



砂之船房托

第一个亚洲上市的奥莱房托

2018财务年度业绩汇报

新交所交易代码: **CRPU**

SASSEUR REIT

First Listed Outlet Mall REIT in Asia

Financial Year 2018 Results

SGX Stock Code: CRPU

As of 18 February 2019

Disclaimer



NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION IN OR INTO THE UNITED STATES, CANADA, JAPAN OR THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA.

This presentation shall be read in conjunction with Sasseur REIT's financial results announcement dated 18 February 2019 published on SGX Net.

This presentation is for information only and does not constitute or form part of an offer, invitation or solicitation of any offer to purchase or subscribe for any securities of Sasseur REIT in Singapore or any other jurisdiction nor should it or any part of it form the basis of, or be relied upon in connection with, any contract or commitment whatsoever. The value of the units in Sasseur REIT ("**Units**") and the income derived from them may fall as well as rise. Units are not obligations of, deposits in, or guaranteed by, the Manager, DBS Trustee Limited, as trustee of Sasseur REIT, Sasseur Cayman Holding Limited, as sponsor of Sasseur REIT or any of their respective affiliates. An investment in the Units is subject to investment risks, including the possible loss of the principal amount invested. Investors have no right to request that the Manager redeem or purchase their Units while the Units are listed. It is intended that unitholders of Sasseur REIT may only deal in their Units through trading on Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "**SGX-ST**"). Listing of the Units on the SGX-ST does not guarantee a liquid market for the Units. The past performance of Sasseur REIT is not necessarily indicative of the future performance of Sasseur REIT.

This presentation may contain forward-looking statements that involve risks and uncertainties. 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. These forward-looking statements speak only as at the date of this presentation. No assurance can be given that future events will occur, that projections will be achieved, or that assumptions are correct. Representative example of these factors include (without limitation) general industry and economic conditions, interest rate trends, costs of capital and capital availability, competition from similar developments, shifts in expected levels of rental revenue, changes in operating expenses, property expenses, governmental and public policy changes and the continued availability of financing in the amounts and the terms to support future business.

Investors are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements which are based on the current view of management on future events.

DBS Bank Ltd. was the sole financial adviser and issue manager for the initial public offering of Sasseur REIT (the "**Offering**"). DBS Bank Ltd. and Bank of China Limited, Singapore Branch were the joint global coordinators to the Offering. DBS Bank Ltd., Bank of China Limited, Singapore Branch, China International Capital Corporation (Singapore) Pte. Limited, Citigroup Global Markets Singapore Pte. Ltd., Credit Suisse (Singapore) Limited, Haitong International Securities (Singapore) Pte. Ltd. and Maybank Kim Eng Securities Pte. Ltd. were the joint bookrunners and underwriters to the Offering.

Outlets (奥特莱斯) 所谓何物？

- ❏ **1930年代:** 美国的工厂开始以折扣价方式销售过季商品以去库存
- ❏ **1970年代:** 第一家多店铺式工厂直销商场奥莱在美国开业
- ❏ **1990年代:** 奥莱模式扩展到欧洲、日本等地
- ❏ **2000年代:**
 - 发展成为高级奥莱模式，奢侈品牌入驻
 - 奥莱成为了品牌的主要分销渠道之一
 - 确立了“物有所值、高性价比”的目的性消费购物商场定位
 - 抗周期性强的产品特征的明显化
- ❏ **2008年:** 第一家砂之船奥莱在重庆开业
- ❏ **2018年:**
 - 砂之船在新加坡证券交易所上市、最大IPO (Sasseur REIT)
 - 被指定为新加坡和中国政府之间的中国互联互通项目 (金融)
- ❏ **2019年:** 拥有运营10家砂之船奥莱、另外3家两年内开业，中国奥莱界的领头羊，衍化进入超级奥莱时代!

重庆 (2008)



璧山 (2014)



合肥 (2016)



昆明 (2016)



Contents



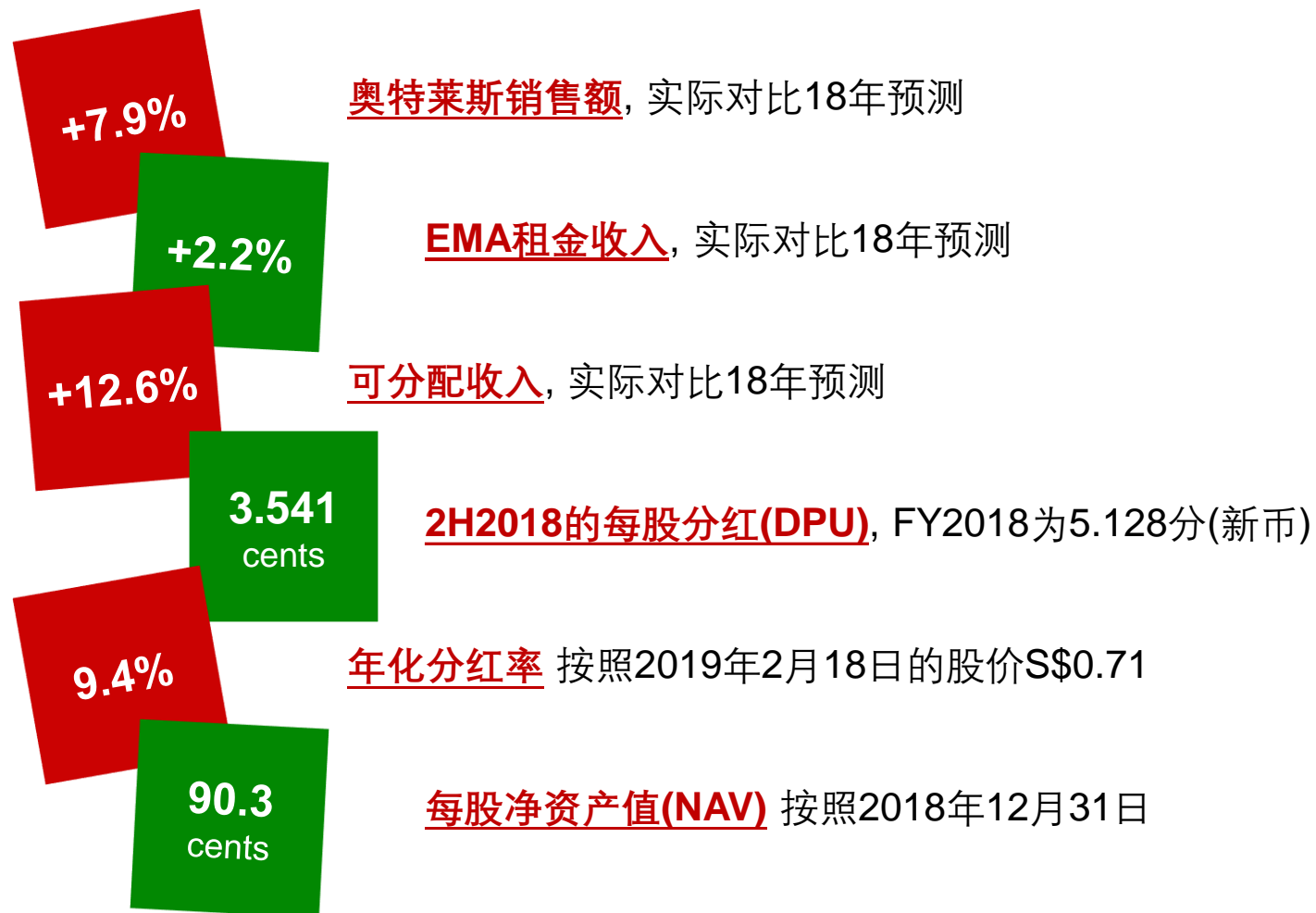
第1章	FY2018 业绩汇报
第2章	资产包的业绩汇报
第3章	财务汇报
第4章	资本管理
第5章	前景
第6章	附录

FY2018 业绩汇报



SASSEUR (KUNMING) OUTLETS

FY2018 业绩汇报



资产包的业绩汇报



SASSEUR (HEFEI) OUTLETS

FY2018 奥莱商场总结

奥莱	租赁面积 (sqm)	出租率 (%)	销售额 (RMB'mil)	对比17年的增减率 (%)	对比18年预测的增减率 (%)
重庆	50,885	99.8	1,731.4	+12.1	+6.0
合肥	138,449	97.6	764.2	+53.9	+9.6
昆明	70,067	94.2	566.8	+58.5	+8.0
碧山	47,308	87.9	308.7	+26.8	+14.7
总体	306,709	95.2	3,371.1	+27.6	+7.9

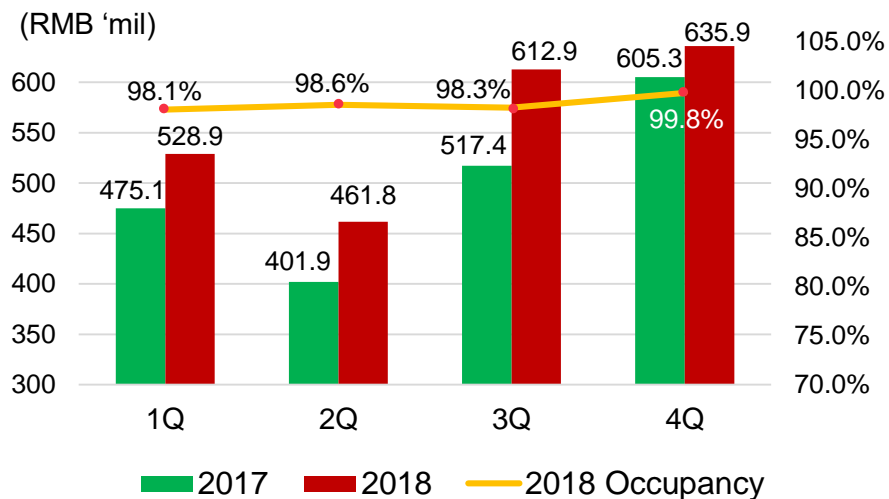
Chongqing Outlets 重庆



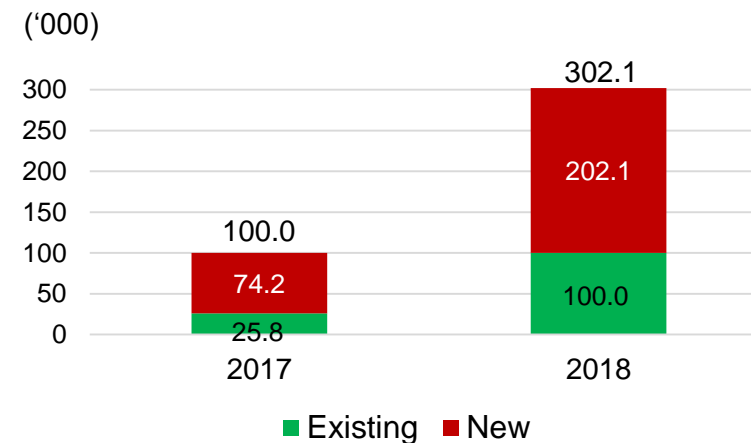
开业日期	2008年9月
建筑面积 (sqm)	73,373
租赁面积 (sqm)	50,885
出租率 (% , 31 Dec 18)	99.8
租户数 (31 Dec 18)	410
品牌例	Coach, FILA, Nike, Ports, +39 Space
车位	500
客流增长率 (对比2018年)	9.4%
估值 (RMB mil, 31 Dec 18)	2,901

新交所交易代码: CRPU

销售额与出租率

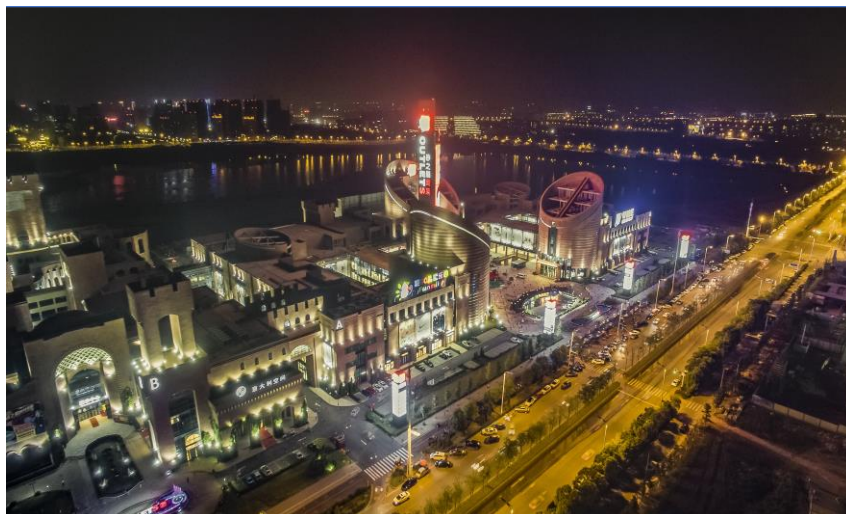


奥莱会员数



SGX Stock Code: CRPU

Hefei Outlets 合肥

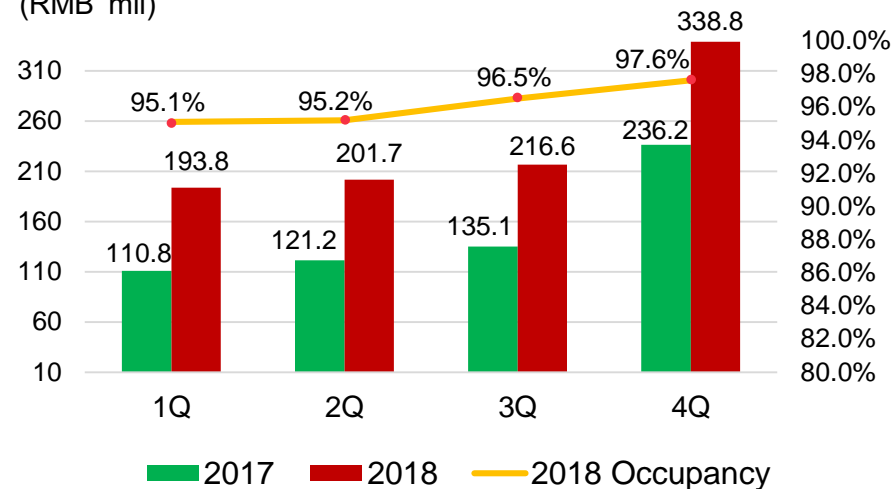


开业日期	2016年5月
建筑面积 (sqm)	141,182
租赁面积 (sqm)	138,449
出租率 (% , 31 Dec 18)	97.6
租户数 (31 Dec 18)	316
品牌例	Adidas, Coach, Michael Kors, Nike, Sketchers
车位	1,566
客流增长率 (对比2018年)	31.0%
估值 (RMB mil, 31 Dec 18)	2,521

新交所交易代码: CRPU

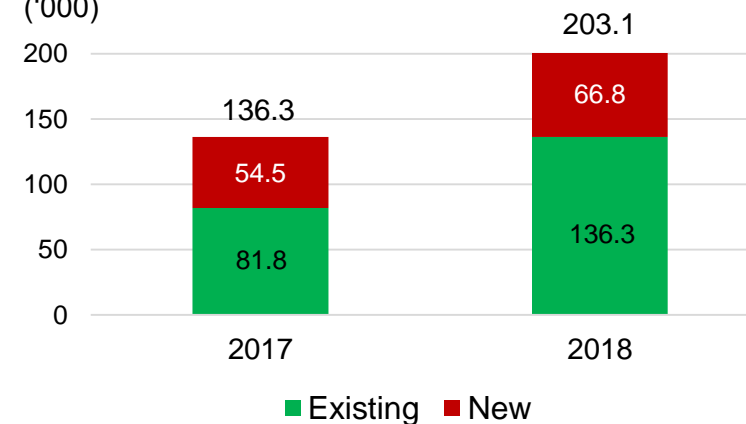
销售额与出租率

(RMB 'mil)



奥莱会员数

('000)



SGX Stock Code: CRPU

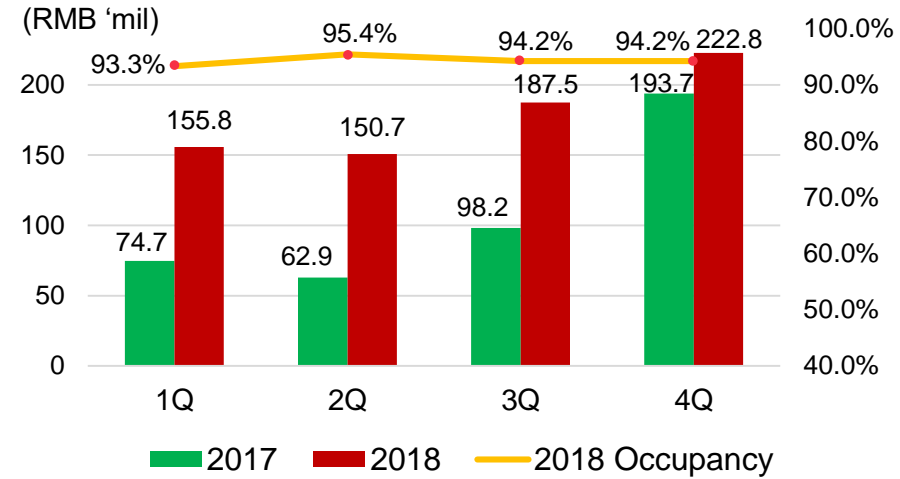
Kunming Outlets 昆明



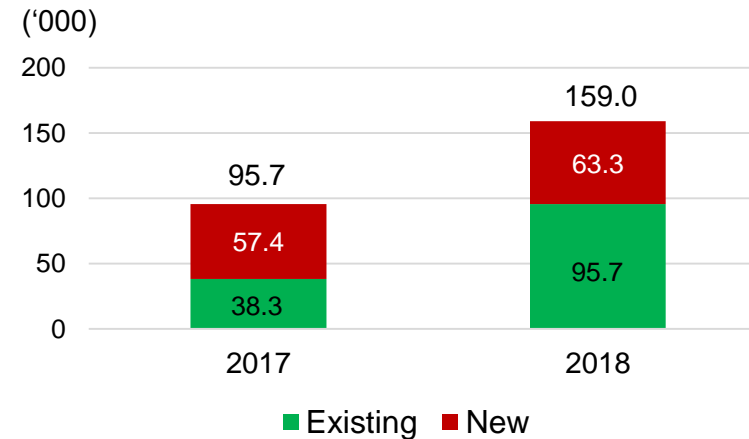
开业日期	2016年12月
建筑面积 (sqm)	88,257
租赁面积 (sqm)	70,067
出租率 (% , 31 Dec 18)	94.2
租户数 (31 Dec 18)	254
品牌例	Adidas, Chow Tai Fook, Fila, Nike, +39 Space
车位	2,000
客流增长率 (对比2018年)	52.0%
估值 (RMB mil, 31 Dec 18)	1,495

新交所交易代码: **CRPU**

销售额与出租率



奥莱会员数



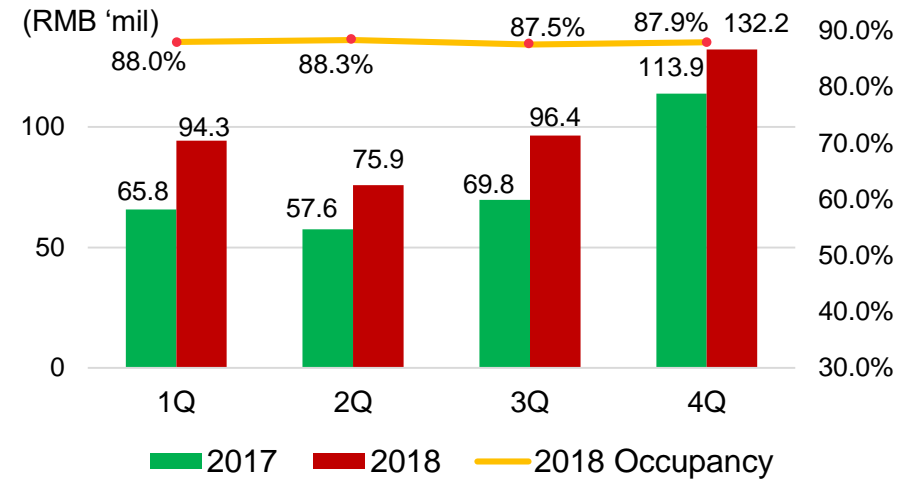
SGX Stock Code: **CRPU**

Bishan Outlets 碧山

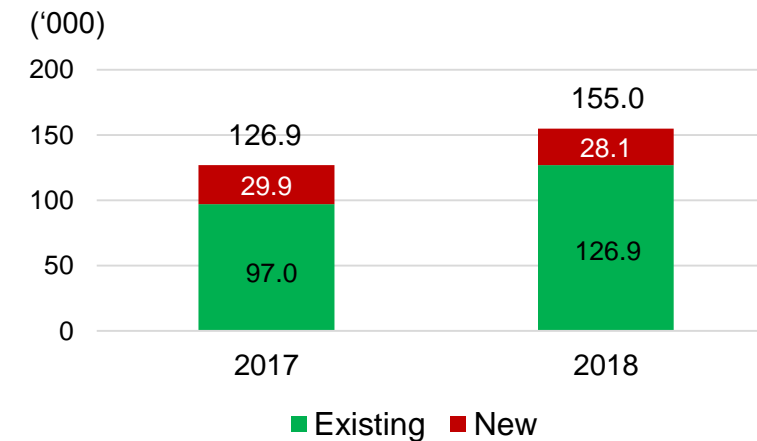


开业日期	2014年10月
建筑面积 (sqm)	68,791
租赁面积 (sqm)	47,308
出租率 (% , 31 Dec 18)	87.9
租户数 (31 Dec 18)	216
品牌例	Adidas, New Balance, GUESS, Nike, +39 Space
车位	400
客流增长率 (对比2018年)	0.2%
估值 (RMB mil, 31 Dec 18)	790

销售额与出租率

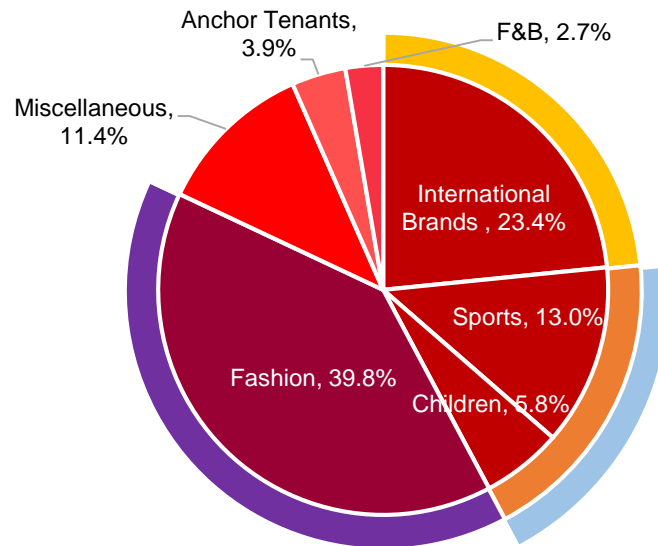


奥莱会员数

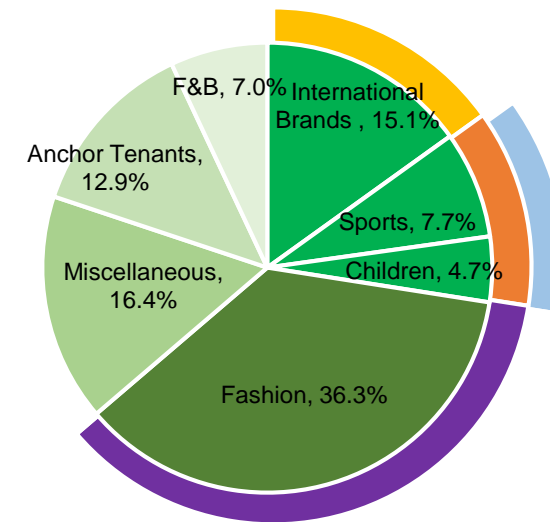


SGX Stock Code: CRPU

按收入分类



按租赁面积分类

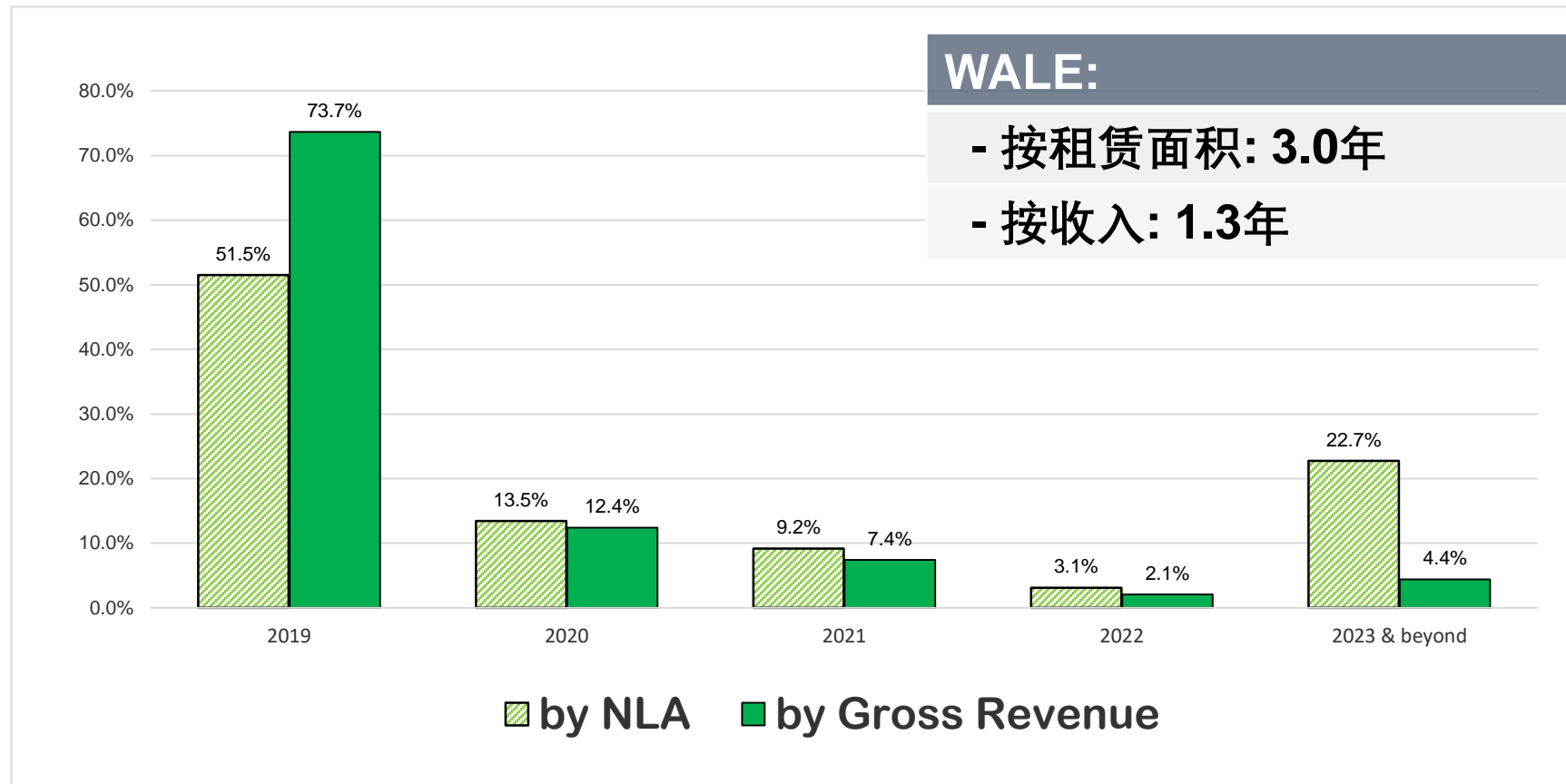


- ✦ 超过1,000个租户
- ✦ 最大的租户之贡献了整个资产包的5.2%的收入
- ✦ 前10名租户贡献了整个资产包的17.0%的收入

(物业收入主要源自)

- 大多为国际品牌
- 大多为国内品牌
- 呈现更好的增长率

加权平均租赁到期日(WALE)

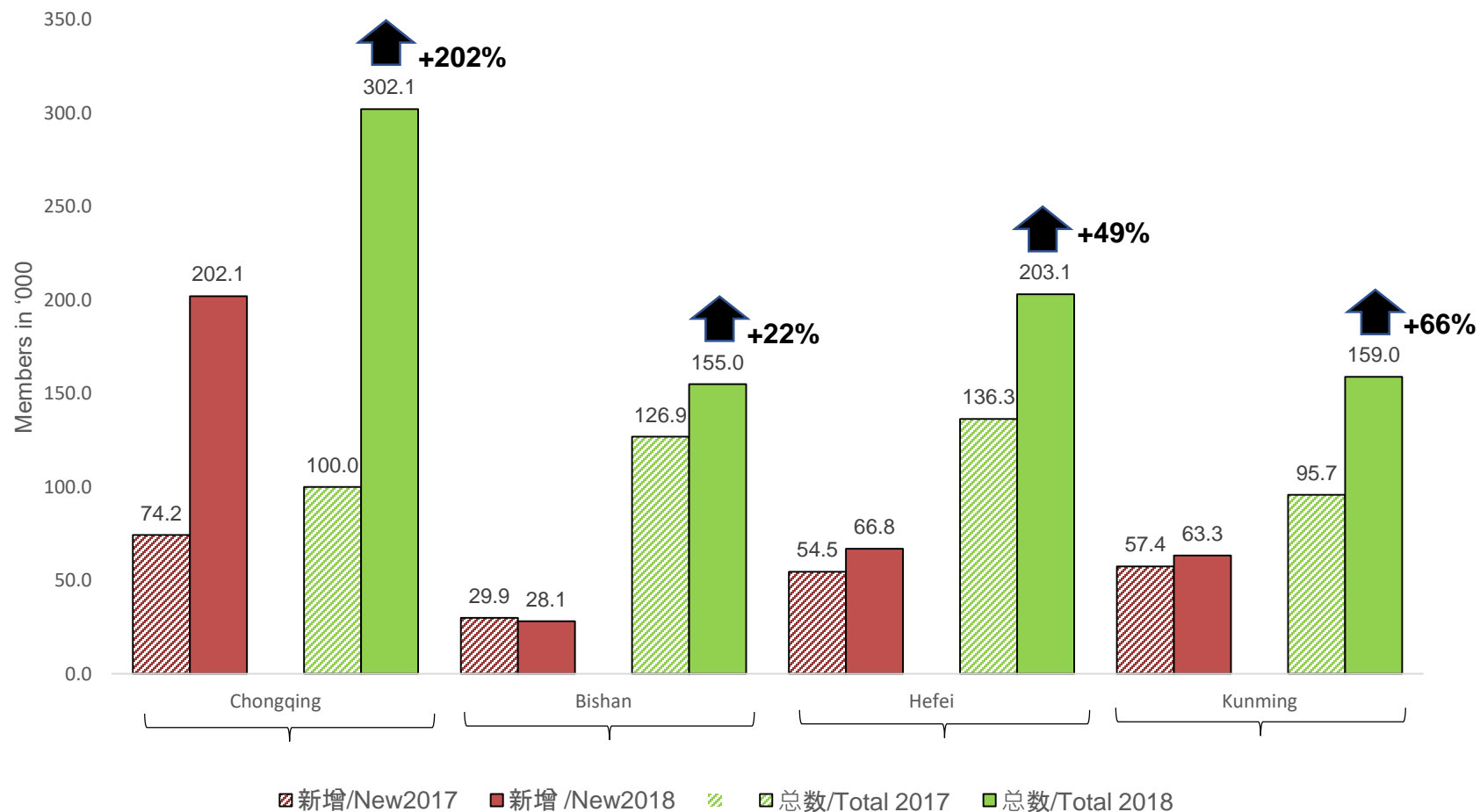


故意保持短的WALE期，为了更积极提高物业收入：

- 能够更频繁递增高增长租户的租金扣点
- 把销售表现不好的品牌快速剔除

奥莱会员数

奥莱会员贡献总销售额的约50%，有效地增加会员数能够提高销售总额。





SASSEUR (CHONGQING) OUTLETS

EMA租金收入和分红



	FY2018			4Q18		
	实际	预测	差异	实际	预测	差异
固定部分 Fixed Component (RMB mil)	291.2	291.2	-	95.7	95.7	-
可变部分 Variable Component (RMB mil)	153.5	142.0	+8.1%	61.1	55.6	+9.9%
EMA租金收入 ¹ (RMB mil)	444.7	433.2	+2.6%	156.8	151.3	+3.7%
货币汇率 (RMB/\$)	4.948	4.930	+0.4%	5.033	4.930	+2.1%
EMA租金收入 ¹ (\$ mil)	89.9	87.9	+2.2%	31.2	30.7	+1.6%
可分配收入 (\$ mil)	60.5	53.8	+12.6%	23.6	18.4	+28.1%
每股分红(分) DPU (cents)	5.128	4.554	+12.6%	1.999	1.561	+28.1%

¹ Excluding straight-line accounting adjustment

允价值变动



人民币百万 RMB million	评估值 2018/12/31	评估值 2017/9/30	差异	上市时的 收购价格	差异
重庆奥莱	2,901.0	2,654.0	+9.3%	2,452.4	+18.3%
碧山奥莱	790.0	789.0	+0.1%	729.1	+8.4%
合肥奥莱	2,521.0	2,434.5	+3.6%	2,249.6	+12.0%
昆明奥莱	1,495.0	1,460.5	+2.4%	1,349.6	+10.7%
总体	7,707.0	7,338.0	+5.0%	6,780.7	+13.7%

Balance Sheet



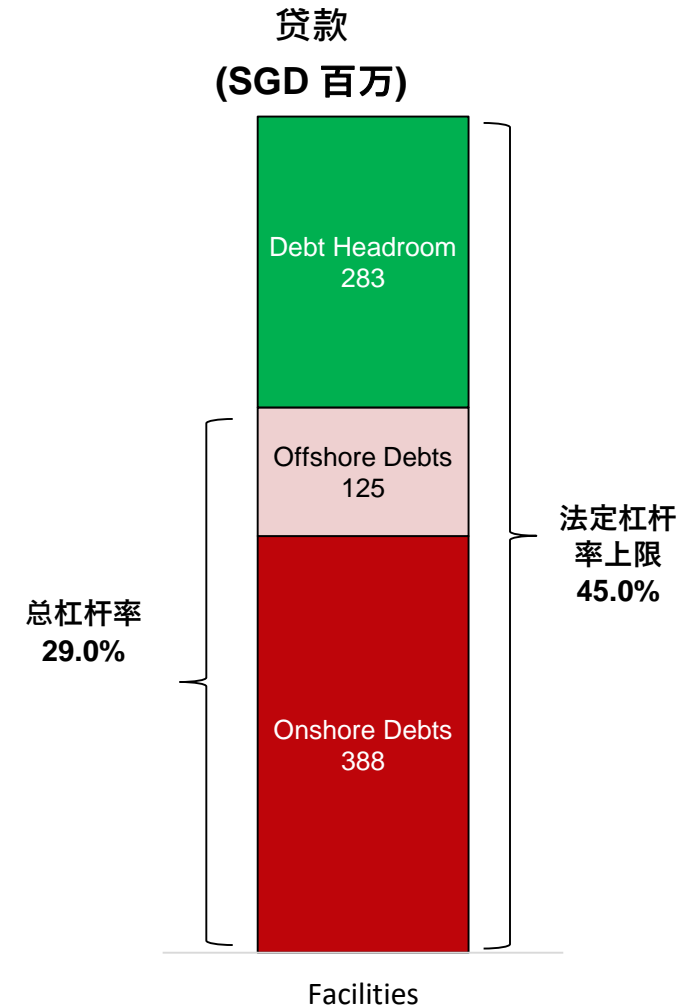
q新元百万 S\$ mil	实际 2018/12/31	实际 2018/9/30
投资性房地产	1,539.5	1,347.7
现金和银行结余	203.6	206.3
其他资产	25.6	16.6
总资产	1,768.7	1,570.6
贷款和借款	493.3	490.2
其他负债	201.4	166.2
总负债	694.7	656.4
净资产	1,074.0	914.2
每股NAV (分)	90.3	77.1
总杠杆率 (%)	29.0	32.5
可用债务份额	283.0	196.0



资本管理



	境内贷款	境外贷款	总额
币种	RMB	SGD	-
份额	~SGD 388 million (RMB 1.94 billion)	SGD 125 million ¹ (~RMB 0.63 billion)	~SGD 513 million (~RMB 2.57 billion)
比例	75.6%	24.4%	100%
期限	5年	3年	4.5年 (加权平均)
财务费用(每年)	5.7%	4.5%	5.4%
利息覆盖率	-	-	4.1倍
浮动利率	中国人民银行 基准1-5年贷款 利率	新加坡 SOR利率	-

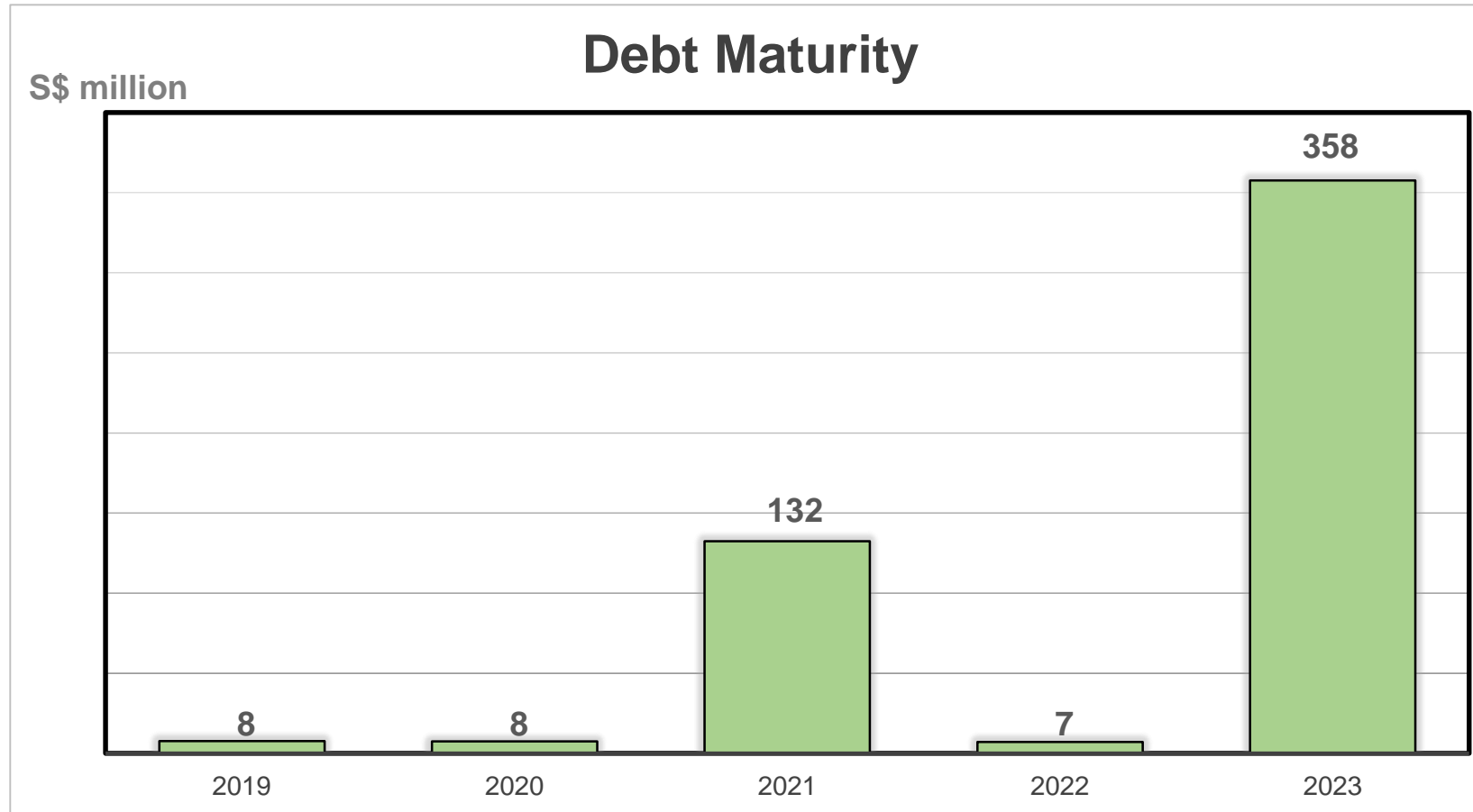


Note: All calculations are done according to the SGD to RMB exchange rate of 5.006 as at 31 December 2018

债务到期情况



短期内无重大再融资风险(2021年)



前景



SASSEUR (KUNMING) OUTLETS

前景: 中国经济的放缓



1. 宏观要素

- 个人所得税减免, 促进国内消费
- 品牌商品的销售似乎不受经济放缓的影响

Markets

Tiffany Discovers Oasis in China Where Apple Is Stumbling

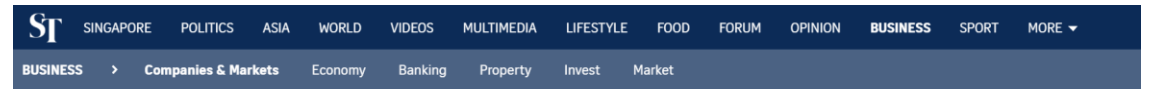
By [Carmen Reinicke](#)

January 18, 2019, 11:18 PM GMT+8 Updated on January 19, 2019, 12:40 AM GMT+8

DRINK UP

Everyone is panicking about a slowdown in China, but LVMH is popping the Moët

By [Marc Bain](#) · January 30, 2019



Birkin bag maker Hermes says Chinese sales momentum still strong

[Matthew Rocco](#) FEBRUARY 5, 2019



A bigger marketing push and strength in China and ecommerce helped [Ralph Lauren](#) post a better holiday quarter than expected, prompting it to upgrade its full-year sales guidance.

1. 宏观要素

- 《电子商务法》于2019年1月1日生效
 - 影响假冒伪劣商品的销售
 - 打击偷税漏税，减少网上折扣

2. 微观要素

- 通过生活方式相关的活动和商场主题及景点的差异化有效对抗在线零售平台的竞争
- 奥莱迎合基数不断增长和越来越富裕的中国中产阶级客户
- 奥特莱斯的“物有所值”定位增强其竞争优势
- 加强对产品价格的控制，促进销售

前景: 网商的竞争

定期举办主题活动以促进销售



超级运动



超级农庄



超级儿童



室内动物园



国庆日促销

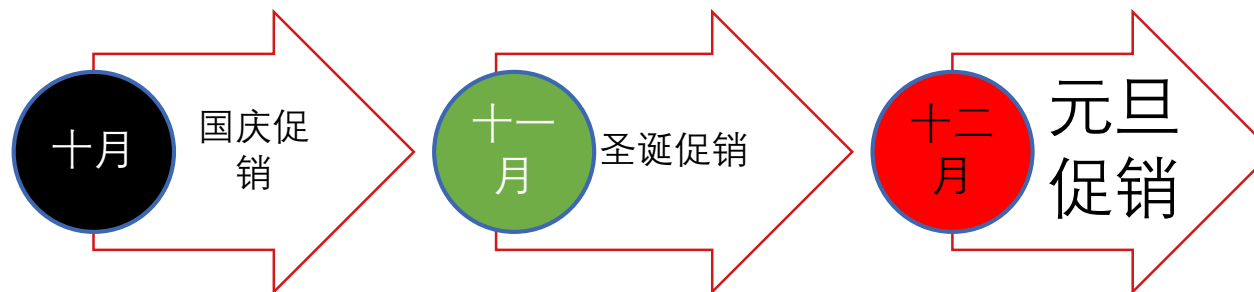
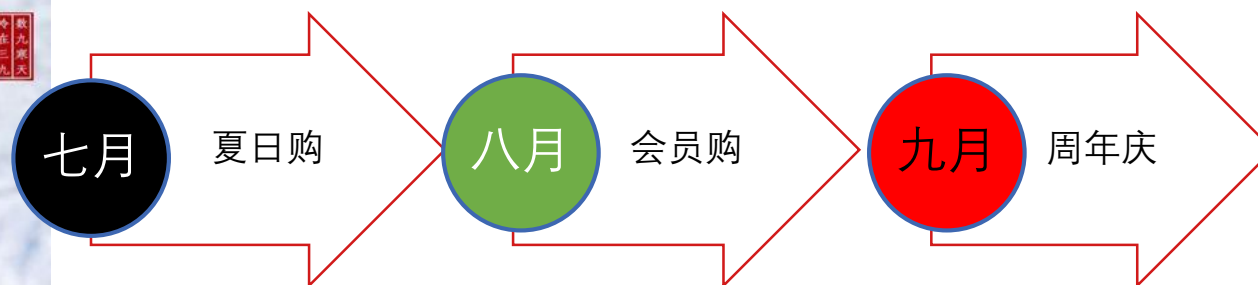
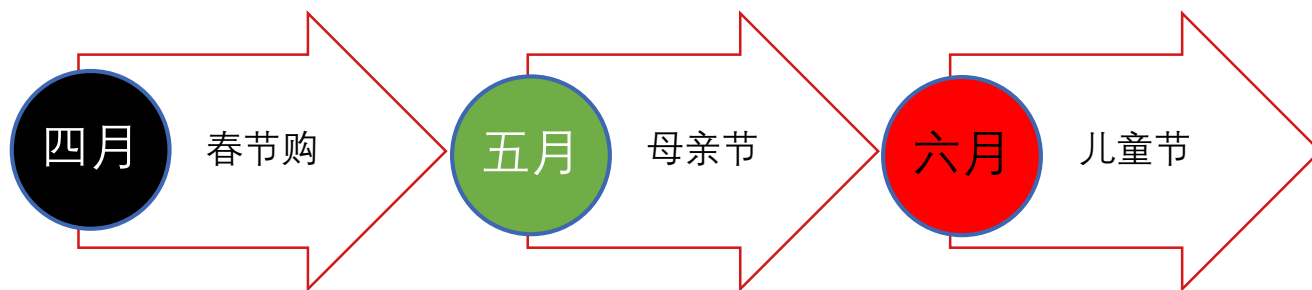


圣诞促销



元旦促销

精彩的消费顾客活动推动销售



精彩的消费顾客活动推动销售



前景: 收购新项目



- 所有收购必须能够增加房托的分红收益
- 优先中国, 展望全世界
- 潜在项目从3增加到7

优先购买权项目(ROFR项目)

	西安	贵阳
开业日期	2017年9月	2017年12月
建筑面积 (sqm)	141,708	193,520
停车位	c.2,000	c.1,000



潜在项目(Pipeline项目)

	南京	杭州	长春
开业日期	2015年5月	2011年6月	2017年9月
建筑面积 (sqm)	149,875	45,873	172,128
停车位	c.8,000	c.5,000	c.4,000

新的潜在项目

	长沙	兰州	扬州	深圳
开业日期	2018年12月	~4Q 2019	~4Q 2020	~4Q 2020
建筑面积 (sqm)	210,600	~100,000	~85,000	~150,000
停车位	c.2,084	c.2,500	c.1,200	c.2,200

管理层将通过以下手法继续增加2019财年的每股分红DPU

内部措施:

- 增加会员数
- 增加出租率，尤其是碧山和昆明奥莱
- 加强对产品价格的控制，促进销售
- 执行资产增值计划(AEI)，例如合肥的超级农场

外部增长:

- 持续探讨把ROFR项目和Pipeline项目注入房托的可能性等

分红细节



分红对应期间
每股分红¹

2018年7月1日至12月31日
3.541 新加坡分

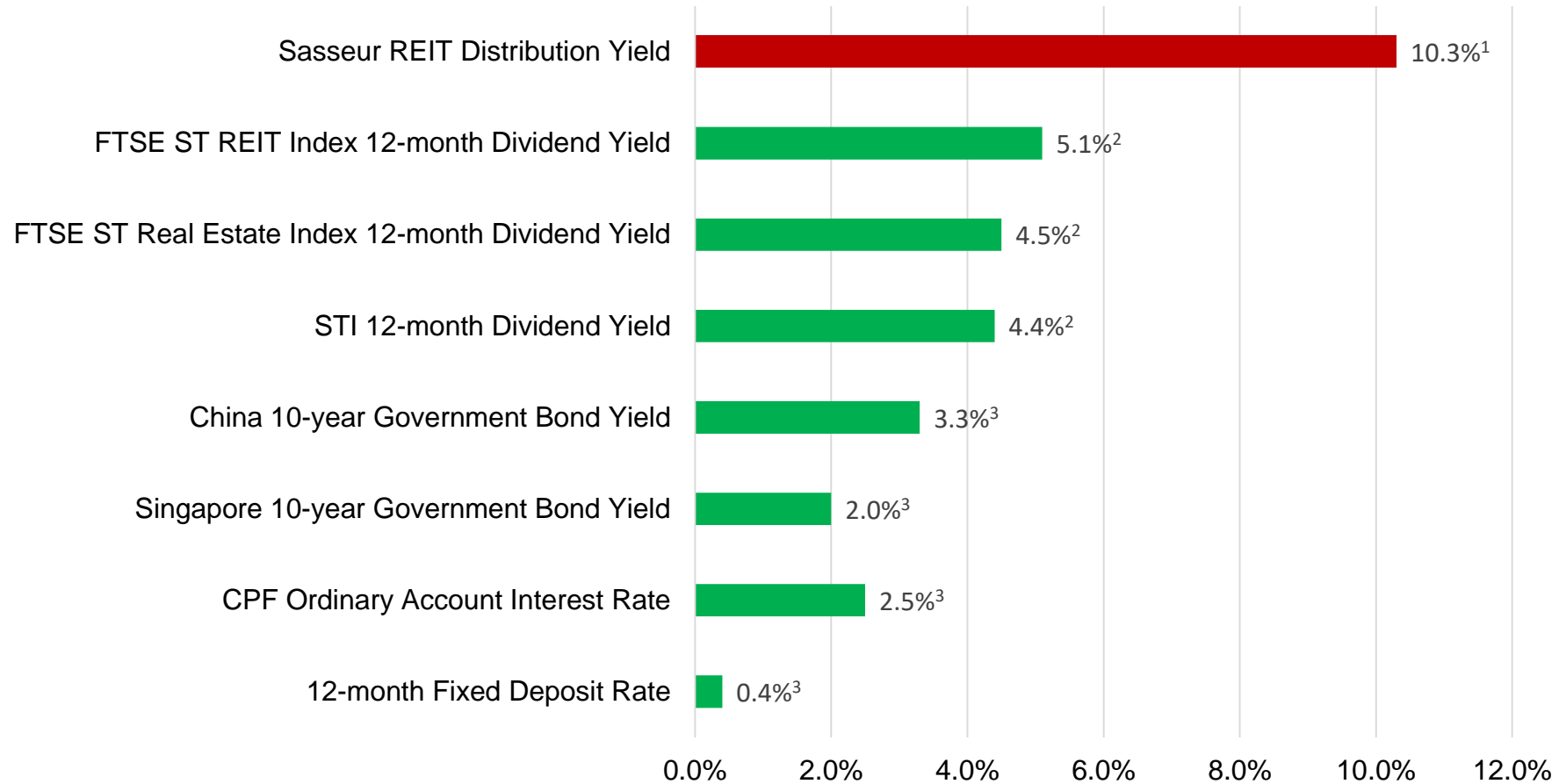
分红时间表

股息簿关闭通知日期	2019年2月18日
除权日	2019年3月4日
股息簿关闭日期	2019年3月5日
分红派息日期	2019年3月28日

分红从2019财年起将由每半年改成每季度派息

¹ Based on 1,180,280,000 units in issue as at 31 December 2018

收益率比较表



Notes:

1. 按照2018年12月31日收市股价S\$0.65和2018财年分红5.128分测算
2. 按照2018年12月31日的FTSE12个月总分红率的平均值
3. 按照2018年12月31日的收益率和利息



谢谢聆听!

新交所交易代码: CRPU

SGX Stock Code: CRPU

新交所交易代码: CRPU

SGX Stock Code: CRPU

Portfolio



Chongqing



Bishan



Hefei



Kunming

Sponsor



<https://www.facebook.com/SasseurREIT/>



<https://twitter.com/SasseurREIT>



<https://www.linkedin.com/company/sasseurreit/>



<https://www.youtube.com/channel/UCsl7ORpa04kYwCZv4T70MOW>

请多多关注!



ROFR



Xi'an



Guiyang



Nanjing



Hangzhou



Changchun

Pipeline

Mr. Chen Zhen (Head of Investor Relations, Compliance and Risk Management)

Address: 7 Temasek Boulevard, #06-05, Suntec Tower One, Singapore 038987

Tel: +65 6360 0283 Email: chenz@sasseurreit.com

新交所交易代码: **CRPU**

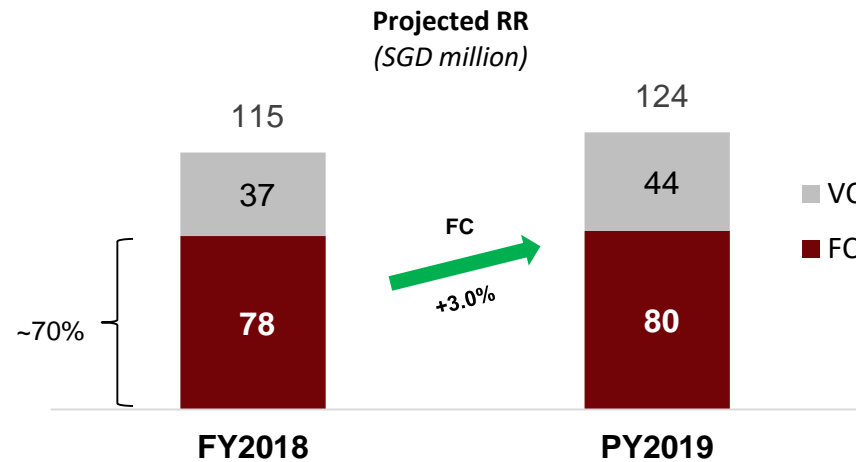
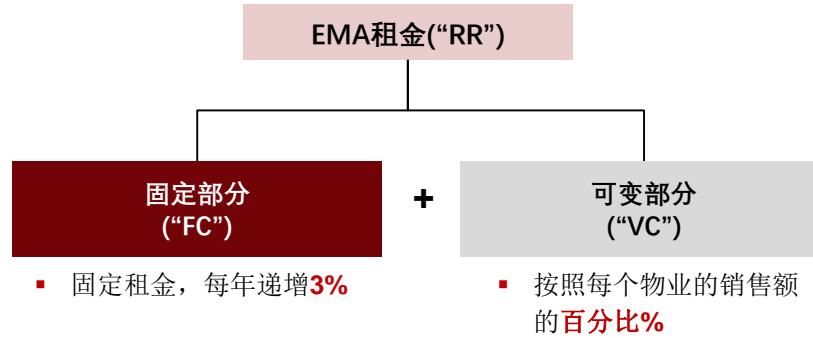
SGX Stock Code: **CRPU**



EMA模型 (按照IPO上市招股说明书所披露内容为例)



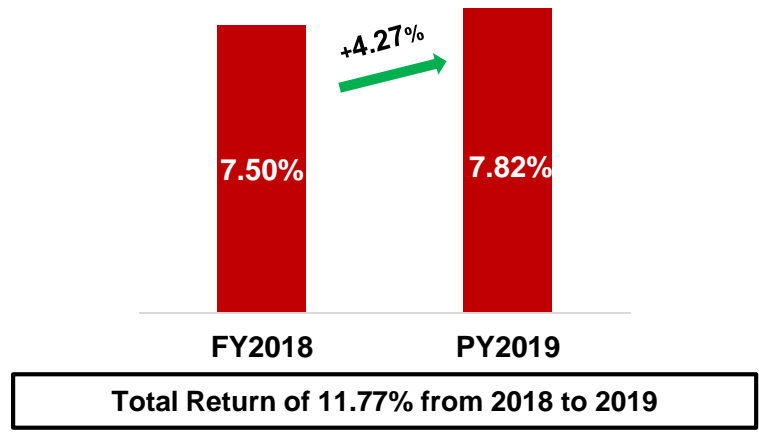
房托的EMA租金("RR")



Growth in distributable income is driven by:

- (i) 3% annual escalation in FC and
- (ii) VC being % of total sales

Stable distributable income with growth (Illustrative DPU yield)



Stable distributable income guaranteed at 2 levels:

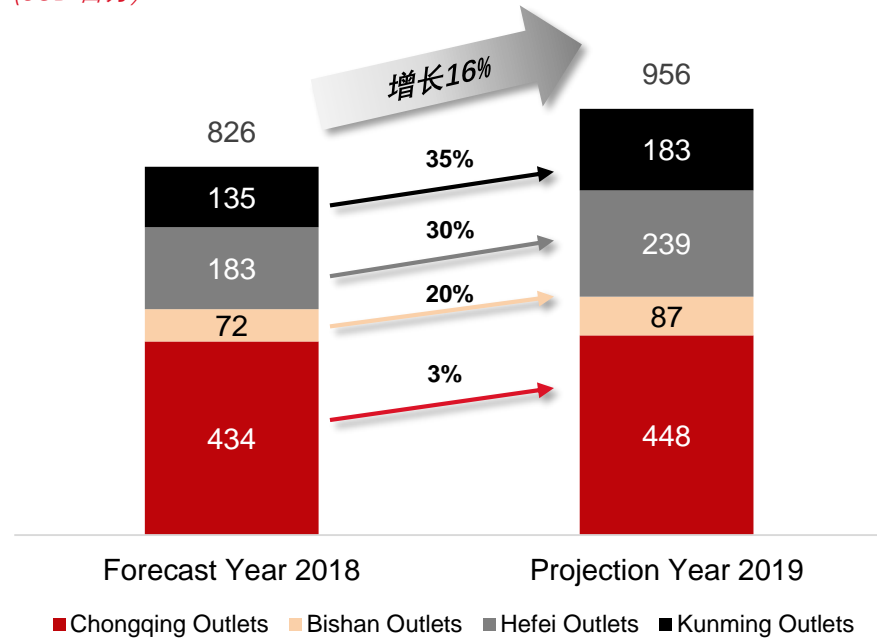
- (i) ~70% of RR locked in at property level via guaranteed FC, and
- (ii) Guaranteed EMA Resultant Rent ("RR") at portfolio level

奥莱	租金的可变部分 (销售额的百分比%)
重庆	4.0%
碧山	4.5%
合肥	5.5%
昆明	5.0%

EMA模型(按照IPO上市招股说明书所披露内容为例)

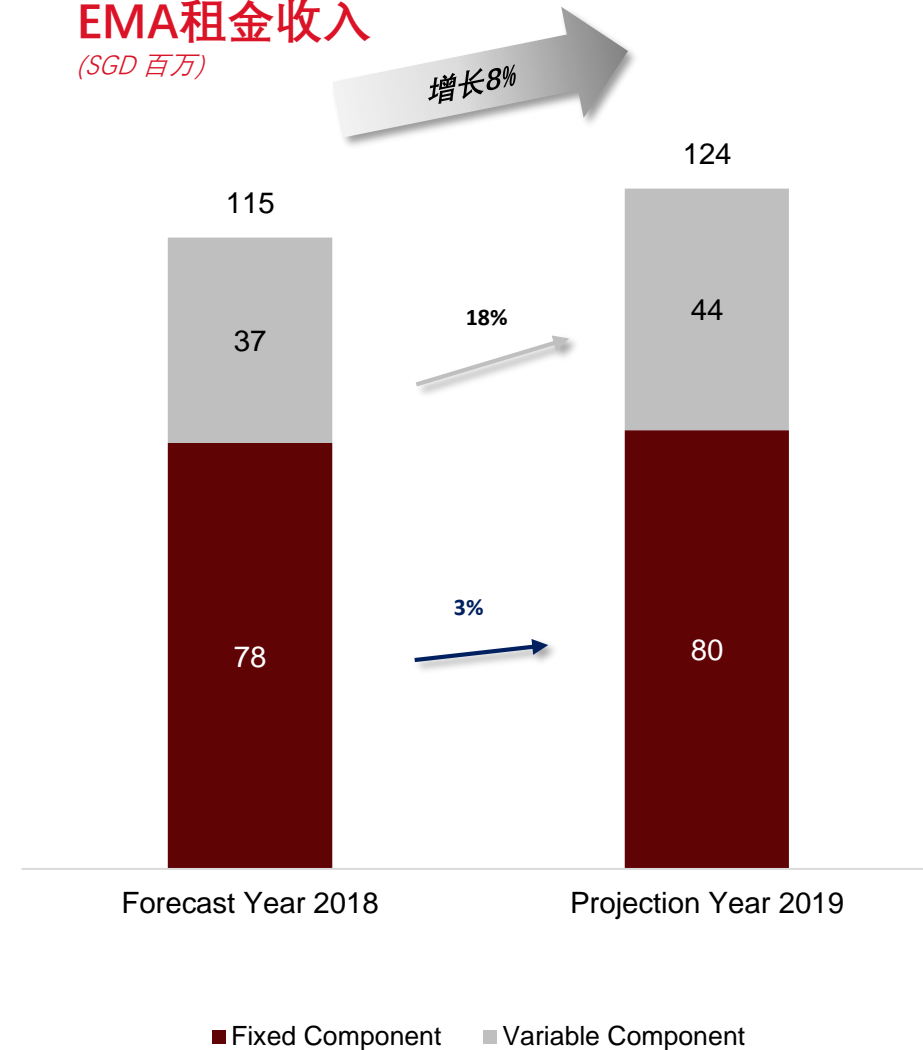


按物业划分的销售额预测 (SGD 百万)



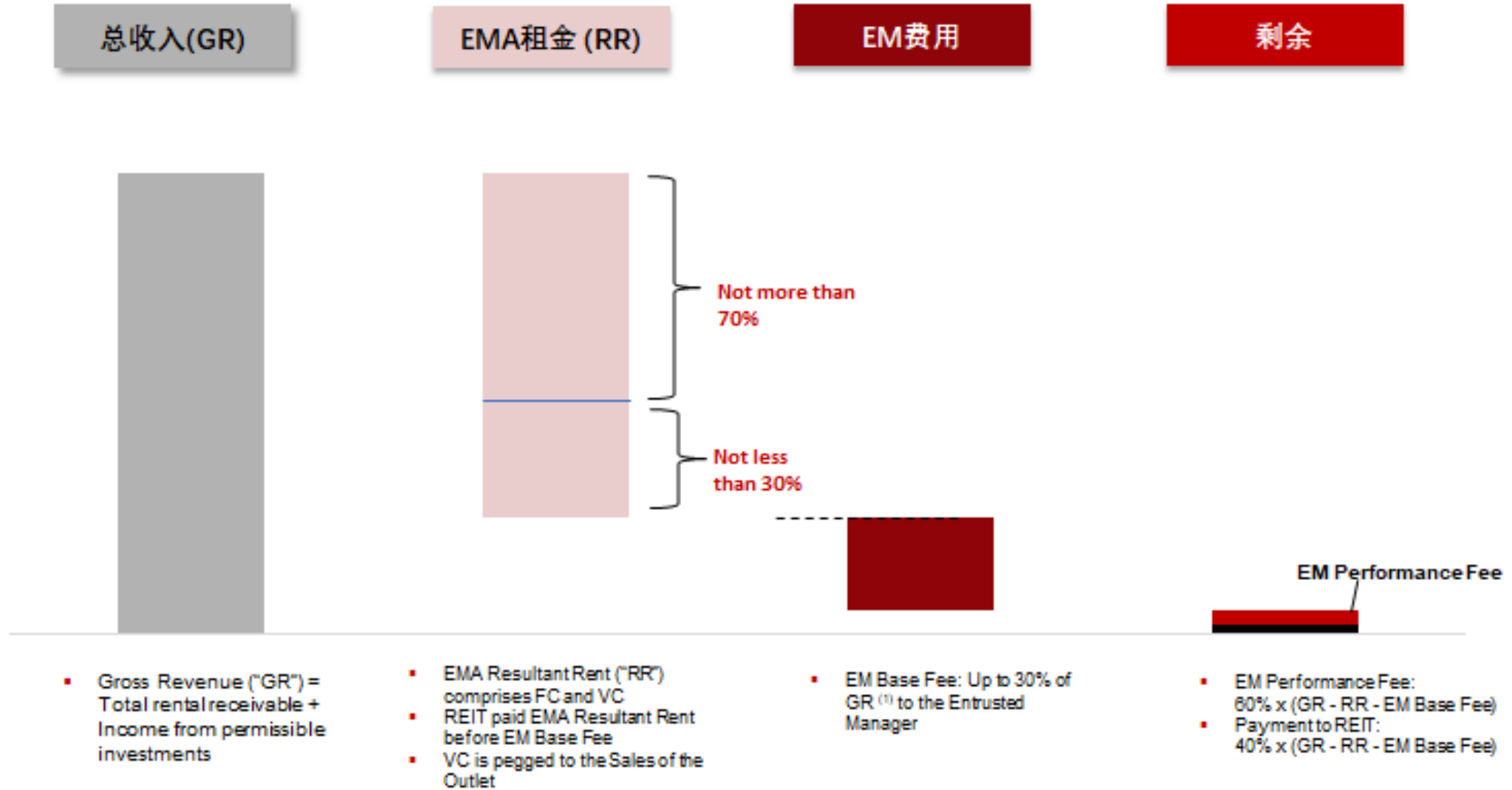
奥莱	开业日期	出租率(2017年9月30日时间节点)
重庆	2008年9月	96.0%
碧山	2014年1月	85.6%
合肥	2016年5月	93.3%
昆明	2016年12月	90.7%

EMA租金收入 (SGD 百万)



Note: All calculations are done according to the SGD to RMB exchange rate of 4.93

EMA模型(按照IPO上市招股说明书所披露内容为例)



EMA模型有效地把运营者(委托管理公司)的利益和房托的利益一致化