

# 主席与总裁致词

## 尊敬的基金单位持有人，

在2014年，亚太地区仍然扮演着世界经济增长列车的火车头，其5.6%的经济增长率，高于3.4%<sup>1</sup>的全球增长率。尽管如此，由于中国和日本经济放缓，相比2013年5.9%的增长率，该地区的增长势头已有所减慢。

在国内消费增长和第三方物流企业的业务发展的支持下，丰树物流信托基金（“MLT”或“信托基金”）布局的亚洲市场对物流空间一直保持稳定的需求。然而，随着全球经济不确定性的延续，我们的一些租户日益谨慎，对成本更加敏感。相对于其他资产类别，投资者更青睐收益率较高的投资领域，这使得物流资产收购的竞争持续加剧。

在此背景下，MLT在2014/2015财年，把工作重心放在业绩表现。我们朝着长期战略目标更进一步--具体而言，即扩大MLT在高增长市场的份额，并通过选择性的资产改造项目，加强投资组合优势。这些努力增强了我们的业务能力，为未来的发展奠定了坚实的基础。此外，我们专注于积极的资产管理和审慎的财务管理，又一次给予了基金单位持有人稳定的投资回报。

## 业绩亮点

2014/2015财年的总收入达3亿3010万新元，而净产业收入达2亿7740万新元，分别比去年同期增长6%和4%。业绩增长主要归功于年内六次成功的增值收购行动、Mapletree Benoi Logistics Hub（“MBLH”）的全年收入贡献，以及现有资产更强健的业绩表现。分派给单位持有人的股息比去年同期增长了3%，达1亿8490万新元，而单位派息则增长了2%，达7.50分。

2014/2015财年，MLT的单位价格上涨了19%，截止2015年3月31日，闭市报1.245新元，这意味着MLT的市值达30亿8000万新元，比2005年上市时的3亿7100万新元增加八倍。自MLT上市以来就持有该信托单位的持有者，已获得了约175%<sup>2</sup>的总回报，其中资本增值和派息率分别贡献了83%和92%。

然而，今年我们也遇到了一些挑战。我们的新加坡投资组合中有若干单租户地产（“SUAs”）转换为多租户地产（“MTBs”），导致过渡期间的入驻率承受压力，物业支出费增加。此外，多项关于工业用地的监管条例的修订，包括裕廊集团的收紧分租政策，使得新加坡工业地产的租赁形势变得更加严峻。尽管如此，MLT业务遍及七大亚洲市场，地域的多元化使我们能平衡不断变化的监管政策和市场环境，为单位持有人带来稳定的整体回报。

MLT在2014/2015财年，把工作重心放在业绩表现。我们朝着长期战略目标更进一步--具体而言，即扩大MLT在高增长市场的份额，并通过选择性的资产改造项目，加强投资组合优势。这些努力增强了我们的业务能力，为未来的发展奠定了坚实的基础。此外，我们专注于积极的资产管理和审慎的财务管理，又一次给予了基金单位持有人稳定的投资回报。

通过主动营销和积极出租的努力，MLT的资产组合继续保持96.7%的高入驻率，在以香港特别行政区和新加坡为主的市场带动下，续订租金也上调8%。与去年同期相比，新加坡资产的入驻率降至94.4%，而其他六个地区市场的入驻率上升或持平，介于97.9%到100%。根据可出租净面积计算，加权平均租赁期约为4.3年，43%以上的租约将在2017/2018财年及之后期满。我们一直维持客户背景的多样化，410客户中没有一家的租金占公司总收入5%以上。

截至2015年3月31日，117项MLT资产投资组合的总价值为46亿3000万新元。与上年同期42亿4000万新元相比增长了3亿9600万新元或9%。估值增加主要归功于现有物业带来的8400万新元的资产重估收益（主要来自香港特别行政区），以及价值2亿7100万新元的收购和资本支出。因此，每单位资产净值也从去年的0.97新元相应增加了6%至1.03新元。

## 打造财务实力

维持强健的资产负债表始终是MLT战略的核心要素之一。在2014/2015财年，我们通过贷款及发行中期票据筹集了约3亿3600万新元，期限介于3到8年，为收购进行融资或再融资。通过这些努力，需要在2015/2016财年偿付的债务减少至约5700万新元，占总负债约3%，加权平均债务期限维持在约3.6年。

2014/2015财年，我们继续执行收益再投资计划（“DRP”），留存约2750万新元，并在年内发行2440万信托单位。DRP的收益被用于满足MLT的资本开支需求。

截至2015年3月31日，MLT的总杠杆率为34.3%。假设资产负债率为40%，信托拥有的债务空间约4亿6000万新元，可用来为投资机会提供资金。我们的利息覆盖率维持在7.5倍的健康水平，年加权平均借款成本为2.1%，其中80%债务已对冲为固定利率。为了减少外汇汇率变动对派息的影响，2015/2016财年约80%的收入已新元计价，或已通过套期保值转为新元计价。

1 国际货币基金组织（IMF），世界经济展望，2015年4月。

2 总回报率指的是2005年7月28日MLT首次公开募股（“IPO”）至2015年3月31日期间，实际派息与MLT单位价格资本增值的总和与IPO发行价0.68新元的百分比。

## 扩大目标市场的规模

我们继续拓展MLT在高增长市场的份额，通过增值收购，继续重组MLT的投资组合。在激烈的投资机会竞争中，我们仍然保持谨慎遴选和规范的投资策略，专注于收购有助于提升资产组合质量的资产，确保获得长期稳定的回报。

在2014/2015财年，我们在中国、马来西亚、韩国和新加坡进行了六项总价值约2亿零900万新元的项目。这些收购的净物业收益率介于6.5%至8.4%之间，有助于提升MLT的竞争地位和未来在目标市场的发展潜力。计入这些收购之后，中国、马来西亚和韩国市场的收入占MLT的20%，高于两年前的16%。

## 实现未来增长

依据所制定的重振投资组合策略，我们不断寻找资产增值或重建机会，旨在提高资产价值并释放其未来的盈利潜力。对于竞争力下降、长期回报率差且重建潜力有限的旧资产，我们将考虑撤资。由此，回流的资金可再投入具有更高品质和更高回报的收购行动，从而提高投资组合的整体质量。

继去年成功完成MBLH重建项目后，我们在新加坡卓源东路5B推出第二个重建项目。该项目包括一栋六层现代坡道式物流设施，建筑总面积63,500平方米，相较重建前23,500平方米总面积，增加2.7倍。该项目总开发成本约1亿零700万新元，预计将于2016/2017财年第一季度完工。

2015/2016财年，我们将着眼于另外两项资产增值计划，旨在推动未来增长：

- 新加坡先驱路76号的重建项目。这是MLT的第三个重建项目，该项目将要建设一栋五层现代坡道式物流设施。完工后，建筑总面积约72,000平方米，较重建前40,000平方米增加1.8倍。该项目总开发成本约1亿1700万新元，预期2015/2016财年年中开工，2017/2018财年第四季度完工。
- 日本Moriya Centre的资产增值计划。我们将新建一座四层仓库，满足现有的租客--日本通运的业务增长要求。该项目预计总开发成本14亿零900万日元（约1600万新元，这项计划将增加26%的建筑面积，至43,700平方米，预计2016年3月完工。

截至2015年3月31日，赞助人管理25个物流开发项目，包含9个已完工项目及16个在建项目。这些项目横跨香港特别行政区、中国、日本、马来西亚和越南，总项目开发成本约超过20亿新元，总面积约220万平方米。当这些项目完工并实现稳定收益之际，倘若赞助人有撤资计划，MLT将享有优先购买权收购这些资产。

## 展望

展望未来，亚洲增长步伐持续放缓，全球经济复苏的步伐依旧不平坦。尽管租金增长可能会受到抑制，MLT所在的亚洲市场对物流空间的需求预计将保持稳定。

按净可出租面积计算，MLT约24%租赁合同将在明年年内到期，其中SUA租和MTB租分别约占10%和14%。在新加坡，我们预计某些SUA将转换为MTB租约，在这过渡期间，可能对入驻率造成短期压力，并增加物业支出费。在香港特别行政区，物流设施的供需失衡状况将可能继续支撑MLT的租金增长和高入驻率。鉴于6年加权平均租赁期，日本的物流设施收入预计将保持稳定。

在未来的一年，SUA转换成MTB可能会带来一些挑战。我们将继续专注于积极的资产和租赁管理，以实现最佳的投资入驻组合。与此同时，我们将继续寻求策略性的收购和资产增值机会，同时保持审慎的资本管理策略。我们坚定贯彻“建设今日，造就未来”的宗旨，确保在未来竞争中立于不败之地。

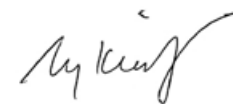
## 荣誉与致谢

MLT被授予2014年新加坡企业奖：房地产投资信托基金和商业信托类最佳投资者关系（银奖）。我们很荣幸获得肯定，并将继续定期与单位持有人展开积极透明的交流与合作。

借此机会，我们要感谢董事成员以及全体员工的辛勤付出，造就了MLT今日的成功。最重要的是，我们要感谢基金单位持有人、客户和业务合作伙伴，感谢您一路来的宝贵支持。



**马家和先生**  
主席兼非执行董事



**黄洁女士**  
执行董事兼总裁