

董事就本上市文件內容應負的責任

本上市文件的詳情乃遵照香港聯交所上市規則和新加坡證券交易所上市手冊而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本上市文件的資料共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本上市文件所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，也並無遺漏任何事項使本上市文件或其所載任何陳述產生誤導。

本文件就上市而刊發。本文件不可用於任何其他用途，尤其是概無任何人士獲授權就有關發售本公司股份或其他證券的任何要約或邀請提出要約，而使用或轉載本上市文件或任何其他部分。因此，本公司和聯席保薦人或其代表概無且將不會要約或徵求或邀請認購或購買任何股份。本上市文件或根據有關上市而交付或提供的任何其他文件或資料（或其任何部分），均不可用作本公司及聯席保薦人或其代表要約或徵求或邀請認購或購買任何股份，而本文件或該等其他文件或資料（或其任何部分）的交付、分派及提供，均不構成本公司及聯席保薦人或其代表任何要約或徵求或邀請認購或購買任何本公司股份。

上市和買賣

本公司已向上市委員會申請批准股份以介紹上市的方式在香港聯交所主板進行第二上市和買賣。由於本公司的股份在新加坡證券交易所第一上市，因此除非獲得新加坡證券交易所同意，否則本公司須遵守新加坡證券交易所的上市規則及任何其他適用於本公司的新加坡相關法規及規則。批准在香港聯交所主板第二上市和買賣的條件是我們必須維持股份在新加坡證券交易所第一上市。上市委員會批准第二上市後，股份將在香港聯合交易所上市及買賣，而不會在任何其他交易所上市及買賣，現時並無且短期內也無意尋求批准在其他證券交易所上市及買賣。上市並不涉及發行任何新股份或任何其他證券，亦不會通過上市籌集任何款項。

本公司已於2011年3月30日向股東寄發一份通函，並於2011年4月21日舉行本公司股東特別大會，會上通過決議案批准（其中包括）組織章程的若干修訂，以便在香港聯交所主板第二上市。

為確保有意在股份於2011年10月18日（香港當地時間）開始在香港聯交所買賣前將所持有新加坡股份登記處登記的股份轉到香港股份登記處的股東可獲發新股票，本公司已與新加坡股份過戶代理人及香港股份過戶登記處作出特別安排以加快有關過戶。有關該等安排的詳情載於本上市文件「上市、登記、買賣和交收」一節。

有關上市的資料

上市並不涉及新股發售或任何其他證券的公開發售，故不會透過上市籌得任何新所得款項。

本公司就上市與聯席保薦人訂立保薦人協議。保薦人協議須待若干條件（包括聯交所於不遲於2011年10月31日或本公司與聯席保薦人可能協定的較後日期批准股份上市及買賣，而該上市及批准其後於股份在香港聯交所開始買賣前並無被撤回）達成後，方可作實。倘該等條件並無達成，

則保薦人協議將終止。此外，根據保薦人協議，倘有任何對本公司造成重大不利影響的事件、情況、進展或潛在變動，或本公司嚴重違反聲明、保證或承諾，而聯席保薦人合理認為其可能導致上市屬不可行或不智，或對股份成功在二級市場買賣造成重大損害，則聯席保薦人有權在上市完成前隨時向本公司發出一天的書面通知，撤回上市和／或終止保薦人的服務或其委任。此外，根據保薦人協議，倘另一方嚴重違反保薦人協議，則本公司或聯席保薦人有權於股份開始在香港聯交所買賣當日上午八時正前隨時終止保薦人協議。倘保薦人協議因此被終止，則上市將不會進行。

股份開始在香港聯交所買賣

預期股份於2011年10月18日（香港當地時間）開始在香港聯交所買賣，每手買賣單位為1,000股。股份將以港元在香港聯交所上市及買賣。

股份將符合資格獲納入中央結算系統

待股份獲准在香港聯交所上市和買賣，以及符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，由股份開始在香港聯交所買賣日期或香港結算決定的任何其他日期起，可以在中央結算系統內寄存、結算及交收。香港聯交所參與者間進行的交易須於任何交易日後第二個營業日交收。

本公司已作出一切必要安排，使股份獲納入中央結算系統。

中央結算系統內所有活動必須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

業務性質不變

本集團無意在上市後改變業務性質。

上市的條件

上市須待上市委員會批准現時已發行並於新加坡證券交易所上市的股份在主板上市及買賣，以及股東於2011年4月21日舉行的股東特別大會上正式通過批准有關建議上市的決議案後，方可作實。

股東名冊和印花稅

本公司的股東總冊將由其新加坡股份登記處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.備存，而本公司的香港股東名冊將由其香港股份登記處香港中央證券登記有限公司備存。新加坡股份過戶登記處與香港股份過戶登記處之間進行過戶、買賣及註銷股份的其他詳情載於本上市文件「上市、登記、買賣及交收」一節。

有關本上市文件及上市的資料

買賣在香港股份過戶登記處登記的股份須繳納香港印花稅。

除非本公司另有決定，否則股份所涉及的港元應付股息將以平郵方式寄到名列本公司香港股東名冊的股東的註冊地址，郵誤風險概由股東自行承擔。

建議尋求專業稅務意見

倘閣下對認購、持有、出售或買賣股份的稅務影響有任何疑問，應諮詢閣下專業顧問的意見。本公司、聯席保薦人、任何彼等各自的聯屬人士、董事、代理、員工及顧問或涉及上市的任何其他人士概不會就因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使任何有關股份的權利所產生的任何稅務後果或債項承擔責任。

貨幣兌換

除另有指明外，於本上市文件內，以美元、人民幣、港元、印度盧比、日圓及馬來西亞林吉特計值的款項已按下列匯率換算為新元，惟僅供說明之用：

收市匯率		平均匯率	
2010年12月31日	2011年6月30日	2010年12月31日	2011年6月30日
1.32新元兌1美元	1.23新元兌1美元	1.37新元兌1美元	1.26新元兌1美元
0.20新元兌人民幣1元	0.19新元兌人民幣1元	0.20新元兌人民幣1元	0.19新元兌人民幣1元
0.17新元兌港幣1元	0.16新元兌港幣1元	0.17新元兌港幣1元	0.16新元兌港幣1元
0.03新元兌1印度盧比	0.03新元兌1印度盧比	0.03新元兌1印度盧比	0.03新元兌1印度盧比
0.02新元兌1日圓	0.02新元兌1日圓	0.02新元兌1日圓	0.02新元兌1日圓
0.42新元兌1馬來西亞林吉特	0.41新元兌1馬來西亞林吉特	0.42新元兌1馬來西亞林吉特	0.42新元兌1馬來西亞林吉特

該等匯率乃嘉德置地集團內部使用的匯率。平均匯率乃按期內每個月月底的收市匯率計算。於我們的財務報表中，我們就資產負債表及收入表資料使用平均匯率。

概未表示任何以美元、人民幣、港元、印度盧比、日圓及馬來西亞林吉特計值的款項現時可以或本來可以於相關日期按上述匯率或任何其他匯率換算。

語言

如果本上市文件所述的中國實體的中文名稱與英文翻譯不一致，概以中文名稱為準。本上市文件中對於中國法律及法規、若干政府部門、機構、自然人或其他實體（包括本上市文件所收錄我們若干並無官方英文翻譯的附屬公司）名稱的英文翻譯並非官方翻譯，僅供參考之用。

約數

本上市文件任何表格所列的總額與金額總和均為約數，因此或會出現差異。

若干界定詞彙和約定

本上市文件中，提及「本公司」之處指凱德商用產業有限公司，而視乎文義，「我們」、「我們的」

有關本上市文件及上市的資料

和「本集團」等詞彙指凱德商用產業有限公司及其附屬公司整體，或凱德商用產業有限公司及其附屬公司、聯營公司、共同控制實體及投資對象公司整體。

本上市文件中，「新元」、「新加坡元」或「新分」指新加坡共和國的法定貨幣，「美元」或「美分」指美利堅合眾國的法定貨幣，「中國人民幣」或「人民幣」指中華人民共和國的法定貨幣，「馬來西亞林吉特」或「林吉特」指馬來西亞的法定貨幣，「日本圓」或「日圓」指日本的法定貨幣，「印度盧比」或「盧比」指印度的法定貨幣，「港元」或「香港元」指中華人民共和國香港特別行政區的法定貨幣。所提及的所有日期和時間均指香港日期和時間。

本上市文件所載的內容並未參閱我們的網站，或直接或間接與該等網站相鏈接的網站，或本公司擁有權益的任何關連法團或其他實體的網站所載的資料，因此不可予以依賴。

提及我們管理層和董事之處分別指本公司的管理層和董事；提及「組織大綱及章程」之處指本公司的組織大綱及組織章程；「附錄八－本公司組織章程概要」和其他地方所提及我們的股本指本公司股本。

本上市文件提及的「最後實際可行日期」指2011年9月21日（即本上市文件刊發前就確定其中若干資料的最後實際可行日期）。

除另有說明外，本上市文件所提及的任何時間均指香港時間。本上市文件所提及的任何法規或法令指經修訂或重新頒發的法規或法令。

市場和行業資料

除另有說明者外，本上市文件中所載的所有物業行業統計數據、圖標、表格和資料均由Urbis Pty Ltd、戴德梁行有限公司、世邦魏理仕（馬來西亞）有限公司和仲量聯行物業諮詢（印度）有限公司（統稱「行業顧問」）提供。

行業顧問受委託編製本上市文件中全部物業行業統計數據、圖表及資料。行業顧問獨立於本集團、我們的控股公司、我們的控股股東及聯營公司，以及本公司及控股公司的任何董事、我們的控股股東、我們的附屬公司或我們的聯營公司。據我們所知，行業顧問並無持有本公司任何權益或證券。此外，披露於本上市文件「附錄五－行業概覽」的資料已由行業顧問按獨立基準編製。

我們及聯席保薦人相信行業顧問是彼等相關領域的專家，彼等可以提供有關物業行業的合理資料。

Urbis Pty Ltd是一家專業諮詢公司，對物業、城市及社區的使用、開發、投資及管治提供意見。

戴德梁行有限公司是全球房地產服務集團，就物業及房地產向投資者、業主及佔用人提供國際、地區及地方層面的就全面服務。

世邦魏理仕（馬來西亞）有限公司是一家房地產服務公司，提供包括研究、諮詢、估值、租賃、銷售、投資及資產管理的一系列房地產服務。

仲量聯行物業諮詢（印度）有限公司是一家金融及專業服務公司，專門從事房地產服務及投資管理。

戴德梁行有限公司及世邦魏理仕（馬來西亞）有限公司亦獲委任為我們物業權益的其中兩名獨立估值師。

各行業顧問已告知我們本上市文件「附錄五－行業概覽」中所載的統計數據和圖表資料均摘錄自他們的數據庫和其他資料來源。就此而言，各行業顧問告知我們：

- 行業顧問數據庫中的若干資料來自估計或主觀判斷；
- 其他數據收集機構數據庫中的資料可能有別於行業顧問數據庫中的資料；
- 行業顧問已合理審慎編纂統計數據和圖表資料並相信該等數據準確無誤，惟由於數據編纂須進行的審核及核證程序有限，故可能存有錯誤；
- 行業顧問、其代理人、高級職員和員工不會就因依賴有關資料或以任何其他方式而蒙受的任何損失承擔責任（適用法律和法規可能規定者除外）；及
- 提供這些數據、圖表和表格並不會免去作出進一步適當查詢的需要。

報告和行業刊物一般會說明所獲得資料來自可信賴的資料來源，但有關資料的準確性和完整性不能保證。我們相信該等資料來源適當，且在摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎態度。我們並無理由相信該等資料屬錯誤或誤導或有任何事實遺漏致使該等資料錯誤或誤導。本公司、聯席保薦人或任何參與本次上市的各方均無獨立核實該等資料，且對其準確性不發表任何聲明。

估值、物業價值和若干經營數據

本上市文件載有本公司物業權益的估值。這些估值反映有關物業在估值日期的市值，即指資產於估值日期有意買方和有意賣方可按公平交易方式進行交易的估計金額。本公司物業權益的各獨立估值師（「獨立估值師」）採用的方法可能不同，且鑑於獨立估值師按有關物業的具體情況作出的假設進行。這些估值報告通常假設獨立估值師依賴擁有有關物業的實體（可能並非本公司擁有控制權的附屬公司或實體）所提供的資料，因此他們對資料的準確性概不負責。各獨立估值師所依賴的方法、假設和事實以及獨立估值師的免責聲明載於獨立估值師的估值報告和／或估值權證書內，估值報告和估值權證均可在本公司的辦事處查閱。參閱「附錄十一－備查文件」。為使各國及各投資組合內的估值方法更為統一，我們已就若干物業更換獨立估值師，藉以使用同一名估值師進行往績記錄期間及截至2011年6月30日止六個月的估值。

本上市文件所提及的物業價值基於擁有該資產的有關實體的財務報表內所列的資產賬面值列值，而有關資產的賬面值則基於這些資產截至指定參考日期的估值或投資成本，並將該等按有關貨幣編製或呈報的估值和賬面值以2011年6月30日的匯率換算為新元（該貨幣為我們呈報財務報表所用的貨幣）後列值。

我們無法向閣下保證這些物業價值可準確反映物業權益的價值，亦無法保證我們的物業權益將以該等價值變現。請參閱「風險因素－物業貶值或許會導致我們擁有權益的物業重估值下降，從而可能會對我們的物業價值及盈利能力造成不利影響」。

我們亦在本上市文件中載列了我們物業權益的總建築面積（「總建築面積」）、淨出租面積（「淨出租面積」）、淨財產收入、淨財產收益率及出租率。我們釐定這些物業規格所採用的方法如下：

總建築面積：我們一般參考物業的建築面積（不包括停車位）釐定總建築面積。就在建物業而言，總建築面積是基於最大允許的總建築面積（就我們還沒有制定施工計劃的物業而言）或我們參考（其中包括）建築規劃（就我們已制定施工計劃和／或正在建設中的物業而言）所作出的估計（兩者均可能發生變化）釐定。若干情況下，在建物業的總建築面積須通過測量和監管部門審批後最終確認。

淨出租面積：我們一般參考物業的可出租面積（不包括用作建築和中央管理功能和公共面積的空間）釐定淨出租面積。就在建物業而言，淨出租面積根據我們參考（其中包括）建築規劃（可能發生變化）所作出的估計釐定。

營業利潤：我們以物業產生的總收益減物業支出釐定營業利潤。

收益率：我們以物業整個年度的營業利潤佔年底物業價值的百分比釐定收益率。

出租率：我們一般以物業的租用建築面積佔物業總建築面積的比率釐定出租率。

此外，任何提及「100%基準」之處指各物業的合共物業價值、淨出租面積、總建築面積或營業利潤（如適用）佔組合內各物業整體（面臨我們的權益範圍）的比率。「實際權益」指物業價值、淨出租面積、總建築面積或營業利潤（如適用）佔我們在有關物業中擁有權益的比例。除非文意另有規定，否則本上市文件中提及「我們的物業」和「我們的零售物業」時應包括在建物業。

除本文另有說明者外，任何上述詞匯在本上市文件中使用時應具有與上文所界定的含義。

我們擁有的物業或我們擁有權益的物業

就本上市文件而言，除非另有說明，否則提及我們的物業或我們在物業中的權益或投資指我們直接或間接擁有權益的物業，包括我們通過於房地產投資信託基金、私有房地產基金或合資公司（我們可能於其中擁有少數權益且可能並無控制權）的投資擁有權益的物業。除另有說明者外，本上市文件所呈列我們的實際權益乃參考截至2011年6月30日我們持有有關實體權益的百分比後計算釐定。