



**ESR-REIT**  
**联合早报网络投资讲座**



# 内容

---



**新加坡工业房地产市场**



**ESR-REIT 概述和关键投资亮点**

# 新加坡工业 房地产市场

上图: UE BizHub EAST | 商业园

中图: 宏茂桥第5大道7000号 | 高规格工业项目

下图: 马西岭工业区第8路30号 | 高规格工业项目



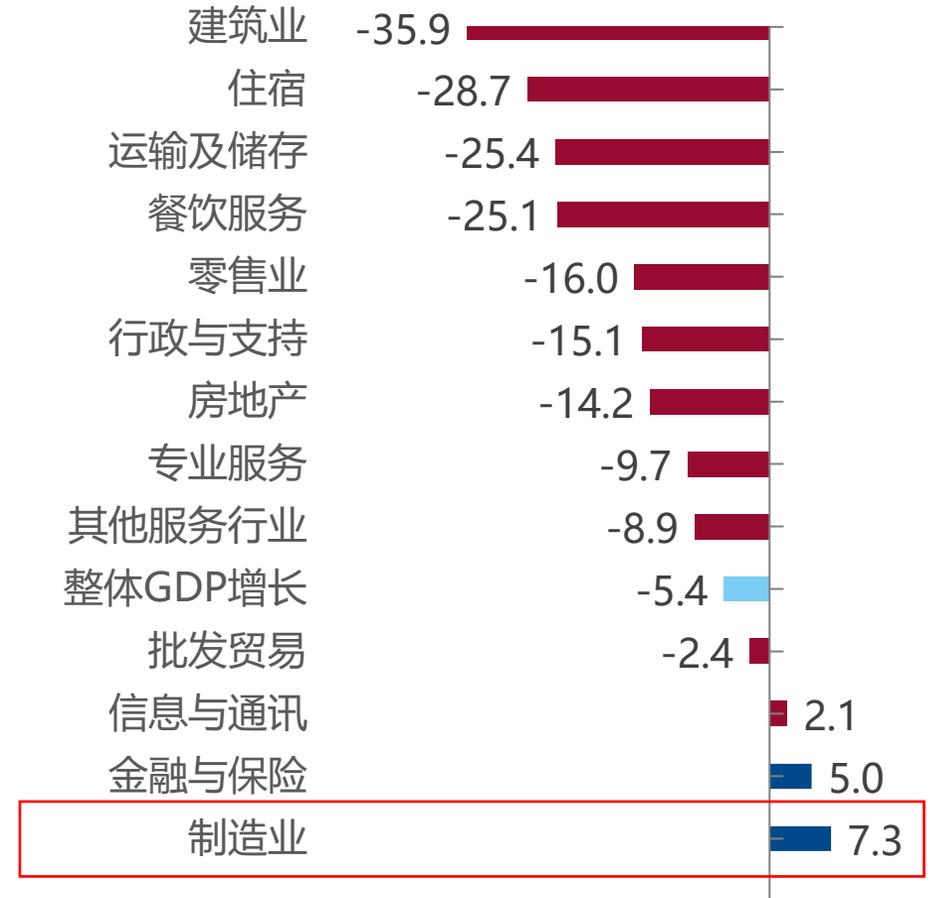
# 新加坡经济展望: 2020年经济表现

新加坡经济在2020年同比收缩5.4%—跌幅比官方预期更低—主要是有赖于整体制造业推动更佳的表现

- 根据贸工部的初步预测，新加坡在2020年第4季同比萎缩了2.4%，比2020年第3季度的5.8%收缩有所改善。全年而言，新加坡经济在2020年收缩了5.4%，比起在2020年11月23日宣布的最新官方预测6.5%-6.0%萎缩来得更佳<sup>(1)</sup>
- 有赖于制造业的7.3%增长，减低了新加坡整体的经济放缓，其中主要是因为生物医学、电子和精密工程的强劲增长

 **实际 GDP 2020**  
(年度增长) **-5.4%**

## 2020年GDP与行业增长率



注：(1) 根据贸工部在2021年2月15日发布的《新加坡2020年经济概览》。(2) 根据从新加坡采购与物流管理学院获得的每月PMI数据。

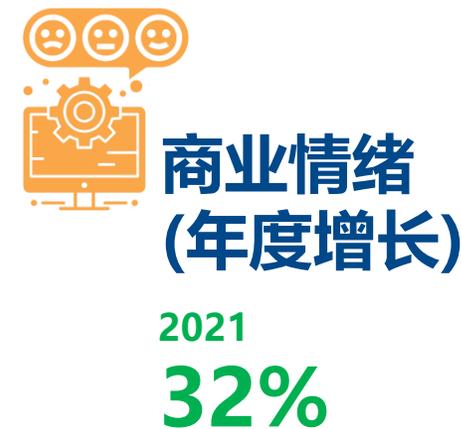
# 2021年新加坡经济展望

## 1 新加坡经济有望反弹，贸工部预计2021年GDP将增长4.0%至6.0%<sup>(1)</sup>

- 制造业在2021年预计将保持增长轨迹
- 批发贸易等与贸易相关的服务业应受益于主要外部经济体的增长前景改善而带来的预期外部需求回升
- 由于信息技术和数字解决方案，以及信贷和支付处理服务的持续需求，信息和通信以及金融和保险行业也预计将保持稳定增长
- 根据官方调查，商业情绪已从2020年7月的至2020年12月的3%下降，扭转从2021年1月至2021年6月的32%上升正面情绪<sup>(2)</sup>

## 2 经济复苏预计将缓慢且不平衡，这将取决于疫苗部署的效率

- 如果疫苗的部署缓慢，美国和欧洲的外部需求可能会因2019冠状病毒的新一波感染浪潮而面临下行风险。国际边界的持续关闭将影响全球供应链所面临中断的规模

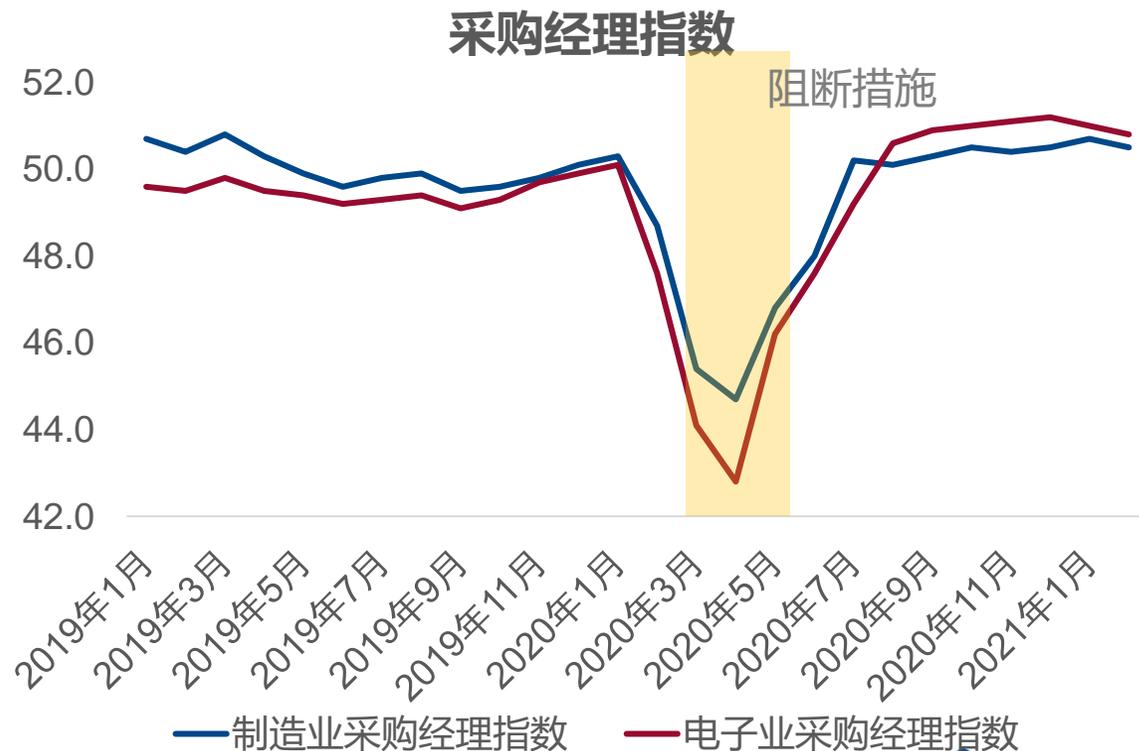
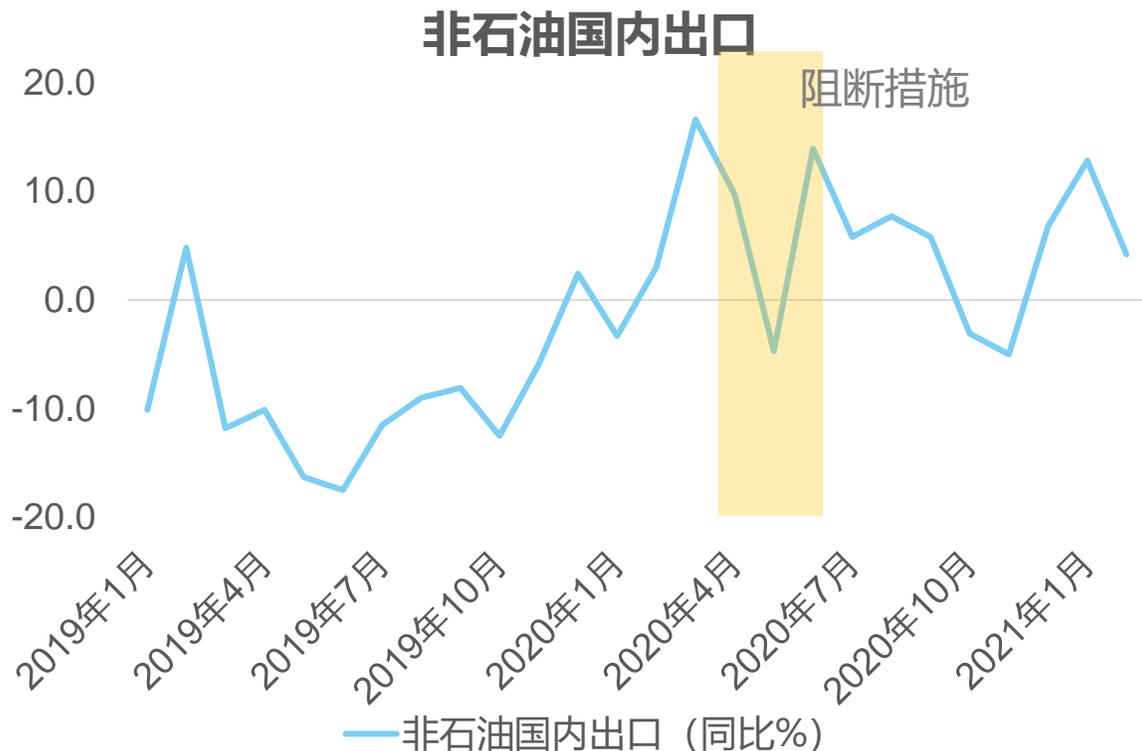


注：(1) 根据贸工部在2021年2月15日发布的《新加坡2020年经济概览》。(2) 根据经济发展局在2021年1月29日发布的2021年1月至6月的商业情绪报告。

# 工业经济指标

- 2021年1月，非石油国内出口 (NODX) 同比增长12.8%。在经季节性因素调整后，NODX比2020年12月增长7.0%<sup>(1)</sup>
- 2021年1月NODX的增长主要由电子产品主导<sup>(1)</sup>

- 2021年2月，新加坡采购经理指数较上月微跌0.2点至50.5<sup>(2)</sup>
- 电子业的采购经理指数较前一个月略有下降，取得50.8点的缓慢增长<sup>(2)</sup>



注：(1) 根据2021年1月从经济发展局获得的非石油国内出口数据。(2) 根据从新加坡采购与物流管理学院获得的每月PMI数据。

# 制造业最新概况

电子产品、精密工程、化学制品和一般制造业的产出增长，而其他制造业类型的产出下降

生物医药制造业



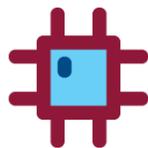
-8.6%

化学制品



9.0%

电子产品



19.8%

一般制造业



3.3%

运输工程



-19.0%

精密工程



15.3%

- 2021年1月制造业产值同比增长8.9%
- 经季节性调整后，产量增长4.6%

- 电子产品增幅最大，同比增长19.8%
- 运输工程的跌幅最大，同比下降19.0%

# 新加坡工业房地产区域

## 可能在2021年及以后影响新加坡工业市场的关键基础设施发展



### 兀兰北岸

针对无尘和轻型制造公司和中小企业的混合用途区



### 裕廊创新区

先进制造业，城市解决方案和智能物流公司的枢纽，促进与研发、初创企业和技术推动者的合作



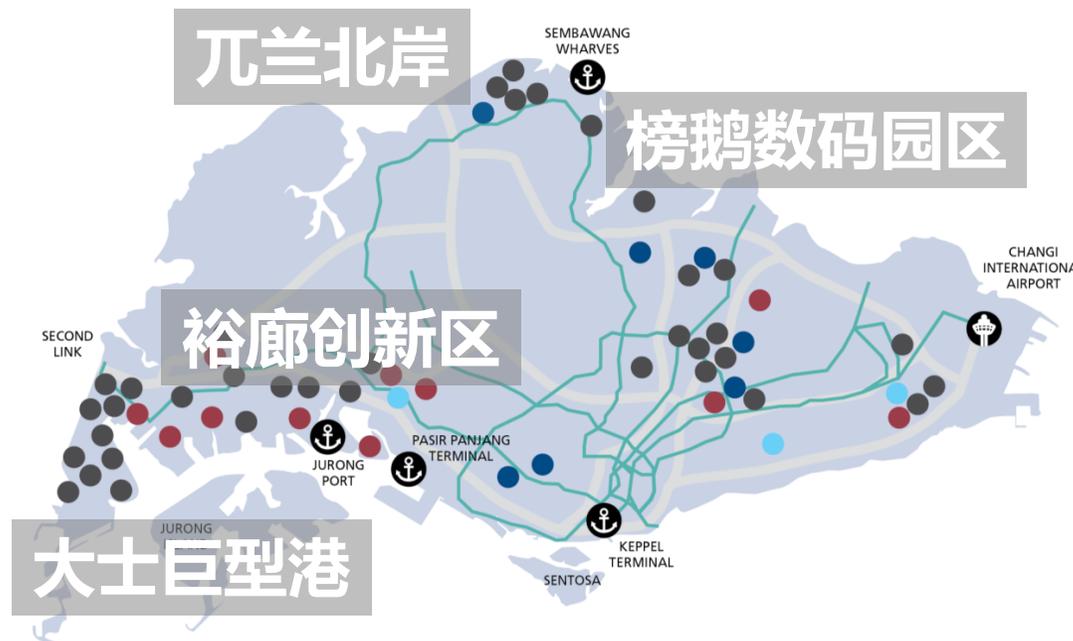
### 大士巨型港

世界上最大的全自动港口，计划于2021年开始运营



### 榜鹅数码园区

占地50公顷的地区容纳着数字经济的关键增长产业



- 图标：
- 商业园
  - 高规格工业项目
  - 物流 / 仓库
  - 一般工业项目
  - 主要高速公路
  - 地铁线

## 2030年制造业愿景

贸工部长陈振声于2021年1月宣布了一项为期10年的“制造业2030”计划，旨在将新加坡制造业的现值增长50%（目前为1060亿新元），同时保持制造业目前占国内生产总值（GDP）的20%份额。(1)

**“我们的2030年制造业愿景是使新加坡成为全球先进的制造业的业务创新和人才中心”**

贸工部长陈振声

资料来源：高力国际和JTC

注：(1) 根据贸工部发布，陈振声部长在2021年1月25日访问Univac Precision Engineering的新闻发布会上的讲话。



# 新加坡工业房地产空间市场展望

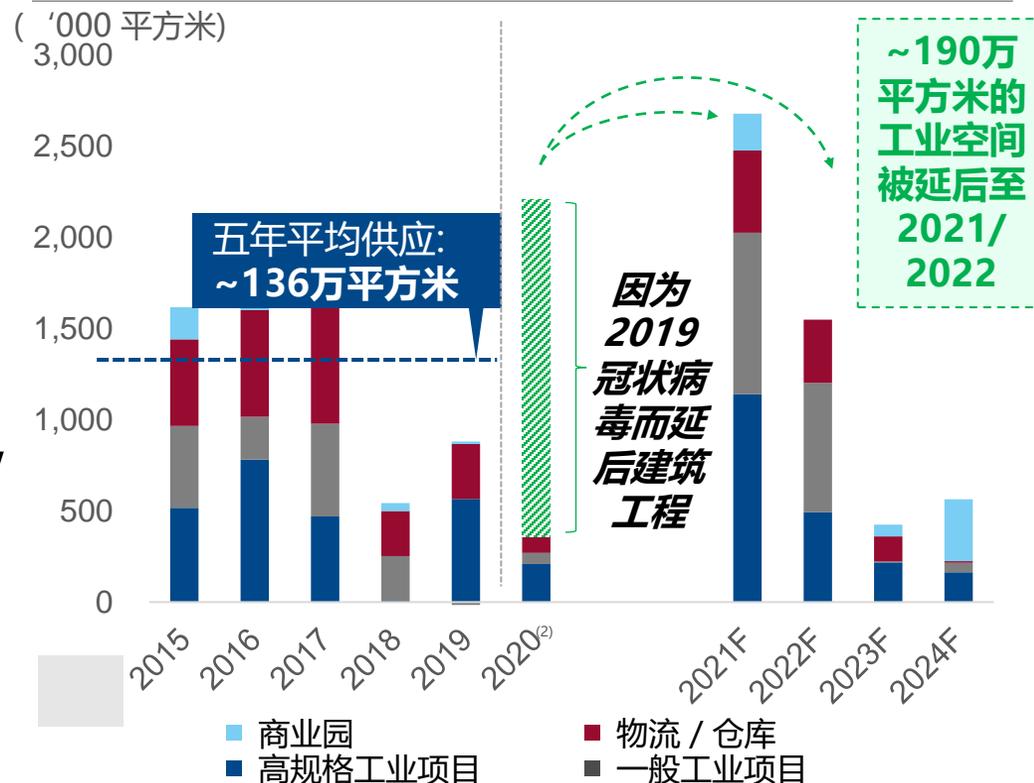
**1 2020年第4季度工业空间的租金和价格指数被抑制了，总租用率与上季度相比略微增长0.3%至89.9%(1)**

- 价格和租金与上季度相比分别下降1.0%和0.1%(1)
- 由于2019冠状病毒，新工业空间（约150万平方米）的竣工时间被推迟到2021年和2022年，这可能会影响来年的价格和租金

**2 2021年工业房地产租赁市场预计将保持疲软，这是因为全球2019冠状病毒浪潮不断以及疫苗部署的有效性未知，为经济带来持续的不确定性**

- 截至2019年12月31日时，预计2020年将完成220万平方米的新工业房地产库存。然而，由于2019冠状病毒对建筑活动的影响，**2020年仅完成了30万平方米**
- 因此，**剩余的190万平方米的工业房地产库存可能会推迟到2021年和2022年**

## 工业空间净供应(1)



注：(1) 根据JTC 2020年第四季工业房地产市场统计数据。(2) 包括在2020年由于2019冠状病毒而停工而导致延迟的工业房地产空间库存。

# ESR-REIT 概述 和关键投资亮点



上图: UE BizHub EAST | 商业园

中图: 宏茂桥第5大道7000号 | 高规格工业项目

下图: 马西岭工业区第8路30号 | 高规格工业项目

# 稳健的房地产投资组合基础



横跨新加坡

**57** 多元化投资组合项目

总投资组合总建筑面积约  
**1510万平方尺**



资产组合  
租赁率

**91.0%**

于裕廊集团的平89.6%<sup>(1)</sup>



资产估值

**3.1亿新元<sup>(2)</sup>**

**343**

租户  
来自  
不同行业



靠近主要交  
通枢纽和  
关键工业区



投资组合加权  
平均租赁期限

**3.0年**



总资产

**3.2亿新元**



商业园



高规格工业项目



物流、仓库



一般工业项目

注：（1）根据JTC的2020年第三季数据。（2）包括ESR-REIT持有其80%权益的宏茂桥第5大道7000号的100%估值，和ESR-REIT持有49%权益的班丹路48号的100%估值，但不包括因采用财务报告准则（FRS）116租赁准则、于2019年1月1日生效的影响。估值截至2020年12月31日。

# 横跨新加坡的优越地点投资组合

资产总值达31.0亿新元<sup>(1)</sup>，涵盖四个资产类别的57个资产投资组合，都靠近主要的交通枢纽，并位于新加坡的主要工业区



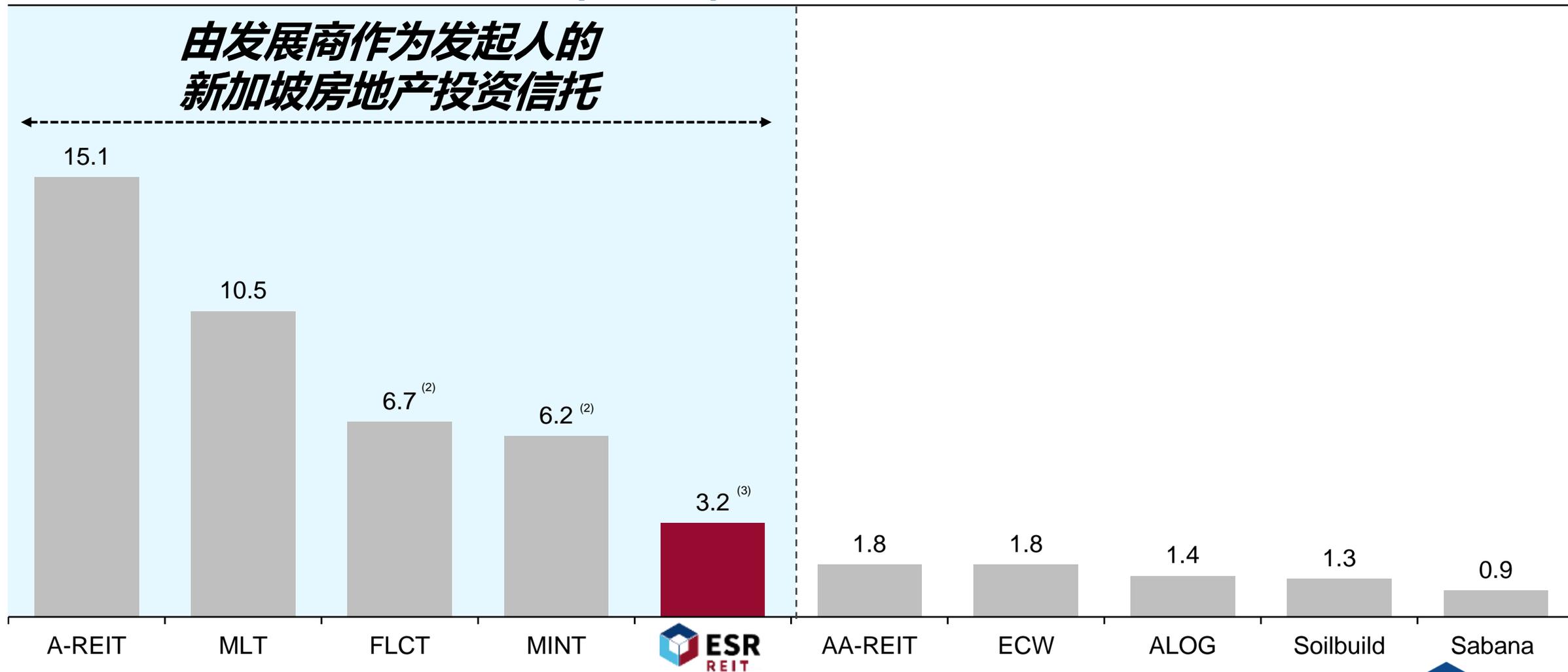
- 图标:
- 商业园
  - 高规格工业项目
  - 物流/仓库
  - 一般工业项目
  - 主要工业群
  - 主要高速公路
  - 地铁线



注：(1) 包括ESR-REIT持有其80%权益的宏茂桥第5大道7000号的100%估值，和ESR-REIT持有49%权益的班丹路48号的100%估值，但不包括因采用财务报告准则 (FRS) 116租赁准则、于2019年1月1日生效的影响。估值截至2020年12月31日。

# ESR-REIT是新加坡五大工业房地产投资信托之一

## 工业房地产投资信托总资产<sup>(1)</sup> (亿新元)



注：(1) 根据截至2020年12月31日的最新公司信息 (2) 截至2020年9月30日 (3) 包括 (i) ESR-REIT持有其80%权益的宏茂桥第5大道7000号的100%估值，以及 (ii) 资产负债表上认可的2亿298万新元的租赁土地使用权，因采用财务报告准则 (FRS) 116租赁准则，从2019年1月1日开始生效的影响。

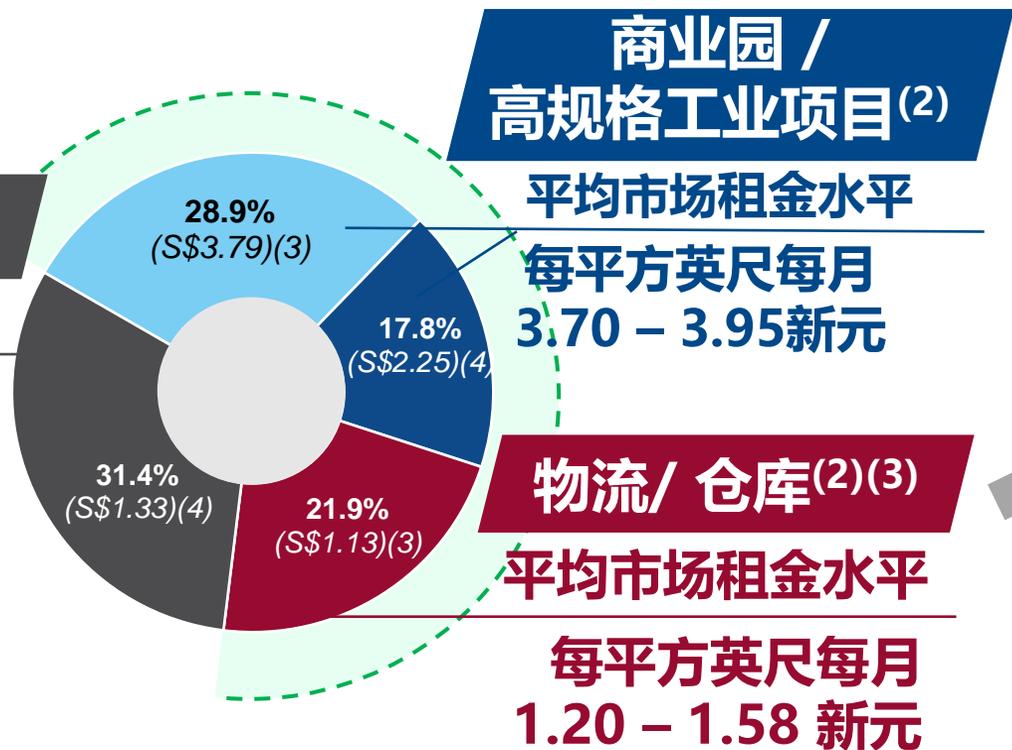
# 拥有稳定基本面的多元化投资组合

增加面向未来和坚韧行业的曝光率：商业园、高规格和物流项目

68.6%

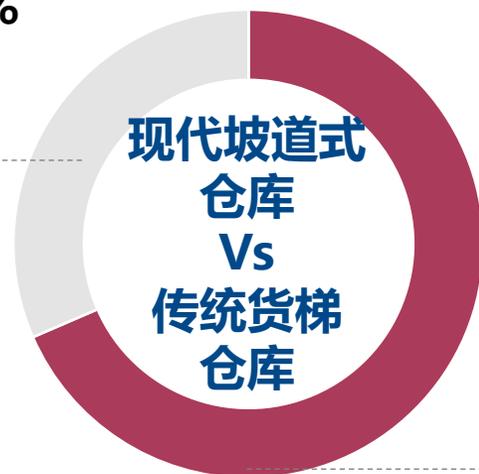
一般工业项目<sup>(1)(2)</sup>

平均市场租金水平  
每平方米每月  
1.18 – 1.50 新元



我们物流组合包括68.5%的现代坡道式仓库<sup>(4)</sup>

31.5%  
货梯  
仓库



68.5%  
坡道式  
仓库

- 商业园
- 高规格工业项目
- 物流 / 仓库
- 一般工业项目

注：(1) 根据世邦魏理仕的2020年第四季数据和JTC的2020年第三季数据。(2) 物流根据“仓库(底层)”和“仓库(上层)”，而一般工业厂房则基于JTC定义的“工厂(底层)”和“工厂(上层)”。(3) 指投资组合多租户资产年初至今每平方米每月收到租金。(4) 根据截至2020年12月31日的估值。

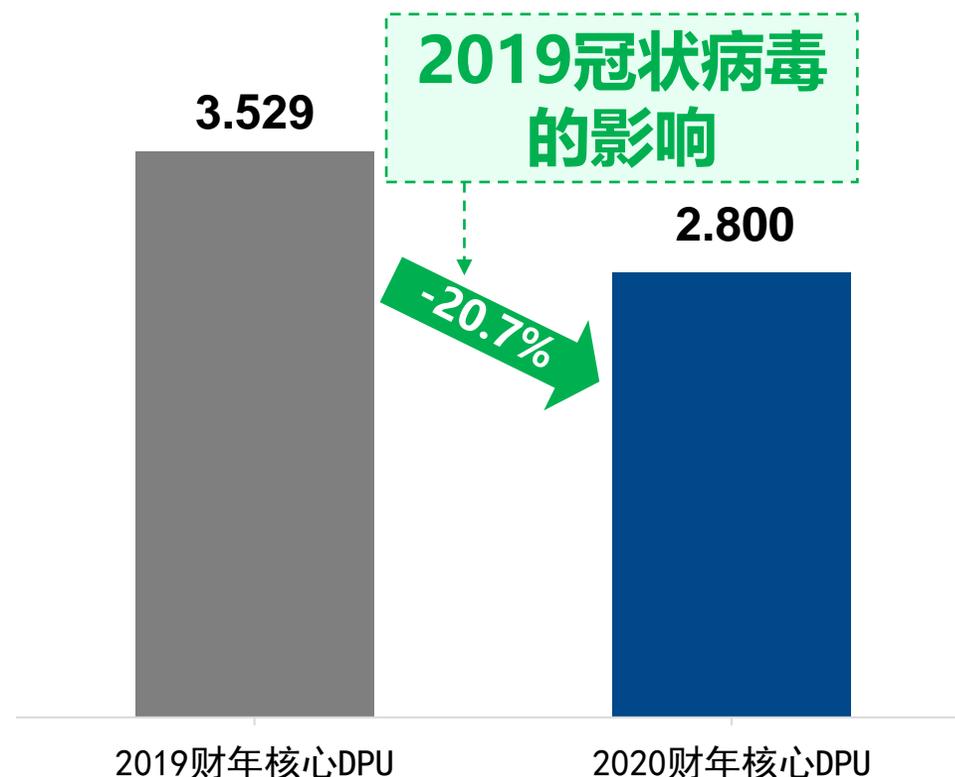
# 即使在面对疫情的过程中，我们的核心 DPU 有所改进

运营和现金流量已稳定； 以前保留用于现金流目的可派发收入已全额支付

## 2020财年DPU金额为2.800分

- 由于2019冠状病毒的影响，全年核心DPU同比下降20.7%，从2019财年的3.529分降至2020财年的2.800分

- 1.租金回扣——适用于符合资格的中小企业的2019冠状病毒（临时措施）法案；
- 2.为特定租户提供租金回扣，尤其是那些来自零售业的租户；
- 3.由于租赁市场环境的挑战性，带来了较低的续租和租赁租金水平；以及
- 4.将五栋物业从单租户建筑转换为多租户建筑的过渡时期

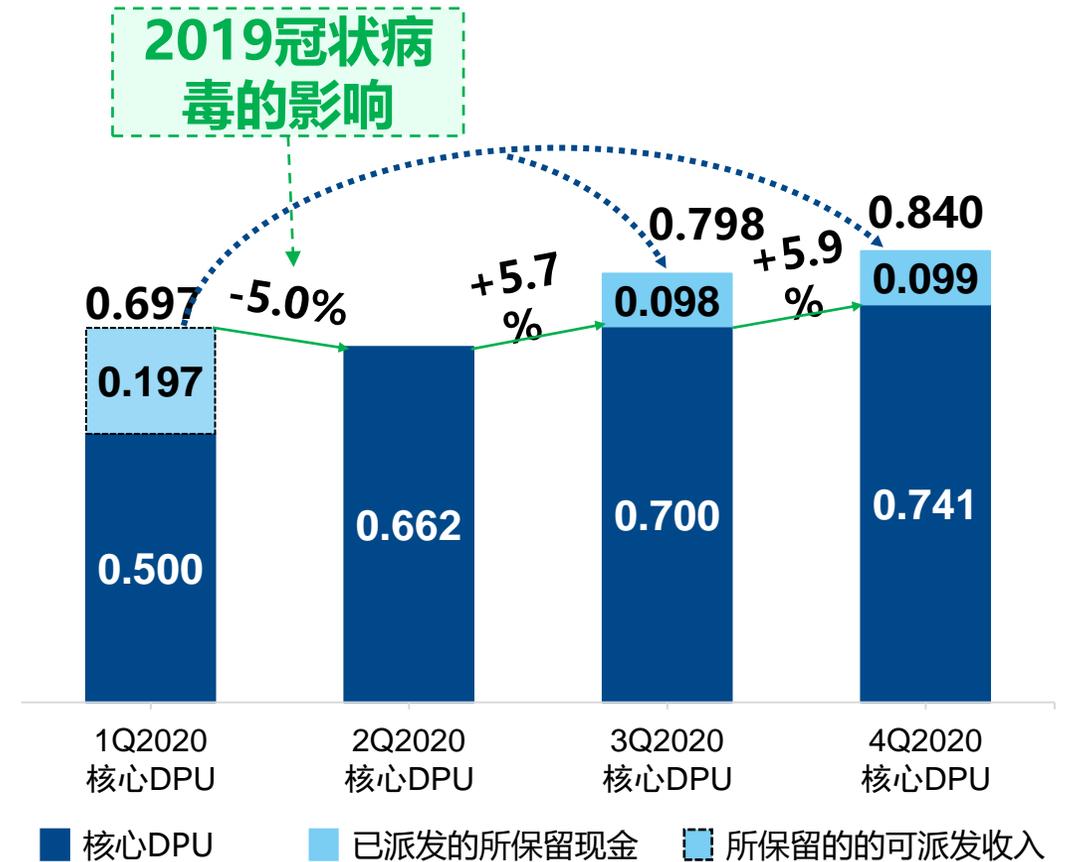


# 即使在面对疫情的过程中，我们的核心 DPU 有所改进

运营和现金流量已稳定； 以前保留用于现金流目的的可派发收入已全额支付

2020年第四季度核心DPU环比增长5.9%至0.741分

- 然而，尽管面对2019冠状病毒的不确定因素影响，**核心DPU显示出稳定的迹象**
- 2020年第四季度**核心DPU环比增长5.9%至0.741分**
- 考虑到运营和现金流量的稳定性，**2020年第一季度保留的现金流量为0.197每分的DPU已在2020年第三季度全部支付（0.098分）及在2020年第四季度（0.099分）完全派发**



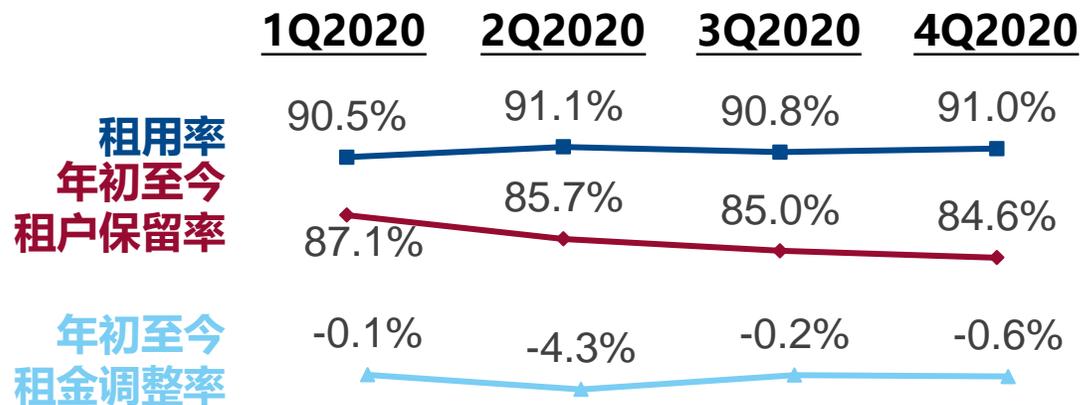
注：（1）核心 DPU 指的是每单位派发收入。

# 我们的策略：增强运营稳定性和振兴资产

## 确保资产保持相关性，以能够从经济复苏中获益

### 运营指标保持稳定

1. 尽管因为2019冠状病毒，年初至今的租用率和保留率分别保持在~91.0%和~85.0%
2. 自从疫情以来，租金收款在2020财年都超过97%
3. 年初至今的租金调整率大致持平，为-0.6%



### 为复苏做好准备

- 截至2020年12月31日，最初预计的1010万新元中，约有800万新元将用于租金回扣和租约重组
  - ✓ 包括根据2019冠状病毒（临时措施）法对合格的工业和零售中小企业租户的强制性1个月和2个月房东租金减免
- 除非出现不可预见的情况，例如政府采取进一步的强制性措施，否则预计不会在2021年提供大量租金减免
- “合约调整框架” 预计不会对ESR-REIT产生重大影响

### 展望

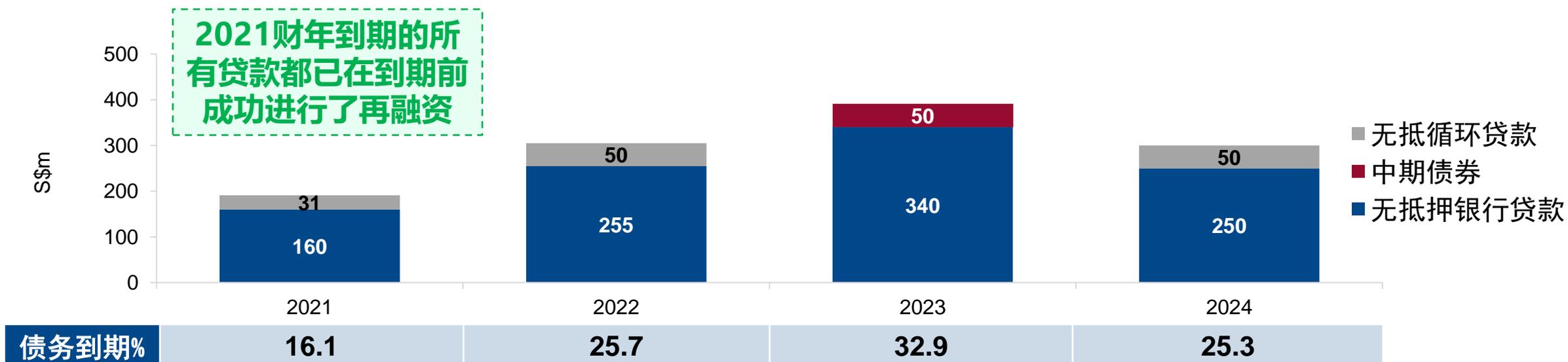
- 在与2019冠状病毒相关的不确定因素以及疫苗部署的有效性方面，商业情绪仍然保持谨慎
- 由于2020年的施工延期，2021/2022年工业房地产空间库存的供需潜在失衡
- 制造业预计将继续推动空间需求，但工业租赁市场预计将保持疲软
- 我们的重点：通过资产增值计划和开发/再开发使投资组合重新焕发活力

# 我们的策略：

## 减少资本结构的不确定性并提高运营的财务灵活性

- 为2021年所有将到期债务在到期前已进行再融资，并增加信贷额度和期限
  - ✓ 新贷款有望延长加权平均债务到期并降低总债务成本
- ESR-REIT继续获得11家贷款银行的良好支持，且**100%债务属于无抵押**
- 鉴于预期的低利率环境，我们预计将保持**70%至75%**（截至2020年12月31日为89.0%）的**对冲比率**和**~2.0年**（截至2020年12月31日为2.0年）的**对冲期限**

### 债务到期概况（截至2020年12月31日）



注：2021年3月12日宣布，2021财年到期的所有贷款都已在到期前成功进行了再融资。新贷款将延长房地产投资信托基金的加权平均债务到期期限，并降低总债务成本。

# 我们的策略:

## 减少资本结构的不确定性并提高运营的财务灵活性

### 加强与放贷银行的关系

7亿新元的贷款  
(与Viva Industrial Trust合并)

HSBC   Maybank  UOB  RHB

2018年10月

1亿新元的  
无抵押贷款

 BNP PARIBAS

2018年10月

1.55亿新元的  
无抵押贷款

 ANZ  CTBC BANK  
中国建设银行  Standard  
Chartered

2019年3月

1.5亿新元的  
无抵押贷款

 CIMB BANK

2019年5月

2亿新元的  
无抵押贷款

 MUFG  SMBC

2020年2月

3.2亿新元的  
无抵押贷款

HSBC   Maybank  UOB  RHB

2021年3月

# 我们的策略：使投资组合充满活力以能面向未来

通过以下有机策略为单位持有人积极创造价值：

资产增值计划  
/ 重新开发

## ① 未来的资产增值计划：

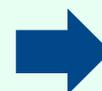
### Ⓐ 确定额外的资产增值计划：

- 在两三个资产上共耗费6000至7000万新元
- 在接下来的12到18个月

+

### Ⓑ 宏茂桥第五大道7000号更新：

- ✓ 将发展为独栋的多租户高规格建筑
- ✓ 适用于高级制造业、信息通信和数据中心租户



平均 ~7.0%  
稳定后的  
成本收益率

② UE BizHub EAST和大成大道19号的资产增值计划有望分别于2021年第一季度和2021年第三季完成

③ ESR-REIT仍有5910万新元的资本收益可供派发可用于弥补施工期间资产的收入损失

脱售  
非核心  
资产

- 为了符合我们为改善投资组合质量而制定的重组策略，过去几年来我们脱售了非核心资产
- 我们正在另外脱售多达5000万新元的资产，尚待监管部门批准
- 出售资产的收益预计将用于减少未偿债务和/或为资产复兴项目提供资金

# 我们的策略：通过收购推动投资组合增长

## 我们寻求通过潜在的本地和海外收购为单位持有人创造价值

- 我们一直相信，**“规模是很重要的”**，收购仍然是我们投资组合增长策略不可或缺的一部分，并获得发起人的坚定支持
- 在本地和海外进行大笔的单一资产和投资组合收购
  - ✓ 包括对私人基金的投资（出于提高税收效率和投资机会的目的）
  - ✓ 海外收购能解决新加坡工业房地产领域的租赁期限短暂的结构性问题
- ESR-REIT的投资组合仍将主要集中在新加坡

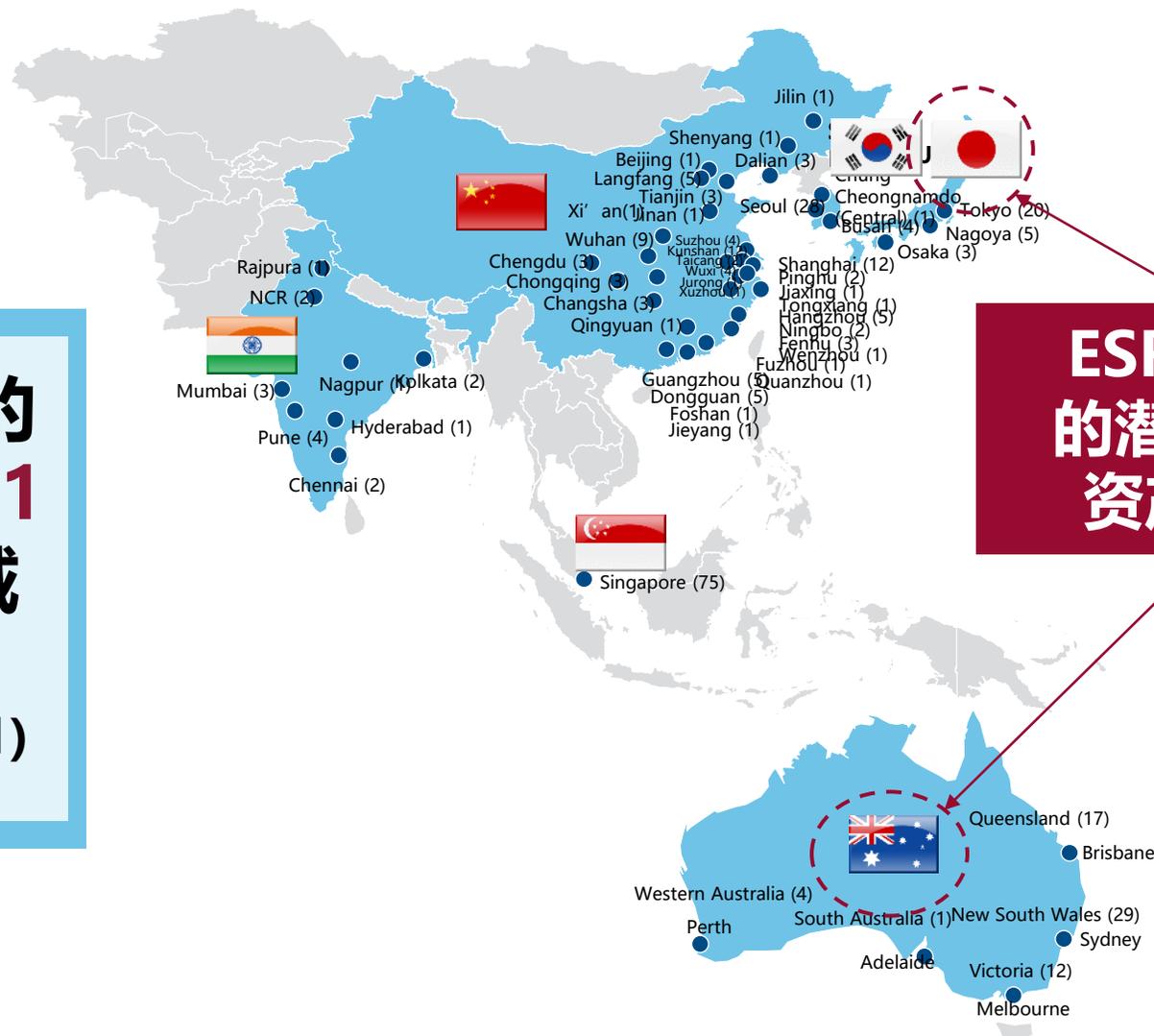
### ESR公司 区域足迹



- ✓ 在发起人ESR公司已建立运营平台的海外市场
- ✓ 发起人在地面的团队可有效管理这些海外资产
- ✓ 管道包括可扩展的创收和/或开发资产的组合

# 亚太地区最大的物流房地产平台

在亚太地区的  
6个国家中的1  
线和1.5线城市  
拥有  
315栋物业<sup>(1)</sup>



ESR-REIT  
的潜在物流  
资产管道

注：(1) 截至2020年6月30日。

# 亚太地区最大的物流房地产平台

## ESR公司投资组合中的精选物流资产

### 日本

28 栋业  
横跨  
3 个主要城市



### 澳大利亚

63  
资产与土地



1



## 稳定的投资组合为追求有机增长提供了机会

- 更大、更多样化的投资组合，涵盖四个领域和多个租户贸易行业
- 投资组合租用率从2019财年的90.5%改善到2020财年的91.0%
- 自2019年冠状病毒疫情以来，2020财年的租金收款超过97%
- 为 UE BizHub EAST 和大成大道19号的资产增值计划预计将如期完成

2



## 通过积极的资产和租约管理，以提高投资组合质量

- 租赁活动保持健康，2020财年租赁和续租的空间总计约387万2800平方英尺，比2019财年增加约40.9%
- 制药业、先进制造业、精密工程、第三方物流提供商和电子商务公司的强劲租赁需求构成了2020财年的84.6%的健康保留率

## 3



### 审慎的资本管理

- 良好的债务期限分布，加权平均债务到期时间为2.0年，降低了资本结构风险
- 改进 WAFDE <sup>(1)</sup>，88.8%的利率在接下来 2.6 年已固定
- 债务总成本从每年3.92%降低至每年3.54%
- 为2021财年到期的所有到期债务进行再融资

## 4



### 在发起人的支持下收购增长

- 在发起人的坚定支持下，收购仍然是我们投资组合增长战略不可或缺的一部分
- ESR公司为过往交易提供了强有力的资本支持和财务承诺
- ESR-REIT享有ESR公司超过265亿美元投资组合的优先购买权

注：(1) 加权平均固定债务到期日。

# 重要信息

本材料应与ESR-REIT截至2020年12月31日的财政期间的业绩公告一起阅读。

## 重要信息

ESR-REIT中的单位价值（“单位”）及其产生的收入可能会上升也可能会下降。单位不是ESR Funds Management (S) Limited（以下简称“管理人”）、RBC Investor Services Trust Singapore Limited（以ESR-REIT的受托人身份）（“受托人”）的投资、存款或负债或义务，或其各自的任何相关法人和关联公司（分别和集体称为“关联公司”）。单位投资有股权投资风险，包括可能的还款延迟和收入损失或投资本金。ESR-REIT、管理人、受托人或任何关联公司均不保证偿还所投资的任何本金、ESR-REIT的表现、投资于ESR-REIT的任何特定收益率或投资于ESR-REIT的任何税收后果。ESR-REIT业绩回报中的任何显示都是历史性的，不能作为未来表现的指标。

单位在上市期间，投资者无权要求管理人赎回或购买其单位。投资者只能通过在新加坡证券交易所有限有限公司（“SGX-ST”）进行交易来买卖其单位。单位在新交所上市不能保证单位拥有流动市场。

本材料可能包含涉及假设、风险和不确定性的前瞻性陈述。由于多种风险、不确定性和假设，未来的实际业绩，结果和表现可能与前瞻性声明中的表述存在重大差异。这些因素的代表性示例包括（但不限于）总体行业和经济状况、利率趋势、资本成本和资本可用性、来自类似发展项目的竞争、预期租用率或物业租金收入的变化，运营支出（包括员工的工资、福利和培训成本），政府和公共政策的变化，以及为支持未来ESR-REIT业务所必需的持续融资的金额和条款。请注意，不要过分依赖这些前瞻性陈述，这些陈述是基于管理人对未来事件的当前观点而定的。

本材料仅供参考，与您的特定投资目标、财务状况或您的特定需求无关。本公告中包含的任何信息均不得解释为投资或财务建议，也不构成对ESR-REIT或管理人、受托人或任何关联公司所提供服务的任何投资或产品或订阅服务的要约或邀请。

查询联系:

**刘淑彦**

**企业推广经理**

电话: (65) 6222 3339

传真: (65) 6827 9339

邮箱: [gloria.low@esr-reit.com.sg](mailto:gloria.low@esr-reit.com.sg)

**王庆龄**

**投资关系经理**

电话: (65) 6222 3339

传真: (65) 6827 9339

邮箱: [lyn.ong@esr-reit.com.sg](mailto:lyn.ong@esr-reit.com.sg)