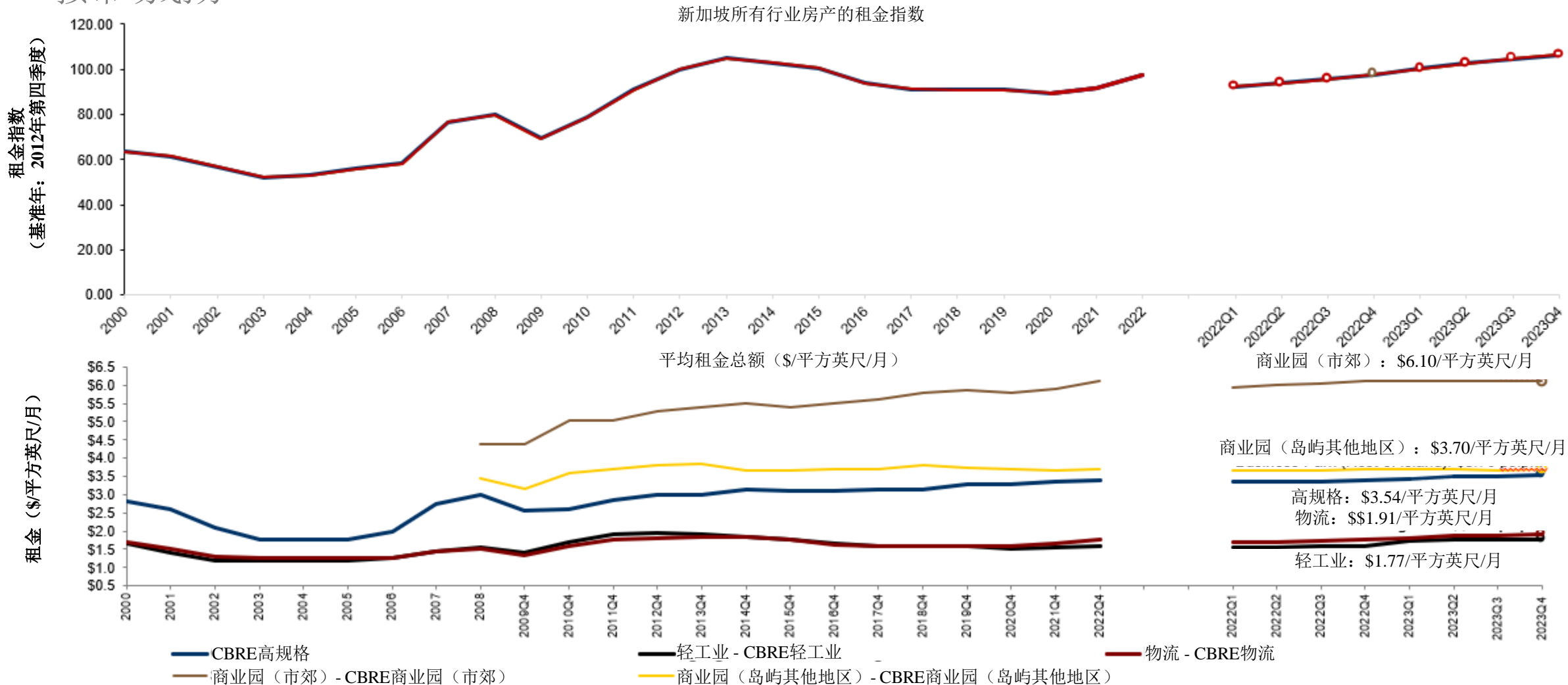
CLAR与工业平均水平



资料来源：
截至2024年3月31日CLAR的新加坡投资组合。市场：2023年第四季度裕廊集团统计。
多用户工厂的出租率（90.5%）被视为工业和数据中心的代表。

市场平均租金（新加坡）

按市场划分



资料来源:
CBRE2023年第四季关于商业园 (市郊)、商业园 (岛屿其他地区)、高规格、轻工业和物流的市场展望报告。

新加坡工业市场

新供应量

- 未来3年潜在的新供应量约为278万平方米*（占现有库存的5.3%），其中约65%是预先承诺的供应量
- 截至2023年12月31日，全岛的出租率为89.0%，较上季小幅增长0.1个百分点

行业（千平方米）	2024	2025	>2026	新供应量 (总计)	现有供应量 (总计)	新供应量/现有供应 量的比例 (%)
商业和科学园	147	199	-	346	2,461	14.0%
预先承诺的供应量占比（%，预估）	60%	0%	-	26%		
工业和数据中心	454	376	735	1,565	38,798	4.0%
预先承诺的供应量占比（%，预估）	60%	63%	83%	72%		
物流和配送中心	199	414	253	866	11,614	7.5%
预先承诺的供应量占比（%，预估）	71%	49%	100%	69%		
合计	800	989	988	2,777	52,873	5.3%
预先承诺的供应量总占比（%，预估）	63%	44%	87%	65%	-	-

注：不包括7,000平方米以下的项目基于总建筑面积（GFA）。由于四舍五入的原因，各项值可能无法相加。
来源：截至2023年12月的裕廊集团工业报告，CLAR内部研究

*根据已确认的项目，完成时间为2024-2027年

新加坡商业和科学园

新供应量⁽¹⁾

预计完工	拟建项目	开发商	位置	总建筑面积（平方米）	预先承诺的供应量占比（%，预估）
2024	榜鹅数码区（一期）	裕廊集团	榜鹅道	147,250	60%
2025	在科学园大道的商业园开发	SPRINT Plot 1 TM Pte Ltd	科技园大道	112,330	0%
2025	榜鹅数码区（二期）	裕廊集团	榜鹅道	86,480	0%
				346,060	26%

注：
(1) 管道工程包括：(i)所有新建工程；以及(ii)总建筑面积达7,000平方米或以上的扩建及新建/改建工程。部分完工项目将继续被纳入，直至完全完工为止。
(2). 当：(i)扩建和新建/改建项目的总建筑面积低于7,000平方米；或(ii)项目被撤销/中止时，项目将从管道列表中予以删除。

来源：截至2023年12月的裕廊集团工业报告，CLAR内部研究

新加坡工业和数据中心

新供应量⁽¹⁾

预计完工	拟建项目	开发商	位置	总建筑面积 (平方米)	预先承诺的供应量 占比(%, 预估)
2024	武林广场	裕廊集团	武林巷1/2号	157,590	10%
2024	单一用户工厂	谷歌亚太有限公司	洛阳道	52,780	100%
2025	裕廊集团空间@AMK	裕廊集团	宏茂桥街64/65号	117,230	0%
2026	单一用户工厂	应用材料东南亚有限公司	Tampines Industrial Crescent	63,910	100%
2026	现有工厂的新建/改建项目	联华电子公司	巴西立工业大道1号	230,400	100%
2026	单一用户工厂	Malkoha Pte Ltd	日景道	171,340	100%
				793,250	67%

注：(1) 仅包括面积为50,000平方米以上的项目。基于总建筑面积（GFA）。由于四舍五入的原因，各项值可能无法相加。
来源：截至2023年12月的裕廊集团工业报告，CLAR内部研究

新加坡物流：

新供应量⁽¹⁾

预计完工	拟建项目	开发商	位置	总建筑面积（平方米）	预先承诺的供应量占比（%，预估）
2024	Logos Ehub	Pandan Crescent Pte Ltd	Pandan Crescent	81,150	30%
2024	在Benoi Crescent的仓库开发	ESR SG Real Estate 1 Pte Ltd	Benoi Crescent	64,490	100%
2025	单一用户工业开发	TL Development (WDG) Pte. Ltd	Benoi Sector	103,670	100%
2025	在Benoi路的仓库开发	丰树物流信托	Benoi路	82,380	0%
2025	仓库开发	Boustead Trustees Pte Ltd	大士路	59,730	0%
2025	仓库开发	Logos Pacv SG Propco Pte Ltd	都康创新大道	66,990	100%
2026	在日景道的仓库开发	Allied Sunview Pte Ltd	日景道	116,810	0%
2026	仓库开发	Schenker Singapore Pte Ltd	格林威治大道	61,230	100%
				636,450	50%

注：(1) 仅包括面积为50,000平方米以上的项目。基于总建筑面积（GFA）。由于四舍五入的原因，各项值可能无法相加。
来源：截至2023年12月的裕廊集团工业报告，CLAR内部研究

谢谢!