



英利房托介绍资料页

新加坡上市的英国房地产信托



主要收入与租金来源来自英国政府就业及养老金部



英利房托 拥有两家发起人:

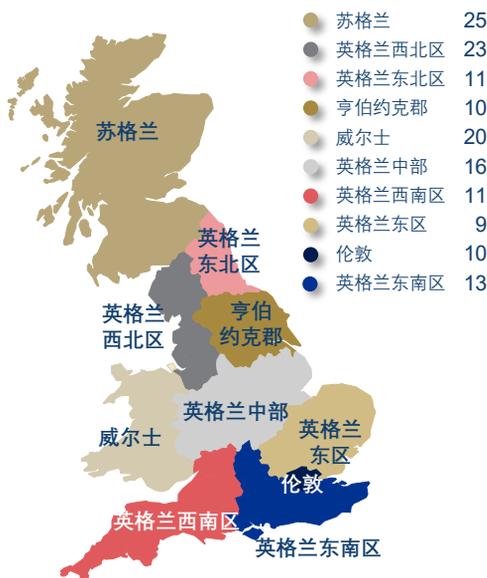
- **新加坡和利集团 Ho Lee Group:** 综合房地产与建筑集团
- **Elite Partners:** 房地产投资基金管理和资产管理公司

由拥有AA信用评级 的英国政府 担保租金收入 ⁽¹⁾	所有的资产拥有 永久产权或 超长期租赁权 ⁽²⁾	三重净租赁 包括全修复 与保险租赁 ⁽³⁾
£ 8.8% 分派收益率 ⁽⁴⁾	💎 4.19 亿英镑 评估值	🏠 98.6% 物业组合出租率 ⁽⁵⁾ (截至2025年9月30日)

(1) 几乎所有租约都是与住房、社区和地方政府部署的, 该部门属于王室机构。
 (2) 包括142处永久产权物业和6处长租期租赁权物业。
 (3) 已出租资产的内外装置与维护, 以及建筑结构的维修, 责任皆由承租人承担。
 (4) 以截至2025年9月30日的单位价格35.5便士和2025年前9个月每单位分派2.33便士年化计算。
 (5) 不包括正在进行资产重组的Lindsay House(苏格兰邓迪)和Cambria House(威尔士加的夫)。

股票代码: **MXNU** | 彭博代码: **Elite:SP** | 单位价格: **£0.355⁽⁶⁾** | 市值: **21.36亿英镑⁽⁶⁾**

148项物业, 遍布英国全国各地



英国就业及养老金部

- 贡献约92.3%总租金收入 (截至2025年9月30日)
- 英国最大的公共服务部门: 维护国家社会结构的重要角色
- 负责社会福利、养老金和儿童抚养政策
- 主要通过职业中心提供服务
- 为2千400万受益人提供服务, 发放超过2千650亿英镑的福利⁽⁷⁾



独特资产类别
为当地社区提供关键服务的
社会基础设施



地理多样性
覆盖全英国、涵盖多个主要
英国区域与城市



优势的位置
资产主要位于市中心、
靠近重要交通枢纽和公共设施



坚实的客户基础
由拥有AA信用评级的英国政府
担保租金收入



税务效益架构
享受与英国当地房托基金
相同的税收待遇

(6) 截至2025年9月30日。
 (7) Gov.UK 就业及养老部: 2023至2024年度英国就业及养老金部年报与财务报告。



英利房托介绍资料页

新加坡上市的英国房地产信托



主要收入与租金来源来自英国政府就业及养老金部

财务摘要 25财年首9月 24财年首9月

收入 ⁽¹⁾	2,830万	2,800万
物业净收入 ⁽¹⁾	2,740万	2,750万
可分派收入	1,480万	1,400万
每基金单位派 ⁽²⁾	2.33便士	2.13便士

自然对冲外汇波动险

遵守所有债务融资协议的财务契约要求

85% 利率风险已固定或对冲至固定利率

财务状况 25年9月30日 24年12月31日

总债务	1.899亿	1.905亿
净资产负债率	42.5%	42.5%
借款成本	4.8%	4.9%
利息覆盖率	2.7x	2.5x
每基金单位资产净值	£0.39	£0.41

(1) 不包括直线租金调整后的影响。
(2) 基于2025年上半年90%的派息率和下半年95%的派息率。

防御性现金流 ○ 价值创造 ○ 管理及投资重点

防御性现金流：聚焦英国市场的多领域投资布局

- ✓ 由可靠的政府租约支撑的稳定现金流
- ✓ 把握生活与住宅领域持续增长的机遇以及市场供不应求所提供的商机
- ✓ 优质市中心资产，便捷联通各重要交通枢纽及公共设施
- ✓ 根据房地产市场状况及细分市场的经济动态，现有资产皆具备多种潜在的替代用途

政府租赁

生活与住宅领域



职业中心

政府设施与
公务员工作场所

学生住宿

供租赁而建的住宅

价值创造：为可持续增长与稳定发展做好布局

- ✓ 分散租约到期分布时间，并在租约到期前提前续约
- ✓ 为具有替代用途的资产寻求规划许可
- ✓ 专注于高价值资产，以释放潜在价值并扩大资产组合基础



管理层短期内的重点关注项目



重新协商租赁条款



重构资产组合



重新定位现有资产



优化资本结构



提升交易流动性