

概覽

我們是誰：亞洲領先的一體化購物中心發展商、擁有者及管理

我們相信，在物業資產總值及地理覆蓋範圍（按零售物業及所在城市的數目計算）方面，我們是亞洲最大的上市純購物中心發展商、擁有者和管理者之一。¹我們計劃把握亞洲的預期消費增長，積極擴大我們的物業投資組合。

我們商用一體化的購物中心經營模式囊跨零售地產投資及開發、購物中心運營、資產管理及資金管理等能力。在泛亞地區的新加坡、中國、馬來西亞、日本及印度五個國家的50個城市中，我們投資和／或管理95個零售物業（包括70個竣工的購物中心和25個處於不同開發階段的項目），總物業價值約為256億新元（208億美元），總建築面積約為75.6百萬平方尺。截至2011年6月30日，我們於該投資組合中擁有實際權益的物業價值約為81億新元（65億美元）。截至2011年6月30日，我們的資產淨值約為59億新元（47億美元）。我們於2009年11月25日在新加坡證券交易所主板上市。

具規模的購物中心營運商，業務遍佈新加坡、中國、馬來西亞、日本和印度五個泛亞國家的50城市



* 截至2011年6月30日，100%基準指投資組合中物業的總物業價值和總建築面積（各項物業的物業價值和總建築面積按整體而非我們的實際權益呈列）。實際權益指我們於該等物業的所有權權益比例所佔的總物業價值和總建築面積。

1 我們有此信念乃基於對多家在亞洲不同交易所上市的房地產公司的比較，以及我們對該等公司零售總建築面積、地理分佈，並以彼等作為購物中心發展商、擁有者及管理為限而作出的評估或估計。

業 務

下表載列我們(a)透過附屬公司持有；(b)與合資經營夥伴共同持有；(c)透過聯營實體持有；及(d)透過投資對象公司持有的物業數目，於2011年6月30日的總物業價值及總建築面積如下：

	物業數目	物業價值	物業價值	總建築面積	總建築面積
		(100%基準) (百萬新元)	(實際權益) (百萬新元)	(100%基準) (百萬平方尺)	(實際權益) (百萬平方尺)
透過附屬公司持有 ⁽¹⁾	10	1,402.5	1,166.4	8.0	6.8
與合資經營夥伴共同持有	3	3,148.5	1,598.5	2.9	1.5
透過聯營實體持有 ⁽²⁾	76	17,117.8	4,771.0	52.0	16.5
透過投資對象公司持有	6	3,953.9	545.5	12.8	1.9
總計	95	25,622.7	8,081.5	75.6	26.8

附註：

- (1) 包括由我們和中國入息基金共同持有的五家購物中心。
- (2) 包括位於馬來西亞的東海岸購物中心。收購東海岸購物中心的完成受多項先決條件的規限，包括取得監管批文及獲得收購所需的融資。

我們的主要經營策略是鞏固我們作為亞洲頂尖購物中心發展商、擁有人及管理者的市場地位。我們的目標是在較發達的亞洲國家（如新加坡、馬來西亞和日本）維持以盈利性購物中心為主的均衡房地產投資組合，以提供穩定的收入，與此同時，我們將在中國拓展我們經營購物中心及其他在建零售物業的投資組合，以及在新加坡、馬來西亞、日本和印度選擇性地物色發展項目。

我們的母公司嘉德置地是亞洲最大的房地產上市公司之一。嘉德置地總部設在新加坡，並在新加坡上市，是一家跨國公司，核心業務為房地產、酒店和房地產金融服務。嘉德置地的主要股東是淡馬錫控股（私人）有限公司（「淡馬錫」）。淡馬錫由新加坡財政部全資擁有。

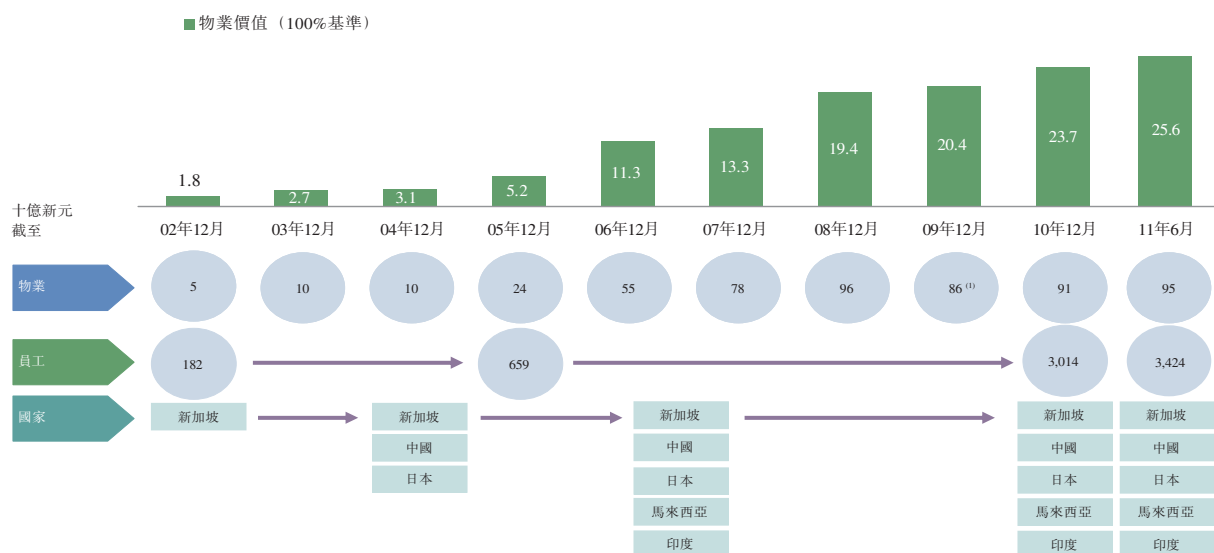
我們的發展往績

憑藉我們於零售房地產投資價值鏈各方面的一體化零售房地產投資能力，我們通過各種融資工具（包括房地產投資信託基金、私募房地產基金和合資公司）直接及間接地持有我們的物業投資。這些融資工具允許我們提升資本生產力，擴大融資能力，使我們得以進一步擴大經營業務的規模和提高運營效率。

得益於我們的資本融資和擴張戰略，我們於所管理投資組合的物業資產價值擁有的實際權益，已從2002年12月31日約12億新元（9億美元）增至2011年6月30日約81億新元（65億美元）。該投資組合的總物業價值亦從2002年12月31日的約18億新元（13億美元）增加至2011年6月30日的256億新元（208億美元），即八年半增長十三倍。

業 務

我們從2002年至2011年6月30日的發展往績概述如下：



附註：

- (1) 零售物業數目由2008年的96個下降至2009年的86個，主要是由於公司重組和資產互換與剝離所致。詳情請參閱「我們的歷史」。

	截至2002年 12月31日	截至2011年 6月30日 ⁽¹⁾
零售物業數目	5	95
員工 ⁽²⁾	182	3,424
總物業價值 (100%基準) ⁽³⁾	18億新元	256億新元
總物業價值 (實際權益) ⁽⁴⁾	12億新元	81億新元
我們所擁有的物業權益的國家	新加坡	新加坡、中國、 馬來西亞、 日本、印度
總建築面積 (100%基準) ⁽³⁾	2.4百萬平方尺	75.6百萬平方尺
總建築面積 (實際權益) ⁽⁴⁾	1.6百萬平方尺	26.8百萬平方尺

附註：

- (1) 由於我們並無管理Horizon Realty Fund，故不包括我們於Horizon Realty Fund的權益。
- (2) 不包括合資公司僱用的員工。
- (3) 100%基準指投資組合中物業的總物業價值或總建築面積（各項物業的物業價值或總建築面積按整體而非我們的實際權益呈列）。
- (4) 實際權益指我們於該等物業的所有權權益比例所佔的物業價值或總建築面積。

我們的競爭優勢

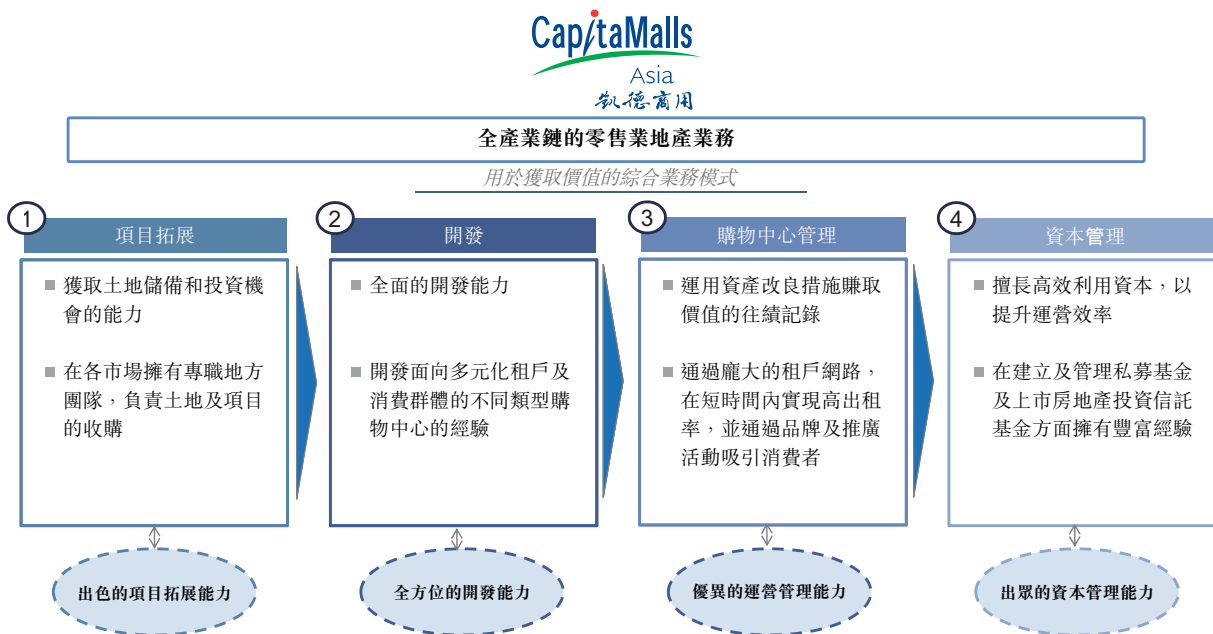
優勢一：獨特的一體化零售房地產投資平台

我們擁有一體化的零售房地產投資商業模式，具有零售房地產投資及開發、購物中心運營、資產管理和基金管理的全產業鏈能力。此商業模式於下圖概述。我們認為，我們的一體化平台的關鍵組成部分包括：

- 成熟的項目拓展能力；
- 全方位的購物中心開發和管理能力；
- 龐大的國內外租戶網絡；及
- 強大的資本管理能力。

我們認為，我們的全產業鏈業務模式有兩個重要優點。首先，我們的模式旨在幫助我們在整個零售房地產投資價值鏈中獲取價值，而該模式已使我們在一個相對較短的時期內成功覓得、開發、擁有和管理龐大的零售物業投資組合。例如：由於我們有獲得財務資源的基金構築和管理能力，且我們能夠一開始便制訂項目開發計劃，從概念到完工再到持續租賃及零售物業管理，故可對房地產收購和開發機會作出較快的反應。其次，相信我們的業務模式為我們提供一個多元化盈利基礎，包括租金收入、管理費收入和物業增值。

下圖顯示我們在零售房地產價值鏈的專業能力：

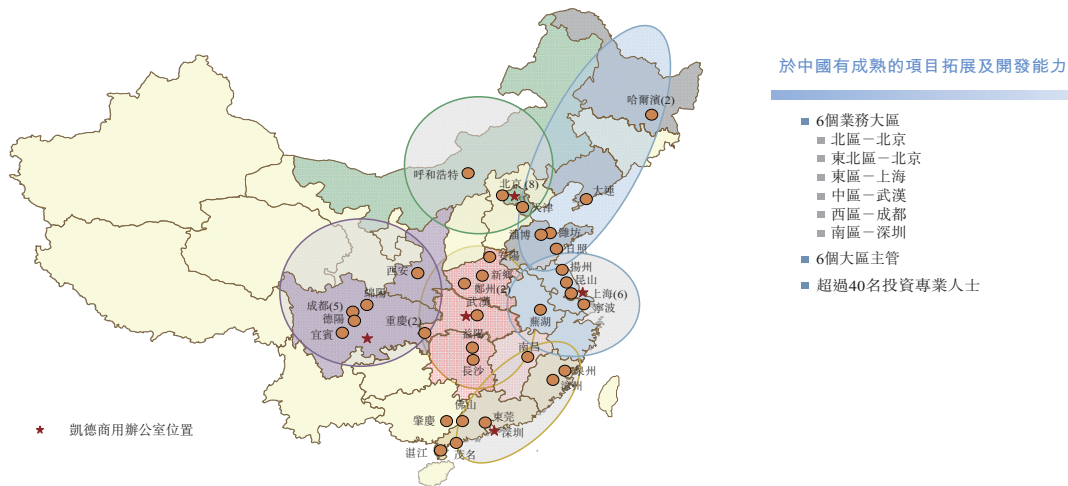


我們出色的項目拓展能力

作為業務遍佈不同區域的亞洲領先的購物中心發展商、擁有者及管理者，我們在項目拓展方面具有出色的往績記錄，使我們能夠構築充裕的項目儲備，支持未來的可持續發展，並促使我們快速增長。

在新加坡，我們是市場領導者，我們相信，在發展方面的往績記錄和目前的市場地位展示了我們一貫出色的項目拓展能力。我們一如既往地在新加坡展現出強大的項目拓展能力，取得支配性的市場地位，截至2011年6月30日，擁有20家購物中心，總建築面積為13.2百萬平尺。請參閱「附錄五－行業概覽－新加坡零售物業市場概覽」。我們在新加坡的投資組合包括不同類型的購物中心，詳細描述見下文。在中國，我們已經具備土地和項目收購的拓展能力，最初是通過戰略合作夥伴關係，近期則通過我們內部的本地團隊。鑑於中國各城市的市場動態不盡相同，以及為了使我們能夠快速對市場機會作出反應，自2009年9月以來，我們利用新的國家管理框架，增強內部能力，在中國設立六個區域業務單位，聘用40多名投資專業人士，專注於項目拓展和執行零售物業收購。

下圖顯示我們設有零售物業的各個中國城市，以及我們為支持在中國的拓展工作而設有業務單位的區域。



附註：六個業務區域包括以下省市和自治區：北區（北京、天津、內蒙古）、東北區（黑龍江、遼寧、山東）、東區（上海、浙江、江蘇、安徽）、中區（湖南、湖北、江西、河南）、西區（四川、重慶、陝西）和南區（福建、廣東）。就該等擁有多於一個購物中心的城市，購物中心數目已標示於括號內。

我們認為下列因素將繼續成為我們強大的市場拓展能力的基礎：(1)我們出色的往績記錄和作為領先零售物業發展商、擁有者及管理者的市場資歷；(2)我們與租戶、政府機構和本地社區的緊密關係；(3)我們的管理能力，包括經驗豐富的地方團隊；及(4)我們穩健的資產負債狀況。

我們開發和管理購物中心的綜合能力

我們有能力開發和管理各類購物中心，以滿足不同細分市場和購物者的需求。從針對中高端收入消費者和遊客的新加坡ION Orchard和中國上海來福士廣場，到針對日常消費需求的新加坡淡濱尼廣場和中國四川凱德廣場·德陽。

我們相信，我們開發和管理綜合性購物中心的能力，確保我們能時刻把握廣泛的潛在機會，捕捉不同的消費動態（為不同零售市場的推動因素），從而降低任何單一市場的集中風險。

業 務

我們廣泛的國際與本地租戶網絡

得益於我們的經營規模，我們擁有廣泛的國際與本地租戶網絡，截至2011年6月30日，我們擁有的租約約10,000個，涉及不同的零售細分市場，從超級市場及大型超市運營商（如沃爾瑪、北京華聯和職總平價超市）到奢侈品零售商（如Louis Vuitton和Cartier）。僅就中國而言，我們已經建立廣泛而高度本地化的租戶群，已訂租約超過5,000個，包括全國性及區域性和本地租戶。我們認為，這使我們能夠進入中國不同的市場和不同層級的城市，依據當地市況和消費習慣釐定購物中心租戶組合，從而盡量提高購物人流及租金收入。

截至2011年6月30日，我們物業內部分國際及本地零售租戶如下：

部分租戶（按商號排列）						
	國際	國內				
		新加坡	中國	馬來西亞	日本	印度
Abercrombie & Fitch	麥當勞	77街	千色店	British India	Co-op Kobe	Allen Solly
味千拉麵	無印良品	麵包物語	1983	Factory Outlet Store (F.O.S.)	Don Quijote	Archies
Bata	Nike	Capitol Optical	安踏	GSC	伊藤洋華堂	Café Coffee Day
家樂福	必勝客	Charles & Keith	百麗	Home's Harmony	泉屋	Crossword
Cartier	Prada	Dairy Farm Group	北京華聯	Ms Read	Kojima	Fame Cinemas
Coach	絲芙蘭	余仁生	播	Nichii	Mr Max	Flying Machine
Desigual	星巴克	Jean Yip	色非	Old Town White Coffee	Nojima	Health & Glow
Gap	施華洛世奇	Kopitiam	海底撈火鍋	Padini	Shimamura Music	Hungama Game Zone
H & M	Swatch	職總平價	熱風	百盛	Studio Alice	Megamart
Kate Spade	Tesco	老曾記	江南布衣	RedBox	Summit Supermarket	MTR
肯德基	玩具反斗城	碧愛寵物中心	李寧	Secret Recipe	Super ARCs	Nirulas
Louis Vuitton	Uniqlo	Popular	Love & Love	Sen Q	Super Value	Provogue
Mango	沃爾瑪	Robinsons	歐時力	The Chicken Rice Shop	Tsutaya	Reliance Trends
	屈臣氏	樹記珠寶行	盤古	Tomei		Transit Food Court
	Zara					

儘管以上租戶於往績記錄期間及截至2011年6月30日止六個月並非我們的前五大客戶，但這些品牌許多自我們在有關市場成立以來已為我們物業的租戶，部分則為於過去幾年引進我們購物中心的新品牌。

憑藉在亞洲五個國家50個城市的佈局，我們為租戶在其尚未進入的城市與國家提供在我們的購物中心內開店的機會，使租戶得以在我們的購物中心網絡內拓展業務。我們認為，我們購物中心的位置、面積和品質將為租戶提供價值定位。基於這些原因，我們認為，此「網絡效應」可為我們與租戶的共同成長提供一個多元化、多市場的平台－尤其是在中國，從而為我們的物業留住租戶及保持高出租率打下堅實的基礎。例如：屈臣氏與我們共同成長，目前有26家分店開設在我們中國的購物中心內，肯德基現時則有29家分店開設在我們中國的購物中心內。

在多年的經營中，通過我們收集的租戶銷售數據，包括在新加坡和中國通過POS系統收集的數據，我們了解到各市場不同商品行業的特點和表現。這使我們能夠了解這些區域的購物偏好。此外，零售商亦受益於我們對於不同市場租戶需要和零售需求的特定知識。

就新購物中心而言，通過積極的購物中心管理和主動的租賃和營銷策略，我們得以吸引和維持多元化組合的租戶，以及顯著影響我們經營的購物中心的租戶組合，從而在較短時間內實現高出租率水平。這亦使我們能夠不斷提升購物中心的吸引力，並可能為我們的租戶帶來較多購物人流。

我們相信，上述租戶網絡效應有助我們建立穩定租戶的堅實基礎，我們經營的購物中心實現強勁的出租率，產生可持續的租金收入，並為我們投資組合的資本價值提供支持。

我們強大的資本管理能力

鑑於開發和經營零售物業的資本密集性質，我們建立了一個投資平台，戰略性地利用各種投資方式，從直接擁有物業，到設立我們負責管理的房地產投資信託基金或私募房地產基金，到合資公司。此一資本管理能力，使我們得以採取最有效的投資結構，最大化資本生產力及擴大我們的業務規模。

此外，我們能透過多種渠道獲得資金，就融資需求而言，毋須依賴任何單一渠道。作為一家上市公司，我們可通過資本市場發行股票、債券或其他證券。我們亦能夠按我們認為有比較優勢的利率取得債務融資，包括循環銀行貸款和中期票據。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源」。截至2011年6月30日，我們已取得未動用的銀行信貸超過1,113.3百萬新元，以滿足營運資金所需。內部而言，除我們擁有穩健的資產負債表，於2011年6月30日，淨現金額（現金和現金等價物）超過1,191.6百萬新元外，我們亦有極為穩健的資產投資組合，為我們提供流動資金和穩健的經常性現金流量。我們亦認為，我們與嘉德置地的關係，可進一步增強我們的資本管理能力。

我們相信，我們對於零售物業資本管理的知識與我們利用不同投資結構和工具的能力，讓我們能按特定的情況靈活採取適當的投資策略，從而最大化我們的資本生產力和效率、回報和價值。

優勢二：主要市場的領先者

就有組織零售而言，我們相信，我們網絡的地理覆蓋範圍和我們購物中心投資組合的規模和質量，使我們成為某些主要亞洲市場的領先者。¹我們相信，這領先地位使我們能夠利用我們的一體化零售地產業務能力，進一步擴大經營業務的規模和效率，提升我們的盈利能力。

在以下各主要市場中，我們相信，我們已成功構築一體化零售地產投資平台的每個要素－項目拓展、開發和資本管理（包括房地產投資信託基金）－且該平台使我們能夠在該等國家建立和保持領先的市場地位。

新加坡

在新加坡，我們是市場的領先者及最大的購物中心的擁有者和管理者，截至2011年6月30日，於16個竣工的購物中心和四個開發中零售項目中擁有權益，總建築面積約為13.2百萬平尺，約佔新加坡大型購物中心（即超過100,000平尺的購物中心）建築面積的18%，而市場排名第二者僅約佔7%。請參閱「－按國家劃分的物業要點－新加坡」及「附錄五－行業概覽－新加坡零售物業市場概覽」。我們亦在新加坡經營首個和最大的專注於零售行業的房地產投資信託基金嘉茂信託。

中國

我們於2005年在中國進行首次投資，在七個城市收購七項零售物業。於2006年，我們成立中國入息基金（當時稱為嘉茂中國發展基金）和中國孵化基金（兩者均為私募中國零售地產投資基金），並將專注於中國的房地產投資信託基金嘉茂中國信託在新加坡證券交易所上市。於2007年，我們成立中國發展基金II。我們相信，我們在中國的經驗令我們具有先發優勢，按購物中心規模和租戶網絡計算，我們是中國最大的上市購物中心發展商、擁有者和管理者之一。截至2011年6月30日，我們在中國的34個城市擁有並管理54個零售物業（其中14個物業處於不同開發階段），總建築面積約為49.6百萬平尺，物業價值為105億新元。我們在中國的員工總數已由2005年的323名增至截至2011年6月30日的2,503名（由2,469名本地員工和34名外籍人士組成），其中包括超過40名負責在中國進行項目拓展和執行零售物業收購的投資專業人士。近期的收購事項包括收購一個位於上海盧灣區的場址（「盧灣項目，上海」）的66.00%權益，收購長寧來福士廣場的17.10%權益，收購成都凱德廣場•天府的100.00%權益，以及收購成都凱德廣場•魅力城100.00%權益。

馬來西亞

在馬來西亞，我們管理最大的純購物中心房地產投資信託基金－嘉德商用馬來西亞信託，並在總建築面積約為4.7百萬平尺的五家購物中心擁有權益。在檳城，我們已在市場上佔據舉足輕重的地位，並在合您廣場和Queensbay Mall兩個最大型購物中心中擁有權益，兩個廣場的總建築面積為2.2百萬平尺。

¹ 我們有此信念乃基於對其他亞洲上市房地產公司的比較及對亞洲零售房地產業的評估。

優勢三：本地團隊和良好的企業管治為經驗豐富的管理層提供支持

我們受益於經驗豐富的管理團隊，行政人員在管理、投資、開發和提升零售物業方面具備長期和行之有效的往績記錄，在經營上市公司方面具有深入的了解和經驗。

我們經營所在各國的辦事處均配備經驗豐富的本地管理團隊，對當地市場、文化、法規和投資機會有深入的了解，並與當地政府、供應商、業務夥伴和社區保持良好關係。我們的本地團隊也利用我們最初在新加坡積累的豐富的專業知識和經驗，經驗豐富的新加坡管理者亦經常為我們的本地團隊提供專業培訓以及技術和業務支援。

我們相信，國際最佳實踐結合對本地的深刻了解，將有助提升我們業務的競爭力。

在中國，我們聘有大量經驗豐富和訓練有素的員工。截至2011年6月30日，共有2,503名員工（其中98.6%是本地員工），包括超過40名致力於在中國進行項目拓展和執行零售物業收購的投資專業人士。此外，我們在六個主要業務區域召集組織我們的中國管理層和員工，區域辦事處負責尋求投資機會和制定重大決策。我們認為，此舉能提升我們的執行能力和效率，並幫助我們實現區域內的協同作用。憑藉該龐大和專業的本地團隊，相信我們能夠在當前經營業務所在的城市鞏固我們在中國的佈局。

為符合良好的企業管治常規，本公司設有獨立董事佔大多數的董事會。此外，我們的管理團隊在發展購物中心業務方面作出的努力及貢獻獲得多個獎項，受業內肯定。詳情請參閱「一 主要獎項及證書」。

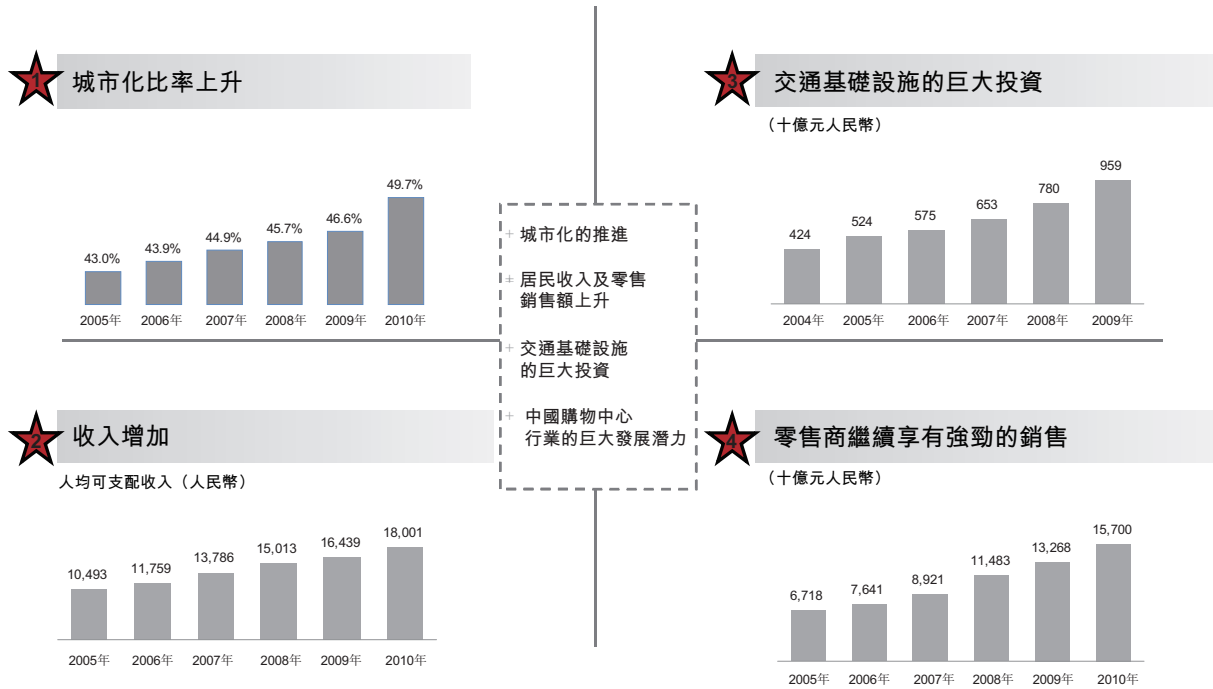
我們的業務戰略

把握亞洲的消費市場及其他增長機會

我們計劃把握住亞洲消費市場的預期增長，拓展我們的購物中心投資組合，增強我們的盈利能力及鞏固我們作為亞洲領先的購物中心發展商、擁有者及管理者的地位。我們認為，亞洲人口龐大且不斷增長、收入水平上升、其經濟發展及消費需求增加，為有組織零售提供了重要機遇。憑藉我們遍佈泛亞的購物中心佈局和我們成熟的拓展能力、我們開發和經營購物中心的專業知識、我們龐大的租戶網絡及一體化零售地產業務平台，我們自信能夠把握住亞洲消費者需求和零售消費持續增長的機遇。

中國 – 對購物中心業務而言，是一個有吸引力的市場

中國購物中心行業有大量的發展機遇



我們認為，中國購物中心行業具有巨大的增長潛力，並計劃專注於該增長潛力，目標是鞏固在我們當前經營所在城市的地位，並從我們的中國業務中建立穩定的收入來源基礎。

我們認為，就零售用途而言，當前是在中國收購土地的良機，原因如下（詳情請參閱附錄五－行業概覽）：

- 城市化、可支配收入和消費增長支持零售銷售有力增長。
- 強勁和持續的基礎設施和城市交通投資促進零售物業的開發。
- 中國購物中心發展潛力巨大，尤其是在二線和三線城市。
- 中國住宅物業的降溫措施為零售物業市場提供更多機會。

謹請注意，為促使活躍的中國住宅物業市場降溫，中國政府已於2011年1月26日推出多項措施控制住宅物業市場快速上漲的價格，嘗試遏制被視為過熱的中國物業市場。然而，作為購物中心發展商及管理層，我們主要集中於商業零售物業，因此很少受到上述針對住宅物業的措施的影響。因而，我們認為該等措施將不會對本集團的業務運營及中國的財務業績造成不利影響。另一方面，該等措施可能會在零售物業提供更多的利益及投資機會，我們相信最終將有利於我們在中國的擴展計劃。

我們認為，該等因素呈現出中國國內消費和購物中心空間需求持續增加的格局。在該持續增長和需求的預期下，我們將尋求利用我們在中國業務的規模，擴大我們在中國的佈局，並在未來三到五年內構建擁有100家購物中心的投資組合，鞏固我們在當前經營業務所在的34個城市的地位。請參閱「－我們在主要市場的策略－中國」。詳情請參閱「附錄五－行業概覽－中國零售市場概覽」。

我們的其他市場－繼續提供發展機會

我們預期，即使在較成熟的亞洲市場如新加坡、馬來西亞和日本市場，我們的業務亦將有持續發展的機會。在印度，我們認為伴隨該國經濟持續增長，優質和有組織零售仍有持續增長的巨大潛力。請參閱「附錄五－行業概覽－印度」。

我們在主要市場的策略

為了充分把握亞洲消費增長的機會，我們的目標是建立龐大的購物中心及租戶基礎網絡。為達成此目標，我們將在我們的主要市場中收購／開發更多零售物業，其中可能包括綠地或棕地項目；在投資模式方面，我們採用最有效的投資結構，以最大化資本生產力，從直接擁有物業到合資經營的房地產投資信託基金或私募房地產基金。

就此而言，經考慮到我們在每個國家的投資組合詳情和當地的市場情況，我們計劃在所經營的各個市場中擴展我們的業務。此包括考慮當地零售物業市場的條件，包括但不限於房地產價格、增長潛力及消費者需求，不時在各個市場作戰略收購，包括透過合資公司、直接收購及公共或私人投標。我們的增長戰略反映在定期收購房地產及投標開發中項目上。

新加坡

在新加坡，我們將採用定制化的方法，並會繼續有選擇地尋求戰略收購及開發機會，如我們於2010年收購勿洛場址及於2011年收購裕廊商業區場址，以保持和擴大我們的市場領導地位。我們亦計劃通過嘉茂信託將資產貨幣化，實現資本循環，使我們能尋求進一步的發展機會，前提是市場條件有利於此舉及該交易對我們的股東有利，我們於2010年將克拉碼頭售予嘉茂信託便是一例。

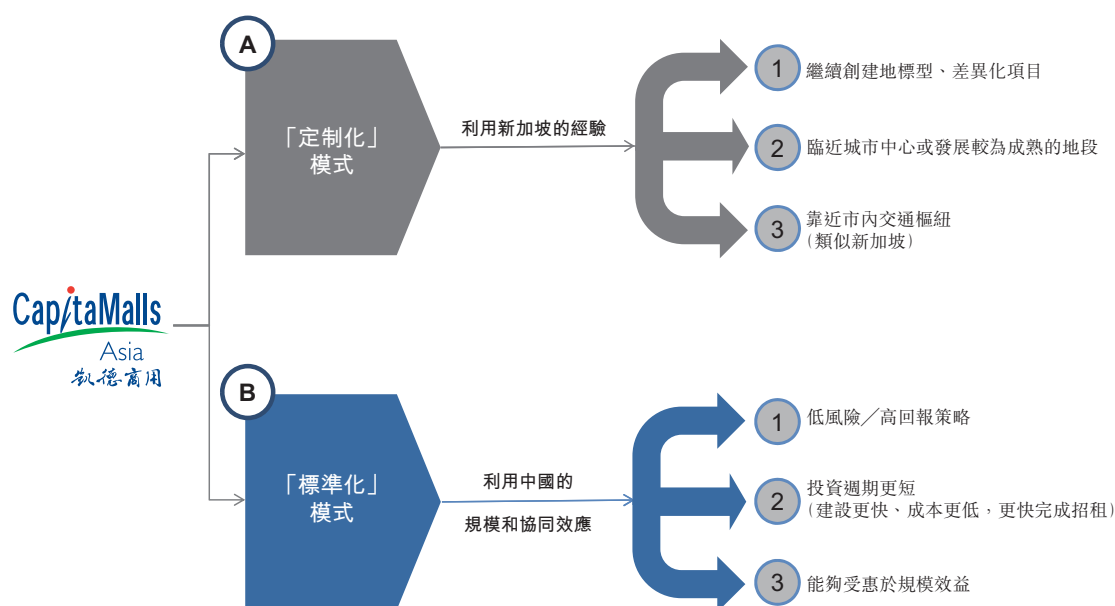
馬來西亞

在馬來西亞，我們希望整合在購物中心產業的佈局，原因是我們相信在此分散市場存有巨大的機會。為此，我們將採用定制化方法，並擬選擇性地收購物業及擴大我們的佈局（如於2010年透過收購Queensbay Mall來實現）。我們相信可以在馬來西亞複製我們在新加坡的增長模式。我們也將通過對五家購物中心進行資產改良活動，專注於實現有機增長。於2010年，我們成立嘉德商用馬來西亞信託並將之上市，從而貨幣化我們在馬來西亞部分資產的價值。我們亦計劃利用嘉德商用馬來西亞信託積極實現資本循環，為馬來西亞的業務擴展籌資。

中國

在中國，鑑於中國經濟增長市場有強大增長潛力，我們將雙管齊下，以「定制化」與「標準化」模式進一步加強我們在中國的先發優勢。就此而言，我們將努力利用我們在中國的業務規模和經驗，在未來三到五年內積極擴大和構建一個包括100家購物中心的投資組合。我們將執行一個「聚焦式擴張」戰略，即通過主要專注在我們當前已進入的城市尋求發展，努力強化我們在中國的佈局。我們認為，加強在這些城市的佈局，將提升我們的本地專業知識、加深與租戶和地方政府的關係，並增強我們在這些區域的市場領先地位，從而使我們更具競爭力。

有鑑於我們相信中國存在重大增長機會，我們將雙管齊下，以「定制化」和「標準化」模式進一步增強我們在中國的先發優勢。



定制化模式

我們擬於中國人口密集的城市中心區域，推行定制化模式，因為該等區域的交通便利，零售市場較為發達，定位面向收入較高的消費者。憑藉我們在新加坡的經驗，我們將繼續努力創建地標性和差異化購物中心項目。該等項目一般位於繁華的城市中心區，毗鄰公共交通設施或與之相連接。收購盧灣項目，上海是我們定制化模式的一個範例。

標準化模式

我們的標準化模式主要是為把握中國的規模優勢和眾多機會。我們預期主要是在二線和三線城市以及一線城市的郊區推行該模式。一般而言，該方法更適合於快速擴張，原因是預計該等區域的增長較快、土地供應較多及購物中心相對不足。我們在過去五年使用該模式，推出了前兩代購物中心，並用該寶貴經驗發展出我們第三代購物中心「3G購物中心」概念。

在取得該經驗的過程中，我們已積累本地知識和技術專長，以更快、更具盈利能力的方式推出3G購物中心概念。就我們的3G購物中心而言，我們標準化購物中心的設計、規模及佈局，使我們能夠在經營業務所在城市快速複製我們的模式。我們預計該標準化將令購物中心的建設更快、

業 務

成本更低，使我們能夠在同一時間內向租戶租賃多個地點的零售空間，而非就各購物中心個別進行。一般而言，我們的3G購物中心較我們當前的購物中心規模更大，具有廣泛的租戶，且為社區活動提供開放空間；我們預期該等設計對購物者和零售商更具吸引力。我們亦預期將保留更高比例的專賣租戶，從而增強我們的盈利能力。該模式旨在使我們能夠更迅速有效地擴大投資組合。對於我們的3G購物中心，我們的目標是把實現帶來物業增值的現金流量水平的時間從六年（就我們最早的購物中心而言）縮短至三年左右，其中兩年用於開發，一年用於實現上述現金流量水平。

由於中國物業的長期資本增值潛力，我們擬收購並持有物業，以把握新興中國市場的物業增值潛力。

其他市場

在日本，我們計劃利用和繼續擴大我們現有租戶網絡，發展我們的業務。我們亦將努力利用我們的跨國投資組合的網絡效應，將我們的日本租戶基礎擴展到其他我們擁有業務的國家。

在印度，我們認為由於該國經濟持續增長，有組織零售的增長潛力巨大。我們計劃採取審慎的方法，在選定地點投資和開發購物中心，持續加強我們對不斷發展中的印度零售物業市場的了解。

我們的業務營運

我們的業務營運主要包括兩個領域：(i)我們直接持有或通過房地產投資信託基金、私募房地產基金和合資公司持有物業權益；及(ii)我們的管理業務。各業務領域於下文討論。

我們的物業權益

截至2011年6月30日，我們於房地產權益的投資組合包括我們管理的95個零售物業，遍佈新加坡、中國、馬來西亞、日本和印度五個國家的50個城市，如下表所概述：

國家	零售物業數目 ⁽¹⁾					總計
	竣工 ⁽²⁾	擬定於 2011年 竣工	計劃於 2012年 竣工	計劃於 2013年 竣工	計劃於 2014年 及以後 竣工	
新加坡	16	–	2 ⁽³⁾	1	1	20
中國	40	4	5	2	3	54
馬來西亞	5 ⁽⁴⁾	–	–	–	–	5
日本	7	–	–	–	–	7
印度	2	–	1	2	4	9
總計	70	4	8	5	8	95

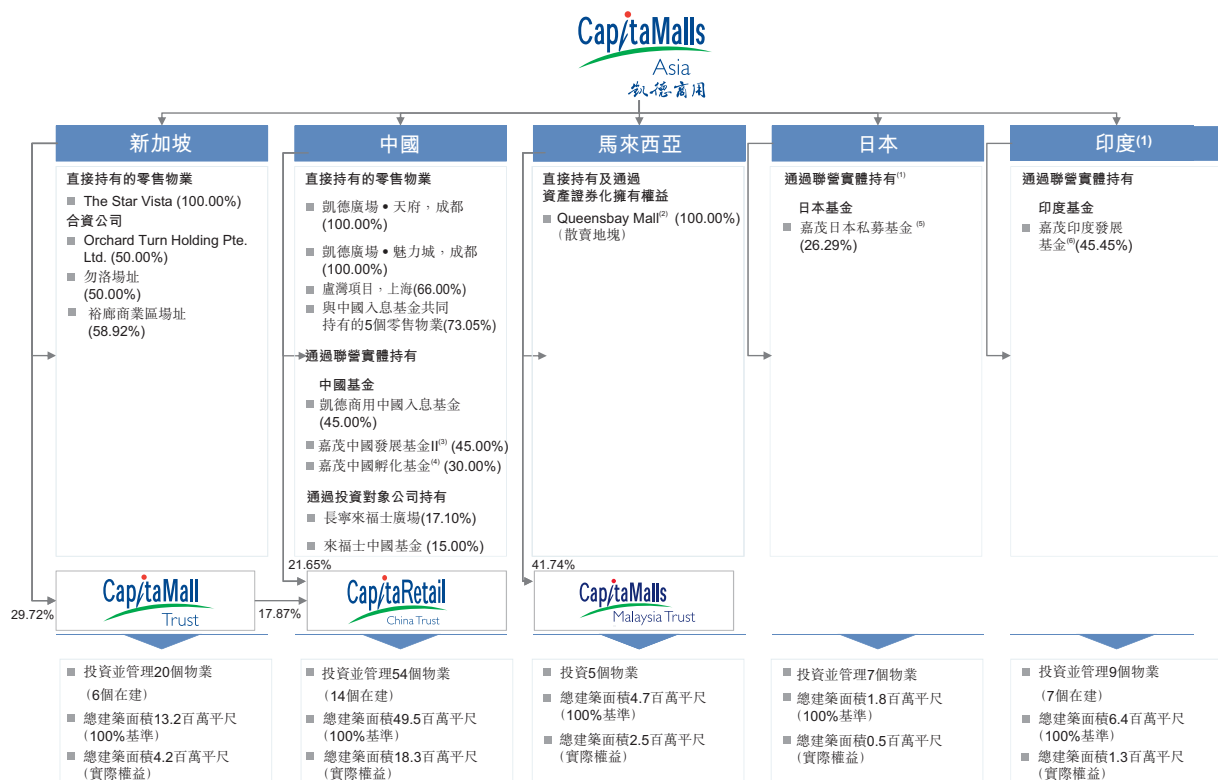
附註：

- (1) 由於我們並無管理Horizon Realty Fund，故不包括我們於Horizon Realty Fund的權益。
- (2) 指截至2011年6月30日竣工的物業。
- (3) 包括JCube，目前正在進行資產改良。
- (4) 包括東海岸購物中心。收購東海岸購物中心的完成受多項先決條件的規限，包括取得監管批文及獲得收購所需的融資。

我們相信，中國的購物中心市場的增長潛力巨大。請參閱「業務－我們的業務戰略－把握亞洲的消費市場及其他增長機會－中國－對購物中心業務而言，是一個有吸引力的市場」。

我們的零售物業權益乃通過直接控股公司與相關聯實體相結合的方式持有，如房地產投資信託基金、私募房地產基金和合資公司。在95個零售物業中，70個為已竣工購物中心，25個處於不同開發階段。

下圖說明我們於截至2011年6月30日在每個我們經營業務所在國家所持有零售物業權益的不同方式：



附註：

- (1) 由於我們並無管理Horizon Realty Fund，故不包括我們於Horizon Realty Fund的權益。
- (2) 指零售散賣面積的90.7%和停車場的100%。
- (3) 於2011年9月9日重新命名為凱德商用中國發展基金II。請參閱「一 近期發展」。
- (4) 於2011年9月9日重新命名為凱德商用中國孵化基金。請參閱「一 近期發展」。
- (5) 於2011年9月9日重新命名為凱德商用日本私募基金。請參閱「一 近期發展」。
- (6) 於2011年9月9日重新命名為凱德商用印度發展基金。請參閱「一 近期發展」。

業 務

我們分別透過附屬公司、合資經營夥伴、聯營公司及投資對象公司，持有和／或管理10項、3項、76項及6項物業。

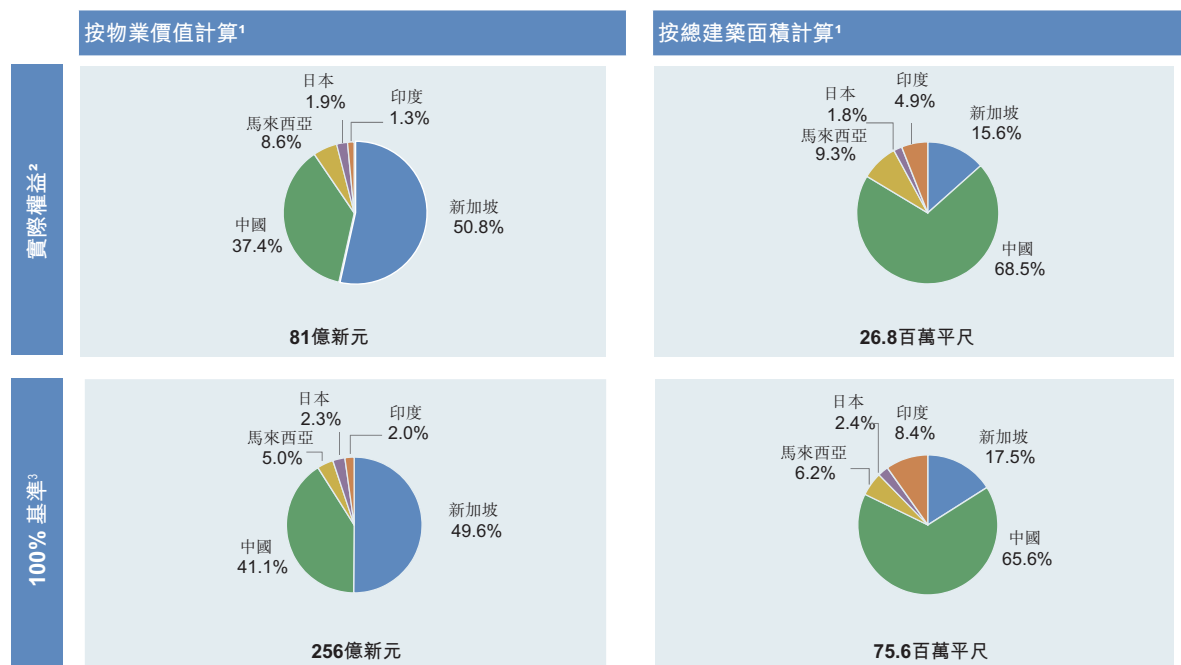
下表顯示我們截至2011年6月30日擁有權益及管理的95個物業（按國家劃分）概要：

	實際權益 ⁽¹⁾⁽²⁾		100%基準 ⁽¹⁾⁽³⁾	
	物業價值 (十億新元)	總建築面積 (百萬平尺)	物業價值 (十億新元)	總建築面積 (百萬平尺)
新加坡	4.1	4.2	12.7	13.2
中國	3.0	18.3	10.5	49.6
馬來西亞.....	0.7	2.5	1.3	4.7
日本	0.2	0.5	0.6	1.8
印度	0.1	1.3	0.5	6.4
總計	<u>8.1</u>	<u>26.8</u>	<u>25.6</u>	<u>75.6</u>

附註：

- (1) 由於我們並無管理Horizon Realty Fund，故不包括我們於Horizon Realty Fund的權益。
- (2) 實際權益指與我們於該等物業（截至2011年6月30日，我們於物業、私募房地產基金、嘉茂信託、嘉茂中國信託和嘉德商用馬來西亞信託）的所有權權益所佔比例的總物業價值和總建築面積。
- (3) 100%基準是指投資組合中物業的總物業價值和總建築面積（各項物業的物業價值和總建築面積按整體而非我們的實際權益呈列）。

下圖顯示截至2011年6月30日，我們於各個國家擁有物業權益的細分（按物業價值和總建築面積計算）：

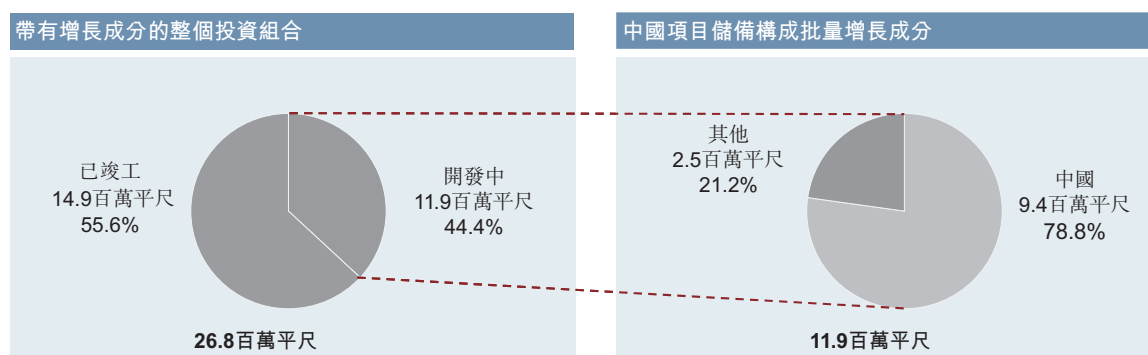


業 務

附註：

- (1) 由於我們並無管理Horizon Realty Fund，故不包括我們於Horizon Realty Fund的權益。
- (2) 實際權益指與我們於該等物業（截至2011年6月30日，我們於物業、私募房地產基金、嘉茂信託、嘉茂中國信託和嘉德商用馬來西亞信託）的所有權權益所佔比例的總物業價值和總建築面積。
- (3) 100%基準是指投資組合中物業的總物業價值和總建築面積（各項物業的物業價值和總建築面積按整體而非我們的實際權益呈列）。

就實際權益而言，截至2011年6月30日，開發中零售物業按物業價值計算約佔我們物業投資組合的26.2%，按總建築面積計算則約佔44.4%。此外，按在建零售物業計算，中國的開發中項目構成開發儲備的重大部分，按總建築面積劃分，約佔我們物業投資組中總在建資產的78.8%。下圖對此進行說明：



附註：實際權益指與我們於該等物業（截至2011年6月30日，我們於物業、私募房地產基金和嘉茂中國信託）的所有權權益所佔比例的總建築面積。

截至2011年6月30日，我們擁有權益及管理的竣工物業（100%基準）的每平方尺平均估值按國家作出的同期比較概述如下：

	已竣工物業 的數目	物業價值 (十億新元)	按總建築面積 計算的物業 價值	
			總建築面積 (百萬平方尺)	(每平方尺新元)
新加坡	16	11.8	10.6	1,108
中國	40	5.5	24.9	220
馬來西亞 ⁽¹⁾	5	1.3	4.7	274
日本	7	0.6	1.8	327
印度 ⁽²⁾	2	0.1	0.9	143
總計／加權平均	70	19.3	42.9	449

附註：

- (1) 包括位於馬來西亞的東海岸購物中心。收購東海岸購物中心的完成受多項先決條件的規限，包括取得監管批文及獲得收購所需的融資。
- (2) 由於我們並無管理Horizon Realty Fund，故不包括我們於Horizon Realty Fund的權益。

業 務

截至2011年6月30日，我們擁有權益及管理的竣工物業（實際權益）的每平方尺平均估值按國家作出的同期相比較概述如下：

	已竣工 物業的數目	物業價值 (百萬新元)	總建築面積 (百萬平方尺)	按總建築面積 計算的 物業價值 (每平方尺新元)
新加坡	16	3,564.2	2.7	1,300
中國	40	1,518.7	9.0	170
馬來西亞 ⁽¹⁾	5	691.3	2.5	279
日本	7	157.4	0.5	327
印度 ⁽²⁾	2	31.7	0.2	140
總計／加權平均.....	<u>70</u>	<u>5,963.3</u>	<u>14.9</u>	<u>401</u>

附註：

- (1) 包括位於馬來西亞的東海岸購物中心。收購東海岸購物中心的完成受多項先決條件的規限，包括取得監管批文及獲得收購所需的融資。
- (2) 由於我們並無管理Horizon Realty Fund，故不包括我們於Horizon Realty Fund的權益。

我們擁有權益及管理的若干購物中心的收益率及承諾出租率按國家作出的同期比較概述如下。100%基準指投資組合中物業的收益率和出租率（各項物業的收益率和出租率按整體而非我們的權益呈列）。

	2009年12月31日 ⁽¹⁾		2010年12月31日 ⁽²⁾		2011年6月30日 ⁽²⁾	
	收益率 ⁽³⁾ (%)	出租率 ⁽⁴⁾ (%)	收益率 ⁽³⁾ (%)	出租率 ⁽⁴⁾ (%)	收益率 ⁽³⁾ (%)	出租率 ⁽⁴⁾ (%)
新加坡	5.5	99.2	5.6	99.0	5.7	98.0
中國	5.5	95.6	5.0	96.1	5.9	96.7
馬來西亞.....	6.5	98.3	6.4	98.3	6.4	97.3
日本	3.5	79.3	3.3	95.1	3.7	94.8
印度	不適用	不適用	5.0	90.6	6.3	91.6

附註：

- (1) 不包括於2009年1月1日或之後開始經營的購物中心。
- (2) 不包括於2010年1月1日或之後開始經營的購物中心。
- (3) 指按國家劃分，我們經營的購物中心的加權平均收益率，按截至有關期末物業的物業價值除以經營購物中心的年營業利潤計算。
- (4) 指按國家劃分，我們經營的購物中心截至期末的加權平均承諾出租率（100%基準）。

業 務

與2009年相比，2010年我們的總計營業利潤（100%基準）增加19%。我們擁有權益及管理的若干購物中心的營業利潤按國家作出的同期比較概述如下：

國家	截至2009年 12月31日止年度	截至2010年 12月31日止年度	變動	截至2011年 6月30日止六個月
	(百萬新元) (100%基準)	(百萬新元) (100%基準)	(%)	(百萬新元) (100%基準)
新加坡	524.2	633.6	20.9	332.4
中國 ⁽¹⁾	183.1	216.6	18.3	135.1
馬來西亞	54.3	57.9	6.7	36.1
日本	24.0	22.3	(7.1)	11.2
印度	1.2	4.1	241.7	1.8
總計	<u>786.8</u>	<u>934.5</u>	<u>18.8</u>	<u>516.7</u>

附註：

(1) 不包括資產互換與剝離所收購的購物中心。

於最後實際可行日期，本集團、房地產投資信託基金或私募房地產基金概無擁有任何（並無開發計劃的）土地儲備。

按國家劃分的物業要點

新加坡

在新加坡，我們是市場的領先者及最大的購物中心擁有者和管理者，截至2011年6月30日，於16個竣工的購物中心和四個開發中零售物業項目中擁有權益，其中總建築面積約為13.2百萬平方尺。我們於該等16家購物中心的權益乃透過嘉茂信託持有。嘉茂信託是在新加坡證券交易所上市的最大房地產投資信託基金，截至2011年6月30日，我們持有其29.72%的權益。我們同時亦為嘉茂信託的購物中心和房地產投資信託基金的管理者。我們在新加坡Orchard Turn Development的權益（包括位於烏節路的購物中心ION Orchard和高檔住宅開發項目卓錦豪庭（The Orchard Residences））乃通過一家合資公司（與香港房地產發展商新鴻基地產發展有限公司各自持有50%股權）持有。我們於勿洛場址的權益乃通過一家合資公司（與嘉德置地各自持有50%股權）持有。我們於裕廊商業區場址的權益乃通過一家合資公司（凱德商用、嘉茂信託及嘉德置地分別持有50：30：20）持有。我們擁有目前正在建的The Star Vista的100.00%權益。

下文載列我們在新加坡的零售物業投資組合。各項資產的詳情載於「附錄三－我們的物業權益詳情」。

持有結構	零售物業的數目		
	竣工	開發中	總計
透過附屬公司持有	-	1	1
與合資經營夥伴持有	1	2 ⁽¹⁾	3
透過嘉茂信託持有	15	1 ⁽²⁾	16
總計	<u>16</u>	<u>4</u>	<u>20</u>

附註：

(1) 包括由我們、嘉茂信託及嘉德置地共同持有的裕廊商業區場址。

(2) JCube，目前正在進行資產改良。

業 務

下文載列截至2011年6月30日，上述物業的總建築面積及物業價值（100%基準）：

總建築面積.....	13.2百萬平方尺
總物業價值.....	127億新元

下文載列截至2011年6月30日，上述物業的總建築面積及物業價值（實際權益）：

總建築面積.....	4.2百萬平方尺
總物業價值.....	41億新元

截至2011年6月30日，該等竣工零售物業的淨出租面積為5.7百萬平方尺及營業利潤為332.4百萬新元。於2011年6月30日，於2010年1月1日前開始經營的已竣工購物中心的收益率及出租率為5.7%和98.0%。於2011年6月30日，租約總數目為2,827。

我們於新加坡擁有權益及負責管理的20個零售物業（其中四個在建）的位置載於以下地圖。我們近期將物業重新命名為The Star Vista（以往稱之為One-North）及JCube（以往稱之為裕廊娛樂中心）。



中國

在中國的發展：我們的成長史

於2005年，我們在中國七個城市中擁有七個零售物業，總建築面積約為3.7百萬平尺。我們成功地持續擴展在中國的市場份額，截至2011年6月30日，我們擁有權益及管理位於34個城市的54個零售物業（其中14項物業處於不同發展階段），總建築面積約為49.6百萬平尺。我們的中國員工總數已從2005年的323名增加至截至2011年6月30日的2,503名（由2,469名本地員工和34名外籍人士組成）。（截至2011年6月30日），我們擁有超過40名實地致力於在中國拓展和執行零售物業收購的投資專業人士，分成具體專職組，分佈於我們經營所在的六個業務區域。該等地區由位於五個主要城市（北京（北區和東北區）、上海（東區）、武漢（中區）、成都（西區）和深圳（南區））的一名區域主管負責。我們相信，我們的區域團隊已與當地政府和社區建立良好關係，並在收購用作購物中心開發的土地方面累積重要的專業知識。我們相信區域化將允許我們集中各區域主要的當地管理和人力資源，我們將能夠加速在中國的聚焦式擴張。基於對當地的專注和專業知識，相信我們完全有能力鞏固在我們已擁有份額的中國的市場地位。請參閱「－我們的業務戰略－我們在主要市場的策略－中國」。

在中國的發展：早期經驗

我們通過收購七個處於不同發展階段和不同竣工時間的購物中心，於2005年開始在中國進行首項投資。就此而言，我們主要依靠當地合作夥伴深國投和北京華聯集團拓展物業，並租予租戶。我們的目標是要把握住中國巨大的經濟增長以及不斷增長的消費趨勢和有組織零售的機遇，以便在該廣闊市場上建立佈局。由於我們購買資產時，該等資產已存在或正在興建中，我們對設計、裝修、佈局和租戶組合的改動受到限制。我們亦依靠主力租戶租用購物中心的大部分建築面積。由於我們進入中國市場時，購物中心是一個全新的概念，我們花費大量的時間和精力向消費者和零售商灌輸購物中心的概念，並建立我們的租戶和零售商網絡。一般情況下，我們對項目價值的主要貢獻是我們專注於創新及我們的購物中心管理經驗。我們在此期間開發的購物中心實例包括成都的凱德廣場·金牛，我們投資的首兩年的出租率、營業利潤和資本價值提升緩慢，但我們能夠在第三及第四年改善上述各指標，而目前正在對該購物中心制定一個大型擴展計劃，該購物中心的擴展部份於2013年啓用。

由於我們在中國的地位及在該市場取得的經驗不斷增加，我們已越來越多地利用本土團隊，更加直接地參與和合作夥伴選擇和收購土地開發綠地購物中心。因此，我們按自己規格從零開始設計購物中心的數目不斷增多，對建設時間表、租戶組合、我們的租賃條款及租戶網絡擴展等方面擁有更多控制權。我們亦推出與百貨公司相類似安排的概念，利用百貨公司樓面平面圖，將個體零售商店租予不同租戶。此舉可更有效地利用購物中心空間。

我們按此基準開發的購物中心實例包括，位於德陽的凱德廣場•德陽，我們有能力在其開業一年內實現營業利潤、銷售額和資本值的顯著改善。一般情況下，該等購物中心相對比較小（相對大多數較發達市場的購物中心而言），主力租戶仍佔據大部分租賃空間，限制我們充分利用租金增長潛力的能力。此外，該等購物中心通常缺少社區活動空間、娛樂空間和餐飲空間。

在中國的演變：雙管齊下

建立在中國（中國的消費者在過往數年不斷成熟）的成長經驗、我們的本地專業知識和租戶及供應商網絡的基礎上，以及鑑於我們相信中國存在巨大的增長機會，我們將雙管齊下，以定制化和標準化模式進一步增強我們在中國的先發優勢。

採用我們的標準化方法有利於把握住中國發展的規模和快速步伐。利用「第三代」的概念可以更快、更有盈利的方式執行我們的策略，我們計劃複製我們已開發的高品質購物中心。此舉將減少開發時間和成本，縮短達到我們目標出租率所需的時間，令各購物中心更快實現盈利。

我們計劃主要在中國的一線城市及經選定二線城市的中心區（該等地區零售市場較為發達、交通便利，定位面向高收入的消費者）實施我們的定制化模式。憑藉我們在新加坡的經驗，我們將繼續努力創建地標型和差異化項目，該等項目一般位於繁華的城市中心區，毗鄰公共交通設施或與之連接在一起。收購盧灣項目，上海是我們定制化方法的一個範例。

由於中國的長期物業增值潛力，我們計劃購買並持有物業，以便把握新興中國市場的物業增值潛力。請參閱「—我們的業務戰略—我們在主要市場的策略—中國」。

我們目前在中國的投資組合

截至2011年6月30日，我們在中國的34個城市擁有權益及管理54個零售物業（其中14個在建），總建築面積約為49.6百萬平尺。我們在中國的物業組合包括直接持有和通過嘉茂中國信託、四隻私募房地產基金以及合資公司持有。我們的物業遍佈中國的一線、二線、三線和更低級別城市。我們近期部分交易包括收購位於上海盧灣區的地塊（盧灣項目，上海）66.00%權益及收購長寧來福士廣場17.10%的權益。我們近期亦收購兩個在成都的物業權益：凱德廣場•天府100.00%權益及凱德廣場•魅力城100.00%權益。

截至2011年6月30日，我們擁有嘉茂中國信託26.97%實際權益。嘉茂中國信託是新加坡第一隻完全專注於中國零售商業地產的上市房地產投資信託基金。截至2011年6月30日，嘉茂中國信託的資產規模約為14億新元，市值約為837.5百萬新元。截至2011年6月30日，嘉茂中國信託在中國擁有九個零售物業。

業 務

我們於其他41項零售物業的權益主要是透過我們在四隻私募房地產基金中的權益持有。截至2011年6月30日，我們持有中國入息基金和中國發展基金II的45.00%權益，並持有中國孵化基金的30.00%權益及持有來福士中國基金的15.00%權益。有關各基金的詳情，請參閱「－我們在房地產投資信託基金和私募房地產基金的投資」。我們通過與中國入息基金組建的合資公司持有五個物業。

下表載列我們在中國的零售物業權益組合的概述。每項資產的詳情載於「附錄三－我們的物業權益詳情」。

持有結構	零售物業數量		總計
	已竣工	開發中 ⁽¹⁾	
透過附屬公司持有	5 ⁽²⁾	3	8
透過投資對象公司持有 ⁽³⁾	2	4	6
嘉茂中國信託	9 ⁽⁴⁾	－	9
中國入息基金	17 ⁽⁵⁾	1	18
中國發展基金II	1	5	6
中國孵化基金	6	1	7
總計	40	14	54

附註：

- (1) 物業處於不同開發階段。
- (2) 包括由我們和中國入息基金共同持有的五家購物中心。
- (3) 包括透過來福士中國基金持有的五個物業。
- (4) 包括透過嘉茂中國信託與中國入息基金組建的合資公司持有的凱德廣場·蕪湖。
- (5) 不包括由我們與中國入息基金共同持有的五家購物中心及凱德廣場·蕪湖（透過嘉茂中國信託與中國入息基金組建的合資公司持有）。

下文載列截至2011年6月30日，上述物業的總建築面積及物業價值（100%基準）：

總建築面積	49.6百萬平方尺
總物業價值	105億新元

下文載列截至2011年6月30日，上述物業的總建築面積及物業價值（實際權益）：

總建築面積	18.3百萬平方尺
總物業價值	30億新元

業 務

於2011年4月，我們對我們在中國的購物中心進行品牌名稱變更，以建立一個有利於我們業務增長的統一購物中心品牌。新的購物中心品牌亦與我們的企業品牌「凱德商用」有密切聯繫。下表載列我們中國購物中心於品牌變更前後的名稱：

省份	城市	購物中心品牌 更名前名稱	購物中心品牌 更名後名稱(連城市)
北京	北京	安貞華聯商廈	凱德MALL·安貞，北京
	北京	嘉茂購物中心·翠微	凱德MALL·翠微路，北京
	北京	九龍商廈	凱德MALL·雙井，北京
	北京	嘉茂購物中心·太陽宮	凱德MALL·太陽宮，北京
	北京	嘉茂購物中心·望京	凱德MALL·望京，北京
	北京	嘉茂購物中心·西貿	凱德晶品購物中心，北京
	北京	嘉茂購物中心·西直門	凱德MALL·西直門，北京
	北京	北京來福士購物中心	北京來福士中心
內蒙古	呼和浩特	嘉茂購物中心·賽罕	凱德MALL·賽罕，呼和浩特
天津	天津	嘉茂購物中心·天津灣	凱德MALL·天津灣，天津
黑龍江	哈爾濱	嘉茂廣場·埃德蒙頓	凱德廣場·埃德蒙頓，哈爾濱
	哈爾濱	嘉茂廣場·學府	凱德廣場·學府，哈爾濱
遼寧	大連	大連和平廣場	凱德和平廣場，大連
山東	濰坊	嘉信茂廣場·高新	凱德廣場·濰坊
	淄博	嘉信茂廣場·柳泉	凱德廣場·淄博
	日照	嘉茂購物中心·日照	凱德廣場·日照
河南	安陽	嘉信茂廣場·安陽	凱德廣場·北關，安陽
	新鄉	嘉信茂廣場·新鄉	凱德廣場·紅旗，新鄉
	鄭州	鄭州華聯商廈	凱德廣場·二七，鄭州
	鄭州	嘉茂購物中心·金水	凱德廣場·金水，鄭州
湖北	武漢	嘉茂購物中心·中山	凱德廣場·武勝，武漢
	武漢	新民眾樂園購物中心	凱德民眾樂園，武漢
湖南	長沙	嘉信茂廣場·雨花亭	凱德廣場·雨花亭，長沙
	益陽	嘉信茂廣場·桃花侖	凱德廣場·桃花侖，益陽
江西	南昌	嘉信茂廣場·城南苑	凱德廣場·城南苑，南昌
重慶	重慶	嘉信茂廣場·九龍坡	凱德廣場·九龍坡，重慶
	重慶	嘉茂購物中心·沙坪壩	凱德廣場·沙坪壩，重慶
陝西	西安	嘉茂購物中心·新地城	凱德廣場·新地城，西安

業 務

省份	城市	購物中心品牌	購物中心品牌
		更名前名稱	更名後名稱(連城市)
四川	成都	嘉信茂廣場·金牛	凱德廣場·金牛，成都
	成都	嘉茂購物中心·沙灣	凱德廣場·沙灣，成都
	成都	嘉信茂廣場·天府	凱德廣場·天府，成都
	德陽	嘉信茂廣場·旌陽	凱德廣場·德陽
	綿陽	嘉信茂廣場·涪城	凱德廣場·涪城，綿陽
	宜賓	嘉信茂廣場·南岸	凱德廣場·南岸，宜賓
	成都	成都來福士廣場	成都來福士廣場
	成都	嘉茂購物中心·魅力	凱德廣場·魅力城，成都
安徽	蕪湖	嘉信茂廣場·新蕪	凱德廣場·蕪湖
江蘇	昆山	嘉信茂廣場·玉山	凱德廣場·昆山
	揚州	嘉信茂廣場·維揚	凱德廣場·揚州
浙江	杭州	杭州來福士廣場	杭州來福士廣場
	寧波	寧波來福士廣場	寧波來福士廣場
上海	上海	盧灣項目	待定
	上海	凱德龍之夢·虹口	凱德龍之夢虹口，上海
	上海	凱德龍之夢·閔行	凱德龍之夢閔行，上海
	上海	嘉茂購物廣場·七寶	凱德七寶購物廣場，上海
	上海	上海來福士廣場	上海來福士廣場
	上海	長寧來福士廣場	長寧來福士廣場
福建	泉州	嘉信茂廣場·江濱	凱德廣場·泉州
	漳州	嘉信茂廣場·薌城	凱德廣場·漳州
廣東	佛山	嘉信茂廣場·桂城	凱德廣場·桂城，佛山
	茂名	嘉信茂廣場·茂南	凱德廣場·茂名
	東莞	嘉信茂廣場·南城	凱德廣場·東莞
	湛江	嘉信茂廣場·赤坎	凱德廣場·湛江
	肇慶	嘉信茂廣場·端州	凱德廣場·肇慶

截至2011年6月30日，該等竣工零售物業的淨出租面積為18.4百萬平尺，營業利潤為135.1百萬新元。於2010年6月30日，2010年1月1日前開始經營的已竣工購物中心的收益率及出租率為5.9%和96.7%。於2011年6月30日，租約總數目為5,523。

在未來三到五年，我們計劃將在中國的購物中心資產組合增加至100家，並鞏固在34個城市（我們當前經營所在城市）的地位。我們相信，一系列宏觀經濟、社會和人口因素是在中國國內消費持續增長的指標，而該增長將反過來支持我們購物中心組合的擴大。請參閱「我們的業務戰略－把握亞洲的消費市場及其他增長機會－中國－對購物中心業務而言，是一個有吸引力的市場」。

根據現時中國法律，倘一塊準備用作開發的土地在一定期間內未能開發或未得到充分開發，則該塊土地的土地使用權可被國家收回。請參閱「附錄九－相關法律及法規說明－中國的司法體系－房地產開發用地」。

截至2011年6月30日，我們位於中國的所有零售物業均嚴格遵守閒置土地方面的法規。自2011年6月30日以來，除「－近期發展」所披露者外，我們並無在中國收購任何新土地作開發用途。

業 務

中國政府有關部門於過去數年已加強並更嚴格實施閒置土地法規。請參閱「風險因素－與我們中國業務活動有關的風險－若我們未能遵守土地出讓合同條款，可能會被沒收土地」。我們預期該等與閒置土地有關的加強法規不會對我們的經營造成重大影響。

截至2011年6月30日，我們在中國按我們經營所在的六個業務區域劃分的零售物業權益細分載列如下（各項物業的總建築面積和物業價值按整體而非我們的實際權益呈列）：

業務所在地區	零售 物業數目	總建築 面積 (百萬平尺)	總建築面積 的百分比 ⁽¹⁾	物業價值 (十億新元)	物業價值 的百分比 ⁽²⁾
北區	10	7.2	14.5%	2.4	23.0%
東北區	6	5.0	10.0%	0.7	6.6%
東區	11	16.6	33.5%	5.2	49.5%
中區	9	5.5	11.1%	0.7	6.2%
西區	11	12.0	24.2%	1.2	11.0%
南區	7	3.3	6.6%	0.4	3.8%
總計	<u>54</u>	<u>49.6</u>	<u>100.0%</u>	<u>10.5</u>	<u>100.0%</u>

(1) 每個在中國的物業整體佔總建築面積的百分比。

(2) 每個在中國的物業整體佔物業價值總額的百分比。

按區域細分我們於2011年6月30日在中國的零售物業權益（各物業的總建築面積和物業價值根據我們的實際權益計算）載列如下：

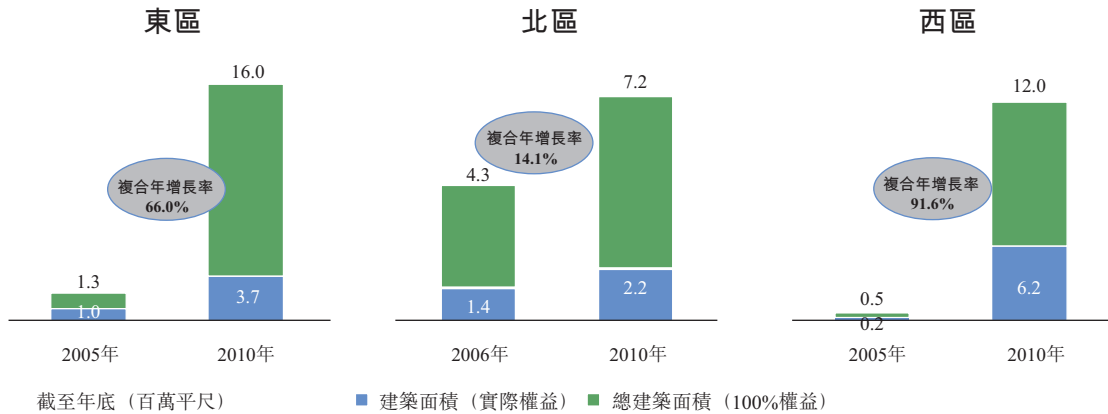
位置	零售 物業數目	實際總 建築面積 (百萬平尺)	總建築面積 的百分比 ⁽¹⁾	實際 物業價值 (十億新元)	物業價值 的百分比 ⁽²⁾
北區	10	2.2	12.2%	0.7	23.9%
東北區	6	1.9	10.1%	0.3	8.3%
東區	11	3.8	20.9%	1.1	36.2%
中區	9	2.3	12.7%	0.3	8.9%
西區	11	6.2	33.9%	0.5	15.2%
南區	7	1.9	10.2%	0.2	7.5%
總計	<u>54</u>	<u>18.3</u>	<u>100.0%</u>	<u>3.0</u>	<u>100.0%</u>

附註：

(1) 我們在中國各物業的實際權益佔總建築面積的百分比。

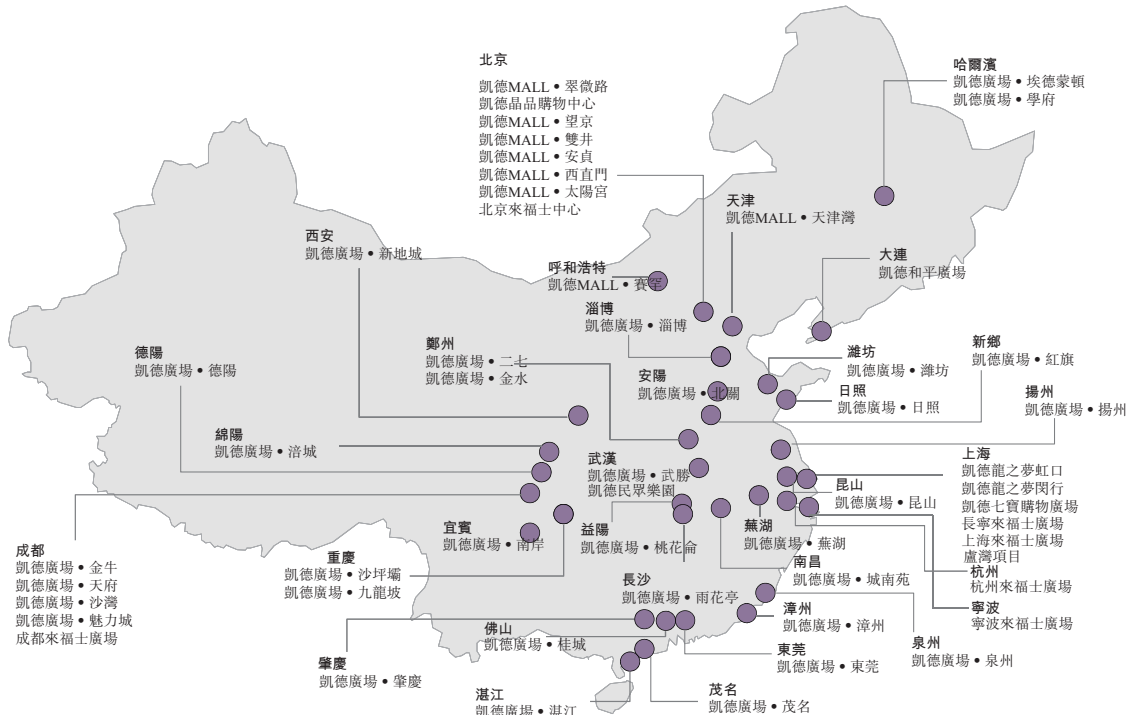
(2) 我們在中國各物業的實際權益佔總物業價值的百分比。

我們認為我們已在較短的時間內在具有巨大經濟潛力的三個關鍵業務區域（北區、東區和西區，包括北京、上海、重慶和成都四個城市）顯著地鞏固了地位。該鞏固確立了我們在该等地區高度競爭力的市場地位，並進一步顯示我們的本地化員工團隊、本地知識、市場認可和租戶網絡的雄厚實力。下圖顯示我們在該等關鍵地區的總建築面積的增長：



有關我們在西區鞏固的進一步資料，請參閱「－ 案例研究 － 西區的市場鞏固」。

我們擁有並負責管理的位於中國的54個零售物業（其中14個正在開發中）載於以下地圖：



案例研究

西區的市場鞏固

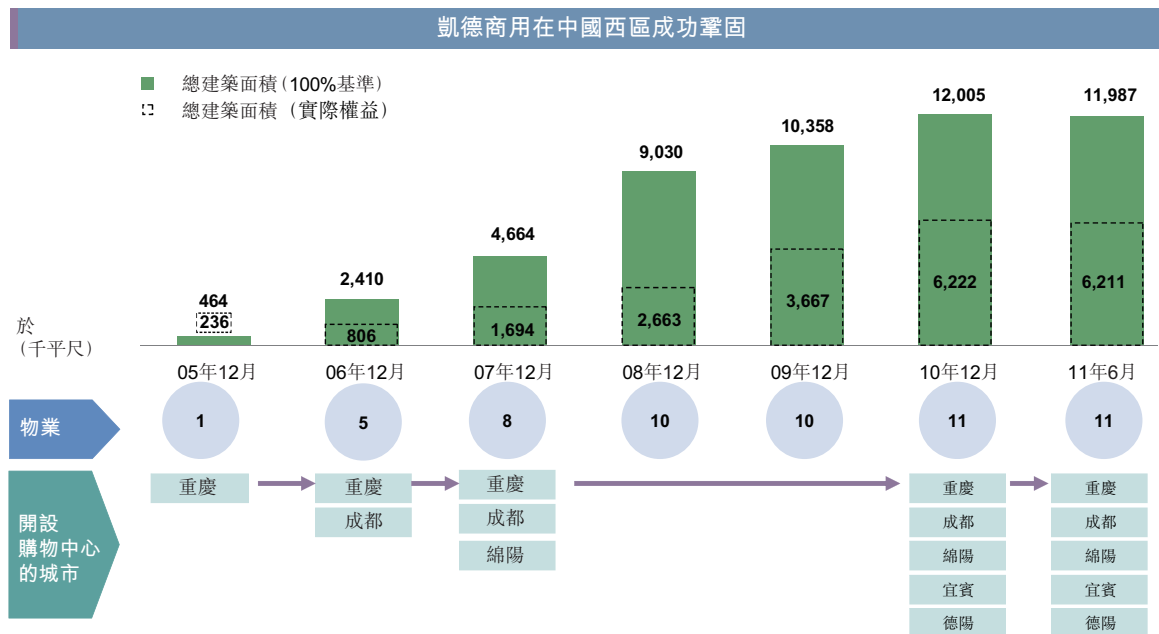
在覆蓋四川省、重慶省、陝西省等中國西區的重點城市中，我們目睹經濟大幅增長，國內生產總值、外國直接投資和消費品零售額自2005年（我們在該區域開設第一家購物中心之年）起實現快速增長。請參閱「附錄五－行業概覽－中國零售市場概覽」。

我們在該區域首批購物中心包括成都的凱德廣場•金牛和重慶的凱德廣場•沙坪壩。兩家購物中心通過當地合作夥伴的幫助收購。隨後，我們擴大我們的直接收購、開發和管理的物業，包括比較標準化的購物中心，如德陽的凱德廣場•德陽和宜賓的凱德廣場•南岸，以及定制化零售物業，如成都來福士廣場和同樣位於成都且正在開發中的凱德廣場•天府和凱德廣場•魅力城。

我們的西部區域本土團隊已具相當規模，由具有較強租戶關係、熟知本地知識、與當地政府和社區關係良好，以及獲市場普遍認可的共計325名員工組成。

於2011年6月30日，我們在西區的六個城市中擁有11家零售物業，其中大部分距離四川省省會成都不足兩個小時的車程。成都是中國西部最重要的金融和交通樞紐之一。在11家購物中心中，有五個位於成都；於該五個購物中心，其中兩個當前處於經營狀態，其餘三個正在開發中；而西區餘下六個物業中，有五個正處於經營狀態，餘下一個位於陝西省西安市的物業則在開發中。截至2011年6月30日，憑藉總建築面積12.0百萬平方尺、獨立租約1,019個及總物業價值12億新元（100%基準），以及我們龐大本地員工基礎，相信我們能夠成功地在西區（特別是在成都）建立鞏固的地位。

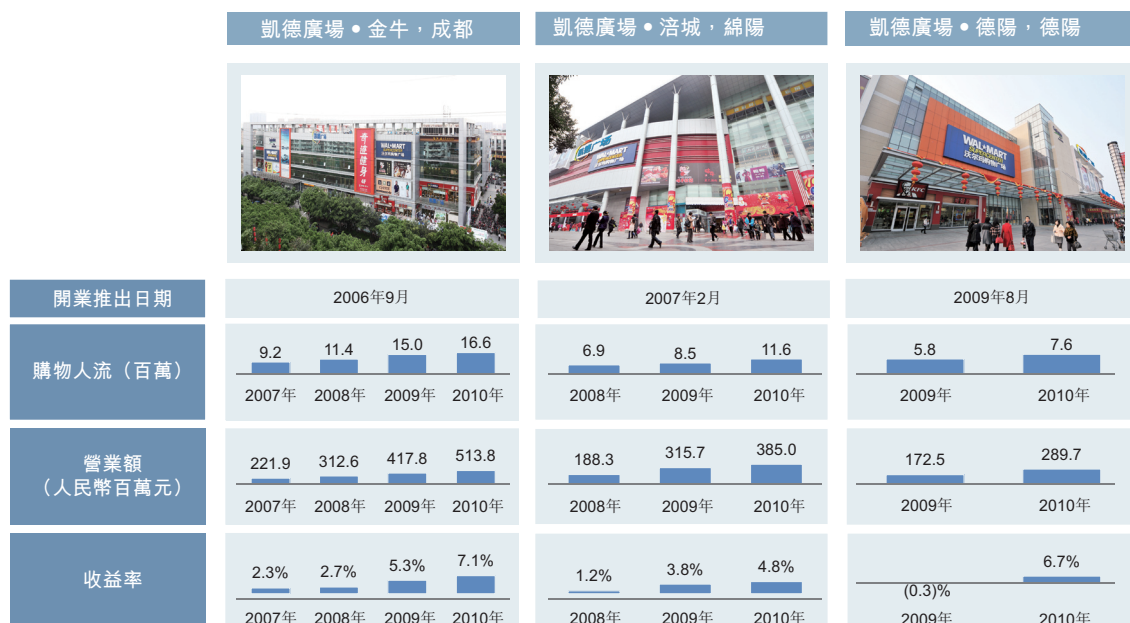
下圖說明從2005年到2011年6月30日，我們在西區的增長與鞏固：



我們認為，西部地區各省仍然具有巨大的增長潛力，我們計劃把握該地區的增長，以擴大業務。我們計劃進一步利用我們的本地團隊、購物中心開發及管理資源、租戶網絡和我們的其他當地關係，進一步深化我們在西區的滲透和鞏固。

我們第三代概念的演變

下圖顯示我們在西區的三個個案研究，說明我們購物中心的演變：



得益於不同購物中心的豐富的經驗，我們的「第三代」概念已經演變到其當前形式。凱德廣場 • 金牛、凱德廣場 • 涪城及凱德廣場 • 德陽等三家購物中心進一步說明該演變。

凱德廣場 • 涪城和凱德廣場 • 金牛均為棕地項目，涉及我們的當地合作夥伴深國投。就該等購物中心而言，我們對購物中心佈局或設計控制並無控制權，導致場內出現縱向和橫向交通動綫擁堵。由於該等因素，每家購物中心的周轉期一直相對較長，凱德廣場 • 金牛開業三年以來達到收益率5.3%，而凱德廣場 • 涪城開業三年以來達到收益率4.8%。在增加兩家購物中心的購物人流和改善投資回報過程中，我們已展示我們管理購物中心的能力。從2007至2010年，凱德廣場 • 金牛購物人流已增加80.4%，而從2008至2010年，凱德廣場 • 涪城購物人流已增加68.1%。我們認為，此舉證實我們有能力帶來合適的租戶組合及組織銷售和推廣活動，留住和吸引消費者。

凱德廣場 • 涪城和凱德廣場 • 金牛等項目為我們提供正收益，更重要的是，有機會獲得寶貴的本地業務經驗，建立我們的本地團隊，獲得本地市場的認可，並為我們在中國的擴展打下基礎。

業 務

凱德廣場·德陽是以較為本地化方法開發的一個例子，涉及大量的直接參與和控制。該物業是一個與深國投合作的綠地項目。然而，在凱德廣場·德陽的例子中，我們保留更多的購物中心佈局和設計的控制權。我們相信，該控制權可更直接地吸引專業租戶，更好地整合垂直運輸系統（如自動扶梯和電梯），而在一般情況下，良好的佈局有利於縱向和橫向購物人流的流通，反過來縮短周轉周期，自開業後一年內，收益率達6.7%。我們認為，該項目成為確認和完善我們開發項目的標準化方法的關鍵步驟，並為我們組建本地團隊和建立租戶基礎和政府關係提供更多機會。

馬來西亞

在馬來西亞方面，我們擁有權益並管理五家總建築面積為4.7百萬平尺的購物中心。我們於其中四個物業的權益乃通過嘉德商用馬來西亞信託持有。截至2011年6月30日，我們擁有嘉德商用馬來西亞信託的41.74%權益。我們同時亦為嘉德商用馬來西亞信託的房地產投資信託基金的管理者。請參閱「－我們在房地產投資信託基金和私募房地產基金的投資」。我們透過資產證券化結構（我們於其中持有100.00%一類已發行票據）持有第五家購物中心檳城Queensbay Mall（分層出租面積為90.7%）的權益。請參閱「－近期物業收購－馬來西亞檳城Queensbay Mall」。於2011年6月，嘉德商用馬來西亞信託的受託人訂立購買關丹的東海岸購物中心的有條件協議。我們預期該交易於2011年第四季度完成。請參閱「－我們房地產投資信託基金所作的其他近期物業收購－馬來西亞關丹的東海岸購物中心」。

下表載列我們在馬來西亞的零售物業權益組合的概述。每項資產的詳情載於「附錄三－我們的物業權益詳情」。

持有結構	零售物業數量		
	已竣工	開發中	總計
透過附屬公司持有	1	–	1
透過嘉德商用馬來西亞信託持有	4 ⁽¹⁾	–	4
總計	<u>5</u>	<u>–</u>	<u>5</u>

附註：

- (1) 包括東海岸購物中心。收購東海岸購物中心的完成受多項先決條件的規限，包括取得監管批文及獲得收購所需的融資。

下文載列截至2011年6月30日，上述物業的總建築面積及物業價值（100%基準）：

總建築面積	4.7百萬平尺
總物業價值	1,277.5百萬新元

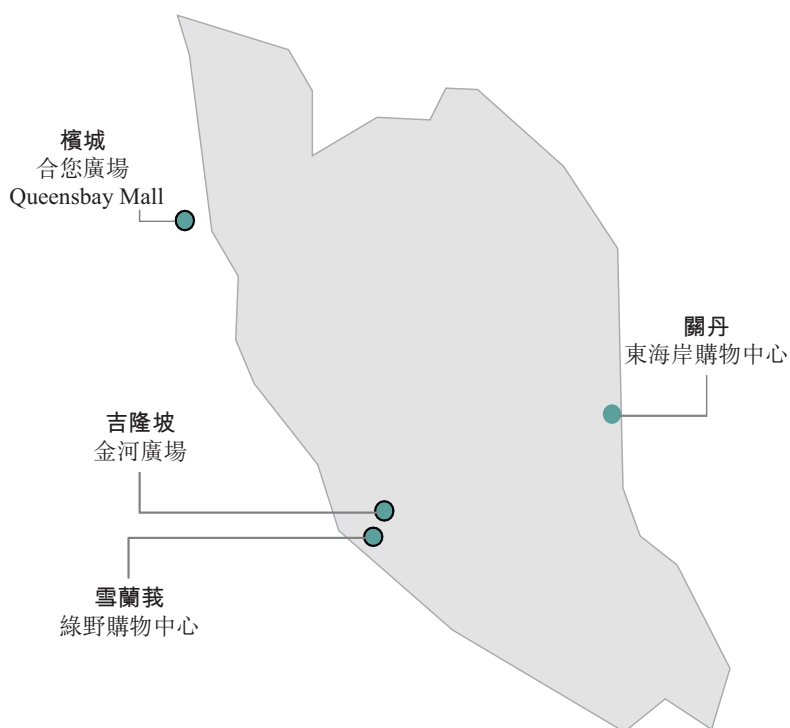
下文載列截至2011年6月30日，上述物業的總建築面積及物業價值（實際權益）：

總建築面積	2.5百萬平尺
總物業價值	691.3百萬新元

業 務

截至2011年6月30日，該等竣工零售物業的淨出租面積為3.3百萬平尺，營業利潤為36.1百萬新元。於2011年6月30日，2010年1月1日前開始經營的已竣工購物中心的收益率及出租率為6.4%和97.3%。於2011年6月30日，租約總數目為1,401。

我們於馬來西亞擁有權益的五家購物中心的位置載於以下地圖：



日本

在日本，我們在七家位於北海道、東京、大阪和神戶的購物中心擁有權益並負責管理。我們通過日本基金（我們的私募基金，截至2011年6月30日，我們擁有26.29%權益）持有所有權權益。請參閱「－我們在房地產投資信託基金和私募房地產基金的投資」。

下文載列我們在日本的物業投資組合。每項資產的詳情載於「附錄三－我們的物業權益詳情」。

持有結構	零售物業的數目		
	已竣工	開發中	總計
日本基金.....	7	—	7

業 務

下文載列截至2011年6月30日，上述物業的總建築面積及物業價值（100%基準）：

總建築面積.....	1.8百萬平尺
總物業價值.....	598.9百萬新元

下文載列截至2011年6月30日，上述物業的總建築面積及物業價值（實際權益）：

總建築面積.....	0.5百萬平尺
總物業價值.....	157.4百萬新元

截至2011年6月30日，該等竣工零售物業的淨出租面積為1.5百萬平尺，營業利潤為11.2百萬新元。於2011年6月30日，於2010年1月1日前開始經營的已竣工購物中心的收益率及出租率為3.7%和94.8%。於2011年6月30日，租約總數目為90。

我們於日本擁有權益並負責管理的七家購物中心載於以下地圖：



於2011年4月，本公司與PARCO Co., Ltd.「PARCO」（一個日本的購物中心擁有人及管理者）訂立諒解備忘錄，以在日本及中國發掘業務合作機會。

業 務

於2011年3月11日，日本福島附近地區發生強烈的地震及海嘯，導致該地區的建築及基礎設施（包括一家核電站）受到嚴重損毀。我們位於北海道、東京、大阪及神戶的七家購物中心並不接近日本北部的福島地區。我們的購物中心並無因3月11日的地震及海嘯遭受任何重大結構損毀。因此，地震及海嘯對我們日本購物中心的營運並無造成重大不利影響。請參閱「風險因素－與我們日本業務活動有關的風險－我們於日本的業務可能受近期地震及2011年3月11日發生的海嘯影響」。儘管仍存在潛在風險，但我們的購物中心符合適用地震安全標準。請參閱「風險因素－我們於日本的物業可能違反建築抗震規範，因而須增加支出以鞏固或拆毀物業或修復於地震中遭受重大損毀的物業」。

印度

我們通過印度發展基金（截至2011年6月30日，持有其45.45%權益）擁有印度七個開發中零售項目及兩個已竣工購物中心的權益並負責管理。請參閱「－我們在房地產投資信託基金和私募房地產基金的投資」。印度發展基金通過分別與Advance India Projects Limited及Prestige Estates Projects Limited（前稱Prestige Estates Projects Private Limited）（兩者均為印度物業發展商）組建合資公司，持有該等九個物業項目。

下文載列我們在印度的物業投資組合。每項資產的詳情載於「附錄三－我們的物業權益詳情」。

持有結構	零售物業的數目		總計
	已竣工	開發中 ⁽¹⁾	
印度發展基金.....	2	7	9

附註：

(1) 物業處於不同開發階段。

下文載列截至2011年6月30日，上述印度組合物業的總建築面積及物業價值（100%基準）：

總建築面積.....	6.4百萬平方尺
總物業價值.....	503.2百萬新元

下文載列截至2011年6月30日，上述印度組合物業的總建築面積及物業價值（實際權益）：

總建築面積.....	1.3百萬平方尺
總物業價值.....	101.5百萬新元

班加羅爾Forum Value Mall為2011年6月30日我們印度投資組合中唯一一個處於經營狀態的購物中心，其於2011年6月30日的淨出租面積為0.5百萬平方尺，而營業利潤為1.8百萬新元。於2011年6月30日，班加羅爾Forum Value Mall的收益率及出租率分別為6.3%和91.6%。於2011年6月30日，租約總數目為106。

我們於印度擁有權益和管理的九個零售物業的位置載於以下地圖：



近期物業收購

有關2011年6月30日後的物業收購，請參閱「— 近期發展」。

中國盧灣項目，上海

於2010年11月8日，我們宣佈，我們通過全資附屬公司訂立一份協議，以獲得位於中國上海的購物中心和辦公室開發項目盧灣項目66.0%的實際權益。盧灣項目的總開發成本估計約為人民幣38.6億元，包括土地成本在內，總建築面積的每平米開發成本約為人民幣30,400元。

盧灣項目位於上海盧灣區徐家匯路和馬當路的交界處，具有戰略意義。它通過兩條地鐵線—9號線（將場址連接到六站以外的陸家嘴中央商務區及徐家匯商圈）及13號線（延伸至上海南部）直接連接到現有的馬當路換乘站。13號線以往連接到世博會會址。盧灣項目亦毗鄰新天地（主要餐飲和娛樂區連甲級寫字樓）。該地區人口稠密，估計有一百萬居民居住在三公里半徑範圍內的中高檔住宅。

我們於2011年2月28日完成對盧灣項目的收購。關於授予嘉茂中國信託及私募房地產基金的多個優先購買權，於「對物業的優先購買權—中國」有更詳盡的討論。由於嘉茂中國信託的優先購買權僅可延伸至竣工物業，故盧灣項目並不受限於嘉茂中國信託的該項權利。另外，由於在收購時各基金的承諾資本已全部到位，各私募房地產基金並無行使其優先購買權。

馬來西亞檳城Queensbay Mall

於2010年12月22日，我們宣佈通過我們的附屬公司和資產證券化結構收購馬來西亞檳城Queensbay Mall，收購價為馬幣651.8百萬元。就該建議收購而言，我們在馬來西亞成立一家特殊目的公司（「SPV」）和四家附屬公司，該等公司合共持有該Queensbay Mall 90.7%零售分層面積（約916,181平尺）及其所有停車位。截至2011年6月30日，90.7%的零售散賣空間有淨出租面積為890,710平尺。Queensbay Mall餘下9.3%零售散賣區由第三方投資者持有。

SPV乃協助收購Queensbay Mall的資金籌集而成立的資本證券化工具。根據資產證券化結構，我們通過全資附屬公司Omnitrix Investment Pte Ltd認購所有由SPV發行的次級中期票據，本金為馬幣4.6億元。SPV亦發行高級A類票據及高級B類票據，本金總額為馬幣2億元，由一名機構投資者全數認購。

截至最後實際可行日期，Queensbay Mall是檳城最大的購物中心。Queensbay Mall交通便利，位於檳城島東南沿海的巴六拜（Bayan Lepas），距檳城國際機場20分鐘車程。該購物中心為家庭生活方式型購物中心，位於一個73英畝的海濱綜合開發項目的心臟地帶，設海濱綜合開發項目，包括一家酒店、各類住宅和規劃中的寫字樓。通過Jelutong Expressway和Bayan Lepas Expressway，可快速到達檳城島的北部和南部。

我們於2011年4月1日完成對Queensbay Mall的收購。關於向嘉德商用馬來西亞信託授予的優先購買權，於「對物業的優先購買權－馬來西亞」有更詳盡討論。Queensbay Mall受限於嘉德商用馬來西亞信託的優先購買權；然而，嘉德商用馬來西亞信託選擇不購買該物業。

新加坡裕廊商業區場址

我們與嘉茂信託及嘉德置地聯合投標一塊位於新加坡西部的裕廊商業區總值約969.0百萬新元的土地，已於2011年5月30日獲市區重建局（「市區重建局」）接納。該聯合投標乃通過JG受託人（以Infinity Mall Trust受託人身份）及JG2受託人（以Infinity Office Trust受託人身份）提交。我們透過全資附屬公司於各信託持有50%權益，嘉茂信託及嘉德置地則分別於各信託持有另外30%及20%的權益。

該物業交通便利，位於鄰近裕廊東地鐵換乘站及裕廊東汽車換乘站的優越地段。目前計劃將該場址發展為零售兼寫字樓發展項目。該場址約195,463平尺，允許的最大總建築面積約為957,772平尺，其中約60%將用於發展購物中心。

我們估計該項目的總開發成本約為15億新元，預期購物中心將於2013年聖誕節購物旺季前開始營運，而寫字樓部分將於2014年竣工。

我們房地產投資信託基金所作的其他近期物業收購

新加坡的Iluma

於2011年4月1日，嘉茂信託以295.0百萬新元收購在新加坡稱為Iluma（「Iluma」）的購物中心。

Iluma於2009年4月初開業，位於新加坡維多利亞街白沙浮廣場購物中心對面。白沙浮廣場亦為嘉茂信託現有物業之一。該地區為新加坡的藝術及教育集中地之一，兩家購物中心一般吸引二、三十歲的年輕購物者。Iluma的淨出租面積約為184,217平尺，內含零售、食品及飲品及娛樂專營店。透過一個連接橋梁連接至白沙浮廣場，該等購物中心共同組成一個淨出租面積超過605,000平尺的購物勝地。

馬來西亞檳城合您廣場擴建部分

於2011年3月28日，嘉德商用馬來西亞信託以馬幣215.0百萬元收購合您廣場擴建部分。

該物業為一棟與合您廣場毗連的九層樓高的零售擴建大樓，亦為嘉德商用馬來西亞信託所擁有，位於馬來西亞檳城喬治市。作為收購的一部分，嘉德商用馬來西亞信託亦於合您廣場的地下二層取得129個停車位。包括合您廣場擴建部分的零售區在內，於2011年6月30日，合您廣場及合您廣場擴建部分有總淨出租面積848,037平尺。

馬來西亞關丹的東海岸購物中心

於2011年6月14日，嘉德商用馬來西亞信託的受託人AmTrustee Berhad代表嘉德商用馬來西亞信託訂立一份有條件買賣協議，收購位於關丹的東海岸購物中心。關丹為馬來西亞半島東海岸的一個大都會區。總收購成本（包括費用及開支）約馬幣330.0百萬元，並將由債務及股本共同撥付。

東海岸購物中心為一棟四層樓高的購物中心，有一層地下層。該購物中心由首層、第一層、第二及第三層零售區組成，地下層、首層、第三層及頂層共有1,170個停車位。該購物中心有淨出租面積超過441,000平尺，已於2008年4月開業，於最後實際可行日期為關丹最新的購物中心。

建議的收購及股權發行受多項先決條件的規限，包括取得監管批文及獲得收購所需的融資。該交易預期於2011年第四季前完成。

中國湖北省武漢的凱德民眾樂園

於2011年5月5日，滙豐機構信託服務（新加坡）有限公司代表嘉茂中國信託就收購位於中國湖北省武漢的凱德民眾樂園訂立一份有條件股份購買協議。購買代價為69.8百萬新元，包括協定物業價人民幣395.0百萬元。該物業由一幢七層樓高的保留建築及一幢七層樓高的附屬建築組成，於2011年6月30日，兩者共有淨出租面積約23,350平米。該物業受惠於中山大道優越的臨街地段，中山大道為中國武漢一個成熟的購物及娛樂地帶，亦是最繁華的街道之一。

該收購已於2011年6月30日完成。

物業開發及投資活動

開發購物中心是我們綜合業務模式的重要組成部分。開發包括物色用於興建購物中心的土地（或物色可收購的現有購物中心）、購物中心設計、購物中心建設管理及購物中心實際開始營業前的任何其他活動。

過去，我們在新加坡的開發就專注於收購現有購物中心，然後進行翻新，又專注於收購土地、設計和建造新的購物中心。我們設計和建造的新購物中心一般位於購物的黃金地段，靠近公共交通工具或與公共交通（如地鐵站）融為一體，目標鎖定高端零售商和消費者。該等購物中心高度定制化，具有創新和藝術設計，滿足消費者的喜好，並直接連接地鐵站等特點。

我們並不承擔開發中項目及資產改良措施的建設工程，而委託承包商負責。我們的承包商選擇程序通常在當地進行，根據包括成本、聲譽、質量及專業技能多個因素，當地管理層負責指定非關聯方第三方承包商。通過邀請招標競價，程序具有競爭性。我們與承包商之間的安排不盡相同；最常見的安排是與總包／主要承包商訂立總合約／主要合約。根據項目性質，總包或我們可獨立選擇分包商與主要承包商合作。我們現有承包商與我們的合作關係已長達一年至八年之久。於往績記錄期間及截至2011年6月30日止六個月，我們大多數資本開支數額相當於支付承包商物業開發及資產改良措施金額。請閱「財務資料－歷史資本及開發支出」。

在設計及開發我們擁有及管理的物業過程中，除一般地區法律外，我們亦須考慮任何要求發展商將開發特定開發項目或物業的某個百分比開發為零售物業或以其他方式限制土地用途的地方規定。該等規定可能因司法權區及個別土地情況有所不同，視乎地方機關就特定開發項目、場址或物業進行招標時所作的規定。一般而言，僅於某一開發場址供招標時，投標人方獲告知該等特定規定。倘有該等規定存在（例如在中國），土地的使用條款一般在相關土地使用權證或業權文件中列明。

我們在房地產投資信託基金和私募房地產基金的投資

我們通過在房地產投資信託基金和私募房地產基金的投資持有大部分物業。房地產投資信託基金是一種投資工具，投資於不同類型的房地產和房地產相關資產。在一般可能的情況下，房地產投資信託基金的結構類似直通車，能夠向投資者（包括我們）分派大部分收入，而無需按房地產投資信託基金徵稅。就我們在私募零售地產投資基金的投資而言，我們創立該等基金，在基金成立之時承諾資本，然後在投資機會出現時提取，一般投資期為三至六年。倘若承諾資本在投資結束期間並未動用，則投資者保留未動用金額。一般情況下，我們投資的利潤會在該基金剝離時歸還給我們（作為投資者）。

我們一般通過房地產投資信託基金和私募房地產基金將我們資產貨幣化，從而使我們能夠保持和回收資本作進一步收購之用。為達成該目標，我們剝離馬來西亞的三項物業以組成於2010年7月上市的嘉德商用馬來西亞信託的種子資產（詳情請參閱下文），並完成向嘉茂信託出售克拉碼頭。

一般預期房地產投資信託基金是能為投資者提供穩定經常性股息的投資工具；因此，房地產投資信託基金需要的資產是穩定且具盈利性的物業。在新加坡上市的房地產投資信託基金獲准進行開發中項目，惟以資產總值（按最近期估值計算）的10%為限。對於其他尚不穩定的項目，我們將通過使用本身的資產負債表或私募基金來收購該等項目。鑑於我們強大的資金管理能力，我們會在達成最佳資本結構的同時，尋求採用能最大限度實現資本生產力的投資結構。

我們通常保留所管理房地產投資信託基金和私募房地產基金的股份。為了確保我們有足夠資金維持我們期望的基金投資比例，我們依賴資產和借款貨幣化等多種籌資方案。於往績記錄期間及截至2011年6月30日止六個月，我們就所管理的房地產投資信託基金和私募房地產基金籌資並無遇到任何重大困難。

嘉茂信託

截至2011年6月30日，我們擁有嘉茂信託29.72%權益。於2002年7月17日，嘉茂信託成為首個在新加坡證券交易所上市的房地產投資信託基金。截至2011年6月30日，按資產規模（約為88億新元）和市值（約為60億新元）計算，亦為新加坡最大的房地產投資信託基金。嘉茂信託擁有並投資於盈利性的資產。該等資產用於或主要用於新加坡零售目的。我們的全資附屬公司嘉茂信託管理有限公司（「嘉茂信託管理有限公司」），是嘉茂信託的資產管理者，接收來自嘉茂信託的資產管理費，以換取提供服務。截至2011年6月30日，嘉茂信託擁有國際和國內零售商租約2,500多份，承諾出租率為98.1%。嘉茂信託擁有位於新加坡市郊區或中心區的以下16個零售物業：淡濱尼廣場、第八站、福南數碼生活廣場、國際商品批發中心大廈、獅城大廈、白沙浮廣場、三巴旺購物中心、JCube、後港大廈、新加坡來福士城40.00%權益、第一樂廣場、武吉班讓大廈、鯉河廣場、The Atrium@Orchard、克拉碼頭及Iluma。

截至2011年6月30日，嘉茂信託亦持有嘉茂中國信託約17.87%的權益。

嘉茂中國信託

截至2011年6月30日，我們擁有嘉茂中國信託26.97%實際權益。嘉茂中國信託於2006年12月8日在新加坡證券交易所上市，為首個在新加坡上市的、完全專注於中國零售物業的房地產投資信託基金。成立嘉茂中國信託的目標是長期投資於一個盈利性物業的多元化投資組合，主要作零售用途，且主要位於中國、香港和澳門。我們的全資附屬公司嘉茂中國信託管理有限公司，是嘉茂中國信託的資產管理者，接收來自嘉茂中國信託的資產管理費，以換取提供服務。截至2011年6月30日，嘉茂中國信託的投資組合有中國六個主要城市中的九個物業組成。該等物業為：北京的凱德MALL·西直門、凱德MALL·望京、凱德MALL·雙井及凱德MALL·安貞、上海的凱德七寶購物廣場、河南省鄭州的凱德廣場·二七、內蒙古呼和浩特的凱德MALL·賽罕、安徽省蕪湖的凱德廣場·蕪湖以及湖北省武漢凱德民眾樂園。截至2011年6月30日，嘉茂中國信託擁有資產總值規模約為14億新元，市值約為837.5百萬新元。

嘉德商用馬來西亞信託

截至2011年6月30日，我們擁有嘉德商用馬來西亞信託的41.74%權益。嘉德商用馬來西亞信託於2010年7月16日，在馬來西亞證券交易所主板上市。成立嘉德商用馬來西亞信託的目標是投資於一個主要作零售用途且位於馬來西亞的盈利性房地產投資組合。我們的控股附屬公司CapitaMalls Malaysia REIT Management Sdn. Bhd.是嘉德商用馬來西亞信託的基金管理者，並接收來自嘉德商用馬來西亞信託的基金管理費，以換取提供服務。截至2011年6月30日，嘉德商用馬來西亞信託的投資組合包括四個物業：檳城的合您廣場、吉隆坡金河廣場的權益、雪蘭莪綠野購物中心及關丹的東海岸購物中心。於2010年7月，我們宣佈有意收購合您廣場擴建部分，該收購於2011年

3日完成。於2011年6月，嘉德商用馬來西亞信託的受託人訂立購買關丹的東海岸購物中心的有條件協議。我們預期該交易於2011年第四季度完成。截至2011年6月30日，嘉德商用馬來西亞信託擁有資產總值規模為馬幣26億元和市值馬幣19億元。

中國入息基金 (前稱嘉茂中國發展基金)

截至2011年6月30日，我們擁有中國入息基金45.00%權益。我們於2006年6月6日發起成立該基金（當時是一個發展基金並稱之為嘉茂中國發展基金），總承諾資本為600.0百萬美元。該基金於2011年5月25日擴大至900.0百萬美元並轉為中國入息基金。中國入息基金主要投資於中國各地的零售物業。截至2011年6月30日，該擴大基金約91.0%的承諾資本已全部到位。如「一對物業的優先購買權－中國」所述，中國入息基金與我們和我們其他基金有若干優先購買權安排。我們承諾投資並維持我們的投資額不低於中國入息基金總承諾資本的45.00%。

中國發展基金II

截至2011年6月30日，我們擁有中國發展基金II的45.00%權益。我們於2007年9月6日發起成立中國發展基金II，總承諾資本為900.0百萬新元。該基金主要投資於中國各地的零售物業的開發項目。截至2011年6月30日，該基金的承諾資本已全部到位。如「一對物業的優先購買權－中國」所述，中國發展基金II與我們和我們其他基金有若干優先購買權安排。我們承諾投資於中國發展基金II，並維持我們的投資額不低於中國發展基金II總承諾資本的45.00%。

中國孵化基金

截至2011年6月30日，我們擁有中國孵化基金30.00%權益。我們於2006年6月6日發起成立中國孵化基金，總承諾資本為425.0百萬美元。該基金投資於中國各地具有長期增長潛力的零售物業，經重新定位、實施資產改良措施或提高出租率的租賃活動後產生收入。截至2011年6月30日，該基金的承諾資本已全部到位。如「一對物業的優先購買權－中國」所述，中國孵化基金與我們和我們其他基金有若干優先購買權安排。我們承諾保持我們的投資額不低於中國孵化基金總承諾資本的30.00%。

來福士中國基金

截至2011年6月30日，我們擁有來福士中國基金的15.00%權益。來福士中國基金於2008年7月15日成立，總承諾資本為10億美元，隨後擴大至12億美元。截至2011年6月30日，來福士中國基金的承諾資本仍有6.3%未動用。該基金是迄今為止嘉德置地發起和管理的最大私募股權基金。該基金是嘉德置地首個中國綜合項目基金，主要投資目標是中國主要門戶城市的優質綜合用途的商業物業。目前，在中國有五個來福士品牌綜合項目，即上海來福士廣場、北京來福士中心、成都來福士廣場、杭州來福士廣場和寧波來福士廣場（於2010年4月注入該基金）。

日本基金

截至2011年6月30日，我們於日本基金擁有26.29%權益。我們於2004年4月16日發起成立日本基金，截至截止日期2005年3月31日，承諾投入資金總額為441億日圓。日本基金投資於日本的盈利性零售投資物業。截至2011年6月30日，日本基金約10.0%的承諾資本尚未動用。日本基金已在東京、大阪、北海道及神戶收購了七個零售物業。

印度發展基金

截至2011年6月30日，我們於印度發展基金擁有45.45%權益。我們於2007年11月22日發起成立印度發展基金，截至2011年6月30日，該基金總承諾資本為738.0百萬新元。印度發展基金主要投資於印度各地的零售物業開發項目。截至2011年6月30日，印度發展基金約62.6%的承諾資本尚未動用。印度發展基金已經分別與Advance India Projects Limited及Prestige Estates Projects Limited（前稱Prestige Estates Projects Private Limited）簽訂了合資公司協議，共同投資和管理印度的零售物業。印度發展基金目前的資產組合包括九個由合資公司持有的簽約項目。我們承諾維持我們的投資額不低於印度發展基金總承諾資本的40.00%。

Horizon Realty Fund

Horizon Realty Fund為一個在印度成立以進行零售物業投資的私募房地產基金。截至2011年6月30日，該基金的總承諾資本為350.0百萬美元，其中75.0百萬美元由本公司出資。Horizon Realty Fund的投資組合包括印度五個物業的權益，為(i)位於孟買的Kurla22.5%的權益，(ii)位於班加羅爾Whitefield26.0%的權益，(iii)位於浦那的Amanora51.0%的權益，(iv)位於海得拉巴Hi-Tech City50.0%的權益及(v)同樣位於海得拉巴的Kavadiguda45.0%的權益。該等資產主要包括零售部分。各物業的大小介乎於1.2百萬平方尺至5.2百萬平方尺之間，總建築面積約為13.5百萬平方尺（按100%基準）。由於我們僅擁有Horizon Realty Fund 21.43%的權益，因此截至2010年12月31日止我們於各個該等物業中的實際權益約為10%或以下，而應佔該五個物業的物業價值總百分比僅佔本公司總物業價值的0.27%。我們對Horizon Realty Fund及其資產（包括上述五個物業）亦無任何表決控制權及日常管理的權利。

對物業的優先購買權

我們向我們或其中一家附屬公司擔任管理者的房地產投資信託基金和私募房地產基金授予不同的「優先購買權」。「優先購買權」是合約性安排，據此，授出該權利的實體有（受限於多項條件）初步選擇權購買或租賃(a)我們或附屬公司建議收購的物業，或(b)我們或附屬公司建議出售的物業。就房地產投資信託基金而言，該授予在首次公開發售時生效；就私募房地產基金而言，在成立時生效。對於我們已經訂立的「優先購買權」安排，該權利受多項條件限制，包括但不限於：(i)該物業所處的發展階段（無論已竣工或開發中）及(ii)物業的用途或預計用途，通常必須為主要零售之用。在決定收購或拒絕收購一項物業時，授出權利的實體會考慮多項因素，包括資金供應情況和視乎實體的投資目標決定投資的適切性。如果房地產投資信託基金或私募房地產基金選擇行使其權利收購一項物業，該實體將負責籌集完成收購（如有）所需的資金。若收購成功完成，相關管理公司將遵照並按照與房地產投資信託基金或私募房地產基金（視情況而定）相關的協議，就該物業收取管理費。如果獲授予該權利的房地產投資信託基金或私募房地產基金拒絕收購某項物業，有關該物業的權利告終，但與日後符合協定條件的物業有關的權利將繼續存在。

我們訂立的多項優先購買權安排詳情於下文載列。

新加坡

我們已經授予嘉茂信託優先購買權，可優先收購已竣工的新加坡盈利性的物業（用作或主要用作零售用途）的含租約的權益（至少十年），前提是我們確認該物業適合收購及該物業的50.0%總計淨出租面積已出租。該優先購買權已授予嘉茂信託，前提是嘉茂信託管理有限公司是嘉茂信託的資產管理者，且嘉茂信託管理有限公司是嘉德置地的附屬公司。

中國

由我們、嘉茂中國信託、中國入息基金、中國發展基金II和中國孵化基金訂立一系列協議制訂不同的優先購買權，涉及(i)部分該等實體在中國持有的任何物業（包括透過相關權益股份或其他權益持有該物業（如適用））的剝離或(ii)我們擬議的某些收購。有關實體可行使該等優先購買權，前提是(a)有關實體的當前基金管理者為嘉德置地的附屬公司（如有關實體為基金）；和／或(b)嘉德置地仍直接或間接為嘉茂中國信託當前房地產投資信託基金管理人的控股股東（定義見新加坡證券交易所上市手冊），與我們授予中國入息基金的優先購買權有關及與中國發展基金II授予嘉茂中國信託（嘉茂中國信託的當前房地產投資信託基金管理人必須為嘉德置地的附屬公司）的優先購買權有關者除外。總括而言，該等優先購買權如下：

- 如我們或我們任何附屬公司確定及鎖定收購中國一項已竣工零售物業，該物業應包括最少65.0%總建築面積出租作零售用途的物業，或最少65.0%租金收入來自零售租戶，嘉茂中國信託有優先購買權，可優先購買該物業；如嘉茂中國信託並無行使該權力，則中國孵化基金擁有該權力；如嘉茂中國信託或中國孵化基金並無行使該權力，則我們或我們的附屬公司可購買該物業；
- 如我們或我們的任何附屬公司確定及鎖定收購中國的一項零售物業開發項目（該項目的結構工程尚未完成），應包括至少65.0%總建築面積擬出租作零售用途的綜合用途開發項目，或至少65.0%租金收入擬來自零售租戶，中國入息基金有優先購買權，可優先購買該物業；如中國入息基金並無行使該權力，則中國發展基金II應擁有該權力；如中國入息基金或中國發展基金II均無行使該權力，則我們或我們的附屬公司可購買該物業；
- 就中國入息基金進行的收購而言，應包括佔該物業至少65.0%總建築面積的任何物業，或至少65.0%的租金收入來自零售租戶，嘉茂中國信託應有優先購買權；
- 如中國入息基金剝離，則嘉茂中國信託應擁有購買有關物業的優先購買權，如嘉茂中國信託並無行使該權力，則中國孵化基金擁有該權力；
- 如中國發展基金II及中國孵化基金剝離，則嘉茂中國信託應擁有購買有關物業的優先購買權。

在各種情況下，有關優先購買權的持有人可在一定時間內決定是否行使該權力。此外，如中國入息基金、中國發展基金II或中國孵化基金剝離，而相關賣方有意在嘉茂中國信託或中國孵化基金（視情況而定）視為不行使其優先購買權之日（包括該日）起三個月內，按較原先告知嘉茂中國信託或中國孵化基金的條件為優惠的條件，將有關物業出售予第三方，則優先購買權應適用於該出售，條款與擬授議予第三方的相同。

馬來西亞

我們已授予嘉德商用馬來西亞信託一項優先購買權，可優先購買任何位於馬來西亞、我們未來確定和鎖定、出租率至少為90.0%的已竣工項目（包括持有該零售物業的單一目的公司或實體的股份或股權）。優先購買權亦延伸至我們或我們的任何附屬公司在馬來西亞的任何已竣工物業的擬議收購，前提是擬議出售或出租作零售用途的建築面積不低於65.0%，來自或擬議來自零售租戶的租金收入至少不低於65.0%，或該物業價值（為於該資產、物業或開發項目的投資或擬議投資的總額）可分攤到零售部分的價值不低於65.0%。嘉德商用馬來西亞信託應擁有購買有關馬來西

亞零售物業的優先購買權，如嘉德商用馬來西亞信託不行使該權力，則我們或我們的任何附屬公司可按我們認為合適的條款及條件，自由購買有關馬來西亞零售物業，而無需向嘉德商用馬來西亞信託承擔責任、負責或承擔任何義務。

我們亦向嘉德商用馬來西亞信託作出承諾，我們不會在馬來西亞以管理者身份保薦或擔任對收購相關馬來西亞零售物業構成或將構成競爭的任何房地產投資信託基金或任何上市公司。如我們必須保薦一個收購和／或開發相關馬來西亞零售物業的馬來西亞零售物業基金，我們將盡力促使該基金授予嘉德商用馬來西亞信託優先購買權，可優先購買該基金有意出售的任何相關馬來西亞零售物業。

在CapitaMalls Malaysia REIT Management Sdn. Bhd.仍為嘉德商用馬來西亞信託的房地產投資信託基金管理人及凱德商用的附屬公司的情况下，優先購買權可予行使，承諾亦長期有效。

印度

我們已經就我們於任何時候確定收購且具若干特點（見下文）的印度零售物業向印度發展基金授出優先購買權。在印度發展基金的管理者為嘉德置地的附屬公司的情况下，印度發展基金可行使該優先購買權。

根據優先購買權，如我們或我們任何附屬公司確定和鎖定收購位於印度的零售物業發展項目（包括持有該零售物業的單一目的公司或實體的股份或股權），而有關結構工程尚未完成，則印度發展基金擁有購買該物業的優先購買權，如印度發展基金不行使該權力，則我們或我們的任何附屬公司可按我們認為合適的條款及條件，自由購買有關物業，而無需向印度發展基金承擔責任、負責或承擔任何義務。該優先購買權亦延伸至我們或我們的任何附屬公司在印度的零售物業開發項目的任何擬議收購，前提是總建築面積至少65.0%擬出租作零售用途，或至少65.0%租金收入擬來自零售租戶。

我們的管理業務

我們的收入模式主要是通過作為一個或多個基金或房地產投資信託基金管理人和／或零售物業管理者角色，收取佣金。我們擁有三個房地產投資信託基金和六個私募房地產基金的權益。我們亦作為各種資產改良工程和開發中零售物業項目的開發和項目管理者。一般情況下，我們管理基金或房地產投資信託基金，並在其中擁有權益。

下表概述截至2011年6月30日，我們於各房地產投資信託基金和私募房地產基金的管理角色類型：

	擁有%	基金／房地產 投資信託基金 管理者	購物中心 管理者
房地產投資信託基金			
嘉德商用馬來西亞信託	41.74	✓	— ⁽¹⁾
嘉茂信託.....	29.72	✓	✓
嘉茂中國信託.....	26.97	✓	✓
私募房地產基金			
中國發展基金II.....	45.00	✓	✓
中國入息基金.....	45.00	✓	✓
中國孵化基金.....	30.00	✓	✓
印度發展基金.....	45.45	✓	✓
日本基金.....	26.29	✓	✓
來福士中國基金.....	15.00	—	✓

附註：

(1) 通過嘉德商用馬來西亞信託持有物業的物業管理活動外包予第三方代理人。

基金或房地產投資信託基金管理人

作為基金或房地產投資信託基金的管理者，我們負責吸引投資者投資私募房地產基金或房地產投資信託基金。我們亦負責監督資產管理策略，管理基金相關事宜，包括融資、稅收和監管事宜，處理投資者關係並積極通過我們管理的私募房地產基金和房地產投資信託基金收購物業。我們專注於通過積極的資本管理和資產管理增加分派，如重新定位、資產改良或有效租賃，並通過利用積極的資產管理收購有穩定收入或具有產生穩定收入潛力的物業。一般而言，我們有權收取基金管理費，包括基於出資比例、基金或房地產投資信託基金的物業價值的基本部分和基於基金和房地產投資信託基金的總收入或營業利潤的可變部分。我們亦收取與由部分私募房地產基金和房地產投資信託基金收購及剝離的物業相關的服務費，以及若干基金的獎勵費，前提是如果內部回報率超過若干指定最低預期回報率。由於我們通常擁有我們管理的私募房地產基金及房地產投資信託基金的權益，我們應提升在該等私募房地產基金和房地產投資信託基金的投資價值。

作為私募房地產基金和房地產投資信託基金的基金管理者或房地產投資信託的基金管理者，我們的策略一般情況下可分類如下：

- 積極管理物業投資組合，以保持高出租率，實現強勁的租金增長和盡可能地提高營業利潤；
- 選擇性地收購其他符合房地產投資信託基金或基金投資標準的零售物業。各基金或房地產投資信託基金管理人通常會在彼等各自的房地產行業（提供有吸引力的現金流量和收益率）內，盡力利用房地產收購機會，尋求進一步增長的潛力；及
- 通過採納和保持適當的負債水平，並採取積極的利率管理策略來優化基金單位持有人的回報，同時保持資本開支需求的操作靈活性，優化資本結構及房地產投資信託基金／基金的資本成本。

截至2009年及2010年財政年度，我們從所有基金獲得的資產管理費總額分別為6.3百萬新元及64.7百萬新元。在2008年，我們未收取任何資產管理費，乃因我們的基金管理實體僅於2009年底為籌備於新加坡證券交易所上市通過已完成的**公司重組**而收購。在2009年及2010年，我們從嘉茂信託獲得的資產管理費總額分別為4.3百萬新元及36.0百萬新元。在2009年及2010年，我們從嘉茂中國信託獲得的資產管理費總額分別為0.8百萬新元及6.1百萬新元。在第一年營運的2010年，我們亦從嘉德商用馬來西亞信託獲得的資產管理費總額為2.6百萬新元。各個私募房地產基金向我們支付的費用均訂有保密條款。

購物中心管理者

作為嘉茂信託、嘉茂中國信託和私募房地產基金的購物中心管理者，我們通常直接與擁有購物中心的房地產投資信託基金或有關實體訂立物業管理協議。對於若干購物中心而言，我們與合資公司夥伴共同擔任購物中心管理者角色。對於通過嘉德商用馬來西亞信託持有的購物中心而言，由於我們沒有該等購物中心管理所需的牌照，購物中心管理活動外包予第三方機構。該購物中心的管理包括推廣和管理服務，如經營管理和租賃管理以及購物中心租戶組合的管理的規劃。我們通常根據零售物業的總租金收入和營業利潤按比例收取佣金。於往績記錄期間，我們集團分別獲得截至2008年、2009年及2010年年度的物業管理費26.0百萬新元、32.2百萬新元及37.3百萬新元。我們亦負責向我們聘請從事租賃活動的任何第三方代理或經紀的人支付佣金及開支。作為購物中心管理者，我們能夠利用自身的能力和專業知識，提高我們擁有權益的購物中心的投資價值。

業 務

我們按業務分部及國家劃分的財務業績

下表載概述截至2010年12月31日止年度及截至2011年6月30日止六個月，按業務和地理分佈劃分的息稅前利潤。有關表格應與「財務資料」一併閱讀。

截至2010年12月31日止年度的息稅前利潤

	新加坡	中國	馬來西亞	日本	印度	總計
	(除百分比外，以千新元列示)					
(A) 附屬公司						
淨租金收入	7,528	13,088	29,948	-	-	50,564
管理和顧問費淨收入	56,671	7,360	(1,304)	(1,584)	(264)	60,879
出售收益	2,524	-	10,365	-	-	12,889
投資物業和開發中物業 的公平值收益淨額	13,679	23,662	33	-	-	37,374
外匯收益／(虧損)	1,030	535	2,593	(290)	18	3,886
其他 ⁽¹⁾	(44,055)	10,413	2,645	(3)	(17)	(31,017)
(B) 共同控制實體 及聯營公司						
分佔業績⁽²⁾						
銷售開發物業的利潤	243,406	-	-	-	-	243,406
淨租金收入	125,263	(11,655)	7,420	2,255	(3,403)	119,880
管理和顧問費淨收入	-	458	-	-	-	458
投資物業和開發中物業 (不包括房地產投資 信託基金)的公平值 收益／(虧損)淨額	66,913	27,744	-	(8,714)	(2,618)	83,325
投資物業(房地產 投資信託基金) 公平值淨收益	3,004	16,182	944	-	-	20,130
外匯收益／(虧損)	-	1,638	-	-	-	1,638
總計	475,963	89,425	52,644	(8,336)	(6,284)	603,412
按國家劃分的百分比 ⁽³⁾ ...	77.0%	14.5%	8.5%	N.M. ⁽⁴⁾	N.M. ⁽⁴⁾	100.0%

附註：

- (1) 其他包括未分配企業成本，由於新加坡是我們的公司總部，新加坡的成本較高。
- (2) 採用權益會計法計算分佔共同控制實體及聯營公司的業績。因此，分佔上述共同控制實體及聯營公司的業績已扣除稅務及利息開支。
- (3) 根據新加坡、中國及馬來西亞的總數計算。
- (4) 無意義。

業 務

截至2011年6月30日止六個月的息稅前利潤

	新加坡	中國	馬來西亞	日本	印度	總計
	(除百分比外，以千新元列示)					
(A) 附屬公司						
淨租金收入	-	7,956	3,959	-	-	11,915
管理和顧問費淨收入	30,007	874	1,548	(1,084)	(469)	30,876
出售收益	2,017	-	-	-	-	2,017
投資物業和開發中物業 的公平值收益淨額	-	64,604	2,962	-	-	67,566
外匯收益／(虧損)	69	92	(2,223)	(333)	36	(2,359)
其他 ⁽¹⁾	(32,336)	5,894	3,709	(3)	(3)	(22,739)
(B) 共同控制實體 及聯營公司						
分佔業績⁽²⁾						
銷售開發物業的利潤	11,577	-	-	-	-	11,577
淨租金收入	64,365	(3,305)	9,187	1,058	(2,064)	69,241
管理和顧問費淨收入	-	(947)	-	-	-	(947)
投資物業和開發中物業 (不包括房地產投資 信託基金)的公平值 收益／(虧損)淨額	35,449	41,928	-	(17,958)	(8)	59,411
投資物業(房地產投資信託 基金)公平值收益淨額 .	25,310	11,674	9,413	-	-	46,397
外匯收益／(虧損)	-	4,685	-	-	-	4,685
合計	<u>136,458</u>	<u>133,455</u>	<u>28,555</u>	<u>(18,320)</u>	<u>(2,508)</u>	<u>277,640</u>
按國家劃分的百分比 ⁽³⁾ ...	<u>45.7%</u>	<u>44.7%</u>	<u>9.6%</u>	<u>N.M.⁽⁴⁾</u>	<u>N.M.⁽⁴⁾</u>	<u>100%</u>

附註：

- (1) 其他包括未分配企業成本，由於新加坡是我們的公司總部，新加坡的成本較高。
- (2) 採用權益會計法計算分佔共同控制實體及聯營公司的業績。因此，分佔上述共同控制實體及聯營公司的業績已扣除稅務及利息開支。
- (3) 根據新加坡、中國及馬來西亞的總數計算。
- (4) 無意義。

業 務

上表載列的息稅前利潤乃將我們各地理分部應佔的扣除所得稅前盈利／(虧損)加上利息開支，按新加坡財務報告準則計算。息稅前利潤並非新加坡財務報告準則的衡量標準。息稅前利潤乃廣泛使用於公司償還和承受債務能力的財務指標。息稅前利潤不應獨立審視，或解釋為經營、投資或融資活動產生的現金或現金流量的代替物。息稅前利潤並無計及稅務、利息費用或其他非經營、投資或融資活動，但計及適用權益會計法的分佔共同控制實體及聯營公司的業績。在評估息稅前利潤時，我們認為，投資者應考慮(其中包括)息稅前利潤的組成部分(如收入和經營費用)以及超過資本開支及其他費用的息稅前利潤的數額。本上市文件所呈列的息稅前利潤未以能與其他公司呈列的類似計量作比較。閣下不應該將我們的息稅前利潤與其他公司呈列的息稅前利潤相比較，因為並非所有公司均使用相同的定義。下表顯示我們在集團層面的息稅前利潤與我們呈列期間的利潤對賬：

	截至 2010年 12月31日 止年度	截至 2011年 6月30日 止六個月
	(千新元)	
年度／期間溢利.....	548,938	229,587
加：		
－ 所得稅開支.....	28,871	32,003
－ 財務費用.....	25,603	16,050
息稅前利潤.....	603,412	277,640

以上呈列的資料摘錄自本集團截至2010年12月31日止年度及截至2011年6月30日止六個月的綜合財務資料。

我們於零售房地產開發和管理以及零售房地產資本管理的往績記錄

我們在下列範疇有良好的往績記錄：

- 零售房地產開發與管理：拓展、收購、開發和管理零售物業，通過開發和資產改良提取價值，以及積極的購物中心和資產管理。
- 零售房地產資本管理：建立、構建和管理零售地產基金，包括上市的房地產投資信託基金和私募零售房地產基金。

零售房地產開發與管理

資產改良的往績記錄

新加坡來福士城

新加坡來福士城(RCS)是我們有能力處理現有資產、實施改良和資產改良的實例。RCS由嘉康產業信託(嘉康信託)(60.00%)和嘉茂信託(40.00%)於2006年共同收購。作為房地產投資信託基金管理人，我們看到其資產改良的潛力，並開始在零售購物中心一樓建造一個三層高的島型平台，在地下一層擴建和重新佈局的來福士市場，在地下二層建造一個連接Esplanade地鐵站的新零售

場地，在一樓和二樓創建室外餐飲空間和擴建部分商店的租賃線。該等措施增加118,000平尺的零售空間，RCS的營業利潤從我們收購該開發項目時的109.8百萬新元（基於2006年的營業利潤計算）增加至2010年12月的146.5百萬新元，增幅為35.4%。RCS的成本收益率從嘉康信託和嘉茂信託於2006年收購時約5.1%（基於2006年營業利潤除以RCS的總收購成本）增加至約6.3%（基於在2010年的營業利潤除以截至2010年12月31日所產生的總收購成本及資本開支計算）。RCS的市場估值增長30%，從收購時的21億新元增至2010年12月31日的27億新元。

中國佛山的凱德廣場·桂城

凱德廣場·桂城是我們有能力通過最大限度地利用空間，不斷提升購物中心價值和營業利潤的例子。於2006年開業的凱德廣場·桂城位於廣東省佛山市南海區的商業城中心。自開業以來，我們不斷改良該購物中心，提升購物人流，並增加租戶組合的多樣性和淨出租面積。

於2009年，在第一階段的資產改良措施(AEI)中，我們將餐飲店從一樓搬移至四樓，將餐飲空間轉為開放空間的零售概念，提供更多種類的新潮時尚。改善樓上和購物中心後部的購物人流量，實現租金的增加。在第二階段，從第一層到第四層的行人通道轉換成自動扶梯，外加兩部電梯，從而增加淨出租面積，同時方便及縮短購物者到達各層的時間。目前，我們正在將購物中心的地下一層連接到南海地鐵站，並將購物中心入口處超過2,000平米的超市區域轉換成「快速通勤零售」以加快購物的周轉率，充分利用地鐵站的高客流。

馬來西亞雪蘭莪州綠野購物中心

於2008年和2009年，綠野購物中心實施重大資產改良措施，其中包括，一棟三層高的擴建大樓的建設，提高大廈各部分之間連通性的三個連接橋樑施工，為乾濕遊樂場建立一個露天廣場屋頂。通過細分與融合，優化空間使用情況及改善租戶組合的方式，重新配置位於一至四層的零售地段，並通過自動扶梯工程，改善縱向交通。

資產改良措施產生淨出租面積為80,000平尺，同時出租率由截至2007年12月31日約84.8%上升至截至2010年4月30日的97.5%（公佈於嘉德商用馬來西亞信託的首次公開招股書中），截至2010年12月31日達到98.6%。資產改良產生投資回報率約8.6%，營業利潤增加馬幣約7.5百萬元。估計該資產改良措施的總成本約為馬幣87.0百萬元。

於2010年3月，此前名為「Mines Shopping Fair」的購物中心更名為「綠野購物中心」，同時推出一個品牌更名活動。

日本東京的Vivit Square

Vivit Square是我們有能力重新定位資產，大幅增值的另一個例子。截至2011年6月30日，我們通過日本基金持有該物業的26.29%權益。儘管該購物中心有一段時間出現租戶的銷售額不景氣和出租率的下降，但我們分階段進行重大資產改良、改善硬件環境，並為我們的顧客營造舒適的購物體驗。為了提升租戶的銷售額，我們吸引新主力租戶，包括價值折扣商Mr Max和家用電子產

品商店Nojima，為購物者提供種類繁多的日用品產品，並與該購物中心裏原有的其他租戶實現互補，其中包括一個超市和藥店。我們對該購物中心進行重新定位，重點放在便利的日常購物上，並設法滿足附近居民的日常購物需求，爭取更大的市場份額。因此，截至2010年12月31日，購物人流及租戶的銷售額分別增長13%和37%（2010年第四季度與2009年第四季度相比）。

綠地和棕地項目的往績記錄

新加坡Orchard Turn Development

該開發項目是我們有能力開發綜合用途發展中項目的最好例子。該項目為高檔零售和住宅發展項目，由我們與合資經營夥伴香港新鴻基地產發展有限公司共同擁有和管理。該項目位於烏節地鐵站上方，且坐落在烏節路購物區中心地帶，具有戰略意義。在2005年贏得該土地投標後，我們與合資經營夥伴確定綜合用途零售／住宅概念有助我們將土地價值最大化。我們之後與合資經營夥伴構思和規劃Orchard Turn的發展，並確定住宅及零售用途的最佳組合。

為確保綜合用途概念的最佳執行，我們與嘉德置地集團及合資公司夥伴通力合作，對該開發項目的住宅組成部分卓錦豪庭進行規劃。我們的目標是實現高效的佈局，令各住宅單位的景觀最大化。該56層的住宅大廈是烏節路最高的建築物，提供全方位的景觀。我們與嘉德置地訂立合作協議之前的卓錦豪庭開發合作，請參閱「與控股股東的關係－潛在利益衝突－嘉德置地－合作協議」。

截至2011年6月30日，在175間公寓中已出售約90.3%，銷售額約為13億新元。截至2011年6月30日，我們已確認應佔出售該等公寓（扣除附帶成本）的溢利約268.6百萬新元，出售卓錦豪庭的其餘溢利尚待確認。

該發展項目的零售部分ION Orchard規劃為具有里程碑意義的新加坡零售開發項目。採取一個規範的方法，為ION Orchard確定最佳資產規劃，兼顧外部設計和內部佈局規劃。同時進行詳細的租賃規劃，確定該購物中心的目標定位，所需的租戶組合和預租策略。

ION Orchard已獲得多個國際獎項，包括2008年的國際購物中心理事會（「ICSC」）亞洲購物中心大獎的企業對企業營銷類金獎，以及在MAPIC 2006地產展覽會上獲得《EG零售及嶄新項目獎項》的「最佳零售發展項目（面積逾20,000平米類別）」和「最佳建築入口」兩個獎項。

ION Orchard於2009年7月21日開業，承諾出租率超過96.0%。我們引入眾多成熟和新推出的品牌的旗艦和概念店，取得超出規劃目標的租戶組合，有70.0%的零售空間租給這些旗艦店、新推出的品牌和新概念店。其中新推出品牌和首次在新加坡獨立開店的名單為Harry Winston、Herve Leger、Vivienne Tam、Dsquared2、Diane von Furstenbergs、Pandora、Toywatch、Bershka及Fred Perry。截至2011年6月30日，出租率為99.2%。

印度班加羅爾Forum Value Mall

於2007年10月，我們與Prestige Estates Projects Limited（前稱Prestige Estates Projects Private Limited）訂立一份框架協議，共同開發印度南部的六個零售物業。其中一個物業名為Forum Value Mall，我們於2008年1月收購其35%的權益。當時Forum Value Mall已經完成設計並在建設中。

在最初的設計中，整個中庭被設計為露天區，容易受到惡劣天氣因素的影響。我們與我們的合作夥伴合作，改善原有的設計，包括建立一個防風雨的「臨時」可拉伸布頂結構，並創建一個自然通風的大中庭，供全年度舉辦活動之用，從而創造一個在印度購物中心少見的舒適、寬敞露天場所。此外，利用斜道代替停車場到購物中心的電動人行道，節省整家購物中心的資金成本、維修成本及能源成本。Forum Value Mall於金融危機期間進行招租，招攬零售商對該購物中心而言，是一項艱巨的任務，尤其是向零售商說服「價值」的形式並吸引他們到人口較少的郊區開設商店。該團隊承擔起該挑戰性工作，根據業務和設計制定不同的租賃模式，獲得零售商的信心與信任，並於2009年6月18日成功開業。

就Forum Value Mall的零售部分而言，我們將成本的收益率以2009年第三季度初始的1.4%提高至2010年12月31日止年度約5.0%。

購物中心管理的往績記錄

在購物中心管理方面，在過去幾年的經營中，我們已通過在新加坡和中國的POS系統收集到的銷售數據，掌握我們的租戶和購物者情況。租戶的銷售數據使我們能夠了解到不同市場的不同零售業的特點和表現。我們亦監測我們購物中心的購物人流。該等寶貴資料使我們了解到不同零售業的特點和表現以及購物者的偏好。為我們提供關於租戶業務和零售趨勢的寶貴資料，從而使我們能夠主動管理與我們物業相關的租金拖欠。我們相信，使用我們的POS系統，有助於維持嘉茂信託的壞賬費用水平，過去五年，嘉茂信託的壞賬費用水平佔總收入不足0.01%。

此外，憑藉我們對租戶的認識和廣泛的租戶基礎，我們有能力調整租戶組合、組織有效的推廣策略、提升購物人流並協助租戶增加銷售額。多年來，由嘉茂信託持有的購物中心的經營取得續約及新訂租約的租金增長，如下表所示：

年度 ⁽¹⁾	續約／新訂租約 ⁽²⁾		當前租金對比 以前租金 ⁽²⁾
	數量	淨出租面積 (平方尺)	
2003年	325	350,743	10.6%
2004年	248	244,408	7.3%
2005年	189	401,263	12.6%
2006年	312	511,045	8.3%
2007年	385	806,163	13.5%
2008年	421	612,379	9.6%
2009年	614	971,191	2.3%
2010年	571	898,713	6.5%

附註：

- (1) 截至2003年、2004年、2005年、2006年、2007年、2008年、2009年和2010年12月31日止各財政年度。就國際商品批發中心大廈與新加坡來福士城而言，本分析只包括零售單位。
- (2) 只包括零售租約，不包括The Atrium@Orchard及JCube（因資產改良工程而停止運營）。

零售房地產資本管理

開拓房地產投資信託基金和私募房地產基金的往績記錄

在零售房地產資本管理方面，我們的開拓往績出色，包括與新加坡首個和最大的上市房地產投資信託基金嘉茂信託、新加坡首個在新加坡證券交易所上市和專注於中國零售業的房地產投資信託基金嘉茂中國信託，以及在馬來西亞證券交易所主板上市的最大純購物中心房地產投資信託基金嘉德商用馬來西亞信託。我們亦在新加坡、中國、日本和印度發起和成功創建六個私募零售房地產基金。

- 2002年：嘉茂信託
- 2003年：CapitaRetail Singapore Limited
- 2004年：日本基金
- 2006年：中國孵化基金、中國入息基金和嘉茂中國信託
- 2007年：中國發展基金II和印度發展基金
- 2010年：嘉德商用馬來西亞信託

作為嘉茂信託、嘉茂中國信託和嘉德商用馬來西亞信託的房地產投資信託基金管理人，通過構建並執行增加收益率的收購，增加分派收入和擴大房地產投資信託基金的資產規模，通過資產改良和積極招租的方法提取價值，以及就資本管理採取積極的方式，我們已展示了相關能力。

例如，於2002年首次公開發售時嘉茂信託的初始投資組合包括三個零售物業，資產總值規模約為895百萬新元，而截至2011年6月30日，投資組合包括16個零售物業，資產總值規模約為88億新元，資產規模增加近9.8倍。嘉茂信託的可供分派收入以24.1%的複合年增長率由2003年的64.9百萬新元增加至2010年的294.8百萬新元。嘉茂信託每個單位的分派亦有所增加，從2002年的最初每年7.35新分增加至截至2011年6月30日止六個月的9.38新分，增加近27.6%。嘉茂信託的市值增長近8.5倍，2002年首次公開發售時為708.5百萬新元，而截至2011年6月30日，約為60億新元。就嘉茂中國信託而言，資產規模從2006年首次公開發售時的724.6百萬新元增加90.7%至截至2011年6月30日的14億新元。市值亦有所增加，由2006年首次公開發售時的537.5百萬新元增加約55.8%至截至2011年6月30日的837.5百萬新元。我們於2010年推出的房地產投資信託基金嘉德商用馬來西亞信託，獲得投資者的積極反應。截至2011年6月30日，嘉德商用馬來西亞信託的市值為馬幣19億元。

保險

我們與信譽良好保險機構達成保單承保範圍，包括租金損失、火災、水災、騷亂、罷工、惡意破壞、物業和項目場地、業務中斷和公眾責任的其他重大損害。我們相信，信譽良好的獨立保險公司為我們提供足夠的保險承保範圍。承保範圍和財務限額屬商業合理，符合我們經營所在各國的行業慣例，適合我們的零售物業業務的規模和活動。

儘管有該承保範圍，但我們的設施、設備、機械、建築物或其他物業可能因火災、爆炸、停電、通訊故障、故意違法行為、人為錯誤或自然災害而造成損害，如果我們的物業和業務的正常營業出現中斷，將對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。然而，我們的保險保單通常無法

覆蓋若干類型的風險，包括戰爭和恐怖主義行為。請參閱「風險因素－與我們物業業務及物業經營有關的風險－發生自然災害或其他災害、極端惡劣天氣或其他天災、恐怖襲擊、其他暴力或戰爭活動或不利政治局勢的發展都有可能極大擾亂我們的經營活動」和「風險因素－與我們物業業務及物業經營有關的風險－我們或許沒有足夠保險」。

我們目前為本集團旗下管理房地產投資信託基金或私募房地產基金的實體的董事和高級管理人員購買職業責任保險。我們購買的其他保單包括全體員工的工人賠償和人身意外傷亡以及團體住院和手術保險。我們並無為任何董事或高級管理人員購買關鍵人物保險。

於往績記錄期間及截至2011年6月30日止六個月，我們就2008年、2009年、2010年及截至2011年6月30日止六個月所有保單支付的總保費分別為0.4百萬新元、0.8百萬新元、0.6百萬新元及0.2百萬新元。於往績記錄期間及截至2011年6月30日止六個月，我們並無提出我們認為屬於重大（按總收益百分比計）的保險申索。截至2011年6月30日，本集團在火災、一切風險及公眾責任險方面的最高保障金額分別為204.5百萬新元、38.5百萬新元及22.1百萬新元。

競爭

我們經營所在國家的零售房地產行業競爭激烈。主要競爭因素，包括購物中心的品質和位置、同類租賃面積的供給和潛在租戶和購物者的需求、租戶組合和購物中心的便利條件（包括交通連接）。

我們亦與我們經營所在國家的其他零售地產發展商競爭，包括收購適當的開發場址和可投資的物業。我們相信，管理層積累的豐富經驗，加上我們在零售房地產的投資、開發、租賃及管理方面的往績記錄確保我們可進行有效的競爭。此外，我們相信，我們的一體化零售房地產開發管理和零售房地產資本管理模式，即我們於整個零售房地產價值鏈中各個分部所擁有的能力，將確保我們能夠對市場機會和競爭作出快速響應。

我們的私募房地產基金管理業務面對尋求基金投資者及可獲利投資機會的競爭。就此而言，我們的競爭對象包括其他私募房地產基金、專門投資基金、對沖基金發起人、其他金融機構、企業買主和其他各方。

就收購和投資機會而言，我們的競爭主要包括價格、執行速度、獲取合適投資機會的市場資料和付款條件。我們相信，在獲取投資機會方面，我們的網絡為我們提供競爭優勢。然而，房地產投資信託基金在完成任何收購前，可能需要取得基金單位持有人批准方可融資，因此，可能需要更長的完成時間。此外，由於房地產投資信託基金通常只投資附帶收益率的資產，故此可能無法提供與私募房地產基金、企業買主和其他各方同等或更高的價格。在房地產投資信託基金和私募房地產基金融資方面，我們競爭主要依據以下因素而定：投資業績、投資者對投資經理驅動力、重點、協調利益的理解、向投資者提供的服務質量和與投資者的關係、資本的使用、服務收取的佣金和費用情況、品牌知名度、交易執行技能、產品和服務的範圍與創新。

業 務

主要獎項及證書

我們已獲得眾多獎項和證書，肯定了我們和我們管理團隊所取得的成就。部分由我們管理的房地產投資信託基金亦獲得獎項。部分獎項和證書的詳情如下：

獎項／證書	頒發機構	獲取獎項／證書年份
<i>凱德商用：</i>		
Golden Co-ordinates – Retail Real Estate Leader	Commerce Promoting Real Estate (CPRE)	2010年
中國十大著名商業地產發展商	中國商業地產聯盟 (CCREA)	2010年
最佳商業地產發展商獎 (全球)	歐洲貨幣	2010年
亞洲最佳商業地產發展商獎		
新加坡最佳商業地產發展商獎		
中國最佳商業地產發展商獎		
最透明公司獎 – 新發行 (亞軍)	新加坡證券投資者協會(SIAS)	2010年
卓越證書	投資者關係雜誌	2010年
<i>嘉茂信託：</i>		
最透明公司獎 – 房地產投資信託基金類別 (冠軍)	新加坡證券投資者協會(SIAS)	2010年
新加坡企業管治獎 (第四名)	里昂證券	2010年
<i>嘉茂中國信託：</i>		
最佳年報 – 房地產投資信託基金及商用信託 (銀獎)	商業時報	2010年

供應商

截至2008年、2009年、2010年12月31日止三個年度及截至2011年6月30日止六個月，我們的五大供應商合計分別佔我們的年度採購總額為18.2%、16.2%、10.3%及9.7%。於往績記錄期間及截至2011年6月30日止六個月，我們供應商給予的信貸期通常是30天，而該等供應商向我們主要提供的服務包括我們營運或擁有權益的零售物業的開發、設施維護及其他服務收費或行政服務。

客戶

截至2008年、2009年、2010年12月31日止三個年度及截至2011年6月30日止六個月，我們的五大客戶合計分別佔我們的年度營業額的7.1%、7.4%、15.3%及24.1%。我們2010年及截至2011年6月30日止六個月的單一最大客戶滙豐機構信託服務(新加坡)有限公司(「滙豐信託」)(嘉茂信託的託管人)佔我們截至2010年12月31日止年度及截至2011年6月30日止六個月的營業額約23.6%及39.2%。儘管以上所述，應收嘉茂信託(滙豐信託擔任受託人)的各購物中心各自的管理費佔2010年及截至2011年6月30日止六個月本公司營業額分別約為1.6%及2.5%。由於滙豐信託僅以嘉茂信託受託人身份代表各購物中心向我們付款，我們視各家購物中心單獨作為我們的客戶，而非透過滙豐信託統一作為一位客戶(該情況下，2010年及截至2011年6月30日止六個月排名頭5位客戶所佔的年度營業額百分比低於30%)。

業 務

我們給予客戶的信貸條款通常介乎14天至30天之間變動，而於往績記錄期間及截至2011年6月30日止六個月，我們主要提供購物中心管理、項目管理及資金管理服務。

員工

下表載列於2008年、2009年和2010年12月31日以及2011年6月30日，按地理位置和職能劃分的若干員工資料：

按地理位置

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
新加坡	471	490	525	577
中國	2,127	2,099	2,235	2,503
馬來西亞	171	175	181	248
日本	16	29	33	35
印度	9	10	40	61
總計	<u>2,794</u>	<u>2,803</u>	<u>3,014</u>	<u>3,424</u>

按職能

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
零售房地產資本管理／ 管理和企業服務	485	561	713	871
零售房地產管理	2,309	2,242	2,301	2,553
總計	<u>2,794</u>	<u>2,803</u>	<u>3,014</u>	<u>3,424</u>

附註：上述人數不包括合資公司僱用的員工。

從2008年12月31日至2009年12月31日，我們在中國的員工總數減少，原因是北京來福士中心的員工轉到凱德置地中國控股私人有限公司，以及我們其中一個北京項目的中止。

我們有87名員工為新加坡工業與服務業員工聯合會的成員。本集團並無由於勞資糾紛出現罷工或業務中斷。我們認為我們與員工的關係良好。

法律訴訟

於緊接本上市文件日期前12個月期間，我們或任何附屬公司或合資公司均無成為任何我們認為單獨或整體會對業務前景、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的持續訴訟、仲裁或行政訴訟的當事人。於往績記錄期間及截至2011年6月30日止六個月，我們、我們的合資公司或附屬公司均無成為任何單獨或整體對我們的業務前景、財務狀況或經營業績產生不利影響的訴訟、仲裁或行政訴訟的當事人。此外，就我們所知，本集團任何成員公司並無面臨潛在或待決的重大訴訟。

環境、衛生和安全事宜

我們的營運受制於我們投資和經營所在國家的監管規定，以及適用環境、衛生或有關安全的法律和法規產生的潛在責任。

我們確認，於往績記錄期間及截至2011年6月30日止六個月，我們在所有重要方面均已遵守新加坡或我們投資和營業所在的其他國家的適用環境法規。此外，我們已為新加坡、中國、馬來西亞及日本的業務獲得相關環境、衛生和安全證書。我們預期最遲於2011年為印度的業務獲得相關環境、衛生和安全證書。於往績記錄期間及截至2011年6月30日止六個月，我們並未從任何政府或非政府組織或機構接到有關違反新加坡及我們投資及運營的其他司法權區內環保法規的任何重大投訴、警告或通知。截至最後實際可行日期，我們或我們的任何附屬公司並無涉及任何重大環境、衛生或有關安全的事件。

由於我們並無承建我們的開發中項目和資產改良措施的建設工程，故確保開發中項目或資產改良工程場地的工人的衛生或安全責任，一般由我們委任的承包商負責。我們確認，於往績記錄期間及截至2011年6月30日止六個月，我們任何工地概無產生任何重大罰款或賠償金。有關詳細資料，請參閱「物業開發及投資活動」。

推廣活動

為了提升我們在潛在租戶和投資者（房地產投資信託基金和私募房地產基金的投資者）面前的形象，增加我們的連絡人網絡，我們參加並主辦行業研討會和會議。我們亦可能承擔路演工作，鎖定我們物業的目標特定租戶或房地產投資信託基金和私募房地產基金的投資者。作為購物中心運營商角色的一部分，我們可能會承擔或參與賽事或其他廣告宣傳活動，增加購物中心的購物人流量，加深購物者對租戶的認識，並在特定的購物中心中提供其他贈品。

知識產權

我們並無擁有或註冊任何知識產權。

我們已經獲許可使用嘉德置地商標，尤其是「CapitaMall」、「CapitaMalls」、「CapitaMalls Asia」、「CapitaRetail」、「CapitaCard」、「CapitaVoucher」、「凱德商用」及「嘉德置地」。詳情請參閱「與控股股東的關係－獨立於嘉德置地集團－獨立經營」。我們的企業形象和品牌已經確立，並與該等商標相互聯繫，如果我們必須付費使用或無法使用它們，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景都有可能受到不利影響。請參閱「風險因素－與我們母公司有關的風險－我們可能要付費使用或不能使用「Capita」名稱及其他相關標識及商標」。

研究和開發

我們的業務性質並不需要我們進行研究和開發，在過去三個財政年度中我們並沒有進行任何重大的研究和開發。

近期發展

於2011年8月18日，我們訂立兩份獨立的有條件協議，旨在分別透過與中國孵化基金及中國入息基金的50：50合資公司增加我們於上海凱德龍之夢閔行及凱德龍之夢虹口的物業權益。我們目前分別擁有凱德龍之夢閔行15%及凱德龍之夢虹口22.5%的共同持有實際股份權益。凱德龍之夢閔行新增權益的購買代價為262.6百萬美元（316.0百萬新元），而凱德龍之夢虹口新增權益的購買代價為526.4百萬美元（633.7百萬新元）。收購之後，我們於凱德龍之夢閔行及凱德龍之夢虹口的共同持有實際股份權益將分別增加至65.0%及72.5%。因為我們透過與中國孵化基金及中國入息基金的合資公司在該兩個項目持有實際股份權益，我們於該項目的投資將以權益法核算而非綜合。建議收購受相關政府批文及其他條件規限，包括收購各物業持有公司剩餘50%的權益。

於2011年9月28日，我們透過全資附屬公司CMA China II Developments (HKI) Limited與蘇州工業園區金雞湖城市發展有限公司（一名無關連第三方）訂立一項有條件協議，以50:50的合資方式於中國蘇州毗連金雞湖的金雞湖西中央商務區的場址上，共同開發及擁有一個購物中心及兩幢辦公大樓，總建築面積約為310,000平米。我們目前預期該項目的總發展成本將約為人民幣6,740百萬元（1,275百萬新元）。根據我們於建議合營公司的50%權益，我們目前預期我們所攤佔的總發展成本將約為人民幣3,370百萬元（637百萬新元），或我們所持物業於2011年6月30日的總值（按實際份額計算）約7.9%。於取得動工的所需批准後，工程預期約需時四年完成。

2011年9月8日，我們重新命名若干基金管理實體，2011年9月9日，我們重新命名若干基金。下表載列該等實體更名前後的名稱：

前稱	現稱（截至2011年9月8日或9日）
基金	
CapitaRetail China Incubator Fund (嘉茂中國孵化基金)	CapitaMalls China Incubator Fund (凱德商用中國孵化基金)
CapitaRetail China Development Fund II (嘉茂中國發展基金II)	CapitaMalls China Development Fund II (凱德商用中國發展基金II)
CapitaRetail India Development Fund (嘉茂印度發展基金)	CapitaMalls India Development Fund (凱德商用印度發展基金)
CapitaRetail Japan Fund Private Limited (嘉茂日本私募基金)	CapitaMalls Japan Fund Pte. Ltd. (凱德商用日本私募基金)
基金管理人	
CapitaRetail China Fund Management Pte. Ltd.	CapitaMalls China Fund Management Pte. Ltd.
CapitaRetail India Fund Management Pte. Ltd.	CapitaMalls India Fund Management Pte. Ltd.
CapitaRetail Japan Fund Management Private Limited	CapitaMalls Japan Fund Management Pte. Ltd.