

# 砂之船房托简介

截至 2023 年 12 月 31 日



## 概述

砂之船房地产投资信托（“砂之船房托”）是首家在亚洲上市的奥莱房托。砂之船房托的房地产投资组合包括四家奥莱，评估价值约人民币 85 亿，可出租净面积为 310,241 平方米。该房托的奥莱分布在重庆、合肥和昆明等高增长城市，借助中国中产阶级不断增长的消费能力的趋势乘势而上。

砂之船房托由砂之船资产管理有限公司（“管理人”）管理该公司是砂之船开曼控股有限公司（“发起人”）的间接全资子公司。砂之船集团也是中国领先的高端奥莱运营商之一，管理着 17 家奥莱。

## 股票信息（截至 2023 年 12 月 29 日）

股票代码	CRPU (SGX)
上市日期	2018 年 3 月 28 日
总发行单位	1,242,647,853
单位市价	0.685 新元
派息率 <sup>1</sup>	9.1%
单位资产净值 <sup>2</sup>	0.82 新元
市值 <sup>3</sup>	8.51 亿 新元
日均交易额 <sup>4</sup>	76 万 新元
控股股东（发起人）	砂之船开曼控股有限公司: 57.85%

1. 基于 2022 财年 6.249 新分的实际派息和 2023 年 12 月 29 日 0.685 新元的收盘价。
2. 基于截至 2023 年 12 月 31 日为 1,245,669,885 的已发行和待发行单位。
3. 截至 2023 年 12 月 31 日，摘自 SREITs & Property Trusts Chartbook – 2024 年 1 月
4. 基于 2023 年 1 月 3 日至 2023 年 12 月 29 日期间的 1,047,308 日均交易量和 2023 年 12 月 29 日 0.685 新元的收盘价。

## 主要亮点（2023 财年）

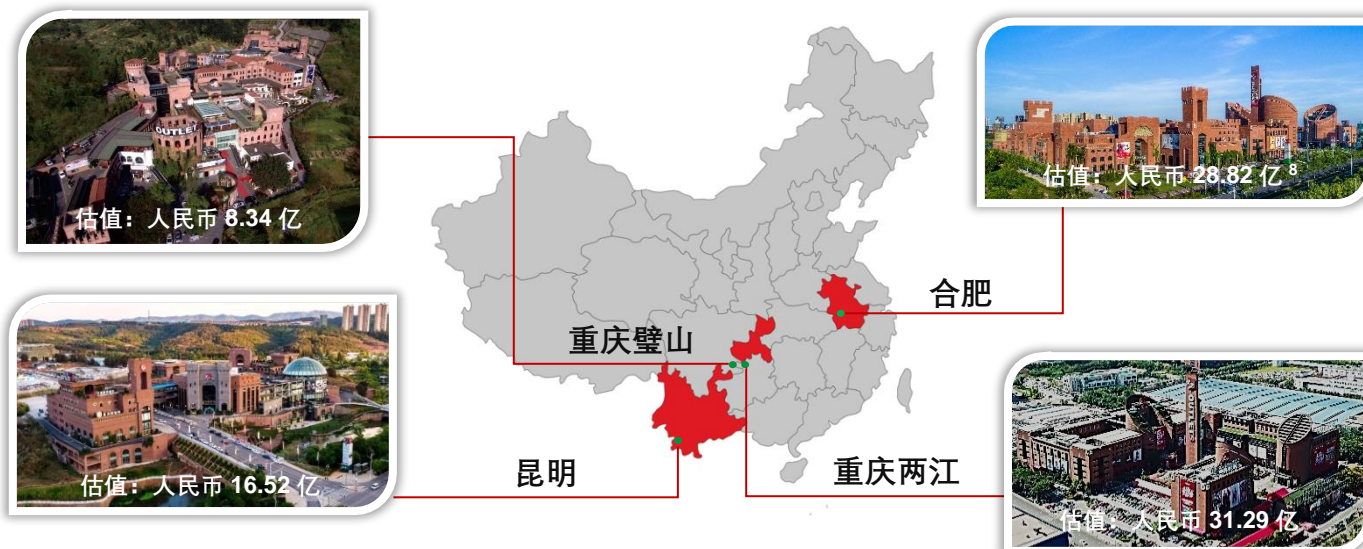


5. 不包括直线会计调整。
6. 新交所研究，SREITs & Property Trusts Chartbook – 2024 年 1 月

## 资产组合

可出租净面积: **310,241 平方米**

资产组合的估值<sup>7</sup>: **人民币 85 亿**



7. 根据仲量联行企业评估咨询有限公司截至 2023 年 12 月 31 日的独立评估。
8. 合肥奥莱的估值仅反映砂之船房托在奥莱的所有权，约占总建筑面积的 81%。

## 多样化的部类组合



9. ‘主力店’指占用大面积的固定租金租赁，如电影院、酒店和健身房。

10. ‘其他’包括超级儿童、童装童玩、皮鞋皮具、配件、生活方式和限时奥莱；限时奥莱指短期租赁。

11. ‘其他’包括餐饮、配件、主力店、超级儿童、生活方式的和限时奥莱；限时奥莱指短期租赁。

12. 根据2023年1月至12月期间的平均月度综合收益计算。

## 发展战略

- 实现收入和销售额的增长，保持最佳出租率并实施积极的政策来提高利润和促进有机增长
- 选择性的收购优质资产，主要用于奥莱，最初在中国，后期扩展到其他国家
- 实现资产的最佳市场潜力和价值
- 采用适当的债务和股权组合，并在适当的情况下使用对冲策略

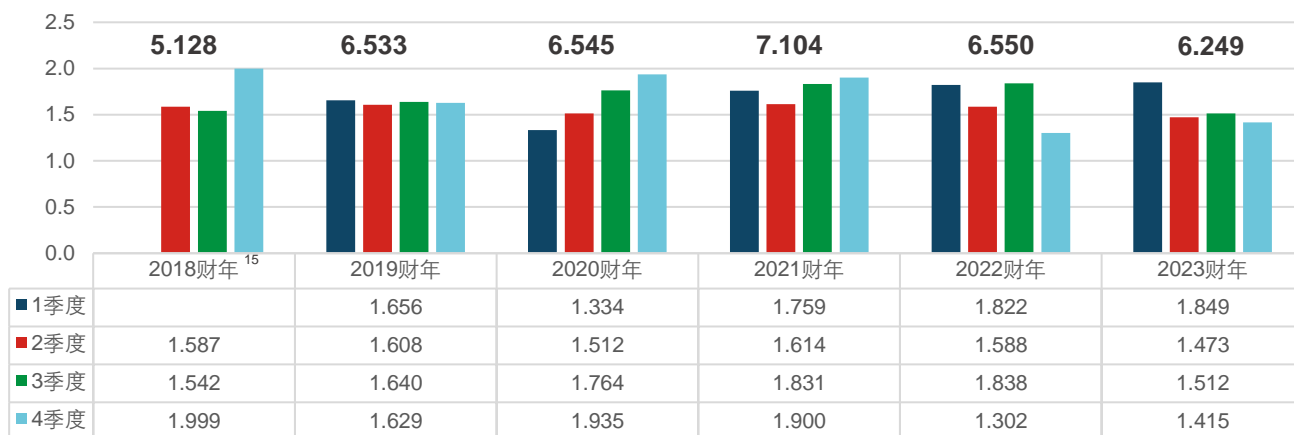
## 财务摘要

	2023 财年	2022 财年	差异 %
奥莱总销售额（人民币 百万）	4,663.7	3,534.8	31.9
EMA 租金收入（人民币 百万） <sup>13</sup>	658.5	594.7	10.7
– 固定部分（人民币 百万）	447.5	434.5	3.0
– 浮动部分（人民币 百万）	211.0	160.2	31.7
EMA 租金收入（新币 百万） <sup>13,14</sup>	124.9	121.3	3.0
可分配收入（新币 百万）	83.4	88.5	(5.8)
扣留金额（新币 百万）	(6.0)	(8.2)	26.9
每单位派息（新分）	6.249	6.550	(4.6)

13. 不包括直线调整。

14. 2023年12个月新币:人民币平均汇率为1:5.2715，2022年12个月为1:4.9020。

## 稳定和持续增长的单位派息（新分）



15. 2018年3月28日至2018年12月31日。

## 强大的发起人 – 砂之船集团



砂之船集团成立于 1989 年，是中国领先的高端奥莱集团之一，专注于奥莱的运营。砂之船集团管理着 17 家奥莱（其中 4 家归砂之船房托所有），另有 1 家奥莱在 2024 年即将开业。创始人（徐荣灿）在奥莱的建筑和室内设计中融入了对艺术和文化的热爱，提供砂之船集团消费者独特的生活方式体验。

### 中国奥莱业领先的运营商



2023 财年奥莱总销售额（16 家奥莱，不包括石家庄项目）

**172 亿**；同比 **▲43.8%**



国际和本地品牌的总数

**~ 5000**



所有奥莱 VIP 会员的总数

**~ 1300 万**

### 独特的“超级奥莱”商业模式

砂之船集团的商业模式融合了艺术、奥莱购物、社交生态圈以及数据技术的使用，以奥莱为基石为消费者提供独特的生活方式购物体验。中国奥莱行业的结构性增长趋势是由可支配收入较高的中产阶级的崛起、品牌全球化以及对平价奢侈品的需求所支撑的。由于其诱人的价值主张，该行业对消费者的吸引力超过了传统的零售购物商场。

$$A \times (1 + N) \times DT$$

**A:** 艺术

**1:** 传统奥莱的业务平台

**N:** 砂之船奥莱提供的各种生活方式

**DT:** 大数据精准营销

### 创始人兼主席：徐荣灿



徐荣灿是砂之船集团的创始人兼董事长，在时尚行业拥有丰富的经验。他是一位富有创新精神的领导者，具有艺术激情、敏锐的商业洞察力和卓越的规划能力。

他因对奥莱业发展的贡献获得了许多著名奖项，包括《财富时报》的“2019 年亚洲顶级企业家”、意大利总统塞尔吉奥·马塔雷拉的“意大利之星骑士”、，“中国商业改革开放 40 周年功勋人物”和“亚洲杰出企业家”。

## 砂之船集团成立初期

1991年，徐荣灿结束了大学老师的生涯。那一年，他在位于重庆解放碑临江支路开了砂之船时装店，后来成为中国西部的顶级购物目的地。随后，徐荣灿频繁游学欧洲，点燃了他对艺术和时尚的渴望。2001年，游学归来的他成立了自己的女装品牌，“SASSEUR”。

砂之船集团后来成功获得了许多国际时尚品牌的分销权。集团的第一家奥莱，重庆两江奥莱于2008年开业，深受购物者欢迎。该奥莱的销售额在2012年达到了人民币12亿，荣登中国奥莱业的第一排名。



## 砂之船奥莱联合创始人：杨雪



杨雪是砂之船奥莱联合创始人，也是徐荣灿的配偶。2009年，徐荣灿赠予了她“Sasseur”的名字。他们夫妻两合作了近20年，通过砂之船分享了他们对“时尚、艺术、美”的热爱。

杨雪是砂之船集团的品牌创建策划者，强调了“激情、创造力、美”是深植于砂之船集团艺术商业“超级奥莱”的商业模式。

杨雪在砂之船集团的发展中发挥着关键作用，领导其提名和薪酬委员会、国际中心以及砂之船奥莱的品牌创建、人力资源、国内和国际公共关系。她以其根深蒂固的时尚感而闻名，被要客研究院评为“2019年最具时尚形象力人物”。

## 砂之船集团的多项奖项与荣誉



- **2022年度中国商业零售百强企业（排名39）**
- **2023 CCFA 金百合购物中心最佳实践案例**
  - 深耕运营案例 – “砂之船夜奥莱小程序助力线下运营深耕”
  - 营销创新案例 – “砂之船奥莱红色第五季 国人的购物节”
- **2023 赢商网大会暨赢商网百强榜研究成果发布**
  - **2023年度零售商业地产企业综合实力TOP100：砂之船集团（Top 34）**
  - **2023年度商业地产影响力人物：砂之船集团总裁，许军**
- **第15届要客盛典**
  - **2022年度中国最佳生活方式IP场景奖**
  - **2022年度中国生活方式产业领军人物：砂之船奥莱联合创始人、砂之船集团董事局联席主席，杨雪**
- 砂之船集团在**2022年度中国奥莱颁奖盛典**上荣获**13个奖项**，包括
  - **2022-23年度中国奥莱金牌营销奖：砂之船集团**
  - **2022-23年度中国奥莱指数核心20强：重庆两江项目，西安项目**
  - **2022-23年度中国奥莱指数核心50强：合肥项目，昆明项目，贵阳项目**

## 联络信息

砂之船资产管理有限公司  
7 Temasek Boulevard  
#06-05 Suntec Tower One  
Singapore 038987

砂之船房托网站：[www.sasseurreit.com](http://www.sasseurreit.com)  
砂之船集团网站：[www.sasseur.com](http://www.sasseur.com)

冯丽莲 女士  
投资者关系和资本市场主管  
电话号码：+65 6360 0290  
电子邮件：[ir@sasseurreit.com](mailto:ir@sasseurreit.com)

