



CLI Listed Funds China Investor Day

凯德新加坡REITs中国投资者开放日

2026年8月18-19日

CapitaLand
ASCOTT TRUST

20 Years

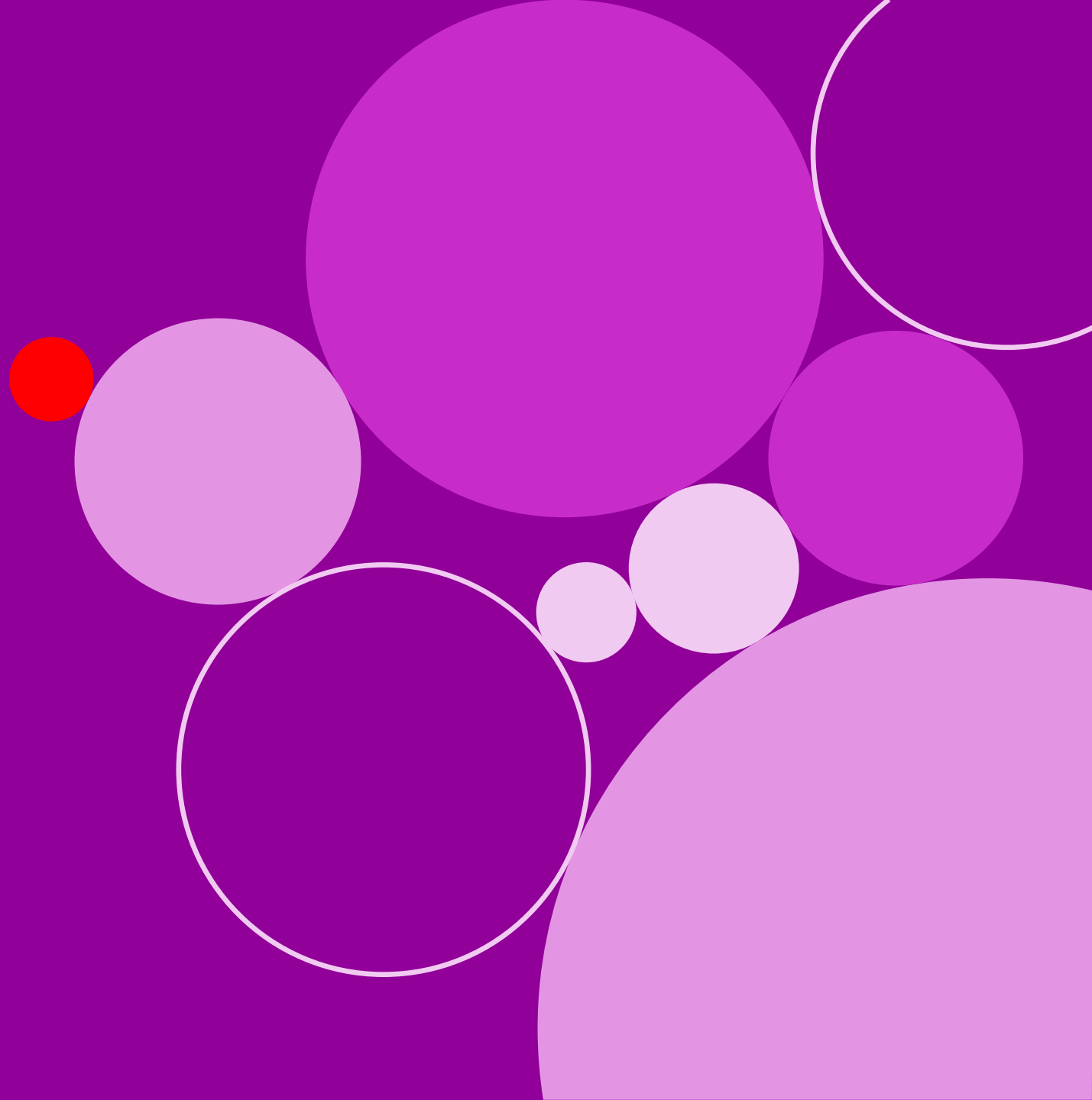
目录

- 1 CLAS概览
- 2 投资组合更新
- 3 资本与风险管理
- 4 展望未来



1.

CLAS概览



凯德雅诗阁信托 (CLAS)

亚太地区最大的住宿信托，旅游与居住行业的代表

88亿新元

总资产

106¹

处物业

>19,000¹

间客房

45

个城市，遍布16个国家

34亿新元

市值

投资授权

主要投资于产生收益的房地产及房地产相关资产，这些资产被用作或主要被用作全球任何国家的服务公寓、租赁住房物业、学生公寓及其他酒店住宿资产。

自2006年在新加坡交易所上市

新交所代码：HMN

彭博代码：CLAS:SP

酒店住宿

50¹

服务公寓

18

酒店/商务酒店

居住板块

29

租赁住房

9

学生公寓



12%

自首次公开募股以来可分派收入的复合年增长率

8倍

自2006年以来总资产增长

>250%

自首次公开募股以来合订证券持有人总回报

注：上述数据截至/涵盖截至2026年6月30日的期间

1. 包括目前正在开发中的Somerset Clarke Quay Singapore

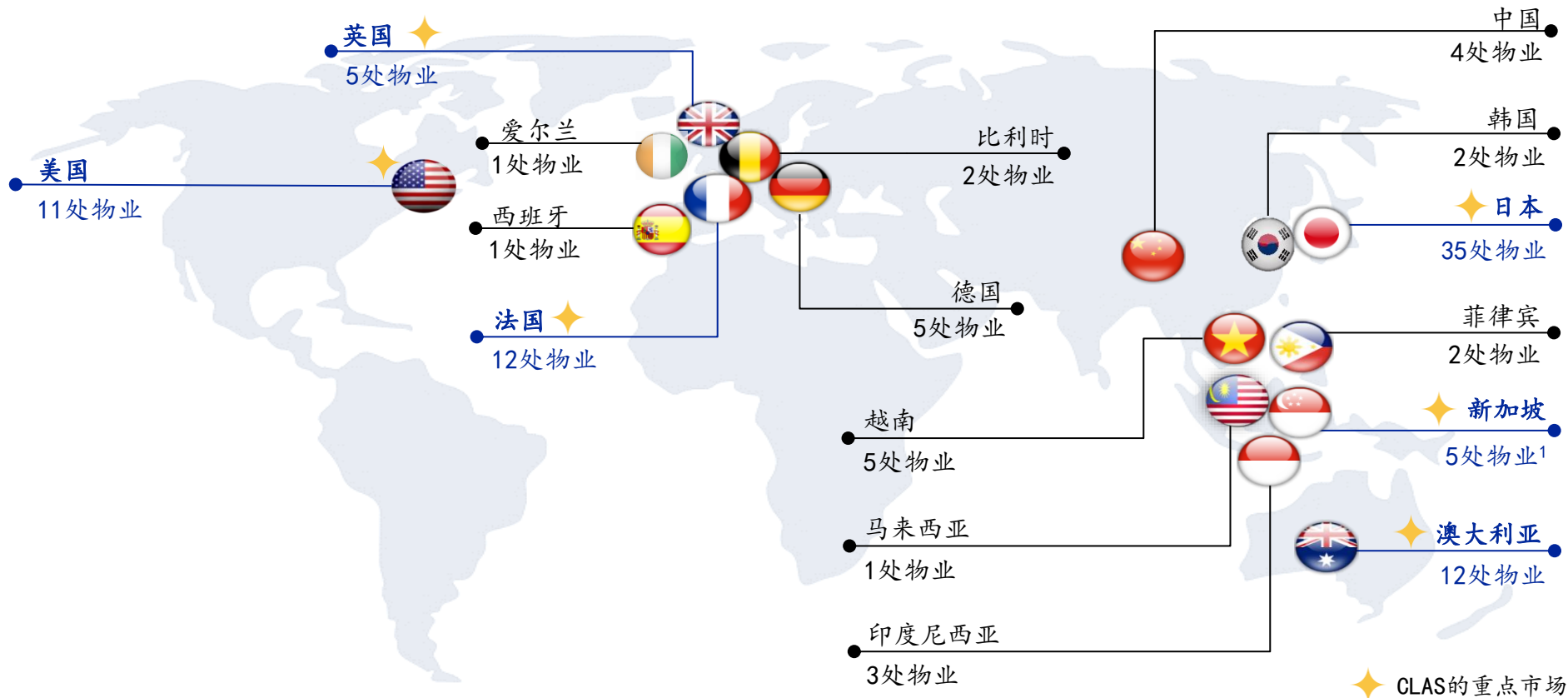
凯德雅诗阁信托 (CLAS)

地域多元化的全球投资组合

全球投资组合
扎根于
亚太地区

地域多元化
覆盖6大重点市场

主要布局成熟市场



注：以上数据截至2026年6月30日止期间

1. 包括目前正在开发中的Somerset Clarke Quay Singapore

CLAS的市场定位

均衡的投资组合以实现可持续回报；目标将居住板块占比提升至25-30%

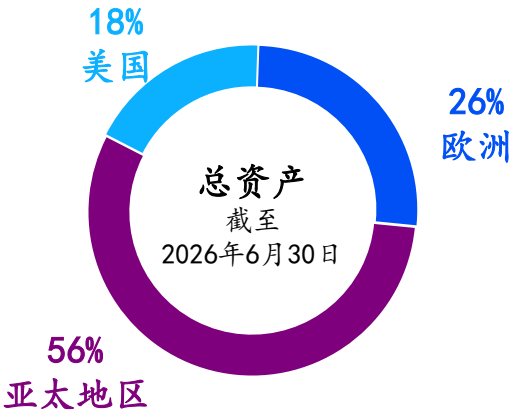
地域配置

立足亚太的
全球布局



主要位于亚太地区
其余位于欧洲/美国

- 亚太地区最大的住宿信托
- 业务遍及16个国家，亚太地区仍为核心
- 布局大型本土市场及主要门户城市



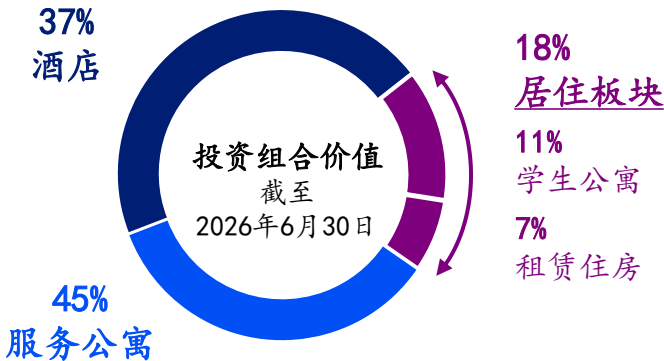
目标资产配置

居住板块

25-30% 为租赁住房及学生公寓

酒店资产

70-75% 为服务公寓及酒店



2.

投资组合更新



主动投资与资产组合重构

打造更优质资产，全面提升CLAS物业资产品质与经营表现



资产剥离 (释放资产价值)

- 脱售已达到生命周期最优退出节点的物业资产；
- 盘活所得资金，重新配置至更优资产用途：投资收益率更高的物业；为资产增值改造项目提供资金；偿还高息债务。



增益型优质资产投资

- 择机布局核心门户城市黄金区位物业，依托旅游及长租居住双重强劲需求支撑；
- 选择性开发具备稳定可观收益前景的新建项目。



资产增值改造 (提振经营表现与资产估值)

- 2025 年至 2027 年及远期持续落地资产增值改造项目，为CLAS创造进一步增长空间。

2024年至2026年年初至今的资产剥离与收购

以高于账面值的价格出售，并将所得资金重新投入增值用途

资产剥离

完成逾11亿新元的资产剥离
溢价最高达账面值的100%

2024

- Hotel WBF Kitasemba East
- Hotel WBF Kitasemba West
- Hotel WBF Honmachi
- Infini Garden
- Citadines Karasuma-Gojo Kyoto



- Citadines Mount Sophia Singapore



- Courtyard by Marriott Sydney-North Ryde
- Novotel Sydney Parramatta

2025



- Somerset Olympic Tower Tianjin



- Citadines Central Shinjuku Tokyo

2026



- The Robertson House by The Crest Collection

资产收购

完成约6亿新元的增值收购
以更高收益率购入优质资产

2024



- Teriha Ocean Stage



- lyf Funan Singapore



- Standard at Columbia 的剩余10%股权

2025



- ibis Styles Tokyo Ginza
- Chisun Budget Kanazawa Ekimae
- Pre de Cort Nishikyogoku
- Pregio Esaka South
- Splendide Namba West

2026



- Lime Residence Hiratsuka West
- Lime Residence Hiratsuka East
- Live Casa Hiratsuka



- Coliwoo Midtown¹ (预计于2026年第四季度完成)

注：

1. 如 2026年8月6日所公布。

出售 The Robertson House by The Crest Collection

灵活地将所得资金重新配置于其他用途；新加坡仍是重点市场



3.60亿新元

出售代价

2.3%

基于2025财年EBITDA的
退出收益率

4.0%

较账面值的溢价¹

以具吸引力的价格进行机会性出售

- 。3.60亿新元的出售代价较账面值溢价约4.0%¹，退出收益率为2.3%（基于2025财年EBITDA）
- 。每间客房价格约110万新元，优于近期酒店业交易的可比案例

增强CLAS的财务灵活性，并为合订证券持有人释放收益

- 。净所得款项为3.417亿新元，净收益约3,810万新元²
- 。CLAS可将所得资金重新配置于其他用途，例如再投资于收益率更高的物业、为资产增值改造（AEI）提供资金、偿还较高利率的债务，及/或用于一般企业用途

新加坡仍是CLAS的重点市场

- 。于2026年7月完成出售后，CLAS在新加坡拥有四处住宿物业，其中三处正在营运
- 。第四处物业Somerset Clarke Quay Singapore目前正在重建，预计于2026年完成

注：

1. 账面值截至2025年12月31日

2. 包括在总回报表中确认的500万新元，以及作为资产重估储备变现而直接在收入储备中确认的3,310万新元

新

拟收购新加坡 Coliwoo Midtown

将资产剥离所得再投资于收益率更高的资产，扩大居住类资产组合并增强稳定收入来源



Coliwoo Midtown
141 Middle Road, Singapore

1.34亿新元

收购价格

4.1%

2025财年备考基准
EBITDA初始收益率

+2.4%

DPS增益¹

增值收购，将资产剥离所得再投资

- 收购资金来自 The Robertson House by The Crest Collection (TRH) 资产剥离所得款项
- 按2025财年备考基准计算，EBITDA初始收益率为4.1%²，较TRH基于2025财年EBITDA的2.3%退出收益率高180个基点

新近完成翻新的资产，长期需求强劲

- 位于 Bugis-Bras Basah 区，是新加坡主要商业、教育及生活方式枢纽之一
- 经大规模翻新后于2026年3月重新开业；物业设有212间客房，服务多元住客群，包括企业专业人士、外籍人士、国际学生及本地居民
- 2026年7月平均出租率接近90%，开业仅约四个月；表现趋于稳定后，平均租期预计为6至9个月
- 有机会将剩余51年租赁产权补足至新的99年租赁产权³

稳定且具防御性的收入，并设下行保障

- 交易完成后签订10年三重净租赁主租约⁴，提供固定租金并设年度递增机制⁵
- 收购后，居住类物业将占CLAS投资组合价值的19.5%⁶

预计于2026年第四季度完成⁷

注：

- 按2025财年备考DPS计算：经TRH资产剥离及收购 Coliwoo Midtown 调整后的2025财年备考DPS，除以仅经TRH资产剥离调整后的2025财年备考DPS。
- 指按议定物业价值计算的息税折旧摊销前利润（EBITDA）收益率。
- 须经相关主管部门批准。

4. 经双方同意，可选择将租期续延10年。

5. 自租赁起始日第二周年起。

6. 截至2026年6月30日，不包括TRH。

7. 须满足先决条件，包括卖方取得股东批准。

于2026年2月收购3处日本租赁住房物业

增强CLAS稳定的收入来源，提升抗风险韧性



46亿日元

(3,830万新元)
收购价格

4.1%

2025财年
NOI初始收益率

+0.2%

DPS增益
(按2025财年备考基准)

于大东京地区南神奈川收购租赁住房，具增值效益

- 综合净营运收入(NOI)初始收益率为4.1%，并以2025财年备考基准计算带来0.2%的DPS增益
- 以日元计价的债务提供资金

受需求驱动因素及有限的新供应支撑

- 在大东京地区，优质租赁住房需求旺盛，来自庞大而多元的适龄劳动人口，同时新供应有限
- 这些物业建成于两至四年前，将受益于邻近工业区的强劲企业需求，并提供吸引在职专业人士的宜人海滨生活方式

增强CLAS投资组合的抗风险能力及稳定的收入来源

- 平均租期约两年，平均出租率超过95%
- 收购后，居住类资产占CLAS投资组合价值的比例由17%上升至18%

资产增值改造与开发项目

提升位于主要门户城市核心地段物业的价值与盈利能力

资产增值改造



开发



- Somerset Liang Court Singapore 正在重建为 Somerset Clarke Quay Singapore，一处拥有酒店牌照的192套服务公寓，位于广受欢迎的河畔生活与娱乐区
- 重建工程预计于2026年完成，物业将于2027年初开始营运

- Sheraton Tribeca New York Hotel 的资产增值改造 (AEI) 已提前于2026年6月完成
- 四项进行中 / 已完成的AEI的资本开支总额，加上 Somerset Clarke Quay Singapore 重建的剩余资本开支，约为2.7亿新元，其中CLAS的投资约为1.8亿新元；余额将由物业的主租户或营运商提供资金
- 鉴于全球前景不明朗，CLAS将密切关注宏观经济形势、住宿需求及翻新成本，并可能调整AEI的时间表

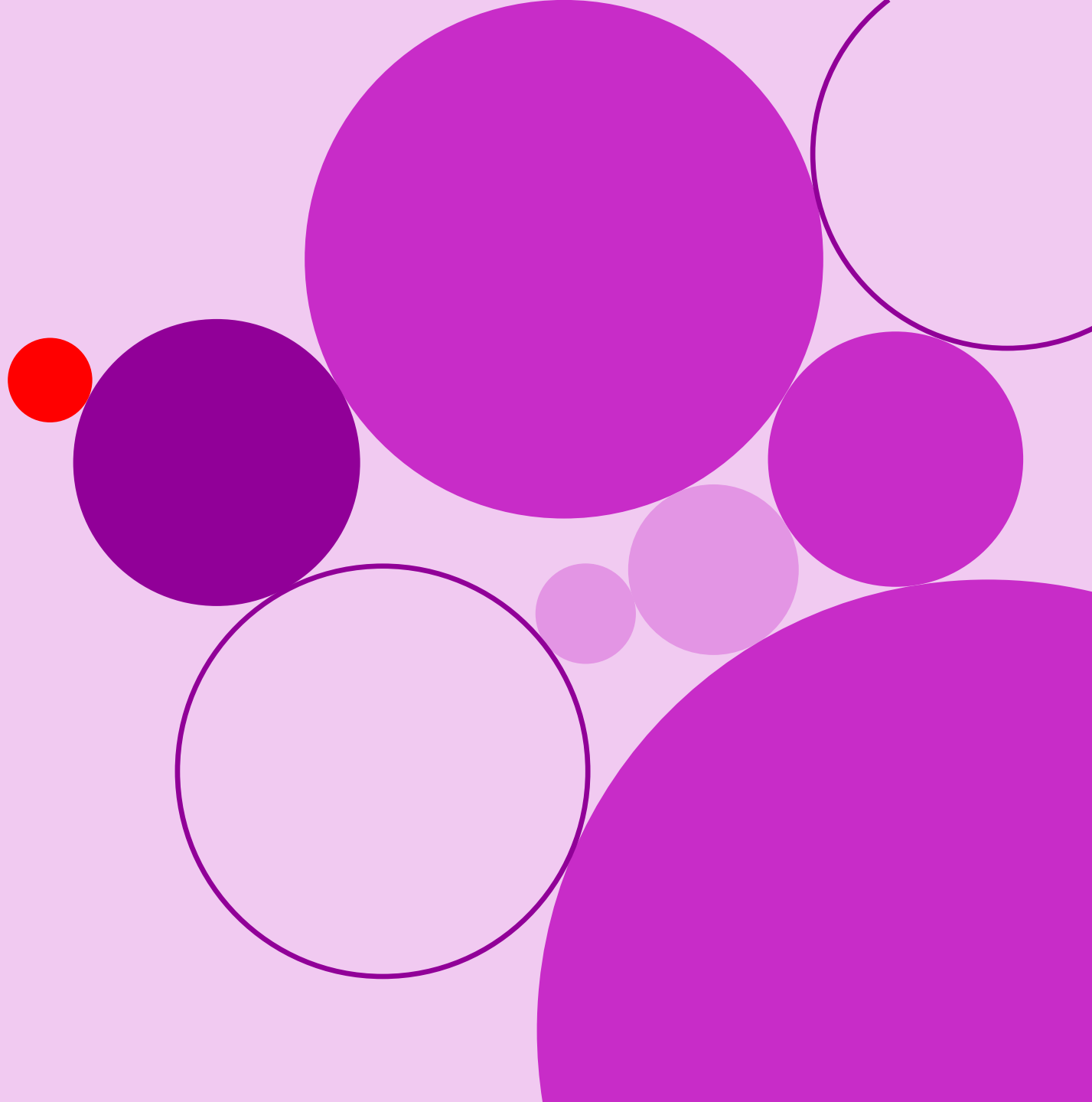
注：

时间表可能有所变动

The Cavendish London 及 Sydney Central Hotel 的图片为艺术家构想图

3.

资本与风险管理



资本管理

CLAS严谨自律、行事审慎，足以从容应对各类全球不确定性风险

雄厚的财务实力与充足的流动性水平

1.15新元

每份合订证券资产净值

37.7%

杠杆率¹

(约 21亿新元 剩余举债空间²)

约 15 亿新元

可动用总资金，其中包含 4.54 亿新元手头现金以及 10.5 亿新元可用信贷额度³

48%

外币对冲总资产

69%

房产无抵押价值占比

-0.9%

套期保值后外汇

对 2026 年前六个月毛利润的影响

BBB

(展望稳定)

惠誉评级

利息保障倍数敏感性分析

利息保障倍数

2.9倍⁴

• 息税折旧摊销前利润下降 10%

2.6倍

• 加息 100 个基点

2.2倍⁵

较低的实际融资成本

2.8%

每年

对单位派息 (DPS) 的敏感性分析

• 利率上调 100 个基点⁶

下跌 0.21 新分⁷

注：以上数据截至 2026 年 6 月 30 日

1. 凯德雅诗阁房地产投资信托集团与凯德雅诗阁商业信托集团的净债务对净资产比率分别为 66.4% 及 19.3%；凯德雅诗阁信托该比率为 59.5%

2. 指杠杆率达到 50% 上限前可新增举债的额度

3. 数据余额截至 2026 年 6 月 30 日；其中承诺信贷额度约 2.87 亿新加坡元

4. 依据新加坡金融管理局的《集合投资计划守则》测算

5. 假设全部债务及永续证券利率上调 100 个基点

6. 以 2026 年 6 月 30 日浮动利率借款及 2026 年到期的固定利率借款为测算基础

7. 以年度新增利息支出及 2026 年 6 月 30 日已发行合订证券数量为计算依据

资本管理

债务到期期限分布合理错开，融资渠道多元化

79% : 21%

银行贷款 : 中期票据

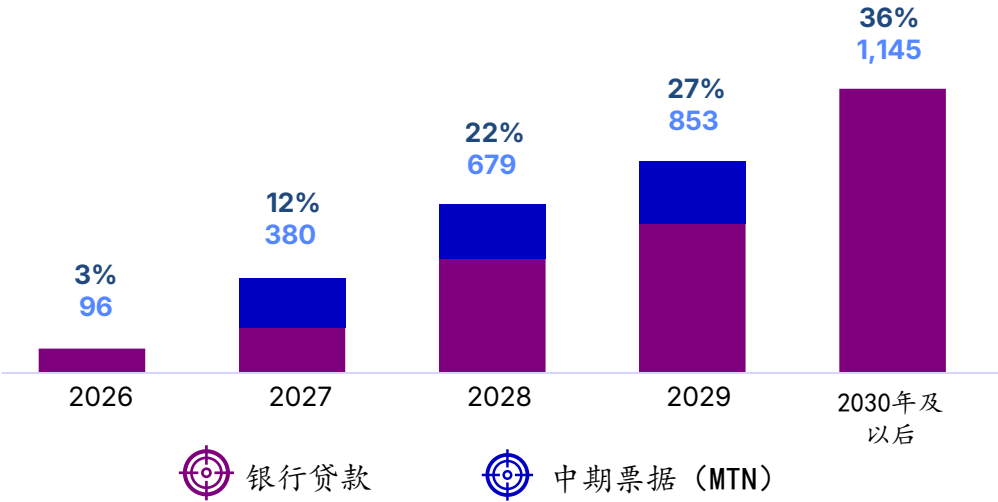
c. 77%

固定利率总债务

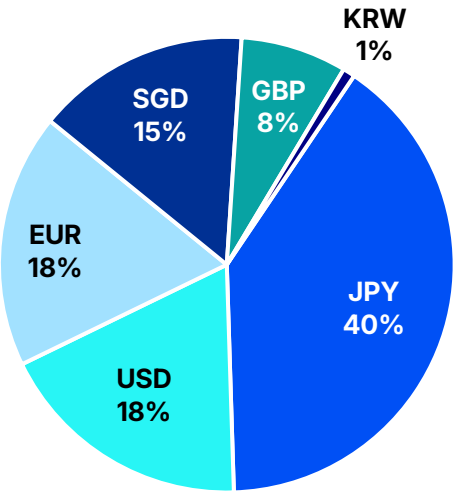
3.5 年

加权平均到期债务

债务到期期限分布(百万新元)



按币种划分的债务明细



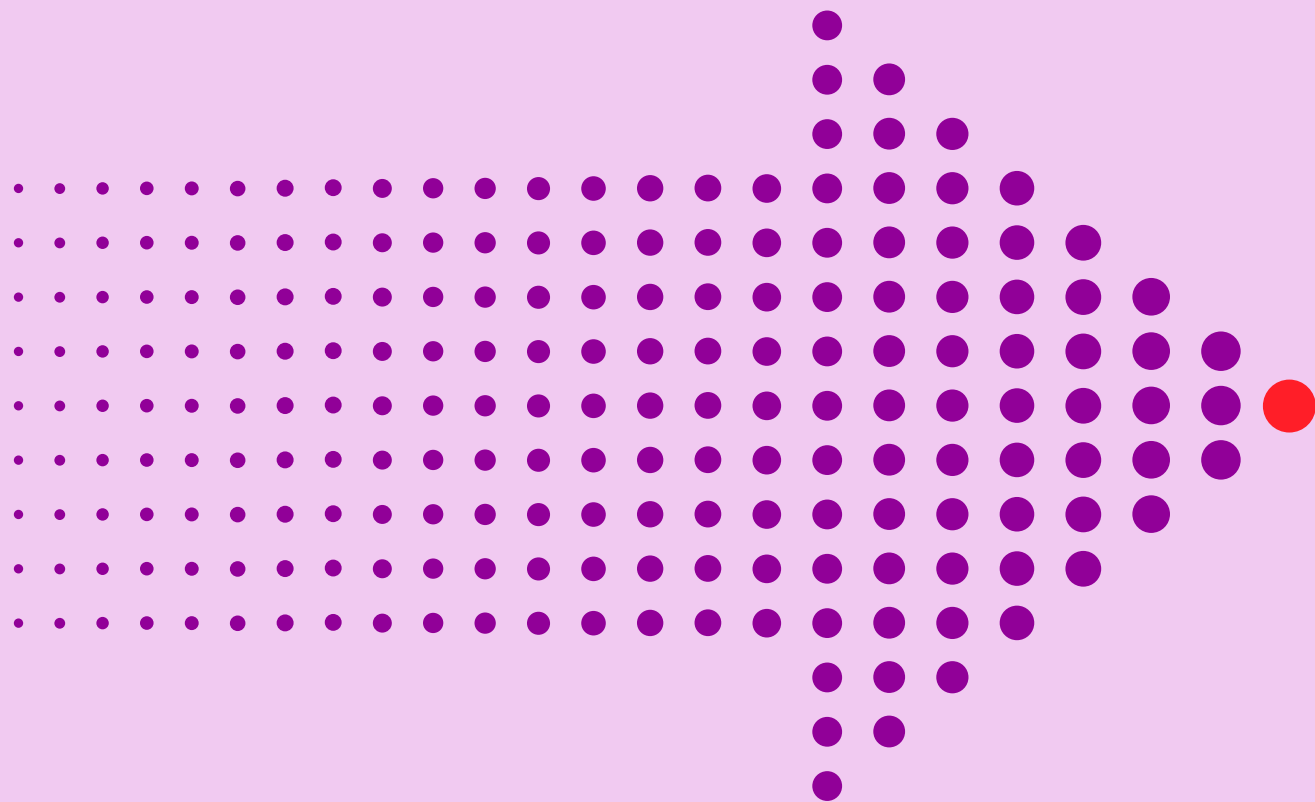
核心更新

- 截至2026年6月30日，杠杆率环比从38.9%下降至37.7%，此前已使用CCST于2026年第二季度收到的资产剥离所得偿还高息债务
- 预计2026年有效借贷成本将保持相对稳定
- 鉴于近期市场波动，我们将密切关注市场，并就2026年待再融资的剩余贷款评估不同方案

注：以上数据截至2026年6月30日

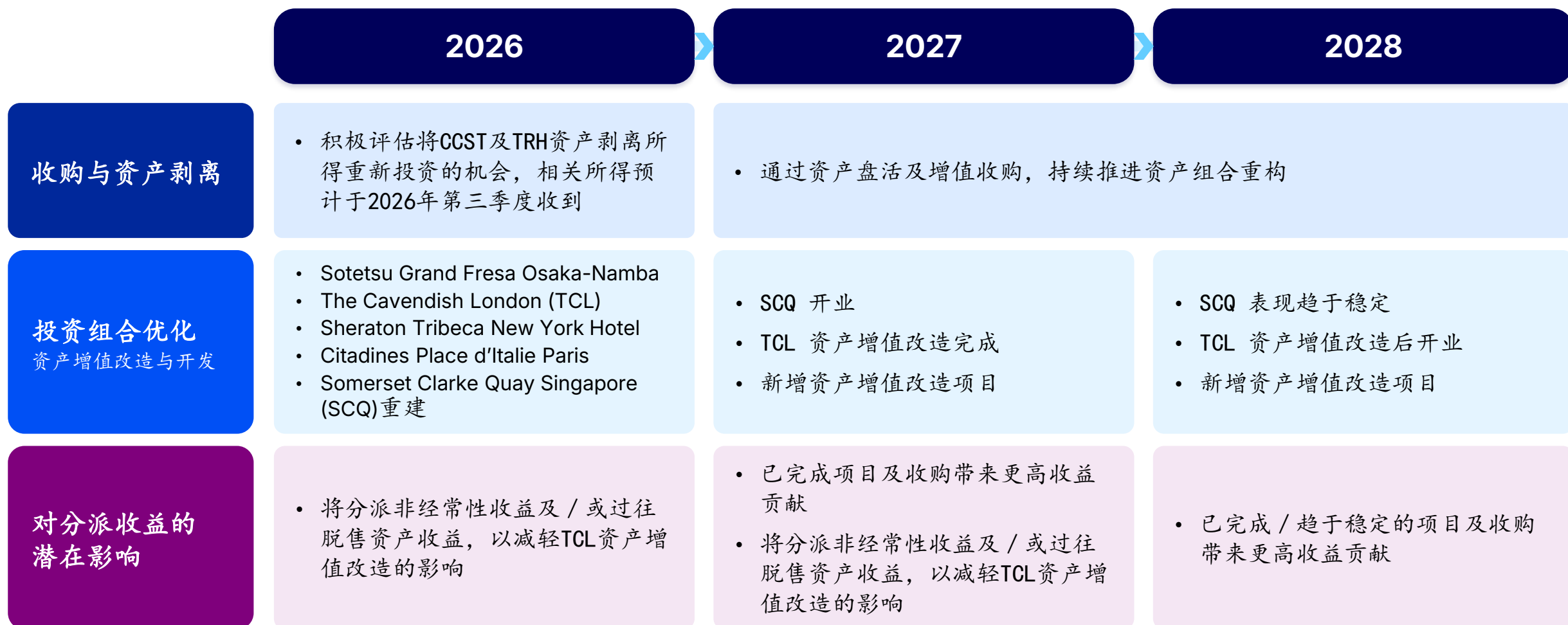
4.

展望未来



打造更优质投资组合的路线图

严谨的资产组合重构，以及一系列提升投资组合、增加分派收益的项目储备



注：时间表可能有所变动



二十载实力与管护，值得信赖

CLAS目前态势

亚太地区规模最大的
住宿信托
出行与居住板块的投资工具

多元化带来的抗风险
能力

平衡稳定收益与增长潜力

未来战略重点

主动型投资与投资组合管理
优化资产组合质量，推动长期收
益增长

严谨的资金管理

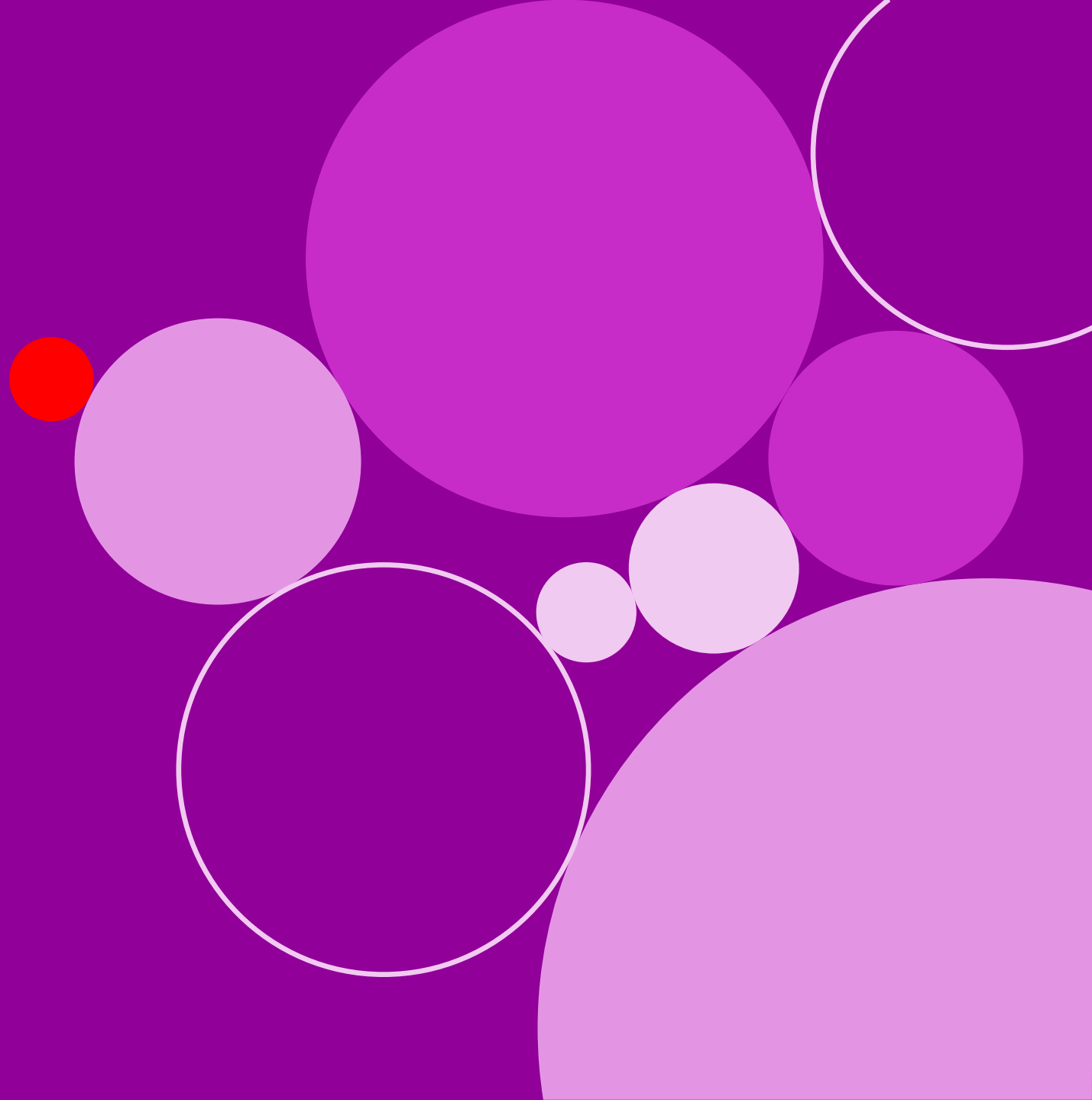
分派稳定收益

- 增值型收购、战略性资产剥离与定向资产优化升级
- 逐步实现CLAS中期资产配置目标：居住板块占比 25% 至 30%，酒店类资产占比 70% 至 75%
- 强化重点市场布局
- 回笼剥离资产资金

- 稳健的财务状况助力CLAS严谨的资本管理，实现战略增长

- CLAS致力于通过提升经营业绩带来的分配收益实现稳定分派，并在合适时机分派非经常性收益及 / 或脱售资产收益

5. 附录

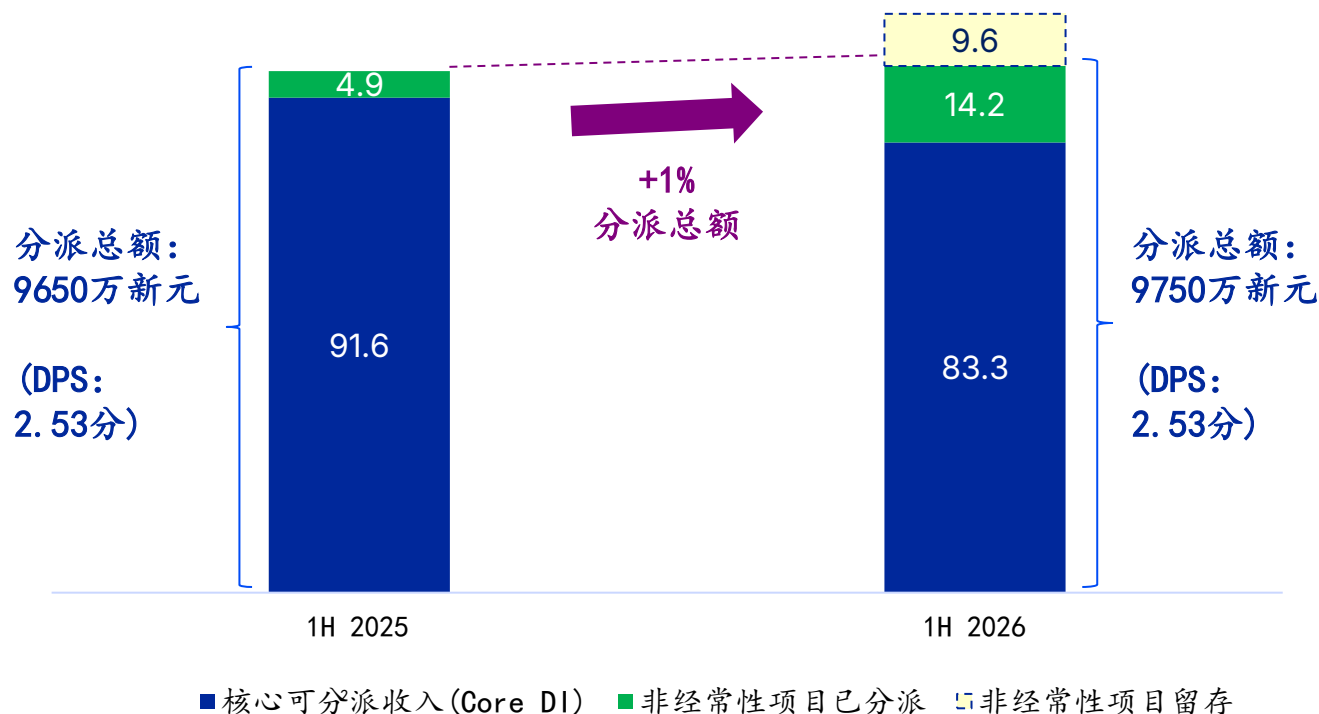


实现稳定DPS

随着CLAS正在推进投资组合焕新，管理人致力于实现稳定分派

- 可供分派收入同比增长11%主要因非经常性项目增长¹
- 系留存960万新元非经常性项目后，分派总额为9750万新元，同比增长1%
- 2026年上半年DPS同比保持稳定，为 2.53分

总分派（百万新元）与每股分派（DPS）（分）



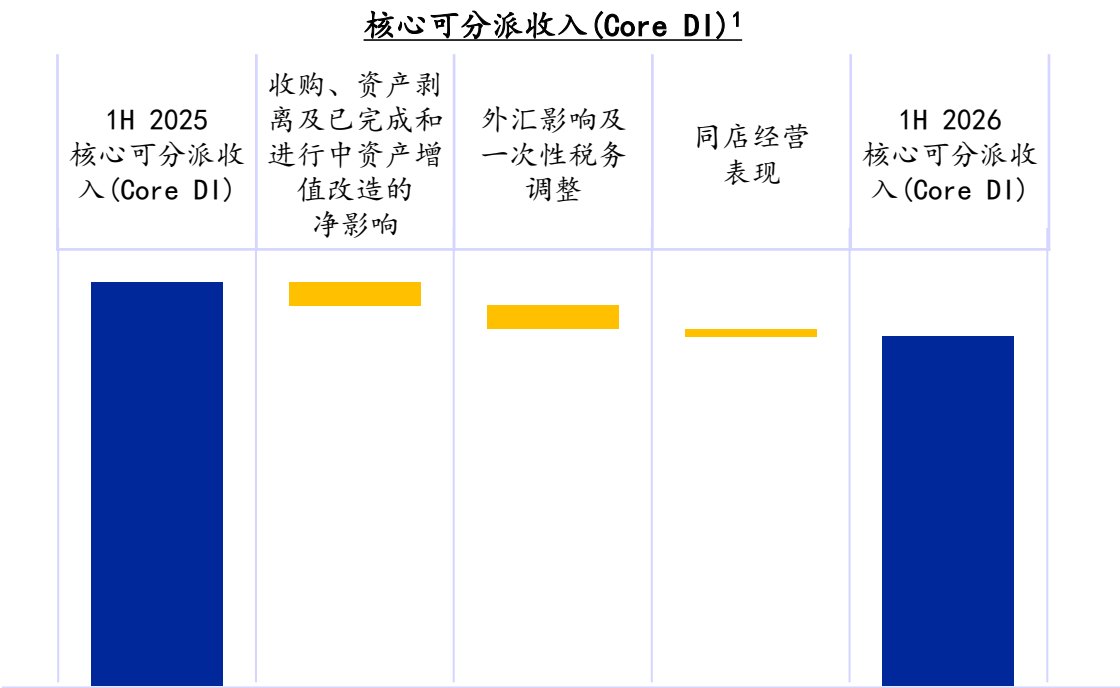
注：

1. 非经常性项目涉及交叉货币利率掉期结算及偿还外币银行贷款所产生的已实现汇兑收益
2. 指可供分派收入扣除非经常性项目后的金额

2026年上半年同店表现稳健

严谨的资产组合重构及资产增值改造完成预计将推动核心可分派收入(Core DI)增长

- 2026年上半年核心可分派收入(Core DI)¹主要受过渡性因素影响，包括：
 - 收购与资产剥离的时间差异，Citadines Central Shinjuku Tokyo (CCST) 剥离的所得款项尚未完全收到并重新配置，以及AEI的近期影响
 - 外汇影响及一次性税务调整²
- 2026年上半年核心可分派收入 (Core DI) 包含分派补足，以缓解The Cavendish London 和 Madison Hamburg 的关闭³ (于2026年上半年)
- 在同店基础上⁴，投资组合的经营表现保持稳健，尽管宏观经济环境不确定，可分派收入同比小幅下降约1%



CLAS将继续致力于推动核心可分派收入(Core DI)增长并实现稳定的DPS
通过将资产剥离所得再投资于增值收购，并从其资产增值改造及开发项目储备中释放价值

注：

1. 指可供分派收入减去非经常性项目

2. 一次性税务调整涉及中国的预提税调整及澳大利亚的土地税调整

3. Madison Hamburg 于2026年1月因停车场工程临时关闭。该酒店于2026年2月重新开业，而停车场在工程于2026年6月完成前一直停止使用。

4. 不包括FY 2025及2026年上半年的收购与资产剥离，包括：收购：ibis Styles Tokyo Ginza 和 Chisun Budget Kanazawa Ekimae (于2025年1月)，以及日本6处租赁住房物业 (于2025年8月及2026年2月)；资产剥离包括：Somerset Olympic Tower Tianjin (于2025年4月) 和 Citadines Central Shinjuku Tokyo (于2025年10月)

重点市场表现摘要

2Q 2026投资组合RevPAU上升1%（不包括TCL及2025年的收购与资产剥离）

		2Q 2026投资组合RevPAU为S\$156 入住率为79%			1H 2026投资组合RevPAU为S\$147 入住率为78%		
		2Q 2026 RevPAU	RevPAU同比变化%		1H 2026 RevPAU	RevPAU同比变化%	
			实际	同店 ¹		实际	同店 ¹
澳大利亚	AUD	141	(5%)	N.A.	164	1%	N.A.
日本 ^a	JPY	14,323	(3%)	13%	12,571	(14%)	2%
新加坡	S\$	158	(3%)	N.A.	173	0%	N.A.
英国 ^b	GBP	180	1%	5%	154	(3%)	1%
美国 ^c	USD	276	3%	6%	217	1%	7%

- a. 日本：2Q 2026实际RevPAU受Citadines Central Shinjuku Tokyo (CCST) 剥离影响；1H 2026实际RevPAU受ibis Styles Tokyo Ginza 和 Chisun Budget Kanazawa Ekimae 的收购以及 CCST 剥离影响
- b. 英国：实际 RevPAU 受 The Cavendish London (TCL)因翻新而关闭影响
- c. 美国：实际 RevPAU 受 Sheraton Tribeca New York Hote I的 AE I影响

		1H 2026 收入	收入同比变化%	
			实际	同店 ¹
法国 ^d （全部为主租约）	EUR	11.6	(2%)	1%

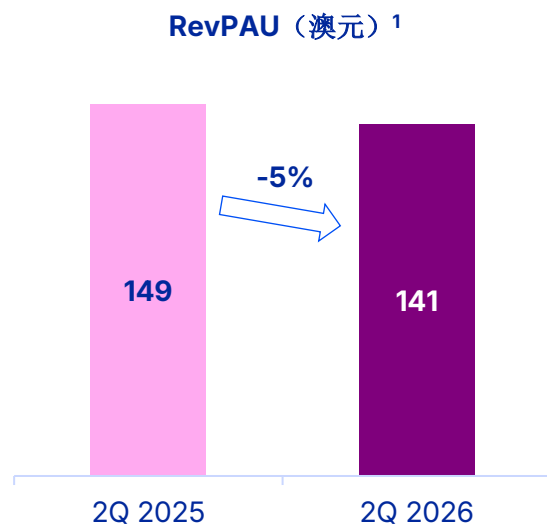
- d. 法国：实际收入受Citadines Place d'Italie Paris 和 Citadines République Paris 的AEI影响

注：RevPAU涉及管理合约及MCMGI下的物业，不包括主租约、租赁住房和学生公寓
1. 同店RevPAU不包括 收购、资产剥离和/或AEI

澳大利亚

受2025年活动排期更为强劲影响表现走弱；主租约提供稳定性

11% 的总资产，**10%** 的2026年上半年毛利润：**2** 处服务式公寓及 **4** 处酒店位于管理合约下；
1 处酒店位于MCMGI下； **5** 处服务式公寓位于主租约下



管理合约及MCMGI — 服务式公寓及酒店

- 2026年上半年管理合约及MCMGI下物业的收入下降2%，主要由于停车场及餐饮收入减少，而毛利润下降17%，主要由于上一年度的一次性调整，导致2026年上半年的物业税支出相对较高；若剔除该一次性调整，毛利润同比将下降10%
- 2026年第二季度管理合约及MCMGI下物业的RevPAU**同比下降5%，为AUD 141** 主要由于**2025年第二季度活动排期更为强劲**，其中包括每两年举办一次的Brisbane Truck Show (2025年5月15日至18日) 等大型活动

- 每12年在澳大利亚举办一次的 British & Irish Lions rugby tour (2025年6月28日至8月2日) 同样带来了**2025年第三季度的较高基数**

主租约 — 服务式公寓

- **2026年上半年主租约收入同比增长5%；毛利润保持稳定**
- 将于2026年第四季度到期的主租约续约进展顺利

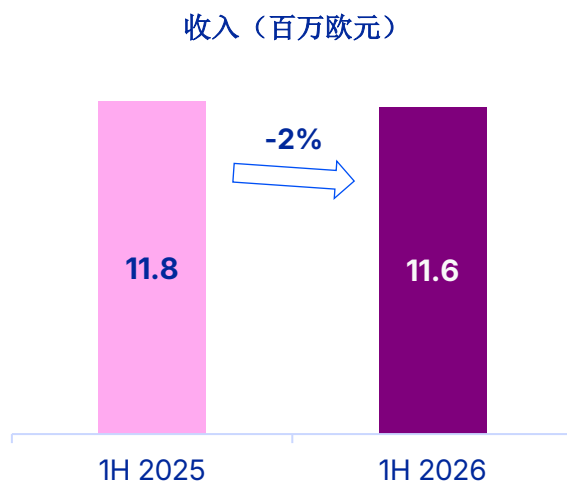
注：

1. 仅涉及管理合约及MCMGI下的酒店和服务式公寓

法国

经营表现及前景稳健；受进行中的资产增值改造影响，2026年上半年收入较低

8% 的总资产，10% 的2026年上半年毛利润：12 处服务式公寓位于主租约下



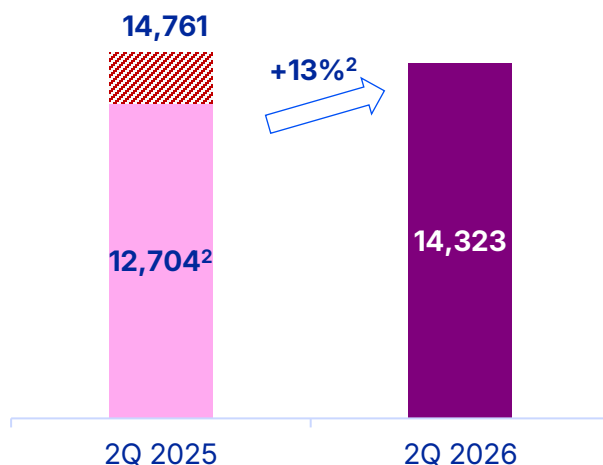
- 2026年上半年收入同比下降2%，主要由于Citadines Place d' Italie Paris 的浮动租金降低，该物业自2026年1月起一直在进行资产增值改造（AEI）
 - 若剔除2025年第二季度至2025年第四季度期间进行AEI的Citadines République Paris (République) 及 Citadines Place d' Italie Paris, 其他10处物业的收入同比增长1%
- 继在2025年完成翻新后，République的2026年第二季度RevPAU实现18%的提升，较2024年第二季度AEI前的水平而言
- 预计法国物业在2026年第三季度将保持健康，主要由Fashion Week及教皇访问法国各主要城市等大型活动拉动
- 尽管中东局势持续紧张以及欧洲夏季热浪导致国际市场对高端住宿的需求较为疲软，CLAS物业的经营表现仍保持稳定



经营表现及前景健康，住宿需求保持稳健

17% 占总资产，**17%**，占 1H 2026 毛利润：**2** 家酒店及 **1** 处学生公寓在主租约下；
1 处服务式公寓、**2** 家酒店及 **29** 处租赁住房在管理合约下

RevPAU（日元）¹



管理合约 — 服务式公寓及酒店

- 1H 2026 收入和毛利润同比分别下降 24% 和 29%，主要因 2025 年 10 月剥离 Citadines Central Shinjuku Tokyo (CCST) 所致；**以同店基础计算³，收入增长 3%，而毛利润下降 3%** 因更高的人力、水电及营销费用所致
- 2Q 2026 RevPAU 同比下降 3%；**以同店基础计算²，RevPAU 上升 13%** 因东京物业更强劲的表现所致

主租约 — 酒店及学生公寓

- 1H 2026 收入和毛利润同比分别下降 5% 和 6%** 因正在进行 AEI 的 Sotetsu Grand Fresa Osaka-Namba 租金降低所致，部分由 **Sotetsu Grand Fresa Tokyo-Bay Ariake 更高的浮动租金抵销**，该物业实现了强劲的经营表现

- 来自中国的入境旅游减少已由**其他市场预订量的增加抵销**，尤其是来自邻近亚洲国家；中东冲突对 CLAS 日本物业的影响有限

- 前景保持健康**，受中端住宿稳健需求的支撑

管理合约 — 租赁住房

- 1H 2026 收入和毛利润同比分别上升 14% 和 15%，因 2025 年 8 月和 2026 年 2 月收购了 6 处租赁住房物业；**以同店基础计算⁴，收入和毛利润保持稳定**
- 租赁住房投资组合 **继续提供稳定收入，平均入住率 >95%**

注：

1. 仅涉及管理合约下的酒店和服务式公寓；不包括租赁住房物业

2. 指 ibis Styles Tokyo Ginza (ibis)、Chisun Budget Kanazawa Ekimae (Kanazawa) 和 Citadines Shinjuku Tokyo (CST)；不包括于 2025 年 10 月剥离的 CCST

3. 仅指 CST；不包括于 2025 年 1 月收购的 ibis 和 Kanazawa，以及 CCST

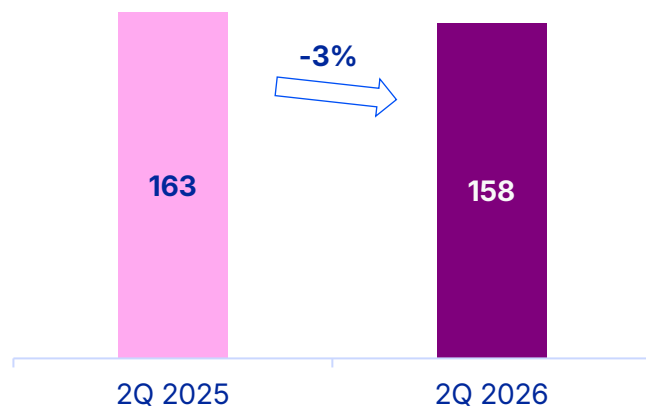
4. 不包括于 2025 年 8 月和 2026 年 2 月收购的六处租赁住房物业

新加坡

长住业务提供韧性，助力应对市场正常化

19% 占总资产，**10%** 占 1H 2026 毛利润：**1** 处服务式公寓在管理合约下；
1 处服务式公寓及 **1** 家酒店在MCMGI下；**1** 家酒店在主租约下；**1** 处服务式公寓开发中

RevPAU (新元) ¹



管理合约及MCMGI — 服务式公寓及酒店

- MCMGI和管理合约下物业的收入和毛利润在 1H 2026 较上年同期下降 2%
- 2Q 2026 RevPAU **同比下降 3% 至 S\$158**，因 The Robertson House by The Crest Collection (TRH) 逐步结束运营以及访客人数和短期旅游放缓所致

主租约 — 酒店

- 1H 2026 来自 lyf Funan Singapore 的收入 **同比上升 4%** 因更高的浮动租赁收入所致

- 新加坡的入境旅客需求预计将由短途区域旅客主导，而**长住业务继续支撑** CLAS 物业的表现
- TRH 资产剥离按计划推进，将于 2026年7月底前完成，而 Somerset Clarke Quay Singapore (SCQ) 按计划于 2026年完成
- SCQ 计划于 2027 年初开业，预计将为 CLAS 提供额外收入来源，弥补 TRH 的收入缺口

注：

1. 仅涉及管理合约和MCMGI下的酒店和服务式公寓

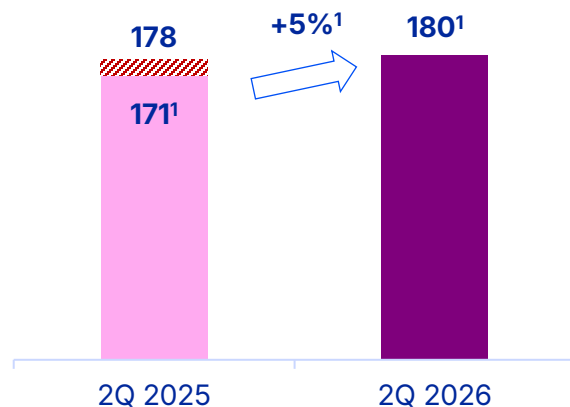


英国

The Cavendish London因资产增值改造而关闭；同店RevPAU保持健康

12% 总资产， **7%** 1H 2026毛利润： **4** 服务式公寓及 **1** 酒店在MCMGI下

RevPAU (英镑)



- The Cavendish London (TCL)的翻新工程于2026年1月开始，预计2027年完成；CLAS将分派非经常性收益及 / 或过往脱售资产收益 以减轻资产增值改造的影响
- 以同店计算¹，1H 2026收入和毛利润同比分别增长2%和3%
- **2Q 2026同店¹ RevPAU增长5%至GBP 180**，主要由于更高的入住率
- **需求主要由团体预订带动**，在 London Marathon 期间录得更强的表现
- **3Q 2026的经营表现预计相对稳定**，由企业及短住需求支撑

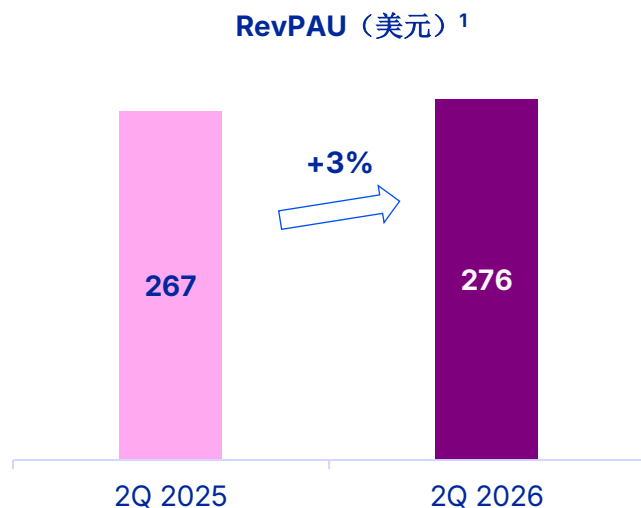
注：

1. 不包括自2026年1月起因翻新而关闭的TCL



酒店表现强劲；学生公寓大部分已完成预租

18% 总资产， **23%** 1H 2026毛利润： **3** 酒店及 **8** 学生公寓在管理合约下



管理合约 — 酒店

- 1H 2026收入和毛利润同比分别增长2%和4%
- 2Q 2026 RevPAU **同比增长3%至USD276**，尽管Sheraton Tribeca New York Hotel (Sheraton) 正在翻新
 - **不计入Sheraton, RevPAU同比增长6%至USD263**
- 酒店表现更强劲，主要由需求增加及FIFA World Cup带动（2026年六月11日至七月19日）；Sheraton资产增值改造于2026年6月提前完成，使该物业能在需求高峰期获取预订
- **3Q 2026的前景预计保持强劲**，由 FIFA World Cup 相关预订及夏季休闲旅游带动

管理合约 — 学生公寓

- 1H 2026收入和毛利润同比分别下降2%和3%
- 对于2026年7月结束的学年 (AY) 2025-2026，这些物业的 **平均入住率约为88%** 且 **租金下降小幅约为0.9%** 较上一个AY，由于租赁表现走弱
- 对于2026年8月开始的AY 2026-2027，**>95%已预租**；收入预计较上一个AY增长**>5%**
- CLAS的物业地理位置优越，主要服务于来自具有强劲招生需求及低录取率的知名大学的本地学生

注：

1. 涉及3家酒店，不包括学生公寓物业

宏观经济不确定性下的韧性

CLAS的多元化及稳定收益来源缓冲地缘政治紧张局势的影响

全球不确定性可能导致...



...住宿需求下降



...成本上升



...利率及外汇波动

通过以下方式缓解...

多元化及稳定收益来源

- 多元化的客户结构涵盖企业、休闲、国际及本地客群
 - 大多数市场的需求整体保持稳定
 - 中东旅客仅占客户结构约2%¹
 - 国际出行需求或因机票价格上涨而放缓，但本地及区域需求可提供部分支持
- 稳定收益来源占60% - 70% 的CLAS毛利润
 - CLAS投资组合的平均入住时长在2025财年约为2个月
 - 居住板块具逆周期性并保持韧性 穿越市场周期
 - 主租约及MCMGI提供下行保护

严谨的成本管理及更精简的运营结构

- 对能源价格波动的敞口有限
 - 主租约：运营成本主要由承租人承担
 - 居住板块：水电费由租户承担
 - 管理合约 / MCMGI：在可能的情况下，CLAS已与能源经纪商锁定固定利率或协商水电合约
 - 2026年上半年电力成本约占CLAS运营成本的4%
- CLAS以长租为主的投资组合拥有更精简的成本结构相较于全服务酒店物业
- CLAS的物业拥有灵活调整房价以缓解通胀压力的能力

稳健的资本管理

- 因通胀上升可能导致的降息延迟，通过CLAS的高比例债务实质上采用固定利率加以缓解，加权平均约为3.5年；CLAS通常将其债务的70%-80%维持在固定利率，以降低对利率波动的敞口
- 平均融资成本较低为每年2.8%，且利息保障倍数稳健为2.9倍
- 部分货币的走强平衡了其他货币的走弱
- CLAS采用自然对冲方式，以标的资产所在货币进行借款，并在适当情况下使用对冲工具

注：
1. 基于雅诗阁管理物业2025财年的可得数据

我们重点市场的定位

目前评估中东冲突对CLAS物业的近期影响为低至中等；2026年上半年电力成本约占CLAS运营成本的4%

占2026年上半年 毛利润%		合约类型 / 资产类别	需求来源 / 客户结构	电力来源及合约	总体评估近期影响
澳大利亚	10%	5 ML 7 MC/MCMGI	以本地为主	- 水电费由承租人承担 - 酒店100%固定至2026年底； 已锁定2027-2029年优惠的可再生能源费率	低
法国	10%	12 ML	多样	水电费由承租人承担	低
日本	17%	3 ML 3 MC	多样	- 水电费由承租人承担 100%浮动（市场惯例） - 部分可再生能源	低至中等
		29 租赁住房	本地；租期通常为2年	水电费由租户承担	
新加坡	10%	1 ML 3 MC/MCMGI	国际；平均停留时长>1个月	- 水电费由承租人承担 100%固定至2026年底； 已锁定2027-2029年优惠费率	低至中等
英国	7%	5 MCMGI，包括一处因资产 增值改造而关闭的物业	多样	60-70%固定至2028年	低至中等
美国	23%	3 MC	多样	75%固定；正在续约	低
		8 学生公寓	本地；租期为1年	水电费转嫁给租户	

注：ML - Master Lease (主租约)；MC - Management Contract (管理合约)；MCMGI - Management Contract with Minimum Guaranteed Income (含最低保证收益的管理合约)；除另有说明外，上述数据截至2026年6月30日 / 为截至该日的期间

兼具稳定与增长收益来源的多元化投资组合

66% 稳定收益

34% 增长收益

28项主租约¹
及12项MCMGI
49%

居住板块
(37处租赁住房
及学生公寓)
17%



酒店住宿物业
管理合约
(28处服务公寓
及酒店)
34%

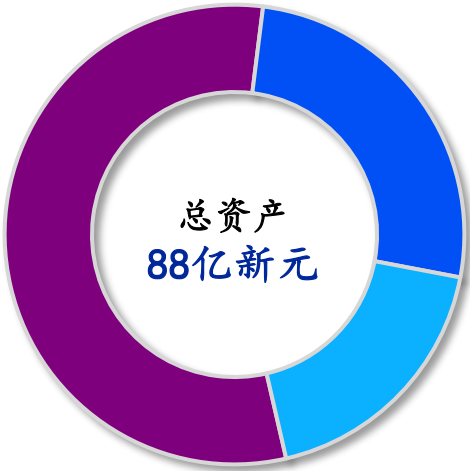
注：上述数据截至 2026年6月30日。不包括目前正在开发中的Somerset Clarke Quay Singapore

1. 包括Eslead College Gate Kindaimae (一处位于日本、以主租约持有的学生公寓)

立足亚太的全球布局

亚太地区 55.6%

澳大利亚	10.5%
中国	1.8%
印度尼西亚	1.6%
日本	16.9%
马来西亚	0.4%
菲律宾	1.3%
新加坡	19.1%
韩国	2.0%
越南	2.0%



欧洲 26.0%

比利时	1.0%
法国	7.8%
德国	3.1%
爱尔兰	1.4%
西班牙	1.2%
英国	11.5%

美洲 18.4%

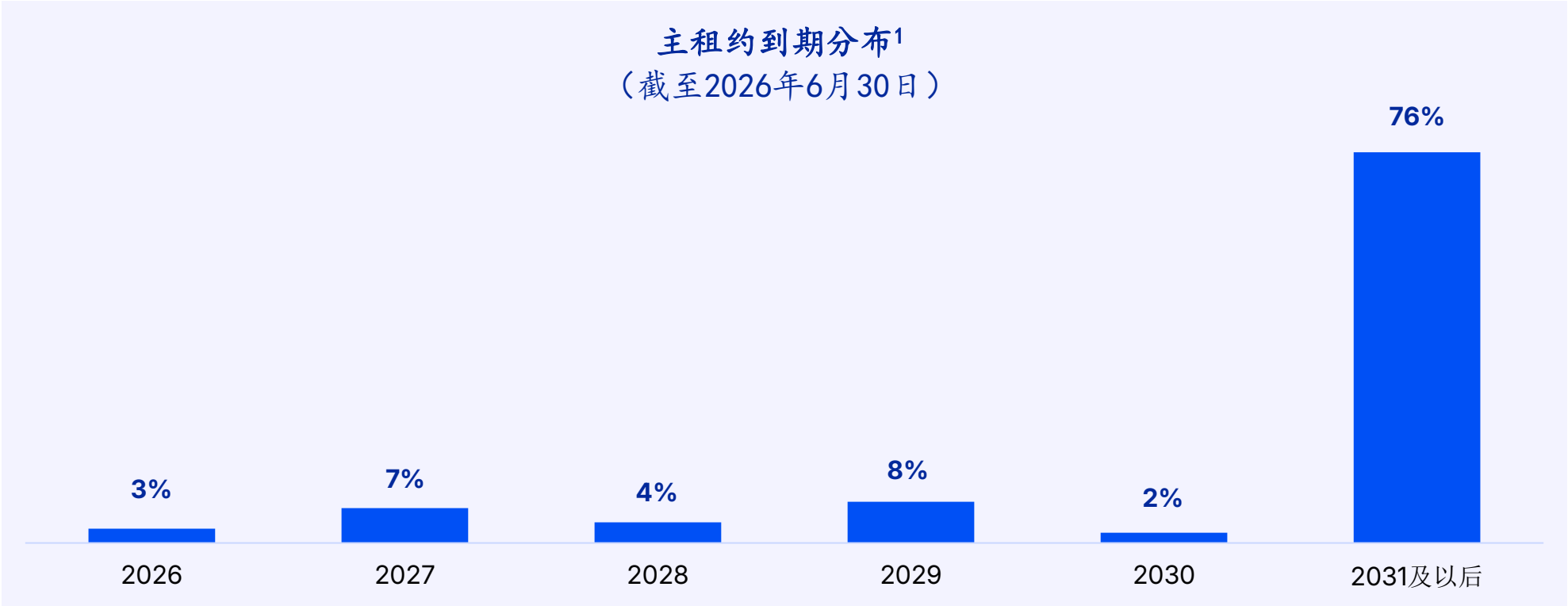
美国	18.4%
----	-------



注：不包括目前正在开发中的Somerset Clarke Quay Singapore

注：上述数据截至 2026年6月30日。加粗市场为CLAS的6大重点市场
1. 包括Eslead College Gate Kindaimae（一处位于日本、以主租约持有的学生公寓）

主租约到期分布均衡



- 2026年，澳大利亚有一份主租约将于第四季度到期；续约进展顺利
- 2027年，法国有三份主租约将于第三季度到期

注：
1. 各年度到期主租约的总租金收入占有所有主租约总租金收入的百分比

可持续发展亮点

与CapitaLand Investment的2030可持续发展总体规划（SMP）保持一致

可持续发展评级与荣誉

- **Global Sustainability Yearbook**
S&P Global Sustainability Yearbook 2025 and 2026
- **全球上市板块领导者 — 酒店**
GRESB, 2025年连续第5年
- **排名第一**
Singapore Governance and Transparency Index (REITs and Business Trusts), 2026年连续第6年
- **于2026年3月上调至‘AA’**
MSCI ESG Ratings
- **‘Negligible’ ESG风险评级**
Sustainalytics
- **成分股**
iEdge-UOB APAC Yield Focus Green REIT Index; 及
iEdge-OCBC Singapore Low Carbon Select 50 Capped Index

表现与报告

与SMP一致的部分环境与社会目标

- **截至2026年5月，CLAS约70%的建筑面积获得绿色认证**
 - 已于2025年达成50%目标
- **继续朝2030年减排目标努力**
 - 碳排放强度降低72%
 - 能耗强度降低15%
 - 水耗强度降低15%
(以2019年为基准年)
- **培育积极主动的安全文化，实现零死亡、永久伤残或重大伤害**

可持续融资

- **可持续融资累计约S\$820 mil**

可持续发展报告

- **CLAS可持续发展报告依据ISAE 3000经外部鉴证¹**

注：

1. 依据International Standard on Assurance Engagement 3000 Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information (ISAE 3000)，对CLAS可持续发展报告、部分Global Reporting Initiative可持续发展报告准则披露以及可持续发展挂钩债券关键绩效指标进行有限鉴证

术语表

AEI = 资产增值改造

AY = 学年

bp = 基点

DI = 可分派收入

DPS = 每份合订证券分派

EBITDA = 息税折旧摊销前利润

F&B = 餐饮

MCMGI = 含最低保证收益的管理合约

q-o-q = 环比

RevPAU = 每间可用客房收入

SR = 服务公寓

y-o-y = 同比

1H 2026 = 截至2026年6月30日止六个月

2Q 2026 = 截至2026年6月30日止三个月

3Q 2026 = 截至2026年9月30日止三个月

4Q 2026 = 截至2026年12月31日止三个月

FY 2025 = 截至2025年12月31日止财政年度

重要通知

This Document is for informational purposes only and does not constitute, under all applicable PRC laws and regulations, any recommendation, solicitation, offer, or invitation to acquire, purchase, or invest in (i) any securities, (ii) interests in any investment fund, (iii) any other financial investment product, or (iv) any financial services (including, without limitation, the Fund Units contemplated herein) within the People's Republic of China (for the purpose of this Document, excluding Hong Kong, Macau, and Taiwan) (the "PRC").

This Document is solely for use by Qualified Domestic Institutional Investor (QDII), Qualified Domestic Limited Partnership (QDLP), Qualified Domestic Investment Enterprise (QDIE) and other qualified investors to make overseas investment in accordance with applicable laws of the PRC (collectively, the "PRC Qualified Investors"). No part of this Document may be circulated or disseminated in the PRC for purposes other than those expressly permitted herein. Any person or entity located in the PRC must satisfy himself/itself that all applicable PRC laws and regulations have been complied with, and all necessary government approvals and licenses (including any investor qualification requirements) have been obtained, in connection with his/its investment outside of the PRC.

Investment involves risks. Past performance is not indicative of future performance, and there is a risk of no return or losses. Investors must read the documents carefully and independently evaluate investment risks, and ensure that they fully understand the risks involved before making any investment decision. Investors should seek independent professional advice, conduct independent due diligence, decide whether or not to rely on the information contained in this Document, and make their own decision before making any investment.

本文件仅供参考，在任何适用的中国法律和法规下不构成在中华人民共和国（为本文件之目的，不包括香港、澳门和台湾）（“中国”）境内认购、购买或投资 (i) 任何证券、(ii) 任何投资基金权益、(iii) 任何其他金融投资产品或 (iv) 任何金融服务（包括但不限于本文所指基金份额）的任何建议、招揽、要约或招售。

本文件仅供合格境内机构投资者（QDII）、合格境内有限合伙企业（QDLP）、合格境内投资企业（QDIE）及根据中国适用法律有资格进行海外投资的适格投资者（合称“中国适格投资者”）使用。除本文件明确允许的目的外，本文件的任何部分均不得在中国境内散布或传播。任何中国境内的个人或实体应使其海外投资遵守适用的中国法律法规，并取得所有必要的政府批准和许可（包括任何投资者资格要求）。

投资有风险。过去的表现并不代表未来的表现，并且存在没有回报或面临亏损的风险。投资者作出任何投资决定前，应当仔细阅读投资文件，独立评估投资风险，并确保完全理解所涉风险。投资者应当寻求独立的专业建议，进行独立的尽职调查，决定是否依赖本文件中包含的信息，并在作出任何投资之前做出自己的决定。

Important Notice

This presentation ("Presentation") is prepared by CapitaLand Ascott Trust Management Limited and CapitaLand Ascott Business Trust Management Pte. Ltd. ("Managers") and is strictly confidential to the person to whom it is provided. This Presentation is for general informational purposes only and is provided on the basis that it should not be relied upon for any purpose other than the purposes of discussion.

The transactions and information described in this Presentation are for illustration only and do not create any legally binding obligations and remain subject to negotiation and execution of final documentation (if any) on terms satisfactory to the Manager and the recipient(s) of this Presentation.

This presentation is for informational purposes only and does not constitute an advertisement or an offer to sell any securities, funds, or investment products or services ("Products"). It is intended solely for individuals and entities that qualify as accredited investors or institutional investors under applicable securities laws. Any investment decision should be based on a thorough review of the offering materials and due diligence by the prospective investor.

The information herein is not intended to be an offer, sale or invitation for subscription or purchase of any Products or a solicitation to use the Managers' and its affiliates' services, nor should it or any part of it form the basis of, or be relied on in any connection with, any contract or commitment on the part of any person proceeding with any transactions.

This Presentation may contain forward-looking statements. By their nature, forward-looking statements are subject to numerous assumptions, risks, uncertainties and other factors that may cause the actual results, performance or achievements to be materially different from those expressed or implied by the forward-looking statements because they relate to events and depend on circumstances that may or may not occur in the future. Representative examples of these factors include (without limitation) general industry and economic conditions, interest rate trends, cost of capital and capital availability, availability of real estate properties, competition from other developments or companies, shifts in customer demands, shifts in expected levels of occupancy rate, property rental income, charge out collections, changes in operating expenses (including employee wages, benefits and training, property operating expenses), governmental and public policy changes and the continued availability of financing in the amounts and the terms necessary to support future business. Forward-looking statements are not guarantees of future performance. The forward-looking statements are based on the current view of management as of the date of such statements, regarding future events. None of the Managers and its affiliates assume any responsibility to amend, modify or revise any forward-looking statements, on the basis of any subsequent developments, information or events or otherwise.

The contents of the Presentation contain information from published and non-published sources and third-party information from sources believed to be reliable. The accuracy of such information has not been independently verified by the Managers and its affiliates. Unless otherwise stated, data is sourced from the Managers and the information is based on matters as they exist as of the date of its preparation and is subject to change.

No representation or warranty expressed or implied is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information or opinions contained in this presentation. Neither the Managers nor any of its affiliates, advisers or representatives shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss howsoever arising, whether directly or indirectly, from any use, reliance or distribution of this presentation or its contents or otherwise arising in connection with this presentation.

The past performance of CapitaLand Ascott Trust ("CLAS") is not indicative of future performance. The listing of the stapled securities in CLAS ("Stapled Securities") on the Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "SGX-ST") does not guarantee a liquid market for the Stapled Securities. The value of the Stapled Securities and the income derived from them may fall as well as rise. Stapled Securities are not obligations of, deposits in, or guaranteed by, the Managers or any of its affiliates. An investment in the Stapled Securities is subject to investment risks, including the possible loss of the principal amount invested. Investors have no right to request that the Managers redeem or purchase their Stapled Securities while the Stapled Securities are listed on the SGX-ST. It is intended that holders of Stapled Securities may only deal in their Stapled Securities through trading on the SGX-ST.

This presentation is for information only and does not constitute an invitation or offer to acquire, purchase or subscribe for the Stapled Securities. Copyright of the Presentation solely and exclusively belongs to the Managers. The Presentation must not be reproduced, shared, copied, used, disclosed or otherwise made available to any other person, directly or indirectly, in whole or in part, without the prior express written consent of the Managers.

The receipt of this Presentation by its recipients implies their full acceptance of the above statements.

Thank You

For enquiries, please contact:
Ms Denise Wong, Senior Director, Listed Funds - Investor Relations
Email: ask-us@capitalandascotttrust.com

CapitaLand Ascott Trust Management Limited
CapitaLand Ascott Business Trust Management Pte. Ltd.
Tel: (65) 6713 2888 | Fax: (65) 6713 2999
capitalandascotttrust.com