

凯德投资有限公司

2024年第一季度业务回顾

2024年4月26日

Forward-looking Statements

This presentation may contain forward-looking statements. Actual future performance, outcomes and results may differ materially from those expressed in forward-looking statements as a result of a number of risks, uncertainties and assumptions. 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.

You are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements, which are based on the current view of management regarding future events. No representation or warranty express 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 CapitaLand Investment Limited ("CapitaLand Investment") 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 of, reliance on or distribution of this presentation or its contents or otherwise arising in connection with this presentation.

The past performance of CapitaLand Investment or any of the listed funds managed by CapitaLand Investment Group ("CLI Listed Funds") is not indicative of future performance. The listing of the shares in CapitaLand Investment ("Shares") or the units in the CLI Listed Funds ("Units") on the Singapore Exchange Securities Trading Limited ("SGX-ST") does not guarantee a liquid market for the Shares or Units. This presentation is for information only and does not constitute an invitation or offer to acquire, purchase or subscribe for the Shares or Units.

目录

04 主要亮点
08 业绩
21 结论
24 补充信息



凯德投资
赋予我们的战略以水之能量与柔性，把握新机遇，利用亚洲传承创造价值

CapitaLand Investment



2024年第一季度业务回顾

主要亮点

凯德投资
赋予我们的战略以水之能量与柔性，把握新机遇，利用亚洲传承创造价值

CapitaLand Investment

宏观经济环境依旧充满挑战和不确定性

利率和通胀水平仍居高不下[1]

尽管各地区发展不平衡，但全球经济持续增长[2]

全球并购交易量在2024年第一季度有所改善，同比增长30%[3]

持续的地缘政治冲突；众多国家的选举平添不确定性

备注：
1. Reuters, 12 April 2024, Fed officials in no rush to cut rates as inflation worries rise
2. IMF World Economic Outlook Update, April 2024, World Economic Outlook, April 2024: Steady but Slow: Resilience amid Divergence (imf.org)
3. Reuters, 28 March 2024, Global M&A picks up in Q1 after flurry of large deals

2024年第一季度财务表现

总营业收入[1]

S$650M 同比持平

去年同期：S$651M

费用相关收益业务（FRB）营业收入

S$274M 同比↑ 7%

去年同期：S$255M

不动产投资业务（REIB）营业收入

S$430M 同比↓ 4%

去年同期：S$447M

2024年初至今总交易总额[2]

S$1.7B

去年同期：S$1.5B[3]

净债务/净资产

0.53x

2023财年：0.56x

隐含利息成本

4.0% /年

2023财年：3.9%/年

备注：

1. 总营业收入包括企业及其他营收（2024年第一季度：-S$54M；2023年第一季度：-S$51M）
2. 指2024年1月1日至2024年4月25日
3. 指2023年1月1日至2023年5月10日

专注于未来可持续增长的定位

2024年第一季度优先项目的主要进展

1



加快资本循环和资本配置

- 年初至2024年4月[1]的资产出售约$600M[2]
  ▶约75%的交易总额属于表内资产转移至CLI基金平台
- 通过基金平台进行S$1.1B投资[1,3]
- 承诺到2028年将目前的S$100B[4]基金管理规模扩大至S$200B

2



扩大增长领域

- CapitaLand Ascott Residence Asia Fund II首次完成募集
- 在日本设立核心物流基金，拥有两项资产
- 凯德马来西亚信托收购三处工业地产
- >4,600个新签约的旅宿单元
- 2024年第一季度在新加坡签订新的商业管理合同

3



把握地域优势和机遇

- 为10项新资产投资S$1B[1,3]，增加在东南亚和日本的业务
- CLI发行 首笔熊猫债券RMB1B (S$187M), 充分利用中国国内融资

备注:
1. 指2024年1月1日至2024年4月25日
2. 基于商定物业价值（在100%的基础上）或销售对价
3. 基于商定物业价值（在100%的基础上）或购买对价
4. 数据截至2024年4月25日



2024年第一季度业务回顾

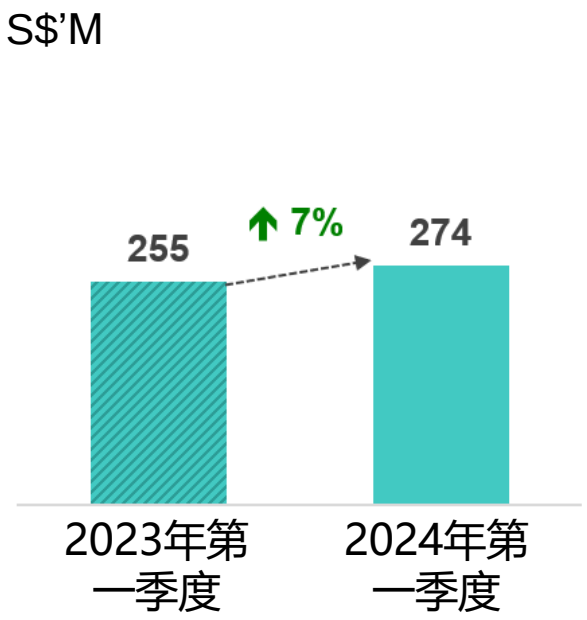
业绩

凯德投资
赋予我们的战略
以水之能量与柔性，
把握新机遇，利用亚洲传承创造价值

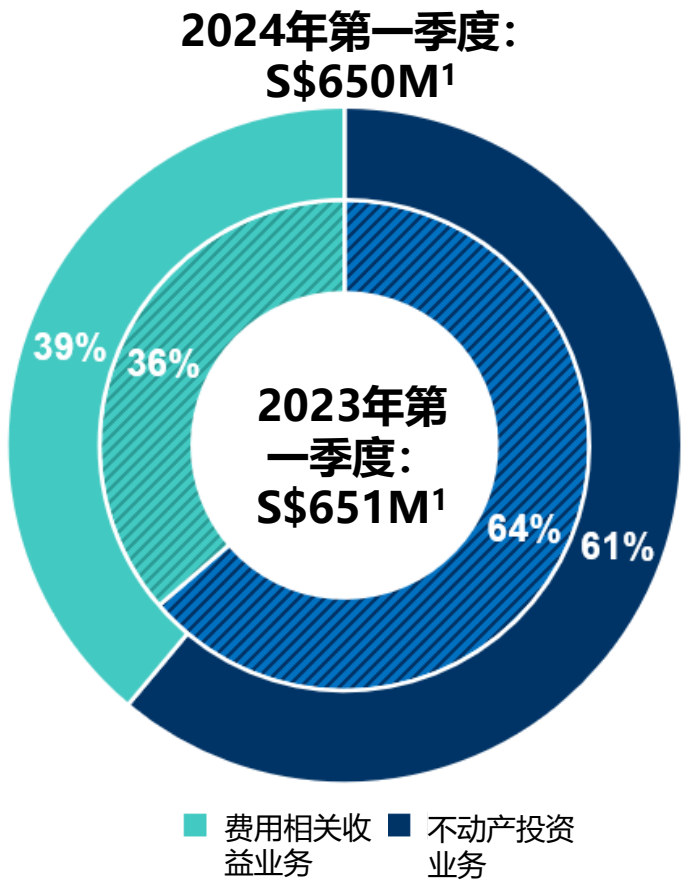
CapitaLand Investment

业务持续转型：营业收入结构继续向轻资产收费模式转变

费用相关收益业务（FRB）营业收入

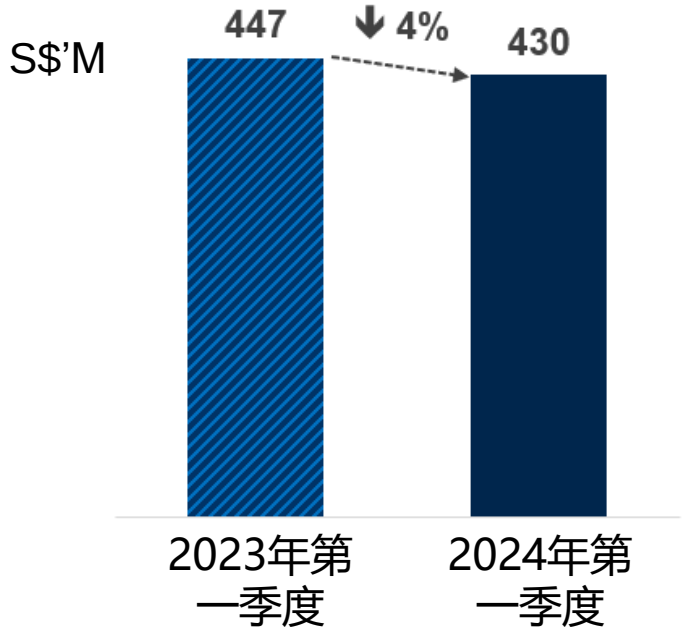


总营业收入的结构



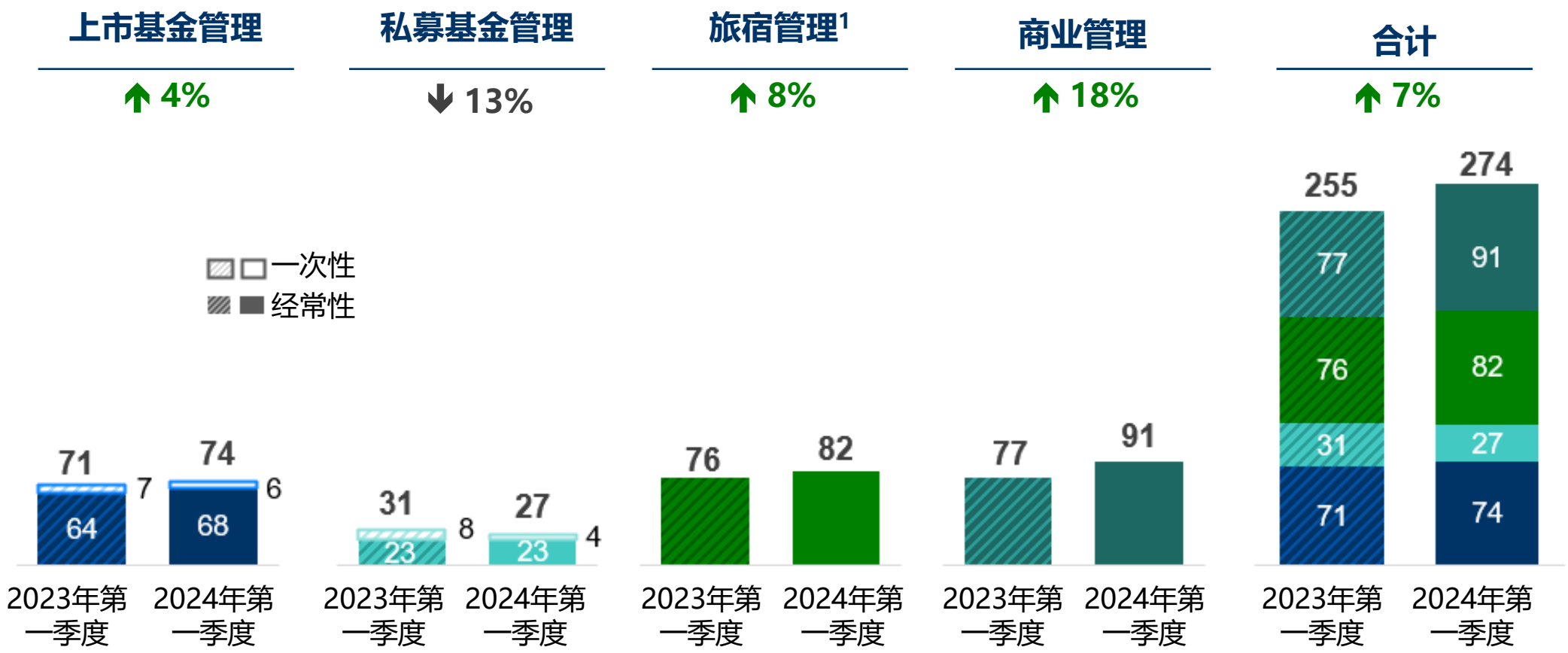
备注：
1. 总营业收入包括企业及其他营收（2024年第一季度：-S$54M；2023年第一季度：-S$51M）

不动产投资业务（REIB）营业收入



2024年第一季度费用相关收益业务 (FRB)的营业收入同比增长7%

按板块划分的费用相关收益业务（FRB）营业收入（S$’ M）



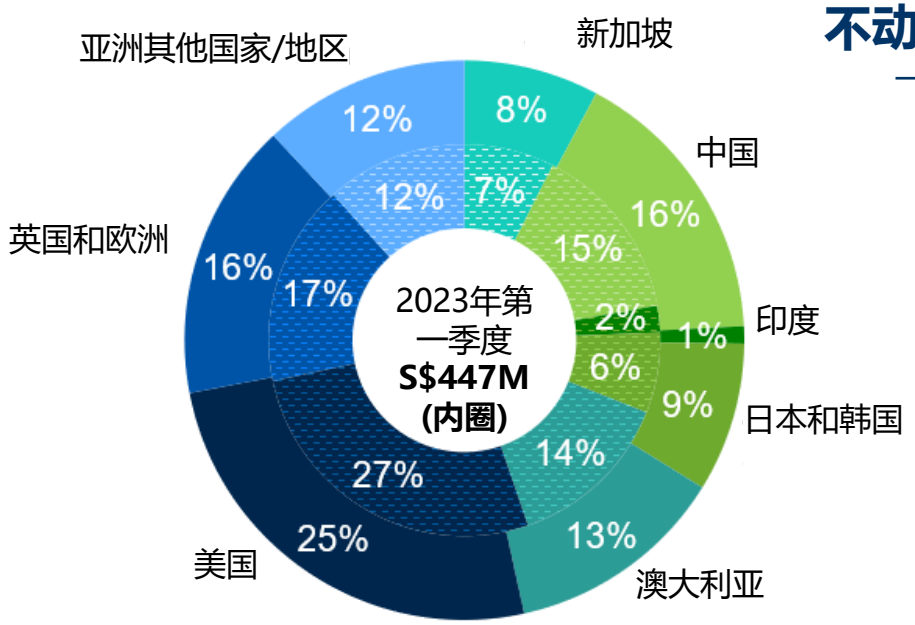
82个基点
2024年第一季度总体FRE/FUM[2,3]
（2023财年：81个基点）

45个基点
2024年第一季度FM[4]FRE/FUM[3]
（2023财年：46个基点）

备注：
1. 旅宿管理营业收入包括服务费收入
2. 所有费用相关收益包括从上市基金和私募基金赚取的基金管理、旅宿管理和商业管理费用
3. 2024年第一季度总体费用相关收益/基金管理规模比率和基金管理费相关收益/基金管理规模比率以运转率为基础，并根据本年度部署的平均基金管理规模进行计算
4. FM指基金管理

2024年第一季度不动产投资业务营业收入基本稳定

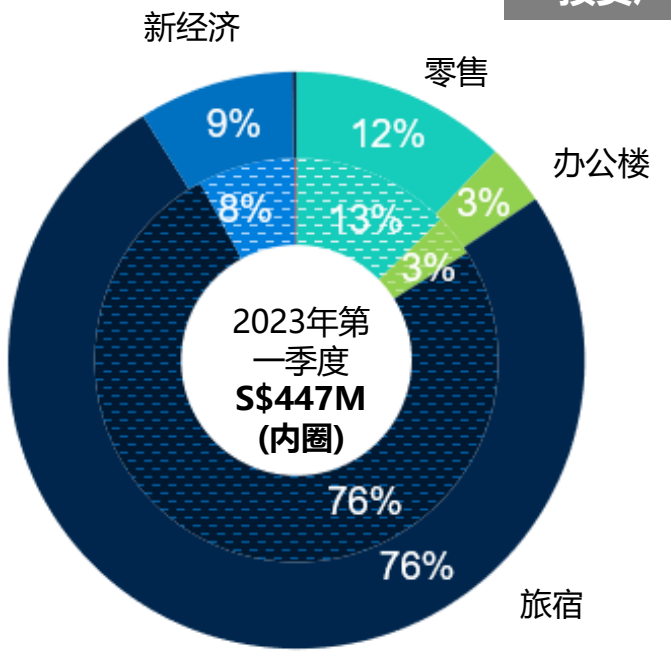
按市场划分



不动产投资业务营业收入

2024年第一季度
S$430M(外圈)

按资产类别划分

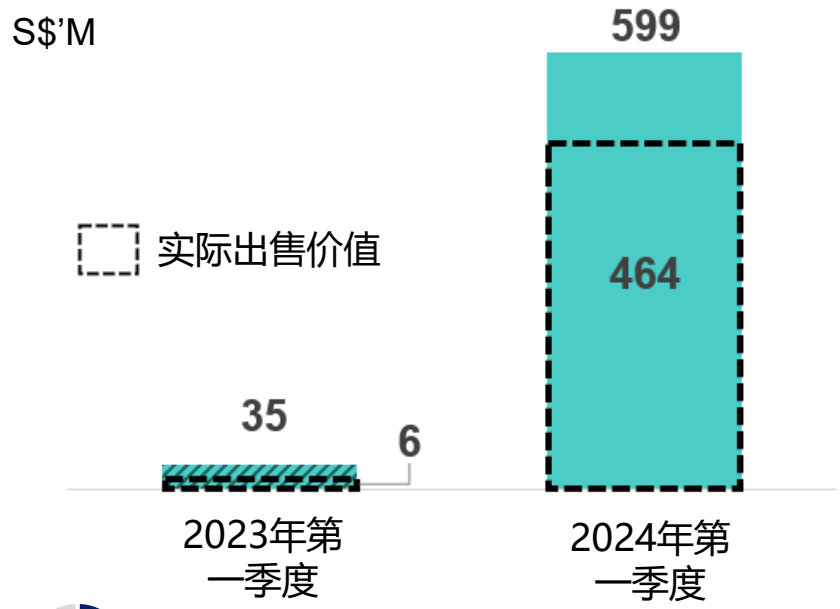


- 由于办公楼出租率较高以及凯德雅诗阁信托旗下新增的三处长租公寓地产，日本的营业收入增加
- 由于从印度Hinjawadi浦那国际科技园、法国地区的四套服务式公寓以及澳大利亚的物流和旅宿资产的出售，营业收入减少
- 对技术业需求的减少影响了旅宿平台Synergy的营业收入，这导致美国和住宿板块的营业收入减少

财务状况保持稳健，资本循环速度加快

2024年第一季度资本循环势头良好

资产出售的总价值[1]



总出售价值的75%在2024年第一季转入基金

健康的资产负债表和资信情况

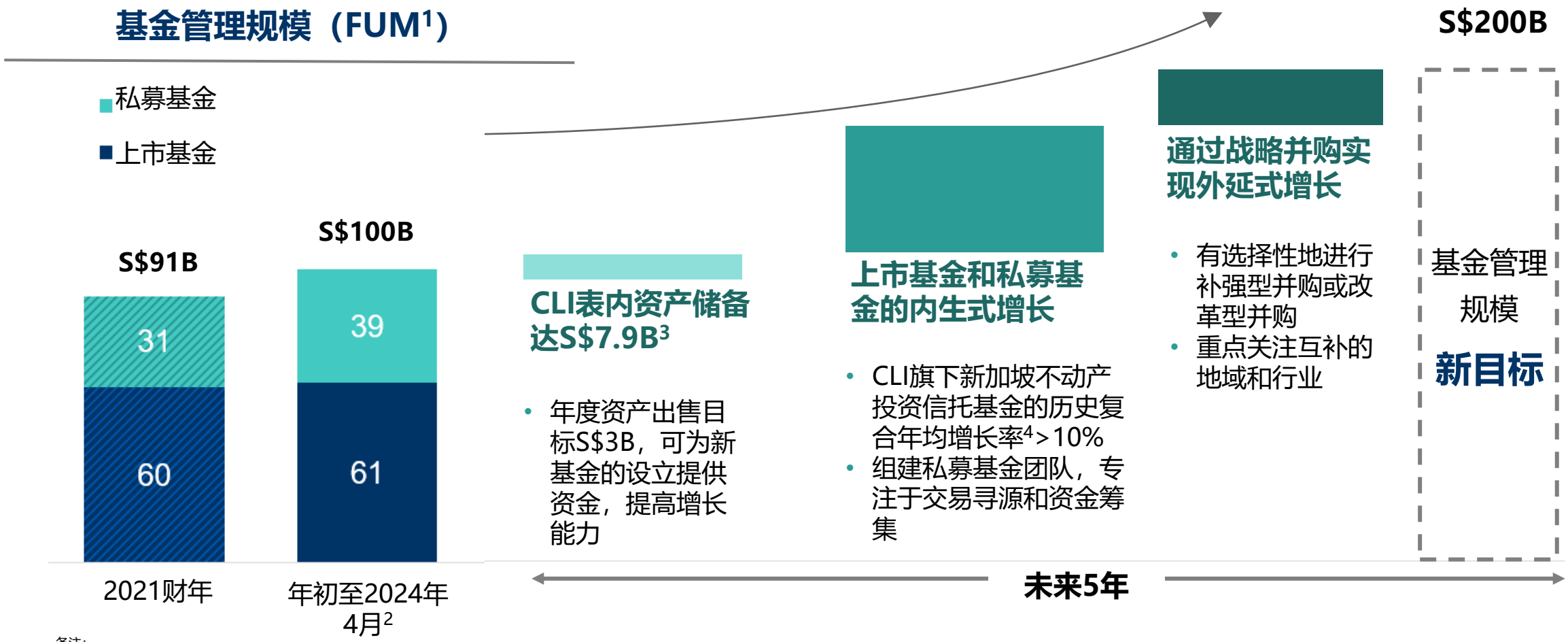
S$7.1B 集团现金及CLI资金工具未提取的授信	**0.53x** 净债务/净资产	**0.31x** 净债务/总资产[2]	**S$0.7B** 可持续性融资[3]
4.0% /年 隐含利息成本	**64%** 固定利率的债务占比	**S$198M** 经营性现金流[4]	**3.0年** 平均债务期限

- 现金储备和银行授信充足，杠杆率健康
- 发行**可持续发展挂钩熊猫债券RMB1B (S$187M),** 实现资金来源多元化

备注：
1. 基于商定物业价值（在100%的基础上）或销售对价的总出售价值
2. 总资产不含现金
3. 包括资产负债表外的可持续发展挂钩融资
4. 包括从联营企业、合资企业和长期股权投资获得的股息

实现S$200B基金管理规模的路线图

在内生式增长和战略性外延举措的推动下，计划在5年内实现基金管理规模从S$100B增至S$200B的目标



备注：
1. 包括准备在杠杆基础上根据承诺资本进行部署的基金
2. 指2024年1月1日至2024年4月25日
3. 数据截至2024年4月25日
4. 指各项基金成立之日至2023年之间的时期

上市基金的经营业绩表现稳健

总投资[1]
S$51M

总出售[1]
S$148M

- **经常性费用相关收益**
  S$68M（同比↑ 6%）
- **一次性费用相关收益**
  S$6M（同比↓ 14%）

上市基金
管理费相关收益总额
S$74M（同比↑ 4%）

1 经营业绩：

积极主动管理，实现良好业绩

- 大多数基金的净物业收入实现同比↑[2]
- 由于整体零售业绩表现强劲和Queensbay Mall的贡献，CLMT的净物业收入（以马来西亚林吉特计算）提高63%
- 大多数基金的投资组合出租率维持在88%以上
- 大多数基金在投资组合层面实现正租金调升率[3]

2 投资组合优化：

推动纪律严明的投资组合重建和价值创造

- 年初至2024年4月[1]，重构投资组合的交易总额达到S$200M
- 承诺投入~S$1B用于18个正在进行的再开发/资产提升计划(AEI)的项目
- AEI项目完工后，CQ @ Clarke Quay将于2024年4月26日正式重新推出

3 资本管理：

管理高利率的影响

- 所有基金的固定利率债务>70%
- 大多数基金[4]的债务成本控制在3%到4%之间
- 债务期限从3年到4年不等[5]

备注：
1. 指2024年1月1日至2024年4月25日
2. CLAS采用毛利润（Gross Profit）代替NPI，毛利润同比有所增长
3. CLAS主要计算呈同比增长趋势的客房平均收入，而不是租金调升率
4. CLMT和CLINT除外
5. CLINT除外

私募基金的投资总额达S$1B

总投资[1]
S$1B

总出售[1]
暂无

总承诺股本[1]
S$701M[2]

- **经常性费用相关收益**
  S$23M （同比持平）
- **一次性费用相关收益**
  S$4M （同比↓ 50%）

私募基金管理费相关收益总额
S$27M （同比↓ 13%）

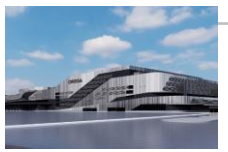
投资价值

新基金[3]
S$451M




现有基金[4]
S$575M





资产	地域	基金
lyf Shibuya Tokyo和lyf Bugis的50%股份	日本、新加坡	**CapitaLand Ascott Residence Asia Fund II (CLARA II)**
位于东京和大阪的2处物流地产	日本	**日本核心物流日元基金**
计划改建为自助仓储设施的2项工业资产	新加坡	**Self Storage Venture**
计划更名为lyf Bugis Singapore的一项永久产权旅宿资产（50%）	新加坡	**CapitaLand Wellness Fund**
OMEGA 1 Bang Na，用于物流地产开发的一处永久产权土地	泰国	**CapitaLand SEA Logistics Fund**

备注：
1. 指2024年1月1日至2024年4月25日
2. 包括来自与友邦人寿保险成立的合资公司、CapitaLand Ascott Residence Asia Fund II和日本核心物流日元基金的承诺股本
3. 2024年1月1日至2024年4月25日期间设立的基金
4. 2024年1月1日前设立的基金

旅宿管理保持增长势头，同比增长8%

管理费的驱动因素

>4,600

2024年第一季度**22**处物业的**新签约单元数量**
（去年同期：签约单元数量>4,000）

>3,200

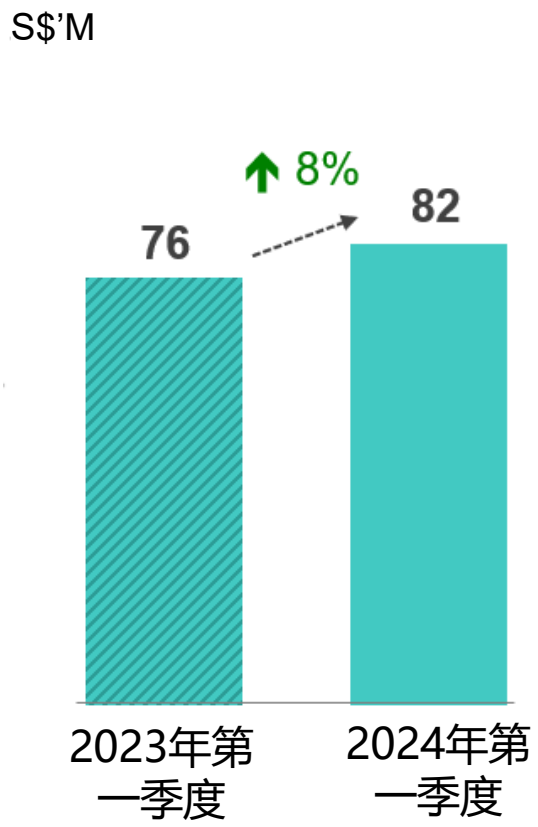
2024年第一季度**16**处物业的**新开业单元数量**
（去年同期：开业单元数量>920）

↑ 同比6%

2024年第一季度**客房平均收入**，增长的驱动因素：

- 出租率提高（+2个百分点）
- 平均每日房价提高（+4%）

旅宿管理费相关收益



2023年来自ASR会员的客房收入创历史新高

asr 雅诗阁星级奖励

2023年来自ASR会员的客房营业收入达S$342M，同比增长63%

- 2023年新增一百万ASR会员
- 2024年第一季度，ASR会员营业收入同比增长25%

‘雅诗阁，未来无限’

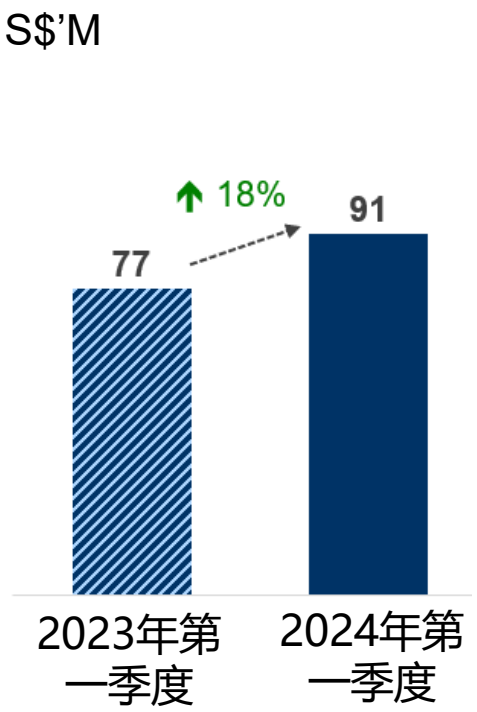
喜迎雅诗阁**40周年**诞辰，“雅诗阁，未来无限”全年活动正式开启，该活动突出四大主题：无限机遇、无限选择、无限自由、无限美好

商业管理收益稳步增长

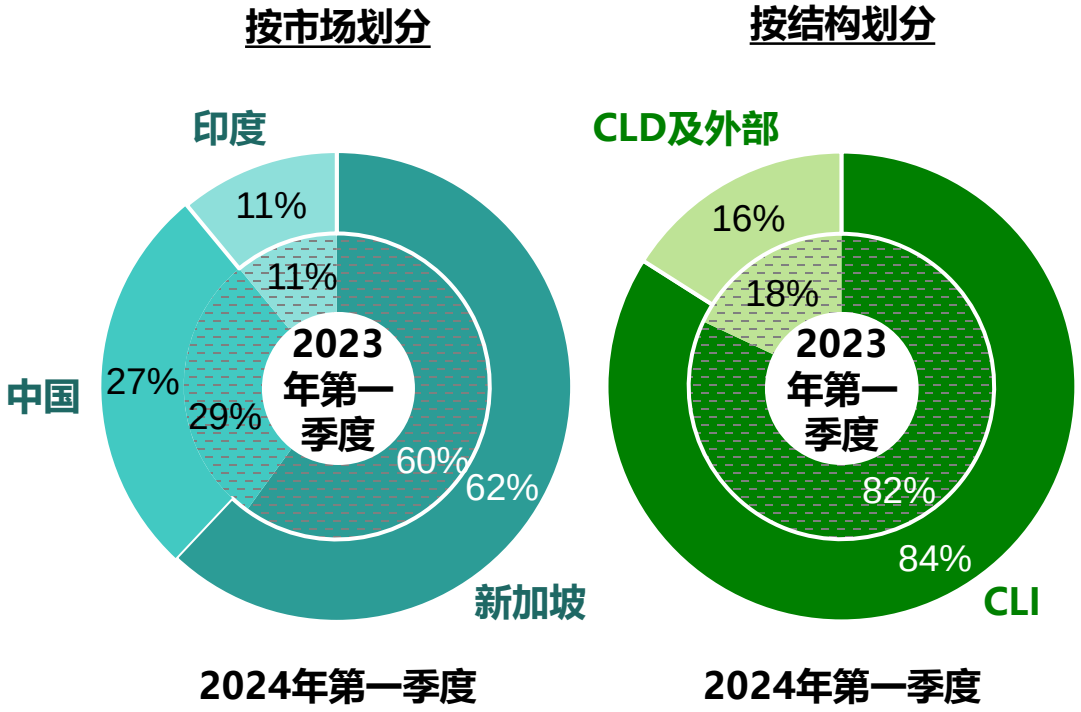
管理费的驱动因素

- 由于资产业绩改善和管理费调整[1]，**商业管理费相关收益增加**
- 2024年第一季度在新加坡签订**新的第三方管理合同**

商业管理（CM）费用相关收益（FRE）



商业管理费用相关收益的构成



备注：
1. 自2023年6月起，从不动产投资信托报销的所有资产类别的员工成本均确认为CLI的商业管理收入。

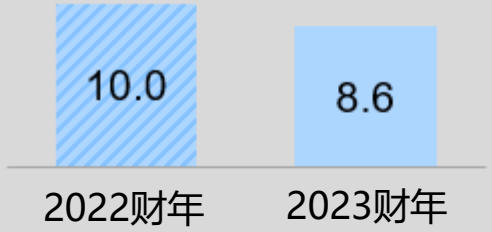
回顾:不动产投资业务概述

数据截至2023年12月31日

基于实际股权的资产价值 (S$'B)

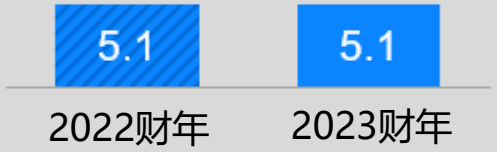
资产负债表

基于CLI实际持股比例的持有型物业的公开市值



私募基金

基于CLI投资的账面价值



上市基金

基于CLI投资的账面价值



S$4B 资产位于中国市场，其余的分散在新加坡、美国和其他市场

CLI作为普通合伙人在2023财年设立的新基金中的**平均**持股比例为**~20%**

CLI作为发起人的持股比例**小于30%**，但CLMT[1]除外

由于2023年CLAS单元的DIS[2]，账面价值同比下降约S$0.3B

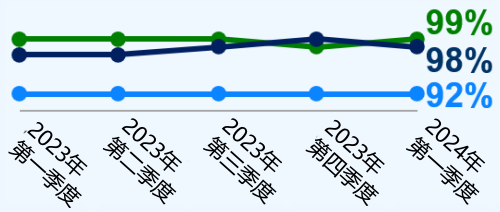
备注：
1. 发起人在CLMT的持股比例为41%
2. 实物分配

2024年第一季度各市场和资产类别的表现稳健

新加坡和印度为增长热点地区取得稳健表现和市场基本面

新加坡 – 依托强劲的需求和市场领导地位，业绩持续强劲

出租率



租金调升率

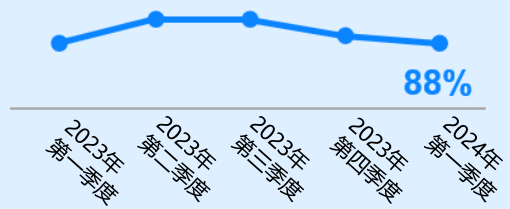
- 正增长
- 正增长
- 正增长

客流量[1] 4% ↑

租户销售额[1](每平方英尺) 0.2% ↑

印度 – 商业景气度高，租赁保持健康发展

出租率



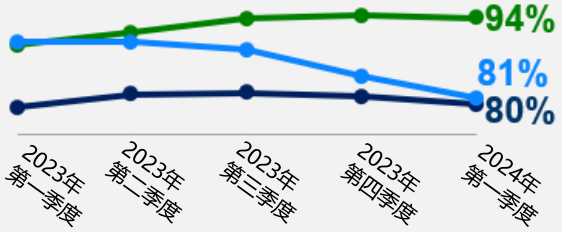
租金调升率

- 正增长

中国仍面临挑战；其他市场前景各不相同

中国 – 当前宏观经济表现疲软，但出现好转迹象

出租率



租金调升率

- 负增长
- 稍正增长
- 稍负增长

客流量[1] 14% ↑

租户销售额[1] (每平方米) -2% ↓

其他市场 – 新经济和办公领域的资产表现稳健

办公楼出租率



新经济出租率



零售 新经济 办公楼

备注：数据基于同店口径

1. 2024年第一季度与2023年第一季度的同比变化

CLI发布第一份气候适应性报告



- 基于气候相关财务信息披露工作组（TCFD）建议的披露准则，CLI发布了**第一份**独立报告，分析了CLI在全球超过480处物业的投资组合。
- CLI**第三次**气候情景分析，研究了到2100年全球温度分别上升1.5°C、2°C和3°C的三种情景下, 对应的物理风险和转型风险，其中沿海洪灾被认定为最重大的风险。
- 根据CLI 2030年可持续发展总体规划中所列的措施制定**脱碳战略**，尽量减少碳排放，并管理碳价格波动等转型风险，力争到2050年实现范围1和范围2排放的净零目标。
- **范围3排放重点**是计划加强对范围3排放的追踪和披露，尤其是供应链相关排放，同时加强对供应商的ESG筛选。

有关CLI的2023财年脱碳绩效指标[1]，请参阅我们将于2024年5月31日之前出版的《2023年全球可持续发展报告》。

加快实施**脱碳路径**

CAPITALAND SUSTAINABILITY X CHALLENGE

- 20个项目完成试点/预试点
- 6个试点项目成功完成

凯德创新基金

- 支持开展64个试点项目，其中包括27个可持续发展相关项目

对内外部利益相关者**产生影响**

在**Equileap**的2024年性别平等全球报告与排名中，CLI跻身**新加坡十大公司**之列

备注：
1. 指标包括碳强度减排、能源强度减排、用水强度减排、可再生能源电力比例（%）、回收率和绿色投资组合比例（%）

2024年第一季度业务回顾

结论



凯德投资
赋予我们的战略以水之能量与柔性，把握新机遇，利用亚洲传承创造价值

CapitaLand Investment

结论：坚定专注于优先项目

加速资本循环，明确增长定位

- **剥离**资产负债表上的资产，将近期重点放在美国和中国
- 通过资产回收**为设立新基金提供资产**
- 为并购机遇提供**备用资金**

在四个费用相关垂直领域扩大业务规模

- 通过上市基金和私募基金的内生式增长和战略并购实现**S$200B 基金管理规模**
- 通过加大资本投入和基金筹集扩大规模，特别是在**旅宿**、**物流**和**自助仓储**领域
- 保持旅宿管理行业的增长势头，有选择性地发展第三方商业管理

把握地域优势和机遇

- 加速**东南亚**和**印度**的业务布局和基金增长
- 扩大在**日本**、**韩国**和**澳大利亚**的产品线并追求新的机遇
- 优化**中国**投资组合，发展独立的人民币国内融资

前景展望

- 在美国和新兴市场稳定增长的前提下，2024年全球GDP增长预测保持在3.2%[1]。2024年第一季度，全球并购活动同比增长30%[2]。然而，通胀水平仍将居高不下[3]，预计大多数市场的利率将维持在较高水平。此外，由于地缘政治紧张局势不断加剧，许多国家即将进行选举活动，宏观经济形势将愈加复杂。
- 凯德投资将重点通过四个关键垂直领域的费用收益相关业务，扩大稳健的盈利。2024年第一季度，公司发布了在未来五年内实现S$200B基金管理规模的新目标。这明确了我们将以内生式增长策略与外延式战略并购相结合的方式，扩大基金管理业务的决心。在旅宿管理方面，我们要利用全球旅游的发展势头，专注于通过轻资产战略提升品牌可扩展性并优化利润，力争到2028年实现S$500M营业收入。在商业管理方面，公司会利用好自身在物业和开发管理领域的专业知识推动业务稳步增长。
- 为驱动管理费的增长，凯德投资将依托在各个市场的多样化业务，把握地域优势，增加投资并扩大在东南亚和印度的商业网络，同时有选择性地扩大在日本、韩国和澳大利亚的产品线。在中国，我们将积极优化投资组合，同时更多发展与国内资本伙伴的关系。
- 随着公司向轻资产、ROE高效的商业模式转型，纪律严明的资本回收是至关重要的优先事项。这也能腾挪出资源来支持业务的内生式发展和额外的举债空间，以便在未来把握并购机遇。我们的目标是每年至少实现S$3B的资本回收。
- 凯德投资致力于负责任的发展，并推进2030年可持续发展总体规划。公司还致力于通过创新、绿色资本支出升级和可再生能源采购等举措，到2050年实现范围1和范围2排放的净零目标。我们将加强数据覆盖、降低租户能源消耗以及影响其供应链等方式加强对范围3排放的管理。

备注：

1. World Economic Outlook Update, April 2024: Global recovery is steady but slow and differs by region
2. Global M&A picks up in Q1 after flurry of large deals | Reuters
3. Fed's Powell says restrictive rates policy needs more time to work | Reuters

2024年第一季度业务回顾

补充信息



凯德投资
赋予我们的战略以水之能量与柔性，
把握新机遇，利用亚洲传承创造价值

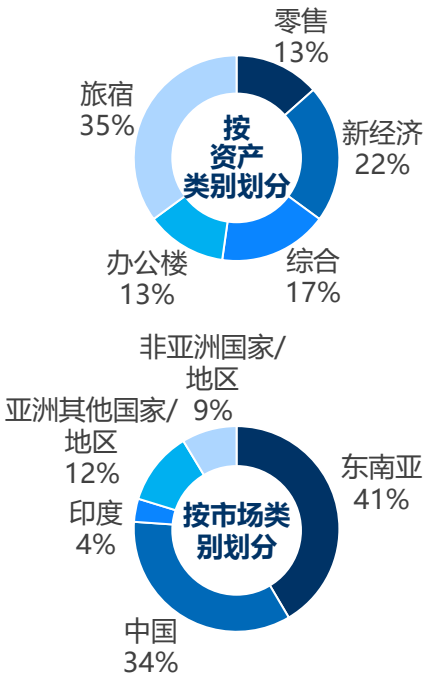
在亚洲拥有强大影响力的,充分多元化全球投资组合

截至2024年3月31日

	零售	新经济[1]	综合	办公楼	旅宿[2]	其他[3]
东南亚（含新加坡）	●	●	●	●	●	●
中国	●	●	●	●	●	●
印度		●			●	●
亚洲其他市场[4]		●	●	●	●	
非亚洲市场[5]		●		●	●	

亚洲资产管理规模>90%

不动产资产管理规模

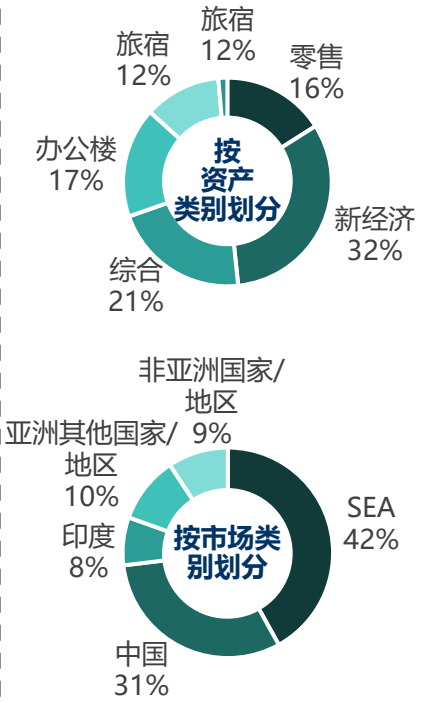


2024年第一季度

S$134B

（2023财年：S$134B）

基金管理规模



2024年第一季度[6]

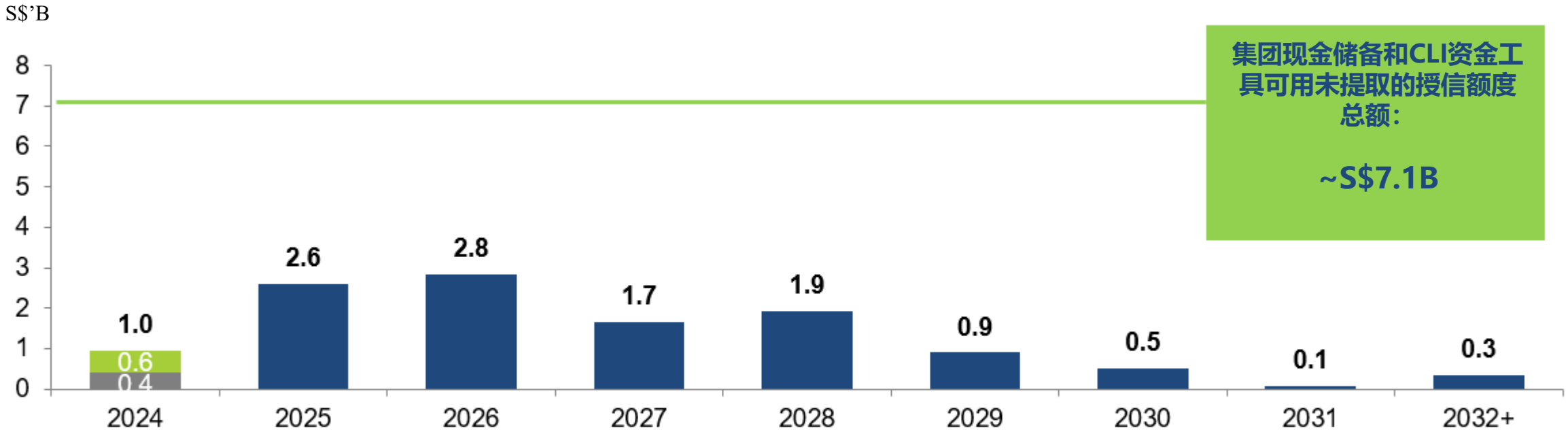
S$100B

（2023财年[7]：S$99B）

备注：
1. 包括产业园区、工业、物流和数据中心及自助仓储
2. 包括多户住宅
3. 包括健康、住宅和分层销售
4. 包括澳大利亚、日本、韩国和其他亚洲国家/地区
5. 包括英国、美国、欧洲和其他非亚洲国家/地区
6. 包括已宣布但尚未完成的上市基金和私募基金的收购/撤资，以杠杆方式承诺但未部署的私募基金资本以及远期购买合同，数据截至2024年3月31日
7. 包括已宣布但尚未完成的上市基金和私募基金的收购/撤资，以杠杆方式承诺但未部署的私募基金资本以及远期购买合同，数据截至2023年12月31日

贷款期限概况

2024年到期债务[1]的再融资/偿还计划



2024年到期的资产负债表内债务[1]	S$' billion
待再融资	0.7
待偿还	0.3
合计	1.0
占资产负债表内债务的百分比（%）	8%

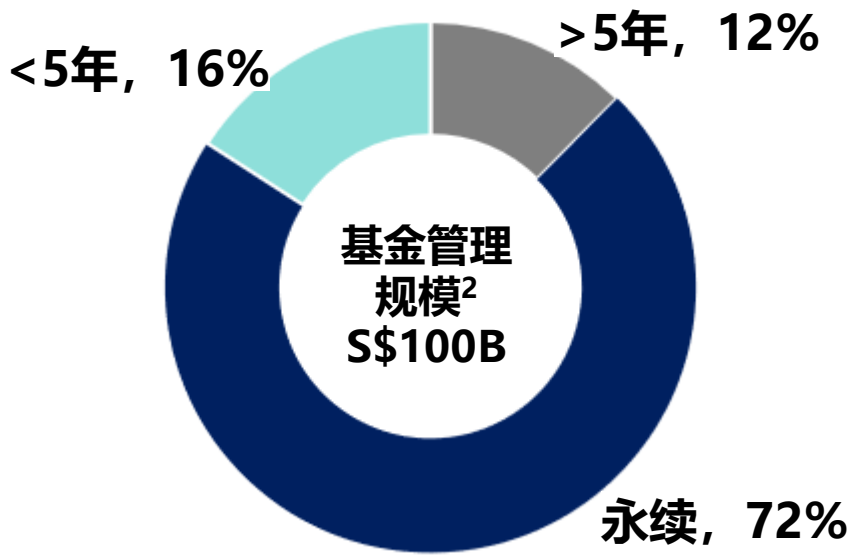
约S$7.1B现金和可用未提取的授信额度，平均贷款期限为3年

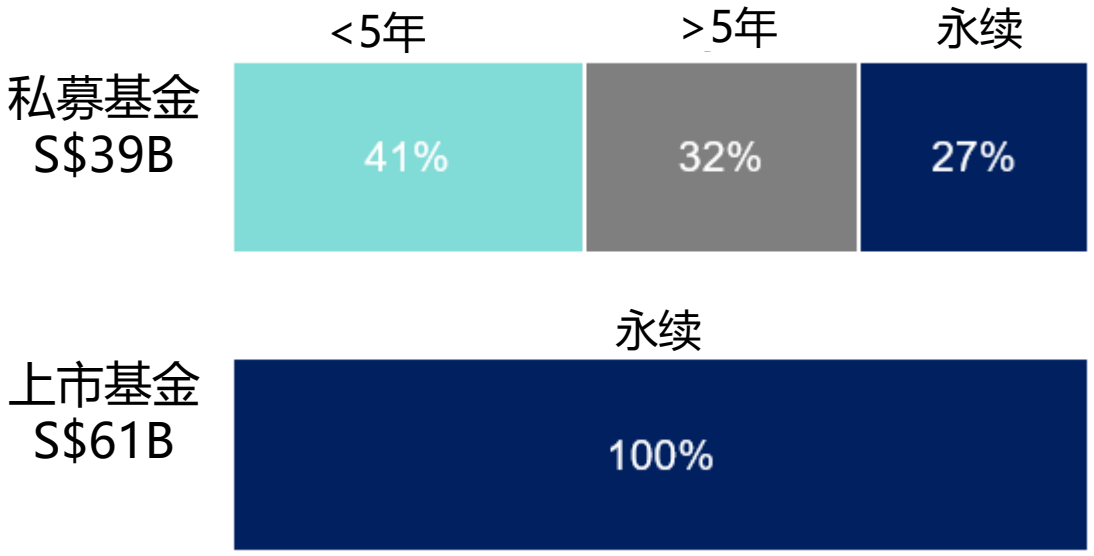
备注：数据截至2024年3月31日
1. 债务不包括《新加坡国际财务报告准则》第16号项下的租赁负债和融资租赁S$659M
2. 凯德雅诗阁信托（CLAS）和凯德马来西亚信托（CLMT）

按基金年限划分的基金管理规模

截至2024年3月31日

按基金剩余年限划分的基金管理规模[1]





备注：
1. 上图表示上市基金和私募基金的基金剩余年限
2. 基金管理规模包括已宣布但尚未完成的上市基金和私募基金的收购/撤资，以及已承诺但未部署的私募基金资本和远期购买合同

基金管理平台（上市基金）

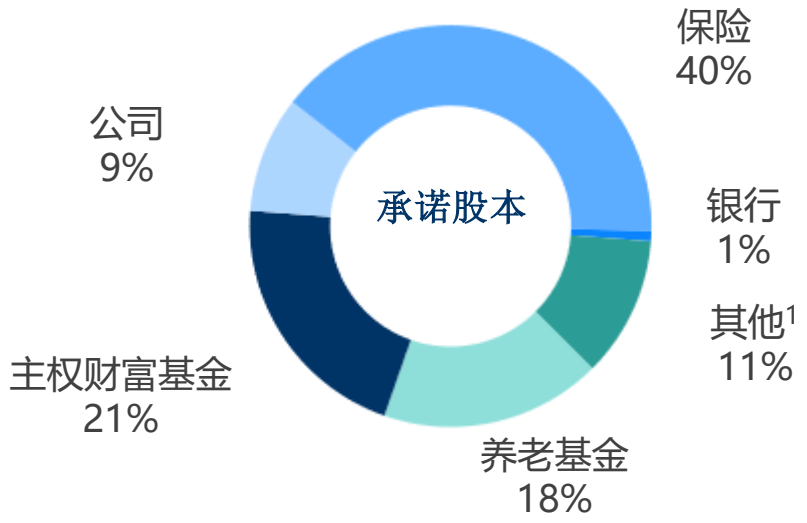
截至2024年3月31日

	CapitaLand Integrated Commercial Trust	CapitaLand Ascendas REIT	CapitaLand Ascott Trust	CapitaLand China Trust	CapitaLand India Trust	CapitaLand Malaysia Trust
地域分布	澳大利亚、欧洲、新加坡	澳大利亚、英国/欧洲、新加坡、美国	全球	中国	印度	马来西亚
基金管理规模	S$24.3B	S$18.2B	S$8.4B	S$4.5B	S$4.3B	S$1.5B
发起人所持股份	23%	17%	29%	24%	24%	41%
市值	S$13.3B	S$12.2B	S$3.6B	S$1.3B	S$1.4B	MYR1.8B
不动产数量	26	229	102	18	18	8
杠杆比率	40%	38%	38%	41%	37%	42%
发起人在上市基金中所持股份			**市值S$7.9B**			

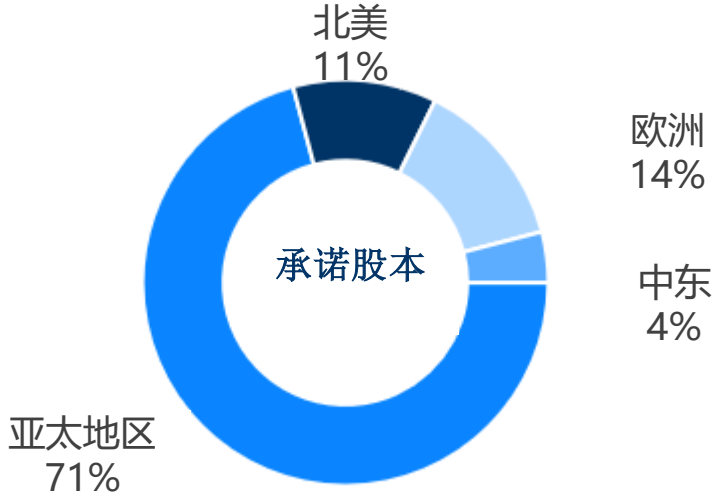
私募基金：与高质量资本合作伙伴合作

截至2024年3月31日

投资者类型



投资者来源



- 各地区的有限合伙人投资者群体多样化
- 顶级全球机构（养老基金和主权财富基金）
- 各基金年份的重复投资者

备注：
1. 其他包括高净值人士、信托公司、投资管理人、对冲基金、合作社、证券公司、捐赠基金和政府

基金管理平台（私募基金）

截至2024年3月31日

国家	东南亚	中国	印度	其他亚洲市场[1]	非亚洲市场
基金数量	3	14	4	14	2
基金管理规模（S$’ B）	2	25	3	7	2
持有资产数量	3	33	14	49	10
CLI作为普通合伙人在私募基金中所持股份的账面价值				**S$5B**	
总基金管理规模				**S$39B**	
承诺股本[2]				**S$24B**	
总投资股本				**S$19B**	

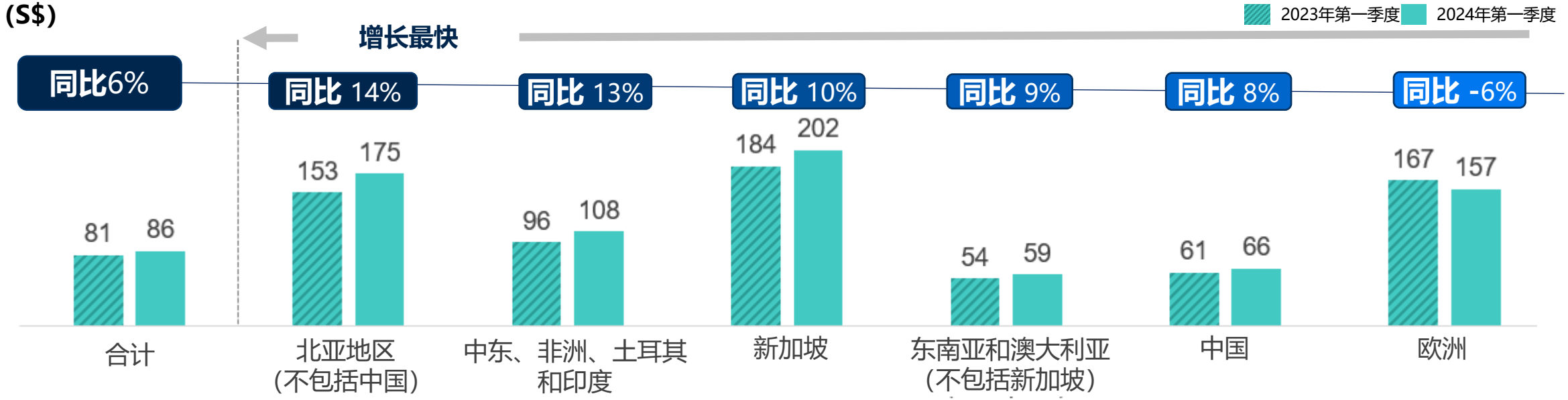
编号	已完成基金名称	基金规模（’M）	
1	CapitaLand Mall China Income Fund	US$	900
2	CapitaLand Mall China Income Fund II	US$	425
3	CapitaLand Mall China Income Fund III	S$	900
4	CapitaLand Mall China Development Fund III	US$	1,000
5	Raffles City China Investment Partners III	US$	1,500
6	Raffles City Platinum Ventures	RMB	41,035
7	Capital Square Ruby Ventures	RMB	2,380
8	Ascendas China Commercial Fund 3	S$	436
9	China Special Situation RMB Fund I	RMB	703
10	China Business Park Core RMB Fund I	RMB	380
11	China Business Park Core RMB Fund II	RMB	3,600
12	CapitaLand China Opportunistic Partners 1	RMB	1,477
13	CapitaLand China Data Centre Partners	RMB	2,745
14	CapitaLand Asia Partners I (CAP I) and Co-investments	US$	510
15	Athena LP	S$	109
16	CapitaLand Korea No. 3 (Core)	KRW	127,000
17	CapitaLand Korea No. 4	KRW	63,512
18	CapitaLand Korea No. 5	KRW	64,062
19	CapitaLand Korea No.8 (Data Center I)	KRW	116,178
20	CapitaLand Korea No.9 (Data Center II)	KRW	140,684
21	CapitaLand Korea No.10 (Logistics Fund I)	KRW	85,700
22	CapitaLand Korea No.11 (Logistics Fund II)	KRW	44,468
23	CapitaLand Korea No. 14 (Logistics Fund III)	KRW	106,000
24	Ascendas India Growth Programme	INR	15,000
25	Ascendas India Logistics Programme	INR	20,000
26	CapitaLand India Logistics Fund II	INR	22,500
27	Ascott Serviced Residence (Global) Fund	US$	600
28	Student Accommodation Development Venture	US$	150
29	Orchid One Godo Kaisha	JPY	18,460
30	Orchid Two Godo Kaisha	JPY	6,000

编号	基金名称（募资尚未完成）	基金货币
1	CapitaLand China Opportunistic Partners	US$
2	CapitaLand Open-End Real Estate Fund	US$
3	Self Storage Venture	S$
4	CapitaLand SEA Logistics Fund	S$
5	CapitaLand Wellness Fund	S$
6	CapitaLand India Growth Fund II	S$
7	CapitaLand Ascott Residence Asia Fund II	US$

备注：
1. 包括泛亚基金
2. 指总基金规模

由于出租率和房价上升，2024年第一季度客房平均收入提高6%

客房平均收入（RevPAU）[1]



- 由于出租率（+2个百分点）和日均房价（+4%）提高，2024年第一季度整体客房平均收入增长**6%**
- **北亚地区（不包括中国）**表现强劲，由于平均每日房价提高15%，客房平均收入增长14%
- 由于出租率（+4个百分点）和平均每日房价（+6%）提高，**中东、非洲、土耳其和印度**达到疫情前水平的130%；由于平均每日房价提高10%，**新加坡**达到疫情前水平的127%，客房平均收入增长10%
- 由于一些地产还在整修翻新，**欧洲**的出租率有所下降（-5个百分点）；客房平均收入维持在健康水平，达到疫情前水平的109%（不包括正在翻新的地产，客房平均收入增长1%）

备注：
1. 客房平均收入统计数据基于同店口径，包括集团租赁和管理的服务式公寓。外币按相关期间相同的汇率折算为新加坡元。 学生公寓和长租公寓不属于集团管理范围。

旅宿业务

旅宿管理（LM）

描述

旅宿管理营收主要包括管理合同和特许经营协议产生的费用

- >80%的单元 ➡ 轻资产特许经营和管理合同
- 合同期限为10至20年的经常性费用收益

收入构成

管理合同		特许经营协议	
✓ 基本管理费	✓ 激励管理费	✓ 特许经营费	✓ 购置费（一次性）
占基础物业营收的百分比（%）	占基础物业利润的百分比（%）	占基础物业营收的百分比（%）	获得特许经营权利

✓ 服务费（费用报销）

对CLI旅宿管理费用相关收益的影响

业绩驱动因素

↑ 客房平均收入	↑ 营业单元数量	↑ 成长相关投资	↑ 市场因素
▼ 物业营收增加	▼ 费用和利润增加	▼ 投资技术和资源，用以管理更大规模的投资组合；规模扩大带来更高的利润	▼ 积极的驱动因素，如旅行恢复提高营收

投资管理（IM）

描述

- 旅宿投资管理的营收来源于雅诗阁多元化的全球投资组合
- 营收流包括自有物业和租赁物业产生的回报，以及CLI在CLAS和私募基金等基金管理平台回报中的占比

收入构成

自有物业	租赁物业	CLAS产生的回报
✓ 租金收入 ✓ 出售收益	✓ 各渠道的租金收入	✓ 稳定分配 ✓ 基于CLI在CLAS中所持股份的CLAS回报份额[1]
来自资产负债表上CLI拥有的资产	雅诗阁和Synergy平台下的直接租赁	

对CLI不动产投资业务的影响

业绩驱动因素

↑ 主动型资产管理	↑ 资产剥离机会	↑ CLAS目前是旅宿不动产投资业务的重要利润驱动因素
▼ 提高租金收入	▼ 资产回收产生的投资组合收益	~45%[2] 营收占比 ~60%[2] EBITDA占比

THE ASCOTT LIMITED

商业模式

备注：
1. CLAS的业绩与CLI的业绩合并，因为CLI集团被视为对CLAS具有控制权
2. 2023财年的数据

2024年初至今基金管理平台的投资

业务领域	实体（买方）	投资[1,2]	价值[3] (S$' M)
上市基金	CLINT	远期购买位于印度OneHub Chennai的三处工业设施	51
	CLMT	拟收购马来西亚柔佛努沙再也科技园的三间永久业权工业工厂	
私募基金	Extra Space Asia, CapitaLand SEA Logistics Fund and C-WELL	新加坡两处工业地产、泰国OMEGA 1 Bang Na（开发项目）以及lyf Bugis Singapore的50%股份	1,026
	日本核心物流基金	大阪Ibaraki Saito Logistics Centre和日本首都圈Sagamihara Minami Hashimoto Logistics Centre	
	CLARA II	lyf Bugis Singapore的50%股份和lyf Shibuya Tokyo的100%股份	

备注：表中所列数字的任何差异均系四舍五入所致
1. 2024年1月1日至2024年4月25日期间公布的交易
2. 表中包括CLI不动产投资信托/商业信托/基金收购的承诺项目
3. 基于商定物业价值（在100%的基础上）或购买/投资对价的出售价值

2024年初至今CLI集团的出售

性质	实体（卖方）	撤资[1,2]	价值（S$’M）
出售至私募基金	CLI	大阪Ibaraki Saito Logistics Centre和日本首都圈Sagamihara Minami Hashimoto Logistics Centre	451
	CLI	lyf Bugis Singapore的50%股份[3]	
	CLI	在日本lyf Shibuya Tokyo的100%股份	
通过基金出售至外部	CLAS	新加坡馨乐庭索菲娅山服务公寓	148
		总出售价值[4]	**599**
		总实际出售价值[5]	**464**

备注：表中所列数字的任何差异均系四舍五入所致
1. 2024年1月1日至2024年4月25日期间公布的交易
2. 表中包括CLI和CLI不动产投资信托/商业信托/基金撤资的承诺项目
3. 于2024年1月在资产负债表上购买，随后根据2024年2月的公告转让给CapitaLand Ascott Residence Asia Fund II（CLARA II）
4. 基于商定物业价值（在100%的基础上）或销售对价的出售/转让价值
5. 基于CLI的实际出售份额乘以总出售价值。 以完工后调整为准

术语表

术语	定义
ASRGF	雅诗阁服务式公寓全球基金
B	亿
B/S	资产负债表
BT	商业信托
CICT	凯德综合商业信托
CL	凯德集团
CLAR	凯德腾飞房产信托
CLAS	凯德雅诗阁信托
CLCT	凯德中国信托
CLD	凯德开发
CLI	凯德投资有限公司
CLINT	凯德印度信托
CLMT	凯德马来西亚信托
COREF	凯德开放式房地产基金
CSR	企业社会责任
DC	数据中心
DPU	每单位可分配股息
eCV	电子资本凭证
ESG	环境、社会与治理
FM	基金管理规模
FRB	费用相关收益业务
FRE	费用相关收益。 指CLI上市基金和非上市基金（私募基金和/或投资工具（包括但不限于CLI集团不时管理的项目、合资企业和共同投资）产生的投资和资产管理费用营业收入
FUM	基金管理规模。指CLI上市基金和非上市基金（私募基金和/或投资工具，包括但不限于CLI集团不时管理的项目、合资企业和共同投资）下的总资产份额，已宣布但尚未完成的上市基金和私募基金的收购/撤资，以杠杆方式承诺但未部署的私募基金资本以及远期购买合同。
FV	公允价值
GFA	总建筑面积
GMV	商品交易总额
HNWI	高净值人士

术语	定义
IAM	投资和资产管理
JV	合资企业
K	千
LM	旅宿管理
LP	有限合伙人
M	百万
NAV	资产净值
NLA	净租赁面积
NPI	净物业收入
NTA	有形资产净值
PATMI	股东应占利润
PBSA	专门建造的学生公寓
PE	私募股权
QoQ	环比
RE AUM	房地产资产管理规模。代表CLI集团实体管理的房地产的总价值，以100%的物业账面价值表示。包括投入运营和开发中的旅宿资产的房地产资产管理规模
REIB	房地产投资业务
REIM	房地产投资经理
REIT	房地产投资信托
RevPAU	客房平均收入
ROE	股本收益率
SE Asia	东南亚
SFRS	《新加坡国际财务报告准则》
SLL	可持续发展挂钩贷款
sqm	平方米
SR	服务式公寓
SWF	主权财富基金
TRX	交易
TSR	总股东回报
WALE	加权平均租赁期
YoY	同比
YTD	年初至今



谢谢大家！

如需咨询，请联系：
Grace Chen女士，投资者关系负责人
电子邮箱：groupir@capitaland.com

凯德投资有限公司
地址：168 Robinson Road #30-01 Capital Tower
Singapore 068912
电话：(65) 6713 2888 传真：(65) 6713 2999
www.capitalandinvest.com

CapitaLand Investment