
與控股股東的關係

於最後實際可行日期，本公司約65.48%的已發行股份由嘉德置地集團擁有。

嘉德置地是亞洲最大的房地產公司之一。其總部位於新加坡，於最後實際可行日期的市值約為108億新元。嘉德置地從2000年11月起在新加坡證券交易所主板上市。嘉德置地集團的核心業務為房地產、服務公寓及房地產金融服務，在整個亞太地區和歐洲都擁有物業和業務。

本公司已與我們的控股股東分別訂立若干權益人士交易（定義見新加坡證券交易所上市手冊），包括下文所述的交易。董事認為，緊隨上市後繼續進行這些權益人士交易在商業上對本公司有利。

潛在利益衝突

下文概述我們的控股股東、董事及其各自聯繫人因在任何進行與我們相同的業務的實體擁有權益而產生的潛在利益衝突。

嘉德置地

嘉德置地是一家根據新加坡法律註冊成立的公司。該公司從2000年11月起在新加坡證券交易所主板上市，是亞洲最大的房地產公司之一。嘉德置地在多地擁有辦事處，核心業務為專注於亞太地區和歐洲發展中城市的房地產、服務公寓和房地產金融服務。我們由嘉德置地組建以開展一體化購物中心業務及以零售為重點的物業。嘉德置地專注於房地產業務的其他範疇，例如住宅房地產、寫字樓、服務公寓和一體化開發項目，其部分開發項目可能含有零售部分，構成開發項目的一小部分。因此，在有限情況下可能存在我們的投資直接與嘉德置地自身或連同其他合資經營夥伴經營的物業直接競爭的情況。我們已與嘉德置地簽訂一份合作協議，以減輕本節下文中詳述的任何潛在利益衝突。於最後實際可行日期，嘉德置地並無擁有零售部分佔總建築面積、租金收入或物業價值65%或以上的物業或發展項目。

此外，多名董事亦是嘉德置地和／或其附屬公司的董事或主要行政人員。我們目前及將來會根據新加坡證券交易所上市手冊與嘉德置地進行若干權益人士交易，包括聯合項目開發和提供與獲取服務。我們的主席兼非執行董事廖文良先生是嘉德置地集團的總裁兼首席執行官。非執行董事蔡瓊瑩女士和林之高先生分別是嘉德置地的首席行政官和戰略企業發展主管。廖先生、蔡女士和林先生亦於嘉德置地若干附屬公司中擔任董事職務。此外，獨立非執行董事Arfat Pannir Selvam女士亦是嘉德置地的獨立非執行董事。

廖文良先生、蔡瓊瑩女士、林之高先生及Arfat Pannir Selvam女士將不參與董事會關於嘉德置地集團任何權益人士交易或可能與嘉德置地集團產生利益衝突的任何事宜的討論，且須放棄在任何董事會會議上就任何有關建議進行投票。

與控股股東的關係

所有日後的權益人士交易（包括我們與嘉德置地之間的交易）將根據新加坡證券交易所上市手冊檢討及批准，確保彼等根據慣用商業條款執行，且不損害我們或我們少數股東的權益。倘該權益人士交易需獲董事會或審核委員會批准，相關資料將向董事會或審核委員會提交，以供審閱。倘該權益人士交易需獲股東批准，額外資料可能須向股東呈列，且可能委任獨立財務顧問以提供意見。

本公司的審核委員會將審視所有權益人士交易，確保符合新加坡證券交易所上市手冊的現行條例。本公司的年度審核計劃亦包括審核所有已訂立的權益人士交易，且審核委員會將審閱內部審計報告，確保為監察權益人士交易而制定的指引和程序已獲遵守。此外，審核委員會亦將不時檢討該等指引及程序，以釐定該等指引及程序是否充足和／或在商業上可行，確保我們與我們權益人士之間的交易按公平商業條款進行。

此批准過程適用於我們可能根據合作協議向嘉德置地作出承諾的任何合作項目。

合作協議

為減輕任何潛在利益衝突，我們已於2009年10月30日與嘉德置地訂立合作協議，就日後在若干房地產投資機會方面的合作制定框架。

根據合作協議，嘉德置地已向我們承諾（包括其他）其將不會（且將促使其附屬公司和（在其所知情況下盡最大努力）促使其聯營公司不會）在未經我們事先同意下，參與、開展任何凱德商用業務或以其他方式在任何凱德商用業務中擁有權益，但其在凱德民眾樂園，武漢的權益除外，而我們已就此獲授優先購買權（「武漢ROFR」）。我們亦已就投資若干在中國已竣工的零售物業（包括凱德民眾樂園，武漢的機會授予我們聯營公司嘉茂中國信託優先購買權（「CRCT ROFR」）（請參閱「業務－對物業的優先購買權－中國」）。根據武漢ROFR及CRCT ROFR，嘉茂中國信託於2011年5月5日與嘉德置地附屬公司簽訂一份協議，收購凱德民眾樂園，武漢；嘉茂中國信託對該購物中心的收購於2011年6月30日完成。

嘉德置地亦已承諾，如果嘉德置地集團擁有與零售集中物業、零售集中基金或零售集中實體有關的收購機會，其將（及將促使其附屬公司，及在其所知情況下，盡最大努力促使其聯營公司）向我們通知或指示有關機會。如果我們不尋求該機會，嘉德置地未經我們事先同意前亦不得尋求該機會。

此外，如果嘉德置地、其任何附屬公司和／或聯營公司有意成立、發起和／或投資任何非零售集中基金，或者成立或投資一個非零售集中實體（其零售部分的總建築面積至少是該非零售集中實體全部所持有的所有資產建築面積的20.0%），或者收購或投資一個非零售集中物業（惟混合用途或一體化物業的零售組成部分的總建築面積少於200,000平方尺則除外），則嘉德置地將（及將促使其附屬公司和（在其所知情況下）盡最大努力促使其聯營公司）授予我們優先購買權；從而可

與控股股東的關係

按權益比例參與嘉德置地在該非零售集中基金、非零售集中實體或非零售集中物業參股中的實際參股權。根據合作協議，權益比例以零售部分的估計總建築面積佔有關基金、實體和物業的整個投資組合、資產或面積的估計總建築面積的比例為基準。

如果(a)嘉德置地、其任何附屬公司和／或聯營公司擁有或持有一個非零售集中物業，而該物業已獲得監管機構的批准可重新分區和／或就有關擬定的再開發或資產改良可以改變用途，並將成為零售集中物業，或(b)嘉德置地、其任何附屬公司和／或聯營公司所收購的非零售集中實體持有任何零售集中物業（各情況下均稱「潛在零售集中物業」），則嘉德置地將（及將促使其附屬公司和（在其所知情況下）盡最大努力促使其聯營公司）授予我們購買該潛在零售集中物業股權的優先購買權以及管理權。

嘉德置地可直接或間接訂立包含向無關連人士提供信用支持或信用增級的交易，且如果嘉德置地集團的任何成員公司獲得就任何零售集中物業訂立該等交易的機會，嘉德置地將與我們商討我們是否有意和嘉德置地共同尋求該等機會。

此外，如果將出現投資「白色地段」的機會（用於或擬用於商業、酒店、住宅、運動及消閒娛樂及其他兼容用途，或結合兩種或以上該等用途的混合用途開發項目的區域），我們和嘉德置地將考慮監管該土地可用作零售的比例的規定，如果沒有已頒佈的規定，嘉德置地將真誠地與我們進行討論，探究我們可如何按照雙方都可接受的條款展開合作。

嘉德置地的上述義務不適用於Australand（該公司並非以零售為重點、以澳洲為根據地並主要專注於商業和工業物業開發）及嘉德置地集團在合作協議日期之前已成立或收購的聯營公司、上市房地產投資信託基金和私募基金（及其管理人）的業務和資產。我們相信該等業務與我們的零售物業業務並無重大重疊。

根據合作協議，我們已與嘉德置地立約，我們將不會（及將促使我們的附屬公司和（在我們所知情況下）盡最大努力促使我們的聯營公司不會）在未經嘉德置地事先同意下，參與、開展任何嘉德置地業務或以其他方式在任何嘉德置地業務中擁有權益，惟對於根據合作協議條款與嘉德置地集團共同參與任何非零售集中物業或非零售集中基金則除外。

如果本集團擁有與非零售集中物業、非零售集中基金或非零售集中實體有關的機會，我們將（及將促使我們的附屬公司（在我們所知情況下）盡最大努力促使我們的聯營公司）向嘉德置地通知或指示有關機會。

如果我們繼續投資於包含非零售部分的零售集中實體或零售集中物業，我們將真誠地與嘉德置地進行討論，探究就有關非零售部分展開合作。

我們的上述義務不涵蓋本集團在合作協議日期之前已成立或收購的聯營公司、上市房地產投資信託基金和私募基金（及其管理人）的活動、資產、業務和經營。

與控股股東的關係

倘若嘉德置地在本公司的已發行及繳足股本中合共持有的權益低於15.00%，或基於其在本公司已發行並繳足股本的總權益而不再是我們的單一最大股東，合作協議將（其中包括）終止。

就上文而言：

「聯營公司」指（就嘉德置地或本公司而言）各自的非上市聯營公司，截至合作協議日期已存在者除外。「聯營公司」不包括或指任何零售集中基金或非零售集中基金；

「嘉德置地業務」指所有業務（凱德商用業務除外）；

「嘉德置地集團」指嘉德置地及其附屬公司和聯營公司，惟本集團及聯營公司除外；

「凱德商用業務」指收購、擁有、開發或再開發、管理、經營、處置和／或租賃零售集中物業，成立、發起、投資和／或管理零售集中基金，以及成立、投資和／或管理零售集中實體的業務（各情況下均無論直接或間接），且為免生疑問，包括有關協議的簽立；

「零售集中實體」指開展收購、擁有、開發或再開發、管理、經營、處置和／或租賃零售集中物業及其他資產、物業或開發項目業務的任何實體（包括其上市或非上市附屬公司和聯營公司，如有），且其中：

- (a) 該實體持有或擬持有的所有已完成或擬完成資產、物業或開發項目的至少65.0%總建築面積已出售或租賃或擬出售或租賃作零售用途；或
- (b) 該實體持有或擬持有的所有已完成或擬完成資產、物業或開發項目的至少65.0%租金收入來自或擬來自零售租戶；或
- (c) 該實體持有或擬持有的所有已完成或擬完成資產、物業或開發項目的至少65.0%價值（投資於或將投資於有關資產、物業或開發項目的總金額）分配至零售部分。

上述數字乃基於該實體於各資產、物業或開發項目中持有的實際權益計算。倘有關權益乃間接通過其他實體持有，則於該資產、物業或開發項目（視乎情況而定）中的實際權益須通過乘以在各有關實體層面分別的擁有權比例確定。

「零售集中基金」指投資授權或投資目標僅與收購、投資、開發和經營零售集中物業有關的基金或信託；

「零售集中物業」指：

- (a) 任何規模的獨立零售資產、物業或開發項目，包括開發項目中的零售部分，而有關零售部分由或擬由散售物業計劃或擬定散售物業計劃（或其有在有關司法權區的等同計劃）中一個或以上地塊組成；和／或
- (b) 混合用途或一體化資產、物業或開發項目，其中：
 - (i) 該已完成或擬完成資產、物業或開發項目的至少65.0%總建築面積出售或租賃或擬出售或租賃作零售用途；或

與控股股東的關係

- (ii) 其至少65.0%的租金收入來自或擬來自零售租戶；或
 - (iii) 資產、物業或開發項目的至少65.0%價值（投資於或將投資於有關資產、物業或開發項目的總金額）應分配至零售部分；及
- (c) 如適用，（直接或間接）持有上文第(a)和／或(b)段中所述物業的單一目的公司或實體中的證券或股本、實益或其他所有權權益。就本定義而言，「單一目的」是指集中於或擬集中於收購和／或擁有零售集中物業；

「非零售集中實體」指開展收購、擁有、發展或重新發展、管理、經營、出售和／或租賃非零售集中物業，以及不含零售部分（除零售集中實體以外）的其他資產、物業或開發項目的任何實體（包括其上市或非上市附屬公司和聯營公司，如有）；

「非零售集中基金」指其投資授權或投資目標僅與收購、投資、開發或經營非零售集中物業有關的基金或信託；及

「非零售集中物業」指零售集中物業以外的任何資產和／或物業或開發項目，包括當中包含零售部分的任何混合用途或一體化開發項目；以及持有該等物業的單一目的公司或實體內的權益。就本定義而言，「單一目的」是指集中於或擬集中於收購和／或擁有非零售集中物業。

如上文所述，我們根據多項因素協定65.0%的限額，其中包括下列各項：

- (a) 該65.0%限額符合本集團投資組合中物業包含重大零售部分的業務模式。截至最後實際可行日期，符合65.0%限額的資產、物業及開發項目佔我們的投資組合物業總數多於80%；
- (b) 該65.0%限額亦用於我們就零售物業（有關項目中租賃作零售用途的總建築面積不低於65.0%或來自零售租戶的租金收入不低於65.0%）授予嘉茂中國信託及隨後授予中國孵化基金的優先購買權；及
- (c) 如物業不符合65.0%的限額，我們將繼續有權按權益比例參與嘉德置地在該物業的參股權。權益比例乃該物業零售部分總建築面積佔該物業總建築面積的比例或按雙方同意的任何計量方式計算，惟該物業的零售部分的總建築面積不少於200,000平方尺。

截至最後實際可行日期，勿洛場址、裕廊商業區場址及長寧來福士廣場乃根據合作協議由本公司及嘉德置地共同開發。於2011年6月30日，我們於該等共同開發項目的權益不超過我們物業權益的總物業價值6.0%。勿洛場址是住宅零售開發項目，而長寧來福士廣場是一體化綜合開發項目，其將包括零售、寫字樓及住宅單元。勿洛場址及長寧來福士廣場各項開發項目被視為合作協議項下的非零售集中物業。我們於勿洛場址的共同開發項目的權益是通過我們在Brilliance Residential (1) Pte. Ltd.及Brilliance Mall Trust中50.0%間接權益而持有，剩餘權益由嘉德置地間接持有，而我們在長寧來福士廣場共同開發項目的17.1%實際股份權益乃通過於Senning Property Ltd.的18.0%間接權益而持有，而Senning Property Ltd.持有長寧來福士廣場95.0%權益。

與控股股東的關係

減輕潛在利益衝突

除上述合作協議外，我們亦認為可通過以下方式減輕任何與嘉德置地的潛在利益衝突（包括因上述權益人士交易引起者）：

- (a) 行使或不行使根據合作協議授出的任何優先購買權的決定，或是否尋求合作協議所帶來任何與嘉德置地合作的機會的決定將由與嘉德置地集團並無關連或並無於嘉德置地集團擔任任何職位的管理層根據下文(c)段先行釐定。當業務機會涉及與嘉德置地合作或以其他方式構成權益人士交易時，該交易將獲審核委員會批准。此外，取決於投資金額，該決定須經投資委員會和／或董事會批准，而嘉德置地董事和／或高級職員（包括廖文良先生、蔡瓊瑩女士、林之高先生及Arfat Pannir Selvam女士）將澄清彼等的利益衝突並放棄投票；
- (b) 董事有責任披露其在任何合約或擬定合約或任何其他計劃方面的直接或間接個人重大利益，或因其擔任的任何職位或持有的任何物業產生可能與其作為董事的責任或利益衝突的任何責任或利益。作出上述披露後，有關董事不得參與董事會就產生利益衝突的任何上述合約或擬定合約或任何其他計劃的任何議事程序，且在任何情況下一律放棄投票；
- (c) 審核委員會將參與審議合作協議所產生投資機會的程序：
 - (i) 本公司擬與嘉德置地集團合作；及
 - (ii) 本公司擬減少參與次數及嘉德置地集團計劃繼續單獨尋求有關機遇，

惟由於該等並無潛在利益衝突或競爭，故審核委員會不應審議本公司或嘉德置地集團均不打算繼續的投資機會，以及嘉德置地集團不打算繼續而本公司打算獨自繼續的投資機會。如審核委員會及我們管理層的意見有分歧，則以審核委員會的意見為準；

- (d) 審核委員會將審核所有權益人士交易（包括合作協議所產生的擬定交易），以確認是否存在潛在利益衝突。如任何審核委員會成員在一項交易中擁有利益，其將放棄參與審核委員會就該交易的審批；
- (e) 我們已制定年度內部審核方案，從而制定指引和程序以監管權益人士交易；
- (f) 我們須遵守新加坡證券交易所上市規則中關於權益人士交易的規定。該等規則旨在確保我們的權益人士交易不會損害我們股東的整體利益。該等規則規定我們就若干重大權益人士交易從速發出公佈、在年報中作出披露和／或尋求股東批准。審核委員會亦可能須委任獨立財務顧問審核該等權益人士交易，並就該等交易對我們是否屬公平合理、不損害我們及少數股東的權益發表意見；
- (g) 提名委員會將審核及推薦重新委任或重選或續任董事的提名；

與控股股東的關係

- (h) 董事對我們負有受信責任，包括以我們的最佳利益為前提真誠行事的責任。董事還負有保密責任，保密責任阻止董事向任何第三方（包括我們任何股東或其聯繫人）披露我們的保密資料；及
- (i) 嘉德置地審核委員會（包括同時擔任本公司獨立非執行董事的Arfat Pannir Selvam女士，以及嘉茂信託管理有限公司（本集團附屬公司）非執行主席兼嘉茂信託的房地產信託基金管理人許慈祥先生）另負有以下責任：
- (i) 定期審核為執行合作協議條款而制定的框架及程序，以確保該等框架及程序仍然合適；
- (ii) 不時審核及評估是否需要實施額外程序，以管理嘉德置地集團內部任何重大利益衝突，並提出（如合適）控制有關衝突的相關措施；及
- (iii) 審核及解決向委員會提交的所有利益衝突事宜。

獨立於嘉德置地集團

獨立管理

董事會由一名執行董事和九名非執行董事（包括六名獨立非執行董事）組成。各董事了解自身作為董事的受信責任，該責任規定（當中包括）其須為我們的最佳利益行事，且不允許在其董事責任與其個人利益之間存在任何衝突。如因本集團與董事或其各自聯繫人所訂立的任何交易而產生任何潛在利益衝突，該涉及利益的董事須放棄於本公司就該等交易召開的相關董事會議中投票，且不應計入法定人數。

廖文良先生、蔡瓊瑩女士、林之高先生及Arfat Pannir Selvam女士四名董事於嘉德置地兼任職務，載列如下：

名稱	於本公司的職位	於嘉德置地的職位
廖文良先生.....	主席兼非執行董事	總裁兼首席執行官
蔡瓊瑩女士.....	非執行董事	首席行政官
林之高先生.....	非執行董事	戰略企業發展主管
Arfat Pannir Selvam女士.....	獨立非執行董事	獨立非執行董事

以上董事並無於本公司擔任任何執行職務。

廖先生、蔡女士和林先生是嘉德置地的高級職員，而嘉德置地為本公司控股股東，截至最後實際可行日期持有本公司約65.48%已發行股本。儘管並無在執行層面上參與本集團的業務，他們於房地產市場的經驗及知識對董事會非常有用且對本公司有利。除了作為嘉德置地的獨立非執行董事之外，Arfat Pannir Selvam女士與嘉德置地並無任何其他關係，充分考慮其專長及知識切合董事會所需及有用並對本公司有利之後，Selvam女士獲委任為獨立非執行董事，而並非擔任代表嘉

與控股股東的關係

德置地權益的被提名人。廖先生、蔡女士、林先生和Selvam女士在董事會擔任非執行職務。廖先生於本公司將負責領導董事會，並積極參與制訂本公司的企業及業務戰略。蔡女士、林先生和Selvam女士的工作包括參與制訂和發展管理戰略、審核和評估管理層表現，使管理層受益於他們對本公司管理事務外在而客觀的見解。蔡女士、林先生和Selvam女士將不參與本公司的日常管理工作。

概無高級管理行政人員與嘉德置地集團有關或於當中擔任任何職務。

有關董事及主要股東於股份的權益詳情（根據適用新加坡法規披露），請參閱「附錄十一 法定及一般資料－權益披露」。

獨立經營

我們全權獨立作出業務決策，並持有進行業務所需的所有相關許可證及批文，並擁有充足資金、設備、員工及寫字樓面供獨立經營業務。在我們業務過程中，我們與嘉德置地訂立許可協議、分享服務協議、IT基礎設施協議及與嘉德置地附屬公司簽訂的行政支援服務協議。

自簽署合作協議起，嘉德置地已制定框架，監察其履行於合作協議的義務的情況。作為於新加坡證券交易所主板上市的公司，嘉德置地擁有一個由獨立董事組成的審核委員會（定期檢討為遵守合作協議而制定的框架和程序）。同樣地，本公司有自身的內部程序，確保與上文所述者相同。

根據嘉德置地與我們所簽訂日期為2009年10月30日的許可協議，嘉德置地授予我們牌照，可透過支付名義代價在我們的業務經營中使用若干商標（包括但不限於「CapitaMall」、「CapitaMalls」、「CapitaMalls Asia」、「CapitaRetail」、「CapitaCard」、「CapitaVoucher」、「凱德商用」及「嘉德置地」），惟如果合作協議終止，則須支付年度牌照費。

根據嘉德置地與我們所簽訂日期為2009年10月30日的共享服務協議，嘉德置地與本集團提供諮詢及其他服務，當中包括庫務工作、行政管理、資訊科技、人力資源、稅務和企業通訊服務及市場推廣。

根據嘉德置地與我們所簽訂日期為2010年12月28日的IT基礎設施協議，嘉德置地准許我們使用其IT基礎設施，包括網絡基礎設施、硬件和軟件應用程式、維護服務及我們要求使用IT傳輸、儲存、處理和存取業務信息時的IT保安，從而支援我們的業務和客戶。

根據嘉德置地全資附屬公司CapitaLand Commercial Limited（「CCL」）與我們所簽訂日期為2011年8月8日並自2011年6月16日起生效的行政支援服務協議（「行政服務協議」），CCL向我們提供若干行政支援服務。本公司與CCL的寫字樓位於同一建築內，CCL向我們提供的行政支援服務包括使用他們的接待處及會議室、保安服務、文件歸檔服務、文具及影印服務協調、一般寫字樓設施維護及協調，以及協助處理各項辦公室行政收費或發票。

與控股股東的關係

我們的核心業務及收入增長戰略並不依賴以上協議所提供的服務。除許可協議外，我們相信我們能以合理成本從第三方獲得相近的行政服務。本公司根據該等安排而應付的款項相對本集團的資產亦並不重大或重要，僅分別佔我們截至2008年、2009年及2010年三個財政年度及截至2011年6月30日止六個月總開支的12.4%、12.4%、10.8%及9.7%。此外，根據以上協議，未經我們事先批准，嘉德置地無權代理、代表、約束或強加責任予本公司，亦無任何對我們終止協議及向第三方供應商採購類似服務（如有需要）的限制。

經考慮上述因素，董事認為，我們可獨立於嘉德置地經營及進行業務。

財務獨立

嘉德置地目前並無直接或間接為本集團的營運提供資金。

董事確認，我們的財務獨立於嘉德置地。我們設有獨立於嘉德置地的財務部門，並設定我們集團本身的庫務職能及制定自身的財務審核機制。我們擁有獨立銀行賬戶、獨立稅務登記並聘用財務人員負責對本集團賬目進行財務審核。董事亦確認，本集團獨立於嘉德置地集團執行所有必要的行政工作，如現金和會計管理、發票和結算及其他財務和管理監控系統。董事認為，我們的財務可維持獨立於嘉德置地。除於日常業務過程中出現的經常性交易金額外，於上市時我們並無尚未繳付嘉德置地的金額。