

亞洲領先購物中心 開發商、擁有者 及管理

2011年財政年度表現

除稅及少數股東權益後利潤

456.0 百萬新元

增加8.1%

總資產淨值

62 億新元

增加6.8%

管理收入

15 億新元

增加10.5%

總收入

246.2 百萬新元

增加0.3%

附註：與先前報告的2010年財政年度數字比較

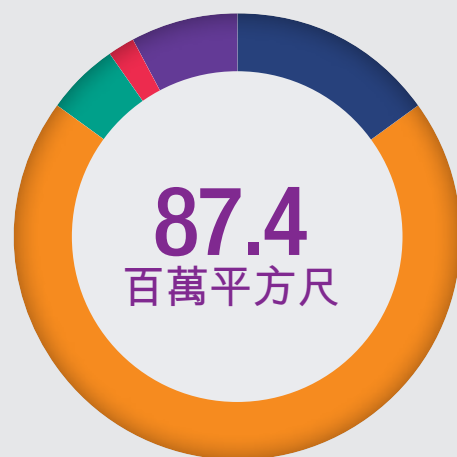
資產組合地域分佈



2011年概要

凱德商用業務概覽

按總建築面積計算



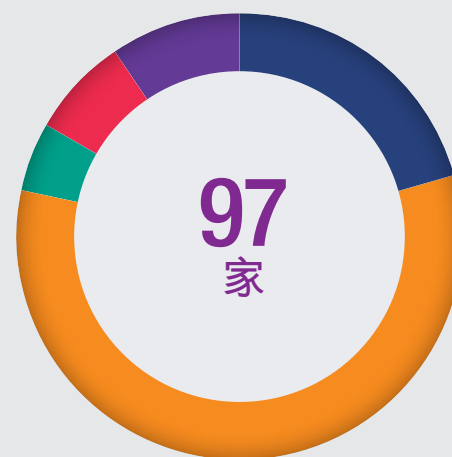
● 新加坡	: 13.2
● 中國	: 61.1
● 馬來西亞	: 4.7
● 日本	: 1.8
● 印度	: 6.6

按物業價值計算



● 新加坡	: 145
● 中國	: 125
● 馬來西亞	: 14
● 日本	: 6
● 印度	: 4

按購物中心物業數目計算



● 新加坡	: 20
● 中國	: 56
● 馬來西亞	: 5
● 日本	: 7
● 印度	: 9

附註：上述數據按100%權益計算，即各項物業的物業價值和總建築面積按物業整體而非我們的實際權益呈列。

購物人流及租戶銷售額持續增長（2011年財政年度與2010年財政年度同比增長百分比）



附註：

此分析計入所有於2010年1月1日前開業的購物中心。

1. 不包括JCube、後港大廈、烏節愛特嶺大廈、Iluma。
2. 不包括嘉茂中國信託旗下3個整租出租購物中心。不包括超市及百貨公司的租戶銷售額。
3. 銷售終端系統尚未啟用。不包括由凱德商用於2011年4月完成收購的皇后灣廣場和凱德商用馬來西亞信託於2011年11月完成收購的東海岸購物中心。
4. 租戶銷售額僅包括Vivit Square及Chitose Mall。

目錄

- 01 公司簡介
- 02 年度概覽

建立強勁業績記錄

- 06 致股東函件
- 12 我們的業務架構
- 13 我們的物業權益

秉持核心價值

- 18 董事會
- 25 董事於其他公司任職
- 28 高級管理人員

培養我們的實力

- 32 企業治理
- 43 風險評估及管理
- 44 投資者關係
- 46 企業社會責任
- 49 僱員及人才管理

實現回報

- 52 業務回顧 – 新加坡
- 54 業務回顧 – 中國
- 56 業務回顧 – 馬來西亞
- 58 業務回顧 – 日本
- 60 業務回顧 – 印度
- 62 業績表現回顧
- 68 經濟增值報表
- 69 增值報表
- 70 5年財務摘要
- 71 資產組合詳情
- 78 法定賬目
- 184 其他資料
- 190 股東資料
- 192 股東年度大會通告
- 199 附錄

代表委任表格
公司信息名錄

願景

持續創新、創造價值，成為領先業界的購物中心開發商、擁有着及管理者。

使命

憑藉我們綜合性的購物中心管理模式，通過開發、併購、資產增值和有效物業管理，創造持續增長的資本價值。

公司簡介

凱德商用產業有限公司（以下簡稱「凱德商用」）是以物業資產總值及地理覆蓋範圍計算，亞洲上市的最大購物中心開發商、擁有着及管理者之一。凱德商用一體化的商場經營模式涉及商用地產投資、開發、商場運營、資產管理及基金管理等範疇。凱德商用在亞太地區中擁有及管理新加坡、中國、馬來西亞、日本及印度五國內51個城市共97個商業地產項目，物業總值約294億新元（1,785億港元），總建築面積約8,740萬平方尺。

凱德商用的商場項目包括位於世界著名購物街道之一的新加坡烏節路的ION Orchard及獅城大廈、新加坡來福士城及克拉碼頭。在中國的標志性項目包括北京的凱德晶品購物中心；上海的凱德龍之夢虹口和上海來福士廣場；及成都的凱德廣場•金牛等。其資產組合也包括位於馬來西亞檳城的合您廣場、日本東京的Vivit Square及印度班加羅爾的Forum Value Mall。

凱德商用的主要經營策略是在於投資、開發及管理處於亞洲，以零售商用為主的多元化地產組合，並致力於強化本身在亞洲作為頂尖的購物中心開發商、擁有着及管理者的地位。

為投資者：
提供持續的回報和增值的資產

為租戶：
創造盈利商機

為顧客：
營造舒適獨特的購物體驗

為員工：
提供職業發展機會，實現自我價值

為社會：
踐行企業社會責任，關注環境可持續性發展

年度概覽

2011年1月

向新加坡公眾發行2.0億新元的1年期及3年期零售債券，年利率分別為1.00%及2.15%。公開發售超額認購1.8倍。

新加坡白沙浮廣場獲新加坡建設局(BCA)頒發綠色建築標誌金獎。

2011年2月

嘉茂信託收購新加坡Iluma，收購價為2.95億新元。

2011年3月

印度烏代普爾The Celebration Mall獲《零售雜誌》評為2011年印度25個最佳購物中心之一。

2011年4月

新加坡JCube獲頒BCA綠色建築標誌白金獎。

新加坡烏節愛特嶺大廈的零售部份獲頒BCA綠色建築標誌金獎。

2011年5月

嘉茂中國發展基金轉換為凱德商用中國入息基金，規模擴大50.0%至9.0億美元。

聯同嘉茂信託及嘉德置地獲新加坡市區重建局(URA)授予新加坡裕廊商業區的黃金地段，計劃發展零售辦公兩用項目，總開發成本約為15億新元。該項目命名為西城。

嘉茂中國信託收購中國湖北省武漢的凱德民眾樂園，前稱為新民眾樂園購物中心，收購價為3.95億人民幣。

於中國成都舉行首屆零售商論壇，以讓600多個參與者互相交流並在其他市場尋求擴充機會。

新加坡Orchard Turn Developments Pte Ltd.獲頒BCA優秀設計和工程安全獎。

2011年6月

凱德商用馬來西亞信託收購馬來西亞關丹的東海岸購物中心，收購價為3.1億馬幣。

中國上海的凱德龍之夢閔行開業。

2011年7月

印度烏代普爾的The Celebration Mall開業。

2011年8月

以約7.89億美元收購中國上海凱德龍之夢閔行及凱德龍之夢虹口剩餘50.00%的股權。

2011年9月

與蘇州工業園區金雞湖城市發展有限公司成立聯營公司，將以約67億人民幣(包括地價)把蘇州中心一幅黃金地段開發成蘇州最大型購物中心。



2011年10月

成功以介紹形式在香港聯交所第二上市。



在新加坡舉辦首屆全球零售商大會(Retail Global Connexion)，邀請成功零售商分享經驗，大會吸引超過1,000名與會人士參加，當中包括逾500名頂尖國際及區域零售商及新加坡大專學生。

中國武漢的凱德廣場•武勝獲得BCA綠色建築標誌金獎，是凱德商用於中國首個獲得此獎項的項目。

2011年11月

聯同嘉德置地與星橋控股公司被授予中國重慶一幅黃金地段用作地標綜合房產項目，總開發成本為211億人民幣。

聯同嘉德新加坡住宅產業有限公司推出勿洛馨居。勿洛馨居是勿洛鎮中心的最新綜合房產項目，而勿洛鎮中心是新加坡最受歡迎且成熟的住宅社區之一。勿洛馨居推出首日售出了350多個單位。

2011年12月

中國上海凱德龍之夢虹口開業。

中國北京凱德晶品購物中心開業。

推出「凱德購物星」無卡獎勵計劃，顧客可在新加坡12家參與獎勵計劃的凱德商用購物中心及1,800多間商舖使用。

獲2011年《歐元雜誌》地產大獎評為亞洲最佳商業地產開發商。

獲2011年《歐元雜誌》地產大獎評為中國最佳商業地產開發商。

獲2011年《歐元雜誌》地產大獎評為新加坡最佳商業地產開發商。

獲《亞元雜誌》2011年度最佳公司治理票選最佳投資者關係獎。

新加坡ION Orchard獲新加坡旅遊局頒發2011年最佳購物體驗獎。

馬來西亞檳城合您廣場獲BCA綠色建築標誌金獎，是凱德商用和嘉德置地在馬來西亞首個獲得此獎項的項目。

日本東京的Vivit Square獲CASBEE獎(A級)，是凱德商用和嘉德置地在日本首個獲得此獎項的項目。

中國成都的凱德廣場•天府獲BCA綠色建築標誌金獎。

中國成都的凱德廣場•金牛二期獲BCA綠色建築標誌認證。

中國哈爾濱的凱德廣場•學府獲BCA綠色建築標誌認證。

在年度大型「我的書包」企業社會責任計劃下，新加坡、中國、馬來西亞、日本及印度近19,000名弱勢兒童獲捐贈總值逾50萬新元的學習必需品。由母公司嘉德置地旗下的慈善機構—嘉德希望基金資助。該計劃首次伸延至馬來西亞、日本和印度。

中國哈爾濱的凱德廣場•埃德蒙頓獲BCA綠色建築標誌認證。



新加坡ION Orchard



建立強勁 業績記錄

致股東函件

我們的業務架構

我們的物業權益

致股東函件

尊敬的各位股東：

儘管**2011年**美國及歐洲主權債務危機導致全球經濟環境持續不明朗，凱德商用於**2011年**表現理想。我們繼續充分利用我們的財務優勢及營運實力，抓緊機遇收購及開設新購物中心，並提高我們營運中的購物中心的收益率，以鞏固我們作為亞洲領先購物中心開發商、擁有人及管理者的地位。

我們的除稅及少數股東權益後利潤為**4.56**億新元，較先前所報告的**2010年**財政年度的**4.219**億新元增加**8.1%**。2011年財政年度的息稅前利潤為**6.019**億新元，較先前所報告的**2010年**財政年度的**4.724**億新元增加**27.4%**。年內管理收入為**15.014**億新元，較**2010年**財政年度的**13.591**億新元增加**10.5%**。

鑑於我們已為業務拓展奠下的基石，我們推進亞洲擴張及增長計劃。聯同我們的房地產投資信託基金嘉茂信託、嘉茂中國信託及凱德商用馬來西亞信託，我們於**2011年**收購了位於新加坡、中國及馬來西亞八家購物中心的股權，總收購金額為**39**億新元。除我們的房地產投資信託所進行的收購外，凱德商用在新加坡及中國收購的五家購物中心股權總承擔金額為**34**億新元，遠超我們**20**億新元的目標。

2011年我們有四家購物中心開業—三家位於中國（上海的凱德龍之夢閔行及凱德龍之夢虹口；以及北京的凱德晶品購物中心），一家位於印度烏代普爾的**The Celebration Mall**。截至**2011年12月31日**，我們擁有並管理**72**家營運中的購物中心，另有**25**家購物中心正在開發中。

我們於中國的購物中心繼續表現良好，去年淨物業收入增長**20.7%**。與**2010年**相比，去年我們於中國及印度的租戶銷售額也分別增加**13.2%**及**13.6%**。

2011年，凱德商用管理三個上市房地產投資信託基金及五個私募基金，其管理的總資產達**207**億新元¹。**2011年**，我們管理費業務的息稅前利潤為**6,360**萬新元。

我們繼續透過審慎的資本管理建立財務優勢。**2011年1月**及**2012年1月**我們透過全資附屬公司**CapitaMalls Asia Treasury Limited**發行兩個系列的零售債券，共籌得**6**億新元。兩次債券發行均獲超額認購。

於**2011年12月31日**，我們的現金狀況為**9.755**億新元，負債比率低至**3.9%**。基於我們的租金收入穩定，及適應性強的綜合購物中心業務模式，我們繼續獲得銀行借貸融資及資本市場的支持。我們也於**2011年10月**在香港聯交所主板作第二上市。

我們的卓越營運表現、綠色建築及在可持續發展方面所做的努力獲得了國際認可。**2011年**，凱德商用獲《歐元雜誌》地產大獎評為亞洲最佳商業地產開發商、中國最佳商業地產開發商及新加坡最佳商業地產開發商。我們也於**2011年**在新加坡、中國、馬來西亞及日本獲得共**11**個綠色榮譽，包括在新加坡首次獲頒新加坡建設局（**BCA**）的綠色建築標誌白金獎，以及在中國及馬來西亞獲頒的首個**BCA**綠色建築標誌金獎。

我們的購物中心是所服務的社區的組成部份，因此我們繼續致力參與社區工作。**2011年**，我們的大型年度公益活動「我的書包」活動捐贈逾**50**萬新元給五個國家內近**19,000**名弱勢兒童，善款由母公司嘉德置地旗下的慈善機構—嘉德希望基金資助。

我們的每股有形資產淨值由**2011年初**的**1.50**新元增至年末的**1.60**新元。計及**2011年**已派的總股息每股**3.5**新分²後，年內的有形資產淨值總共增加**9.0%**。

¹ 包括3個上市房地產投資信託基金及5個私募基金。

² 包括**2010年**財政年度股息每股**2.0**新分及**2011年**財政年度的中期股息每股**1.5**新分，兩者均於**2011年**派發。



廖文良
主席

林明志
首席執行官

2011年錄得穩健業績



致股東函件

董事們建議2011年財政年度期末派發股息每股1.5新分。包括我們於2011年7月宣派的中期股息每股1.5新分即擬派2011年全年股息總額每股3.0新分。

我們衷心感謝您於2011年給予我們的支持。展望今年，亞洲國家將繼續領導全球經濟增長。

我們謹代表凱德商用董事會及管理層，向您分享我們2011年的業務表現及我們2012年的計劃。

2011年回顧

在新加坡，凱德商用連同嘉茂信託及嘉德置地於6月新加坡市區重建局的投標中成功標得裕廊商業區的黃金地段，興建集購物中心及辦公樓的綜合房產項目。該發展項目名為西城，將成為裕廊商業區的新地標，進一步將裕廊湖區轉型成為新加坡最大的區域中心。該項目佔地741,000平方尺，其動土儀式於我們中標僅僅七個月後（即2012年1月）進行，打破歷年紀錄。

2011年11月，凱德商用與嘉德新加坡住宅產業有限公司推出位於勿洛鎮中心的勿洛馨居。勿洛鎮是新加坡最受歡迎且成熟的住宅區。儘管勿洛馨居在房產市場動蕩之際推出，但市場反應熱烈。我們以平均尺價1,350新元售出超過80.0%的單位。購物中心直接連通地鐵站和巴士轉換站，預期於2014年開業。

在中國，隨着三家購物中心開幕—上海的凱德龍之夢閔行和凱德龍之夢虹口，以及北京的凱德晶品購物中心，我們得以擴充我們於這些主要城市的業務，而該三家購物中心也開始貢獻收入。在收購方面，我們繼續加強我們於中國東部及西部地區的業務。我們增加我們於上海的凱德龍之夢閔行和凱德龍之夢虹口的股權，現時聯同我們的聯營公司擁有該兩家購物中心的100.0%股權。

凱德商用也與蘇州工業園區金雞湖城市發展有限公司簽署協議，以於蘇州的一幅黃金地段發展及擁有一家購物中心及兩幢辦公大廈。該發展項目將為我們在蘇州的首個項目，並將為蘇州最大型的購物中心。該購物中心位於蘇州工業園區金雞湖西中央商務區，毗鄰知名的金雞湖，並鄰近老城區。

隨着我們於2011年11月成功標得重慶朝天門黃金地段，凱德商用將聯同嘉德置地及星橋控股將其地段發展成集一家購物中心和八幢用作住宅、辦公樓、服務公寓及酒店用途大樓的地標性綜合房產項目。

截至2011年12月31日，凱德商用於中國35個城市內擁有共56家購物中心，總建築面積為6,110萬平方尺。其中42家已投入運營。

此外，我們也將嘉茂中國發展基金轉換為入息基金，規模擴大50.0%至9.0億美元，反映購物中心投資組合由開發中資產轉變為營運中購物中心。

在馬來西亞，我們於2011年4月完成收購檳城的皇后灣廣場，該購物中心已開始貢獻收入。我們也在檳城的合您廣場進行改良工程，以鞏固其在檳城作為首要購物中心的地位。改良工程包括內部裝修計劃以及將第5及第6層的一些停車位改建以在購物中心所有樓層提供無縫購物體驗。這些工程使合您廣場的淨出租面積增加約25,000平方尺。

在日本，我們繼續鞏固我們在零售業的地位。2011年，我們的購物中心的表現有所提升，租戶銷售額上升0.8%，購物人流則增加2.6%。

在印度，我們在印度烏代普爾的The Celebration Mall於7月開業，這是我們與印度的Advance India Projects Limited (AIPL)成立的合資公司所開發的首個購物中心。該購物中心的建築面積約39萬平方尺，樓高七層，擁有強大的主力租戶、高級餐廳、咖啡廳、美食廣場及百貨公司。烏代普爾的The Celebration Mall作為該城市的首家購物中心，不單提升未成熟的零售業，也滿足該城市居民及遊客的需求。

戰略性的資本管理

年初，CapitaMalls Asia Treasury Limited發行2.0億新元的1年期及3年期零售債券，年利率分別為1.00%及2.15%。發行零售債券吸引了那些尋求固定收入回報及資本保障的投資者，這次公開發售獲1.8倍超額認購。

由於市場反應熱烈，CapitaMalls Asia Treasury Limited於2012年1月推出第二個系列的零售債券。首次提呈發售的10年期債券總本金額為2.0億新元，首五年的年利率為3.8%，在債券沒有提前贖回的情況下，後五年的年利率為4.5%。配售首發總額1.0億新元的債券獲超過2倍的超額認購，而公開發售總額1.0億新元債券則獲約4.65倍的超額認購。交易規模擴大至4.0億新元，當中1.8億新元的債券以配售方式售出，而2.2億新元的債券則以公開發售方式售出。

經兩度發行零售債券合共6.0億新元，凱德商用成功開發既新且差異化的債務融資途徑，形成了一批追隨投資者及逾25,000名零售債券投資者的數據庫，以迎合日後發售的需要。

於年末，我們錄得較低的淨負債股本比率，為3.9%。我們的現金狀況為9.755億新元，而總債務則為12.3億新元。在計及於2012年已發行的10年期零售債券前，我們的平均債務到期情況為3.4年。我們亦已積極地將近80%的債務以固定利率結算，而餘下的債務則以浮動利率結算。

2011年10月18日，凱德商用成功在香港聯交所第二上市。此一戰略舉動將可擴大我們的投資者基礎，提供更靈活的資本管理並提升我們在中國的形象。

總括而言，憑藉我們的雄厚財政實力及能夠靈活應對多元營商環境的資本架構，我們對新一年充滿信心。

嘉茂信託

截至2011年12月31日，凱德商用擁有嘉茂信託的28.54%實際權益。於2011年財政年度，嘉茂信託的淨物業收入達4.182億新元，較2010年財政年度的3.991億新元增加4.8%。

2011年2月，嘉茂信託以2.95億新元收購Iluma，一家位於新加坡維多利亞街並以一架行人天橋連接極受歡迎的白沙浮廣場（為嘉茂信託現有物業之一）的購物中心。Iluma與白沙浮廣場相連接，將創造一個淨出租面積超過606,000平方尺的購物熱點，與ION Orchard相等。Iluma的資產改良工程已於2011年11月展開，預期將於2012年第二季竣工。

2011年6月，嘉茂信託聯同凱德商用及嘉德置地成功以9.69億新元標得裕廊商業區的一幅黃金地段。此也為嘉茂信託首個新發展項目。購物中心將於2013年聖誕節前開業，而辦公大樓將於2014年末投入使用。

在資本管理方面，嘉茂信託向新加坡公眾及機構投資者發行總值達2.0億新元的2年期零售債券，年利率為2.00%。此首次債券發行獲約1.9倍的超額認購，而為滿足公眾及機構投資者的強大需求，發售規模擴大至3.0億新元。

嘉茂中國信託

截至2011年12月31日，凱德商用持有嘉茂中國信託27.00%的實際權益。2011年，嘉茂中國信託的2011年財政年度每單位分紅為8.7新分，比2010年財政年度高出4.1%。

2011年5月，嘉茂中國信託以3.95億人民幣收購凱德民眾樂園。憑藉凱德民眾樂園具吸引力的回報率、優越的地理位置及強大的租戶基礎，其為嘉茂中國信託遍布中國六個城市的購物中心組合增添雄厚的實力。

凱德商用馬來西亞信託

截至2011年12月31日，凱德商用持有凱德商用馬來西亞信託35.73%的實際權益。2011年，凱德商用馬來西亞信託的2011年財政年度每單位分紅為7.87分馬幣，比2010年財政年度的年均每單位分紅的7.26分馬幣高出8.4%。

凱德商用馬來西亞信託於2011年3月完成收購合您廣場擴建部份，並於2011年11月完成收購關丹的東海岸購物中心。該等收購進一步加強凱德商用馬來西亞信託的收入及地理多元化發展。

致股東函件

與客戶建立緊密連繫

對凱德商用而言，租戶及購物者為我們致勝之道。因此，不斷為租戶及購物者增值至關重要。

2011年，我們舉辦了11個商+研討會，包括有關視覺營銷、店面設計及融資的研討會，吸引逾2,700家零售商參與。

我們也於5月在中國成都舉行了首屆凱德商用零售商論壇，以讓600多名與會者互相交流並在其他市場尋求擴充機會。其後，我們於10月在新加坡舉辦首屆全球零售商大會(Retail Global Connexion)，邀請成功零售商分享經驗。此大會吸引超過1,000多名與會人士參加，當中包括頂尖國際及區域零售商及大專學生。

這些論壇不僅讓零售商分享經驗，還為他們提供額外機會接觸新投資者、商業夥伴(包括特許經營人及潛在僱員)。此外，這些論壇也向零售商展示凱德商用的競爭優勢，即可協助他們拓展至我們現時於其他國家的購物中心，促進共同增長。零售商的成功是我們達致成功的基本要素，因此我們將繼續尋求不同方式為我們的零售商增值，以協助他們增長。

為了更深入地了解我們的購物者，並答謝及報答他們光顧我們的購物中心，我們推出「凱德購物星」的新無卡獎勵計劃，讓會員在購物時能在市場現有獎勵計劃之上賺取更多獎勵。該計劃共有12家凱德商用新加坡購物中心及其超過1,800間零售商店參與，是新加坡所有購物中心管理者當中最大型的獎勵計劃。

發展人力資本

人力資本是達致卓越的營運表現及增長的關鍵要素。隨着凱德商用的不斷增長及拓展，加強人力資本更是刻不容緩。

截至2011年12月31日，凱德商用在五個經營業務的國家共聘用3,500多名員工。我們致力於加強所有階層的員工培訓及發展，並安排海外員工前往新加坡甚至英國觀摩學習，讓員工親身感受零售業的新趨勢、概念及發展。

作為持續進修的一部份，我們的員工參加由嘉德管理商學院以及我們的網上平台提供的培訓課程，為不同地區的員工提供靈活的培訓設施，使他們可根據自己的進度及工餘時間選擇進修。

企業社會責任

我們於2011年持續加大企業社會責任的活動。

「我的書包」是凱德商用年度大型公益活動，在該活動中，公司捐贈書包及日常學習必需品給弱勢兒童。2011年，「我的書包」活動更首次延伸至馬來西亞、日本及印度，將活動擴展至我們業務覆蓋的五個市場中。在嘉德希望基金的資助下，凱德商用捐贈逾50萬新元給五個國家內近19,000名弱勢兒童。

作為一家積極保護環境的公司，凱德商用在新加坡、中國、馬來西亞、日本和印度等五國的55家購物中心均參與2011年「地球一小時」活動，在2011年3月26日關閉購物中心外牆燈和非主要的照明燈十小時。

作為凱德商用及嘉德置地對支持2011年「地球一小時」活動的延續，我們在2011年3月25日在新加坡發起了首個「減一加一」活動(Wear Less Day)，鼓勵員工穿着輕便裝束並調高工作間空調溫度，以減低耗電量及溫室排放。

凱德商用也參與由嘉德置地聯同嘉德希望基金舉辦的一年一度「帶動綠色共築希望」活動，以收集再循環物來籌款。自2011年1月1日至6月30日期間，我們鼓勵租戶及購物者收集再循環物以支持環保並幫助弱勢兒童。在此活動下，參與該活動的物業每收集一公斤再循環物，嘉德希望基金將會捐贈2新元給弱勢兒童。此項活動不但可於租戶間推廣再循環環保文化，更可舒緩貧困家庭對在學子女的財政負擔。

獎項及榮譽

2011年，凱德商用一共獲得11項綠色榮譽，包括在武漢的凱德廣場•武勝及檳城合您廣場獲得的BCA綠色建築標誌金獎，此獎項是凱德商用在中國及馬來西亞獲得的首個BCA綠色建築標誌金獎。BCA是一個提倡優秀建築物的政府機關。

位於新加坡的JCube榮獲BCA頒發綠色標誌白金獎（新加坡綠色建築認證的最高殊榮），以表揚JCube在其綠色標誌、設計、工程安全及建築方面的傑出表現。JCube將在2012年四月開業，這個綠色商場擁有新加坡唯一一個奧運標準的溜冰場，並設置了灰水循環系統和雨水收集水箱等綠色設備。

在馬來西亞，位於檳城的合您廣場為馬來西亞首個獲得BCA綠色建築標誌金獎的營運購物中心。同時也為凱德商用和嘉德置地集團首次在馬來西亞獲得的此類獎項。

在日本，位於東京的Vivit Square因其環保特徵被授予建築環境效率綜合性評價(CASBEE)「A」級評級，是凱德商用和嘉德置地首次在日本獲得的此類獎項。

凱德商用也於2011年《歐元雜誌》地產大獎中榮獲三個獎項，分別獲評為亞洲最佳商業地產開發商、中國最佳商業地產開發商及新加坡最佳商業地產開發商。

展望

展望今年，亞洲國家將繼續主導世界經濟增長。新加坡預期將取得1.0%至3.0%之間的增長，而中國預期將取得8.2%的增長，比先進經濟體系的預期平均增長超出七倍。馬來西亞的經濟增長預期為5.0%至6.0%之間。

我們將繼續集中發展新加坡、中國及馬來西亞三個主要市場的業務。2012年將為凱德商用的轉捩點，有超過50.0%的中國購物中心將投入運營。我們計劃九個購物中心在今年開業：七個位於中國，另外兩個位於新加坡。新加坡的兩個新購物中心為JCube及The Star Vista。JCube內設有一座IMAX影院以及新加坡唯一一個奧運標準的溜冰場；而The Star Vista為首個位於郊區同時提供表演及休憩場所的購物中心，具備一個設有5,000個座位的劇場，是新加坡第二大表演場地。

展望未來，隨着我們加深並拓展現時經營的城市及地區的業務，以達致規模經濟效益，我們預期開支將隨着通貨膨脹及收入同步增長。

憑藉穩健的資產負債表及舉債能力，倘出現選擇性收購機會及宏觀經濟環境進一步出現未能預期的衰退，我們仍得以靈活應付。

作為亞洲領先購物中心開發商、擁有者和管理者，凱德商用已培育良好的人力資源。儘管潛在的經濟逆境，我們仍充滿信心於2012年持續發展我們的業務。我們希望能於來年為顧客及股東創造更高價值。

致謝

我們謹此向全體股東、業務夥伴、聯營公司和員工於過去一年給予的大力支持表示衷心感謝。我們期待能繼續得到各位的鼎力支持與合作。



廖文良
主席

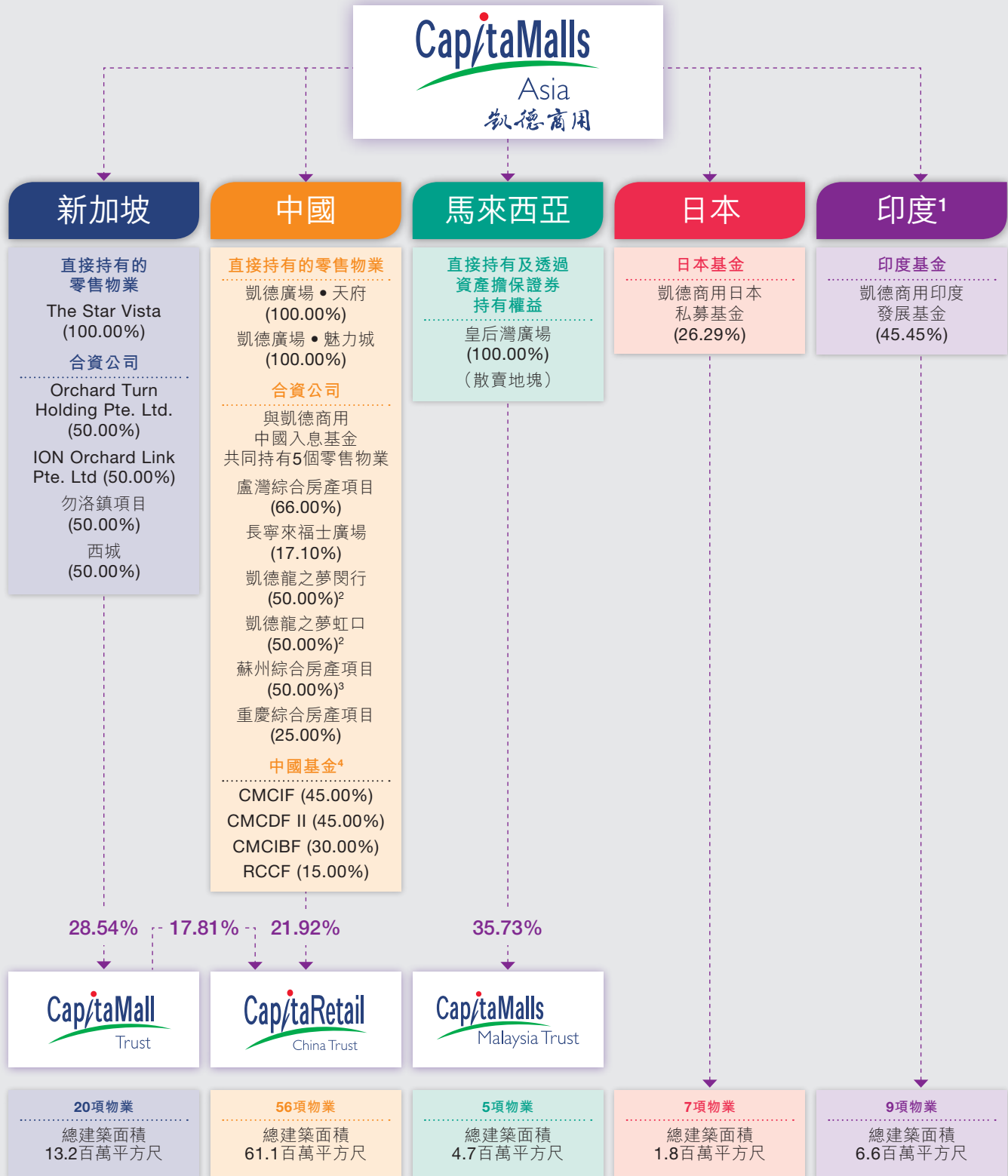


林明志
首席執行官

2012年2月19日

我們的業務架構

我們的物業權益



附註：

我們於物業、私募基金、嘉茂信託、嘉茂中國信託及凱德商用馬來西亞信託的權益乃截至2011年12月31日。零售物業數目及總建築面積（即各項物業的總建築面積按整體呈列）乃截至2011年12月31日。

1. 不包括我們於Horizon Realty Fund的權益，該基金並非由我們管理。

2. 收購尚待完成。

3. 收購尚待政府批准。

4. 我們的四個中國基金為凱德商用中國入息基金(CMCIF)、凱德商用中國發展基金II(CMCDF II)、凱德商用中國孵化基金(CMCIBF)及來福士中國基金(RCCF)。

我們的物業權益

嘉茂信託

截至2011年12月31日，我們擁有嘉茂信託的28.54%實際權益。嘉茂信託成為首個在新加坡證券交易所有限公司（新加坡證券交易所）上市及最大的房地產投資信託基金。該基金於2002年7月17日上市。截至2011年12月31日，按資產規模（約92億新元）和市值（約57億新元）計算，該基金按資產規模與市值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。該類資產於新加坡用於或主要用於零售目的。截至2011年12月31日，嘉茂信託擁有國際和國內零售商租約接近2,500份，承諾出租率94.8%。嘉茂信託擁有位於新加坡市郊區或中心區的以下17個零售物業：淡濱尼廣場、碧山第8站、福南數碼活力廣場、IMM大廈、獅城大廈、白沙浮廣場、三巴旺購物中心、JCube（前稱裕廊娛樂中心）、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91個分層地段中的90個、濱河坊廣場、烏節愛特嶺大廈、克拉碼頭、Iluma及西城30.0%權益。嘉茂信託亦持有嘉茂中國信託約17.81%的權益。我們已經授予嘉茂信託優先購買權，可在若干條件規限下，優先收購已竣工的新加坡盈利性的零售物業。

於2011年4月1日，嘉茂信託完成收購Iluma，收購對價為2.95億新元。

嘉茂中國信託

截至2011年12月31日，我們擁有嘉茂中國信託的27.00%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。截至2011年12月31日，嘉茂中國信託的投資組合由中國六個主要城市中的九個零售物業組成。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。嘉茂中國信託擁有資產總值規模約為15億新元。我們已經授予嘉茂中國信託優先購買權，可在若干條件規限下，優先收購已竣工的盈利性的中國零售物業。

於2011年5月6日，嘉茂中國信託宣佈收購位於中國湖北省武漢的凱德民眾樂園（前稱新民眾樂園購物中心），收購對價為3.95億人民幣。

國家	零售物業數目				總計	總建築面積 (百萬平方尺)
	已竣工	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	1	1	20	13.2
中國 ¹	42	7	2	5	56	61.1
馬來西亞	5	—	—	—	5	4.7
日本	7	—	—	—	7	1.8
印度	2	—	2	5	9	6.6
總計	72	9	5	11	97	87.4

1 包括蘇州綜合房產項目（其收購有待審批）。

我們的物業權益

凱德商用馬來西亞信託

截至2011年12月31日，我們擁有凱德商用馬來西亞信託的35.73%實際權益。凱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，為馬來西亞最大的純購物中心房地產投資信託基金。截至2011年12月31日，凱德商用馬來西亞信託的市值約為25億馬幣，資產組合的價值約為28億馬幣。凱德商用馬來西亞信託擁有並投資於盈利性的資產。該類資產於馬來西亞用於或主要用於零售目的。截至2011年12月31日，凱德商用馬來西亞信託的投資組合（包括檳城的合您廣場、吉隆坡金和廣場的權益、雪蘭莪綠水坊及關丹的東海岸購物中心）擁有國際和國內零售商租約1,000多份，承諾出租率為97.6%。

我們已經授予凱德商用馬來西亞信託優先購買權，可優先收購出租率90.0%以上，用於或主要用於零售目的的已竣工馬來西亞物業。此外，如我們必須發起一個馬來西亞零售物業基金，我們擬促使該基金授予凱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零售物業或權益。有關優先購買權的進一步詳情，請參閱日期為2010年6月28日的凱德商用馬來西亞信託的首次公開招股書中第182頁。

於2011年3月28日，凱德商用馬來西亞信託完成收購檳城的合您廣場擴建部分，收購對價為2.15億馬幣。於2011年11月11日，凱德商用馬來西亞信託完成收購關丹的東海岸購物中心，收購對價為3.30億馬幣。

凱德商用中國入息基金

截至2011年12月31日，我們擁有凱德商用中國入息基金（前稱嘉茂中國發展基金）的45.00%權益。我們於2006年6月6日發起成立該基金，總承諾資本為6億美元。該基金於2011年5月24日擴大至9億美元並轉為入息基金。該基金主要投資於中國各地的盈利性零售物業及第二期零售物業開發項目。截至2011年12月31日，該擴大基金約6.31%的承諾資本尚未動用。該基金與我們和我們的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該基金總承諾資本的45.00%。

凱德商用中國孵化基金

截至2011年12月31日，我們擁有凱德商用中國孵化基金（前稱嘉茂中國孵化基金）的30.00%權益。我們於2006年6月6日發起成立該基金，總承諾資本為4.25億美元。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12月31日，該基金的承諾資本已全部投資到位。該基金與我們和我們的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該基金總承諾資本的30.00%。

凱德商用中國發展基金II

截至2011年12月31日，我們擁有凱德商用中國發展基金II（前稱嘉茂中國發展基金II）的45.00%權益。我們於2007年9月6日發起成立該基金，總承諾資本為9億新元。該基金主要投資於中國各地的零售物業開發項目。截至2011年12月31日，該基金的承諾資本已全部投資到位。該基金與我們和我們的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該基金總承諾資本的45.00%。

來福士中國基金

截至2011年12月31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12月31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開發項目基金，主要投資目標是中國主要門戶城市的優質綜合用途的商用物業。目前，在中國有五個透過該基金持有的來福士品牌綜合開發項目，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。

凱德商用日本私募基金

截至2011年12月31日，我們擁有凱德商用日本私募基金（前稱嘉茂日本發展基金）的26.29%權益。我們於2004年4月16日發起成立該基金，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。該基金投資於日本的盈利性零售投資物業。凱德商用日本私募基金已在東京、大阪、北海道及神戶收購了七個零售物業。該基金的投資期已經屆滿。

凱德商用印度發展基金

截至2011年12月31日，我們擁有凱德商用印度發展基金（前稱嘉茂印度發展基金）的45.45%權益。我們於2007年11月22日發起成立該基金，總承諾資本為8.8億新元。截至2011年12月31日，該基金的52.27%尚未動用。該基金主要投資於印度各地的零售物業開發項目。該基金已經分別與Advance India Projects Limited及Prestige Estates Projects Limited（前稱Prestige Estates Projects Private Limited）簽訂了合資協議，共同投資和管理印度的零售物業。該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該基金總承諾資本的40.00%。

Horizon Realty Fund

截至2011年12月31日，我們擁有Horizon Realty Fund的21.43%權益。該基金投資於印度零售物業。截至2011年12月31日，該基金的總承諾資本為3.5億美元。我們對Horizon Realty Fund的承諾資本為7,500萬美元。我們並無管理該基金或其資產。



中國上海凱德龍之夢閔行



秉持 核心價值

董事會

董事於其他公司任職

高級管理人員

董事會



01.

01 廖文良先生
主席兼執行董事



02.

02 蔡瓊瑩女士
非執行董事

03 林之高先生
非執行董事

04 Sunil Tissa Amarasuriya先生
獨立非執行董事

05 Tan Sri Amirsham A Aziz先生
獨立非執行董事

06 呂俊暘醫生
獨立非執行董事

07 Arfat Pannir Selvam女士
獨立非執行董事

08 陳光炎教授
獨立非執行董事

09 葉志強先生
獨立非執行董事

10 林明志先生
首席執行官兼執行董事



05.



08.



董事會

01 廖文良先生

主席兼非執行董事

廖文良先生，65歲，於2004年10月18日¹加入董事會，並於2010年4月12日舉行的凱德商用股東年度大會上獲重選為董事。他亦為公司信息披露委員會及投資委員會主席以及執行資源與補償委員會及提名委員會成員。

廖先生是嘉德置地有限公司（新加坡證券交易所上市公司）董事及嘉德置地集團的總裁兼首席執行官（「首席執行官」）。同時，他還擔任嘉德新加坡住宅產業有限公司、凱德置地有限公司、嘉德商務產業有限公司、嘉德資產管理有限公司、嘉德惠居有限公司以及嘉德綜合休閒、娛樂與會議私人有限公司等公司主席。

廖先生為雅詩閣有限公司、嘉茂信託管理有限公司（在新加坡證券交易所上市的嘉茂信託的管理人）、嘉康產業信託管理有限公司（在新加坡證券交易所上市的嘉康產業信託的管理人）、嘉茂中國信託管理有限公司（在新加坡證券交易所上市的嘉茂中國信託的管理人）及雅詩閣公寓信託管理有限公司（在新加坡證券交易所上市的雅詩閣公寓信託的管理人）的副主席。廖先生同時還是嘉德置地集團的慈善機構－嘉德希望基金會的董事。

廖先生現為樟宜機場集團（新加坡）有限公司及中國會投資有限公司的主席。廖先生亦是新加坡交易所有限公司（新加坡證券交易所上市公司）的董事兼審核委員會成員，以及新中教育基金會董事和盛邦新業集團的董事。

他為新加坡國立大學商學院諮詢委員會的委員、新加坡全國生產力與延續教育理事會成員、新加坡人力資本領導能力研究院理事會和宜居城市研發中心成員以及新加坡華社自助理事會信託局的理事。

2011年，廖先生獲《亞洲財經雜誌》授予新加坡最佳首席執行官的稱號。2008年，廖先生分別榮膺《亞元雜誌》頒發的「2008年亞洲最佳首席執行官（新加坡）」及《機構投資者》雜誌頒發的「亞洲最佳CEO（房地產）」稱號。2007年，廖先生榮膺《商業時報》新加坡公司獎中的「年度CEO」獎（市值5億新元或以上的公司）。2006年，廖先生榮膺新加坡商業獎中的「年度傑出CEO」獎。

廖先生於2011年獲頒新加坡國慶獎章的功績獎章。

廖先生畢業於新加坡大學，獲土木工程學位，是註冊專業土木工程師。

附註1：當時凱德商用產業有限公司前稱為「CapitaLand Retail Limited」。

02 蔡瓊瑩女士

非執行董事

蔡瓊瑩女士，67歲，於2009年10月30日加入董事會，並於2010年4月12日舉行的凱德商用股東年度大會上獲重選為董事。

蔡女士為嘉德置地有限公司（新加坡證券交易所上市公司）的首席企業服務官。她為嘉德惠居有限公司、嘉德綜合休閒、娛樂與會議私人有限公司、嘉德希望基金會、雅詩閣有限公司及雅詩閣公寓信託管理有限公司（在新加坡證券交易所上市的雅詩閣公寓信託的管理人）董事會成員。

蔡女士還擔任亞歷山大保健集團／邱德撥醫院、新加坡公益金、聖淘沙海灣豪華別墅、新加坡電影委員會、旅遊業國際諮詢委員會、旅遊業技術與訓練委員會及藝術之家的主席。她同時還是新加坡優質服務機構理事會主席之一以及淡馬錫基金會副主席。

蔡女士為新加坡的親企業委員會成員、衛生部控股有限公司及新加坡國際商會及紐約大學帝勢藝術學校亞洲分院學的董事。

她是新加坡南洋理工大學信託委員會成員。

蔡女士為太平紳士及新加坡駐斯洛伐克共和國非常駐大使。

她亦是ISS A/S & ISS World Services A/S的董事會成員。

她所獲獎項及榮譽包括三個新加坡國慶獎章（1984、2004及2008年）、2006年旅遊業傑出貢獻獎、2006年「女性世界」精英大獎、2005年旅遊業年度人物獎、2005年全國職工總會獎章、2003年25大亞洲之星、2002年「亞太地區年度人物」獎（酒店業）、2002年國家生產力獎、2000年太平洋地區旅行協會名人堂成員、1999年「年度酒店經營者」獎、1999年年度女性、1999年最佳藝術推動者獎（Champion of the Arts）及1997年「世界獨立酒店經營者」獎。

03 林之高先生

非執行董事

林之高先生，47歲，於2005年7月1日加入董事會，並於2011年4月21日舉行的凱德商用股東年度大會上獲重選為董事。他亦為財務預算委員會主席及公司信息披露委員會和投資委員會成員。

林先生為嘉德置地有限公司（新加坡證券交易所上市公司）的首席投資官。他同時擔任澳洲置地（澳洲證券交易所上市公司）的非執行主席、嘉茂信託管理有限公司（在新加坡證券交易所上市的嘉茂信託的管理人）、嘉康產業信託管理有限公司（在新加坡證券交易所上市的嘉康產業信託的管理人）及萊佛士醫療集團有限公司（新加坡證券交易所上市公司）的非執行董事。林先生亦為聖淘沙發展局董事會成員及其附屬公司花柏山娛樂集團有限公司非執行主席。

直至2011年，他在嘉德置地集團出任首席財務官6年。在2003年加入嘉德置地有限公司前，他為花旗銀行新加坡企業銀行房地產部的總監兼主管。

林先生持有倫敦帝國理工學院土木工程專業一級榮譽學位。2007年，他榮獲《商業時報》「新加坡公司獎」中的「年度CFO獎」（市值5億新元或以上公司）。2010年，他在《資產》雜誌亞洲地區評獎活動中獲得「年度CFO獎」。2009年、2010年及2011年，他在《投資者關係雜誌》東南亞地區評獎活動及2011年泛亞地區評獎活動中獲得「CFO最佳投資者關係獎」。

04 Sunil Tissa Amarasuriya先生

獨立非執行董事

Sunil Tissa Amarasuriya先生，62歲，於2009年10月30日加入董事會，並於2011年4月21日舉行的凱德商用股東年度大會上獲重選為董事。他亦為審核委員會及執行資源與補償委員會成員。

Amarasuriya先生是B.P. de Silva Group主席，他於1972年7月加盟B.P. de Silva Group。1982年，Amarasuriya先生開始正式掌控及管理B.P. de Silva Group，當時他被任命為B.P. de Silva Group的控股公司B.P. de Silva Holdings Pte Ltd的董事總經理及主要集團附屬公司的董事。B.P. de Silva Group業務包括珠寶、RISIS禮品生產和零售、手表業務投資、大宗增值茶葉業務，以及食品飲料、環境工程、水電廠及其他投資。B.P. de Silva Group的業務主要分佈在新加坡、馬來西亞、斯里蘭卡及瑞士。

Swatch Group S.E.A. (S) Pte Ltd和Swatch Group (Malaysia) Sdn. Bhd於1995年成立，Amarasuriya先生同時擔任這兩家公司的董事。與此同時，他還擔任Swatch Group S.E.A. (S) Pte Ltd的首席執行官，負責Swatch在東南亞的營運。2000年，他獲委任為在瑞士證券交易所上市的Swatch Group Ltd經擴大集團管理董事會成員。2004年，Amarasuriya先生辭去在Swatch集團的行政職務。

2007年，Amarasuriya先生獲委任為Audemars Piguet Holding SA的董事會成員，目前是該公司審核委員會成員。2009年，他開始擔任位於斯里蘭卡的Tea Tang (Pvt) Ltd主席，這家公司是B.P. de Silva Group茶葉業務的旗艦企業。

Amarasuriya先生持有德國伊達爾－奧伯斯坦的德國寶石學院的寶石學文憑，以及柯尼希施泰因高級培訓學院的鑽石鑑定資格證書。

董事會

05 Tan Sri Amirsham A Aziz先生

獨立非執行董事

Tan Sri Amirsham A Aziz先生，61歲，於2011年8月18日加入董事會。

Tan Sri Amirsham先生現時為Lingui Developments Berhad（於馬來西亞證券交易所上市）及三林環球有限公司（香港聯合交易所有限公司上市公司）的獨立非執行董事兼審核委員會成員。

1994年至2008年，Tan Sri Amirsham先生擔任Malayan Banking Berhad（「Maybank」）的總裁兼首席執行官，於2008年3月自Maybank退休。退休之前，他獲委任於2008年3月至2009年4月擔任馬來西亞首相署部長，主管經濟規劃單位和統計部，隨後於2009年6月1日獲委任擔任國家經濟顧問委員會主席至2011年5月31日止。

於2008年，Tan Sri Amirsham先生獲授亞洲銀行家終身成就獎，表彰他在金融服務的卓越領導才能，並於2009年被國際外包專業人員協會(International Association of Outsourcing Professionals)列入世界名人錄。

Tan Sri Amirsham先生持有馬來亞大學的經濟學榮譽學位，是一名註冊會計師。

06 呂俊暘醫生

獨立非執行董事

呂俊暘醫生，62歲，於2009年10月30日加入董事會，並於2010年4月12日舉行的凱德商用股東年度大會上獲重選為董事。他亦為執行資源與補償委員會及提名委員會主席，以及投資委員會的成員。

呂醫生為萊佛士醫療集團有限公司（新加坡證券交易所上市公司）的執行主席，該公司乃新加坡領先的私營綜合醫療保健服務供應商之一。他為1976年萊佛士醫療集團創辦人之一，從1989年即開始擔任現任職務。呂醫生於包括國際醫療保險有限公司及萊佛士醫院私人有限公司等公司在內的多家公司擔任多個董事職務。呂醫生獲新加坡總統委任為新加坡駐意大利共和國非常駐大使。他擔任聖淘沙發展局和聖淘沙高爾夫俱樂部的主席。他為新加坡管理大學信託委員會成員，亦是亞洲醫療基金會主席。

呂醫生於2005年1月至2006年5月及2007年1月至2009年6月為新加坡國會官委議員。他為新加坡創業行動委員會前任副主席，該委員會旨在推動新加坡企業的公私合作。他亦曾是新加坡政府經濟檢討委員會（「ERC」）成員，並擔任ERC醫療服務工作組主席。他曾為華社自助理事會的信託委員會成員。

在社會服務領域，呂醫生一直在抑制藥品濫用方面不遺餘力，且他曾擔任新加坡國家抗藥品濫用委員會主席及新加坡禁毒協會主席。

除了研習醫學外，呂醫生還曾在倫敦大學攻讀法律專業，是中殿律師公會成員。

呂醫生獲新加坡內政部頒發國慶獎公共服務獎章（2003年）、公共服務星章（2009年）及卓越服務獎（2005年），以表揚其在打擊新加坡濫藥問題所作出的貢獻。

2010年5月，呂醫生獲得由《商業時報》舉辦並獲新交所支持的新加坡企業大獎中的年度CEO獎。

07 Arfat Pannir Selvam女士

獨立非執行董事

Arfat Pannir Selvam女士，66歲，於2009年10月30日加入董事會，並於2010年4月12日舉行的凱德商用股東年度大會上獲重選為董事。她亦為公司信息披露委員會及提名委員會成員。

Selvam女士現為從事企業融資法律實務的Selvam LLC和其合營法律服務公司Duane Morris & Selvam LLP的董事總經理。擔任企業融資律師40多年，Selvam女士參與了新加坡多宗具代表性的併購交易。

Selvam女士於2003年任新加坡法律協會會長。她亦為法律學院參議院成員、法律進修理事會和新加坡會計與企業管制局理事會成員。她為新加坡董事公會會員，亦為嘉德置地有限公司（新加坡證券交易所上市公司）及新加坡健康服務有限公司的董事。

Selvam女士透過其作為穆斯林財務規劃協會會長及乳癌基金的執行委員會成員及Rahmatan Lil' Alamin Foundation Ltd的信託委員會成員的身份為社區服務。她亦為新加坡法律協會義務服務的管理委員會主席。

Selvam女士畢業於新加坡大學，1969年獲新加坡最高法院授予訟務事務律師執業資格。

08 陳光炎教授

獨立非執行董事

陳光炎教授，56歲，於2009年10月30日加入董事會，並於2010年4月12日舉行的凱德商用股東年度大會上獲重選為董事。他亦為審核委員會及投資委員會成員。

陳教授為新加坡南洋理工大學經濟學教授。他亦擔任嘉德置地有限公司（新加坡證券交易所的上市公司）的中國投資顧問。彼現時為中新廣州知識城投資開發有限公司的董事。

1988年至2005年，陳教授在新加坡國立大學擔任商學院商業政策系主任。1999年7月至2002年6月，他在新加坡貿易與工業部擔任政府首席經濟學家。2002年7月至2005年7月，他在世界銀行北京代表處擔任高級經濟學家，並且在2004年以世界銀行專家組成員身份向中國國務院就「十一五規劃（2006年－2010年）」建言獻策。

陳教授1979年畢業於普林斯頓大學，獲經濟學學位。他亦持有斯坦福大學經濟學博士學位。加入新加坡國立大學之前，陳教授曾先後任職於世界銀行及新加坡貿易與工業部。

陳教授於1984年至1996年間擔任新加坡中央公積金局董事會的董事會成員。

董事會

09 葉志強先生

獨立非執行董事

葉志強先生，51歲，於2009年10月30日加入董事會，並於2010年4月12日舉行的凱德商用股東年度大會上獲重選為董事。他亦為審核委員會主席及財務預算委員會成員。

葉先生為海峽商行有限公司（新加坡證券交易所的上市公司）的首席獨立董事及Hup Soon Global Corporation Limited（新加坡證券交易所的上市公司）的獨立非執行董事，以及該兩間公司的審核委員會主席。他出任CityNet Infrastructure Management Pte. Ltd.的主席，亦為花旗銀行新加坡有限公司、虎航控股有限公司（新加坡證券交易所的上市公司）及UTAC Holdings Ltd.的獨立非執行董事。此外，他是新加坡會計與企業管制局理事會成員及新加坡註冊會計師監管委員會成員。葉先生亦是SPI (Australia) Assets Pty Ltd.的非執行董事。

葉先生曾為新加坡能源集團（「SP」）首席財務官，於該公司亦負責公司規劃及戰略投資以及監管SP海外投資（包括其澳大利亞投資）。加盟SP前，葉先生曾在多家跨國上市公司中擔任首席財務官和其他高管職務。葉先生先後在不同行業的高級管理、戰略規劃、併購、公司財務、公債、財務管理和風險管理等領域積累25年的經驗。

葉先生持有新加坡國立大學會計專業學士學位，是新加坡註冊會計師協會和澳大利亞註冊會計師協會會員。

10 林明志先生

首席執行官兼執行董事

林明志先生，44歲，於2008年11月1日加入董事會，並於2011年4月21日舉行的凱德商用股東年度大會上獲重選為董事。他亦為公司信息披露委員會、財務預算委員會及投資委員會成員。

林先生現任嘉茂信託管理有限公司（在新加坡證券交易所上市的嘉茂信託的管理人）、嘉茂中國信託管理有限公司（在新加坡證券交易所上市的嘉茂中國信託的管理人）及凱德商用馬來西亞信託基金管理有限公司（在馬來西亞證券交易所上市的凱德商用馬來西亞信託的管理人）的董事。

林先生擁有10年以上的房地產投資和資產管理經驗。2000年開始，他在嘉德置地集團內多家公司任職多個崗位，2008年11月1日起開始擔任凱德商用的首席執行官。林先生在設立凱德商用的零售地產基金和零售地產投資信託的過程中發揮了重要作用。2005年3月至2006年12月，林先生被任命為嘉茂信託管理有限公司副首席執行官。在此期間，他帶領團隊負責新加坡第一個純中國購物中心的新加坡房地產投資信託基金－嘉茂中國信託的上市事宜。2006年12月至2008年9月，他被任命為嘉茂中國信託管理有限公司的首席執行官，這期間他大部分時間駐北京。2008年11月，林先生返回新加坡，開始擔任凱德商用和嘉茂信託管理有限公司的首席執行官職務。2009年11月25日，凱德商用上市，林先生隨即辭去嘉茂信託管理有限公司首席執行官職務。林先生亦在2010年7月率領凱德商用馬來西亞信託（馬來西亞最大的純購物中心房地產投資信託基金）上市。

林先生取得新加坡南洋理工大學工商管理（會計學）碩士學位及英國牛津大學物理學（榮譽）學士學位。

董事於其他公司任職

於2011年12月31日，董事於其他公司擔任董事職務，載列如下：

廖文良先生

雅詩閣公寓信託管理有限公司
嘉康產業信託管理有限公司
凱德置地有限公司
嘉德商務產業有限公司
嘉德資產管理有限公司
嘉德資產管理服務有限公司
嘉德希望基金會
嘉德綜合休閒、娛樂與會議私人有限公司
嘉德置地有限公司
嘉德新加坡住宅產業有限公司
嘉茂信託管理有限公司
嘉茂中國信託管理有限公司
嘉德惠居有限公司
樟宜機場集團（新加坡）有限公司
中國會投資有限公司
華社自助理事會（信託委員會成員）
LFIE Holding Limited
新加坡國立大學商學院（管理諮詢委員會成員）
新加坡交易所有限公司
新中教育基金會
盛邦新業集團
雅詩閣有限公司

蔡瓊瑩女士

Alexandra Health Pte. Ltd.
Alexandra Health System Pte. Ltd.
雅詩閣公寓信託管理有限公司
Ascott Serviced Residence (China) Fund
CapitaLand Corporate Investments Pte Ltd
嘉德希望基金會
嘉德綜合休閒、娛樂與會議私人有限公司
嘉德惠居有限公司
新加坡公益金（主席）
Cornell-Nanyang Institute of Hospitality
Management (Joint Advisory Board成員)
ISS A/S & ISS World Services A/S
外交部（斯洛伐克共和國非常駐大使）
MOH Holdings Pte Ltd
南洋理工大學（董事／信託人）
紐約大學帝勢藝術學校亞洲分院學
Pas De Deux Holdings Pte Ltd
總理公署（太平紳士）

Sentosa Cove Pte Ltd
Sentosa Cove Resort Management Pte. Ltd.
聖淘沙發展局（成員）
新加坡女子學校
新加坡政府（親企業委員會成員）
新加坡國際商會
Temasek Foundation CLG Limited
雅詩閣有限公司
The Old Parliament House Limited

林之高先生

Ascott Serviced Residence (China) Fund
Management Pte. Ltd.
Ausprop Holdings Limited
澳洲置地
Australand Investments Limited
Australand Property Limited
Austvale Holdings Ltd
嘉康產業信託管理有限公司
CapitaLand AIM Pte. Ltd.
凱德置地有限公司
嘉德商務產業有限公司
CapitaLand Corporate Investments Pte Ltd
嘉德資產管理有限公司
嘉德資產管理服務有限公司
CapitaLand GCC Holdings Pte. Ltd.
嘉德綜合休閒、娛樂與會議私人有限公司
嘉德住宅產業有限公司
嘉德新加坡住宅產業有限公司
CapitaLand Treasury Limited
嘉茂信託管理有限公司
嘉德惠居有限公司
Hotels & Resorts (UK) Limited
Lucid Investments Ltd
花柏山娛樂集團有限公司
Mubadala CapitaLand Real Estate – LLC
Pulau Indah Ventures Sdn. Bhd.
Raffles Holdings Limited
萊佛士醫療集團有限公司
RHL (Management) Pte. Ltd.
RHL Capital Pte. Ltd.
聖淘沙發展局（成員）
Sentosa Leisure Holdings Pte. Ltd.
盛邦新業集團
英華學校基金會
雅詩閣有限公司

董事於其他公司任職

Sunil Tissa Amarasuriya先生

Amarasuriya Holdings Pte Ltd (Sri Lanka)
Amarasuriya Holdings Pte. Ltd.
ARC Concepts Sdn. Bhd.
Audemars Piguet (Singapore) Pte Ltd
Audemars Piguet Holding SA
B P de Silva (Malaysia) Sdn. Bhd.
B.P. de Silva Ceylon Limited
B P de Silva Investments (Pvt) Limited
B P de Silva Japan Pte Ltd
B P de Silva Jewellers (Pvt) Limited
B.P. de Silva Holdings Pte Ltd
B.P. de Silva Jewellers Pte. Ltd.
B.P. de Silva Private Limited
B.P. de Silva Properties Pte Ltd
C.S. Asia Investments (Private) Limited
Capital Suisse Asia Limited
Crystal Creation Sdn. Bhd.
eBeyonds Pte. Ltd.
Envipure Pte. Ltd.
Envipure Sdn. Bhd.
Gemmological Institute of Colombo (Private) Limited
Gulhivair Holding SA
Hi-Tech Power Systems (Pvt) Ltd.
Lanka Bloom Foundation (Guarantee) Limited
LeBrassus Sdn. Bhd.
Murai Investments Limited
Navitas Systems Pte. Ltd.
PS Ventures Lanka (Private) Limited
PS Ventures Pte. Ltd.
Risis Private Limited
Rusitto Pte. Ltd.
Shingold (Pte.) Ltd.
Silvacos (Private) Limited
Silvador (Private) Limited
Silvador Sdn. Bhd.
Silvaroyal (Colombo) Ltd
Silvaroyal Private Limited
Storch Brothers (1949) Sdn. Bhd.
Sunalps Investments Pte. Ltd.
Sunalps Pte Ltd
Tea Tang (Pvt) Ltd

Tea Tech Services (Private) Ltd
The 1872 Clipper Tea Co. Pte Ltd
Zyrex Power Company Limited

Tan Sri Amirsham A Aziz先生

Destination Resorts & Hotels Sdn. Bhd.
Lingui Developments Berhad
Petroleum Nasional Berhad
Pulau Indah Ventures Sdn. Bhd.
三林環球有限公司
StarChase Motorsports Limited
Themed Attractions & Resorts Sdn. Bhd.

呂俊暘醫生

Asian Healthcare Capital Management Pte. Ltd.
亞洲醫療基金會
國際醫療保險有限公司
意大利共和國非常駐大使
Raffles Hospital Properties Pte. Ltd.
萊佛士醫院私人有限公司
萊佛士醫療集團有限公司
Raffles Medical Holdings Pte Ltd
Raffles Medical Properties Pte Ltd
RMG Capital Pte. Ltd.
S&D Holdings Pte. Ltd.
聖淘沙發展局 (主席)
聖淘沙高爾夫俱樂部 (主席)
Sentosa Leisure Holdings Pte. Ltd.
新加坡管理大學 (信託委員會)
Straits Land Pte Ltd
The Esquire Developments Pte. Ltd.

Arfat Pannir Selvam女士

ASA Investment Holdings Pte. Ltd.
嘉德置地有限公司
Duane Morris & Selvam LLP
HDFC Asset Management Company (Singapore)
Pte. Ltd.
Hope Villages Fund Pte. Ltd.
iGlobe Partners (II) Pte. Ltd.
iGlobe Partners Pte Ltd
Indo Development Corporation Pte. Ltd.
Indo Land Corporation Pte. Ltd.
穆斯林財務規劃協會
Nasdaq OMX (South East Asia & Pacific)
Pte. Ltd.
Priya-Roshni Private Limited
Rahmatan Lil Alamin Foundation Ltd.
Selvam LLC
Selvam Corporate Services Pte. Ltd.
新加坡健康服務有限公司

陳光炎教授

APS Asset Management Pte Ltd
中新廣州知識城投資開發有限公司

葉志強先生

Accounting & Corporate Regulatory Authority
花旗新加坡有限公司
CityNet Infrastructure Management Pte. Ltd.
Hup Soon Global Corporation Limited
Singapore District Cooling Pte Ltd
SPI (Australia) Assets Pty Ltd
The Assembly of Christians of Singapore Ltd
海峽商行有限公司
Tiger Airways Australia Pty Limited
虎航控股有限公司
UTAC Holdings Ltd

林明志先生

Albert Complex Pte Ltd
Capita Card Pte. Ltd.
CapitaLand Retail (BJ1) Holdings Pte. Ltd.
CapitaLand Retail (MY) Pte. Ltd.
CapitaLand Retail (SI) Investments Pte. Ltd.
CapitaLand Retail India Pte. Ltd.
CapitaLand Retail Investments (SY) Pte. Ltd.
CapitaLand Retail Japan Investments Pte. Ltd.
CapitaLand Retail Management Pte Ltd
CapitaLand Retail Singapore Investments
Pte. Ltd.
CapitaLand Retail Singapore Investments Two
Pte. Ltd.
嘉茂信託管理有限公司
CapitaMalls Asia Treasury Limited
CapitaMalls China Fund Management Pte. Ltd.
CapitaMalls India Fund Management Pte. Ltd.
CapitaMalls Japan Fund Management Pte. Ltd.
凱德商用日本私募基金
凱德商用馬來西亞信託基金管理有限公司
嘉茂中國信託管理有限公司
Clarke Quay Pte Ltd
CMA CapitaStar Pte. Ltd.
CMA Japan Holdings Pte. Ltd.
CMA Singapore I Pte. Ltd.
CMA Singapore Investments (4) Pte. Ltd.
CMA Singapore Investments (5) Pte. Ltd.
CMA Singapore Investments (6) Pte. Ltd.
CMT MTN Pte. Ltd.
ION Orchard Link Pte. Ltd.
JG Trustee Pte. Ltd.
JG2 Trustee Pte. Ltd.
One Trustee Pte. Ltd.
Orchard Turn Developments Pte. Ltd.
Orchard Turn Holding Pte. Ltd.
Orchard Turn Residential Development Pte. Ltd.
Orchard Turn Retail Investment Pte. Ltd.
Plaza Singapura (Private) Limited
Premier Healthcare Services International
Pte Ltd
Pyramex Investments Pte Ltd

高級管理人員

高級管理行政人員負責本公司日常管理及營運。下表載列有關高級管理行政人員的資料。

高級管理行政人員經驗

高級管理行政人員業務及工作經驗資料載列如下：

林明志先生

首席執行官兼執行董事

林明志先生，44歲，本公司首席執行官兼執行董事。其工作經驗詳情載於第24頁「董事會」一節內。

黃國祥先生

首席財務官

黃國祥先生，40歲，本公司首席財務官。他現任嘉茂中國信託管理有限公司（在新加坡證券交易所上市的嘉茂中國信託的基金經理）及凱德商用馬來西亞信託基金管理有限公司（在馬來西亞證券交易所上市的凱德商用馬來西亞信託的管理人）的非獨立非執行董事。自2005年至2009年，黃先生曾於嘉德置地歐亞分公司出任高級副總裁及於嘉德置地有限公司出任戰略財務高級副總裁等多個職務。加入嘉德置地之前，黃先生曾在亞太和歐洲的石油和天然氣行業擔任多個財務和投資管理職務，曾任職於埃克森美孚亞太分公司及東方殼牌石油產品公司。

黃先生畢業於新加坡南洋理工大學，獲得會計學（榮譽）學士學位。

何志輝先生

嘉茂信託管理有限公司首席執行官

何志輝先生，50歲，嘉茂信託管理有限公司首席執行官。何先生於2004年加盟嘉德資產管理有限公司，在房地產投資及管理方面有約20年經驗。於2009年11月擔任嘉茂信託管理有限公司首席執行官一職前，他負責管理新加坡零售物業以及本公司在中國、馬來西亞、日本及印度的區域零售組合的運營。於2004年加盟嘉德資產管理有限公司前，

何先生於2000年至2004年在雅詩閣集團工作，擔任若干職務，包括副總裁（業務開發）及高級副總裁（營運）。作為嘉德資產管理有限公司高級副總裁，他負責研發及營銷。於2004年9月，何先生獲委任為嘉德商務產業有限公司零售營運總監，負責監管公司營運。在2009年1月獲委任為副首席執行官前，他於2004年10月至2008年12月為首席運營官並已於本公司在新加坡證券交易所上市後卸任。

何先生持有新加坡國立大學房地產學碩士學位及地產管理學（榮譽）學士學位。

陳偉淵先生

嘉茂信託管理有限公司副首席執行官

陳偉淵先生，54歲，嘉茂信託管理有限公司副首席執行官。陳先生在通訊及資訊科技業擁有逾25年經驗，擔任高級職務。近期陳先生出任Singapore Post Limited集團首席執行官。於加入Singapore Post Limited前，他在NEC Solutions Asia Pacific、Mercury Interactive、Software AG、Informix、Apple Singapore及Xerox Singapore等擁有區域業務的公司擔任顧問及領導職務。陳先生現任EZ Link Pte Limited主席，並於私人及政府相關組織出任董事會及顧問委員會成員。

陳先生持有新加坡國立大學文學學士學位。

駱偉漢先生

中國業務首席執行官

駱偉漢先生，44歲，本公司中國業務的首席執行官。駱先生在新加坡政府若干機構擁有逾20年經驗。於加盟本公司前，駱先生曾任新加坡新聞通訊及藝術部的（企業與藝術）副常任秘書。

他持有英國劍橋大學文學碩士及文學學士學位，以及美國利蘭斯坦福初級大學管理科學碩士學位。

陳智雄先生

嘉茂中國信託管理有限公司的首席執行官

陳智雄先生，44歲，嘉茂中國信託管理有限公司的首席執行官。陳先生在國際公債、融資及風險管理方面擁有逾19年經驗。於加盟嘉茂中國信託管理有限公司前，陳先生在宜家工作逾九年，他擔任亞太區庫務及財務經理職務。於該等任期內，他亦同時在宜家的亞太財務委員會監管該集團的戰略財務及稅務事宜。他於加盟宜家前曾任WBL貿易及分銷公司Wearnes International庫務會計師及多家國際銀行的若干交易職務。

陳先生持有英國曼徹斯特大學工商管理碩士（優等）學位及新加坡國立大學會計學士學位。

林慧麗女士

凱德商用馬來西亞信託基金管理有限公司首席執行官

林慧麗女士，39歲，居於馬來西亞吉隆坡，凱德商用馬來西亞信託基金管理有限公司（凱德商用馬來西亞信託的管理人）首席執行官。她於2010年4月15日加入凱德商用馬來西亞信託基金管理有限公司董事會，亦為執行委員會成員。在擔任凱德商用馬來西亞信託基金管理有限公司的首席執行官及非獨立執行董事前，林女士為本公司馬來西亞業務的區域主管，對本公司在馬來西亞建立零售平臺有重要貢獻良多，包括主管合您廣場、金和廣場及綠水坊以及為籌備業務擴展打造當地團隊。在該委任前，她為新加坡嘉茂信託管理有限公司副總裁，專注識別及評估新零售投資機會。

林女士持有澳大利亞默多克大學工商管理碩士學位及澳大利亞皇家墨爾本理工大學商科學士學位（優等）。

楊甘仁先生

首席發展執行官

楊甘仁先生，55歲，本公司首席發展執行官。楊先生負責本公司房地產組合所有的區域零售開發和資產改良項目。他領導項目管理及設計管理團隊進行項目設計、規劃及執行，務求符合本公司的戰略和商業目標。楊先生在房地產設計、管理及開發方面有逾30年經驗。

他持有新加坡國立大學工程（機械）學士學位（一級榮譽）及理科（工業工程學）碩士學位。

杜金獅先生

副首席發展執行官

杜金獅先生，47歲，本公司副首席發展執行官。杜先生在資產改良項目方面有約20年經驗，協助新加坡、中國、印度及日本的零售項目團隊透過設計及項目管理創造更大資產價值。他亦負責研究小組，致力於創新產品開發及改進流程。

他是前東盟獎學金獲得者，持有新加坡國立大學文學學士學位（建築研究學）和建築學（榮譽）學士學位，以及美國麻省理工學院的理科（技術管理學）碩士學位。他獲美國項目管理協會授予項目管理專業人員資格，同時是新加坡項目管理協會理事會成員。他也完成了美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院的高層管理發展課程。

徐添錦先生

印度業務區域總監

徐添錦先生，43歲，在印度班加羅爾工作，為本公司印度業務區域總監。徐先生在財務及房地產方面擁有經驗。

加盟本公司前，他在YTL Pacific Star REIT Management Limited（新加坡證券交易所上市的Starhill Global REIT經理）擔任資產管理方面的高級副總裁，負責Starhill Global REIT在新加坡及日本資產組合的戰略管理。

徐先生在1992年畢業於新加坡南洋理工大學，獲金融學士學位（榮譽）。

郭志豪先生

日本業務區域總監

郭志豪先生，40歲，在日本東京工作，為本公司日本業務的區域總監。郭先生在房地產投資管理、融資及資產管理方面擁有逾五年經驗。他曾為CapitaLand Retail Management Kabushiki Kaisha的日本業務發展經理。郭先生精通日語，負責日本基金的資產管理、資本管理及投資。

郭先生持有美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院的工商管理碩士學位及日本東京工業大學理科學士學位。



中國東莞凱德廣場 • 東莞



培養 我們的實力

企業治理

風險評估及管理

投資者關係

企業社會責任

僱員及人才管理

企業治理

凱德商用產業有限公司已採納及執行高水準的企業管治常規守則，與2005年新加坡企業管治守則（「新加坡守則」）的原則一致。除本報告另有訂明外，自2011年10月18日（即本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市之日起，我們也已遵守香港聯交所證券上市規則（「香港上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則（「香港守則」）。我們深信有必要制定及維持健全而透明度高的政策及常規，以符合我們的特定業務需要，並為成為值得信賴及聲譽顯著的商業企業奠下穩固基礎。我們在堅守新加坡守則及香港守則原則的內容及精神的同時致力達致卓越營運表現及實現本集團的長遠策略目標。我們在此對本公司2011年財政年度的企業管治常規作出報告（「報告」），詳述我們應用良好企業管治常規守則，以實現我們對誠信、透明度及優秀表現的承諾。應用良好企業管治常規守則是由穩健及積極的內部監控及問責系統打下基石，我們相信這將促進長遠可持續增長，並為股東創造價值。下文概述我們的常規守則，並包括對新加坡守則的提述。本報告亦載有對香港守則的條文提述（如適用）。

(A) 董事會事宜

董事會職責

原則1:

每家公司應由有效的董事會領導，以帶領及管理該公司。董事會共同為公司的成就承擔責任。董事會與管理層合力實現這個目標，管理層也須向董事會負責。

我們的董事會主要由獨立於管理層的非執行董事組成。各董事為董事會帶來其專長、經驗、見解、合理判斷連同其戰略性人際關係網絡，以提高本集團公司（「本集團」）的利益。於任何時候，各董事須誠實盡責行事，並考慮本公司的最佳利益。

董事會的主要職責是：

- 為本集團的企業策略及方向提供指引。
- 確保高級管理層以正直創業的態度領導及管理業務。
- 監督本集團業務行為是否妥當。

董事會定期商討（其中包括）本集團的策略政策，包括重大收購及貨幣化交易、批准年度預算、審閱本集團業務表現及批准刊發經審核委員會（其組成及職責載於下文）審閱的季度及全年業績。

為協助董事會履行其監察職責，本公司已成立各董事委員會（即提名委員會、審核委員會、執行資源與補償委員會、財務預算委員會、投資委員會及公司信息披露委員會），而各董事委員會均有清晰的書面職權範圍，而彼等的行動須向董事會報告並由董事會監察。

各董事委員會均由董事會授權行事。董事會可視乎業務需要組成其他董事委員會。本公司謹慎管理各董事委員會的成員組成，以確保董事會成員之間的職責獲得公平分配，擴大董事會效益，並促使董事會成員積極參與並作出貢獻。各項經驗及適用技能亦會列入考慮範圍。本公司亦採取步驟，確保各董事委員會之間有適當監察並取得平衡。

董事會已採納一套內部監控準則，訂明批准資本開支、投資及貨幣化、銀行貸款及董事會開支票要求最少簽名數目的規限。除指定須尋求董事會批准的事宜外，董事會批准若干超出限額上限的交易，而授權董事委員會批准低於限額上限的交易。該等交易包括以下各項：

- 批准新投資、收購、融資發售及銀行融資。
- 批准物業資產／股權的脫售及撇銷。
- 批准發展項目、收購及物業改良／翻新的資本開支的具體預算。
- 審閱管理層報告及營運預算。
- 授予發展項目的合約。

管理層亦獲授權批准次限額，以於利營運效率。管理層獲明確指示，了解哪些情況下須事先取得董事會批准。

投資委員會成員包括廖文良先生、林之高先生、呂俊暘醫生、陳光炎教授及首席執行官林明志先生，主席為廖文良先生。投資委員會獲董事會授權，以批准本集團的投資及貨幣化、參與投標及自財務機構及銀行接受信貸。自2005年起，董事會已向各管理委員會下放權力，惟該等下放權力須受嚴格限制。

於2011年12月31日，董事會由10名董事組成，其中9名為非執行董事。他們均為商界領袖及專業人士，具有政治、財務、銀行、貿易、房地產、醫療保健及法律背景。各董事的履歷載於本報告第20頁至第24頁。

主席及首席執行官分別由兩人擔任，以保持董事會及管理層面的有效監督及問責性。

本公司董事會主席為廖文良先生，他在領導及作為嘉德置地有限公司等主要環球公司的董事會成員方面擁有豐富經驗，他同時亦為嘉德置地有限公司總裁兼首席執行官。本公司首席執行官為林明志先生，他在房地產投資及資產管理方面擁有豐富經驗，當中包括他曾在嘉德置地集團公司內擔任不同職位的經驗。本公司唯一的執行董事為林明志先生。

董事會定期就本集團主要活動及業務策略舉行會議。於2011年董事會一共舉行七次董事會會議。董事會於2011年出席三次有關本公司於香港作第二上市及本公司全資附屬公司CapitaMalls Asia Treasury Limited發行債券的項目核對會議。

董事會成員出席各董事委員會的列表載於本報告第36頁。該列表反映各董事會成員於各自的董事委員會的其他責任及專注事項。

董事於2011年內出席董事會會議及董事委員會會議的記錄亦載列於本報告第36頁。我們重視董事在正規董事會及董事委員會會議以外所作出的貢獻。單憑董事出席正規會議而判斷董事所作出的貢獻對該董事的整體貢獻並不公平，原因是董事的整體貢獻包括在正規董事會及董事委員會會議以外向管理層作出的指引或意見交流。

監管規則及會計政策的變動由管理層密切監察。我們於董事會會議或特別由專業人士召開的會議上或透過董事會通訊向董事介紹對本公司或董事的責任有任何重大影響的監管變動，包括會計政策的任何相關修訂。

管理層會向新獲委任的董事介紹本集團的業務活動及策略方向。各董事獲得一份正式僱用函件，當中訂明其職務及責任。董事亦須了解並會獲得本公司有關企業行為及管治的政策及程序的相關資料，包括披露證券權益、買賣本公司證券的限期、限制披露保密或價格敏感資料及披露有關若干物業交易的權益。

各董事會有持續培訓的機會，培訓範圍包括董事的職務及責任、企業管治、財務報告準則的變動、內幕交易、相關法律及規例的變動以及行業相關事項，以確保董事掌握對作為董事會或董事委員會成員造成影響或有助其履行職務的最新資料。

董事會組成及指引

原則2:

公司應設有一個強健而獨立的董事會，能夠獨立對公司的事宜作出客觀判斷，尤其是不受管理層的影響。董事會的決策不應由個別人士或一小部分成員所控制。

於2011年12月31日，董事會由10名董事組成，其中6名為非執行董事，獨立於管理層及我們的主要股東：

主席兼非執行董事

廖文良先生

執行董事兼首席執行官

林明志先生

非執行董事

蔡瓊瑩女士

林之高先生

獨立非執行董事

Sunil Tissa Amarasuriya先生

Tan Sri Amirsham A Aziz先生

呂俊暘醫生

Arfat Pannir Selvam女士

陳光炎教授

葉志強先生

企業治理

獨立非執行董事在本公司根據香港上市規則發出的公司通訊，均被明確指明如此。

本公司已成立提名委員會，以就全體董事會成員的委任及釐定董事的獨立性事宜向董事會作出建議。各獨立非執行董事的獨立性均由提名委員會（其組成及職責載於下文）負責每年檢討。香港上市規則第3.13條訂明（未完全詳盡臚列）香港聯交所評估非執行董事的獨立性時所考慮的準則。根據香港上市規則第3.13條的規定，本公司已自每名獨立非執行董事收到其獨立性的年度確認，並根據新加坡守則及香港上市規則認為Sunil Tissa Amarasuriya先生、Tan Sri Amirsham A Aziz先生、呂俊暘醫生、Arfat Pannir Selvam女士、陳光炎教授及葉志強先生為獨立董事。

呂俊暘醫生自2009年10月30日以來出任本公司獨立董事。於2011年財政年度，本集團向萊佛士醫療集團有限公司（「萊佛士醫療」）各公司集團（「萊佛士醫療集團」）內的公司支付醫療保健及各醫療服務費用。萊佛士醫療與呂醫生有關聯，呂醫生為萊佛士醫療的執行主席，目前持有萊佛士醫療逾40%的股份。於2011年財政年度，本集團就該等服務支付予萊佛士醫療集團的總額約為372,000新元。然而，本公司認為呂醫生為獨立董事，原因是該等服務乃由萊佛士醫療集團於日常業務過程中提供，而支付予萊佛士醫療集團的款項乃按一般商業條款公平磋商釐定。本公司亦認為呂醫生能夠為本公司的最佳利益作出堅定獨立的業務判斷。

Arfat Pannir Selvam女士自2009年10月30日以來出任本公司獨立董事。Selvam女士亦同時擔任嘉德置地獨立董事。Selvam女士目前亦為從事企業融資法律實務的Selvam LLC的董事總經理，該公司不時向嘉德置地集團的若干公司提供諮詢服務。Selvam女士也是合資律師事務所Duane Morris & Selvam LPP的董事總經理。於2011年財政年度，嘉德置地集團就該等服務支付予Selvam LLC的總額為6,500新元。然而，本公司認為Selvam女士為獨立董事，原因是該等服務乃由Selvam LLC於日常業務過程中提供，而支付予Selvam LLC的款項乃按一般商業條款公平磋商釐定。本公司亦認為Selvam女士能夠為本公司的最佳利益作出堅定獨立的業務判斷。此外，Selvam女士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。

陳光炎教授自2009年10月30日以來出任本公司獨立董事。自2009年起，陳教授擔任嘉德置地有限公司的中國投資顧問，並不時向嘉德置地有限公司提供諮詢及顧問服務。提供予嘉德置地有限公司的該等諮詢及顧問服務僅與宏觀經濟問題有關，與本集團或嘉德置地集團的主要業務並無具體關係。於2011年財政年度，嘉德置地集團支付予陳教授的總額為50,000新元。然而，本公司認為陳教授為獨立董事，原因是該等服務乃由陳教授於日常業務過程中提供，而支付予陳教授的款項乃按一般商業條款公平磋商釐定。本公司亦認為陳教授能夠為本公司的最佳利益作出堅定獨立的業務判斷。

董事會的組成讓管理層在向董事會提呈事宜時可受益於他們的外在、客觀的各種觀點，亦同時讓董事會透過積極交換意見與管理層進行溝通和合作，有助形成策略性過程。再加上主席和首席執行官的角色已清晰劃分，董事會與管理層之間的角色明確並維持健全的專業關係，促進本集團推進業務活動。

主席及首席執行官

原則3:

公司高層應有明確職責區分－即將董事會運作及公司業務的執行職務分開，以確保權力及職權平衡，從而避免個別人士有相當集中的權力。

為確保權力妥善平衡，增強董事會問責性及董事會獨立決策的權力，而主席及首席執行官的角色及職責分別由不同個人擔任。非執行主席廖文良先生負責董事會事務，並為本公司及股東的最佳利益獨立行事，而首席執行官林明志先生負責本集團業務的整體運作。主席與首席執行官之間並無關連。董事會成員之間概無任何財務、業務、家族及／或其他重大／相關關係。

主席確保董事會成員與管理層盡力並以正直、合符道德的態度互相合作，而董事會積極與管理層討論策略、業務運作、企業風險及其他計劃。

首席執行官為董事會成員，全權負責執行本集團的業務方向及營運決策。首席執行官與主席商討後，安排董事會會議及落實準備董事會會議議程。首席執行官確保管理層與董事會之間的信息交流的質量和及時性，亦負責確保遵守新加坡守則及香港守則的原則和指引。

董事會成員

原則4:

委任新董事加入董事會，應經過正式和具透明度的程序。

提名委員會確保本集團董事會及董事委員會由最能履行作為董事職責的個人或（視情況而定）董事委員會成員組成並遵守法律規例及最高企業管治標準。提名委員會主席為呂俊暘醫生，成員包括廖文良先生及Arfat Pannir Selvam女士。提名委員會大部份成員（包括主席）為獨立非執行董事。於履行其職責時，提名委員會按訂明其職責的職權範圍指引行事，該職權範圍貫徹新加坡守則及香港守則的守則條文規定。

提名委員會根據其職權範圍的主要職責包括以下各項：

- 檢討及推薦本公司董事會及董事委員會的委任人選。
- 檢討及推薦有關重新委任或重選或續聘董事的提名。
- 檢討及推薦成為本集團內上市公司及實體的董事會及董事委員會提名人的候選人。

提名委員會物色可透過於相關策略業務作出貢獻而為管理層及本集團有效增值的候選人，以形成強大的董事會及匯聚各類專業人士。董事會的組成，包括挑選新增董事會候選人以確保董事會持續更新，乃按下列原則釐定：

- 董事會應由具有廣泛營商經驗的董事組成。
- 至少三分之一董事會成員須為獨立董事。

挑選候選人須經考慮各項因素，包括本公司現時及中期需要及目標以及候選人的相關專業知識及他們可能作出的貢獻後作出評估。此後，經挑選的候選人將推薦予董事會，並待董事會批准委任有關候選人。

在2011年財政年度，提名委員會履行其職權範圍所載的職責。提名委員會特別向董事會推薦並提名Tan Sri Amirsham A Aziz先生，彼於2011年8月18日獲委任為本公司獨立非執行董事。

我們認為董事會的更新為履行企業管治及應付本集團業務需要的轉變而言屬必要及持續的程序。首席執行官亦為董事會成員，亦須輪值告退並由股東重選，以作為董事會更新的一部份。

企業治理

董事會及董事委員會的組成

董事委員會	審核委員會	公司 信息披露 委員會	執行資源 與補償 委員會	財務預算 委員會	投資 委員會	提名 委員會
廖文良先生	-	C	M	-	C	M
蔡瓊瑩女士	-	-	-	-	-	-
林之高先生	-	M	-	C	M	-
Sunil Tissa Amarasuriya先生	M	-	M	-	-	-
Tan Sri Amirsham A Aziz先生 ¹	-	-	-	-	-	-
呂俊暘醫生	-	-	C	-	M	C
Arfat Pannir Selvam女士	-	M	-	-	-	M
陳光炎教授	M	-	-	-	M	-
葉志強先生	C	-	-	M	-	-
林明志先生	-	M	-	M	M	-

代號：C = 主席 M = 成員

1. 自2011年8月18日獲委任為董事。

董事會及董事委員會會議出席記錄

董事會成員	董事會	審核 委員會	公司 信息披露 委員會	執行資源 與補償 委員會	財務預算 委員會	投資 委員會	提名 委員會	項目 核對會議
舉行會議次數	7	4	-	2	2	-	-	3
廖文良先生	7	-	-	2	-	-	-	3
蔡瓊瑩女士	5	-	-	-	-	-	-	2
林之高先生	7	-	-	-	2	-	-	3
Sunil Tissa Amarasuriya先生	6	4	-	1	-	-	-	3
Tan Sri Amirsham A Aziz先生 ¹	2	-	-	-	-	-	-	-
呂俊暘醫生	7	-	-	2	-	-	-	-
Arfat Pannir Selvam女士	7	-	-	-	-	-	-	3
陳光炎教授	6	4	-	-	-	-	-	1
葉志強先生	7	4	-	-	2	-	-	3
林明志先生	7	-	-	-	2	-	-	3

1. 自2011年8月18日獲委任為董事。

選舉及重選董事會成員是股東的特權和權利。

香港守則的守則條文A.4.1規定，非執行董事須有特定任期，並可重選連任。儘管本公司非執行董事並無特定任期，惟本公司的章程細則規定各董事須每三年退任一次，就此而言，在每屆股東年度大會上，三分之一的董事（以自上一次膺選連任或委任以來在任最長時間的董事）將輪席退任，並可獲股東重選連任（惟須遵守三分之一董事輪值退任的規定），即說明概無董事在未經股東重選下可在任超過三年。此外，任何新獲委任的董事（不論為新增董事或填補董事會空缺）須在緊隨其委任後的股東年度大會上退任並膺選連任。此後，彼須遵守三分之一董事輪值退任的規定。

首席執行官身為董事會成員，亦須遵守三分之一董事輪值退任的規定。彼作為首席執行官的職務與彼身為董事會成員的職務分開，且並不影響股東行使選舉全體董事會成員的權力。

年過70歲的董事亦須根據新加坡公司法第50章的法定規定在每屆股東年度大會上尋求重新委任。

董事會表現

原則5：

應設有正式的評估機制，評估董事會的整體成效和各董事對董事會的成效所作出的貢獻。

我們認為董事會的表現，在根本上影響本集團的長遠表現。

新加坡守則所載的財務指標，乃評核董事會及其董事的指引，但我們認為，該等指標較為適宜用於衡量管理層的表現，不大適用於董事。無論如何，有關財務指標反映一家公司業務的概括業績表現，惟並不能充份衡量本公司長期持續的財富創造及增值。

更值得注意的是，提名委員會在董事會成立初期已致力確保加入董事會的董事，具有所需的不同背景、經驗及知識，並具備對本集團業務有舉足輕重影響的科技、商業、財務及管理技術，且已確保各董事擁有特別專長，以為董事會提供獨立及客觀的觀點，讓董事會能夠為本集團的利益，作出平衡且經過深思熟慮的決定。個別董事會成員亦可透過其他方式作出貢獻，包括為公司事務提供客觀觀點，協助開拓商機及建立策略性關係，以及在董事會及／或董事委員會會議等正式場合以外地方接觸管理層。

對董事會表現的檢討（視情況而定）屬非正式評估。延長董事任期或更換董事不一定反映董事至今的貢獻，可能只是表示董事會有必要重新定位及重組，以配合本公司及其業務的中期需要。

資料提供

原則6：

為了履行董事的責任，董事會成員應在董事會會議之前提供完整、足夠和適時的資料，並持續獲得有關資料。

於董事會會議舉行前及於有需要時，董事會將提供適時、完整、足夠及可靠的資料（包括議程及相關文件），讓董事會可作出知情決定，履行董事職責。如任何董事提出要求，本公司將提供進一步資料。董事可查閱本公司的記錄，如董事會文件及相關資料，以及董事會會議及董事委員會會議的會議記錄。本公司亦會向新董事會成員詳細介紹本集團業務。

企業治理

對於需要董事會作出決定的董事會事務及問題，管理層會向董事會提供足夠及適時的資料。管理層亦會持續提供有關本公司營運及財務表現的報告，如季度管理財務報告。倘未能召開實質董事會會議，本公司的組織章程細則容許董事以電話會議或視像會議方式舉行會議。董事會成員可透過電子方式（包括電子郵件、電話會議及視像會議）適時進行溝通。此外，管理層將於尋求董事會批准前，預先向董事提供有關事項的資料。

董事會可隨時聯絡高級管理層及公司秘書。公司秘書處理公司秘書行政事宜，乃就公司事務向董事會及高級管理層提供意見的企業管治顧問。公司秘書會出席董事會會議。董事會（不論是個別董事或整體董事會）亦可於適當時尋求獨立專業意見。

每年的董事會會議均會於一年前預先作出安排，以方便各董事就競爭承諾作出個人行政安排。

審核委員會亦須在首席執行官及高級管理層避席下，每年分別與外聘及內部審計師至少會面一次，以自由取得所需的任何資料。

(B) 薪酬事宜

制定薪酬政策的程序

原則7：

應設有正式和具透明度的流程，以制定行政人員的薪酬政策和釐定個別董事的薪酬組合。董事不應參與決定自身的薪酬。

薪酬水平及組合

原則8：

薪酬應達到一個合適的水平，以吸引、挽留和激勵成功經營公司所需的董事，但公司應該避免為此支付過高的薪酬。執行董事的大部分薪酬架構應與公司和個人表現掛鉤。

薪酬的披露

原則9：

各公司均應在公司年報中清晰披露薪酬政策、薪酬水平和組合，以及擬定薪酬的程序。各公司應提供有關薪酬政策的披露資料，以便投資者了解，董事和主要行政人員的薪酬，與他們各自的表現的聯繫。

我們認為不應獨立評估董事會及主要行政人員的薪酬框架，而應與管理實力及主要行政人員的發展掛鉤，以確保持續培養人才，保持強勢及穩健的領導能力，支持本公司及其業務持續成功發展。

本公司的執行資源與補償委員會肩負重要職責，致力確保我們能夠招聘及挽留優秀人才，令本集團業務穩步發展。執行資源與補償委員會亦監督行政人員的薪酬及於本公司的發展。

執行資源與補償委員會的成員包括呂俊暘醫生（作為主席）、廖文良先生及Sunil Tissa Amarasuriya先生。執行資源與補償委員會的全體成員均為非執行董事，其中大部分（包括主席）為獨立人士。執行資源與補償委員會亦可指派外界成員加入委員會，為人才管理及薪酬制度提供環球視野。

執行資源與補償委員會以其職權範圍作為指引，該職權範圍貫徹新加坡守則及香港守則的守則條文規定。執行資源與補償委員會根據其職權範圍的主要職責包括以下各項：

- 批准非執行董事的薪酬框架。
- 制定有關主要行政人員的薪酬政策。
- 批准主要行政人員的薪酬檢討、花紅及獎金。
- 批准行政人員的股份獎勵及股份擁有權。
- 批准委任主要職位及就主要職位檢討接任計劃。
- 審視主要行政人員及傑出年青行政人員的發展。

執行資源與補償委員會旨在建立能幹及忠誠的管理團隊，透過提供具競爭力的薪酬、專注的管理及進取的政策，吸引、激勵及挽留優秀行政人員，配合本公司現時及未來的發展。

執行資源與補償委員會每年檢討本公司的首席執行官及部分主要職位的接任計劃。該委員會乃根據當前、中期及長遠的需要，審視有機會接任的外部及內部人選。

於有需要就人力資源事宜徵詢外界專家的意見時，執行資源與補償委員會可尋求專業意見，並已獲充足資源履行其職務。執行資源與補償委員會進行審議時，會考慮有關薪酬的行業慣例及標準。在討論有關首席執行官的薪酬及服務條款與條件，以及檢討其表現時，首席執行官將會避席。當執行資源與補償委員會討論有關高級團隊及主要員工的政策及薪酬，以及有關花紅、員工薪金及其他獎勵計劃的主要薪酬及獎勵政策（如績效股計劃及限制性股份計劃框架）時，首席執行官將會出席會議。執行資源與補償委員會於2011年共舉行兩次會議。

於2011年財政年度，執行資源與補償委員會按其職權範圍所規定履行職責。執行資源與補償委員會尤其已審閱並批准2011年財政年度首席執行官及非執行董事的薪酬方案。

首席執行官並無就擔任執行董事收取董事袍金。首席執行官為管理層的主要成員，其薪酬包括其薪金、津貼、花紅及根據本公司績效股計劃及限制性股份計劃提供的股份獎勵。股份獎勵乃視乎彼能否達到某些表現目標而定。首席執行官的薪酬組合詳情載列於本報告其他資料一節。

非執行董事收取包括聘用及出席費的董事袍金，而董事袍金可以現金及股份方式支付。董事袍金乃分為兩部分按袍金比例計算，其一為擔任董事的基本聘用費，另一部分為有關出席董事委員會會議及向董事委員會提供服務的額外費用。詳細分析乃載列於其他資料。非執行董事的董事袍金須於本公司每屆股東年度大會上獲股東批准。

我們的主要行政人員的薪酬組合包括薪金、津貼、花紅及根據本公司績效股計劃及限制性股份計劃提供的股份獎勵。

我們已於第184至186頁披露董事及至少五名最高薪酬行政人員（並非董事）的姓名及酬金。於2011年，概無僱員為董事或首席執行官的直系親屬，而其薪酬超過150,000新元。

我們並無編製獨立薪酬報告，因為大部分資料已載列於此年報其他資料一節。僱員股份計劃的詳情載於董事會報告第86頁。

(C) 問責及審核

問責

原則10：

董事會應對公司的表現、狀況及前景作出平衡及容易理解的評估。

在向股東呈列年度財務報表、季度及年度財務報表公告時，董事會致力向股東呈列一份平衡、清晰及合理的本公司及本集團表現、狀況及前景評估。為達到此目的，管理層定期向董事會提呈管理賬目，以讓董事及時了解本集團的財務表現、狀況及前景。

董事明白彼等就編製本公司截至2011年12月31日止年度財務報表的責任。董事負責監察編製本公司的財務報表，以確保該等財務報表能真實及公平地反映本集團的業務狀況並遵守有關法定及監管規則及適用會計準則。

本公司的營運旨在為股東持續創造最大價值。本公司制定最佳守則，為股東建立卓越企業，而本公司亦會就其業績表現對股東負責。

本公司亦認為主席及首席執行官的職權分立，由不同人士擔任該等職位，能夠確保有效監督管理層，並維持董事會對股東及管理層對董事會的問責性。

準時遵守法定報告規定有助維持股東對本公司能力及誠信的信心及信賴。

企業治理

審核委員會

原則11：

董事會應設立審核委員會，其書面職權範圍須清楚列出其權限及職責。

按照新加坡守則及香港守則，本公司的內部政策規定審核委員會至少要有三位成員，且均為非執行及大多數為獨立人士。

審核委員會由三名董事組成，包括審核委員會主席葉志強先生及其餘兩名成員Sunil Tissa Amarasuriya先生及陳光炎教授，全部成員均為獨立非執行董事。該等成員於財務及企業融資領域方面均擁有寶貴的管理及專業知識。

審核委員會按照職權範圍的指引行事，而職權範圍則明確說明其權限並貫徹新加坡守則及香港守則的守則條文。根據該等職權範圍，審核委員會的主要責任包括審閱年度審核方案、內部審核程序是否足夠、審核結果及管理層的回應、內部監控是否充分及有效以及權益人士交易。

審核委員會亦將審閱本集團的季度及全年業績，就委任及重新委任審計師向董事會提出建議以供批准。審核委員會亦會批准外聘審計師的酬金，並考慮非審核服務的性質及範圍，以及其對外聘審計師的獨立性及客觀性的潛在影響。

審核委員會亦檢討本公司僱員以保密方式就財務報告或其他事宜可能存在不當事宜提出疑問的內部安排。據此，董事會推行告密政策，員工可毫無避忌地對審核委員會主席提出任何不當事宜，而員工在保密情況下作出的報告將獲公平處理及免被追究。

審核委員會每年最少一次在管理層缺席下與內部及外聘審計師會面，討論財務報告程序、內部監控系統是否合理，以及聽取審計師的重要意見及建議。於2011年財政年度向外聘審計師已付及應付的審核費用總額為約1,668,000新元，其中約653,000新元為審核費用，而非審核費用（就本公司於香港作第二上市及本公司全資附屬公司CapitaMalls Asia Treasury Limited設立歐元中期票據計劃而提供稅務顧問服務及提供作為申報會計師的服務）約為1,015,000新元。

審核委員會獲提供足夠資源，以使之能履行其職能。於2011年財政年度，審核委員會履行其職權範圍所述的職責。於2011年，合共舉行了四次審核委員會會議。審核委員會職責尤其已：

- 審閱及討論本集團的財務報表及季度、2011年半年業績及2010年全年業績公告。
- 審閱及批准本公司內部及外聘審計師就2011年呈交的審核方案。
- 在管理層不在場的情況下會見本公司內部及外聘審計師，並審閱及討論有關本集團內部監控及年度審核結果的調查結果及作出推薦意見。
- 審閱本集團外聘審計師畢馬威會計師事務所提供的非審核服務，以確保該等服務的性質及範圍對審核委員會而言不會對外聘審計師的獨立性造成影響。

內部監控

原則12：

董事會應確保管理層維持有效的內部監控系統，以保障股東的投資及公司的資產。

內部審核

原則13：

公司應設立獨立於其審核活動的內部審核職能。

於2011年財政年度，董事會檢討本公司及其附屬公司內部監控系統的有效性，包括本公司及其附屬公司的財務、營運及合規監控及風險管理。

董事會亦審閱本公司會計及財務申報職能部門及培訓計劃的資源的充足性、員工的資歷及經驗。

本公司認為其已設立健全有效的內部監控系統處理財務、營運及合規風險，保障股東的利益及本集團的資產，以及管理風險。除審核委員會外，本公司可不時成立其他董事委員會以解決特定事宜或風險。

財務預算委員會協助審核委員會履行本集團內部監控的責任。財務預算委員會成員包括林之高先生、葉志強先生及首席執行官林明志先生，主席為林之高先生。財務預算委員會檢討本集團的年度預算及財務政策。財務預算委員會於2011年共舉行兩次會議以審閱本集團財務預算及年度財務方案。此外，財務預算委員會檢討及批准凱德商用集團財務手冊的更新資料。

本公司已建立風險辨識及管理框架。本公司積極辨識及處理風險。該等風險屬於在董事會擔任職務的相關業務及企業行政主管。

本公司有一個可整合及審閱本集團的風險記錄的系統，該系統辨識本集團面臨的主要風險以及所實施的內部監控以管理或減少該等風險。內部及外聘審計師進行涉及測試本集團重大內部監控系統的有效程度的審核。內部監控的任何重大違規或失誤連同建議糾正措施須向審核委員會報告。審核委員會亦審閱管理層就回應內部及外聘核數師注意到的問題而採取的措施的有效程度。內部監控由管理層不斷完善。

根據所建立的框架和內部及外聘核數師所作出的檢討結果，董事會認為而審核委員會同意本集團有足夠內部監控程序處理重大財務、營運及合規風險以應付本集團目前業務環境的需要。

本公司設立的內部監控及風險管理系統能夠合理地（而非絕對地）保證本公司在竭力達致其經營目標時，將不會受到任何可合理預見的事件的不利影響。然而，董事會亦指出概無任何內部監控及風險管理系統能就此提供絕對保證，或能絕對保證不發生決策性判斷錯誤、人為錯誤、損失、欺詐或其他不正當行為。

本集團已成立內部審核部。內部審核部直接向審核委員會匯報，並在行政上向首席執行官匯報。內部審核部在諮詢管理層後獨立制訂其內部審核時間表，而其計劃於每年年初提交審核委員會以供批准。審核委員會亦每年最少一次在管理層缺席下與內部審核部會面。

為確保內部審核有效進行，凱德商用內部審核部招攬及聘用合適員工，彼等須具備專業資格、必要的技能及經驗。凱德商用內部審核部向其員工提供培訓及發展機會，以確保他們獲得最新及與職務相稱的技術知識及技能。

(D) 與股東的溝通

與股東的溝通

原則14：

公司應與股東進行定期、有效及良好的溝通。

鼓勵股東參與

原則15：

公司應鼓勵股東參與股東年度大會，並給予股東機會就影響公司的各種事宜發表意見。

我們的投資者關係及企業傳播部促進本公司與其股東、分析員、基金經理及媒體達致定期、有效及公正的溝通。

本公司於財政年度結束後55天內，準時公佈2011年財政年度的業績。

本公司亦已成立公司信息披露委員會，成員包括廖文良先生、林之高先生、Arfat Pannir Selvam女士及首席執行官林明志先生，主席為廖文良先生。公司信息披露委員會檢討在新交所網站及香港聯交所網站作出的公司信息披露事項及主要公佈是否及時和詳盡。其確保採納良好企業管治常規及最佳應用守則，以增加對股東及權益持有人的透明度。

本公司支持鼓勵股東參與的原則。除收到光碟格式的年報及股東年度大會通告外，股東亦可於報章及新交所網站及香港聯交所網站查閱該等公佈。於股東年度大會及其後的招待會上，鼓勵股東發表意見，並與董事會及管理層討論影響本公司的事宜。董事會、審核委員會、提名委員會、執行資源與補償委員會各自的主席及外聘審計師通常會出席股東年度大會。缺席投票及透過郵件投票須經董事會仔細研究，確保相關資料完整，以及透過網絡有關股東的身份鑑別不會受影響的情況下會批准，且須進行法例修改方會確認電子投票。為保障股東的利益及權利，將於股東大會上就各重大獨立事項提呈獨立決議案。倘於任何股東大會上的表決是以股數投票表決方式進行，大會主席在本公司員工及本公司委聘的服務供應商的協助下，向股東作出以股數投票表決的介紹，以令股東熟悉以股數投票表決的詳細程序。

本公司會繼續加強與權益持有人及分析員的溝通，及時及不斷向彼等提供有關我們的財務業績以及本地及海外公司活動的最新資料。為配合新加坡證券交易所上市手冊及香港上市規則所授權的披露規定，本公司的政策是當即時作出披露乃不切實可行時，即在可能情況下盡快披露有關資料。本公司於年內定期為分析員及媒體舉行商場參觀、路演、簡報會及會議。在2011年，高級管理層透過集體發佈會、單獨會面及電話會議，與近500名機構投資者及分析員會面。在我們的半年及全年財務業績簡報會上，高級管理層回顧本集團最近期的業務表現，並討論本公司的前景。為了提高透明度及方便多人觀看，該等簡報會於網上直播，公眾人士可於本集團網站www.capitamallsasia.com觀看。簡報會所用的資料將透過新交所網站及香港聯交所網站公佈，而簡報會的錄像亦於凱德商用投資者關係網站存檔。

企業治理

股東及潛在投資者可二十四小時進入凱德商用網站，該網站現時可以中文及英文瀏覽，並設有一條專用投資者關係鏈接，提供本公司最新公佈及股票資料。公眾人士可在該鏈接上透過「聯繫我們」電郵地址提出問題。此外，凱德商用尋找機會，透過商業媒體、網站文章及其他公開宣傳渠道向其零售股東提供資料。

證券買賣

為遵照新交所上市手冊概述的最佳應用守則，本公司已向本集團董事及僱員發佈指引，訂明董事及僱員倘擁有重大未公佈股價敏感資料或在本公司公佈首三季度業績前兩週內或在本公司公佈全年業績前一個月內，均不得買賣本公司證券。

董事及僱員倘出任本集團其他上市公司的董事及／或僱員，在擁有未公佈的股價敏感資料的情況下，亦不得買賣本集團其他上市公司的證券。董事及僱員亦須一直遵守內幕交易法的規定。此外，本集團亦不鼓勵董事及僱員短線買賣本公司證券。

香港守則的守則條文A.5.4規定（其中包括），董事會應訂立嚴謹制度不遜於香港上市規則附錄10所載的標準守則（「標準守則」）的書面指引，以規範有關僱員買賣發行人的證券。鑒於本公司於香港聯交所作第二上市，本公司依賴其當時現行的證券交易指引（「指引」），因標準守則的條文及當時現行的指引的修訂正在仔細研究。該等對本集團董事及僱員的現行指引已獲更新，自2012年2月10日起生效，以確保本公司有一個更健全且嚴謹制度不遜於標準守則所載規定的框架。

從在香港第二上市之日起，本公司已經明確向所有董事說明，並且明確所有的董事已經遵守標準守則的要求，及其對董事證券交易的指引，包括在公佈季度報告及半年業績報告發佈前30天之前不能交易公司的股票（或者，簡單地說，從相關的季度或半年期限結束之後到業績公佈日期之前）或者在年報公佈日期之前的60天（或，簡單地說，從相關的財政年度結束之後到業績公佈日期之間），或者當他們擁有未公佈的股價敏感性信息。

風險評估及管理

風險評估及管理是凱德商用策略性議程及營運決策過程中不可或缺的部份。

凱德商用維持審慎的風險預測，透過風險分析框架相應識別及管理所有風險；盡可能為其股東創造價值或減輕任何潛在不利影響。潛在風險包括：

信用風險

凱德商用承受的信用風險為客戶或交易方未能償還其合約負債時凱德商用受到財務虧損的風險。就交易應收款項而言，凱德商用就各自業務分部的服務或產品供應設定規管授予信貸程序的指引。貿易及其他應收款項主要與凱德商用商業大樓及零售商場的租戶及給予聯營公司的貸款有關。投資及金融交易僅限於符合適當信用標準的交易對手。

我們亦就於銀行持有的現金結餘承受信貸風險，儘管我們已採取措施，通過增加持有該結餘的銀行數目來降低該風險，而持有該結餘的銀行主要為區域銀行或國際銀行的當地分支機構。

開發及建築風險

根據項目規模及複雜程度，新項目施工及開發通常需要數年時間完成。該等開發及施工項目有可能未能在預期時間或預算內完成。凱德商用透過與高級管理層定期監察該等項目的進度及進行進度檢討以遏制該等風險。

外匯風險

凱德商用從事國際化經營，面對與多種貨幣（主要是美元、人民幣、馬幣、日元）有關的風險。凱德商用會在可能情況下維持自然對沖，借入物業或投資所在國的貨幣，或借入與投資未來產生的收入流匹配的貨幣。交易貨幣（營運實體的功能貨幣除外）的外匯風險敞口維持在可接受的水平。外國附屬公司的境外長期投資所持有的淨資產所面對的貨幣換算風險，其換算產生的差額計入外幣換算儲備。有關換算儲備會定期檢討及監察。

利率風險

凱德商用承受的利率風險主要與其計息借貸有關。凱德商用通過審慎維持定息及浮息借款組合，管理其利率風險敞口。凱德商用經考慮投資持有週期及其資產性質後，積極審查其債務組合。該策略使得其在較低利率環境下獲得較廉價資金並在一定程度上防範利率上升。一般而言，利率風險的管理主要是通過使用利率掉期和／或定息借款。

金融工具

我們部分現有債務及未來新增借款可能與浮動利率掛鉤，因此，我們就浮動利率債務承擔的利息成本將受利率波動影響。此外，我們也可能受到目前須遵守且未來可能須遵守與銀行之間的貸款協議所載市場中斷條款的影響。有關條款一般規定，如銀行在銀行同業市場籌集資金面臨困難，或就銀行同業存款支付的款項遠高於市場利率，銀行可將基金高出的成本轉嫁予我們。

為減低利率波動的影響，我們使用利率掉期以對沖該金融風險。我們不容許投機性衍生工具交易。

流動資金及再融資風險

為滿足資金、再融資及營運需要，凱德商用積極管理其債務到期情況、經營現金流量及可取用資金，以確保滿足所有再融資、償還及集資需要。作為整體現金流動性管理的一部分，凱德商用維持足夠的現金或可轉為現金的投資的水平，滿足其營運資金的要求。此外，凱德商用努力根據其整體債務狀況，將可用的銀行信貸安排維持在合理水平。凱德商用將盡可能地繼續向資本市場及金融機構籌集承諾資金，維持投資組合與若干短期融資的平衡，以便實現整體成本效益。

物業風險

房地產市場屬週期性，並會嚴重受到全球及當地狀況（如政府監管、競爭、消費者信心及供求）影響。本公司將進行壓力測試及情景分析，而所有項目現金流量的金融假設乃按劃一基準以確保預測客觀。

凱德商用將繼續檢討其風險管理系統及方法，以積極管理風險，保全資本資金及提升股東價值。凱德商用的主要風險管理原則為盡力減低風險。

投資者關係

日本地震，歐洲債務危機，中國亦收緊信貸，令到2011年股市動盪。面對如此挑戰，凱德商用憑藉目標明確的投資者關係路演，吸引新投資者，並確保現有投資者了解本公司業績及發展計劃。除踏足股票市場外，我們成功擴大機構及零售債券投資者基礎。今年，我們首次發行1年期及3年期零售債券，超額認購1.8倍。隨著於2011年發行零售債券獲得成功，凱德商用於2012年1月宣佈發行10年期零售債券。

為擴大我們的股東基礎，除走訪新加坡、香港、紐約及倫敦等慣常市場外，我們亦走訪中國、中東、加拿大及瑞士，藉此吸引新投資者。我們會繼續進行季度股東分析，以了解誰是我們的股東以及我們應該鎖定哪些對象。年內，我們與近500名投資者會晤，其中接近60.0%為新投資者，正反映出我們努力不懈物色新投資者的成果。我們亦安排了逾80名投資者及分析員參觀我們於五個國家內經營的購物中心。隨著我們成功於2011年10月在香港聯交所作第二上市，我們力求吸引更多無法於大中華區以外投資的中國投資者。

凱德商用堅持及時並準確披露財務業績及公告。透過我們的中英文投資者關係網頁及電郵群發系統，分析員、股東及利益相關者可直接取得我們所有有關業務的最新資料及季度業績資料。我們利用嚴謹的投資者關係計劃與股東及債券投資者建立緊密關係，令我們榮獲《亞元雜誌》2011年度最佳公司治理票選最佳投資者關係獎。

凱德商用包括在下列主要指數內：

FTSE Asian Property Index

FTSE EPRA/NAREIT Developed Pure Asia Index

FTSE EPRA/NAREIT Singapore Index

FTSE TOBAM Developed Asia Pacific ex-Japan

FTSE RENAISSANCE Singapore IPO Index

FTSE Global Equity Index Series with Singapore Large Cap Index – Real Estate Holding and Development REITs Index

STI Index – Real Estate Holding & Development REITs Index

FTSE Developed ex-Multinational Singapore – Real Estate and Investment & Services REITs Index

MSCI All Country World Index

MSCI World Index

MSCI Europe, Australasia, Far East (EAFE) Index

MSCI Pacific Index

MSCI All Country Pacific Index

MSCI All Country Far East Index

MSCI All Country Asia Index.

GPR 250 Index

GPR 250 World ex-US Index

GPR 250 Asia Index

GPR 250 Asia ex-Japan Index

GPR 250 Asia Pacific Index

GPR 250 Asia Pacific ex-Japan Index

GPR 250 South-Eastern Asia Index

GPR 250 Singapore Index

GPR General Index

GPR General ex-US Index

GPR General Far East Index

GPR General Far East ex-Japan Index

GPR General Singapore Index

GPR General Quoted Index

GPR General Quoted ex-US Index

GPR General Quoted Far East Index

GPR General Quoted Far East ex-Japan Index

GPR General Singapore Index

S&P Asia Pacific BMI

S&P Global BMI

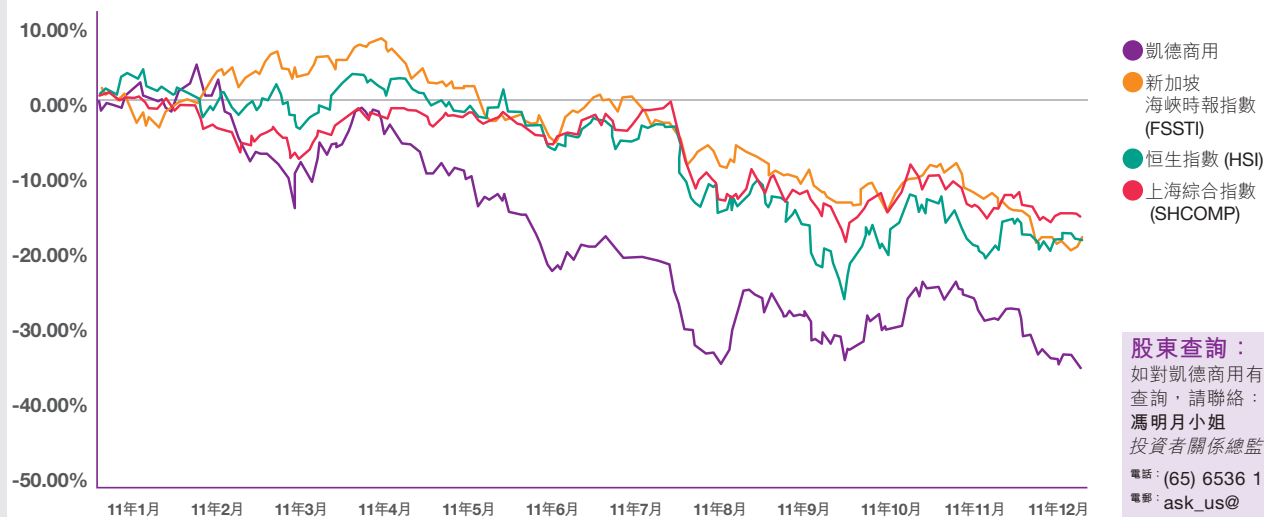
S&P Asia Property 40 Index

S&P Developed BMI Property Ex REIT

投資者關係日曆

日期	凱德商用事件	公司
1月6日	為推出零售債券舉行傳媒發布午餐會	凱德商用
2月17日	凱德商用2010年財政年度業績傳媒及分析員簡介會	凱德商用
2月17日	與投資者進行公佈凱德商用2010年財政年度業績後午餐會	大和
3月7-8日	麥格理香港非籌資路演	麥格理
3月8日	嘉德置地債券論壇(新加坡)	嘉德置地
3月17-18日	中金北京非籌資路演	中金
3月22-23日	瑞信亞洲投資大會香港會議	瑞信
3月29日-4月1日	傳媒及分析員參觀中國購物中心	凱德商用
3月28日-4月7日	為兩地上市進行美國、倫敦及香港非籌資路演	摩根大通、中金
4月21日	凱德商用股東年度大會	凱德商用
4月21日	發佈凱德商用2011年財政年度第一季財務業績	凱德商用
4月25日	與投資者進行凱德商用2011年財政年度第一季業績公佈後午餐會	德意志銀行
5月12-13日	澳洲非籌資路演	麥格理
6月28日-7月4日	歐洲及中東非籌資路演	麥格理及瑞信
7月21日	凱德商用2011年財政年度上半年傳媒及分析員簡介會	凱德商用
7月21日	與投資者進行2011年財政年度上半年業績公佈後午餐會	花旗集團
7月23日-7月24日	亞洲投資大會與展覽(為零售投資者而設)	新加坡證券投資者協會
7月25日-7月30日	倫敦、加拿大及美國非籌資路演	摩根大通
8月11日	凱德商用債券投資者午餐會	渣打銀行
8月18-19日	香港非籌資路演	德意志銀行
10月3日	於香港舉行傳媒及分析員簡介會	凱德商用
10月18日	於香港聯交所以介紹形式上市	凱德商用
10月19日	發佈凱德商用2011財政年度第三季財務業績	凱德商用
10月20日	與投資者進行凱德商用2011財政年度第三季業績報告後午餐會	野村證券
11月18日	新交所債券與證券固定收入午餐會	新交所

股價%



企業社會責任

由於我們的購物中心是所服務的社區的組成部份，凱德商用致力於履行作為企業公民的責任，在其運營的社區中參與社會公益事業。我們於2011年持續加大企業社會責任力度。

回報社會

「我的書包」是凱德商用年度大型公益活動，其活動中，公司捐贈書包及日常學習必需品給弱勢兒童。2011年，「我的書包」活動更首次延伸至馬來西亞、日本及印度，將活動擴展至我們業務覆蓋的五個市場中。在這項活動下，凱德商用捐贈逾50萬新元給五個國家內近19,000名弱勢兒童，善款由母公司嘉德置地旗下的慈善機構，嘉德希望基金資助。

在新加坡，凱德商用與新加坡東南部、西北部、中部、西南部及東北部的社區發展理事會聯手舉行了「我的書包」活動，1,000多名弱勢兒童從中受益。這項活動在獅城大廈、三巴旺購物中心、碧山第8

站、第一樂廣場及淡濱尼廣場五家購物中心舉行。500多名來自凱德商用及嘉德置地的員工志願者，以及學生、社區發展理事會的志願者參加了這項意義非凡的活動。

在中國，凱德商用向來自17個省市及自治區內200多所學校的逾17,000名兒童捐贈了新書包及文具。超過450名凱德商用及嘉德置地員工志願者參與了這項活動，將捐贈品送到孩子們手中。

在馬來西亞，凱德商用和凱德商用馬來西亞信託基金管理私人有限公司（凱德商用馬來西亞信託基金的管理人）捐贈15萬馬幣給600名弱勢兒童。超過約100名凱德商用員工志願者參加了這項活動。來自25個慈善之家的兒童均獲學習必需品，包括新書包、文具和校鞋。

在日本東京Vivit Square舉行的「我的書包」活動中，凱德商用向隨家人自東北海嘯受災地區遷移至千葉縣的兒童捐贈新書包、校鞋和文具。



在中國舉行「我的書包」活動

在印度，200名來自位於Gandhipura的政府高中學校的兒童獲邀到班加羅爾的Forum Value Mall，在凱德商用員工志願者陪同下，親自採購學習日常用品，玩遊戲、欣賞魔術表演以及享用免費的午餐。

除「我的書包」活動外，凱德商用馬來西亞信託基金聯同凱德商用於馬來西亞舉辦另外兩個公益活動—「我的溫馨家園計劃」和「彩虹計劃」，合共捐贈逾95,000馬幣給以幫助兒童為主的慈善機構，給近800名馬來西亞弱勢兒童受惠。善款均由嘉德希望基金資助。

在「我的溫馨家園計劃」下，凱德商用馬來西亞信託基金捐助逾62,000馬幣給三個慈善家園，分別是位於蕉賴的Yayasan Sunbeams之家、位於八打靈再也的Ozanam之家和位於檳城的兒童保護協會。捐助資金用來修繕這三家慈善家園。約100名員工志願者為慈善家園粉刷牆壁和製作壁畫。

「彩虹計劃」則為Budimas慈善基金會旗下的兩所家園提供捐助。在計劃下，凱德商用馬來西亞信託基金在檳城合您廣場、吉隆坡金和廣場和雪蘭莪綠水坊舉行了為期三個月的公眾捐款，而嘉德希望基

金會以公眾捐款的總額，作對等的捐款。最終籌得逾33,000馬幣的款項用於為這兩所家園的60名兒童提供居所及食品。

為鼓勵市民關懷流浪及被遺棄的動物，中國內蒙呼和浩特凱德Mall•賽罕舉辦了愛寵物活動。寵物參與動物走秀展，而市民收養流浪動物均會獲發免費寵物糧，以表揚其愛心之舉。在嚴寒的十一月底，凱德Mall•賽罕也舉行了「凱德Mall溫暖行動」，為警衛、養老院的孤寡老人及聾啞兒童送上禦寒保暖衣物及日常必需品。

保護環境

作為一家積極保護環境的公司，凱德商用在新加坡、中國、馬來西亞、日本和印度等五國的55家購物中心均參與2011年「地球一小時」活動，在2011年3月26日（星期六）關閉購物中心外牆燈和非主要的照明燈十小時。

作為凱德商用及嘉德置地對支持2011年「地球一小時」活動的延續，我們在2011年3月25日於新加坡發起了首個「減一加一」活動(Wear Less Day)，鼓勵員工穿著輕便裝束並調高工作間空調溫度，以減低耗電量及溫室排放。



企業社會責任

凱德商用亦參與由嘉德置地聯同嘉德希望基金舉辦的一年一度「帶動綠色共築希望」活動，以收集再循環物來籌款。2011年，「帶動綠色共築希望」活動首次與社會發展理事會合作，將活動的受益人延伸到位於新加坡全島各地區的弱勢兒童。自2011年1月1日至6月30日期間，我們鼓勵租戶及購物者收集再循環物以支持環保並幫助弱勢兒童。在此活動下，參與該活動的物業每收集一公斤再循環物，嘉德希望基金將會捐贈2新元給弱勢兒童。此項活動不但可於租戶間推廣再循環環保文化，更可舒緩貧困家庭對在學子女的財政負擔。

2011年，凱德商用在新加坡、中國、馬來西亞和日本一共獲得11項綠色榮譽，連同該11項獎項，凱德商用至今一共獲頒22項綠色獎項。

在新加坡，JCube獲新加坡建設局頒發綠色標誌白金獎（新加坡綠色建築認證的最高殊榮），以表揚JCube在其綠色標誌、設計、工程安全及建築方面的傑出表現。JCube將於2012年4月開業，這個綠色商場設置了灰水循環系統和雨水收集水箱等綠色設備，並擁有新加坡唯一一個奧運標準的溜冰場。

凱德商用在2011年獲頒的綠色榮譽：

發展項目	國家	所獲評級	焦點
JCube	新加坡	綠色建築標誌白金獎	凱德商用獲得的首個綠色建築標誌白金獎
烏節愛特嶺大廈	新加坡	綠色建築標誌金獎	—
白沙浮廣場	新加坡	綠色建築標誌金獎	—
新加坡來福士城	新加坡	綠色建築標誌金獎	由綠色建築標誌認證升級為綠色建築標誌金獎
凱德廣場•天府	中國成都	綠色建築標誌金獎 (臨時認證)	—
凱德廣場•金牛二期	中國成都	綠色建築標誌臨時認證	—
凱德廣場•武勝	中國武漢	綠色建築標誌金獎 (臨時認證)	凱德商用在中國獲得的首個綠色建築標誌金獎
合您廣場	馬來西亞檳城	綠色建築標誌金獎	首個在馬來西亞營運的購物中心獲得的綠色建築標誌金獎
Vivit Square	日本東京	CASBEE A級	凱德商用和嘉德置地在馬來西亞獲得的首個綠色建築標誌獎
凱德廣場•學府	中國哈爾濱	綠色建築標誌認證 (臨時認證)	凱德商用和嘉德置地在日本獲得的首個CASBEE獎
凱德廣場•埃德蒙頓	中國哈爾濱	綠色建築標誌認證	—

僱員及人才管理

僱員及人才管理

在凱德商用，我們意識到僱員無窮的價值，他們在我們追求目前及日後的業務增長方面尤其重要。我們領會到彼等對工作的熱忱、專業素養及盡工職守精神均對我們業務取得成功作出了貢獻。

人才管理

隨著我們的業務拓展，我們已作出最佳準備迎接人才資源的挑戰。我們透過聘請處於事業上不同階段的人才，當中包括應屆畢業生、中青年專業人士及業界資深人士等，從而不斷增強我們團隊的實力。

為促進人才交流，我們實施一系列穩健的繼任者計劃及人才管理策略。藉此，僱員有機會獲調派到不同的購物中心、職務、城市或國家，以作為彼等事業發展的一部份。

具競爭力的薪酬及福利

我們向主要管理人員提供全面及具競爭力的薪酬配套，其中包括短期性的現金花紅及長期性的股權獎勵計劃（例如限制性股份），僱員因而可獲與工作表現掛鈎的獎勵。定期針對不同市場進行薪酬基準評價，並根據不同市場情況進行薪酬策略的改革和創新，這使得我們能確保維持薪酬競爭力以吸引及保留人才。

僱員發展

我們認為持續學習是發展的基石，依據此信念，我們向僱員提供全面培訓及發展計劃，以讓彼等能夠掌握卓越經營的相關知識和技能。我們亦安排僱員到海外購物中心進行考察，從而增加員工之間的聯繫，並獲得新的體驗。

就往績卓著及具備領導潛能的高級管理層團隊成員而言，我們與嘉德管理商學院合作舉辦領導及管理課程，藉以提升彼等的管理、領導和經營技能。我們亦為不同地區的僱員提供網上學習平台，使僱員可根據自己的進度在工餘時間選擇進修。

與僱員互動

我們為提高員工投入程度，定期籌辦康樂及培養團隊精神的活動，以加強公司內的凝聚力。高級管理層亦會定期與員工溝通，從而令僱員的目標與我們的財務業績及業務策略目標保持一致。

凱德商用非常重視其僱員。我們堅信我們獲得成功全憑所有僱員的攜手協力，故我們將繼續發展我們的人力資源，從而達致最佳的業績。





中國長沙凱德廣場 • 雨花亭，長沙



實現回報

業務回顧 — 新加坡

業務回顧 — 中國

業務回顧 — 馬來西亞

業務回顧 — 日本

業務回顧 — 印度

業績表現回顧

經濟增值報表

增值報表

5年財務摘要

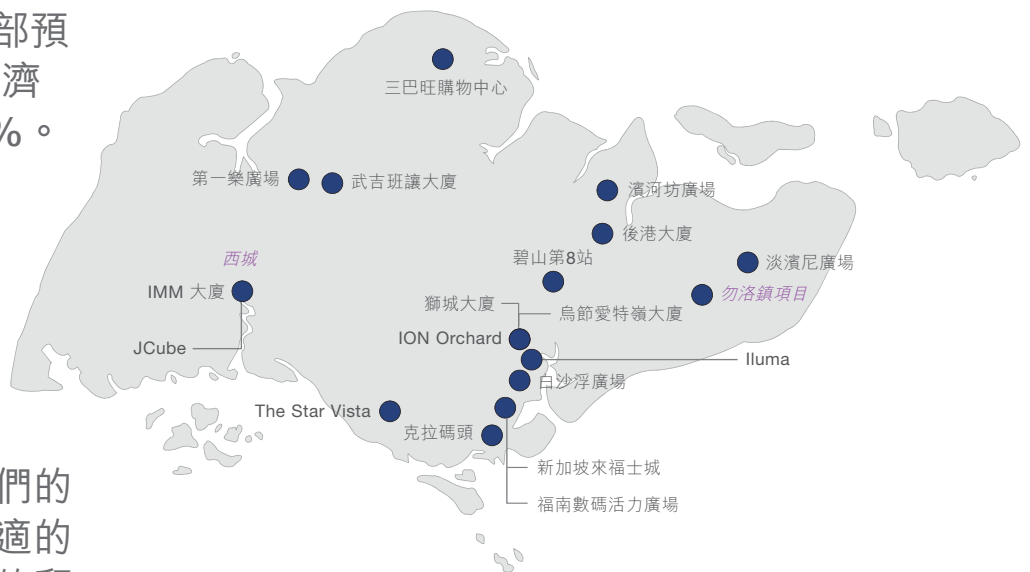
資產組合詳情

業務回顧

國家：

新加坡

「新加坡貿易與工業部預期2012年新加坡經濟將增長1.0%至3.0%。隨着JCube、The Star Vista、烏節愛特嶺大廈及由Iluma與白沙浮廣場結合而成的綜合購物中心的開幕，我們將為我們的顧客帶來全新及舒適的購物體驗，令我們的顧客可以盡享購物之樂。」



零售物業總數 (包括4個在建中物業¹)

20

總建築面積 (平方尺)

13.2 百萬

總淨出租面積² (平方尺)

5.7 百萬

總物業價值³ (100%基準)

145 億新元

淨物業收益率⁴

5.5%

出租率⁵

95.9%

截至2011年12月31日，我們在新加坡有16家竣工購物中心，另有4家在建購物中心¹，總建築面積13.2百萬平方尺，而總淨出租面積5.7百萬平方尺²。

我們的購物中心與公共交通系統相互連接，並位於新加坡人口密集的地區或知名購物旅遊區內，因此購物人流旺盛。我們有許多購物中心每月吸引高達1.0百萬至3.0百萬人流光臨。

隨著零售銷售額提升，於2011年12月31日，我們持續維持約95.9%⁵的高出租率，並與國際及本地零售商簽訂超過2,800份租約。

2011年，我們繼續憑藉資產改良專業知識的運用提升資產價值。在1月份，我們展開烏節愛特嶺大廈的改良工程，包括建立新的零售空間，並與獅城大廈緊密連接起來。待資產改良措施於2012年完成後，烏節愛特嶺大廈的較低樓層將與獅城大廈連接，以組成一個綜合購物中心。在2012年1月，我們完成了碧山第8站的第一期改善工程，包括更新購物中心外觀，安裝玻璃天幕以為地鐵站與購物中心提供無縫連接，以及為現有多間餐飲租戶設立新的室外進餐區。

在收購方面，2011年對我們來說十分重要的一年。在4月份，我們透過嘉茂信託收購Iluma（位於白沙浮廣場正對面的購物中心）以擴大我們的資產組合。待

正在進行的資產改良措施於2012年完成後，Iluma將與白沙浮廣場連接，結合成為一個更大規模及更緊密連繫的購物中心，其多樣化的租戶組合將能吸引本地人及遊客光顧。在5月份，我們聯同嘉茂信託與嘉德置地收購了一塊位於新加坡最大的區域中心裕廊湖區的發展地塊。毗鄰巴士轉換站及地鐵站，該綜合發展項目即西城將包含一個注重生活休閒的購物中心及一座優質辦公大樓。連同IMM大廈（以物有所值為核心定位的購物中心）及JCube（以娛樂為定位的購物中心），我們將於裕廊地區建立「三合一」的超級購物中心，以服務西區近1百萬名居民。與此同時，我們正於勿洛鎮中心及勿洛地鐵站旁邊開發一個將包括私人公寓及購物中心的綜合發展項目。該私人公寓勿洛馨居雖在11月市況動盪下推出，但市場反應熱烈，於2011年12月31日已售出超過80.0%的單位。

鑒於歐洲債務危機及美國經濟增長放緩，我們無法預測2012年的經濟走向，但我們預期凱德商用將能憑藉穩定的資產組合及穩健的零售網絡安然渡過這段經濟不明朗的時期。新加坡貿易與工業部預期2012年新加坡經濟增長1.0%至3.0%。隨著JCube、The Star Vista、烏節愛特嶺大廈及由Iluma與白沙浮廣場組合而成的綜合購物中心的開幕，我們將為我們的顧客帶來全新及舒適的購物體驗，令我們的顧客可以盡享購物之樂。

附註：有關我們的物業的完整名單，請參閱本年報第71頁。

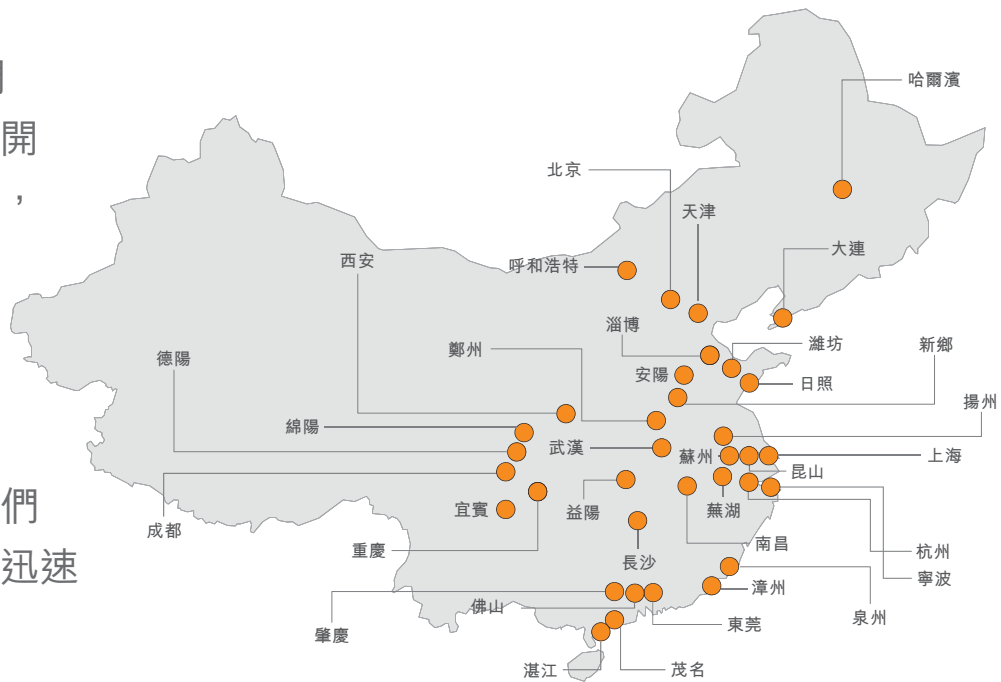
1. 不包括ION Orchard Link。
2. 不包括於2011年12月31日開發中的購物中心。
3. 不包括卓錦豪庭。
4. 指我們營運中的購物中心的加權平均收益率，按2011年財政年度的淨物業收入除以2011年12月31日的物業價值。
5. 指營運中的購物中心於2011年12月31日的加權平均承諾出租率。

業務回顧

國家：

中國

「2012年，我們計劃在中國新開七家購物中心，將我們於全中國的總營運購物中心增至49家，此舉將能令我們受益於中國的迅速增長勢頭。」



零售物業總數 (包括14個在建中物業)

56

總建築面積 (平方尺)

61.1 百萬

總計淨出租面積 (平方尺)²

20.1 百萬

總物業價值 (100%基準)

125 億新元

淨物業收益率

5.6%

出租率

97.4%

截至2011年12月31日，我們於中國擁有56家購物中心(其中42家營運中而另外14家在建中)，物業總值為新幣125億元，承租率為97.4%。2011年，我們有三家購物中心開幕，分別為北京凱德晶品購物中心、上海凱德龍之夢閔行及上海凱德龍之夢虹口。在4月份，我們對所有在中國的購物中心進行品牌名稱變更，統一為「凱德廣場」，以強化我們的企業品牌－凱德商用。

儘管房地產市場疲軟及中國中央政府實施多項緊縮政策，然而凱德商用在2011年卻掘得多個收購良機。我們匯聚實力，加深我們於中國東部的業務，令中國東部的購物中心總數增至12家。除以合共約9.497億新元收購上海凱德龍之夢閔行及凱德龍之夢虹口各剩餘50%的股權外，我們成立聯營公司，銳意以總發展成本約67億人民幣於蘇州最優越地段打造最大型的購物中心。該購物中心將建於金雞湖西中央商務區黃金地段，四周辦公室、酒店及高檔住宅公寓林立，將能滿足蘇州工業園區(其人均國內生產總值比上海高出2.5倍)約70萬人口的需要。

此外，於2011年11月，凱德商用、嘉德置地與星橋控股以65億人民幣收購重慶一幅綜合發展地段，令到我們於中國西部的購物中心總數增至12家。隨著這項收購完成後，進一步鞏固我們於重慶——一個擁有3,300萬人口、年度國內生產總值年增長超過15.0%，遠高於全國平均增長率11.2%的城市的地位。隨著重慶急速工業化及城市化，這項目由著名建築師薩夫迪設計樓並將集購物中心、住宅、辦公樓、服務式公寓及酒店為一體，其將會成為重慶市新地標。

2011年，中國零售市場繼續以雙位數字增長，反映中國經濟增長穩定，消費力提升及城市化的快速步伐。隨著通脹率由2011年11月的4.2%稍微緩和至12月的4.1%，中國零售銷售總額達18.1兆人民幣，同比增加17.1%¹。根據國際貨幣基金組織的預測，中國的國內生產總值預期於2012年將增長8.2%。中國經濟增長受到城市人口增長、中產人士變得富裕及消費能力相應提升所帶動。2012年，我們計劃在中國新開七家購物中心，使我們於全中國的總營運購物中心增至49家，此舉將能使我們受益於中國的迅速增長勢頭。

附註：

(a) 有關我們的物業的完整名單，請參閱本年報第71頁。

(b) 淨物業收益率和出租率包括所有在2010年1月1日之前開業的購物中心。

1. 資料來源：中國國家統計局。

2. 不包括截至2011年12月31日止開發中的購物中心。

業務回顧

國家：

馬來西亞

「儘管2012年全球經濟將存在不明朗因素，我們認為馬來西亞的零售銷售額將繼續受其強勁的國內生產總值增長、低失業率、不斷增加的可支配收入及旅遊業所帶動。」



零售物業總數¹

5

總建築面積 (平方尺)

4.7 百萬

總淨出租面積 (平方尺)

3.4 百萬

總物業價值 (100%基準)

14 億新元

淨物業收益率

6.5%

出租率

97.6%

在馬來西亞，我們擁有五家零售資產，該等零售資產於2011年12月31日的總建築面積為470萬平方尺²，而淨出租面積為340萬平方尺。於2011年12月31日，承租率為97.6%，購物人流為5,010萬³，我們在馬來西亞的購物中心於2011年表現出色。我們其中四家購物中心由凱德商用馬來西亞信託（在馬來西亞證券交易所主板上市）擁有，我們於2011年12月31日持有凱德商用馬來西亞信託35.73%的保薦人股權。

於2011年，三項收購已告完成，即收購合您廣場擴建部分、檳城皇后灣廣場的權益及彭亨關丹的東海岸購物中心。合您廣場擴建部分及東海岸購物中心均由凱德商用馬來西亞信託收購，而皇后灣廣場則由凱德商用透過資產證券化工具收購。

皇后灣廣場位處檳城島中心，是檳城最大的購物中心。凱德商用收購90.7%的零售散賣面積（約916,181平方尺）及其所有停車位，收購價為約6.518億馬幣。透過舉債及配售凱德商用馬來西亞信託單位，藉此籌集2.233億馬幣收購合您廣場擴建部分。該

資產已與合您廣場完全結合，能夠互補租戶組合。收購皇后灣廣場及合您廣場擴建部分大大加強凱德商用於檳城的市場領導地位。

東海岸購物中心為時尚家庭生活方式型購物中心，擁有成熟的本地及國際零售商組合及高出租率，為關丹的市場領導者。是次收購讓我們有機會滲入關丹的零售業，並進一步擴大我們於馬來西亞的業務佈局。凱德商用馬來西亞信託成功配售其單位，藉此籌集3.30億馬幣收購東海岸購物中心。

儘管2012年全球經濟將存在不明朗因素，我們認為馬來西亞的零售銷售額將繼續受其強勁的國內生產總值增長、低失業率、不斷增加的可支配收入及旅遊業所帶動。我們的購物中心主要提供日用品及日常購物，故此即使經濟環境動盪不安，零售銷售額仍能保持穩定。

附註：(a) 有關我們的物業的完整名單，請參閱本年報第71頁。

(b) 淨物業收益率和出租率總計2010年1月1日前開業的物業。

1. 合您廣場和合您廣場擴建部份當作一零售物業計算。
2. 包括東海岸購物中心的停車場總建築面積。五個零售資產的總建築面積為500萬平方尺。
3. 購物人流統計數據不包括東海岸購物中心和皇后灣廣場。

業務回顧

國家：

日本

「預期2012年日本經濟展望持續進步。我們將繼續提升我們日本資產的表現，並與我們的日本零售商緊密合作，將他們引進我們旗下位於其他國家的購物中心。」



東京 Vivit Square

零售物業總數

7

總建築面積 (平方尺)

1.8百萬

總淨出租面積 (平方尺)

1.5百萬

總物業價值 (100%基準)

6億新元

淨物業收益率

4.2%

出租率

93.0%

截至2011年12月31日，我們在日本擁有七家零售資產，而我們在日本的資產組合的出租率及淨物業收益率分別為93.0%及4.2%。

我們通過總值441億日元¹的凱德商用日本私募基金在日本進行投資，我們擁有該基金26.29%的股權。

2011年，凱德商用與PARCO Co., Ltd訂立諒解備忘錄，以在中國及日本發掘業務合作機會。這項合作為PARCO的租戶網絡提供發展日本以外的業務的機會。

今年日本發生地震及海嘯，社區基礎設施、供應鏈及工業生產均受到影響，導致日本經濟增長放緩。由於我們的購物中心嚴格遵守地震安全標準，因此並無受到影響，亦無受任何重大結構損毀。

日本經濟已逐漸恢復到地震前的水平，第三季的國內生產總值四個季度以來首次錄得正數。2011年，我們的購物中心業績保持穩定，租戶銷售額上升0.8%，購物人流則增加2.6%。

預期2012年日本經濟展望持續進步。我們將繼續提升我們日本資產的表現，並與我們的日本零售商緊密合作，將他們引進我們旗下位於其他國家的購物中心。

附註：有關我們的物業的完整名單，請參閱本年報第71頁。

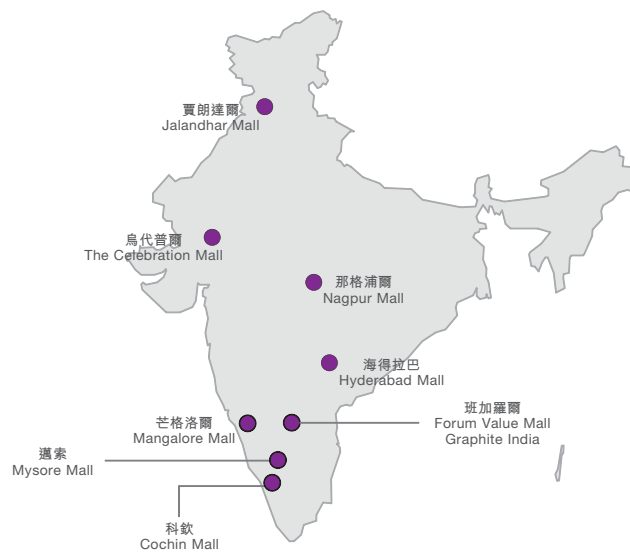
1. 凱德商用日本私募基金有已承諾資金總額441億日元。

業務回顧

國家：

印度

「印度2012年整個財政年度的國內生產總值增長預測為7.0%，而去年則為8.5%。儘管印度經濟增長放緩，但由於印度人口迅速增長至12億人、中產人士數目及消費不斷上升，印度經濟將有巨大增長潛力。」



零售物業總數
(包括7個在建中物業)

9

總建築面積 (平方尺)

6.6百萬

總淨出租面積¹ (平方尺)

0.3百萬

總物業價值 (100%基準)

4億新元

淨物業收益率¹

7.1%

出租率¹

96.2%

凱德商用透過擁有價值8.80億新元的凱德商用印度發展基金的45.45%權益，於印度進行投資。截至2011年12月31日，我們於印度擁有9個購物中心，其中2個營運中，另外7個在建中。該2個營運中的購物中心為位於班加羅爾的Forum Value Mall及位於烏代普爾的The Celebration Mall。烏代普爾的The Celebration Mall已竣工並成功於2011年7月2日開業，並榮獲(Franchise India)《零售雜誌》評為印度25最佳購物中心之一。

The Celebration Mall是烏代普爾第一間開業的購物中心，引入印度民眾期待已久的品牌，如麥當勞、沃爾瑪旗下的Easyday Hypermarket及其首個多幕影院PVR Cinema。麥當勞開業反應熱烈，錄得高銷售額，並吸引了各年齡層(尤其是年青人)的民眾和大批顧客。

凱德商用較早踏足印度市場。現時我們在印度的資產組合共有9個項目，並將繼續於未來擴大我們於印度的業務。未來數月，我們將專注於推進餘下在建中項目的建築工程，尤其是我們於海得拉巴及芒格洛爾的項目，該兩個項目計劃於2013年初開業。

於2011年第三季，印度經濟比2010年同期增長6.9%。印度2012年整個財政年度的國內生產總值增長預測為7.0%，而去年則為8.5%。儘管印度經濟增長放緩，但由於印度人口迅速增長至12億人、中產人士數目及消費不斷上升，印度經濟將有巨大增長潛力，預期下一個財政年度外在環境有所改善，印度財政政策會由遏制通脹轉為刺激增長，經濟增長步伐將會加快。

附註：有關我們的物業的完整名單，請參閱本年報第71頁。

1. 除於2011年12月31日營運少於1年的竣工購物中心。

業績表現回顧

2011年是凱德商用自2009年11月上市後的第二個完整營運年度。購物中心的基本業務表現持續提升，與2010年財政年度相比，2011年財政年度的淨物業收入增幅在4.9%至20.7%之間（於2010年1月1日之前開業的100%權益相同購物中心組合為比較基礎）。購物中心的經營表現提升再加上穩健的零售銷售額增長及建設工期達標均使得本集團於新加坡、中國及馬來西亞的物業組合增值。憑藉上述有利因素，凱德商用集團於2011年財政年度的除稅及少數股東權益後利潤(PATMI)為4.56億新元。

於2011年，凱德商用成功於中國及新加坡收購8個項目，承諾金額合共為34億新元，並於2011年10月18日在香港聯合交易所有限公司主板第二上市。

凱德商用繼續透過於中國主要城市進行多項主要收購而加強其於中國的網絡。於蘇州，凱德商用與蘇州工業園區金雞湖城市發展有限公司訂立一份有條件協議，以各佔50.0%權益的合營公司安排發展一幅位於金雞湖西中央商務區的地塊。於重慶，凱德商用、嘉德置地有限公司及星橋控股公司共同收購位於渝中區心臟地帶的朝天門地塊。於上海，凱德商用亦訂立兩份有條件協議，透過分別與中國孵化基金及中國入息基金成立各佔50.0%權益的合營公司，分別增加其於凱德龍之夢閔行及凱德龍之夢虹口的物業權益增至65.0%和72.5%。

於新加坡，凱德商用收購裕廊商業區地段（現稱「西城」），凱德商用、嘉茂信託與嘉德置地有限公司成立各佔50.0%、30.0%、20.0%權益的合營公司持有其項目權益。我們的聯營公司嘉茂信託、嘉茂中國信託及凱德商用馬來西亞信託成功透過收購新加坡的Iluma、武漢的凱德民眾樂園及馬來西亞的合您廣場擴建部份及東海岸購物中心而拓展其資產組合。該等收購及投資是我們增加經營所在主要市場的佔有率的策略之一。

在推行審慎的資本管理政策同時，我們也積極管理資金需求。年內，凱德商用發行2.0億新元的1年期及3年期零售債券，金額合共為2.0億新元。於2011年12月31日，凱德商用錄得9.755億新元的強勁現金狀況及0.04的低負債股權比率。於2012年1月，凱德商用成功完成4.0億新元的10年期零售債券的提呈發售，且銷情強勁，使凱德商用現時的資金靈活，並加強了融資能力，讓我們能把握時機，收購新項目，擴張業務。

與經重列2010年財政年度數據相比，由於新加坡財務報告準則第115號詮釋一有關對房地產工程協議的指引，2011年財政年度的PATMI為4.56億新元，較經重列2010年財政年度的PATMI 5.413億新元減少15.8%。該減少主要由於卓錦豪庭住宅項目確認的利潤減少至1.98億新元（由於採納新加坡財

務報告準則第115號詮釋，故須因項目於2010年第四季取得臨時佔用許可證而就2009年及2010年根據遞延付款計劃所售的單位作全面確認）；就香港上市費用作出1,630萬新元的一次性撥備，以及由於較高的借貸成本770萬新元，及增加員工以支援本集團的業務發展而導致人力成本增加所致。

上述PATMI的減少部份被2.646億新元的較高物業公平值所抵銷。撇除因採納新加坡財務報告準則第115號詮釋而導致重列2010年業績的1.194億新元影響，以及2011年財政年度就香港上市費用作出1,630萬新元的一次性撥備，本集團於2011年財政年度的PATMI應為4.723億新元，較先前報告2010年的4.219億新元的PATMI增加11.9%。

收入

本集團於2011年財政年度的收入為2.462億新元，主要由管理費業務貢獻1.882億新元及投資業務貢獻5,620萬新元。至於2010年財政年度的收入為2.454億新元，由管理費業務貢獻1.491億新元及投資業務貢獻9,430萬新元。

2010年財政年度投資業務的貢獻減少，主要由於於剝離三個馬來西亞購物中心至凱德商用馬來西亞信託及將克拉碼頭剝離至嘉茂信託，其部份被年內收購皇后灣廣場抵銷。另一方面，2010年財政年度管理費業務收入增加，原因是基金管理、物業管理及項目管理的貢獻增加（部份由於購物中心表現理想、賺取收購費用及購物中心進行資產改良工程所致）。

2011年財政年度的收入較去年增加0.3%至2.462億新元，主要由於來自皇后灣廣場的租金收入、較高的基金管理實體收入貢獻及較高的物業及項目管理費所致。由於剝離三個馬來西亞資產至凱德商用馬來西亞信託及於2010年第三季將克拉碼頭剝離至嘉茂信託，該收入部分被抵銷。

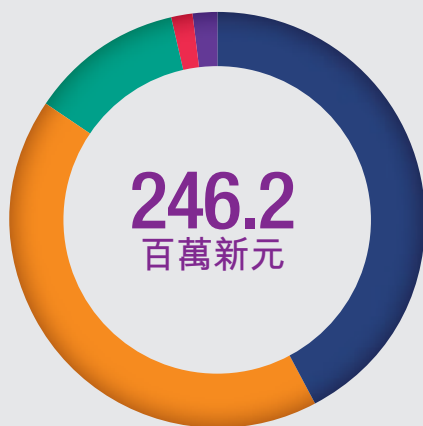
按地理位置分析，新加坡、中國及馬來西亞仍為主要收入來源。本集團將持續推行其策略，加強其於該三個核心市場的市場佔有率。

於新加坡方面，2011年財政年度的收入減少，主要由於剝離於克拉碼頭至嘉茂信託，惟部份被較高的基金管理費及物業管理費所抵銷。

中國方面，收入增加32.7%主要由於來自項目及基金管理費的收入增加所致。

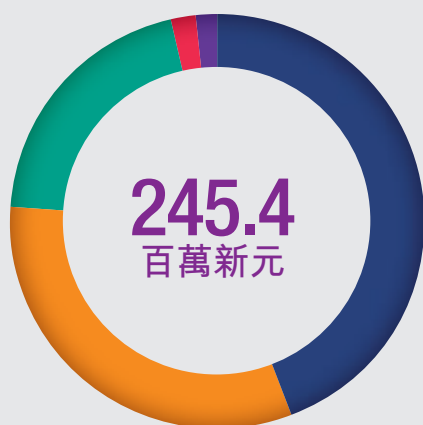
於馬來西亞方面，2011年財政年度的收入減少，主要由於在2010年第三季剝離三個購物中心至凱德商用馬來西亞信託所致，惟部分被新收購的皇后灣廣場的收入貢獻所抵銷。

2011年按地理位置劃分的收入（百萬新元）



● 新加坡	:	104.1
● 中國	:	104.4
● 馬來西亞	:	28.9
● 日本	:	4.4
● 印度	:	4.4

2010年按地理位置劃分的收入（百萬新元）



● 新加坡	:	108.7
● 中國	:	78.7
● 馬來西亞	:	49.5
● 日本	:	4.7
● 印度	:	3.8

盈利分析

本集團於2011年財政年度的息稅前利潤為6.019億新元，主要由投資業務貢獻5.907億新元及管理費業務貢獻6,360萬新元。至於2010年財政年度的息稅前利潤為6.034億新元，主要由投資業務及管理費業務分別貢獻5.625億新元及6,710萬新元。

2010年財政年度投資業務的息稅前利潤增加，主要由於2.646億新元較高的物業公平值，惟部份因採納新加坡財務報告準則第115號詮釋而對卓錦豪庭住宅項目的利潤1.98億新元作出一次性確認而抵銷。另一方面，管理費業務的息稅前利潤減少，乃主要由於增加員工人數而導致營運成本增加。

本集團於2011年財政年度的息稅前利潤為6.019億新元，而2010年為6.034億新元。息稅前利潤減少主要由於2.646億新元的較高物業公平值所致，惟部份被卓錦豪庭住宅項目確認的利潤減少至1.98億新元（由於採納新加坡財務報告準則第115號詮釋）、就香港上市費用作出1,630萬新元的一次性撥備及較高的員工成本（主要由於增加員工以支援本集團的業務發展）所致。

新加坡方面，2011年財政年度的息稅前利潤較2010年財政年度大幅下降，乃因採用財務報告準則第115號詮釋所致。此乃由於2010年財政年度的息稅前利潤包括因卓錦豪庭項目已於2010年第四季度竣工而為其遞延付款計劃項下所售單位作全面確認而造成1.98億新元的變動所致。息稅前利潤更因為香港上市費用作出1,630萬新元的撥備而進一步下降。

於中國方面，於2011年財政年度的息稅前利潤較高，主要由於投資物業及開發中物業的重估價值增加以及外匯收益增加，但被本集團因擴展其在中國的業務營運所導致的較高營運成本所部分抵銷。

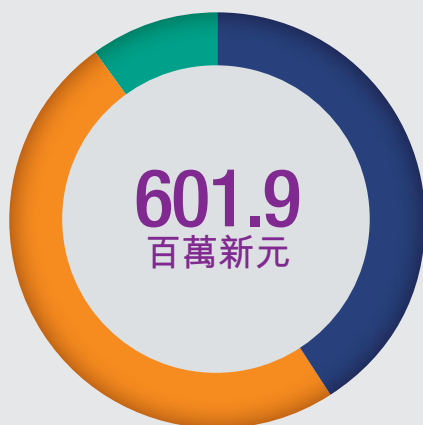
馬來西亞於2011年財政年度的息稅前利潤增加，主要由於凱德商用馬來西亞信託最近於2011年第四季進行股本集資取得被攤薄收益、皇后灣廣場作出的貢獻以及投資物業公平值增加，但部份被應佔利益貢獻減少及三個購物中心剝離至凱德商用馬來西亞信託所產生的出售收益所抵銷。

於日本方面，2011年財政年度的息稅前利潤下降主要由於物業的公平值虧損增加及人力成本增加所致。

印度於2011年財政年度的息稅前虧損減少，主要由於物業的已重估價值增加，但部份被有關於印度開設購物中心的人力成本及其他購物中心相關開支上升所抵銷。

業績表現回顧

2011年按地理位置劃分的息稅前利潤
(百萬新元)



● 新加坡	:	256.2
● 中國	:	306.6
● 馬來西亞	:	60.8

附註：包括日本及印度的息稅前利潤分別為-17.8百萬新元及-3.9百萬新元

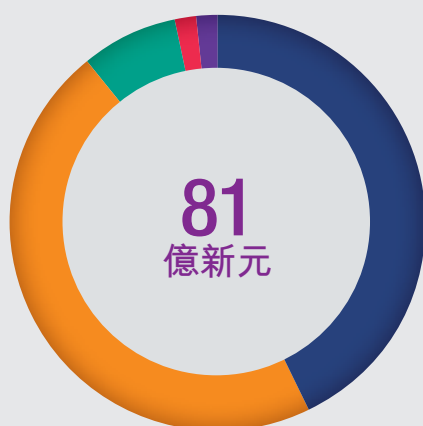
2010年按地理位置劃分的息稅前利潤
(百萬新元)



● 新加坡	:	476.0
● 中國	:	89.4
● 馬來西亞	:	52.6

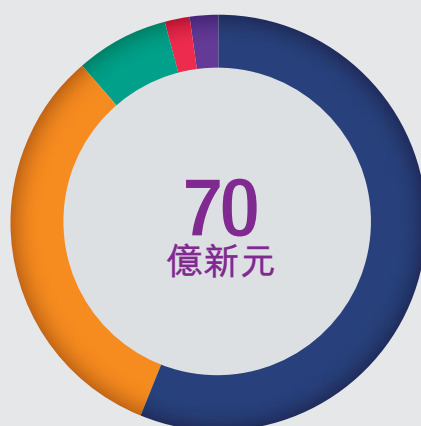
附註：包括日本及印度的息稅前利潤分別為-8.3百萬新元及-6.3百萬新元。

2011年按地理位置劃分的資產 (百萬新元)



● 新加坡	:	3,460.5
● 中國	:	3,743.1
● 馬來西亞	:	619.6
● 日本	:	120.3
● 印度	:	134.5

2010年按地理位置劃分的資產 (百萬新元)



● 新加坡	:	3,924.6
● 中國	:	2,271.9
● 馬來西亞	:	508.6
● 日本	:	130.9
● 印度	:	146.2

股息

董事會建議就截至2011年12月31日止財政年度宣派每股1.5新分的末期股息。連同於2011年9月16日支付的2011年度中期股息每股1.5新分，按2011年12月31日已發行的股份數目為基準計算，此金額相當於總派息金額每股3.0新分或約1.165億新元。末期股息須待股東於本公司應屆股東年度大會上批准，方可作實。

於2010年財政年度及2009年財政年度，首期及末期股息分別為每股2.0新分及每股1.0新分，合共分別為7,770萬新元及3,880萬新元已獲批准及支付。

資產

於2011年12月31日，本集團的資產總值由2010年的69.822億新元增加至80.780億新元，增加了10.958億新元或15.7%。增加主要由於收購馬來西亞的皇后灣廣場、收購中國的盧灣綜合房產項目、新加坡的The Star Vista及凱德廣場•天府的逐步發展成資本化以及增加於中國入息基金的投資所致。就共同控制實體而言，凱德商用已為勿洛鎮項目和西城注入額外股東貸款，但部分被償還股東貸款及自Orchard Turn Holdings Pte Ltd收取的股息所抵銷。

於2011年12月31日，本集團若干附屬公司將總賬面值6.175億新元（2010年：3.044億新元）的資產抵押，以取得信貸融資或作為發行票據之用。

貸款

於2011年12月31日，本集團的債務總額為12.297億新元，而現金則為9.755億新元。相較2010年末的6.184億新元淨現金狀況，本集團於2011年12月31日的債務淨額狀況為2.543億新元。債務淨額狀況增加乃由於投資增加，部份被借貸增加、提取新銀行貸款、本集團於2011年1月首次向個人投資者發行其總面值為2.0億新元的零售債券（包括7,500萬新元1年期1厘票息及1.25億新元3年期2.15厘票息的零售債券）抵銷。於2011年12月31日，本集團有85.9%的借貸以新元計值，另有7.5%及6.6%的借貸以人民幣及馬幣計值。

繼2011年成功發行債券後，本集團於2012年1月推出十年期本金額為4.0億新元的可贖回利息遞增債券，該債券大受零售投資者支持，其首次公開發售額為1.0億新元，獲逾四倍超額認購。

發售零售債券為本集團提供另一個融資來源，以擴大其現有自銀行及資本市場的融資。

股東的股權

於2011年12月31日，本集團的股東佔股權由58.285億新元增加6.8%至62.270億新元。增幅乃因本集團於年內作出保留溢利而產生。於2011年12月31日，本集團的每股有形資產淨值為1.60新元。

現金及現金等價物

於2011年12月31日，我們的現金及現金等價物合共為9.755億新元，而於2010年12月31日的現金及現金等價物則為13.183億新元。現金結餘減少主要由於年內的投資活動（特別是對新加坡及中國的投資）增加。本集團現金及現金等價物以各類貨幣計價，可參考財務報表附註32。

負債比率

於2011年12月31日，本集團的負債比率為3.9%，乃按淨負債對比總股東權益的基準計算。我們的負債比率反映由2010年至2011年銀行貸款增加，導致出現淨負債狀況。我們相信我們的負債比率屬可接受，而我們有足夠資金清償債務。

財務風險管理

本集團及本公司因其多元化的投資組合業務，須面對市場風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的風險管理策略尋求減低任何風險的潛在重大不利影響。本集團已執行風險管理政策及指引，訂明其風險容忍度及其整體風險管理宗旨。再者，本集團已設立風險管理框架及程序，以監控該等風險，確保及時有效執行適當措施。有關本集團財務風險管理目標及政策的詳情，請見財務報表附註32。

財政管理

本集團的財政政策訂明本集團管理其財政活動的主要原則及指引。財政活動包括管理本集團的流動資金及再融資需要以及利率、外匯、及信貸風險，藉以減低本集團的財務風險。CapitaMalls Asia Treasury Limited乃作為中央資金工具及為稅務效益而設立。資金主要由CapitaMalls Asia Treasury Limited以多個來源籌集，倘所需資金金額在許可上限範圍內而該資金獲正式批出，CapitaMalls Asia Treasury Limited會將資金直接借予其附屬公司以及受其管理控制的其他實體。為管理風險，本集團在可行情況下採取自然對沖策略，並適時採用一般對沖工具如利率及外匯掉期。本集團並無計劃訂立投機衍生交易。

基金管理及來源

本集團致力維持審慎的資本結構，並積極持續檢討其現金流量、債務到期狀況及整體流動資金狀況。其營運現金流量的主要來源為：(1)管理及顧問費，主要包括基金管理、購物中心管理、項目管理及物業管理費用；(2)租金及相關收入，主要包括由其附屬公司持有的投資物業所帶來的租金收入；及(3)透過資產貨幣化而回收資本。本集團現金及現金等價物以各類貨幣計價，可參考財務報表附註32。

業績表現回顧

作為兩地上市的公司，我們可以利用資本市場發行股份、債券或證券。我們亦可以按我們認為具競爭力的利率獲得債務融資。我們有9.727億新元的未動用銀行融資，足以應付我們的資本需求。於2011年12月31日，本集團債務總額的51.3%乃透過資本市場籌得，而餘下的48.7%乃來自銀行貸款。於2010年財政年度，債務總額的49.9%乃透過資本市場籌得，而餘下的50.1%乃來自銀行貸款。

本集團的總股本為64.771億新元，淨負債狀況為2.543億新元，而在資產負債表中現金儲備為9.755億新元。連同可動用信貸融資9.727億新元及舉債能力18.297億新元，本集團擁有穩健的財務狀況，足以支持其營運資金需要及再融資需要，並迅速對任何潛在投資機會作出反應。

本集團的融資成本

截至2011年止財政年度，本集團的融資成本為3,330萬新元，較2010年財政年度的2,560萬新元增加30.1%。

2011年財政年度的融資成本增加主要由於為新投資融資而在2010年第三季發行中期票據、在2011年第一季發行零售債券、在2011年第二季發行優先票據及提取新銀行貸款，惟部份被償還中國的外部銀行貸款及贖回馬來西亞票據所抵銷。

資本承擔

於2011年12月31日，本集團可動用及未動用的信貸融資為9.727億新元。本集團監控其資產與負債的組成，並確保保留一部分資金以配合計劃投資持有期。考慮到本集團的投資策略以及全球環境存在不明朗因素，本集團在可行情況下須獲得承諾融資

以支持其進行中的投資。本集團謹慎地在承諾融資及短期貸款上取得平衡，以使本集團盡可能降低整體融資成本，促使以貨幣化或銷售所得款項償還其債務，同時確保本集團有足夠的財務能力以維持其業務營運、尋求收購及投資機會。

此外，本集團密切監察其債務狀況，以降低再融資風險及延長債務到期日。在檢討債務組合的到期情況時，本集團亦考慮任何貨幣化或投資計劃以及當前的信貸市場狀況。

於2011年12月31日可動用的各國銀行關係網絡

本集團繼續與國際性銀行維繫及建立廣泛及積極的關係網絡。由於網絡範圍廣闊，本集團能夠利用這些財務機構的優勢及支持，以追求戰略性增長及業務覆蓋率，藉此提升競爭力。

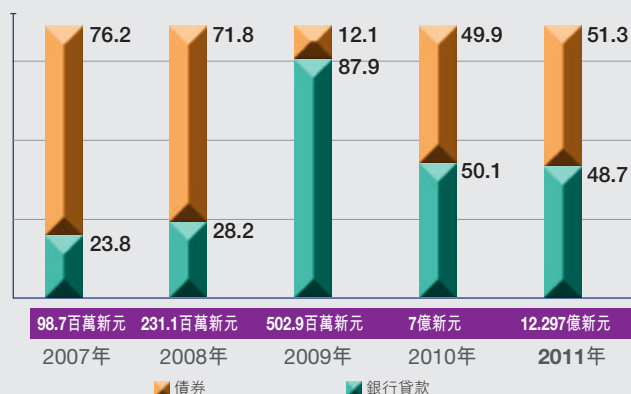
利率狀況

在管理利率狀況時，本集團考慮到以多種貨幣計值的貸款的利率前景、其投資組合的持有期及計劃貨幣化的時機。於2011年12月31日，固定利率借貸佔債務組合的79.3%，而債務組合餘下的20.7%乃按浮動利率計息。由於融資成本為本集團營運成本的組成部份，本集團繼續積極檢討其債務組合，以達致一個審慎的固定及浮動利率借貸組合。

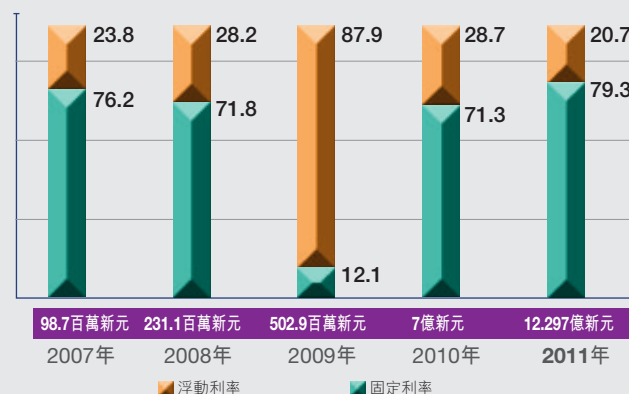
利息償還比率

本集團於2011年財政年度錄得淨利息開支9.7百萬新元，而於2010年財政年度則錄得淨利息開支0.4百萬新元。於2011年財政年度的利息償還比率為60.3倍，而於2010年財政年度的利息償還比率為無意義。

資金來源 (百分比)



固定及浮動利率貸款狀況 (百分比)



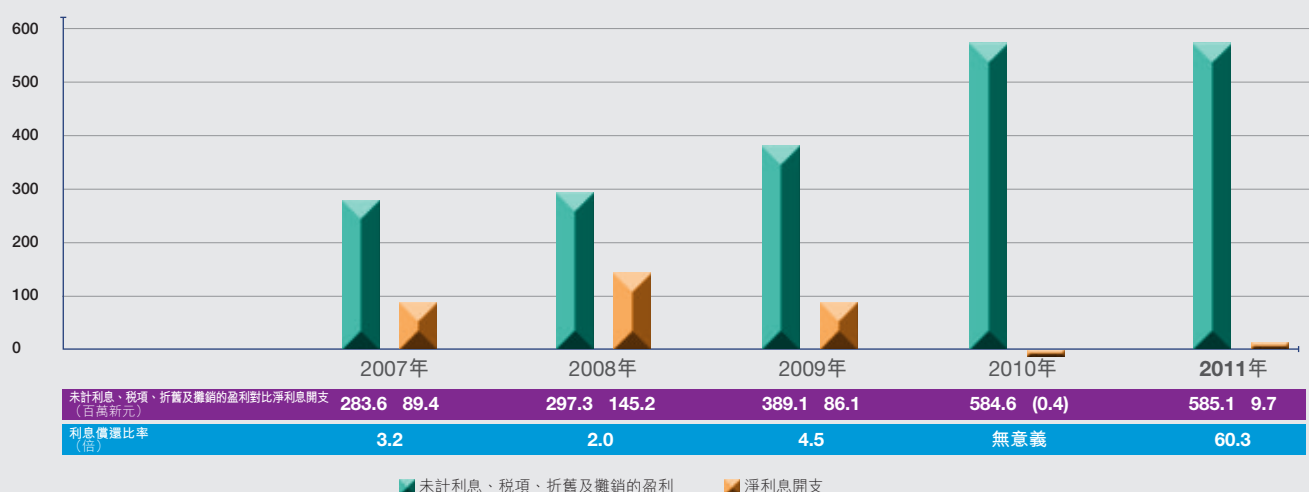
財務概要

	2011年 百萬新元	2010年 百萬新元
銀行融資及可動用的資金		
可動用的銀行融資	1,578.5	1,532.4
已動用貸款金額	599.3	350.7
已動用銀行擔保金額	6.5	317.6
可動用及未動用	972.7	864.1
未動用融資及可動用的資金	1,948.2	2,182.4
債券融資能力		
債券融資能力	2,460.1	1,999.3
已發行債券	630.4	349.3
未動用的債券融資能力	1,829.7	1,650.0
利息償還比率		
未計淨利息、稅項、折舊及攤銷的盈利	585.1	584.6
淨利息開支	9.7	(0.4)
利息覆蓋率(倍)	60.3	不適用
負債股本比率		
債務總額	1,229.7	700.0
現金及定期存款結餘	975.5	1,318.3
債務淨額	254.3	0.0
權益總額	6,477.1	5,888.2
淨資產負債比率(扣除現金及定期存款結餘)(倍)	0.04	無意義

債務到期狀況

到期期間	百萬新元	佔債務的 百分比(%)
少於1年	238.9	19.4
1至2年內	114.2	9.3
2至3年內	221.4	18.0
3至4年內	13.2	1.1
4至5年內	269.8	21.9
5年後	372.2	30.3

未計利息、稅項、折舊及攤銷的盈利對比淨利息開支(百萬新元)



附注：就更改會計政策、採用新及／或經修訂會計準則以及更改各回顧財政年度財務報表的呈列方式而言，往年的比較數字已重列以符合所述變更或採用政策項下的規定。

經濟增值報表

	附註	2011年 百萬新元	2010年 百萬新元 (重列)
除稅前經營溢利淨額		219.6	101.9
調整：			
分佔聯營公司及共同控制實體的業績		348.9	475.9
利息費用		33.3	25.6
息稅前經調整溢利		601.8	603.4
現金營運稅項	1	(32.7)	(32.4)
除稅後經營溢利淨額(NOPAT)		569.1	571.0
平均動用資本	2	6,265.5	5,431.8
加權平均資本成本(%)	3	5.3	5.8
資本支出(CC)		332.1	315.0
經濟增值(EVA) [NOPAT – CC]		237.0	256.0
非控股權益		(28.6)	(3.5)
本公司權益持有人應佔本集團經濟增值		208.4	252.5

附註1： 呈報之即期稅項就利息支出的法定稅務影響作出調整。

附註2： 每月平均動用資本包括權益、計息負債、時差撥備、累計商譽及經營租賃之現值。

主要資本組成：	百萬新元
借款	1,020.6
權益	5,204.4
其他	40.5
總計	6,265.5

附註3： 加權平均資本成本計算方式如下：

- i) 權益成本採用資本資產定價模型按年利率5.0% (2010年：5.0%) 之市場風險溢價計算；
- ii) 無風險年利率2.39% (2010年：2.59%) 乃基於十年期新加坡政府債券之持至到期日收益計算；
- iii) 無負債beta值0.63 (2010年：0.64) 乃基於凱德商用經營所在國家的風險分類計算；及
- iv) 年負債成本率3.57% (2010年：4.22%) 採用5年期新元掉期利率加175.0 (2010年：187.5) 基點計算。

增值報表

	2011年 百萬新元	2010年 百萬新元 (重列)
增值來自：		
所得收入	246.2	245.4
減去所購之材料和服務	(97.0)	(76.8)
	149.2	168.6
分佔聯營公司及共同控制實體的業績	348.9	475.9
匯率收益／(損失)(淨值)	7.6	3.9
其他經營收入／(開支)(淨值)	220.6	51.7
	577.1	531.5
增值總計	726.3	700.1
分派：		
員工之工資、薪金及福利	134.0	107.0
政府稅項和徵稅	81.3	36.9
資本提供者：		
－ 淨利(收入)／開支淨值	9.7	(0.4)
－ 向股東分派之股息	136.0	38.8
	361.0	182.3
於業務中的保留結餘：		
折舊及攤銷	6.9	7.2
保留溢利減本公司權益持有者之股息	320.0	502.5
非控股權益	38.2	7.6
	365.1	517.3
非生產成本及收入：		
(撥回)／應收賬款及呆帳撥備	0.2	0.5
分派總計	726.3	700.1
生產力分析：		
每名員工增值(千新元) [#]	202.8	236.6
僱傭成本每新元增值(新元)	5.42	6.54
銷售每新元增值(新元)	0.61	0.69

根據2011年平均職員總數3,580計算(2010年：2,959)。

5年財務摘要

	2007年*	2008年	2009年	2010年	2011年
收入表 (百萬新元)					
收入	169.7	205.2	228.9	245.4	246.2
息稅前利潤	326.3	305.7	408.3	603.4	601.9
年度利潤	185.1	118.1	274.2	548.9	494.2
本公司擁有人應佔溢利	185.4	115.6	268.7	541.3	456.0
資產負債表 (百萬新元)					
投資物業	1,047.3	1,390.1	1,378.6	304.4	619.0
開發中物業	160.2	171.3	127.7	288.8	1,060.1
聯營公司及共同控制實體	2,529.1	2,988.2	3,674.8	4,163.4	4,657.9
現金及現金等價物	236.5	138.1	544.3	1,318.3	975.5
其他資產	683.4	437.6	651.6	907.3	765.5
資產總額	4,656.5	5,125.3	6,377.0	6,982.2	8,078.0
貸款及借款					
其他負債	3,179.4	3,003.1	502.9	700.0	1,229.7
本公司擁有人應佔權益	748.9	537.2	480.7	394.0	371.2
非控股權益	681.8	1,532.9	5,340.0	5,828.5	6,227.0
權益及負債總額	4,656.5	5,125.3	6,377.0	6,982.2	8,078.0
財務比率					
每股盈利 (新分)					
— 基本及攤薄	N.M. ⁽¹⁾	N.M. ⁽¹⁾	13.9	13.9	11.7
每股有形資產淨值 (新元)	N.M. ⁽¹⁾	N.M. ⁽¹⁾	1.37	1.50	1.60
債務對權益比率 (扣除現金) (倍)	N.M. ⁽¹⁾	N.M. ⁽¹⁾	N.M. ⁽²⁾	N.M. ⁽²⁾	3.9%

附註：

* 2007財政年度的財務資料乃按合併基準，並假設本公司日期為2009年11月17日的招股章程內所述的公司重組已於2007年1月1日進行而編製。

N.M. ⁽¹⁾ 無意義，原因是這筆款項乃本公司於2009年重組前所產生。

N.M. ⁽²⁾ 無意義，原因是本集團出現淨現金狀況。

就更改會計政策、採用新及／或經修訂會計準則以及更改各回顧財政年度財務報表的呈列方式而言，往年的比較數字已重列以符合所述變更或採用政策項下的規定。

資產組合詳情

新加坡

項目名稱 (預定完成日期)	地點	控股實體	實際股份權益 (%)	總建築面積 (平方米)	經營淨出租面積 (平方米)	年限	於2011年12月31日的賬面值 ⁽¹⁾ (以100%基準計算) (千新元)
勿洛鎮項目 ^b (在選中, 將於2014年竣工)	New Upper Changi Road/ Bedok North Drive	合資公司	50.00%	94,127	不適用	99年, 於2110年11月屆滿	851,114
白沙浮廣場	Victoria Street	嘉茂信託	28.54%	53,706	38,906	99年, 於2089年9月屆滿	864,000
武吉班讓大廈	Jebebu Road	嘉茂信託	28.54%	21,272	14,185	99年, 於2093年11月屆滿	259,000
克拉碼頭	River Valley Road	嘉茂信託	28.54%	33,592	27,372	99年, 於2089年1月屆滿	293,000
福南數碼活力廣場	North Bridge Road	嘉茂信託	28.54%	44,787	27,771	99年, 於2078年12月屆滿	347,000
後港大廈	Upper Serangoon Road	嘉茂信託	28.54%	7,400	7,000	99年, 於2090年2月屆滿	34,000
Iluma	Victoria Street	嘉茂信託	28.54%	27,628	18,051	60年, 於2065年9月屆滿	295,000
IMM大廈 ^{a,g}	Jurong East	嘉茂信託	28.54%	132,490	87,751	60年, 於2049年1月屆滿	606,000
ION Orchard	Orchard Road	合資公司	50.00%	87,724	58,054	99年, 於2105年3月屆滿	2,800,000
ION Orchard Link (在選中, 將於2014年竣工)	Orchard Road	合資公司	50.00%	450	不適用	99年, 於2105年3月屆滿	29,300
JCube (在選中, 將於2012年竣工)	Jurong East	嘉茂信託	28.54%	29,432	不適用	99年, 於2090年2月屆滿	273,000
碧山第8站	Bishan	嘉茂信託	28.54%	34,993	23,522	99年, 於2090年8月屆滿	597,000
第一樂廣場	Choa Chu Kang	嘉茂信託	28.54%	30,404	20,387	99年, 於2092年11月屆滿	454,000
獅城大廈	Orchard Road	嘉茂信託	28.54%	70,953	46,278	永久業權	1,080,000
新加坡來福士城 ^{a,c}	North Bridge Road	嘉茂信託	11.42%	320,480	74,505	99年, 於2078年7月屆滿	2,833,000
濱河坊廣場	Rivervale Crescent	嘉茂信託	28.54%	10,149	7,537	99年, 於2096年12月屆滿	98,000
三巴旺購物中心	Sembawang Road	嘉茂信託	28.54%	18,393	12,189	999年, 於2884年3月屆滿	93,000
淡濱尼廣場	Tampines Central	嘉茂信託	28.54%	43,994	30,572	99年, 於2091年8月屆滿	800,000
烏節愛特嶺大廈 ^a	Orchard Road	嘉茂信託	28.54%	53,608	33,406	99年, 於2107年8月屆滿	623,000
The Star Vista (在選中, 將於2012年竣工)	One Vista Xchange Green	直接持有	100.00%	23,999	不適用	60年, 於2067年10月屆滿	280,380
西城 ^a (在選中, 將於2013年竣工)	Boon Lay Way	合資公司	58.56%	90,767	不適用	99年, 於2110年8月屆滿	1,014,638

資產組合詳情

中國

項目名稱 (預定完成日期)	地點	控股實體	實際股份權益 (%)	總建築面積 (平方米)	經營淨出租面積 (平方米)	年限	於2011年12月31日的賬面值 ⁽¹⁾ (以100%基準計算) (千新元)
凱德廣場•埃德蒙頓, 哈爾濱	哈爾濱道里區	凱德商用中國發展基金II	45.00%	43,851	27,097	於2042年9月屆滿	78,340
凱德MALL•安貞, 北京	北京朝陽區	嘉茂中國信託	27.00%	43,443	43,443	於2034年10月/ 2042年3月/ 2042年6月屆滿	188,219
凱德廣場•北關, 安陽	安陽北關區	凱德商用中國入息基金	45.00%	34,835	25,742	於2046年3月屆滿	45,376
凱德廣場•城南苑, 南昌	南昌青雲譜區	凱德商用中國入息基金	45.00%	45,607	37,349	於2045年2月屆滿	52,701
凱德晶品購物中心, 北京	北京海淀區	凱德商用中國發展基金II	45.00%	72,422	39,362	商用: 於2043年1月屆滿 地下停車位: 於2053年1月屆滿	369,520
凱德MALL•翠微路, 北京	北京海淀區	凱德商用中國入息基金	45.00%	56,141	35,530	商用: 於2046年5月屆滿 地下停車位: 於2056年5月屆滿	211,619
凱德廣場•德陽	德陽旌陽區	凱德商用中國入息基金	45.00%	44,086	30,166	於2045年11月屆滿	52,905
凱德廣場•東莞	東莞南城區	凱德商用中國入息基金	45.00%	44,489	32,043	於2055年1月屆滿	73,660
凱德廣場•二七, 鄭州	鄭州二七區	嘉茂中國信託	27.00%	92,356	92,356	於2042年5月屆滿	117,001
凱德廣場•涪城, 綿陽	綿陽涪城區	凱德商用中國入息基金	45.00%	46,803	34,465	於2044年9月屆滿	54,533
凱德廣場•涪城二期, 綿陽 (在建设中, 將於2013年竣工)	綿陽涪城區	凱德商用中國入息基金	45.00%	45,000	不適用	於2047年6月屆滿	16,685
凱德廣場•桂城, 佛山	佛山南海區	與凱德商用中國入息基金共同直接持有	73.05%	49,070	36,117	於2044年8月屆滿	93,601
凱德廣場•紅旗, 新鄉	新鄉紅旗區	凱德商用中國入息基金	45.00%	38,345	25,404	於2045年11月屆滿	50,056
凱德廣場•金牛, 成都	成都金牛區	凱德商用中國入息基金	45.00%	57,884	48,806	於2044年10月屆滿	92,583
凱德廣場•金牛二期, 成都 (在建设中, 將於2013年竣工)	成都金牛區	凱德商用中國入息基金	45.00%	90,600	不適用	於2044年10月屆滿	49,039
凱德廣場•金水, 鄭州	鄭州金水區	凱德商用中國孵化基金	30.00%	54,165	36,070	於2045年7月屆滿	107,030
凱德廣場•九龍坡, 重慶	重慶九龍坡區	與凱德商用中國入息基金共同直接持有	73.05%	43,167	38,909	於2042年10月屆滿	57,381
凱德廣場•昆山	昆山玉山鎮	凱德商用中國入息基金	45.00%	39,595	27,338	於2045年5月屆滿	53,515

中國

項目名稱 (預定完成日期)	地點	控股實體	實際股份 權益 (%)	總建築 面積 (平方米)	經營淨 出租面積 (平方米)	年限	於2011年 12月31日的 賬面值 ⁽¹⁾ (以100% 基準計算) (千新元)
凱德廣場·茂名	茂名茂南區	與凱德商用 中國入息基金 共同直接持有	73.05%	37,882	30,233	於2044年11月屆滿	48,021
凱德廣場·魅力城, 成都 (在建中, 將於2013年竣工)	成都成華區	直接持有	100.00%	59,297	不適用	於2044年8月屆滿	40,992
凱德民眾樂園, 武漢	武漢江漢區	嘉茂中國信託	27.00%	38,631	23,216	附屬建築: 於2045年9月屆滿 保留建築: 於2044年6月整租租約屆滿	88,310
凱德廣場·南岸, 宜賓	宜賓翠屏區	凱德商用 中國入息基金	45.00%	39,414	27,870	於2045年5月屆滿	45,783
凱德和平廣場, 大連	大連沙河口區	凱德商用 中國孵化基金	30.00%	157,576	104,173	於2035年11月屆滿	366,264
凱德七寶購物廣場, 上海	上海閔行區	嘉茂中國信託	27.00%	72,729	50,779	於2024年1月整租租約屆滿	73,863
凱德廣場·泉州	泉州鯉城區	凱德商用 中國入息基金	45.00%	43,096	29,860	於2045年2月屆滿	48,632
凱德廣場·日照 (在建中, 將於2012年竣工)	日照東港區	凱德商用 中國孵化基金	30.00%	70,898	不適用	於2043年11月屆滿	85,462
凱德MALL·賽罕, 呼和浩特	呼和浩特賽罕區	嘉茂中國信託	27.00%	41,938	30,197	於2041年3月屆滿	63,079
凱德廣場·沙坪壩, 重慶	重慶沙坪壩區	凱德商用 中國孵化基金	30.00%	41,877	26,858	於2023年12月整租租約屆滿	19,819
凱德廣場·沙灣, 成都	成都金牛區	凱德商用 中國孵化基金	30.00%	38,612	26,920	商用: 於2046年1月屆滿 地下停車位: 於2076年1月屆滿	68,776
凱德MALL·雙井, 北京	北京朝陽區	嘉茂中國信託	27.00%	49,463	49,463	於2042年7月屆滿	106,827
凱德MALL·太陽宮, 北京 (在建中, 將於2012年竣工)	北京朝陽區	凱德商用 中國發展基金II	45.00%	83,692	不適用	於2044年8月屆滿	296,063
凱德廣場·桃花侖, 益陽	益陽赫山區	凱德商用 中國入息基金	45.00%	34,895	23,417	於2045年6月屆滿	41,713
凱德廣場·天府, 成都 ^{a,b} (在建中, 將於2013年竣工)	成都高新區	直接持有	100.00%	197,064	不適用	於2048年2月屆滿	277,343
凱德MALL·天津灣, 天津	天津河西區	凱德商用 中國孵化基金	30.00%	59,305	41,208	於2054年9月屆滿	129,820
凱德MALL·望京, 北京	北京朝陽區	嘉茂中國信託	27.00%	68,010	56,193	商用: 於2043年5月屆滿 地下停車位: 2053年5月屆滿	306,441

資產組合詳情

中國

項目名稱 (預定完成日期)	地點	控股實體	實際股份權益 (%)	總建築面積 (平方米)	經營淨出租面積 (平方米)	年限	於2011年12月31日的賬面值 ⁽¹⁾ (以100%基準計算) (千新元)
凱德廣場·濰坊	濰坊高新區	凱德商用中國入息基金	45.00%	43,446	36,342	於2044年10月屆滿	55,143
凱德廣場·蕪湖	蕪湖鏡湖區	嘉茂中國信託與凱德商用中國入息基金的合資公司	35.82%	45,634	37,375	於2044年5月屆滿	42,934
凱德廣場·武勝·武漢 ^d (在建中, 將於2012年竣工)	武漢橋口區	凱德商用中國發展基金II	45.00%	112,769	不適用	於2044年6月屆滿	140,808
凱德廣場·新地城·西安 ^{a,d} (在建中, 將於2012年竣工)	西安雁塔區	凱德商用中國發展基金II	45.00%	151,499	不適用	於2043年12月屆滿	132,262
凱德MALL·西直門·北京	北京西城區	嘉茂中國信託	27.00%	83,075	51,203	地下商用及零售用途: 於2044年8月屆滿 綜合用途: 2054年8月屆滿	453,760
凱德廣場·學府·哈爾濱 (在建中, 將於2012年竣工)	哈爾濱南崗區	凱德商用中國發展基金II	45.00%	96,635	不適用	於2045年12月屆滿	184,353
凱德廣場·揚州	揚州維揚區	凱德商用中國入息基金	45.00%	52,536	35,932	於2039年7月/ 2045年4月屆滿	69,183
凱德廣場·雨花亭·長沙	長沙雨花區	與凱德商用中國入息基金共同直接持有	73.05%	62,080	47,194	於2044年3月屆滿	89,938
凱德廣場·漳州	漳州薌城區	與凱德商用中國入息基金共同直接持有	73.05%	39,170	30,560	於2043年12月屆滿	57,992
凱德廣場·湛江	湛江赤坎區	凱德商用中國入息基金	45.00%	47,266	33,144	於2044年12月屆滿	61,451
凱德廣場·肇慶	肇慶端州區	凱德商用中國入息基金	45.00%	44,840	32,743	於2055年5月屆滿	56,364
凱德廣場·淄博	淄博張店區	凱德商用中國入息基金	45.00%	41,994	31,110	於2045年3月屆滿	50,260
重慶綜合房產項目 ^{a,b,c,d} (在建中, 將於2017年竣工)	重慶渝中區	合資公司	25.00%	817,000	不適用	商用: 於2051年屆滿 住宅: 於2081年屆滿 地下停車位: 於2051年1月屆滿	400,000
凱德龍之夢虹口·上海 ^{a(2)}	上海虹口區	與凱德商用中國入息基金組成合資公司	72.50%	193,014	92,276	於2057年9月屆滿	1,180,184

中國

項目名稱 (預定完成日期)	地點	控股實體	實際股份 權益 (%)	總建築 面積 (平方米)	經營淨 出租面積 (平方米)	年限	於2011年 12月31日的 賬面值 ⁽¹⁾ (以100% 基準計算) (千新元)
盧灣綜合房產項目，上海 ^a (在建中，將於2015年竣工)	上海盧灣區	合資公司	66.00%	127,750	不適用	於2056年7月屆滿	549,396
凱德龍之夢閔行，上海 ^{a(2)}	上海閔行區	與凱德商用 中國孵化基金 組成合資公司	65.00%	146,843	110,640	於2053年12月屆滿	600,266
北京來福士中心 ^{a,d}	北京東城區	來福士 中國基金	15.00%	110,996	總計： 90,408 (零售： 22,045 辦公室： 40,605 雅詩閣： 27,758)	零售： 於2046年4月屆滿 綜合使用及停車位： 於2056年4月屆滿	609,809
長寧來福士廣場 ^a (在建中，將於2015年竣工)	上海長寧區	合資公司	17.10%	290,107	不適用	於2055年11月屆滿	1,148,848
成都來福士廣場 ^{a,d,f} (在建中，將於2012年竣工)	成都武侯區	來福士 中國基金	15.00%	241,109	不適用	於2045年12月屆滿	638,520
杭州來福士廣場 ^{a,c,d,e,f} (在建中，將於2014年竣工)	杭州錢江新城	來福士 中國基金	15.00%	300,797	不適用	於2049年3月屆滿	590,702
寧波來福士廣場 ^{a,f} (在建中，將於2012年竣工)	寧波江北區	來福士 中國基金	15.00%	99,090	不適用	於2047年8月屆滿	314,173
上海來福士廣場 ^a	上海黃埔區	來福士 中國基金	8.38%	139,593	110,199 (辦公室： 82,572) (零售： 27,627)	於2045年4月屆滿	1,167,568
蘇州綜合房產項目 ^{a(3)} (在建中，將於2017年竣工)	蘇州工業園區	合資公司	50.00%	310,000	不適用	商用： 於2051年1月屆滿 地下停車位： 於2051年1月屆滿	不適用

資產組合詳情

馬來西亞

項目名稱 (預定完成日期)	地點	控股實體	實際股份權益 (%)	總建築面積 (平方米)	經營淨出租面積 (平方米)	年限	於2011年12月31日的賬面值 ⁽¹⁾ (以100%基準計算) (千新元)
東海岸購物中心 ⁽⁴⁾	Putra Square, Kuantan	凱德商用 馬來西亞信託	35.73%	60,756	41,018	99年，於2106年12月屆滿	134,749
合愆廣場	Persiaran Gurney, Penang	凱德商用 馬來西亞信託	35.73%	122,436	81,048	永久業權	449,163
皇后灣廣場 (零售分層面積約90.7%及 停車位100%)	Bayan Lepas, Penang	通過附屬公司及 資產證券化結構 持有	100.00%	85,113	82,700	永久業權	272,152
金和廣場 (總零售建築面積約61.9%及 停車位100%)	Jalan Sultan Ismail, Kuala Lumpur	凱德商用 馬來西亞信託	35.73%	47,481	41,602	永久業權	323,397
綠水坊	Jalan Dulang, Selangor	凱德商用 馬來西亞信託	35.73%	116,783	66,662	99年，於2091年9月屆滿	228,256

日本

項目名稱 (預定完成日期)	地點	控股實體	實際股份權益 (%)	總建築面積 (平方米)	經營淨出租面積 (平方米)	年限	於2011年12月31日的賬面值 ⁽¹⁾ (以100%基準計算) (千新元)
Chitose Mall	北海道千歲市	凱德商用 日本私募基金	26.29%	26,336	15,691	永久業權	21,133
Coop Kobe	兵庫西宮市	凱德商用 日本私募基金	26.29%	7,970	7,970	永久業權	39,936
Ito Yokado Eniwa	北海道惠庭市	凱德商用 日本私募基金	26.29%	14,843	14,843	永久業權	31,782
Izumiya Hirakata	大阪枚方市	凱德商用 日本私募基金	26.29%	20,044	20,043	永久業權	88,192
La Park Mizue	東京江戶川區瑞江	凱德商用 日本私募基金	26.29%	18,914	18,430	永久業權	91,520
Narashino Shopping Centre	千葉船橋市	凱德商用 日本私募基金	26.29%	12,783	10,737	永久業權	53,082
Vivit Square	千葉船橋市	凱德商用 日本私募基金	26.29%	69,444	49,628	永久業權	284,544

印度

項目名稱 (預定完成日期)	地點	控股實體	實際股份權益 (%)	總建築面積 (平方米)	經營淨出租面積 (平方米)	年限	於2011年12月31日的賬面值 ⁽¹⁾ (以100%基準計算) (千新元)
Cochin Mall ^{a,c} ⁽⁶⁾ (在選中，將於2016年竣工)	Ernakulam District, Cochin	凱德商用印度發展基金	11.36%	99,405	不適用	永久業權	16,383
Forum Value Mall, Bangalore ^d	Whitefield, Bangalore	凱德商用印度發展基金	15.91%	46,982	27,059	永久業權	71,647
Graphite India, Bangalore ^a (在選中，將於2014年竣工)	Whitefield, Bangalore	凱德商用印度發展基金	22.27%	97,731	不適用	永久業權	61,131
Hyderabad Mall (在選中，將於2013年竣工)	Kukatpally, Hyderabad	凱德商用印度發展基金	11.14%	80,387	不適用	永久業權	83,803
Jalandhar Mall (在選中，將於2015年竣工)	Paragpur Village, Jalandhar	凱德商用印度發展基金	29.55%	57,042	不適用	永久業權	33,412
Mangalore Mall (在選中，將於2013年竣工)	Pandeshwar Road, Mangalore	凱德商用印度發展基金	15.15%	63,814	不適用	永久業權	52,703
Mysore Mall (在選中，將於2014年竣工)	Abba Road/Hyder Ali Road, Mysore	凱德商用印度發展基金	22.27%	33,417	不適用	永久業權	17,700
Nagpur Mall ^{a,c} (在選中，將於2015年竣工)	Umrer Road, Nagpur	凱德商用印度發展基金	29.55%	94,760	不適用	永久業權	46,314
The Celebration Mall, Udaipur	Bhuwana Phase-II Scheme, National Highway 8, Udaipur	凱德商用印度發展基金	37.27%	36,398	36,398	99年，於2103年5月屆滿	47,905

所有物業乃用作零售用途，其中一些包括以下用途：

- (a) 寫字樓
- (b) 住宅
- (c) 酒店
- (d) 服務公寓
- (e) 住家辦公室
- (f) 商業產權的住宅
- (g) 倉庫

其他附註：

我們的附屬公司 (擁有其50.00%以上的股權) 所持有物業的總賬面值為16.791億新元，佔本公司權益持有人應佔資產淨值的27.0%。

不包括我們於Horizon Realty Fund的權益，該基金並非由我們管理。

我們於物業的實際權益乃基於我們的直接權益及我們於2011年12月31日在私人房地產基金、嘉茂信託、嘉茂中國信託及凱德商用馬來西亞信託的權益。

- (1) 基於2011年12月31日所採納的估值
- (2) 收購50%股權尚待完成
- (3) 收購尚待政府批准
- (4) 包括停車場的面積，總建築面積為92,615平方米
- (5) 以股權及債券方式共同持有



中國上海來福士廣場

此頁特意留空

此頁特意留空

拓展亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務
業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務
亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務
拓展亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務
業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務
亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務拓展亞洲業務

法定賬目

79 董事會報告

93 董事聲明

94 核數師報告

96 財務狀況表

97 收益表

98 全面收入表

99 綜合權益變動表

103 權益變動表

105 綜合現金流量表

107 財務報表附註

董事會報告

截至2011年12月31日止年度

我們謹此向本公司股東提呈本年報連同截至2011年12月31日止財政年度的經審核財務報表。

董事

於本報告日期在職董事如下：

廖文良

蔡瓊瑩

林之高

Sunil Tissa Amarasuriya

Tan Sri Amirsham A Aziz

呂俊暘醫生

Arfat Pannir Selvam

陳光炎教授

葉志強

林明志

主要業務

本公司的主要業務為投資控股及提供管理服務。本公司附屬公司之主要業務載於財務報表附註34。

業績及股息

本集團截至2011年12月31日止年度的業績載於第97頁本集團收益表。

董事建議派發每股0.015新元的末期股息，其連同於2011年9月16日派發的每股0.015新元的中期股息構成年內每股0.03新元的股息總額。

本公司的可分派儲備

本公司於2011年12月31日可分派予股東的儲備為約90,768,024新元。

儲備

本公司及本集團年內儲備的變動詳情載於本公司及本集團的權益變動表。

董事會報告

截至2011年12月31日止年度

董事於股份或債券之權益

除本報告披露者外，於財政年度結束時，概無在職董事於財政年度開始或於財政年度結束時於本公司或關連法團的股份、債券或購股權中擁有權益。

根據本公司保存的記錄，就新加坡公司法第50章第164條而言，於財政年度末在職董事於本公司及其關連法團的股份、債券、購股權及獎勵中擁有權益的詳情如下：

	以董事、配偶 及／或幼兒名義持有	
	年初	年末
本公司		
普通股		
廖文良	442,000	456,540
蔡瓊瑩	156,000	159,800
林之高	406,000	888,000
Sunil Tissa Amarasuriya	25,000	31,850
呂俊暘醫生	775,000	783,200
Arfat Pannir Selvam	54,000	60,400
陳光炎教授	–	6,650
葉志強	25,000	33,250
林明志	114,000	251,000
於2012年後派發績效股份¹的有條件獎勵		
林明志 (197,700股)	0至395,400 ³	0至395,400 ³
於2013年後派發績效股份¹的有條件獎勵		
林明志 (197,700股)	–	0至395,400 ³
於2011年後派發限制股份²的有條件獎勵		
林明志 (100,000股)	–	0至150,000 ⁴

董事會報告

截至2011年12月31日止年度

董事於股份或債券之權益 (續)

	以董事、配偶 及／或幼兒名義持有	
	年初	年末
本公司 (續)		
於2010年後派發未歸屬限制股份²		
廖文良	29,080 ⁴	14,540 ⁵
蔡瓊瑩	7,600 ⁴	3,800 ⁵
林之高	16,000 ⁴	8,000 ⁵
Sunil Tissa Amarasuriya	13,700 ⁴	6,850 ⁵
呂俊暘醫生	16,400 ⁴	8,200 ⁵
Arfat Pannir Selvam	12,800 ⁴	6,400 ⁵
陳光炎教授	13,300 ⁴	6,650 ⁵
葉志強	16,500 ⁴	8,250 ⁵
林明志	0至150,000 ⁴	74,000 ⁷
附屬公司，CapitaMalls Asia Treasury Limited		
於2012年到期本金額為75百萬新元的1.00厘債券		
廖文良	–	1,000,000新元 ⁸
於2014年到期本金額為125百萬新元的2.15厘債券		
廖文良	–	2,000,000新元
控股公司，嘉德置地有限公司		
普通股		
廖文良	3,356,436	3,571,915
蔡瓊瑩	888,112	975,660
林之高	155,670	246,521
呂俊暘醫生	45,000	45,000
Arfat Pannir Selvam	179,799	201,039
林明志	628,734	683,087
可認購普通股並於26/02/2006至25/02/2015按行使價 每股1.72新元行使之購股權		
林之高	57,150	57,150
可認購普通股並於25/02/2007至24/02/2016按行使價 每股3.18新元行使購股權		
林之高	154,250	154,250
於2010年後派發績效股份¹的有條件獎勵		
廖文良 (368,726股)	0至737,452 ³	– ¹
蔡瓊瑩 (131,208股)	0至262,416 ³	– ¹
林之高 (115,227股)	0至230,454 ³	– ¹
林明志 (79,891股)	0至159,782 ³	– ¹

¹ 概無股份根據2008年獎勵發行。

董事會報告

截至2011年12月31日止年度

董事於股份或債券之權益 (續)

以董事、配偶
及／或幼兒名義持有

年初

年末

控股公司，嘉德置地有限公司 (續)

於2011年後派發績效股份¹的有條件獎勵

廖文良	(370,258股)	0至740,516 ³	0至740,516 ³
蔡瓊瑩	(123,419股)	0至246,838 ³	0至246,838 ³
林之高	(148,103股)	0至296,206 ³	0至296,206 ³
林明志	(148,103股)	0至296,206 ³	0至296,206 ³

於2012年後派發績效股份¹的有條件獎勵

廖文良	(381,039股)	0至762,078 ³	0至762,078 ³
蔡瓊瑩	(126,978股)	0至253,956 ³	0至253,956 ³
林之高	(152,437股)	0至304,874 ³	0至304,874 ³

於2013年後派發績效股份¹的有條件獎勵

廖文良	(359,200股)	—	0至718,400 ³
蔡瓊瑩	(119,700股)	—	0至239,400 ³
林之高	(143,700股)	—	0至287,400 ³

於2008年後派發未歸屬限制股份²

廖文良		53,554 ⁶	—
蔡瓊瑩		26,779 ⁶	—
林之高		20,082 ⁶	—
林明志		16,738 ⁶	—

於2009年後派發未歸屬限制股份²

廖文良		171,958 ⁷	85,980 ⁶
蔡瓊瑩		64,484 ⁷	32,243 ⁶
林之高		75,231 ⁷	37,616 ⁶
Arfat Pannir Selvam		14,503 ⁵	—
林明志		75,231 ⁷	37,616 ⁶

於2010年後派發未歸屬限制股份²

廖文良		0至301,913 ⁴	151,896 ⁷
蔡瓊瑩		0至113,409 ⁴	57,058 ⁷
林之高		0至131,799 ⁴	66,310 ⁷
Arfat Pannir Selvam		13,474 ⁴	6,737 ⁵

董事會報告

截至2011年12月31日止年度

董事於股份或債券之權益 (續)

	以董事、配偶 及／或幼兒名義持有	
	年初	年末
控股公司，嘉德置地有限公司 (續)		
於2011年後派發限制股份²的有條件獎勵		
廖文良 (197,000股)	—	0至295,500 ⁴
蔡瓊瑩 (74,000股)	—	0至111,000 ⁴
林之高 (86,000股)	—	0至129,000 ⁴
於2018年到期本金額為13億新元的3.125厘可換股債券 (仍未贖回債券本金總額為10.5億新元)		
廖文良	1,500,000新元	1,500,000新元
聯營公司		
嘉茂信託		
廖文良	1,903,798	1,903,798
蔡瓊瑩	270,000	270,000
林明志	140,600	140,600
嘉茂中國信託		
廖文良	129,000	129,000
蔡瓊瑩	50,000	50,000
林之高	154,000	154,000
Arfat Pannir Selvam	60,000	60,000
林明志	289,000	289,000
凱德商用馬來西亞信託		
林明志	100,000	100,000
關連法團		
Australand		
合併證券 (包括Australand Holdings Limited的普通股及 Australand Property Trust，第4號Australand Property Trust及第5號Australand Property Trust的單位。)		
蔡瓊瑩	4,630	—

董事會報告

截至2011年12月31日止年度

董事於股份或債券之權益 (續)

以董事、配偶
及／或幼兒名義持有

年初

年末

The Ascott Capital Pte Ltd

於2011年到期本金額為150百萬新元的4.70厘定息票據

廖文良

1,000,000新元

—

蔡瓊瑩

500,000新元

—

於2012年到期本金額為200百萬新元的4.38厘定息票據

廖文良

1,000,000新元

1,000,000新元

於2014年到期本金額為50百萬新元的5.15厘定息票據

廖文良

1,000,000新元

1,000,000新元

董事會報告

截至2011年12月31日止年度

董事於股份或債券之權益 (續)

註腳：

- 1 績效股指根據本公司或嘉德置地績效股計劃派發的獎勵股份。
- 2 限制股份指根據本公司或嘉德置地限制性股份計劃派發的獎勵股份。
- 3 發行股份的最終數量將取決於在三年績效期內預先確定目標的實現情況。如在該執行期末未能達到預定目標，則不會發出任何股份。然而，如超越預定目標，則會發出較底線獎為多的股份，最多可達該底線獎的200%。
- 4 發行股份的最終數量將取決於在一年績效期內預先釐定目標的實現情況，股份的授予期為二至三年。如在該績效期末未能達到預定目標，則不會發出任何股份。在另一方面，如超越預定目標，則會發出較底線獎為多的股份，上限為不超過該底線獎勵的150%。給予非執行董事的獎勵將以時間為基準，無須績效條件，發出股份的授予期為兩年。
- 5 即尚未歸屬獎勵股份的一半。
- 6 即尚未歸屬獎勵股份的三分之一。
- 7 即尚未歸屬獎勵股份的三分之二。
- 8 於截至2011年12月31日止年度後，廖文良所持有於2012年到期本金額為75百萬新元的1.00厘債券，已於2012年1月21日被發行人CapitaMalls Asia Treasury Limited全部贖回。

除上文所披露者外，於財政年度末至2012年1月21日期間，上述董事於本公司及其關連公司的權益並無任何變動。

董事於合約的權益

於財政年度內，董事於合約的權益有關於以下各項：

- (i) 由本集團及其關連公司支付或應付款項分別為372,000新元及768,100新元予呂俊暘醫生擁有多家重大財務權益的商號及／或公司的交易；
- (ii) 本公司控股公司嘉德置地有限公司支付或應付50,000新元專業顧問費用予陳光炎教授；及
- (iii) 一家關連公司支付或應付6,500新元專業費用予Selvam LLC（前稱Arfat Selvam Alliance LLC），而Arfat Pannir Selvam女士為其股東。

除上文披露者外，自上一個財政年度末以來，概無其他董事因本公司或關連公司與董事或董事為其成員的商號或其擁有重大財務權益的公司訂立的合約，而收取或有權收取的權益。

董事酬金於財務報表附註25(c)內披露。

除林明志先生獲委任為本公司首席執行官的僱傭合約外，於年末，董事概無於本公司或附屬公司簽訂有關本公司及其附屬公司業務重大合約（定義見香港聯交所上市規則）中，直接或間接擁有主要權益。

董事會報告

截至2011年12月31日止年度

促使董事獲得股份或債券之安排

除本報告「董事於股份或債券的權益」及「股份計劃」等節披露者外，於本財政年度末或本財政年度內任何時間，本公司並無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他公司的股份或債券而獲益。

股份計劃

本公司的執行資源與補償委員會是為管理股份計劃而設的委員會。執行資源與補償委員會由下列成員組成：

呂俊暘醫生，主席
廖文良先生
Sunil Tissa Amarasuriya先生

(a) 績效股計劃及限制性股份計劃

績效股計劃及限制性股份計劃（統稱「股份計劃」）於本公司於2009年10月30日舉行的股東特別大會上獲批准及採納。

績效股計劃擬適用於部份選定的主要高級管理人員，而限制性股份計劃擬適用的範圍較為廣泛，包括行政人員及非執行董事。

根據績效股計劃，發放獎勵須視乎基於中期企業目標而制訂的績效目標。獎勵代表參與者在本公司實現指定績效目標後，免費獲取繳足股份或其等效現金價值，或兩者結合的權利。獎勵在執行資源與補償委員會信納指定績效目標已實現後，方會發放。指定績效期後沒有歸屬期。

根據限制性股份計劃，獎勵僅在合資格參與者合理達成以時間為基準的服務條件後授出，或如獎勵與績效標準相關，則在績效目標達成日期後一段服務期間內發放（以績效為基準的限制性獎勵）。限制性股份計劃並無規定最少歸屬期。

限制性股份計劃下的獎勵有別於績效股計劃下的獎勵，在績效目標達成日期之上施加延長歸屬期，亦加入以時間為基準的服務條件，旨在鼓勵參與者在指定績效目標實現日期後繼續為本集團服務。此外，限制性股份計劃亦可向非執行董事授出繳足股份而並非以現金作為他們在職時的部份酬金。

董事會報告

截至2011年12月31日止年度

股份計劃 (續)

(a) 績效股計劃及限制性股份計劃 (續)

股份計劃的主要條款如下：

- 時限

執行資源與補償委員會可酌情決定股份計劃持續生效，股份計劃自2009年10月30日起計可持續生效最多10年，惟倘獲得股東於股東大會及當時可能規定的任何有關機構另行批准，股份計劃則可於上述指定期限後持續生效。

無論股份計劃是否到期或終止，任何在到期或終止前發放予參與者的獎勵將繼續有效。

- 股份計劃的參與者

以下人士合資格參與績效股計劃及限制性股份計劃：

- 已滿21歲且出任執行資源與補償委員會不時指定的職級的集團職員；
- 執行資源與補償委員會認為已為本集團的成功作出貢獻或將作出貢獻的非執行董事（母集團非執行董事除外）；及
- 聯營公司的職員，而彼等已滿21歲且出任執行資源與補償委員會不時指定的職級，以及執行資源與補償委員會認為已為本集團的成功作出貢獻或將作出貢獻。

作為本公司控股股東或其聯繫人士（定義見新加坡證券交易所上市手冊）將不符合參與所有股份計劃的資格。

(b) 本公司績效股計劃下的獎勵

於本財政年度內，本公司執行資源與補償委員會已就績效期內實現所定目標而發放獎勵，績效期目前規定為三年。執行資源與補償委員會僅會於實現預定目標後在既定績效期末向受領人發放特定數額的股份。

發行股份的最終數量將取決於三年績效期內預定目標的實現情況。如在該績效期末未能達到預定目標，則不會發出任何股份。在另一方面，如超越預定目標，則會發出較底線獎為多的股份，最多可達該底線獎的200%。

董事會報告

截至2011年12月31日止年度

股份計劃 (續)

(b) 本公司績效股計劃下的獎勵 (續)

年內本公司發放獎勵的變動詳情載列如下：

獎勵年度	於年內的變動						
	於2011年1月1日 的結餘		已授出 股份數目	已發行 股份數目	已失效／ 註銷 股份數目	於2011年12月31日 的結餘	
	持有人數目	股份數目				持有人數目	股份數目
2010年	20	871,700	-	-	-	20	871,700
2011年	-	-	1,326,700	-	40,000	29	1,286,700
		871,700	1,326,700	-	40,000		2,158,400

(c) 本公司限制性股份計劃下的獎勵

於本財政年度內，本公司執行資源與補償委員會已就績效期內實現所定目標而發放獎勵，績效期目前規定為一年。執行資源與補償委員會僅會於實現預定目標後在既定績效期末向受領人發放特定數額的股份。

發行股份的最終數量將取決於在一年績效期內預先釐定目標的實現情況。如在該績效期末未能達到預定目標，則不會發出任何股份。在另一方面，如超越預定目標，則會發出較底線獎為多的股份，上限為不超過該底線獎勵的150%。股份的授予期為二至三年。受領人可接收繳足股份或其等效現金價值，或兩者結合，無須承擔成本。

本公司已為高級管理人員制定一套股份所有權指引，可根據限制性股份計劃獲得股份。根據該等指引，高級管理層團隊的成員須保留通過限制性股份計劃獲得的公司股份總數的一部分股份。具體須保留的股份數量根據職位及基本工資而定。給予非執行董事的2010年獎勵以時間為基準，無須績效條件，發出股份的授予期為兩年。自2011年起，並無限制性股份計劃向非執行董事授出獎勵股份。

年內本公司發放獎勵的變動詳情載列如下：

獎勵年度	於年內的變動						
	於2011年1月1日 的結餘		已授出 股份數目	已發行# 股份數目	已失效／ 註銷 股份數目	於2011年12月31日 的結餘	
	持有人數目	股份數目				持有人數目	股份數目
2010年	795	4,116,979	427,563	(1,520,317)	(245,696)	716	2,778,529
2011年	-	-	5,609,300	-	(400,955)	934	5,208,345
		4,116,979	6,036,863	(1,520,317)	(646,651)		7,986,874

年內已發行股份數目為1,520,317股，其中438,490股以現金方式結算。

董事會報告

截至2011年12月31日止年度

股份計劃 (續)

(c) 本公司限制性股份計劃下的獎勵 (續)

於2011年12月31日，本公司限制性股份計劃下發行獎勵所包含的股份數目如下：

	以股益結算	以現金結算	總計
股份的最終數目尚未釐定 (底線獎) *	3,672,267	1,536,078	5,208,345
已釐定股份的最終數目但未發行	1,987,224	791,305	2,778,529
	5,659,491	2,327,383	7,986,874

* 發行股份的最終數量為底線獎的0%至150%。

於財政年度內，根據股份計劃已發行新股份數目合共未超出本公司已發行股本之15%。

除上文披露者外，根據股份計劃本公司或其附屬公司概無任何未發行股份。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2011年12月31日止財政年度內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公眾持股量之充足程度

截至2011年12月31日止整個財政年度，本公司已維持充足的公眾持股量。

廠房及設備

年內，有關廠房及設備的變動詳情載於財務報表附註3。

主要供應商及客戶

年內，本集團的五大供應商分別給本集團帶來的採購額未超過30%。我們單一最大的客戶滙豐機構信託服務(新加坡)有限公司(「滙豐信託」)，即嘉茂信託及嘉茂中國信託的托管人，佔我們2011年全年收入約41.3%。除上述者外，應收滙豐信託作為托管人的嘉茂信託及嘉茂中國信託資產組合中各購物中心的管理費佔本集團2011年全年收入約1.5%。由於滙豐信託僅作為嘉茂信託及嘉茂中國信託的托管人而代表各購物中心向本集團支付款項，各購物中心被視為個別客戶，而非透過滙豐信託共同為單一客戶，因此2011年5大客戶各自佔全年營業額的百分比不足30%。

董事會報告

截至2011年12月31日止年度

發行零售債券及優先票據

於2011年內，本集團的全資附屬公司CapitaMalls Asia Treasury Limited已發行面值合共為200.0百萬新元無擔保1年期及3年期的零售債券，年利率分別為1.00厘和2.15厘，到期日分別為2012年1月21日及2014年1月21日。於2012年1月12日，附屬公司進一步發行面值合共400.0百萬新元10年期的息率遞增可贖回債券，到期日為2022年1月12日。本集團藉發行零售債券，得以為其於未來進行收購及業務增長、積極管理債務到期情況及組成提供策略性及多樣化的資金來源，以及優化本集團的股本架構。零售債券的所得款項已供本集團作投資及一般企業用途之用。

於2011年內，本集團的全資附屬公司Special Coral Sdn. Bhd. 已發行兩個類別合共83.5百萬新元的優先票據，年利率分別為4.00厘和4.50厘，到期日為2014年4月1日。該發行主要透過資產證券化結構為收購皇后灣廣場提供資金。

社區關係

年內，本集團向多個慈善機構作出約190,000新元的捐款。此外，本集團支持多個社區活動，例如「我的書包」活動，善款全賴母公司嘉得置地有限公司旗下的慈善機構－嘉德希望基金資助。進一步詳情載於年報企業社會責任一節。

審核委員會

於本報告日期審核委員會為葉志強先生（主席）、陳光炎教授及Sunil Tissa Amarasuriya先生。

審核委員會履行公司法第201B條、新交所上市手冊及新加坡2005年企業管治守則及香港聯交所上市規則附錄14所載企業管治常規守則所界定的職能。

審核委員會主要負責協助董事會履行其監察責任。審核委員會的審核範圍包括：

- 財務報表的可信性及完整性；
- 新訂、經修訂會計政策或監管規定或其建議變動對財務報表的影響；
- 是否遵守報告有關財務的法律及規例，尤其是公司法、新交所上市手冊及香港聯交所上市規則的規則；
- 季度及全年公佈及報告是否妥善；
- 內部監控是否足夠及對內部監控操作的評估；
- 內部及外部審核的有效性及效率；

董事會報告

截至2011年12月31日止年度

審核委員會（續）

- 委聘及續聘外部核數師及核數師酬金水平；
- 非審核服務的性質及範圍及非審核服務對外部核數師的獨立性及客觀性的影響；
- 關連人士交易；
- 內部調查結果（如有）；
- 就執行與嘉德置地有限公司訂立的合作協議的條款而設立的框架及程序，以確保該框架及程序仍然適用；
- 管理本集團內的任何重大利益衝突的實施程序；及
- 所有有關本集團的利益衝突事宜。

審核委員會亦檢討本公司員工以保密方式就財務報表或其他事宜可能存在不當事宜提出疑問的安排。據此，審核委員會引入舉報政策，讓員工可以保密及真誠方式向審核委員會報告不當事宜，而作出該等報告的員工將獲得公平對待並獲保護以免遭報復。

審核委員會於2011年舉行了四次會議。年內審核委員會履行的特定職能包括審核內部及外部核數師的工作範圍及策略及結果，包括他們對內部監控系統的評估。審核委員會亦檢討本公司職員向核數師所提供的協助。本集團及本公司的財務報表在呈交本公司董事會採納前，經已由審核委員會審閱。審核委員會亦與內部及外部核數師會面（管理層須迴避），以討論審核委員會關注的事宜。

審核委員會已按照新交所上市手冊第9章審閱批准關連人士交易的準則並披露關連人士交易，審閱本集團及本公司就識別及報告及（如需要）尋求批准關連人士交易而制定的程序，並在內部核數師協助下審閱關連人士交易。

審核委員會亦對畢馬威會計師事務所及其成員公司所提供的所有非審核服務進行季度審閱，認為該等服務不會影響他們作為本公司外部核數師的獨立性。

審核委員會向董事會建議於本公司應屆股東年度大會上重新聘任畢馬威會計師事務所為核數師。

董事會報告

截至2011年12月31日止年度

核數師

核數師畢馬威會計師事務所樂意接受續聘為核數師。

代表董事會



廖文良
董事



林明志
董事

2012年2月21日

董事聲明

截至2011年12月31日止年度

我們認為：

- (a) 載於第96至183頁根據新加坡公司法（第50章）及新加坡財務報告準則所編製的財務報表乃真實及公平地反映於2011年12月31日本集團及本公司的事務狀況以及截至該日止年度本集團的業績、權益變動及現金流量以及本公司的業績及權益變動狀況；及
- (b) 於本報表日期，我們有合理理由相信本公司有能力償還其到期債務。

於本報表日期，董事會批准刊發財務報表。

代表董事會



廖文良
董事



林明志
董事

2012年2月21日

核數師報告

致凱德商用產業有限公司股東

有關財務報表的報告

我們已審核第96頁至第183頁所載凱德商用產業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）的隨附財務報表，包括貴集團及貴公司於2011年12月31日的財務狀況表以及截至該日止年度貴集團及貴公司的收益表、全面收入表及權益變動表及貴集團現金流量表以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

管理層就財務報表須承擔的責任

管理層須負責根據新加坡公司法（第50章）（「公司法」）的條文及新加坡會計準則理事會頒佈的新加坡財務報告準則，編製作出真實及公平反映的財務報表以及設計及維持足夠提供資產已可預防來自未授權使用或出售虧損的合理保證的內部會計控制系統；及交易已適當授權並且，該等交易已按需要記錄，以編製真實及公平的損益賬及資產負債表及維持資產的問責性。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核工作對此等財務報表發表意見。我們按照新加坡核數準則進行審核工作。此等準則要求我們須遵守道德規範，並規劃及進行審核，以合理確定財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作涉及執程序，以取得與財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。所選取的程式取決於核數師的判斷，包括評估財務報表出現重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）的風險。在作出此等風險評估時，核數師考慮與實體編製作出真實及公平反映的財務報表有關的內部監控，以設計於當時情況下適當的審核程式，但並非為對實體的內部監控的效能表達意見。審核工作亦包括評價管理層所採用的會計政策的合適性及所作的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充份和恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。

核數師報告

致凱德商用產業有限公司股東

意見

我們認為，貴集團綜合財務報表及貴公司財務狀況表、收益表、全面收入表及權益變動表乃根據公司法的條文及新加坡財務報告準則適當編製，以真實及公平地反映貴集團及貴公司於2011年12月31日的事務狀況及截至該日止年度貴集團及貴公司的業績及權益變動以及貴集團的現金流量。

有關其他法律及法規要求的報告

我們認為，貴公司與其新加坡註冊並由我們擔任核數師的附屬公司，已遵照法令之規定對於其必須保存之帳簿與其他記錄加以適當保存。

KPMG LLP

畢馬威會計師事務所
新加坡註冊會計師及執業會計師

2012年2月21日

財務狀況表

於2011年12月31日

	附註	2011年 千新元	本集團 2010年 千新元	2009年 千新元 (重列)	本公司 2011年 千新元	本公司 2010年 千新元
資產						
非流動資產						
廠房及設備	3	16,196	13,197	14,686	5,355	4,292
投資物業	4	618,988	304,429	1,378,567	–	–
開發中物業	5	1,060,102	288,848	127,666	–	–
附屬公司	6	–	–	–	3,337,277	2,846,538
聯營公司	7	3,521,066	3,119,729	2,999,393	–	–
共同控制實體	8	1,136,861	1,043,656	675,398	–	–
其他投資	9	425,622	378,653	200,028	–	–
遞延稅項資產	10	–	203	203	–	–
其他資產	11	97,045	16,869	730	2	–
		6,875,880	5,165,584	5,396,671	3,342,634	2,850,830
流動資產						
待售開發物業		8,827	–	–	–	–
貿易及其他應收款項	12	217,862	498,281	436,013	1,662,708	2,161,763
現金及現金等價物	13	975,479	1,318,312	544,306	1,069	927
		1,202,168	1,816,593	980,319	1,663,777	2,162,690
資產總額		8,078,048	6,982,177	6,376,990	5,006,411	5,013,520
本公司擁有人應佔權益						
股本	14	4,607,514	4,605,000	4,605,000	4,607,514	4,605,000
儲備	15	1,619,477	1,223,519	735,041	119,290	153,025
		6,226,991	5,828,519	5,340,041	4,726,804	4,758,025
非控股權益		250,134	59,711	53,413	–	–
權益總計		6,477,125	5,888,230	5,393,454	4,726,804	4,758,025
非流動負債						
貸款及借款	16	990,805	687,692	430,738	–	–
遞延稅項負債	10	85,021	33,121	30,065	450	339
其他非流動負債	17	21,579	7,376	23,845	440	1,022
		1,097,405	728,189	484,648	890	1,361
流動負債						
貿易及其他應付款項	18	213,132	295,396	377,622	277,972	254,069
貸款及借款	16	238,938	12,260	72,155	–	–
即期應付稅款		51,448	58,102	49,111	745	65
		503,518	365,758	498,888	278,717	254,134
負債總額		1,600,923	1,093,947	983,536	279,607	255,495
權益及負債總額		8,078,048	6,982,177	6,376,990	5,006,411	5,013,520
流動資產淨值		698,650	1,450,835	481,431	1,385,060	1,908,556
資產總額減流動負債		7,574,530	6,616,419	5,878,102	4,727,694	4,759,386

隨附的附註構成本財務報表的整體部分。

收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	本集團		本公司	
		2011年 千新元	2010年 千新元 (重列)	2011年 千新元	2010年 千新元
收入	22	246,173	245,402	310,597	184,888
銷售成本		(104,204)	(91,803)	(33,516)	(33,226)
毛利		141,969	153,599	277,081	151,662
其他經營收入	23	252,057	82,447	2,250	7,631
行政開支		(140,401)	(107,419)	(79,952)	(57,397)
其他經營開支		(699)	(1,099)	(99,695)	(19,122)
融資成本	24	(33,312)	(25,603)	-	(1)
分佔以下各方業績(扣除稅項):					
— 聯營公司		195,300	112,824	-	-
— 共同控制實體		153,645	363,060	-	-
稅前溢利	25	568,559	577,809	99,684	82,773
稅項	26	(74,341)	(28,871)	(792)	(205)
年度溢利		494,218	548,938	98,892	82,568
以下各方應佔:					
本公司擁有人		456,008	541,337	98,892	82,568
非控股權益		38,210	7,601	-	-
年度溢利		494,218	548,938	98,892	82,568
每股盈利					
每股基本盈利(新分)	27	11.7	13.9		
每股攤薄盈利(新分)	27	11.7	13.9		

隨附的附註構成本財務報表的整體部分。

全面收入表

截至2011年12月31日止年度

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元 (重列)	2011年 千新元	2010年 千新元
年度溢利	494,218	548,938	98,892	82,568
其他全面收入				
合併海外業務和換算外幣貸款 產生之匯兌差額	21,294	(37,439)	-	-
待售投資的公平值變動	46,403	25,936	-	-
現金流量對沖公平值變動的 有效部分	151	(344)	-	-
分佔聯營公司和共同控制實體的 其他全面收入	16,182	(7,888)	-	-
年度全面收入總額*	578,248	529,203	98,892	82,568
以下各方應佔全面收入總額：				
本公司擁有人	530,156	523,031	98,892	82,568
非控股權益	48,092	6,172	-	-
年度全面收入總額	578,248	529,203	98,892	82,568

* 其他全面收入的該等組成部分並無所得稅影響。

隨附的附註構成本財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

截至2011年12月31日止年度

本集團	股本		資本儲備		股權補償儲備		公平值儲備		匯兌儲備		對沖儲備		累計溢利		其他儲備		本公司擁有人應佔總額		非控股股東權益		權益總計		
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
於2010年1月1日	4,605,000	17,013	-	9,881	(61,453)	(5,995)	922,647	(27,621)	5,459,472	53,413	5,512,885												
會計政策(附註2.1(e)(i))變動的影響	-	-	-	-	-	-	(119,431)	-	(119,431)	-	(119,431)												
於2010年1月1日(重列)	4,605,000	17,013	-	9,881	(61,453)	(5,995)	803,216	(27,621)	5,340,041	53,413	5,393,454												
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	-	541,337	-	541,337	7,601	548,938												
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合併海外業務和換算外幣貸款產生之匯兌差額	-	-	-	-	(36,010)	-	-	-	(36,010)	(1,429)	(37,439)												
待售投資的公平值變動	-	-	-	25,936	-	-	-	-	25,936	-	25,936												
現金流量對沖公平值變動的 有效部分	-	-	-	-	-	(344)	-	-	(344)	-	(344)												
分估聯營公司和共同控制實體的其他全面收入	-	-	-	-	(12,010)	4,122	-	-	(7,888)	-	(7,888)												
其他全面收入總額	-	-	-	25,936	(48,020)	3,778	-	-	(18,306)	(1,429)	(19,735)												
2010年全面收入總額	-	-	-	25,936	(48,020)	3,778	541,337	-	523,031	6,172	529,203												

隨附的附註構成本財務報表的整體部分。

綜合權益變動表 (續)

截至2011年12月31日止年度

本集團	股本	資本儲備	股權補償儲備	公平值儲備	匯兌儲備	對沖儲備	累計溢利	其他儲備	本公司擁有人應佔總額	非控股權益	權益總計
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
直接於權益確認的與擁有人的交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126	126
出資	-	(2,386)	-	-	-	-	-	-	(2,386)	-	(2,386)
分佔聯營公司資本儲備的變動	-	-	-	-	-	-	(38,840)	-	(38,840)	-	(38,840)
派發股息，每股0.01新元	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,840)	-	(38,840)
以股份為基礎支付的成本	-	3,374	3,299	-	-	-	-	-	6,673	-	6,673
擁有人出資總額及向其派付總額	-	988	3,299	-	-	-	(38,840)	-	(34,553)	126	(34,427)
儲備之間的轉換	-	615	-	-	-	-	(615)	-	-	-	-
於2010年12月31日 (重列)	4,605,000	18,616	3,299	35,817	(109,473)	(2,217)	1,305,098	(27,621)	5,828,519	59,711	5,888,230

隨附的附註構成本財務報表的整體部分。

綜合權益變動表 (續)

截至2011年12月31日止年度

本集團	股本	資本儲備	股權補償儲備	公平值儲備	匯兌儲備	對沖儲備	累計溢利	其他儲備	本公司擁有人應佔總額	非控股權益	權益總計
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
於2011年1月1日	4,605,000	18,616	3,299	35,817	(109,473)	(2,217)	1,305,098	(27,621)	5,828,519	59,711	5,888,230
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	-	456,008	-	456,008	38,210	494,218
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,882	21,294
其他全面收入	-	-	-	-	11,412	-	-	-	11,412	-	21,294
合併海外業務和換算外幣貸款產生之匯兌差額	-	-	-	46,403	-	-	-	-	46,403	-	46,403
待售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金流量對沖公平值變動的	-	-	-	-	-	151	-	-	151	-	151
有效部分	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
分佔聯營公司和共同控制實體的其他全面收入	-	-	-	-	17,682	(1,500)	-	-	16,182	-	16,182
其他全面收入總額	-	-	-	46,403	29,094	(1,349)	-	-	74,148	9,882	84,030
2011年全面收入總額	-	-	-	46,403	29,094	(1,349)	456,008	-	530,156	48,092	578,248

隨附的附註構成本財務報表的整體部分。

綜合權益變動表 (續)

截至2011年12月31日止年度

本集團	股本	資本儲備	股權補償儲備	公平值儲備	匯兌儲備	對沖儲備	累計溢利	其他儲備	本公司擁有人應佔總額	非控股權益	權益總計
	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元	千新元
直接於權益確認的與擁有人的交易	2,514	-	(2,514)	-	-	-	-	-	-	-	-
發行股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	142,390	142,390
收購附屬公司的影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33)	(33)
附屬公司清盤的影響	-	(2,216)	-	-	-	-	-	-	(2,216)	-	(2,216)
分佔聯營公司資本儲備的變動	-	-	-	-	-	-	(135,978)	-	(135,978)	-	(135,978)
派發予股東的股息 ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
派發予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26)	(26)
以股份為基礎支付的成本	-	280	6,230	-	-	-	-	-	6,510	-	6,510
擁有人出資總額及向其派付總額	2,514	(1,936)	3,716	-	-	-	(135,978)	-	(131,684)	142,331	10,647
儲備之間的轉換	-	390	-	-	-	-	(390)	-	-	-	-
於2011年12月31日	4,607,514	17,070	7,015	82,220	(80,379)	(3,566)	1,624,738	(27,621)	6,226,991	250,134	6,477,125

¹ 已派發2010財政年度股息每股0.02新元及2011財政年度股息每股0.015新元。

隨附的附註構成本財務報表的整體部分。

權益變動表

截至2011年12月31日止年度

本公司	股本 千新元	資本儲備 千新元	股權補償儲備 千新元	累計溢利 千新元	權益總計 千新元
於2010年1月1日	4,605,000	19,446	–	84,126	4,708,572
年度全面收入總額					
年度溢利	–	–	–	82,568	82,568
直接於權益確認的與 擁有人的交易					
派發股息，每股0.01新元	–	–	–	(38,840)	(38,840)
以股份為基礎支付的成本	–	2,426	3,299	–	5,725
與擁有人的交易總額	–	2,426	3,299	(38,840)	(33,115)
於2010年12月31日	4,605,000	21,872	3,299	127,854	4,758,025

隨附的附註構成本財務報表的整體部分。

權益變動表 (續)

截至2011年12月31日止年度

本公司	股本 千新元	資本儲備 千新元	股權補償儲備 千新元	累計溢利 千新元	權益總計 千新元
於2011年1月1日	4,605,000	21,872	3,299	127,854	4,758,025
年度全面收入總額					
年度溢利	-	-	-	98,892	98,892
直接於權益確認的與 擁有人的交易					
發行股份	2,514	-	(2,250)	-	264
派發股息 ¹	-	-	-	(135,978)	(135,978)
以股份為基礎支付的成本	-	533	5,068	-	5,601
與擁有人的交易總額	2,514	533	2,818	(135,978)	(130,113)
於2011年12月31日	4,607,514	22,405	6,117	90,768	4,726,804

¹ 已派發2010財政年度股息每股0.02新元及2011財政年度股息每股0.015新元。

隨附的附註構成本財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 千新元	2010年 千新元 (重列)
來自經營業務的現金流量			
稅後溢利		494,218	548,938
調整：			
廠房及設備折舊		6,826	7,206
廠房及設備的出售虧損／核銷		64	618
投資物業及開發中物業公平值變動		(200,934)	(37,375)
以信託單位形式收取的管理費		(17,333)	(12,376)
利息費用		33,312	25,603
利息收入		(23,591)	(26,037)
分佔聯營公司及共同控制實體的稅後業績		(348,945)	(475,884)
出售投資物業收益		-	(10,365)
出售／攤薄聯營公司收益		(14,789)	(2,524)
以股份為基礎支付的開支		8,343	8,997
稅項		74,341	28,871
		11,512	55,672
營運資金更動：			
貿易及其他應收款項的變動		2,233	55,133
貿易及其他應付款項的變動(包括保證金)		27,644	(35,968)
營運所產生的現金		41,389	74,837
繳納所得稅		(33,463)	(19,646)
經營業務所產生的現金流量淨額		7,926	55,191
來自投資活動的現金流量			
已收到的利息收入		6,226	5,246
已收到來自聯營公司及共同控制實體的股息		332,146	98,987
出售廠房及設備所得款項		7	1,287
出售投資物業所得款項		-	905,494
剝離聯營公司所得款項		9,440	9,166
來自／(給予) 聯營公司及共同控制實體的貸款及墊款的所得款項		60,865	(110,145)
收購附屬公司，收購後的現金淨額	28	(247,263)	(74,421)
附屬公司清盤，清盤後的現金淨額		(8)	-
於聯營公司及共同控制實體的投資		(288,838)	(14,020)
投資待售投資		(135,857)	(31,717)
給予投資對象公司的墊款		(56,052)	-
添置投資物業及開發中物業		(376,361)	(76,676)
收購投資物業及開發中物業的按金及預付款		(13,441)	(83,777)
購置廠房及設備		(9,885)	(7,711)
投資活動(所用)／所產生的現金流量淨額		(719,021)	621,713

隨附的附註構成本財務報表的整體部分。

綜合現金流量表（續）

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 千新元	2010年 千新元 (重列)
來自融資活動的現金流量			
來自非控股權益貸款所產生的款項／(償還)		9,157	(124)
銀行貸款所得款項		260,000	250,000
發行債券所得款項		283,458	350,000
償還來自前非控股權益的貸款		(271)	(20,121)
非控股權益的出資		-	126
償還銀行借款		(12,017)	(356,210)
償還債券		-	(64,438)
退還按金		-	1,164
派發股息		(135,978)	(38,840)
派發予非控股權益的股息		(26)	-
支付利息費用		(31,585)	(21,679)
融資活動所產生的現金流量淨額		372,738	99,878
現金及現金等價物（減少）／增加淨額			
年初的現金及現金等價物		1,318,312	543,142
匯率變動對以外幣持有的現金結餘的影響		(4,476)	(1,612)
於12月31日的現金及現金等價物	13	975,479	1,318,312

主要非現金交易

主要非現金交易如下：

- (i) 於2011年期間，一家附屬公司收到3,618,997個嘉茂中國信託單位，公平值為4.4百萬新元，作為2010年10月1日至2011年9月30日期間的管理者佣金費用及年內收購購物中心的費用。
- (ii) 於2011年期間，一家附屬公司收到4,493,040個嘉茂信託單位，公平值為8.3百萬新元，作為2010年10月1日至2011年9月30日期間的管理者佣金費用及年內收購購物中心的費用。
- (iii) 於2011年期間，一家附屬公司收到5,889,100個凱德商用馬來西亞信託單位，公平值為2.8百萬新元，作為2010年7月16日至2011年6月30日期間的管理者佣金費用及年內收購購物中心的費用。
- (iv) 於2010年期間，一家附屬公司收到2,527,219個嘉茂中國信託單位，公平值為3.1百萬新元，作為2009年11月16日至2010年9月30日期間的管理者佣金費用。
- (v) 於2010年期間，一家附屬公司收到4,990,838個嘉茂信託單位，公平值為9.3百萬新元，作為2009年11月16日至2010年9月30日期間的管理者佣金費用。
- (vi) 於2010年期間，本集團向關連法團，凱德商用馬來西亞信託，出售三項投資物業，代價為889.7百萬新元，支付方式為637.5百萬新元現金款項以及通過向本集團發行563.5百萬個凱德商用馬來西亞信託單位。

隨附的附註構成本財務報表的整體部分。

財務報表附註

本附註構成財務報表的整體部分。

董事會已於2012年2月21日授權刊發財務報表。

1. 所在地及主要業務

凱德商用產業有限公司（「本公司」）於新加坡共和國註冊成立，其註冊辦事處地址為39 Robinson Road, #18-01, Robinson Point, Singapore 068911。

本公司的主要營業務為投資控股及提供管理服務。附屬公司的主要業務載於財務報表附註34。

本公司的直接及最終控股公司為嘉德置地有限公司，其於新加坡共和國註冊成立。

綜合財務報表有關本公司及其附屬公司（「本集團」）及本集團於聯營公司及共同控制實體的權益。

2. 編製基準及主要會計政策

2.1 編製基準

(a) 合規聲明

本財務報表乃根據新加坡會計標準理事會頒佈的新加坡財務報告準則（「財務報告準則」）編製。

(b) 計量基準

除下文所披露的會計政策外，本財務報表乃根據歷史成本基準編製。

(c) 功能及呈列貨幣

財務報表以本公司的功能貨幣新加坡元呈報。除非另有所述，所有財務資料乃按新加坡元呈列，並四舍五入至千位。

(d) 估計及判斷

編製符合財務報告準則的財務資料，要求管理層對可影響會計政策應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額作出判斷、估算及假設。實際結果可能有別於此等估計數額。

管理層會持續檢討各項估計和相關假設。會計估計的變更在變更當期以及可能受影響的未來任何期間進行確認。

財務報表附註

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

2.1 編製基準 (續)

(d) 估計及判斷 (續)

應用會計政策時所作出對財務報表確認的數字構成顯著影響的重大判斷的資料載於以下附註：

附註4 — 投資物業估值

附註5 — 開發中物業估值

附註12 — 貸款及應收賬款的可收回性

附註32 — 金融工具估值

重大風險導致下個財政年度出現重大調整的假設及估計不確定因素的資料載於以下附註：

附註10 — 運用稅務虧損

附註30 — 或然負債

(e) 會計政策變動

(i) 採納財務報告準則詮釋第115號房地產工程的協議

本集團採納財務報告準則詮釋第115號房地產工程的協議，該詮釋澄清了如果發展商與買方在房地產工程完成前達成協議，出售房地產單位的收入及有關費用應於何時確認。當工程進行時，倘實體以在建工程當時狀態持續向買方轉移其控制權及擁有權的重大風險及回報，則根據財務報告準則詮釋第11號施工合約不列為施工合約的合約僅可按完工百分比方法列賬。

本集團於住宅物業的若干權益透過其在共同控制實體的權益持有。在採納財務報告準則詮釋第115號前，本集團對於所有住宅物業銷售的會計政策為按完工百分比方法確認收入，該方法為會計實務建議準則(Recommended Accounting Practice)第11號 — 出售開發物業的預售合約(「會計實務建議準則第11號」)允許使用的代替方法。在採納財務報告準則詮釋第115號後，會計實務建議準則第11號已於2011年1月1日撤回。

本集團曾考慮應用財務報告準則詮釋第115號及針對新加坡開發物業銷售發出的隨附慣例附註，得出結論為，雖然「預售」銷售合約實質上並非施工合約，但若干合約的法律條款導致持續將在建工程轉讓予買方。因此，本集團將繼續按新加坡工程進度付款計劃，就住宅項目採納完工進度百分比方法確認收入，從而將該等合約收入按工程進度確認。就遞延付款計劃下的新加坡住宅項目及海外住宅項目(如適用)而言，工程收入及開支將於所有權的重大風險及回報轉移時確認，一般與發展單位應付予買家時同時發生。

財務報表附註

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

2.1 編製基準 (續)

(e) 會計政策變動 (續)

(i) 採納財務報告準則詮釋第115號房地產工程的協議 (續)

此會計政策變動已追溯應用，而本集團截至2010年12月31日止年度的比較財務資料已經調整，因此亦符合上述會計政策變動。調整本集團財務資料的影響如下：

	於2010年12月31日		於2009年12月31日	
	重列 千新元	過往呈列 千新元	重列 千新元	過往呈列 千新元
財務狀況				
非流動資產				
共同控制實體	1,043,656	1,043,656	675,398	794,829
收益表				
分佔共同控制實體的稅後業績	363,060	243,629	423,447	542,878
年度溢利	548,938	429,507	274,225	393,656
本集團擁有人應佔溢利	541,337	421,906	268,665	388,096
每股基本盈利 (新分)	13.9	10.9	13.9	20.1
每股攤薄盈利 (新分)	13.9	10.9	13.9	20.1

此會計政策變動對本公司財務狀況或收益表並無影響。

(ii) 採納經修訂財務報告準則第24號有關連人士披露

經修訂財務報告準則第24號有關連人士披露部分修訂了有關連人士的定義並簡化政府相關實體的披露。本集團已自2011年1月1日起採納經修訂準則，目前及過往年度報告的披露並無重大變動。

2.2 主要會計政策

下文所載的會計政策已於該等財務報表內呈列的所有期間內獲貫徹應用，除於附註2.1(e)所解釋有關的會計政策變動之註譯外，所有集團實體亦已貫徹應用該等會計政策。

財務報表附註

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

2.2 主要會計政策 (續)

(a) 綜合基準

(i) 業務合併

業務合併於收購日(控制權轉移到本集團之日)按收購法進行會計處理。控制權指監管一家實體的財務及經營政策的權力，以從其業務活動中獲取利益。於評估是否擁有控制權時，本集團會考慮現時是否存在可行使之潛在表決權。

轉讓代價不包括與處理預先存在的關係有關的款項。該等款項一般在收益表中確認。

除發行債務或股本證券相關聯的成本外，本集團因業務合併產生的與收購有關的成本於產生時計為開支。

任何或然應付代價於收購日按公平值確認。如或然代價分類為股權，則不進行重新計量，而結算會於股權中入賬。否則，或然代價的公平值的其後變動將於收益表中確認。

屬現時擁有的權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔被收購方資產淨值的非控股權益，本集團選擇以逐筆交易的情況，釐定是否按公平值或非控股權益按比例分佔收購日期被收購方可識別資產淨值的已確認金額計量。所有其他非控股權益乃按收購日期公平值或(倘適用)另一項準則規定的基準計量。如業務合併通過多次交易分步實現，則本集團先前持有收購對象的權益將於收購日期按公平值重新計量，並計入收益表。

(ii) 附屬公司

附屬公司是指本集團控制的公司。當本集團有權支配有關公司的財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益，則視為受本集團控制。在評估控制時，本集團會考慮目前可行使之潛在表決權。

附屬公司的財務報表將由控制權開始至控制權終止期間納入綜合財務報表。適用於附屬公司的非控股權益的虧損劃撥至非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧損結餘。

本集團在附屬公司不導致失去控制權的權益變動，按交易入賬。待失去控制權後，本集團將終止確認該附屬公司的資產及負債、任何非控股權益以及與該附屬公司有關的其他股權組成部分。因失去控制權而產生的任何盈餘或虧損將於收益表中確認。如本集團保留於先前附屬公司的任何權益，則該等權益按控制權失去當日的公平值計量。其後依據保留影響程度，按以權益法核算的投資對象或待售金融資產入賬。

財務報表附註

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

2.2 主要會計政策 (續)

(a) 綜合基準 (續)

(iii) 特殊目的實體

本集團已成立多個特殊目的實體，作投資用途。本集團並無於該等實體持有任何直接或間接股權。倘基於與本集團實質上的關係以及特殊目的實體的風險及回報的估計，本集團認為其控制特殊目的實體，則特殊目的實體將予合併。由本集團控制的特殊目的實體乃根據對特殊目的實體管理層的決策權實施嚴格限制及使本集團可獲得特殊目的實體的經營及資產淨值有關的所有利益的條款建立，受特殊目的實體的活動附帶的大多數風險的影響，以及保留與特殊目的實體或此等資產有關的大多數剩餘或擁有權風險。

(iv) 聯營公司及共同控制實體

聯營公司是指本集團可以對其財務及經營決策發揮重大影響力，但沒有控制權的實體。當本集團持有一家其他實體的20%至50%投票權時，意味著存在重大影響力。共同控制實體是指本集團對其活動有共同控制的實體，共同控制乃根據合同議定確立，策略性財務及經營決定需要獲得一致同意。

聯營公司及共同控制實體（統稱「以權益法核算的投資對象」）使用權益法入賬，並按成本初始入賬。投資成本包括交易成本。

綜合財務報表中包括，在以權益法核算的投資對象與本集團的會計政策進行調整後，從產生重大影響或開始共同控制之日直至重大影響或共同控制結束之日，本集團分佔以權益法核算的投資對象的損益及其他全面收入。

如本集團分佔虧損超過其於以權益法核算的投資對象的權益，則該權益的賬面值會減至零，並且不再進一步確認虧損，除非本集團有義務或已經代投資對象支付款項。

(v) 收購非控股權益

收購非控股權益列作與擁有人（以其作為股東之身份）進行之交易，故並未就該等交易確認任何商譽。

(vi) 綜合賬目時抵銷的交易

集團內公司間的結餘及集團內公司間的交易所產生的任何未變現收入或開支，將於編製綜合財務報表時抵銷。本集團與聯營公司及共同控制實體之間交易的未變現收益，按本集團在投資對象的權益的投資為限抵銷。而未變現虧損若無任何減值，則亦以未變現收益的相同方法抵銷。

財務報表附註

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

2.2 主要會計政策 (續)

(a) 綜合基準 (續)

(vii) 本公司附屬公司、聯營公司及共同控制實體的會計處理

於附屬公司、聯營公司及共同控制實體的投資按成本減累計減值損失在本公司資產負債表中入賬。

(b) 外幣

(i) 外幣交易

本集團各實體的財務報表項目以最能反映相關經濟事項及實體的經營環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。

外幣交易按交易當日匯率換算為本集團各實體的功能貨幣。於報告日期以外幣計值的貨幣資產及負債按呈報當日的匯率重新換算為功能貨幣。以外幣計值及以公平值計量的非貨幣資產及負債，按公平值確定當日的匯率重新換算成功能貨幣。按歷史成本列賬、以外幣計量的非貨幣項目，採用交易日期的匯率換算。

重新換算而引致的外幣差額會於損益表內確認，惟重新換算待售權益工具、指定為對沖海外經營業務的投資淨額的金融負債(見2.2(b)(iii))、或合資格現金流量對沖所產生的差額於其他全面收入內確認。

(ii) 海外經營業務

海外經營業務的資產及負債(包括因收購引起的公平值調整)按報告日期當時的匯率換算成新元。海外經營業務的收入及開支按交易日期的匯率換算成新元。於收購海外業務時產生的公平值調整乃作為海外經營業務的資產及負債處理，並按收市匯率換算。

外幣差額於其他全面收入確認，並呈列於權益表中外幣換算儲備(「換算儲備」)。然而，如該經營業務不屬於全資附屬公司，則按換算差額的有關分佔比例劃撥為非控股權益。當處置海外經營業務，則失去控制權、重大影響力或共同控制權，該海外經營業務的換算儲備中的有關累積金額將轉撥入損益表，作為處置損益的一部分。如本集團僅處置於附屬公司的部分權益(包括海外經營業務)而保留控制權時，則累積金額的有關比例將重新劃分為非控股權益。如本集團僅處置部份於聯營公司或共同控制實體(包括海外經營業務)的投資而保留具有重大影響力或共同控制權，則累積金額的有關比例將重新於收益表中分類。

財務報表附註

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

2.2 主要會計政策 (續)

(b) 外幣 (續)

(ii) 海外經營業務 (續)

由應收或應付海外經營業務的貨幣項目所產生的外匯收益及虧損 (其清算既非計劃亦不太可能在可預見將來發生)，被視為海外經營業務投資淨值的一部分，於其他全面收入表中確認並在權益表中的換算儲備內呈列。

(iii) 對沖海外經營業務的投資淨額

本集團對由海外經營業務的功能貨幣與本公司的功能貨幣 (新元) 引起的外幣差額進行對沖會計處理，無論投資淨值是否直接持有或透過中間母公司持有。

重新換算指定為對沖海外經營業務投資淨額的金融負債而產生的外幣差額於其他全面收入內確認 (如對沖有效)，並於權益表中的外幣換算儲備中呈列。如對沖無效，則該等差額於損益確認。出售已對沖投資淨額時，外幣換算儲備中的有關金額將轉撥至損益賬，作為出售損益的一部分。

(c) 廠房及設備

廠房及設備按成本減累計折舊及減值損失列賬。成本包括收購資產所佔直接支出。

當超過現有廠房及設備原先評估的表現水平的未來經濟效益很可能流入本集團時，便會將與資產有關而且已獲確認的其後支出加入資產的賬面金額。所有其他其後支出則在產生的期間確認為支出。

廠房及設備各組成部分的估計可使用年期以直線法折舊確認如下：

物業裝修	—	3至5年
廠房、機器及其他裝修	—	3至10年
汽車	—	5年
傢俬、固定裝置及設備	—	2至5年

資產的殘值、可使用年期及折舊方法於各報告日期進行檢討及作出所需的調整。

財務報表附註

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

2.2 主要會計政策 (續)

(d) 投資物業及開發中物業

投資物業指為賺取租金收入或獲得資本升值或同時獲得兩者而持有的物業。開發中物業是指為未來用作投資物業而已在建設或開發的物業。該等物業不會於日常業務過程中出售，用於生產或供應貨物或服務，或作行政用途。

投資物業及開發中物業初始按成本（包括交易成本）入賬，其後按公平值確認，如有變動則於損益中確認。投資物業的租金收入將按附註2.2(l)所述方式入賬。公平值乃按內部估值或獨立專業估值計量。獨立專業估值至少應每三年進行一次。

出售投資物業或開發中物業時，於損益賬確認的收益或虧損為出售所得款項淨額與該物業賬面值之間的差額。

(e) 金融工具

(i) 非衍生金融工具

非衍生金融工具包括於待售投資的投資、貿易及其他應收款項、現金及現金等價物、貸款及借款以及貿易及其他應付款項。

對並非按公平值通過損益計量的工具而言，非衍生金融工具初始按公平值加上任何直接應佔的交易成本確認。初始確認後，非衍生金融工具按以下方式計量。

金融工具在本集團成為工具合同協議一方時確認。如本集團對金融資產現金流量的合同權利到期，或如本集團將金融資產轉讓予其他方而不保留控制權，或將資產的絕大部分風險及回報轉讓，則會終止確認該金融資產。以正常方式購買及出售的金融資產於交易日（本集團自我承諾購買或出售該資產之日）入賬。如有關合同規定本集團的義務到期或解除或撤銷，則終止確認金融負債。

現金及現金等價物包括現金結餘及銀行存款。

待售的金融資產

於初始入賬後，待售的金融資產以公平值計量，其變動（減值損失除外）及待售貨幣項目的匯兌差額於其他全面收入確認，於權益表中公平值儲備內呈列。投資終止確認時，其他全面收入內的累計損益會轉撥至損益。

公平值無法可靠計量的股本證券投資按成本減減值損失計量。

財務報表附註

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

2.2 主要會計政策 (續)

(e) 金融工具 (續)

(i) 非衍生金融工具 (續)

其他

於初始入賬後，類別為貸款及應收賬款或金融負債的其他非衍生金融工具，採用實際利率法按攤銷成本減任何減值損失計量。

(ii) 衍生金融工具對沖活動

本集團持有衍生金融工具對沖其外幣及利率風險敞口。若主合同及嵌入式衍生工具的經濟特徵及風險並無密切關係，與嵌入式衍生工具的條款相同的另一工具符合衍生工具的定義，兼且混合工具並非以公平值通過損益計量，則嵌入式衍生工具與主合同分開並單獨核算。

衍生工具以公平值初始入賬，相關交易費用直接計入當期損益。衍生工具以公平值進行後續計量，公平值變動按下文所述入賬。

現金流量對沖

用於現金流量對沖之衍生對沖工具，其公平值之變動直接在其他全面收入中確認，並於權益表的對沖儲備中呈列，前提是該對沖須屬有效。如對沖無效，則公平值的變動在損益表中確認。如對沖工具不再符合對沖會計標準、已到期或者被出售、終止或行使，則對沖會計提前終止。如所預測交易預期不會發生，則權益表中的餘額將重新分類為損益。

當對沖項目為非金融資產時，確認為權益的金額在確認時被轉撥至資產的賬面值。在其他情況下，在對沖項目影響損益的同期，確認為權益之金額被轉撥至損益表。

公平值對沖

指定為公平值對沖的衍生對沖工具的公平值變動於損益內確認。關於所規避之風險，對沖項目以其對沖風險的公平值呈列，所產生的收益或損失，在損益表中對沖予以確認。

可分割嵌入衍生工具

可分割嵌入衍生工具公平值的變動於發生變動時即刻於損益中確認。

財務報表附註

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

2.2 主要會計政策 (續)

(e) 金融工具 (續)

(iii) 財務擔保

財務擔保合同分類為金融負債，除非本集團或本公司先前已明確表示，已將該等合同視為保險合同並以該方式入賬。

分類為金融負債的財務擔保

該等財務擔保初始以公平值入賬，分類為金融負債。於初始計量後，財務擔保按(i)倘財務擔保入賬列為或然負債而確認之款額；和(ii)按初始公平值減累計攤銷(兩項數值中較高者)入賬。倘財務擔保於原本到期日前終止，財務擔保的賬面值則轉撥入損益。

分類為保險合同的財務擔保

該等財務擔保按保險合同入賬。撥備根據本集團或本公司對償清所有於資產負債表日產生但未支付的所有索償的最終成本的估計確認。

撥備通過審查個別索償進行評估，並通過對比已確認金額與須償清擔保合同的金額，測試充足性。

(iv) 金融資產減值

金融資產於各報告日期進行評估，確定是否存在減值的客觀證據。如客觀證據表明一件或多件事項已對資產的估計未來現金流量產生負面影響，金融資產即被認為已減值。

各項重大金融資產單獨進行減值測試。餘下具有類似信貸風險特徵的金融資產按集中分類的方式進行評估。

於進行集中減值測試時，本集團利用違約可能性的過往趨勢、收回時間和所產生的虧損金額，並就管理層對目前經濟和信貸狀況是否顯示實際虧損及為可能高於或低於過往趨勢所建議的判斷作出調整。

按攤銷成本計量的金融資產的減值損失按其賬面值與將估計未來現金流量按原實際利率貼現至現值兩者的差額計算。損失於損益賬確認，並於備抵賬反映以扣除應收款項。當其後事件導致減值損失金額減少，則減值損失的減少透過損益撥回。

財務報表附註

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

2.2 主要會計政策 (續)

(e) 金融工具 (續)

(iv) 金融資產減值 (續)

待售金融資產的減值損失通過將待售儲備中的累計虧損由權益重新分類至損益而確認。從權益表重新分類至損益表的累積虧損為收購成本 (扣除任何本金償還及攤銷) 與當前公平值之間的差額，減先前於損益表確認的任何減值損失。應用實際利率法應佔減值撥備的變動列為利息收入的組成部分。

如於繼後期間，減值的待售債務證券的公平值增加，而該增值可客觀地與減值損失於損益賬確認後出現的事件有關，則減值損失將被撥回，金額於損益賬中撥回確認。然而，其後減值的待售股本證券公平值的任何恢復於其他全面收入中確認。

(f) 非金融資產減值

本集團於各報告日期檢討非金融資產 (投資物業及開發中物業時及遞延稅項資產除外) 的賬面值，確定是否存在減值跡象。若存在任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額。如資產或其現金產生單位的賬面值超過其估計可收回金額，將確認其減值損失。

資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值或其扣除銷售成本的公平值，以較高者為準。評估使用價值時，將估計未來現金流量以可以反映貨幣時間價值的當前市場評估及資產或現金產生單位的特定風險的稅前折現率，貼現至其現值。就減值測試而言，無法進行單獨測試的資產透過持續使用產生的現金流入基本上獨立於其他資產或現金產生單位集中分類為的最小資產組別。

減值損失於損益表確認，除非撥回早前計入權益的重估金額，在此情況下則於權益扣除。就現金產生單位確認的減值損失優先抵銷分攤予該單位的商譽的賬面值，再按比例減少該單位 (一組單位) 其他資產的賬面值。

於過往期間確認的減值損失會於各報告日期評估，確定是否有跡象表明損失已減少或不再存在。如用於確定可收回金額的估計發生變化，將會撥回減值損失。僅當資產的賬面值不超過假設未確認減值損失時的賬面值 (扣除折舊或攤銷) 時，方會撥回減值損失。

組成於聯營公司的投資賬面值的商譽不會分開確認，因此不會分開測試減值。反之，當有客觀證據顯示於聯營公司的投資可能減值，於聯營公司的投資的全部金額按單一資產的形式測試減值。

財務報表附註

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

2.2 主要會計政策 (續)

(g) 供出售開發物業

供出售開發物業按成本加值(如適用)一部分應佔溢利與估計可變現淨值(扣除按進度已收款項)，以較低者入賬。可變現淨值乃指估計售價減出售物業所產生的成本。

開發中物業成本指特定可識別成本，包括收購成本、開發開支、借款成本及其他相關開支。為開發物業提供資金的貸款的應付借貸成本亦可按特定可識別基準資本化，作為開發物業成本的一部分，直至開發項目竣工。

(h) 股本

普通股股份被分類為權益，直接歸屬於發行普通股及購股權的新增成本(扣除稅務影響)，於權益表中確認為扣減項。

(i) 員工福利

短期員工福利

所有短期員工福利(包括累計帶薪假期)於員工提供服務期間在損益表中確認。

如本集團目前有法定或推定義務，因職工過去提供的服務而支付短期現金分紅或設有利潤分享計劃，且能可靠估計該義務的金額，則為該金額確認一項撥備。

定額供款計劃

離職後福利供款按定額供款計劃於產生時在損益表中確認為一項開支。

以股份為基礎付款

就權益償付、以股份為基礎付款的交易而言，在員工無條件享有股本工具的歸屬期內，獲取服務的公平值確認為開支，而在權益表中會相應增加。所獲取服務的公平值乃參考授出之日授出股本工具的公平值而釐定。於各報告日期，對預測進行歸屬的股本工具進行估計。原定估計經修訂的影響確認為一項開支，並於餘下的歸屬期內對股本作出相應調整，除非原定估計經修訂乃因市場條件作出。如由於市場條件，修訂或實際結果與原定估計不同，則無需作出調整。

就現金償付、以股份為基礎付款的交易而言，獲取商品或服務的公平值確認為開支，而在負債中會相應增加。獲取服務的公平值乃參考負債的公平值而釐定。在負債償清前，負債的公平值於各報告日期及償付日期重新計量，期間公平值的任何變動確定為一項開支。

財務報表附註

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

2.2 主要會計政策 (續)

(i) 員工福利 (續)

以股份為基礎付款 (續)

在購股權行使時，來自行使股本工具的所得款項扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本。

(j) 撥備

倘本集團因過往事件而產生能可靠地估計的法定或推定責任，並且有可能出現經濟利益流出以清償債務，則會確認撥備。

當本集團來自合同的預期利益低於按合同履行責任無可避免的成本時，則就有償合同確認撥備。撥備按終止合同的預期成本與合同的預期持續成本淨額的淨現值較低者計算。

(k) 租賃

本集團實體為經營租賃承租人

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款，按租賃期以直線法在損益表中確認。所獲租金減免在損益表中確認為已付租金總額的一部分。或然租金將於所產生的會計期間計入損益表。

本集團實體為經營租賃出租人

經營租賃項下的資產納入投資物業（見附註2.2(d)）。

(l) 收入確認

租金收入

經營租賃應收租金收入將於租賃期間以直線法於損益表確認，或按其他更能反映租賃資產所衍生利益模式的方式予以確認。所授予的租金減免，作為已收取租金收入總額的一部分確認。或然租金於其發生的會計期間確認為收入。

管理費和顧問費

管理費和顧問費於提供服務時在損益表中確認。

財務報表附註

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

2.2 主要會計政策 (續)

(l) 收入確認 (續)

供出售開發物業

當工程進行時，本集團於在建工程當時的狀態持續轉讓其控制權及所有權的重大風險及回報予買方時，確認物業開發項目的收入。如在轉讓法定所有權或衡平法權益後，本集團有責任履行任何重大行為，則在依據完工百分比法履行該行為時確認收入。根據完工百分比法，僅就有關促使出售的溢利（該溢利與工程進度有關）納入損益表。建設工程進度按當時所產生的建設成本佔各項目的估計總建設成本的百分比計量。視各開發項目相關聯的出售條件而定，如本集團於物業開發期間，向買方提供各種擔保及其他財務支持（「持續涉及」），則一般不確認收入。屆時，本集團的有關持續涉及要求收入作遞延處理，直至本集團持續涉及結束。

收入不包括貨物及服務或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。如存在收回應得代價、關聯成本或出售單位可能退貨等重大不確定因素，則不確認收入。

股息

股息收入於本集團有權收取派付款項的權利獲確立之日確認。

利息收入

應計利息收入按實際利息方法確認為收入。

(m) 政府補助 — 僱用補貼計劃

收取來自政府關於僱用補貼計劃的現金補助，於收到時確認為收入。該計劃截至2010年3月止結束。

(n) 融資成本

貸款成本將於產生期間使用實際利率方法於損益表確認，但如有關資產須花費相當長的時間方可作擬定用途或出售，則收購、興建或生產該資產直接有關的貸款成本將以資本化處理。

財務報表附註

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

2.2 主要會計政策 (續)

(o) 稅項

稅項包括當期稅項及遞延稅項。稅項於損益表確認，但若稅項與業務合併或直接在權益表或其他全面收入表中確認的項目則除外。

當期稅項是按本年度應課稅收入根據已執行或在報告日期實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項就資產與負債在財務報告賬面金額與計稅時所用金額之間的暫時差異確認。以下暫時差異不計提撥備：不影響會計處理或應課稅溢利的交易（業務合併除外）資產或負債的初始確認，以及對有關附屬公司及共同控制實體投資而不太可能於可預見將來撥回的差額。遞延稅項數額根據暫時差異撥回時預期適用的稅率計算，該稅率按報告日期施行或實質施行的法律確定。倘有抵銷即期稅項負債及資產的法定可強制執行的權利，以及彼等關於相同稅務機關對同一應課稅實體所徵收的所得稅，或對不同稅務實體所徵收但該等實體擬按淨值基準清償即期稅務負債及資產或彼等的稅務資產或負債將同時變現，則抵銷遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產只有在未來有應課稅溢利可用予抵扣暫時差異時才確認。遞延稅項資產將於各報告日期評估，倘相關的稅項利益不再可能變現，則將其減計至可變現數額。

(p) 每股盈利

本集團呈列其普通股每股基本及攤薄盈利（「每股盈利」）數據。每股基本盈利以本公司擁有人應佔的損益除以於期間已發行普通股的加權平均股數計算（經擁有人持有股份調整）。每股攤薄盈利乃通過調整本公司擁有人應佔損益及所有攤薄性潛在普通股（其中包括授予員工的表現獎和限制性股份）影響後發行在外普通股（經擁有人持有股份調整）的加權平均數確定。

(q) 分部報告

經營分部是本集團的組成部分且從事可賺取收入並產生費用的業務活動，包括與本集團的其他組成部分進行交易相關的收入和費用。管理層將審閱並使用所有經營分部的業績，供策略決策制定及資源分配之用。

(r) 有關連人士

就該等財務報表目的而言，倘本集團有能力直接或間接控制一個實體，或在作出財務及經營決策時能對該實體或被該實體施以重大影響，倘所涉各方均受制於共同控制或相同的重大影響，則有關各方被視為本集團的有關連人士。有關連人士可為個人或其他實體。

財務報表附註

3. 廠房及設備

本集團	物業裝修 千新元	廠房、機器 及其他裝修 千新元	汽車 千新元	傢俬、固定 裝置及設備 千新元	總計 千新元
成本					
於2010年1月1日	3,209	1,145	312	25,483	30,149
添置	1,861	14	–	5,836	7,711
重新分類	439	–	–	(439)	–
處置／核銷	(976)	(1,127)	(191)	(3,260)	(5,554)
綜合產生的換算差額	(59)	(1)	(8)	(253)	(321)
於2010年12月31日	4,474	31	113	27,367	31,985
於2011年1月1日	4,474	31	113	27,367	31,985
添置	1,814	4	9	8,058	9,885
重新分類	451	–	–	(451)	–
處置／核銷	(55)	–	–	(700)	(755)
綜合產生的換算差額	85	(2)	3	272	358
於2011年12月31日	6,769	33	125	34,546	41,473
累計折舊					
於2010年1月1日	1,580	990	195	12,698	15,463
年度折舊支出	1,540	38	36	5,592	7,206
處置／核銷	(644)	(1,017)	(156)	(1,832)	(3,649)
綜合產生的換算差額	(42)	–	(5)	(185)	(232)
於2010年12月31日	2,434	11	70	16,273	18,788
於2011年1月1日	2,434	11	70	16,273	18,788
年度折舊支出	1,218	8	21	5,579	6,826
處置／核銷	(42)	–	–	(642)	(684)
綜合產生的換算差額	67	(1)	3	278	347
於2011年12月31日	3,677	18	94	21,488	25,277
賬面值					
於2010年1月1日	1,629	155	117	12,785	14,686
於2010年12月31日	2,040	20	43	11,094	13,197
於2011年12月31日	3,092	15	31	13,058	16,196

財務報表附註

3. 廠房及設備(續)

本公司 成本	傢俬、固定 裝置及設備 千新元
於2010年1月1日	10,948
添置	2,733
處置／核銷	(71)
於2010年12月31日	13,610
於2011年1月1日	13,610
添置	3,504
處置／核銷	(220)
於2011年12月31日	16,894
累計折舊	
於2010年1月1日	6,294
年度折舊支出	3,091
處置／核銷	(67)
於2010年12月31日	9,318
於2011年1月1日	9,318
年度折舊支出	2,439
處置／核銷	(218)
於2011年12月31日	11,539
賬面值	
於2010年1月1日	4,654
於2010年12月31日	4,292
於2011年12月31日	5,355

4. 投資物業

	本集團	
	2011年 千新元	2010年 千新元
於1月1日	304,429	1,378,567
添置	275,303	11,074
處置	-	(1,147,329)
公平值變動	36,514	22,176
換算差額	2,742	39,941
於12月31日	618,988	304,429

財務報表附註

4. 投資物業（續）

- (a) 投資物業根據內部估值或獨立專業估值師的估值按公平值列值。所有物業於年內進行獨立估值。公平值乃依據公開市場價值計算，指自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日進行物業買賣的公平交易估計金額。

估值師採用估值方法以釐定有關公平值，而有關估值方法涉及若干估計。用於釐定投資物業公平值的主要假設包括市場公認的資本化率、最終收益率及折現率。管理層依賴該等估值報告行使其判斷，並認為該等估值方法及估計已反映市場現況，且該等估值報告的編製符合公認評估與估值準則。

於達致資產負債表日的公開市場估值時，估值師已考慮的估值方法包括直接比較法、現金流量折現法和／或收益還原法。

直接比較法涉及到可比較類似物業的銷售額分析和調整能反映投資物業的銷售價格。現金流量折現法涉及對一個期間收入流進行估計及預測，並利用內部回報率折現收入流，以獲得目前的市場價值。現金流量折現法要求估值師假設市場的租金增長率指標，選定與當前市場要求一致的目標內部回報率。收益還原法使用收入倍數或單個年度的資本化比率，將收入流資本化為現值。

投資物業的公平值乃基於下列估值師於下文所述日期編製的獨立專業估值：

估值師	估值日期	估值日期
卓德萊坊測計師行有限公司	2011年12月31日	—
PPC International Sdn Bhd	2011年12月31日	—
戴德梁行有限公司	—	2010年12月31日
世邦魏理仕（私人）有限公司	—	2010年12月31日

- (b) 投資物業主要包括根據經營租賃出租予租戶使用的零售物業。於今年，大部分租約包含三至六年的首次不可取消期。於去年，並無不可取消的經營租賃承諾。
- (c) 或然租金指基於租戶取得的特定銷售額計算的收入，於年內在收益表中確認的金額**3.5**百萬新元（2010年：4.8百萬新元）。
- (d) 於2011年12月31日，總賬面值約為**617.5**百萬新元（2010年：304.4百萬新元）的若干投資物業按揭予銀行，供本集團取得信貸安排或發行票據（附註16）。

財務報表附註

5. 開發中物業

	本集團	
	2011年 千新元	2010年 千新元
於1月1日	288,848	127,666
添置	147,666	76,357
收購附屬公司	428,255	72,100
公平值變動	164,420	15,199
換算差額	30,913	(2,474)
於12月31日	1,060,102	288,848

開發中物業的公平值（見附註4(a)）乃基於獨立專業估值師世邦魏理仕（私人）有限公司於2011年及2010年12月31日執行的估值列值。估值師考慮各種估值方法（包括土地餘值法），於2011年及2010年12月31日達致市場價值。

就餘值法而言，總開發成本及發展商利潤乃自總發展價值中扣除，以計算土地餘值。總發展價值為假設發展項目於估值日期妥為落成的物業估計價值。

6. 附屬公司

	附註	本公司	
		2011年 千新元	2010年 千新元
非上市權益股份，按成本計算		354,242	302,979
給予附屬公司的貸款：			
— 無息	(a)	2,896,905	1,748,870
— 計息	(b)	232,371	841,550
應收貸款減值	(c)	(146,241)	(46,861)
		3,337,277	2,846,538

(a) 給予附屬公司的無息貸款為無抵押貸款。該等款項的償清並無計劃，亦不可能於可預見的將來發生。由於該等款項實際上是本公司於附屬公司投資淨額的一部分，按成本減累計減值損失列賬。

(b) 給予附屬公司的計息貸款為無抵押，按每年0.40厘計息（2010年：0.31厘），應於2015年悉數償還。

(c) 於資產負債表日，本公司對其於附屬公司的投資淨額的可回收金額進行評估，導致在損益表確認某些附屬公司的減值損失為99.4百萬新元（2010年：19.1百萬新元）。累計減值為146.2百萬新元（2010年：46.9百萬新元）。可回收金額的估計乃基於使用財務預算及預測（涵蓋期不超過五年）產生的現金流量預計計算出使用價值，或於資產負債表日資產淨額的公平值，以較高者為準。超出初始期的現金流量乃使用下文估計的比率推算。

財務報表附註

6. 附屬公司 (續)

計算使用價值時採用之主要假設：

	2011年	2010年
增長率	-0.10%至7.50%	8.70%
折現率	5.50%至13.51%	13.74%

(d) 有關附屬公司的詳情載於附註34。

7. 聯營公司

	本集團	
	2011年 千新元	2010年 千新元
(a) 於聯營公司的權益	3,521,066	3,119,729

(b) 聯營公司的財務資料概要如下 (未經本集團持有所有權比例調整)：

	本集團	
	2011年 千新元	2010年 千新元
資產負債表		
資產總計	18,404,803	15,936,453
負債總計	(7,423,373)	(6,217,925)
收益表		
收入	1,077,066	910,932
稅後溢利	613,992	420,358

(c) 本集團分佔聯營公司的或然負債為3.6百萬新元 (2010年：2.3百萬新元)。

(d) 於聯營公司投資的公開報價相關賬面值為2,017.5百萬新元 (2010年：1,992.9百萬新元)，於2011年12月31日公平值為2,154.8百萬新元 (2010年：2,284.0百萬新元)。

(e) 有關聯營公司的詳情載於附註35。

財務報表附註

8. 共同控制實體

	2011年 千新元	本集團 2010年 千新元	2009年 千新元 (重列)
(a) 於共同控制實體的投資成本	1,727	825	848
分佔共同控制實體儲備	720,995	772,831	404,550
給予共同控制實體的貸款	414,139	270,000	270,000
	1,136,861	1,043,656	675,398

(b) 本集團按比例分佔共同控制實體的業績、資產及負債如下：

	2011年 千新元	本集團 2010年 千新元 (重列)	2009年 千新元 (重列)
資產及負債			
流動資產	450,643	435,089	313,834
非流動資產	2,172,476	1,307,072	1,244,013
資產總計	2,623,119	1,742,161	1,557,847
流動負債	(276,719)	(146,111)	(116,585)
非流動負債	(1,623,678)	(822,394)	(1,035,864)
負債總計	(1,900,397)	(968,505)	(1,152,449)
與共同控制實體權益有關的資本承諾	232,787	295,833	—
於共同控制實體的資本承諾的相應權益	290,856	295,833	120,841
業績			
收入	141,010	682,006	94,030
投資物業的公平值變動	96,831	66,913	402,031
費用	(74,564)	(324,793)	(66,633)
稅前溢利	163,277	424,126	429,428
稅項	(9,632)	(61,066)	(5,981)
年度溢利	153,645	363,060	423,447

(c) 給予共同控制實體的貸款為無抵押，年息介乎1.28厘至2.44厘（2010年及2009年：3.74厘），且無固定還款期。該等貸款的償清並無計劃，亦不可能於可預見的將來發生。由於該等款項實際上為本集團於共同控制實體投資淨額的一部份，故按成本列賬。

(d) 有關共同控制實體的詳情載於附註36。

財務報表附註

9. 其他投資

	本集團	
	2011年 千新元	2010年 千新元
待售的投資 — 非上市股本證券	425,622	378,653

年內，本集團額外注資6.5百萬新元（2010年：31.7百萬新元）在本集團擁有15%股權的來福士廣場中國基金。此外，本集團亦向一家公司注資0.1百萬新元，這家公司投資本集團擁有17.1%股權的長寧來福士廣場。這家公司乃於2010年向關連法團購入。

10. 遞延稅項

本年度遞延稅項資產及負債變動如下：

本集團	於1月1日 千新元	於收益表 確認 (附註26) 千新元	換算差額 千新元	於12月31日 千新元
2011年				
加速稅項折舊	11,988	1,317	523	13,828
投資物業及開發中物業	21,133	45,708	4,352	71,193
總計	33,121	47,025	4,875	85,021
遞延稅項資產				
未動用稅項虧損	(203)	203	-	-

財務報表附註

10. 遞延稅項 (續)

本集團	於1月1日 千新元	於收益表 確認 (附註26) 千新元	收購 附屬公司 千新元	換算差額 千新元	於12月31日 千新元
2010年					
遞延稅項負債					
加速稅項折舊	8,453	3,983	-	(448)	11,988
投資物業	21,612	(3,202)	2,992	(269)	21,133
總計	30,065	781	2,992	(717)	33,121
遞延稅項資產					
未動用稅項虧損	(203)	-	-	-	(203)

本公司	於2010年 1月1日 千新元	於收益表 確認 (附註26) 千新元	於2010年 12月31日 千新元	於收益表 確認 (附註26) 千新元	於2011年 12月31日 千新元
遞延稅項負債					
加速稅項折舊	223	116	339	111	450

尚未進行確認的遞延稅項資產如下：

	本集團	
	2011年 千新元	2010年 千新元
稅項虧損	98,758	69,224

遞延稅項資產尚未就該等項目進行確認，原因是未來不可能有應課稅溢利可用於抵扣本集團的附屬公司可用的稅項虧損。稅項虧損須待有關稅務機關同意，並遵守附屬公司經營業務所在國家的稅務法律規定。

11. 其他資產

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
應收貸款	56,052	16,627	-	-
預付款	40,991	-	-	-
其他	2	242	2	-
	97,045	16,869	2	-

財務報表附註

11. 其他資產 (續)

於2011年及2010年12月31日，給予被投資公司的一筆無抵押及無息貸款相關的應收貸款並無固定還款期。該款項實際上是本集團於待售投資的投資淨額的一部分，按成本列賬。

於2011年12月31日，預付款41.0百萬新元乃為開發中物業的工程進度付款。

12. 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
貿易應收賬款	27,661	25,394	42	33
應收呆賬撥備	(547)	(736)	(29)	-
貿易應收賬款淨額	27,114	24,658	13	33
應收附屬公司款項：				
— 貿易	-	-	47,423	30,854
— 非貿易(無息)	-	-	1,132,841	1,394,126
— 非貿易(計息)	-	-	480,285	734,716
應收關連法團款項：				
— 貿易	377	745	-	317
應收聯營公司款項：				
— 貿易	15,121	19,937	834	3
— 非貿易(無息)	5,786	3,694	-	-
— 貸款款項(無息)	1,851	5,787	-	-
— 貸款款項(計息)	136,406	177,573	-	-
應收共同控制實體款項：				
— 貿易	177	720	164	532
— 非貿易(無息)	-	46,010	-	-
— 貸款款項(無息)	9,451	117,355	-	-
按金	3,751	68,420	321	350
其他應收賬款	13,794	12,436	742	829
	186,714	452,677	1,662,610	2,161,727
應收呆賬撥備	(635)	(394)	-	-
貸款及應收賬款	213,193	476,941	1,662,623	2,161,760
預付款	4,669	21,340	85	3
	217,862	498,281	1,662,708	2,161,763

所有非貿易結餘為無擔保且應要求償還。

於資產負債表日用於購買投資物業及附屬公司的按金為零(2010年：65.2百萬新元)。

財務報表附註

12. 貿易及其他應收款項 (續)

於資產負債表日，本集團給予聯營公司的計息貸款的實際利率為每年7.87厘（2010年：5.83厘）。於資產負債表日，本公司給予其附屬公司的計息貸款的實際年利率為0.18厘至0.21厘（2010年：0.18厘至0.19厘）。

其他應收賬款包括應收一間聯營公司可分派收入9.7百萬新元（2010年：無），該應收賬款已於年結日後接收。

本集團過往收回應收賬款的時間均在所記錄的範圍內。本集團相信除本集團的貿易應收賬款（基於歷史付款行為及持有保證金）本身已提撥的收賬損失以外，概無其他額外信貸風險。

大部分貿易應收賬款主要來自本集團信用記錄良好的租戶。有關貿易應收賬款的有關撥備賬用於記錄減值損失，除非本集團認為應收賬款沒有追收的可能；則該款項視為不可收回，並從金融資產中直接註銷。

(a) 於報告日期，本集團（按國家）承受的貸款及應收賬款的最大信貸風險敞口如下：

	總額 2011年 千新元	應收賬款 呆賬撥備 2011年 千新元	總額 2010年 千新元	應收賬款 呆賬撥備 2010年 千新元
本集團				
新加坡	38,813	(140)	192,084	(144)
中國	166,134	(52)	239,345	(50)
馬來西亞	4,665	(965)	40,373	(936)
日本	3,347	-	4,754	-
印度	1,356	-	1,489	-
其他	60	(25)	26	-
	214,375	(1,182)	478,071	(1,130)
本公司				
新加坡	891,903	(4)	1,247,112	-
中國	708,823	-	857,520	-
馬來西亞	26,607	-	23,003	-
印度	29,794	-	29,390	-
日本	5,500	-	4,709	-
其他	25	(25)	26	-
	1,662,652	(29)	2,161,760	-

財務報表附註

12. 貿易及其他應收款項 (續)

(b) 於報告日期，貸款及應收賬款的賬齡分析如下：

	總額 2011年 千新元	應收賬款 呆賬撥備 2011年 千新元	總額 2010年 千新元	應收賬款 呆賬撥備 2010年 千新元
本集團				
未逾期	203,424	-	448,779	-
逾期1-30天	6,302	(20)	13,530	(14)
逾期31-90天	2,044	(35)	6,854	(102)
逾期超過90天	2,605	(1,127)	8,908	(1,014)
	214,375	(1,182)	478,071	(1,130)
本公司				
未逾期	1,631,813	-	2,143,006	-
逾期1-30天	19,561	-	5,616	-
逾期31-90天	5,518	-	2,661	-
逾期超過90天	5,760	(29)	10,477	-
	1,662,652	(29)	2,161,760	-

(c) 年內有關貸款及應收賬款的呆賬撥備變動如下：

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
於1月1日	1,130	800	-	-
年度作出撥備	114	331	29	-
撇銷	(40)	-	-	-
換算差異	(22)	(1)	-	-
於12月31日	1,182	1,130	29	-

財務報表附註

13. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
於金融機構的定期存款	178,691	624,315	-	-
銀行現金	796,788	693,997	1,069	927
財務狀況表中現金及現金等價物	975,479	1,318,312	1,069	927

於資產負債表日，本集團及本公司於金融機構的定期存款的實際年利率範圍分別為零至8.80厘（2010年：0.22厘至2.85厘）及無（2010年：無）。

14. 股本

	本公司	
	2011年 股份數量 千股	2010年 股份數量 千股
已繳足普通股，無面值：		
於1月1日	3,884,000	3,884,000
根據股份計劃發行股份	1,082	-
於12月31日	3,885,082	3,884,000

於2011年12月31日止年度內，根據股份計劃發行1,081,827股，詳情見附註21。

普通股持有人有權收取不時派發的股息及於本公司會議上就每股股份作出一次投票。所有股份對本公司餘下資產享有平等權。

資本管理

本集團的策略是建立一個強大的資本基礎，以便維持投資者、債權人及市場信心，並維持業務日後的持續發展。本集團負責監測資本回報，而本集團將資本界定為股東權益總額（非控股權益除外），並監測向普通股股東派發的股息水平。

本集團亦將使用債務淨額對權益比率（界定為借款淨額除以總權益（包括非控股權益））監測資本。

財務報表附註

14. 股本 (續)

	本集團	
	2011年 千新元	2010年 千新元
總借款	1,229,743	699,952
現金及現金等價物	(975,479)	(1,318,312)
債務／(現金)淨額	254,264	(618,360)
權益總計	6,477,125	5,888,230
債務淨額對權益比率	0.04	n/m

n/m: 無意義

本集團尋求處理高借款可能帶來的高回報與高流動資金水平及具備穩健資本狀況所帶來的保障之間的平衡。於年內，本集團的資本管理方法並無變動。

本集團的三家附屬公司必須保持若干最低資本基數及財務資源，或股東的資金，原因是該三家附屬公司為根據新加坡金融管理局或馬來西亞證券委員會註冊的資本市場服務牌照持有人，可從事受監管的房地產投資信託管理活動。該等附屬公司全年遵守適用規定。

本公司及其他附屬公司並未受任何外來資本要求所影響。

15. 儲備

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
資本儲備	17,070	18,616	22,405	21,872
股權補償儲備	7,015	3,299	6,117	3,299
公平值儲備	82,220	35,817	-	-
貨幣換算儲備	(80,379)	(109,473)	-	-
對沖儲備	(3,566)	(2,217)	-	-
累計溢利	1,624,738	1,305,098	90,768	127,854
其他儲備	(27,621)	(27,621)	-	-
	1,619,477	1,223,519	119,290	153,025

資本儲備主要包括分佔附屬公司、聯營公司及共同控制實體的資本儲備以及在嘉德置地有限公司的績效股計劃及限制性股份計劃下發行控股公司購股權及股份的已收員工服務累計價值。

財務報表附註

15. 儲備 (續)

股權補償儲備包括本公司的績效股計劃及限制性股份計劃下發行股份的已收員工服務累計價值。

公平值儲備包括待售投資公平值變動累計淨額，直至該投資終止確認或減值為止。

貨幣換算儲備包括換算海外實體財務報表的所有外幣匯兌差額以及換算用於對沖本集團於海外實體投資淨額的外幣貸款產生的匯兌差額。

對沖儲備包括現金流量對沖工具的公平值變動累計淨額的有效部分。

其他儲備為2009年企業重組時轉讓給本集團的這些共同控制實體的收購前儲備，其中部份共同控制實體於2009年11月16日由本公司的關連法團轉讓給本集團。

16. 貸款及借款

	附註	本集團		本公司	
		2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
非流動負債					
有擔保銀行貸款	(i)	78,670	90,215	-	-
無擔保銀行貸款	(i)	356,695	248,140	-	-
有擔保票據	(ii)	81,181	-	-	-
無擔保票據	(ii)	349,427	349,337	-	-
無擔保零售債券	(iii)	124,832	-	-	-
		990,805	687,692	-	-
流動負債					
有擔保銀行貸款	(i)	13,938	12,260	-	-
無擔保銀行貸款	(i)	150,000	-	-	-
無擔保零售債券	(iii)	75,000	-	-	-
		238,938	12,260	-	-
總貸款及借款		1,229,743	699,952	-	-

財務報表附註

16. 貸款及借款 (續)

(i) 有擔保及無擔保銀行貸款

可償還：

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
1年內	163,938	12,260	-	-
1至2年	114,166	163,173	-	-
2至5年	298,409	140,950	-	-
5年以上	22,790	34,232	-	-
1年以上	435,365	338,355	-	-
	599,303	350,615	-	-

有擔保銀行貸款通過抵押賬面值346.8百萬新元(2010年：304.4百萬新元)的附屬公司投資物業作擔保(附註4(d))。於2011年12月31日，銀行借款的實際年利率範圍介乎1.49厘至7.05厘(2010年：1.43厘至6.40厘)。

(ii) 有擔保及無擔保票據

可償還：

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
1年內	-	-	-	-
2至5年	81,181	-	-	-
5年以上	349,427	349,337	-	-
1年以上	430,608	349,337	-	-
	430,608	349,337	-	-

有擔保票據為一家附屬公司Special Coral Sdn Bhd於2011年發行兩個類別的定息優先票據，全數由這家附屬公司擁有的投資物業按揭270.7百萬新元(2010年：無)(附註4(d))作抵押。這兩個類別的有擔保票據於資產負債表日的實際年利率為4.00厘及4.50厘(2010年：無)且該票據於2014年4月1日到期。

無擔保票據為一家附屬公司CapitaMalls Asia Treasury Limited發行的定息票據。無擔保票據於資產負債表日的實際年利率為3.95厘(2010年：3.95厘)且該票據於2017年8月24日到期。

財務報表附註

16. 貸款及借款 (續)

(iii) 無擔保零售債券

可償還：

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
1年內	75,000	-	-	-
2至5年	124,832	-	-	-
1年以上	124,832	-	-	-
	199,832	-	-	-

於2011年，CapitaMalls Asia Treasury Limited發行分別於2012年1月21日及2014年1月21日到期的一年期及三年期零售債券，每年計息分別為1.00厘及2.15厘。於年結日後，一年期債券按面值贖回。

(iv) 集團內公司財務擔保

集團內公司財務擔保包括本公司就一家全資附屬公司的借款向該全資附屬公司授出的1,060.0百萬新元的擔保(2010年：600.0百萬新元)。於報告日期，本公司不認為該擔保對本公司可能構成索償。

(v) 集團內公司承諾

- (a) 於2011年，本集團若干附屬公司就金額達本集團按比例分佔其若干共同控制實體獲授的750.0百萬新元的定期貸款及循環建設融資，按個別基準就成本超支、抵押按金及利息差額提供承諾，及按共同及個別基準提供項目竣工承諾。於2011年12月31日，按比例分佔根據有關融資尚未償還的總額為575.0百萬新元。本集團認為本集團不會因有關承諾被提出索償。
- (b) 於2011年，本公司就金額按比例分佔一間共同控制實體獲授的809.0百萬新元的定期貸款及循環貸款融資，按共同及個別基準就貸款總額與抵押總值比率提供承諾。於2011年12月31日，按比例分佔根據有關融資尚未償還的總額為809.0百萬新元。本集團認為不會超出該比率，本公司亦不會因有關承諾被提出索償。

17. 其他非流動負債

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
保證金	11,204	5,950	-	-
結欠非控股權益款項 (非貿易)	9,157	-	-	-
其他應付賬款	1,095	1,082	440	1,022
利率掉期	123	344	-	-
	21,579	7,376	440	1,022

於2011年12月31日，一筆無抵押及無息貸款相關的結欠非控股權益款項並無固定還款期。

財務報表附註

18. 貿易及其他應付款項

附註	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
貿易應付賬款	28,116	34,200	1,838	686
應計款項	19 119,043	62,608	18,143	3,434
收到墊款	3,782	3,968	-	-
租金及投標按金	7,199	3,213	-	-
其他應付賬款	20 10,659	10,712	-	93
員工福利負債	29,487	26,492	20,508	18,869
利率掉期	69	-	-	-
應付控股公司款項(貿易)	8,013	6,074	8,013	6,074
應付關連法團款項：				
- 貿易	140	267	140	269
- 非貿易(無息)	-	147,501	-	-
應付附屬公司款項：				
- 貿易	-	-	537	16
- 非貿易(無息)	-	-	228,786	224,628
應付聯營公司款項：				
- 貿易	502	84	7	-
- 非貿易(無息)	5,822	6	-	-
應付共同控制實體款項：				
- 非貿易(無息)	300	-	-	-
應付非控股權益款項：				
- 非貿易(無息)	-	73	-	-
- 貸款(計息)	-	198	-	-
	213,132	295,396	277,972	254,069

所有非貿易結餘為無抵押且應要求償還。

於2010年12月31日，應付關連法團的非貿易款項包括收購非上市投資17.1%股本權益的購買代價130.9百萬新元(附註9)。該款項已於截至2011年12月31日止年度全部償還。

於報告日期，貿易及其他應付款項*的賬齡分析如下：

	總額 2011年 千新元	總額 2010年 千新元
本集團		
未逾期	167,513	246,497
逾期1-30天	9,101	11,197
逾期31-90天	815	958
逾期超過90天	2,365	6,284
	179,794	264,936

* 不包括已收到的墊款、員工福利負債及利率掉期。

財務報表附註

19. 應計款項

應計款項包括應計經營及開發開支、應計應付利息及應計廠房及設備購買款項。

20. 其他應付款項

其他應付款項主要與保留總額有關。

21. 權益補償福利

凱德商用股份計劃

本公司當前擁有以股份為基礎的獎勵計劃，包括績效股計劃及限制性股份計劃（統稱「凱德商用股份計劃」），據此，本公司有條件批授予其員工績效股。股份計劃由本公司的執行資源與補償委員會（「CMA ERCC」）（由呂俊暘醫生、廖文良先生及Sunil Tissa Amarasuriya先生組成）管理。

績效股計劃

該計劃與本公司績效股計劃的補償成本有關，反映出本公司員工在過去服務期間與績效標準相關的應累算福利。本公司於2010年起根據績效股計劃授出獎勵股份。

根據績效股計劃發行在外的股份數量變動概述如下：

	2011年 (千股)	2010年 (千股)
於1月1日	872	—
授出	1,326	872
失效／註銷	(40)	—
於12月31日	2,158	872

發行股份的最終數量將取決於在三年績效期內預先確定目標的實現情況。如在該執行期末未能達到預定目標，則不會發行任何股份。在另一方面，如超越預定目標，則會發行較底線獎為多的股份，上限為不超過該底線獎的200%。

財務報表附註

21. 權益補償福利 (續)

股份的公平值是根據Monte Carlo模擬模型確定的，於計量日，根據Geometric Brownian Motion (GBM)理論，假設對數正態分佈來預測未來股價。公平值及假設載列如下：

獎勵年度	2011年	2010年
<i>股份的加權平均公平值及假設</i>		
於計量日的加權平均公平值	1.19新元	1.88新元
基於授出日期前同業者36個月的股份平均收盤價的預期波動	25.70%	36.38%
基於授出日期前36個月MSCI AC Asia ex-Japan Real Estate Index的年化波動率	26.92%	26.06%
於授出日期的股價	1.77新元	2.34新元
無風險利率相當於新加坡政府零息債券隱含的孳息率， 到期日與股票、授予期長度相同	0.44%	0.67%
授出日期前12個月成交量加權平均股價的預期股息收益率	1.15%	0.71%
MSCI AC Asia ex-Japan Real Estate Index與授出日期前 36個月的同業者股價的回報比較	69.36%	68.21%

限制性股份計劃 – 以權益結算／現金結算

該計劃與本公司限制性股份計劃的補償成本有關，反映出本公司員工在過去服務期間與績效標準相關的應累算福利。本公司根據於2010年起生效的限制性股份計劃授出獎勵股份。

本公司已為高級管理人員制定一套股份所有權指引，可根據限制性股份計劃獲得股份。根據該等指引，高級管理層團隊的成員須保留通過限制性股份計劃獲得的本公司股份總數的一部分股份。具體須保留的股份數量根據職位及基本工資而定。

根據限制性股份計劃授出獎勵的發行在外股份數量變動概述如下：

	2011年 (千股)	2010年 (千股)
於1月1日	4,117	–
授出	6,036	4,634
發行*	(1,520)	–
失效／註銷	(646)	(517)
於12月31日	7,987	4,117

* 年內已發行股份數量為1,520,317股(2010年：無)，其中438,490股(2010年：無)以現金結算。

財務報表附註

21. 權益補償福利 (續)

於資產負債表日，根據限制性股份計劃授出獎勵所包含的股份數量如下：

	2011年12月31日			2010年12月31日		
	以權益結算 (千股)	現金結算 (千股)	總計 (千股)	以權益結算 (千股)	現金結算 (千股)	總計 (千股)
股份的最終數量						
尚未釐定 (底線獎) #	3,672	1,536	5,208	2,907	1,210	4,117
已釐定但未發行的 股份最終數量	1,988	791	2,779	-	-	-
	5,660	2,327	7,987	2,907	1,210	4,117

發行股份的最終數量為底線獎的0%至150%。

發行股份的最終數量將取決於在一年績效期內預先釐定目標的實現情況。如在該績效期末未能達到預定目標，則不會發行任何股份。另一方面，如超越預定目標，則會發行較底線獎為多的股份，上限為不超過該底線獎的150%。股份的歸屬期為二至三年。受領人可接收繳足股份或其等效現金價值，或兩者結合，無須承擔成本。給予非執行董事的2010年獎勵以時間為基準，無須績效條件，發行股份的歸屬期為兩年。自2011年起，並無限制性股份計劃向非執行董事授出獎勵股份。

股份的現金結算獎勵按各資產負債表日的當時公平值計量。

以權益結算的股份獎勵的是根據Monte Carlo模擬模型確定的，於計量日，根據Geometric Brownian Motion理論，假設對數正態分佈來預測股價。公平值及假設載列如下：

獎勵年度	2011年	2010年
股份上加權平均公平值及假設		
於計量日的加權平均公平值	1.69新元	2.30新元
基於授出日期前同業者36個月的股份平均收盤價的預期波動	25.70%	36.38%
於授出日期的股價	1.72新元	2.34新元
無風險利率相當於新加坡政府零息債券隱含的孳息率， 期限與歸屬期長度相同	0.32%至0.45%	0.38%至0.67%
授出日期前12個月成交量加權平均股價的預期股息收益率	1.14%	0.71%

財務報表附註

21. 權益補償福利(續)

嘉德置地股份計劃

本公司的控股公司嘉德置地有限公司(「嘉德置地」)設有以股份為基礎的獎勵計劃，如嘉德置地購股權計劃、嘉德置地績效股計劃及嘉德置地限制性股份計劃(統稱「嘉德置地現有股份計劃」)，該等計劃已於2000年11月16日召開的股東特別大會獲得嘉德置地股東的批准及採納。

新的嘉德置地2010年績效股計劃及嘉德置地2010年限制性股份計劃(統稱「嘉德置地新股份計劃」)已於2010年4月16日召開的股東特別大會獲得嘉德置地股東的批准。該等新取代的嘉德置地現有股份計劃下的嘉德置地績效股計劃及嘉德置地限制性股份計劃。嘉德置地並無延長及代替現有嘉德置地購股權計劃。嘉德置地現有股份計劃將於採納嘉德置地新股份計劃後終止。然而，所有嘉德置地現有股份計劃終止前授出的獎勵仍然有效，並受嘉德置地現有股份計劃的條款及條件的制約。

購股權計劃

嘉德置地自2007年起終止根據購股權計劃授出購股權。該購股權計劃的有關法定資料載列如下：

- (i) 購股權的行使價：
- 價格相當於緊接授出購股權前三個連續交易日在新加坡證券交易所的交易量加權平均價格(「市場價格」)，或由嘉德置地的執行資源與補償委員會(「CL ERCC」)全權酌情釐定的較高價格；或
 - 就該購股權而言，較市場價格折讓不超過20%。
- (ii) 購股權歸屬期為自授出日期起一至四年。
- (iii) 授出購股權自授出日期起五或十年後過期。

有關未行使嘉德置地購股權數量及其相關加權平均行使價的變動如下：

	加權平均 行使價 2011年 新元	購股權數量 2011年 (千股)	加權平均 行使價 2010年 新元	購股權數量 2010年 (千股)
於1月1日	2.74	2,442	2.86	3,826
失效／註銷	3.36	(26)	3.45	(110)
已行使	2.00	(104)	2.89	(1,274)
於12月31日	2.76	2,312	2.74	2,442
於12月31日可行使	2.76	2,312	2.74	2,442

財務報表附註

21. 權益補償福利 (續)

於2011年獲行使的購股權令103,774股(2010年:1,273,953股)按加權平均市場價每股3.31新元(2010年:3.87新元)發行。整個年度按常規基準行使購股權。年內的加權平均股價為2.94新元(2010年:3.88新元)。

以授出購股權作為回報而獲得服務的公平值，乃參考所授出購股權的公平值計量。授出購股權的公平值的計量乃基於增強三項式(Hull及White)估值模型。

於年度終結時尚未行使的購股權概述如下：

行使價範圍 修訂後	未行使 購股權 2011年 12月31日 (千股)	加權平均 合約期限 (年)	未行使 購股權 2010年 12月31日 (千股)	加權平均 合約期限 (年)
0.30新元至0.44新元	49	1.18	49	2.18
0.45新元至0.50新元	154	1.81	154	2.81
0.51新元至1.09新元	15	2.66	19	3.66
1.10新元至1.43新元	-	-	34	0.46
1.44新元至2.16新元	354	3.18	384	4.18
2.17新元至4.10新元	1,740	4.20	1,802	5.20
	2,312		2,442	

績效股計劃

該計劃與嘉德置地績效股計劃的補償成本有關，反映出本公司員工在過去服務期間與績效標準相關的應累算福利。自2010年起，嘉德置地不再向本公司員工推出嘉德置地績效股計劃。

根據績效股計劃發行在外的股份數量變動概述如下：

獎勵年度	2011年 (千股)	2010年 (千股)
於1月1日	876	1,090
因修訂增加授出股份	-	24
失效／註銷	-	(36)
發行	(284)	(202)
於12月31日	592	876

財務報表附註

21. 權益補償福利(續)

發行股份的最終數目將取決於在三年績效期間內預先釐定目標的實現情況。如在該執行期末未能達到預定目標，則不會發行任何股份。另一方面，如超越預定目標，則會發行較底線獎為多的股份，上限為不超過該底線獎的200%。

股份的公平值是根據Monte Carlo模擬模型確定的，於計量日，根據Geometric Brownian Motion理論，假設對數正態分佈來預測股價。嘉德置地自2010年起不再向本公司員工推出嘉德置地績效股計劃。2010財政年度適用的公平值及假設載列如下：

獎勵年度	2011年	2010年
<i>股份的加權平均公平值及假設</i>		
於計量日的加權平均公平值	-	2.92新元
基於授出日期前36個月的股份收盤價的預期波動	-	32.69%
基於授出日期前36個月MSCI AC Asia Pacific ex-Japan Real Estate Index的年化波動率	-	23.77%
於授出日期的股價	-	3.89新元
無風險利率相當於新加坡政府零息債券隱含的孳息率， 期限與歸屬期長度相同	-	0.67%
授出日期前12個月成交量加權平均股價的預期股息收益率	-	1.57%
MSCI AC Asia Pacific ex-Japan Real Estate Index與 授出日期前36個月的本公司股價回報比較	-	67.74%

限制性股份計劃 – 以權益結算／現金結算

該計劃與嘉德置地限制性股份計劃的補償成本有關，反映出本公司員工在過去服務期間與績效標準相關的應累算福利。嘉德置地根據嘉德置地限制性股份計劃授出的獎勵股份，代替於2007年起生效的購股權。自2010年起，嘉德置地不再向本公司員工推出嘉德置地限制性股份計劃。

CL ERCC已為高級管理人員制定一套股份所有權指引，可根據2008年起生效的嘉德置地限制性股份計劃獲得股份。根據該等指引，高級管理層團隊的成員須保留通過嘉德置地限制性股份計劃獲得的嘉德置地股份總數的一部分股份。具體須保留的股份數量根據職位及基本工資而定。

財務報表附註

21. 權益補償福利（續）

根據嘉德置地限制性股份計劃授予本公司員工的發行在外股份數量變動概述如下：

獎勵年度	2011年 (千股)	2010年 (千股)
於1月1日	2,038	3,580
授出	-	641
失效／註銷	(78)	(398)
因修訂增加授出股份	-	33
發行*	(1,194)	(1,818)
於12月31日	766	2,038

* 於年內發行的股份數量為1,193,933股（2010年：1,818,035股），其中以現金結算303,337股（2010年：438,551股）。

於資產負債表日，根據嘉德置地限制性股份計劃授出獎勵所包含的股份數量如下：

	2011年12月31日			2010年12月31日		
	以權益結算 (千股)	現金結算 (千股)	總計 (千股)	以權益結算 (千股)	現金結算 (千股)	總計 (千股)
已釐定但未發行的 最終股份數量#	566	200	766	1,508	530	2,038
	566	200	766	1,508	530	2,038

發行股份的最終數量為底線獎的0%至150%。

發行股份的最終數量將取決於在一年績效期內預先釐定目標的實現情況。如在該執行期末未能達到預定目標，則不會發出任何股份。另一方面，如超越預定目標，則會發出較底線獎為多的股份，上限為不超過該底線獎的150%。股份的歸屬期為二至三年。受領人可接收繳足股份或其等效現金價值，或兩者結合，無須承擔成本。

股份的現金結算獎勵按各資產負債表日的當時公平值計量。

以權益結算的股份獎勵的公平值是根據Monte Carlo模擬模型確定的，於計量日，根據Geometric Brownian Motion理論，假設對數正態分佈來預測股價。嘉德置地自2010年起不再向本公司員工推出嘉德置地限制性股份計劃。2010財政年度適用的公平值及假設載列如下：

財務報表附註

21. 權益補償福利 (續)

獎勵年度	2011年	2010年
<i>股份的加權平均公平值及假設</i>		
於計量日的加權平均公平值	-	3.77新元
基於授出日期前36個月的股份收盤價的預期波動	-	32.69%
於授出日期的股價	-	3.89新元
無風險利率相當於新加坡政府零息債券隱含的孳息率， 到期日與股票、授予期長度相同	-	0.38%至0.67%
授出日期前12個月成交量加權平均股價的預期股息收益率	-	1.57%

22. 收入

本集團及本公司的收入分析如下：

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
租金及相關收入	56,224	94,285	-	-
管理費及顧問費	188,203	149,056	93,416	70,588
來自附屬公司的股息收入	-	-	217,181	114,300
其他	1,746	2,061	-	-
	246,173	245,402	310,597	184,888

財務報表附註

23. 其他經營收入

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
利息收入：				
— 定期存款	6,077	5,476	—	264
— 附屬公司	—	—	2,140	6,480
— 聯營公司	10,158	10,463	—	—
— 共同控制實體	7,356	10,098	—	—
外匯收益	7,558	3,885	—	531
處置聯營公司收益	2,017	2,524	—	—
處置投資物業收益	—	10,365	—	—
攤薄聯營公司收益	12,772	—	—	—
投資物業公平值收益淨額	36,514	22,176	—	—
開發中物業公平值收益淨額	164,420	15,199	—	—
政府補助 — 僱用補貼計劃	—	386	—	355
其他	5,185	1,875	110	1
	252,057	82,447	2,250	7,631

24. 融資成本

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
已付及應付利息予：				
— 附屬公司	—	—	—	1
— 非控股權益	—	139	—	—
— 銀行貸款及其他	33,312	25,464	—	—
總借貸成本	33,312	25,603	—	1

本年度及去年並無借貸成本資本化。

財務報表附註

25. 稅前溢利

稅前溢利包括以下各項：

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
(a) 員工成本				
工資及薪酬	99,347	79,061	47,951	45,388
工資及薪酬所包含的定額供款計劃的供款	5,591	4,744	4,561	4,027
以股份為基礎的開支				
— 以權益結算	6,518	6,673	5,601	5,725
— 現金結算	1,825	2,324	(336)	1,525
短期累計帶薪假期負債增加	460	540	106	504
(b) 其他開支				
給予附屬公司的貸款減值虧損撥備	—	—	99,380	19,110
就呆壞貸款及應收賬款作出撥備	114	331	29	—
廠房及設備折舊	6,826	7,206	2,439	3,091
出售／核銷廠房及設備的虧損	64	618	2	12
外匯虧損	—	—	17	—
經營租賃開支	8,347	9,139	2,984	3,415
由投資物業引起的經營開支	21,022	34,460	—	—
核數師酬金：				
— 本公司核數師	299	264	135	130
— 其他核數師	354	311	—	—
已付非審核費用予：				
— 本公司核數師	1,013*	117	974*	57
— 其他核數師	2	—	—	—

* 於本年度，本公司向核數師支付非審核費用，包括關於在香港聯交所第二上市所提供的專業服務費用0.9百萬新元。

財務報表附註

25. 稅前溢利 (續)

	董事袍金		其他酬金 (主要為基本 薪金、花紅 及津貼)	以權益結算 以股份為 基礎支付 的開支	總計
	現金部份 ⁽¹⁾ 千新元	權益部份 ⁽²⁾ 千新元	千新元	千新元	千新元
(c) 董事酬金					
本集團					
2011年					
執行董事					
林明志	-	28	1,671	405	2,104
非執行董事					
廖文良	326	110	-	-	436
蔡瓊瑩	54	23	-	-	77
林之高	157	58	-	-	215
獨立非執行董事					
Sunil Tissa Amarasuriya	90	38	-	-	128
Tan Sri Amirsham A Aziz ⁽³⁾	22	10	-	-	32
呂俊暘醫生	103	44	-	-	147
Arfat Pannir Selvam	81	35	-	-	116
陳光炎教授	90	39	-	-	129
葉志強	105	45	-	-	150
	1,028	430	1,671	405	3,534
2010年					
執行董事					
林明志	-	-	1,502	600	2,102
非執行董事					
廖文良	287	-	-	67	354
蔡瓊瑩	48	-	-	17	65
林之高	158	-	-	37	195
獨立非執行董事					
Sunil Tissa Amarasuriya	91	-	-	32	123
傅育寧博士	46	-	-	19	65
呂俊暘醫生	96	-	-	38	134
Arfat Pannir Selvam	70	-	-	30	100
陳光炎教授	83	-	-	30	113
Hiroshi Toda	28	-	-	9	37
葉志強	106	-	-	38	144
	1,013	-	1,502	917	3,432

附註：

(1) 計入董事袍金的現金部份為附屬公司支付／應付的金額216,800新元(2010年：195,522新元)。該等已付／應付予嘉德置地有限公司(即廖文良先生及林之高先生的僱主)的董事袍金分別為161,600新元(2010年：131,290新元)及55,200新元(2010年：64,232新元)。

(2) 計入董事袍金的權益部份為附屬公司以嘉茂信託及嘉茂中國信託的單位的方式應付金額82,140新元(2010年：無)，該權益部份在獲得有關持有該等單位的附屬公司的股東批准後方予支付。該等權益部份乃授予廖文良先生、林之高先生及林明志先生，金額分別為40,400新元(2010年：無)、13,800新元(2010年：無)及27,940新元(2010年：無)。

(3) 於2011年8月18日獲委任。

財務報表附註

25. 稅前溢利 (續)

(d) 最高薪人士

於財政年度，五名最高薪人士當中一名為本公司董事，其酬金詳情於上文附註25(c)披露。已付或應付餘下四名人士的酬金總額如下：

	本集團	
	2011年 (千新元)	2010年 (千新元)
薪金、花紅及津貼	3,811	3,371
定額供款計劃的供款	44	40
以股份為基礎支付的開支	892	980
	4,747	4,391

以下為按員工數量及酬金範圍劃分的酬金分析：

	本集團	
	2011年 員工數量	2010年 員工數量
750,000新元至999,999新元	–	2
1,000,000新元至1,249,999新元	3	1
1,250,000新元至1,499,999新元	1	1
1,500,000新元至1,749,999新元	–	–
1,750,000新元及以上	1	1

26. 稅項

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元 (重列)	2011年 千新元	2010年 千新元
即期稅項				
– 當前年度	30,636	36,246	746	–
– 以往年度的(過剩)/不足撥備	(3,523)	(8,156)	(65)	89
	27,113	28,090	681	89
遞延稅項				
– 暫時差額的產生和撥回	48,261	(252)	111	116
– 以往年度的(過剩)/不足撥備	(1,033)	1,033	–	–
	47,228	781	111	116
	74,341	28,871	792	205

財務報表附註

26. 稅項 (續)

實際稅率對比調節

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元 (重列)	2011年 千新元	2010年 千新元
稅前溢利	568,559	577,809	99,684	82,773
減：分佔聯營公司及共同控制實體 的業績	(348,945)	(475,884)	-	-
分佔聯營公司及共同控制實體的業績 稅前溢利	219,614	101,925	99,684	82,773
所得稅 (採用新加坡稅率17%， 2010年：17%)	37,334	17,327	16,946	14,071
無須納稅的收入	(17,250)	(6,903)	(36,946)	(19,491)
不可用於扣稅用途的開支	15,774	10,534	21,121	4,883
海外司法權區不同稅率的影響	13,884	213	-	-
使用過去未被確認的稅項虧損	(1,104)	(669)	-	-
未確認遞延稅項資產	4,663	1,406	-	-
不可結轉稅項虧損	25,346	15,320	(320)	744
以往年度的 (過剩) / 不足撥備	(4,556)	(7,123)	(65)	89
其他	250	(1,234)	56	(91)
	74,341	28,871	792	205

27. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2011年12月31日止年度，每股基本盈利的計算乃基於本公司擁有人應佔溢利456.0百萬新元 (2010年重列：541.3百萬新元) 及發行在外普通股加權平均數量3,884.9百萬股股份 (2010年3,884.0百萬股股份)，計算如下：

	本集團	
	2011年 千新元	2010年 (重列) 千新元
本公司擁有人應佔溢利	456,008	541,337
	股份數量 2011年 (千股)	股份數量 2010年 (千股)
普通股加權平均數		
於1月1日已發行普通股	3,884,000	3,884,000
年度已發行股份的影響	907	-
於12月31日股份的加權平均數	3,884,907	3,884,000

財務報表附註

27. 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

於2011年12月31日，每股攤薄盈利的計算乃基於本公司擁有人應佔溢利456.0百萬新元(2010年(重列)：541.3百萬新元)及就所有具潛在攤薄影響的普通股調整後的發行在外普通股加權平均數量3,894.7百萬股股份(2010年：3,888.9百萬股股份)，計算如下：

	本集團	
	2011年 千新元	2010年 千新元 (重列)
本公司擁有人應佔溢利	456,008	541,337
	股份數量 2011年 (千股)	股份數量 2010年 (千股)
普通股加權平均數(攤薄)		
普通股加權平均數(基本)	3,884,907	3,884,000
來自以下各項未發行普通股加權平均數：		
— 績效股計劃下的股份	3,450	1,414
— 限制性股份計劃下的股份	6,348	3,466
	9,798	4,880
於12月31日普通股加權平均數(攤薄)	3,894,705	3,888,880

28. 綜合現金流量表附註

收購附屬公司

(i) 於2011年收購的附屬公司名單如下：

	收購日期	收購 股本權益%
Abbey Road Limited	2011年2月	68.8
Sky Vision (Hong Kong) Limited	2011年2月	68.8
上海永威置業	2011年2月	66.0

上述附屬公司的總收購代價為285.5百萬新元。自收購之日起至2011年12月31日，上述收購事項為本集團的年度業績貢獻淨溢利65.7百萬新元(未計及收購事項應佔財務成本)。倘若收購事項已於2011年1月1日發生，則管理層預計截至2011年12月31日止年度淨溢利不會受到任何重大影響。

財務報表附註

28. 綜合現金流量表附註 (續)

(ii) 以下為收購附屬公司的現金流量及資產淨額：

	收購時確認 的價值 2011年 千新元
本集團	
開發中物業	428,255
流動資產	9,419
流動負債	(9,815)
收購資產淨額	427,859
非控股權益	(142,390)
購買代價	285,469
減：	
上個財政年度已付現金	(28,942)
收購附屬公司的現金	(9,264)
收購附屬公司的現金流出	247,263

(iii) 於2010年收購的附屬公司名單如下：

	收購日期	收購股本 權益%
CapitaRetail China Developments D18 (HK) Limited	2010年1月	100
Growing State Holdings Limited	2010年3月	100
成都華韻江南房地產開發有限公司	2010年3月	100

上述附屬公司的總收購代價為114.0百萬新元。自收購之日起至2010年12月31日，上述收購事項為本集團的年度業績貢獻淨溢利5.2百萬新元（未計及收購事項應佔財務成本）。倘若收購事項已於2010年1月1日發生，則本集團截至2010年12月31日止年度的淨溢利將增加4.2百萬新元（未計及收購事項應佔財務成本）。

財務報表附註

28. 綜合現金流量表附註(續)

(iv) 以下提供收購附屬公司的現金流量及資產淨額：

本集團	收購時確認 的價值 2010年 千新元
開發中物業	72,100
流動資產	52,060
流動負債	(7,245)
非流動負債	(2,992)
收購資產淨額	113,923
償還股東貸款	38
購買代價	113,961
減：	
收購附屬公司的現金	(39,540)
收購附屬公司的現金流出	74,421

29. 承諾

於資產負債表日，本集團及本公司有以下承諾：

(a) 經營租賃承諾

(i) 經營租賃應付租金

根據不可撤銷經營租賃，未來最低租賃付款如下：

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
應付租賃款項：				
— 1年內	9,906	6,181	2,877	2,960
— 1年以上但5年內	12,757	10,731	5,863	8,741
	22,663	16,912	8,740	11,701

財務報表附註

29. 承諾 (續)

(a) 經營租賃承諾 (續)

(ii) 經營租賃應收租金

根據投資物業的不可撤銷經營租賃，本集團的未來最低應收租金如下：

	本集團	
	2011年 千新元	2010年 千新元
應收租金：		
— 1年內	21,784	—
— 1年以上但5年內	14,527	—
	36,311	—

(b) 其他承諾

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
有關以下各項的承諾：				
— 已訂約但未於財務報表撥備的資本開支	2,760	1,291	250	575
— 已訂約但未於財務報表撥備的開發開支	141,635	149,487	—	—
— 已訂約但未於財務報表撥備的購買土地／投資物業	57,123	660,109	—	—
— 聯營公司、共同控制實體及投資對象公司的出資／對其的收購	859,088	520,476	—	—
— 承諾給予共同控制實體的股東貸款	1,059,539	—	—	—

30. 或然負債

本公司之前已於2007年向Malaysian Trustees Berhad (一家附屬公司所發行的高級票據持有人的受託人) 提供擔保，據此，如該附屬公司未能支付優先票據項下的任何到期應付款項，本公司將購買所有未償還優先票據。於截至2010年12月31日止年度期間，優先票據已獲贖回，因此上述擔保解除。

財務報表附註

31. 重大有關連人士交易

主要管理人員酬金

本公司的主要管理人員為有權及負責計劃、指揮及控制本公司業務的人士。本公司董事及若干高級員工視為本公司的主要管理人員。

主要管理人員的補償（作為員工成本的一部分）如下：

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
薪金、花紅、定額供款計劃的 供款及其他福利	8,326	7,734	4,918	7,734
股權補償福利	1,939	2,115	1,106	2,115
	10,265	9,849	6,024	9,849

除財務報表披露的有關連人士資料外，於本財政年度，在日常業務往來中，按各方協定的條款進行的重大有關連人士交易，概要如下：

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
控股公司				
管理費開支	(19,494)	(16,693)	(19,494)	(16,272)
附屬公司				
管理費收益	-	-	91,670	75,008
關連法團				
管理費收益	632	1,162	-	-
管理費開支	(1,032)	(1,911)	(1,032)	(1,324)
租金開支	(2,526)	(3,144)	(1,036)	(2,565)
其他（淡馬錫（私人）控股有限公司及 附屬公司）	(519)	(210)	(508)	(207)
聯營公司及共同控制實體				
項目管理費收益	17,806	12,683	-	-
物業及基金管理費收益	138,171	115,184	1,746	2,060
服務費收益及其他	24,429	8,733	-	-
出售投資物業	-	1,157,736	-	-
認購附屬公司發行的債券	3,000	-	-	-
附屬公司應付的利息	50	-	-	-

財務報表附註

31. 重大有關連人士交易 (續)

	本集團		本公司	
	2011年 千新元	2010年 千新元	2011年 千新元	2010年 千新元
主要管理人員				
已收／應收來自若干董事 為其公司成員的公司的租金	-	487	-	-
已付／應付董事為其公司成員 的公司的專業費	372	276	353	259

32. 財務風險管理

(a) 財務風險管理目標及政策

由於業務投資組合多元化，本集團及本公司面對市場風險（包括利率、外幣及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的風險管理方法是努力將上述風險的潛在重大不利影響降至最低。作為一個整體，本集團執行風險管理政策及指引，列明可承受風險及一般風險管理理念。就此而言，本集團訂立一個框架及程序監察風險，以確保可以及時和有效的方式實施適當措施。

(b) 市場風險

市場風險為市場價格變化，如利率、匯率、股票價格，影響本集團的收入或持有的金融工具價格。市場風險管理的目標是在可接受的參數內管理及控制市場風險敞口，同時優化風險回報率。

(i) 利率風險

本集團因利率環境變動而承受的市場風險主要與本集團的計息借貸有關。

本集團通過審慎維持定息及浮息借款組合，管理其利率風險敞口。本集團經考慮投資持有週期及其資產性質後，積極審查其債務組合。該策略使得其在較低利率環境下將廉價資金資本化並在一定程度上防範利率上升。一般而言，利率風險敞口的管理主要是通過使用利率掉期和／或定息借款。

於2011年12月31日，本集團的利率掉期分類為現金流量對沖，名義合約金額為345.0百萬新元（2010年：150.0百萬新元），支付固定年息範圍介於0.84厘至1.33厘（2010年：0.84厘至0.85厘），並收取相等於該名義金額的掉期放款利率。於2011年12月31日，利率掉期的公平值為負債0.2百萬新元（2010年：0.3百萬新元）。

財務報表附註

32. 財務風險管理 (續)

(b) 市場風險 (續)

(i) 利率風險 (續)

於報告日期，計息金融工具的利率（計及利率掉期的影響）概況載列如下：

	本集團 賬面值	
	2011年 千新元	2010年 千新元
定息金融工具		
貸款及借款	975,440	499,337
浮息金融工具		
貸款及借款	254,303	200,615

定息金融工具的公平值敏感度分析

本集團並無透過損益賬計量定息貸款及借款的公平值，本集團並無根據公平值對沖會計模式，指定衍生工具作為對沖金融工具。因此，於報告日期的利率變動不會影響到損益。

浮息金融工具的現金流量敏感度分析

對浮息貸款及借款，估計於報告日期的利率上升100個基點，將導致本集團的稅前溢利（及累計溢利）減少約2.5百萬新元（2010年：2.0百萬新元）。如利率下降100個基點，將產生相等但相反的影響。本分析乃假設所有其他可變因素（尤其是匯率）保持不變，且並無考慮可予資本化的合資格借貸成本的影響、相關稅務影響及分佔非控股權益。

(ii) 外匯風險

本集團從事國際化經營，面對與多種貨幣（主要是美元、人民幣、馬幣、日圓）有關的風險。

本集團會在可能情況下維持自然對沖，借入物業或投資所在國的貨幣，或借入與投資未來產生的收入流匹配的貨幣。

交易貨幣（營運實體的功能貨幣除外）的外匯風險敞口維持在可接受的水平。

對資產淨值面對貨幣換算風險，且為長期投資目的而持有的於外國附屬公司的境外投資，換算產生的差額計入外幣換算儲備。有關換算儲備會定期檢討及監察。

財務報表附註

32. 財務風險管理 (續)

(b) 市場風險 (續)

(ii) 外匯風險 (續)

於2011年12月31日及2010年12月31日，本集團及本公司面對的外匯風險如下：

	新元 千元	美元 千元	人民幣 千元	馬幣 千元	日圓 千元	其他 ¹ 千元	總額 千元
本集團							
2011年							
其他投資	138,795	286,827	-	-	-	-	425,622
應收貸款及預付款項 (非流動)	56,052	-	40,991	-	-	-	97,043
貿易及其他應收款項	187,606	3,285	19,785	3,658	3,353	175	217,862
現金及現金等價物	538,251	191,560	181,924	57,412	5,657	675	975,479
貸款及借款	(1,055,954)	-	(92,608)	(81,181)	-	-	(1,229,743)
非流動負債 ²	(1,679)	-	(12,441)	(3,219)	(3,022)	-	(20,361)
貿易及其他應付款項 ³	(105,327)	(353)	(63,728)	(9,463)	(625)	(298)	(179,794)
	(242,256)	481,319	73,923	(32,793)	5,363	552	286,108
減：							
— 按有關實體的功能貨幣計值的金融負債/(資產)淨額	253,887	(327,884)	110,560	69,833	(5,362)	(564)	100,470
貨幣風險	11,631	153,435	184,483	37,040	1	(12)	386,578

¹ 其他主要包括印度盧比及港幣

² 不包括其他應付款項及利率掉期

³ 不包括收到的墊款、員工福利負債及利率掉期

財務報表附註

32. 財務風險管理 (續)

(b) 市場風險 (續)

(ii) 外匯風險 (續)

	新元 千元	美元 千元	人民幣 千元	馬幣 千元	日圓 千元	其他 ¹ 千元	總額 千元
本集團							
2010年							
其他投資	130,874	247,779	-	-	-	-	378,653
非流動應收賬款	16,627	-	-	-	-	-	16,627
貿易及其他應收款項	412,234	3,225	37,810	39,956	4,766	290	498,281
現金及現金等價物	1,064,792	9,221	30,222	209,664	3,697	716	1,318,312
貸款及借款	(597,477)	-	(102,475)	-	-	-	(699,952)
非流動負債 ²	-	-	(3,116)	-	(2,834)	-	(5,950)
貿易及其他應付款項 ³	(221,865)	(8)	(26,894)	(13,991)	(1,325)	(853)	(264,936)
	805,185	260,217	(64,453)	235,629	4,304	153	1,241,035

減：

— 按有關實體的功能貨幣計值的金融負債/(資產)淨額	(760,048)	(258,488)	102,091	(20,471)	(4,314)	(181)	(941,411)
貨幣風險	45,137	1,729	37,638	215,158	(10)	(28)	299,624

¹ 其他主要包括印度盧比及港幣

² 不包括其他應付款項及利率掉期

³ 不包括收到的墊款、員工福利負債及利率掉期

	美元 千元	人民幣 千元	馬幣 千元	日圓 千元	其他 ¹ 千元	總額 千元
本公司						
2011年						
現金及現金等價物	5	-	-	-	5	10
貿易及其他應付款項	(3)	-	(7)	-	-	(10)
貨幣風險	2	-	(7)	-	5	-
2010年						
現金及現金等價物	5	-	-	-	2	7
貿易及其他應付款項	(3)	(3)	(16)	(13)	-	(35)
貨幣風險	2	(3)	(16)	(13)	2	(28)

¹ 其他主要包括港幣

財務報表附註

32. 財務風險管理 (續)

(b) 市場風險 (續)

(ii) 外匯風險 (續)

敏感度分析

如於報告日期附屬公司各自的功能貨幣兌以下外幣升值5%，權益及溢利或虧損將增加(減少)下文所示金額。分析乃假設所有其他可變因素(尤其是利率)維持不變，且並無考慮相關稅務影響及分佔非控股權益。

	本集團		本公司	
	權益 千新元	損益 千新元	權益 千新元	損益 千新元
2011年				
新元 ¹	-	(582)	-	-
美元 ²	-	(7,672)	-	-
人民幣 ³	-	(9,224)	-	-
馬幣 ³	-	(1,852)	-	-
日圓 ³	-	-	-	-
其他 ³	-	1	-	-
2010年				
新元 ¹	-	(2,257)	-	-
美元 ²	-	(86)	-	-
人民幣 ³	-	(1,882)	-	-
馬幣 ³	-	(10,758)	-	1
日圓 ³	-	1	-	1
其他 ³	-	1	-	-

¹ 與美元、人民幣及馬幣等功能貨幣相比

² 與人民幣及新元等功能貨幣相比

³ 與新元功能貨幣相比

如附屬公司各自的功能貨幣兌換上述外幣貶值5%，且假設所有其他可變因素維持不變，上述貨幣金額將受到相等但相反的影響。

財務報表附註

32. 財務風險管理 (續)

(c) 信貸風險

本集團承受的信貸風險為客戶或交易對手的金融工具未能償還其合約負債時本集團受到財務虧損的風險。就貿易應收款項而言，本集團就各自業務分部的服務或產品供應商設定規管授予信貸程序的指引。貿易及其他應收款項主要與本集團商業大樓及零售商場的租戶及給予聯營公司的貸款有關。投資及金融交易僅限於符合適當信用標準的交易對手。

本集團的業務組合多樣化，且於資產負債表日，並無與任何實體產生重大信貸集中風險。最大信貸風險敞口相當於資產負債表中各金融資產的面值。

(d) 流動性風險

流動性風險是指本集團未能償付到期的金融負債的風險。本集團積極管理其債務到期情況、經營現金流量及可取用資金，以確保滿足所有再融資、償還及集資需要。作為整體流動性管理的一部分，本集團維持足夠的現金或可轉為現金的投資的水平，滿足其營運資金的要求。此外，本集團努力根據其整體債務狀況，將可用的銀行信貸安排維持在合理水平。本集團將盡可能地繼續向資本市場及金融機構籌集承諾資金，維持投資組合與若干短期融資的平衡，以便實現整體成本效益。

於2011年12月31日，本集團的未動用信貸安排為972.7百萬新元（2010年：864.1百萬新元）。

於2011年，本集團發行200.0百萬新元的無擔保零售債券及83.5百萬新元的有擔保優先票據。

於2010年，本集團推出20億新元的歐元中期票據計劃，其中無擔保票據350.0百萬新元已於2011年12月31日發行（2010年：350.0百萬新元）。

財務報表附註

32. 財務風險管理 (續)

(d) 流動性風險 (續)

以下為預期金融負債的合約非折現現金流量，包括利息付款，但不包括淨額結算協議：

本集團	賬面值 千新元	總計 千新元	合約現金流量 (包括利息付款)		
			1年內 千新元	2至5年 千新元	5年以上 千新元
2011年					
有擔保銀行貸款	92,608	114,939	19,982	69,977	24,980
無擔保銀行貸款	506,695	531,304	155,533	375,771	-
有擔保票據	81,181	89,198	2,514	86,684	-
無擔保票據	349,427	428,026	8,901	55,300	363,825
無擔保零售債券	199,832	205,563	75,188	130,375	-
其他非流動負債 ¹	20,361	20,361	-	8,590	11,771
貿易及其他應付款項 ²	179,794	179,794	179,794	-	-
利率掉期 (流動及非流動)	192	6,741	1,392	5,349	-
	1,430,090	1,575,926	443,304	732,046	400,576
2010年					
有擔保銀行貸款	102,475	127,271	18,151	71,287	37,833
無擔保銀行貸款	248,140	256,169	3,010	253,159	-
無擔保票據	349,337	441,927	8,901	55,338	377,688
其他非流動負債 ¹	5,950	5,950	-	3,226	2,724
貿易及其他應付款項 ²	264,936	264,936	264,936	-	-
利率掉期 (非流動)	344	614	321	293	-
	971,182	1,096,867	295,319	383,303	418,245
本公司					
2011年					
貿易及其他應付款項 ²	257,464	257,464	257,464	-	-
2010年					
貿易及其他應付款項 ²	235,200	235,200	235,200	-	-

¹ 不包括其他應付款項及利率掉期。

² 不包括收到的墊款、員工福利負債及利率掉期。

未預計到期分析中的現金流量可能提早發生，或金額出現重大不同。

財務報表附註

32. 財務風險管理 (續)

(e) 公平值

以下為估計下列主要金融工具類別的公平值所用方法及假設：

(i) 衍生工具

所有衍生金融工具的公平值乃根據市場價格及經紀人報價釐定。

(ii) 待售投資

公平值乃基於所報買入價 (如適用) 釐定，無須扣除交易成本，除了無活躍市場買賣的股本證券。該證券的公平值乃使用估值方法釐定。

(iii) 其他金融資產及負債

到期時間少於一年的金融資產及負債 (包括貿易及其他應收款項、現金及現金等價物以及貿易及其他應付款項) 的賬面值乃假設其概約公平值，原因是到期時間較短。對所有其他金融資產及負債進行折現，以釐定公平值。

當使用折現現金流量方法時，估計未來現金流量乃基於管理層所作的最佳估計，而折現率則為於資產負債表日同類工具的市場相關利率。

公平值層級

下表按估值法分析按公平值入賬的金融工具。

不同級別定義如下：

- 第一級： 相同資產或負債的活躍市場報價 (未經調整)。
- 第二級： 除包含於第一級的報價外，資產或負債的直接 (即價格) 或間接 (即源自價格者) 可觀察參數。
- 第三級： 並非基於可觀察市場數據而釐定的資產或負債參數 (即不可觀察的參數)。

財務報表附註

32. 財務風險管理 (續)

(e) 公平值 (續)

(iii) 其他金融資產及負債 (續)

本集團	第一級 千新元	第二級 千新元	第三級 千新元	總計 千新元
2011年				
待售投資	-	-	425,622	425,622
利率掉期	-	192	-	192
2010年				
待售投資	-	-	378,653	378,653
利率掉期	-	344	-	344

截至2011年12月31日止年度期間，公平值層級的第一級及第二級並無轉換。

下表載列公平值層級第三級內公平值計量之期初結餘及期終結餘之對賬：

待售投資 – 第三級：

	2011年 千新元	2010年 千新元
於1月1日	378,653	200,028
於年度購買	6,593	162,591
其他全面收入總收益	46,403	25,936
換算差額	(6,027)	(9,902)
於12月31日	425,622	378,653

於第三級類別確認的待售投資包括於一家公司（擁有投資物業長寧來福士廣場）實際17.1%的非上市股本權益及來福士中國基金的15%非上市股本權益。於報告日期，該等投資公平值的釐定乃基於資產淨值方法的估值法，其中考慮的因素包括與金融工具有關實體的相關資產及負債的公平值。有關實體持有的資產主要包括由獨立持牌估值師釐定的物業的公平值。該等物業的公平值乃基於使用折現現金流量、直接比較及餘值法判斷的市值釐定。

財務報表附註

32. 財務風險管理 (續)

(e) 公平值 (續)

(iv) 會計分類及公平值

公平值與賬面值

	附註	公平值 – 對沖工具 千新元	貸款及 應收賬款 千新元	待售 千新元	其他金融負債 千新元	總賬面值 千新元	公平值 千新元
本集團							
2011年							
待售股本證券	9	-	-	425,622	-	425,622	425,622
其他資產	11	-	97,045	-	-	97,045	97,045
貿易及其他應收款項 ¹	12	-	213,193	-	-	213,193	213,193
現金及現金等價物	13	-	975,479	-	-	975,479	975,479
		-	1,285,717	425,622	-	1,711,339	1,711,339
有擔保銀行貸款	16	-	-	-	(92,608)	(92,608)	(92,608)
無擔保銀行貸款	16	-	-	-	(506,695)	(506,695)	(506,695)
有擔保票據	16	-	-	-	(81,181)	(81,181)	(80,510)
無擔保票據	16	-	-	-	(349,427)	(349,427)	(360,238)
無擔保零售債券	16	-	-	-	(199,832)	(199,832)	(202,859)
其他非流動負債 ²	17	-	-	-	(20,361)	(20,361)	(20,361)
利率掉期 (流動及非流動)	17	(192)	-	-	-	(192)	(192)
貿易及其他應付款項 ³	18	-	-	-	(179,794)	(179,794)	(179,794)
		(192)	-	-	(1,429,898)	(1,430,090)	(1,443,257)

¹ 不包括預付款

² 不包括其他應付款項及利率掉期

³ 不包括收到的墊款、員工福利負債及利率掉期

財務報表附註

32. 財務風險管理 (續)

(e) 公平值 (續)

(iv) 會計分類及公平值 (續)

公平值與賬面值 (續)

	附註	公平值 – 對沖工具 千新元	貸款及 應收賬款 千新元	待售 千新元	其他金融負債 千新元	總賬面值 千新元	公平值 千新元
本集團							
2010年							
待售股本證券	9	-	-	378,653	-	378,653	378,653
其他資產	11	-	16,869	-	-	16,869	16,869
貿易及其他應收款項 ¹	12	-	476,941	-	-	476,941	476,941
現金及現金等價物	13	-	1,318,312	-	-	1,318,312	1,318,312
		-	1,812,122	378,653	-	2,190,775	2,190,775
有擔保銀行貸款	16	-	-	-	(102,475)	(102,475)	(102,475)
無擔保銀行貸款	16	-	-	-	(248,140)	(248,140)	(248,140)
無擔保票據	16	-	-	-	(349,337)	(349,337)	(335,615)
其他非流動負債 ²	17	-	-	-	(5,950)	(5,950)	(5,950)
利率掉期 (非流動)	17	(344)	-	-	-	(344)	(344)
貿易及其他應付款項 ³	18	-	-	-	(264,936)	(264,936)	(264,936)
		(344)	-	-	(970,838)	(971,182)	(957,460)

¹ 不包括預付款

² 不包括收到的預付款及員工福利負債

³ 不包括收到的墊款、員工福利負債及利率掉期

財務報表附註

32. 財務風險管理 (續)

(e) 公平值 (續)

(iv) 會計分類及公平值 (續)

公平值與賬面值 (續)

	附註	貸款及 應收賬款 千新元	待售 千新元	其他 金融負債 千新元	賬面總值 千新元	公平值 千新元
本公司						
2011年						
貿易及其他應收款項 ¹	12	1,662,623	-	-	1,662,623	1,662,623
現金及現金等價物	13	1,069	-	-	1,069	1,069
		1,663,692	-	-	1,663,692	1,663,692
貿易及其他應收款項 ²	18	-	-	(257,464)	(257,464)	(257,464)
2010年						
貿易及其他應收款項 ¹	12	2,161,760	-	-	2,161,760	2,161,760
現金及現金等價物	13	927	-	-	927	927
		2,162,687	-	-	2,162,687	2,162,687
貿易及其他應收款項 ²	18	-	-	(235,200)	(235,200)	(235,200)

¹ 不包括預付款。

² 不包括收到的墊款及員工福利負債。

33. 經營分部

本集團有兩個須報告分部 (即本集團的部門)，概述如下。管理層至少每季審閱一次內部管理報告。下文概述本集團須報告分部的各項經營業務：

- 管理業務 — 包括提供資產及項目管理、基金管理及商場管理服務。
- 投資業務 — 包括投資於通過附屬公司直接持有或通過聯營公司及共同控制實體持有的零售物業。

其他分部包括企業辦事處及集團財務部。於2011年或2010年，該等分部尚未達到釐定作為須予報告分部之量化門檻。關於各須報告分部業績的資料載列如下：表現乃基於扣除財務成本及所得稅前分部盈利 (「息稅前盈利」) 計量，納入內部管理層報告，供管理層審閱。使用息稅前盈利衡量表現的原因是管理層認為該資料與評估若干分部 (相對於經營所在行業的其他實體) 的業績關係最密切。

財務報表附註

33. 經營分部

(a) 經營分部

	管理業務 千新元	投資業務 千新元	其他 千新元	抵銷 千新元	總計 千新元
2011年					
外部收入	188,203	56,224	1,746	–	246,173
分部間交易收入	130,169	–	–	(130,169)	–
外部收入總額	318,372	56,224	1,746	(130,169)	246,173
分部業績					
本公司及附屬公司	62,230	243,059	(52,363)	–	252,926
聯營公司	–	195,300	–	–	195,300
共同控制實體	1,350	152,295	–	–	153,645
息稅前盈利	63,580	590,654	(52,363)	–	601,871
財務成本					(33,312)
稅項					(74,341)
年度溢利					494,218
於 2011年12月31日 ，					
資產總計	170,067	5,954,194	1,953,787	–	8,078,048
於 2011年12月31日 ，					
負債總計	56,934	391,166	1,152,823	–	1,600,923
其他分部項目：					
於聯營公司的權益	–	3,521,066	–	–	3,521,066
於共同控制實體的權益	2,574	1,134,287	–	–	1,136,861
資本開支	4,407	423,933	4,514	–	432,854

財務報表附註

33. 經營分部 (續)

(a) 經營分部 (續)

	管理業務 千新元	投資業務 千新元	其他 千新元	抵銷 千新元	總計 千新元
2010年 (重列)					
外部收入	149,056	94,285	2,061	-	245,402
分部間交易收入	104,712	-	-	(104,712)	-
外部收入總額	253,768	94,285	2,061	(104,712)	245,402
分部業績					
本公司及附屬公司	59,546	94,166	(26,184)	-	127,528
聯營公司	-	112,824	-	-	112,824
共同控制實體	7,506	355,554	-	-	363,060
息稅前盈利	67,052	562,544	(26,184)	-	603,412
財務成本					(25,603)
所得稅開支					(28,871)
年度溢利					548,938
於2010年12月31日，					
資產總計	172,932	4,617,544	2,191,701	-	6,982,177
於2010年12月31日，					
負債總計	65,690	390,822	637,435	-	1,093,947
其他分部項目：					
於聯營公司的權益	-	3,119,729	-	-	3,119,729
於共同控制實體的權益	1,390	1,042,266	-	-	1,043,656
資本開支	3,327	89,083	2,732	-	95,142

財務報表附註

33. 經營分部 (續)

(b) 地理資料

	新加坡 千新元	中國 千新元	馬來西亞 千新元	日本 千新元	印度 千新元	總計 千新元
2011年						
外部收入	104,047	104,412	28,876	4,433	4,405	246,173
於2011年12月31日						
非流動資產	3,074,701	3,001,874	557,145	111,148	131,012	6,875,880
資產總計	3,460,474	3,743,100	619,653	120,331	134,490	8,078,048
2010年						
外部收入	108,679	78,680	49,520	4,699	3,824	245,402
於2010年12月31日						
非流動資產	2,768,878	1,885,777	250,536	121,600	138,793	5,165,584
資產總計	3,924,605	2,271,952	508,563	130,868	146,189	6,982,177

在呈述地理分部資料時，分部收入乃以客戶所在地為計算標準。分部資產則根據資產所在地劃分。

34. 附屬公司

有關附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立所在 國家及經營地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本集團持有之 實際權益	
				2011年 %	2010年 %
Albert Complex Pte Ltd	投資控股及交易	新加坡	457,000新元	100	100
Capita Card Pte. Ltd.	推銷聯營卡	新加坡	1新元	100	100
Capitaland Retail (BJ) Investments Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100

財務報表附註

34. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立所在 國家及經營地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本集團持有之 實際權益	
				2011年 %	2010年 %
CapitaLand Retail (BJ1) Holdings Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
¹ CapitaLand Retail BJ1 (M) Limited	投資控股	毛里求斯	1美元	100	100
CapitaLand Retail (MY) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
CapitaLand Retail (SI) Investments Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	114,358,242新元	100	100
¹² CapitaLand Retail China Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	6,460,000新元 (普通股) 5,410,000新元 (優先股)	100	100
CapitaLand Retail Hong Kong Investments Pte. Limited	投資控股	新加坡	1新元	100	100
⁷ CapitaLand Retail Hong Kong Investments Two (BV) Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	100
CapitaLand Retail India Investments Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
CapitaLand Retail India Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
CapitaLand Retail Investments (SY) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
CapitaLand Retail Japan Investments Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
⁷ CapitaLand Retail Management Kabushiki Kaisha	物業管理	日本	70,000,000日圓	100	100
CapitaLand Retail Management Pte Ltd	管理服務及投資控股	新加坡	1,000,000新元	100	100
CapitaLand Retail Project Management Pte. Limited	項目管理及諮詢服務	新加坡	2新元	100	100

財務報表附註

34. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立所在 國家及經營地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本集團持有之 實際權益	
				2011年 %	2010年 %
³ CapitaLand Retail Property Management India Private Limited	物業管理	印度	132,000,000 印度盧比 〔「盧比」〕	100	100
CapitaLand Retail Singapore Investments Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
CapitaLand Retail Singapore Investments Two Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
^{8,10} 深圳嘉德深國投物業服務有限公司 (已清盤)	物業管理	中華人民共和國	1,500,000人民幣	-	51
^{4,11} 凱德商用設施諮詢 (北京) 有限公司	項目管理及諮詢服務	中華人民共和國	10,000,000美元	100	100
^{4,10} 凱德商用房產管理諮詢 (上海) 有限公司	物業管理及諮詢服務	中華人民共和國	28,040,000美元	100	100
CapitaLand Retail RECM Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
CapitaRetail China Investments Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
⁵ CapitaRetail Gurney Sdn. Bhd.	物業投資 (暫無業務)	馬來西亞	2馬幣	100	100
^{4,10} 重慶凱德實業有限公司	物業投資	中華人民共和國	83,000,000人民幣	73	73
Clarke Quay Pte Ltd	物業投資	新加坡	45,000,000新元	100	100
^{4,10} 佛山市南海凱德商用置業有限公司	物業投資	中華人民共和國	100,000,000人民幣	73	73

財務報表附註

34. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立所在 國家及經營地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本集團持有之 實際權益	
				2011年 %	2010年 %
Gain 888 Investments Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
^{4,10} 湖南凱德商用置業有限公司	物業投資	中華人民共和國	127,000,000人民幣	73	73
^{8,11} 北京凱德嘉茂投資諮詢有限公司 (已清盤)	物業管理	中華人民共和國	1,500,000美元	-	100
^{4,10} 茂名市凱德商用置業有限公司	物業投資	中華人民共和國	72,000,000人民幣	73	73
⁵ Mutual Streams Sdn. Bhd.	物業投資 (暫無業務)	馬來西亞	2馬幣	100	100
One Trust	物業投資	新加坡	10新元	100	100
Plaza Singapura (Private) Limited	投資控股 (暫無業務)	新加坡	175,000,000新元	100	100
Premier Healthcare Services International Pte Ltd	投資控股	新加坡	300,000新元	100	100
Pronto Investment One Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
Pyramex Investments Pte Ltd	投資控股	新加坡	2新元	100	100
Retail Crown Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
Retail Galaxy Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
⁵ Vast Winners Sdn. Bhd.	物業投資 (暫無業務)	馬來西亞	2馬幣	100	100

財務報表附註

34. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立所在 國家及經營地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本集團持有之 實際權益	
				2011年 %	2010年 %
^{4,10} 漳州凱德商用置業有限公司	物業投資	中華人民共和國	85,000,000人民幣	73	73
嘉茂信託管理有限公司	房地產投資信託 基金管理	新加坡	1,000,000新元	100	100
CapitaMalls Japan Fund Management Pte. Ltd. (前稱CapitaRetail Japan Fund Management Private Limited)	基金管理	新加坡	2新元	100	100
CapitaRetail Singapore Management Pte. Ltd.	投資及基金管理 (暫無業務)	新加坡	100,000新元	100	100
CapitaMalls China Fund Management Pte. Ltd. (前稱CapitaRetail China Fund Management Pte. Ltd.)	基金管理	新加坡	1新元	100	100
嘉茂中國信託管理有限公司	房地產投資 信託基金管理	新加坡	4,250,000新元	100	100
CapitaLand Retail Trustee Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
⁷ Retail RECM (BVI) Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	100
One Trustee Pte. Ltd.	投資控股及物業開發	新加坡	1新元	100	100
CapitaMalls India Fund Management Pte. Ltd. (前稱CapitaRetail India Fund Management Pte. Ltd.)	基金管理	新加坡	2新元	100	100
⁵ CapitaMalls Malaysia REIT Management Sdn. Bhd.	房地產投資 信託基金管理	馬來西亞	1,000,000馬幣	70	70
^{4,11} 凱德商用置業諮詢(北京)有限公司	物業管理及諮詢	中華人民共和國	300,000美元	100	100

財務報表附註

34. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立所在 國家及經營地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本集團持有之 實際權益	
				2011年 %	2010年 %
Victoria City Pte Ltd	投資控股	新加坡	1,000,000新元	100	100
⁷ CMA RCCF Investment (BVI) Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	100
⁵ CapitaLand Retail Malaysia Sdn. Bhd.	項目管理	馬來西亞	500,000馬幣	100	100
⁵ Luxury Ace Sdn. Bhd.	投資控股	馬來西亞	2馬幣	100	100
¹³ CapitaMalls Asia Treasury Limited	提供財務及 庫存服務	新加坡	10,000,000新元	100	100
⁷ Menang Investment Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	100
⁵ CMMT Investment Limited	投資控股	馬來西亞	318,655美元	100	100
Brilliance Trustee Pte. Ltd	信託服務	新加坡	1新元	100	100
CMA Singapore Investments (3) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
CMA Singapore Investments (4) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
CMA Singapore Investments (5) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
JG Trustee Pte. Ltd.	信託服務	新加坡	1新元	100	100
CMA China II Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
⁷ CMA China II (BVI) Holdings Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	100
⁷ Cressida Enterprises Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	100

財務報表附註

34. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立所在 國家及經營地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本集團持有之 實際權益	
				2011年 %	2010年 %
⁶ Magic Bright Investments Limited	投資控股	香港	1港幣	100	100
Omnitrix Investment Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
CMA Japan Holdings Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
⁵ Success Idea Sdn. Bhd.	物業投資	馬來西亞	2馬幣	100	100
⁵ Scenic Growth Sdn. Bhd.	物業投資	馬來西亞	2馬幣	100	100
^{5,14} Special Coral Sdn. Bhd.	物業投資	馬來西亞	2馬幣	100	100
⁵ Milky Way Properties Berhad	物業投資	馬來西亞	2馬幣	100	100
⁷ Better Value Holdings Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	100
⁷ Exuberant Holdings Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	100
⁶ CapitaRetail China Developments D18 (HK) Limited	投資控股	香港	1港幣	100	100
⁶ Growing State Holdings Limited	投資控股	香港	1港幣	100	100
^{4,11} 成都蓉悅商用置業有限公司	房地產投資 及管理	中華人民共和國	250,000,000人民幣	100	100
^{4,11} 成都華韻江南房地產開發有限公司	房地產投資 及管理	中華人民共和國	170,541,791新元	100	100
^{4,11} 凱德嘉茂(北京)商貿有限公司	投資及諮詢服務	中華人民共和國	500,000美元	100	100

財務報表附註

34. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立所在 國家及經營地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本集團持有之 實際權益	
				2011年 %	2010年 %
Jupiter Retail Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	-
JG2 Trustee Pte. Ltd. (前稱Jewel Trustee Pte. Ltd.)	信託服務	新加坡	1新元	100	-
CMA Singapore Investments (6) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	-
⁷ Abbey Road Limited	投資控股	開曼群島	10,000美元	66	-
⁶ Sky Vision (Hong Kong) Limited	投資控股	香港	2港幣	66	-
^{4,10} 上海永威置業有限公司	物業投資及管理	中華人民共和國	202,650,000美元	66	-
CMA Singapore I Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	50,000,000新元	100	-
⁷ Chisholme Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	-
⁷ Progressive Alliance Holdings Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	-
⁷ Navin Holdings Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	-
⁹ CMA China II Developments (HK1) Limited (前稱Big Earning Enterprises Limited)	投資控股	香港	1港幣	100	-
⁹ Fast Action Investments Limited	投資控股	香港	1港幣	100	-
⁹ Giant Castle Investments Limited	投資控股	香港	1港幣	100	-
CMA CapitaStar Pte. Ltd.	管理活動	新加坡	1,000,000新元	100	-

財務報表附註

34. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立所在 國家及經營地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本集團持有之 實際權益	
				2011年 %	2010年 %
CMA China III Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	-
⁷ Gold Achiever Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	-
⁷ Gold Conqueror Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	-
⁷ Gold Runner Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	-
⁹ CMA Gamma Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	-
⁹ CMA Japan Trust One Godo Kaisha	投資控股	日本	100,000日圓	100	-
⁹ CMA Trustee 1 Pte. Ltd.	信託服務	新加坡	1新元	100	-

附註：

除以下公司外，所有附屬公司均由新加坡畢馬威會計師事務所審核：

- 1 由毛里裘斯畢馬威（畢馬威國際成員事務所）審核
- 2 由KPMG AZSA LLC（畢馬威國際成員事務所）審核
- 3 由BSR and Co（畢馬威國際成員事務所）審核
- 4 由中國畢馬威（畢馬威國際成員事務所）審核
- 5 由馬來西亞畢馬威（畢馬威國際成員事務所）審核
- 6 由畢馬威香港會計師事務所（畢馬威國際成員事務所）審核
- 7 註冊成立國家的法律規定無須進行審核
- 8 於截至2011年12月31日止年度清盤
- 9 由於公司新註冊成立，無須進行審核
- 10 根據中國法律成立的合資企業
- 11 根據中國法律成立的外商獨資企業
- 12 CapitaLand Retail China Pte. Ltd.擁有包含普通股和優先股的兩個類別股份，因而除該公司以外所有股份均指普通股股份。
- 13 截至2011年12月31日該附屬公司擁有以下無擔保債券：(i)按年利率1.00厘計息的一年期零售債券75.0百萬新元，於2012年1月21日到期；(ii)按年利率2.15厘計息的三年期零售債券125.0百萬新元，於2014年1月21日到期；及(iii)按3.95厘計息的中期票據350.0百萬新元，於2017年8月24日到期。
- 14 於本年度該附屬公司發行兩類總值83.5百萬新元的優先票據，分別按每年4.0厘及4.5厘計息，於2014年4月1日到期。該等票據以賬面值為270.7百萬新元的投資物業作全面抵押。

財務報表附註

35. 聯營公司

聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	主要業務	註冊成立所在 國家及經營地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本集團持有之 實際權益	
				2011年 %	2010年 %
嘉茂信託	房地產投資 信託基金	新加坡	不適用	28.54	29.85
凱德商用日本私募基金 (前稱嘉茂日本私募基金)	投資控股	新加坡	2新元 (普通股) 39,740,000,000日圓 (優先股)	26.29	26.29
CapitaLand (RCS) Property Management Pte. Ltd.	物業管理	新加坡	10新元	40.00	40.00
嘉茂中國信託	房地產投資 信託基金	新加坡	不適用	27.00	27.35
凱德商用中國入息基金 (前稱嘉茂中國發展基金)	物業投資	新加坡	843,235,000美元	45.00	45.00
凱德商用中國發展基金II (前稱嘉茂中國發展基金II)	物業投資	新加坡	900,000,000新元	45.00	45.00
凱德商用中國孵化基金 (前稱嘉茂中國孵化基金)	物業投資	新加坡	425,000,000美元	30.00	30.00
凱德商用印度發展基金 (前稱嘉茂印度發展基金)	物業投資	新加坡	276,300,003新元	45.45	45.45
¹ Horizon Realty Fund, LLC	投資控股	毛里求斯	35,100美元	21.43	21.43
² 凱德商用馬來西亞信託	房地產投資 信託基金	馬來西亞	不適用	35.73	41.74
³ Reknown City Holdings Limited	投資控股	英屬處女群島	90美元	50.00	-
⁴ CTM Property Trust	物業發展	新加坡	400,000,200新元	31.25	-

附註：

除以下公司外，所有聯營公司均由新加坡畢馬威會計師事務所審核：

- 由安永及其關聯事務所審核
- 由馬來西亞畢馬威(畢馬威國際成員事務所)審核
- 根據註冊成立國家的法例無須審核
- 由於實體新註冊成立，無須進行審核
- 聯營公司所有股份(如適用)乃關於普通股，惟凱德商用日本私募基金除外，該基金擁有兩類股份，即普通股及優先股。

財務報表附註

36. 共同控制實體

共同控制實體詳情如下：

共同控制實體名稱	主要業務	註冊成立所在 國家及經營地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本集團持有之 實際權益	
				2011年 %	2010年 %
¹ 凱德華聯商業管理諮詢(北京)有限公司	物業管理及 諮詢服務	中華人民共和國	1,000,000人民幣	50	50
² CapitaLand Retail Prestige Mall Management Private Limited	物業管理	印度	50,000,000盧比	50	50
Orchard Turn Holding Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	2新元	50	50
ION Orchard Link Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	2新元	50	50
Brilliance Residential (1) Pte. Ltd.	房地產開發商	新加坡	1,000,000新元	50	50
Brilliance Mall Trust	物業開發	新加坡	1,000,000新元	50	50
³ Jewel Residential (1) Pte. Ltd.	房地產開發商	新加坡	2新元	50	50
Infinity Mall Trust	物業開發	新加坡	100新元	50	50
Infinity Office Trust	物業開發	新加坡	100新元	50	50

附註：

除以下公司外，所有共同控制實體均由新加坡畢馬威會計師事務所審核：

- ¹ 由中國畢馬威(畢馬威國際成員事務所)審核，並根據中國法律成立為合資企業
- ² 由BSR and Co(畢馬威國際成員事務所)審核
- ³ 由於實體新註冊成立，無須進行審核
- ⁴ 共同控制實體所有股份(如適用)乃關於普通股

財務報表附註

37. 仍未採納的新會計準則及詮釋

於資產負債表日，貴集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效的會計準則（包括相應修訂本）及詮釋：

- 經修訂財務報告準則第12號對財務報告準則第12號所得稅－遞延稅項：相關資產的收回的修訂
- 對財務報告準則第107號：披露－轉讓金融資產的修訂
- 財務報告準則第110號綜合財務報表
- 財務報告準則第111號共同安排
- 財務報告準則第112號於其他實體之權益之披露
- 財務報告準則第113號公平值計量

本集團目前正評估採納該等準則及其相應修訂本的影響。本集團並無考慮資產負債表日後發佈的會計準則的影響。

38. 與國際財務報告準則的對賬聲明

本財務資料乃根據財務報告準則編製，與國際財務報告準則存在若干不同之處。就本集團的經營業務而言，財務報告準則與國際財務報告準則並無重大不同之處。

39. 比較資料

相關財務資料中，分佔聯營公司業績（扣除稅項）及稅項的比較財務資料已調整，以計入將從聯營公司收取的分派所產生的應付稅項重新分類為稅項，以符合本期間的呈列。董事認為將該稅項負債重新分類為本財政年度的稅項對於財務報表更為合適及切合。

重新呈列對本集團財務資料的影響如下：

	2010年	
	重列 千新元	過往呈列 千新元
收益表		
分佔聯營公司業績（扣除稅項）	112,824	101,275
稅項	(28,871)	(17,322)

由於重列僅對呈列及披露造成影響，因此對每股盈利並無影響。

財務報表附註

40. 年結日後事項

於2011年12月31日止年度後，董事建議就2011年財政年度派發末期股息每股1.5新分，惟有待股東於股東年度大會上批准。

於2012年1月12日，本公司全資附屬公司CapitaMalls Asia Treasury Limited發行10年期可贖回遞增債券，總面值為400.0百萬新元。

於2012年2月20日，本公司通過日本的信託基金（該信託目前唯一的贊助人是本公司的一間全資附屬公司），收購了先前由凱德日本基金有限公司全資持有的三個購物中心。本集團已經持有凱德日本基金有限公司26.29%的權益。以100%權益計算，這三個物業的總收購價接近132億日圓（2.174億新元）。該收購融資將會通過外部借貸進行。在該收購完成後，本集團將會100%持有這三個物業。

其他資料

1. 董事酬金

a) 截至2011年12月31日止財政年度的董事補償表：

本公司董事	薪金包括 年工資補助 及僱主中央 公積金供款 新元	花紅及 其他福利 包括僱主 中央公積金 供款 ⁽¹⁾⁽²⁾ 新元	授出 股份 ⁽⁴⁾ 新元	董事袍金包括出席費 ⁽³⁾		總計 新元
				現金部份 新元	股份部份 ⁽⁵⁾ 新元	
本公司應付：						
執行董事						
林明志	717,178	954,379	404,754	-	-	2,076,311
小計 1	717,178	954,379	404,754	-	-	2,076,311
非執行董事						
廖文良	-	-	-	164,500 ⁽⁶⁾	70,500	235,000
蔡瓊瑩	-	-	-	53,900 ⁽⁶⁾	23,100	77,000
林之高	-	-	-	101,500 ⁽⁶⁾	43,500	145,000
Sunil Tissa Amarasuriya	-	-	-	89,600	38,400	128,000
Tan Sri Amirsham A Aziz ⁽⁷⁾	-	-	-	22,061 ⁽⁸⁾	9,455 ⁽⁸⁾	31,516
呂俊暘醫生	-	-	-	102,900	44,100	147,000
Arfat Pannir Selvam	-	-	-	81,200	34,800	116,000
陳光炎教授	-	-	-	90,300	38,700	129,000
葉志強	-	-	-	105,000	45,000	150,000
小計 2	-	-	-	810,961	347,555	1,158,516
				董事袍金包括出席費 ⁽⁹⁾		
				現金部份	單位部份 ⁽¹¹⁾	
				新元	新元	
附屬公司應付：						
廖文良	-	-	-	161,600 ⁽⁶⁾	40,400	202,000
林之高	-	-	-	55,200 ⁽⁶⁾	13,800	69,000
林明志	-	-	-	154,121 ⁽¹⁰⁾	27,940	182,061
小計 3	-	-	-	370,921	82,140	453,061
本公司董事總計	717,178	954,379	404,754	1,181,882	429,695	3,687,888

其他資料

1. 董事酬金 (續)

a) 截至2011年12月31日止財政年度的董事補償表：(續)

- 1 上述披露的花紅數額乃按應計基準計算，並應計相同年度的表現。
- 2 花紅數額主要包括經濟增值獎勵計劃項下的經濟增值花紅，所披露的數額乃按應計基準計算，並應計相同年度的表現。2011年的應計經濟增值花紅計入花紅賬目，而倘具有回補特性的花紅賬目結餘為正數，則花紅賬目結餘的一部份將獲每年發放。
- 3 董事袍金（包括聘用及出席費）將僅以現金支付約百分之七十(70%)及以本公司配發及發行股份方式支付約百分之三十(30%)。向各非執行董事配發及發行的實際股份數目將按股份於緊隨股東年度大會後14個交易日在新交所的成交量加權平均價計算（下調至最接近股數），若有任何餘額將以現金支付。有關董事袍金將僅在獲得股東在本公司即將舉行的股東年度大會上的批准後方可支付。
- 4 根據凱德商用限制性股份計劃（「限制性股份計劃」）及凱德商用績效股計劃（「績效股計劃」）向林明志先生授出有條件獎勵股份。根據限制性股份計劃及績效股計劃向林明志先生發行有條件獎勵股份的最終數量將取決於在預先確定目標的實現情況以及限制性股份計劃及績效股計劃各自的歸屬期。上述披露的有條件獎勵股份乃按於授出股份時根據限制性股份計劃及績效股計劃的底線獎股份的公平值計算。
- 5 非執行董事須持有最多現時1x年度基本保留金（上限新元）的股份（包括以其他方式獲得的凱德商用股份），但可出售任何額外股份。非執行董事可於辭去董事會職務一年後出售所有股份。
- 6 就身為嘉德置地有限公司僱員的董事而言，彼等的董事袍金的現金部份將支付予嘉德置地有限公司，而彼等將有權保留其董事袍金的股份／單位部份。
- 7 Tan Sri Amirsham A Aziz先生於2011年8月18日獲委任為本公司董事。
- 8 Tan Sri Amirsham A Aziz先生的董事袍金（現金及股份部份）已獲調整至最接近的新元。
- 9 除凱德商用馬來西亞信託基金管理有限公司外，董事袍金（包括聘用及出席費）將僅以現金支付約百分之八十(80%)及以單位方式支付約百分之二十(20%)。有關董事袍金將僅在獲得有關附屬公司的股東批准後方可支付。向各非執行董事授出的實際單位數目將按單位於緊隨上述股東批准後14個交易日在新交所的成交量加權平均價計算（下調至最接近單位數目），若有任何餘額將以現金支付。就凱德商用馬來西亞信託基金管理有限公司而言，林明志先生的董事袍金42,361新元（相等於103,000馬幣）全部以現金方式支付予本公司。
- 10 其董事袍金的現金部份將支付予本公司，而其將有權保留其董事袍金的單位部份。
- 11 非執行董事須持有最多現時1x年度基本保留金（上限新元）的單位，但可出售任何額外單位。非執行董事可於辭去附屬公司董事會職務一年後出售所有單位。

其他資料

1. 董事酬金 (續)

b) 截至2010年12月31日止財政年度的董事補償表：

本公司董事	薪金包括 年工資補助 及僱主中央 公積金供款 新元	花紅及 其他福利 包括僱主 中央公積金 供款 ⁽¹⁾⁽²⁾ 新元	董事袍金 包括 出席費 ⁽³⁾ 新元	授出 股份 ⁽⁴⁾ 新元	總計 新元
本公司應付：					
執行董事					
林明志	628,174	873,635	–	600,488	2,102,297
小計 1	628,174	873,635	–	600,488	2,102,297
非執行董事					
廖文良	–	–	156,116 ⁽⁵⁾	67,058	223,174
蔡瓊瑩	–	–	48,000 ⁽⁵⁾	17,526	65,526
林之高	–	–	94,374 ⁽⁵⁾	36,896	131,270
Sunil Tissa Amarasuriya	–	–	91,000	31,592	122,592
傅育寧博士 ⁽⁶⁾	–	–	46,000	18,679	64,679
呂俊暘醫生	–	–	95,705	37,818	133,523
Arfat Pannir Selvam	–	–	69,964	29,517	99,481
陳光炎教授	–	–	82,705	30,670	113,375
Hiroshi Toda ⁽⁷⁾	–	–	28,333	8,546	36,879
葉志強	–	–	105,964	38,049	144,013
小計 2	–	–	818,161	316,351	1,134,512
本公司董事總計	628,174	873,635	818,161	916,839	3,236,809

- 1 上述披露的花紅數額乃按應計基準計算，並應計相同年度的表現。
- 2 花紅數額主要包括經濟增價獎勵計劃項下的經濟增值花紅，所披露的數額乃按應計基準計算，並應計相同年度的表現。2010年的應計經濟增值花紅計入花紅賬目，而倘具有回補特性的花紅賬目結餘為正數，則花紅賬目結餘的一部份將獲每年發放。
- 3 董事袍金已獲股東批准並已支付。
- 4 根據凱德商用限制性股份計劃（「限制性股份計劃」）向董事（林明志先生除外）發行的股份將以時間為基準，無須績效條件，發出股份的授予期為兩年。上述披露的股份數量乃按授出時間的公平值計算。根據限制性股份計劃及凱德商用績效股計劃（「績效股計劃」）向林明志先生授出有條件獎勵股份。根據限制性股份計劃及績效股計劃向林明志先生發行有條件獎勵股份的最終數量將取決於在預先確定目標的實現情況以及限制性股份計劃及績效股計劃各自的歸屬期。上述披露的有條件獎勵股份乃按於授出股份時根據限制性股份計劃及績效股計劃的底線獎股份的公平值計算。
- 5 董事袍金自2009年11月25日起（即本公司不再為嘉德置地全資附屬公司當日）應付予嘉德置地有限公司。
- 6 傅育寧博士於2011年1月1日辭任本公司董事。
- 7 Hiroshi Toda先生於2010年6月16日辭任本公司董事。

其他資料

1. 董事酬金 (續)

c) 凱德商用產業有限公司酬金介乎以下範圍的董事人數如下：

酬金範圍	2011年	2010年
500,000新元及以上	1	1
250,000新元至499,999新元	—	—
250,000新元以下	9	10
總計	10	11

2. 行政人員的酬金

截至2011年12月31日止財政年度的主要行政人員酬金數據：

補償總額範圍 ⁽¹⁾	僱員姓名 ⁽²⁾
1,250,000新元至1,499,999新元	何志輝
1,000,000新元至1,249,999新元	黃國祥、駱偉漢、楊甘仁
750,000新元至999,999新元	林慧麗、徐添錦
500,000新元至749,999新元	陳智雄、吳順永
250,000新元至499,999新元	陳偉淵 ⁽³⁾ 、Goh Hwee Peng Jesline ⁽⁴⁾

1 總補償包括薪金、年工資補助、花紅、有條件獎勵股份、房地產投資信託基金單位價值及其他實物利益。

2 主要行政人員指凱德商用附屬公司的首席執行官、副首席執行官及區域總監，以及凱德商用企業辦公室的首席財務官、首席發展執行官、首席資產管理執行官。其中包括2名分別於2012年1月1日及2012年2月1日辭去本公司職務的行政人員。

3 陳偉淵的補償總額因彼於2011年9月5日加入本公司而按比例計算。

4 Goh Hwee Peng Jesline的補償總額因彼於2011年1月10日至2011年6月30日期間放無薪假期而按比例計算。

3. 委任核數師

本公司確認已遵守新加坡證券交易所有限公司上市手冊第712及715條有關其核數師樓的規定。

其他資料

4. 利益關係者交易

於財政年度內，根據新加坡證券交易所有限公司上市手冊第9章被列為利益關係者交易如下：

本集團	2011年 千新元
有關銷售產品及服務的交易： 嘉德置地有限公司及其聯屬公司	6,009
有關購買產品及服務的交易： 嘉德置地有限公司及其聯屬公司 淡馬錫控股（私人）有限公司的聯屬公司	51,585 500
有關投資的交易： 嘉德置地有限公司及其聯屬公司 嘉德置地有限公司及其聯屬公司連同淡馬錫控股（私人）有限公司及其聯屬公司	782,500 350,000
有關董事認購債券的應付利息的交易： 廖文良的聯繫人	129

5. 重大合約

本集團所訂立涉及本集團控股股東（定義見新交所上市手冊）權益，且於截至2011年12月31日止財政年度結束時仍然有效的重大合約載列如下：

- (a) 本公司與嘉德置地所訂立日期為2009年10月30日的合作協議，內容有關嘉德置地集團公司從事可能與本集團業務構成競爭的業務方面的協定範圍；
- (b) 本公司與嘉德置地所訂立日期為2009年10月30日的許可協議，內容有關授出於本集團業務中使用嘉德置地所擁有若干商標的牌照；
- (c) (i) CMA Singapore Investments (4) Pte. Ltd.（「CMA4」，為本公司的全資附屬公司），(ii) CMA Singapore Investments (5) Pte. Ltd.（「CMA5」，為本公司的全資附屬公司），(iii) 嘉茂信託的受託人滙豐機構信託服務（新加坡）有限公司（「嘉茂信託受託人」），(iv) CL JM Pte. Ltd.（「CLJM」，為嘉德置地的全資附屬公司）與(v) CL JO Pte. Ltd.（「CLJO」，為嘉德置地的全資附屬公司，連同CMA4、CMA5、嘉茂信託受託人及CLJM統稱「JG財團」）所訂立日期為2011年6月27日的合資協議（「裕廊商業區合資協議」），以規管彼等就（其中包括）共同發展位於新加坡Boon Lay Way的土地（稱為Lot 8630V MK 5）（「裕廊商業區場址」）的權利及責任。裕廊商業區場址以約969.0百萬新元的投標價由合資經營實體投得，而本公司、嘉茂信託及嘉德置地分別間接持有該合資經營實體的50%、30%及20%權益；

其他資料

- (d) CMA Singapore Investments (3) Pte. Ltd. (「CMASI」，為本公司的全資附屬公司) 與 Brilliance Residential Pte. Ltd. (「BRPL」，為嘉德置地的全資附屬公司) 所訂立日期為2010年9月6日的合資協議(「勿洛合資協議」)，以規管彼等就(其中包括)共同發展位於新加坡 New Upper Changi Road/Bedok North Drive的場址(「勿洛市中心場址」)的權利及責任。勿洛市中心場址以約788.9百萬新元的投標價由合資經營實體投得。本公司及嘉德置地透過其各自的全資附屬公司分別間接持有該合資經營實體的50%權益；
- (e) 本公司與嘉德置地所訂立日期為2011年12月29日的共享服務協議(「共享服務協議」)，據此，嘉德置地向本集團提供有關庫務職能、行政管理、信息技術、人力資源、稅務、風險管理及公司通訊服務及營銷的顧問及其他服務。服務年費根據協議所載公式計算，惟最低費用為每年2.5百萬新元；及
- (f) 本公司與嘉德置地就本集團使用嘉德置地的信息技術基礎設施所訂立日期為2011年12月29日的協議(「2011年信息技術協議」)。代價乃根據協議所載條款計算，估計約為9.04百萬新元。

除所披露者外，根據新交所上市手冊第1207(8)條，本公司或其任何附屬公司於截至2011年12月31日止財政年度內並無訂立涉及首席執行官、任何董事或控股股東(定義見新交所上市手冊)權益的重大合約。

6. 重要合約

本集團與嘉德置地(為控股股東(定義見香港聯交所上市規則)及其附屬公司)所訂立，且於截至2011年12月31日止財政年度仍然有效的重要合約(定義見香港聯交所上市規則)包括：

- (a) 裕廊商業區合資協議；
- (b) 勿洛合資協議；
- (c) 共享服務協議；
- (d) 2011年信息技術協議；
- (e) 本公司與嘉德置地所訂立日期為2010年12月28日的共享服務協議，據此，嘉德置地將向本集團提供有關庫務職能、行政管理、信息技術、人力資源、稅務、風險管理及公司通訊服務及營銷的顧問及其他服務。服務年費根據協議所載公式計算，惟最低費用為每年2.5百萬新元。該協議已於2011年12月31日屆滿；
- (f) 本公司與嘉德置地就本集團使用嘉德置地的信息技術基礎設施所訂立日期為2010年12月28日的協議。代價乃根據協議所載條款計算，估計約為7.2百萬新元。該協議已於2011年12月31日屆滿；及
- (g) 嘉德置地全資附屬公司CapitaLand Commercial Limited(「CCL」)與本公司所訂立日期為2011年8月8日的行政支援服務協議，據此，CCL向本公司提供若干行政支援服務，每月費用相當於74,500新元。

股東資料

於2012年2月14日

繳足股款股本

4,607,514,343新元（分為3,885,081,827股繳足股款普通股；投票權：每股一票）

二十名大股東

誠如股東名冊及過戶登記冊所載

編號	名稱	股份數目	%
1	嘉德置地有限公司	2,496,020,000	64.25
2	花旗銀行托管新加坡私人有限公司	408,630,300	10.52
3	星展銀行托管私人有限公司	198,313,248	5.10
4	DBSN SERVICES PTE LTD	130,682,447	3.36
5	滙豐銀行（新加坡）託管私人有限公司	73,550,218	1.89
6	大華銀行託管（私人）有限公司	70,183,703	1.81
7	萊佛士託管私人有限公司	66,971,071	1.72
8	香港中央結算（代理人）有限公司	50,220,500	1.29
9	法國巴黎證券服務公司（新加坡）	36,174,954	0.93
10	DB NOMINEES (SINGAPORE) PTE LTD	8,890,300	0.23
11	UOB KAY HIAN PTE LTD	7,377,000	0.19
12	法國巴黎信託新加坡私人有限公司	7,211,695	0.19
13	DBS VICKERS SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD	7,003,903	0.18
14	PHILLIP SECURITIES PTE LTD	5,435,000	0.14
15	BANK OF SINGAPORE NOMINEES PTE LTD	5,000,333	0.13
16	OCBC SECURITIES PRIVATE LTD	4,952,000	0.13
17	MAYBANK KIM ENG SECURITIES PTE LTD	4,529,000	0.12
18	MORGAN STANLEY ASIA (SINGAPORE) SECURITIES PTE LTD	4,065,073	0.10
19	MERRILL LYNCH (SINGAPORE) PTE. LTD.	3,358,910	0.09
20	OCBC NOMINEES SINGAPORE PRIVATE LIMITED	3,198,502	0.08
		<u>3,591,768,157</u>	<u>92.45</u>

股東資料

於2012年2月14日

主要股東

誠如2012年2月14日主要股東名冊所載

主要股東	直接權益 股份數目	主要股東擁有以下權益的普通股數目				
		視為擁有權益		權益總額		
		%	股份數目	%	股份數目	%
淡馬錫控股(私人)有限公司 (「淡馬錫」) ⁽¹⁾	0	0	2,544,576,975	65.50	2,544,576,975	65.50
嘉德置地有限公司(「嘉德置地」) ⁽²⁾	2,544,020,000	65.48	0	0	2,544,020,000	65.48

附註：

(1) 根據新加坡公司法第50章第7條，淡馬錫被視為於淡馬錫的附屬公司及聯營公司所擁有或視為擁有當中權益的2,544,576,975普通股中擁有權益。淡馬錫由新加坡財政部全資擁有。

(2) 嘉德置地直接擁有2,544,020,000普通股的權益，其中48,000,000普通股由香港中央結算(代理人)有限公司直接持有。

持有股數數量

持有股數數量	股東數目	%	股份數目	%
1 - 999	29	0.08	9,773	0.00
1,000 - 10,000	30,554	85.70	111,139,437	2.86
10,001 - 1,000,000	5,043	14.15	172,222,460	4.43
1,000,001及以上	25	0.07	3,601,710,157	92.71
	35,651	100.00	3,885,081,827	100.00

大約34.44%的已發行普通股由公眾持有。已經符合新交所上市手則第723條的規定。

股東年度大會 通告

茲通告凱德商用產業有限公司（「本公司」）謹訂於2012年4月13日（星期五）上午十時正，假座Stamford Ballroom, Level 4, Raffles City Convention Centre, 80 Bras Basah Road, Singapore 189560舉行股東年度大會（「股東年度大會」），以處理以下事項：

(A) 作為普通事項

1. 省覽及採納截至2011年12月31日止年度的董事會報告及經審核財務報表，以及有關核數師報告。 (第1項普通決議案)
2. 宣派截至2011年12月31日止年度的末期一級股息每股0.015新元。 (第2項普通決議案)
3. 批准截至2011年12月31日止年度1,158,516新元的董事袍金，包括：
 - (a) 以現金支付810,961.20新元（2010年：818,161新元）；及
 - (b) 透過在本公司股本中配發及發行347,554.80新元普通股方式支付，該金額乃根據以下決議案第3號中注釋載列之公式釐定，若有任何餘額將以現金支付（2010年：316,351新元⁽¹⁾）。
4. 重選下列根據本公司組織章程第95條輪席退任，並符合資格膺選連任的董事：
 - (i) 蔡瓊瑩女士 (第4(i)項普通決議案)
 - (ii) 呂俊暘醫生 (第4(ii)項普通決議案)
 - (iii) Arfat Pannir Selvam女士 (第4(iii)項普通決議案)
5. 重選Tan Sri Amirsham A. Aziz先生（根據本公司組織章程第101條退任，並符合資格膺選連任的董事）。 (第5項普通決議案)
6. 重聘畢馬威會計師事務所為本公司的核數師，並授權董事釐定其薪酬。 (第6項普通決議案)
7. 處理該等可於本公司股東年度大會上處理的其他普通事項。 (第7項普通決議案)

(B) 作為特別事項

- 8 酌情考慮通過（不論有否任何修訂）以下決議案為普通決議案：
 - 8A 動議茲根據新加坡第50章公司法（「公司法」）第161條授權本公司董事於任何時間及按照有關條款及條件以及為董事可能全權酌情認為適合的目的向有關人士： (第8A項普通決議案)

¹ 根據凱德商用限制性股份計劃向非執行董事授出限制性獎勵股份的公平值計算，以表彰彼等在2010年做出的貢獻。該筆金額並不構成董事2010年的袍金，僅做比較目的。

股東年度大會 通告

- (a) (i) 以供股、紅利或以其他方式發行股份；及／或
 - (ii) 作出或授出可能須發行股份的要約、協議或購股權（統稱「工具」），包括但不限於增設及發行（及調整）證券、認股權證、債券或可轉換為股份的工具，
- (b) （縱然本決議案作出的授權可能不再具有效力）根據本決議生效時董事作出或授予的任何工具發行股份，

惟：

- (1) 根據本決議案將予發行的股份（包括根據依據本決議案作出或授出的工具將予發行的股份）總數不得超過已發行股份（不包括庫存股份（如有））總數（根據下文第(2)分段計算）的百分之五十(50%)，其中將予發行（按比例向本公司股東發行則除外）的股份（包括根據依據本決議案作出或授出的工具將予發行的股份）總數不得超過已發行股份（不包括庫存股份（如有））總數（根據下文第(2)分段計算）的百分之二十(20%);
- (2) （受限於新加坡證券交易所有限公司（「新加坡證券交易所」）及／或香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）可能規定的計算方式）為確定根據上文第(1)分段可能發行的股份總數，已發行股份總數（不包括庫存股份（如有））將根據本決議案通過當時的已發行股份總數（不包括庫存股份（如有））計算，並就以下項目予以調整：
 - (I) 因轉換或行使任何可換股證券或購股權或授予股份獎勵（於本決議案通過當時仍尚未行使或存續）而產生的任何新股份；及
 - (II) 任何其後紅利發行、合併或分拆股份；

股東年度大會 通告

- (3) 於行使本決議案作出的授權時，本公司將遵守當時生效的新加坡證券交易所上市手冊及香港聯交所證券上市規則的條文（除非已獲新加坡證券交易所及／或香港聯交所豁免遵守有關條文）及本公司當時的組織章程；及
- (4) （除非本公司於股東大會上撤回或修訂）本決議案作出的授權將持續有效至(i)本公司下屆股東年度大會結束或(ii)根據有關法律須舉行本公司下屆股東年度大會之日（以較早者為準）。

8B 動議授權本公司董事：

（第8B項普通決議案）

- (a) 根據凱德商用績效股計劃（「績效股計劃」）及／或凱德商用限制性股份計劃（「限制性股份計劃」）的條文授出股份；及
- (b) 不時配發及發行根據績效股計劃及／或限制性股份計劃而可能予須發行本公司股本中的繳足股份數目，

惟根據績效股計劃及限制性股份計劃將予發行的新股份總數（與所交付及／或將予交付的現有股份（包括庫存股份（如有）及現金等價物）合計）及根據任何其他本公司當時生效的股份計劃授出的所有股份或獎勵不得超過不時已發行股份（不包括庫存股份（如有））總數的百分之八（8%）。

8C 動議：

（第8C項普通決議案）

- (a) 一般及無條件授權及批准就公司法第76C及第76E條而言，董事行使本公司一切權力以購買或以其他方式收購的本公司股本中的股份總數合共不得超過最高上限（定義見下文），購買或收購股份的價格為董事可能不時釐定的價格並以價格上限（定義見下文）為限，購買或收購股份的方式為：
 - (i) 在新加坡證券交易所、香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）及／或股份可能當時於其上市及報價的任何其他證券交易所（「其他證券交易所」）進行的場內購買；及／或

股東年度大會 通告

- (II) 根據董事認為適當釐定或制訂的任何均等買入計劃進行的場外購買（倘生效，則於新加坡證券交易所、香港聯交所或（視情況而定）其他證券交易所進行者除外），而有關計劃需符合公司法規定的所有條件，

亦須符合當時可能適用的所有其他法例、法規及新加坡證券交易所、香港聯交所或（視情況而定）其他證券交易所的規則（「購股授權」）；

- (b) 除非該授權被本公司在股東大會上予以撤銷或更改，根據購股授權賦予本公司董事的授權可由董事於通過本決議案當日起至下列時間（以較早者為準）止期間隨時及不時行使：

- (I) 本公司召開下屆股東年度大會當日；及
- (II) 法律規定本公司須召開下屆股東年度大會當日；

- (c) 於本決議案：

「平均收市價」指：

- (I) 就市場購買而言，緊接本公司進行市場購買前連續五個交易日於新加坡證券交易所、香港聯交所或（視情況而定）其他證券交易所買賣的股份的最終平均交易價格；或
- (II) 就場外購買而言，根據場外購買於緊接作出要約日期前連續五個交易日於新加坡證券交易所、香港聯交所或（視情況而定）其他證券交易所買賣的股份的最終平均交易價格（以較低者為準）（而倘股份在證券交易所之間以不同貨幣進行交易，則由本公司根據場外購買基於作出要約日期彭博所報的匯率而釐定）。

並被視為已根據新加坡證券交易所上市規則就於相關五日期間後發生的任何公司行動予以調整；

股東年度大會 通告

「作出要約日期」指本公司就場外購買作出要約當日，註明每股購買價（其不得超過場外購買價格上限）及為使場外購買生效的均等買入計劃的相關條款；

「交易日」指新加坡證券交易所、香港聯交所、其他證券交易所（視情況而定）開市買賣證券的日子；

「最高上限」指相當於通過本決議案當日已發行股份（不包括庫存股份（如有））百分之十(10%)的股份數目；及

就將予購買或收購的股份而言，「價格上限」指購買價（不包括經紀佣金、佣金、適用貨品及服務稅及其他相關開支），有關購買價不得超過：

- (I) 就市場購買而言，股份平均收市價的百分之一百零五(105%)；及
 - (II) 就根據均等買入計劃進行場外購買而言，股份平均收市價的百分之一百一十(110%); 及
- (d) 授權董事會及／或任何一名董事完成及進行彼等及／或彼認為就使本普通決議案項下擬進行及／或授權進行的交易生效而言屬權宜或必要的一切行動及事宜（包括簽立可能需要的該等文件）。

承董事會命

KANNAN MALINI

公司秘書

新加坡

2012年3月9日

股東年度大會 通告

附註：

- I 有權出席股東年度大會並於會上投票的本公司股東有權委任超過一名代表代其出席及投票。代表毋須為本公司股東。
- II 如股東委任超過一名代表，除非其訂明各代表所代表的其持股比例（以整數百分比列示），否則該等委任將屬無效。
- III 代表委任表格須於不遲於2012年4月11日上午十時正，即本公司股東年度大會指定舉行時間48小時前交回／送達（就新加坡股東而言）本公司於新加坡的主要股份過戶登記處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為50 Raffles Place, #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623，或（就香港股東而言）本公司於香港的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

解釋附註：

- 1 有關「作為普通事項」項下的第3項普通決議案，2011年非執行董事的薪金總額由現金和股份組成。倘決議案獲得通過，董事袍金總額1,158,516新元中，810,961.20新元將以現金支付及347,554.80新元將透過本公司配發及發行股份方式支付，若有任何餘額將以現金支付。因此，根據本公司2011年年報內其他資料一節中刊載的「董事袍金政策」，於2011年任職於董事會的非執行董事的董事酬金總額約百分之七十(70%)將以現金支付，總額約百分之三十(30%)將透過本公司配發及發行股份方式支付。發放獎勵的股份數目將經參照緊接股東年度大會舉行日後連續14個交易日於新交所每股加權平均價後釐定（下調至最接近股數），若有任何餘額將以現金支付。為統一非執行董事權益與股東權益，非執行董事在其任職期間須一直持有股值至少相當於其年度基本聘用費的股份。就廖文良先生、蔡瓊瑩女士及林之高先生而言，彼等均為嘉德置地有限公司（「嘉德置地」）的僱員，因此彼等董事袍金的現金部份將支付予嘉德置地，彼等有權保留其董事酬金的股份形式部份。董事及其關連人士須就第3項普通決議案放棄投票權。

相比較而言，根據向非執行董事授出的限制性股份計劃（為表彰彼等在2010年做出的貢獻），有條件股份獎勵並不構成彼等的董事袍金，因此不會與彼等的薪金直接關連。獎勵以時間為基準，無須績效條件，授予期為兩年。獎勵股份合計金額316,351新元（詳情請見本公司2010年年報其他資料一節）乃基於限制性股份計劃中包含的股份獎勵於授予時的公平值。使股份獎勵與2011年非執行董事的補償總額直接關連，且由於彼等董事袍金總數須獲股東於股東年度大會上批准，因此於2011年期間，並無有條件股份獎勵根據限制性股份計劃授予非執行董事。

- 2 有關「作為普通事項」項下的第4項普通決議案，呂俊暘醫生將於重選後繼續為執行資源與補償委員會及提名委員會主席，以及投資委員會成員；而Arfat Pannir Selvam女士將於重選後繼續為公司信息披露委員會及提名委員會成員。蔡女士被視為非執行董事。呂醫生及Arfat Selvam女士被視為獨立非執行董事。有關蔡女士、呂醫生及Arfat Selvam女士的履歷詳情，請參閱附錄一。

股東年度大會 通告

- 3 有關「作為普通事項」項下的第5項普通決議案，本公司組織章程細則第101條准許董事委任任何人士擔任董事，以填補董事會空缺或作為新增董事。任何以此方式委任的董事的任期僅至下屆股東年度大會，屆時符合資格膺選連任。Tan Sri Amirsham A. Aziz先生於2011年8月18日獲委任，並於股東年度大會尋求膺選連任。Tan Sri Amirsham先生被視為獨立非執行董事。有關Tan Sri Amirsham先生的履歷詳情，請參閱附錄二。
- 4 倘「作為特別事項」項下的第8A項普通決議案獲通過，則董事將獲授權發行股份及作出或授出可轉換為股份的工具（如認股權證、債券或其他證券），以及根據該等由本公司股東年度大會日期起至本公司下屆股東年度大會日期止的工具發行股份，除非該等授權已於較早前在本公司的股東大會上經股東撤銷或更改則作別論。董事根據本決議案可予發行的股份總數不得超過已發行股份（不包括庫存股份（如有））總數的百分之五十(50%)，另外對並非按比例基準發行的股份設定百分之二十(20%)的進一步限額。就確定可能發行的股份總數而言，已發行股份（不包括庫存股份（如有））總數應根據通過第8A項普通決議案時已發行股份總數（不包括庫存股份）計算，並就(a)第8A項普通決議案通過時尚未行使或持續存在的任何可換股證券或購股權獲轉換或行使，或歸屬的股份獎勵而產生的新股份；及(b)任何其後的紅股發行或股份合併或拆細作出調整。
- 5 倘「作為特別事項」項下的第8B項普通決議案獲通過董事將獲授權根據績效股計劃及限制性股份計劃授出獎勵，並根據歸屬該獎勵配發及發行股份。惟根據績效股計劃及限制性股份計劃將予發行的新股份總數（與所交付及／或將予交付的現有股份（包括庫存股份（如有）及現金等價物）合計）及根據任何其他本公司當時生效的股份計劃授出的所有股份或獎勵不得超過不時已發行股份（不包括庫存股份（如有））總數百分之八(8%)。
- 6 倘「作為特別事項」項下的第8C項普通決議案獲通過，董事將獲授權行使本公司的所有權力，按附錄三內所載的購股授權條款，（不論以場內購買或場外購買的方式）購回或另行收購合共不超過通過本決議案當日，本公司由股東年度大會日期起至下屆股東年度大會日期止股本中已發行股份（不包括庫存股份）總數百分之十(10%)的股份。

本公司擬動用內部資源的資金、外部借款或結合內部資源及外部借款的方式，為購回或收購其股份提供資金。本公司就購回或收購其股份所需的融資金額及對本公司的財務狀況的影響於本股東年度大會通告日期未能確定，此乃由於該等事項將取決於（其中包括）股份是否於本公司股本及／或溢利中出資購回或收購、購回或收購的股份總數及於有關期間支付的代價。僅供說明用途，假設本公司於2012年2月14日，根據本集團及本公司截至2011年12月31日止財政年度經審核財務報表按相等於每股最高價的購買價（倘分別以場內購買及場外購買方式）購回或收購本公司百分之十(10%)的股份的財務影響及若干假設，載列於附錄三第2.7段。

附錄一

根據細則第95條擬於股東年度大會上重選的董事的履歷詳情

下文載列蔡瓊瑩女士、呂俊暘醫生及Arfat Pannir Selvam女士的詳細資料，彼等將根據本公司的組織章程細則第95條於股東年度大會上輪席退任並合資格膺選連任。

誠如本公司就其於香港聯合交易所有限公司作第二上市而於2011年9月30日刊發的上市文件中「豁免」一節所披露，香港證券及期貨事務監察委員會已授予本公司有關證券及期貨條例第XV部的部分豁免，受當中所載的若干條件所規限，本公司須遵守有關披露董事權益的規定，以符合新加坡公司法及新加坡證券及期貨法。於2012年2月28日，除本文所披露者外，下列各董事並無於本公司股份中擁有任何其他權益。

除本文所披露者外，下列各董事並無於本公司或本公司集團旗下之任何其他成員公司擔任其他職位，於過去三年亦無於其他上市公司出任任何董事職位，彼等與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東（定義香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「香港聯交所上市規則」）概無任何關係。

除本文所披露者外，概無有關蔡瓊瑩女士、呂俊暘醫生及Arfat Pannir Selvam女士的其他事宜須提呈股東注意，亦概無有關下列董事的其他資料須根據香港聯交所上市規則第13.51(2)(h)至(v)條的任何規定而須予披露。

蔡瓊瑩女士，67歲，自2009年10月30日起獲委任為非執行董事，並於2010年4月12日舉行的本公司股東年度大會上獲重選為董事。蔡女士為嘉德置地有限公司（新加坡證券交易所有限公司（「新加坡證券交易所」）上市公司）的首席企業服務官。她為嘉德惠居有限公司、嘉德綜合休閒、娛樂與會議私人有限公司、嘉德希望基金會、雅詩閣有限公司及雅詩閣公寓信託管理有限公司（在新加坡證券交易所上市的雅詩閣公寓信託的基金管理人）董事會成員。

蔡女士還擔任亞歷山大保健集團／邱德撥醫院、新加坡公益金、聖淘沙海灣豪華別墅、新加坡電影委員會、旅遊業國際諮詢委員會、旅遊業技術與訓練委員會及藝術之家的主席。她同時還是新加坡優質服務機構理事會主席之一以及淡馬錫基金會副主席。

蔡女士為新加坡的親企業委員會成員、衛生部控股有限公司、新加坡國際商會及紐約大學帝勢藝術學校亞洲分院學的董事。

蔡女士是新加坡南洋理工大學信託委員會成員。

蔡女士為太平紳士及新加坡駐斯洛伐克共和國非常駐大使。

她亦是ISS A/S & ISS World Services A/S的董事會成員。

她所獲獎項及榮譽包括三個新加坡國慶日獎（1984、2004及2008年）、2006年旅遊業傑出貢獻獎、2006年「女性世界」精英大獎、2005年旅遊業年度人物獎、2005年全國職工總會獎章、2003年25大亞洲之星、2002年「亞太地區年度人物」獎（酒店業）、2002年國家生產力獎、2000年太平洋地

附錄一

區旅行協會名人堂成員、1999年「年度酒店經營者」獎、1999年年度女性、1999年最佳藝術推動者獎(Champion of the Arts)及1997年「世界獨立酒店經營者」獎。

蔡女士與本公司並無訂立任何服務合約，惟須根據本公司的組織章程細則輪值退任。

蔡女士有權收取的年度董事袍金為每年58,000新元，惟須經本公司股東於應屆股東年度大會上批准方可作實。該袍金乃董事會基於獨立顧問出具的推薦意見釐定（該獨立顧問曾於考慮純利、市值及淨資產等因素而對新加坡若干主要上市公司進行市場評論）。董事袍金將以下列方式支付：董事袍金總額的約百分之七十(70%)以現金支付，而董事袍金總額的約百分之三十(30%)以本公司將予配發及發行的股份的方式支付。

於2012年2月28日，蔡女士持有159,800股股份權益，並根據凱德商用限制性股份計劃擁有股份獎勵的3,800股股份。

呂俊暘醫生，62歲，自2009年10月30日起獲委任為獨立非執行董事，並於2010年4月12日舉行的本公司股東年度大會上獲重選為董事。他亦為執行資源與補償委員會及提名委員會主席，以及投資委員會的成員。

呂醫生為萊佛士醫療集團有限公司（新加坡證券交易所上市公司）的執行主席，該公司乃新加坡領先的私營綜合醫療保健服務供應商之一。他為1976年萊佛士醫療集團創辦人之一，從1989年即開始擔任現任職務。呂醫生於包括國際醫療保險有限公司及萊佛士醫院私人有限公司等公司在內的多家公司擔任多個董事職務。呂醫生獲新加坡總統委任為新加坡駐意大利共和國非常駐大使。他擔任聖淘沙發展局和聖淘沙高爾夫俱樂部的主席。他為新加坡管理大學信託委員會成員，亦是亞洲醫療基金會主席。

呂醫生於2005年1月至2006年5月及2007年1月至2009年6月為新加坡國會提名議員。他為新加坡創業行動委員會前任副主席，該委員會旨在推動新加坡企業的公私合作。他亦曾是新加坡政府經濟檢討委員會(ERC)成員，並擔任ERC醫療服務工作組主席。他曾為華社自助理事會的信託委員會成員。

在社會服務領域，呂醫生一直在抑制藥品濫用方面不遺餘力，且他曾擔任新加坡國家抗藥品濫用委員會主席及新加坡禁毒協會主席。

除了研習醫學外，呂醫生還曾在倫敦大學攻讀法律專業，是中殿律師公會成員。

呂醫生獲新加坡內政部頒發國慶獎公共服務獎章（2003年）、公共服務星章（2009年）及卓越服務獎（2005年），以表揚其在打擊新加坡濫藥問題所作出的貢獻。

2010年5月，呂醫生獲得由《商業時報》舉辦並獲新交所支持的新加坡企業大獎中的年度CEO獎。

呂醫生與本公司並無訂立任何服務合約，惟須根據本公司的組織章程細則輪值退任。

呂醫生有權收取的年度董事袍金為每年58,000新元，惟須經本公司股東於應屆股東年度大會上批准方可作實。該袍金乃董事會基於獨立顧問出具的推薦意見而釐定（該獨立顧問曾於考慮純利、市值及淨資產等因素而對新加坡若干主要上市公司進行市場評論）。董事袍金將以下列方式支付：董事袍金總額的約百分之七十(70%)以現金支付，而董事袍金總額的約百分之三十(30%)以本公司將予配發及發行的股份的方式支付。

於2012年2月28日，呂醫生持有783,200股股份，並根據凱德商用限制性股份計劃擁有股份獎勵的8,200股股份。

附錄一

Arfat Pannir Selvam女士，66歲，自2009年10月30日起獲委任為獨立非執行董事，並於2010年4月12日舉行的本公司股東年度大會上獲重選為董事。她亦為公司信息披露委員會及提名委員會成員。

Selvam女士現為從事企業融資法律實務的Selvam LLC和其合營法律服務公司Duane Morris & Selvam LLP的董事總經理。擔任企業融資律師40多年，Selvam女士參與了新加坡多宗具代表性的併購交易。

Selvam女士於2003年任新加坡法律協會會長。她亦為法律學院參議院成員、法律進修理事會和新加坡會計與企業管制局理事會成員。她為新加坡董事公會會員，亦為嘉德置地有限公司（新加坡證券交易所上市公司）及新加坡健康服務有限公司(Singapore Health Services Pte. Ltd)的董事。

Selvam女士透過其作為穆斯林財務規劃協會會長、乳癌基金的執行委員會成員及Rahmatan Lil' Alamin Foundation Ltd的信託委員會成員的身份為社區服務。她亦為新加坡法律協會義務服務的管理委員會主席。

Selvam女士畢業於新加坡大學，1969年獲新加坡最高法院授予訟務事務律師執業資格。

Selvam女士與本公司並無訂立任何服務合約，惟須根據本公司的組織章程細則輪值退任。

Selvam女士有權收取的年度董事袍金為每年58,000新元，惟須經本公司股東於應屆股東年度大會上批准方可作實。該袍金乃董事會基於獨立顧問出具的推薦意見而釐定（該獨立顧問曾於考慮純利、市值及淨資產等因素而對新加坡若干主要上市公司進行市場評論）。董事袍金將以下列方式支付：董事袍金總額的約百分之七十(70%)以現金支付，而董事袍金總額的約百分之三十(30%)以本公司將予配發及發行的股份的方式支付。

於2012年2月28日，Selvam女士持有60,400股股份，並根據凱德商用限制性股份計劃擁有股份獎勵的6,400股股份。

附錄二

根據細則第101條擬於股東年度大會上重選的董事的履歷詳情

下文載列Tan Sri Amirsham A Aziz先生的詳細資料，彼由2011年8月18日起獲委任加入董事會。根據本公司的組織章程細則第101條，Tan Sri Amirsham先生的任期僅直至股東年度大會，並將於股東年度大會上退任，惟Tan Sri Amirsham先生於股東年度大會上將合資格膺選連任。

誠如本公司就其於香港聯合交易所有限公司作第二上市而於2011年9月30日刊發的上市文件中「豁免」一節所披露，香港證券及期貨事務監察委員會已授予本公司有關證券及期貨條例第XV部的部分豁免，受當中所載的若干條件所規限，本公司須遵守有關披露董事權益的規定，以符合新加坡公司法及新加坡證券及期貨法。於2012年2月28日，Tan Sri Amirsham先生並無於本公司股份中擁有任何權益。

除本文所披露者外，Tan Sri Amirsham先生並無於本公司或本公司集團旗下的任何其他成員公司擔任其他職位，於過去三年亦無於其他上市公司出任任何董事職位，彼等與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東（定義香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「香港聯交所上市規則」）概無任何關係。

除本文所披露者外，概無有關Tan Sri Amirsham先生的其他事宜須提呈股東注意，亦概無有關Tan Sri Amirsham先生的其他資料須根據香港聯交所上市規則第13.51(2)(h)至(v)條的任何規定而須予披露。

Tan Sri Amirsham A Aziz先生，61歲，於2011年8月18日加入董事會出任獨立非執行董事。

Tan Sri Amirsham先生現時為Lingui Developments Berhad（於馬來西亞證券交易所上市）及三林環球有限公司（於香港聯合交易所有限公司上市）的獨立非執行董事兼審核委員會成員。

1994年至2008年，Tan Sri Amirsham先生擔任Malayan Banking Berhad（「Maybank」）的總裁兼首席執行官，於2008年3月自Maybank退休。退休之前，他獲委任於2008年3月至2009年4月擔任馬來西亞首相署部長，主管經濟規劃單位和統計部，隨後於2009年6月1日獲委任擔任國家經濟顧問委員會主席至2011年5月31日止。

於2008年，Tan Sri Amirsham先生獲授亞洲銀行家終身成就獎，表彰他在金融服務的卓越領導才能，並於2009年被國際外判專業人員協會列入世界名人錄。

Tan Sri Amirsham先生持有馬來亞大學的經濟學榮譽學位，是一名註冊會計師。

Tan Sri Amirsham先生與本公司並無訂立任何服務合約，惟須根據本公司的組織章程細則輪值退任。

附錄二

Tan Sri Amirsham先生有權收取的年度董事袍金為每年58,000新元，惟須經本公司股東於應屆股東年度大會上批准方可作實。該袍金乃董事會基於獨立顧問出具的推薦意見而釐定（該獨立顧問曾於考慮純利、市值及淨資產等因素而對新加坡若干主要上市公司進行市場評論）。董事袍金將以下列方式支付：董事袍金總額的約百分之七十(70%)以現金支付，而董事袍金總額的約百分之三十(30%)以本公司將予配發及發行的股份的方式支付。

附錄三

2012年3月9日

本附錄乃派發予凱德商用產業有限公司（「本公司」）的股東。其目的乃向本公司股東提供將於本公司股東年度大會提呈的建議採納股份購回授權的資料，股東年度大會將於2012年4月13日（星期五）上午十時正假座Stamford Ballroom, Level 4, Raffles City Convention Centre, 80 Bras Basah Road, Singapore 189560舉行。

對閣下應採取的行動有任何疑問，應立即諮詢閣下的持牌證券交易商或其他專業顧問。

新加坡證券交易所有限公司不對本附錄內作出的任何陳述或發表的任何意見的準確性承擔任何責任。

香港聯合交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對附錄的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本附錄全部或部份內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

有關建議採納股份購回授權而召開 日期為2012年3月9日的股東年度大會通告的附錄三

附錄三

目錄

	頁次
釋義	206
1. 緒言	208
2. 建議採納股份購回授權	208
3. 董事及主要股東的權益	218
4. 董事的推薦建議	219
5. 董事責任聲明	219

附錄三

釋義

於本附錄，除另有所指外，以下釋義適用於本附錄全文：

「股東年度大會」	指	本公司於2012年4月13日舉行的股東年度大會
「平均收市價」	指	具有本附錄第2.3(d)段所賦予的涵義
「獎勵」	指	具有本附錄第2.3(a)段所賦予的涵義
「中央托收公司」	指	The Central Depository (Pte) Limited
「公司法」	指	新加坡法例第50章公司法（經不時修訂）
「本公司」或「CMA」	指	凱德商用產業有限公司
「作出要約日期」	指	具有本附錄第2.3(d)段所賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港守則」	指	由證監會刊發的收購及合併守則及股份購回守則
「香港上市文件」	指	就本公司於香港聯交所以介紹上市形式作第二上市而刊發日期為2011年9月30日的上市文件
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港聯交所上市規則」	指	香港聯合交易所證券上市規則（經修訂及修改）
「最後實際可行日期」	指	2012年2月14日，即本附錄付印前的最後實際可行日期
「交易日」	指	新交所或香港聯交所（視情況而定）開放辦理證券買賣之日
「市場購買」	指	具有本附錄第2.3(c)段所賦予的涵義
「最高價」	指	具有本附錄第2.3(d)段所賦予的涵義
「股東年度大會通告」	指	日期為2012年3月9日的股東年度大會通告
「場外購買」	指	具有本附錄第2.3(c)段所賦予的涵義
「相關開支」	指	具有本附錄第2.3(d)段所賦予的涵義
「相關期間」	指	有關股份購回授權決議案通過日期後，由本公司上屆股東年度大會舉行日期起至下屆股東年度大會舉行日期屆滿或根據法例而須舉行之下屆股東年度大會期限屆滿之日（較早日期）之期間

附錄三

「證券賬戶」	指	由寄存人在中央托收公司存置的證券賬戶，惟不包括由寄存代理人存置附屬證券賬戶
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「新交所上市手冊」	指	新交所上市手冊，包括任何直至最後實際可行日期作出的修訂
「股份購回授權」	指	由股東授出的授權，授權董事代表本公司根據公司法及新交所上市手冊所載的規則和規定，如本附錄所載購買或以其他方式收購其已發行股份
「股東」	指	股份的登記持有人，惟倘登記持有人為中央托收公司者，就該等股份而言及倘文義所指，「股東」一詞應指將股份存入中央托收公司證券賬戶的寄存人
「股份」	指	本公司的股本中的普通股
「新加坡收購守則」	指	新加坡公司收購及合併守則（經不時修訂）
「主要股東」	指	就本公司而言，持有本公司已發行具投票權股份中不少於5%權益的人士
「新元」及「新分」	指	分別為新加坡元及分
「%」	指	百分率或百分比

「寄存人」、「寄存代理人」及「寄存登記冊」三詞須具有公司法第130A條所賦予的涵義。

單數字詞（如適用）亦包括該字詞的複數，反之亦然。男性的代名詞（如適用）亦包括女性及中性，反之亦然。人士一詞亦包括公司的意思。

本附錄所提述的任何法令指當時已修訂或重新頒行的法令。公司法、或其任何法定修改下界定並於本附錄內並無另行界定的任何詞彙，須具有公司法或其任何法定修改（視情況而定）賦予的涵義。

本附錄所載的任何法律及法規條文之概要（包括新加坡收購守則、新交所上市手冊及香港聯交所上市規則）為截至最後實際可行日期的法律及法規（包括新加坡收購守則、新交所上市手冊及香港聯交所上市規則）。

本附錄所插入的標題僅方便閱讀，於詮釋本附錄時毋須理會。

於本附錄內，除另有所指外，凡提及時間均指新加坡時間。

由於數字湊整，本附錄內表列或數目與其列示的數目及總數及／或相關百分比或有差異。

附錄三

建議採納股份購回授權

1. 緒言

- 1.1 **股東年度大會**。我們參照(a)召開股東年度大會的股東年度大會通告；及(b)載列於股東年度大會通告「特別事項」標題項下之第8C項普通決議案。
- 1.2 **本附錄**。本附錄的目的乃向股東提供有關於股東年度大會建議採納股份購回授權的資料。

2. 建議採納股份購回授權

- 2.1 **背景**。採納股份購回授權將於股東年度大會上提呈為第8C項普通決議案，以供股東於股東年度大會上批准。

作為本公司於2011年10月在香港聯交所第二上市的一部份，就香港守則第4.1節而言，證監會已規定本公司不被視為「香港的上市公司」。因此，香港守則（包括有關股份購回的條文）並不適用於本公司。根據上市規則，本公司亦自香港聯交所就股份購回取得若干豁免，尤其是，第10.05條、第10.06(2)(a)條、第10.06(2)(e)條、第10.06(4)(a)條、第10.06(5)條、第13.23(2)條、第13.25A(2)(a)(vii)條及第13.31(1)條，惟須受到香港上市文件標題「豁免」一節及以下各段所詳述的條件所限。股份購回授權將主要受到公司法、新加坡收購守則及新交所上市手冊規限。

香港聯交所已批准豁免香港上市規則第10.06(5)條，附帶條件為本公司：

- (i) 於新交所作第一上市及於香港聯交所為第二上市，及將向香港聯交所申請該等根據香港聯交所上市規則第19.43(2)條重新發行之庫存股份重新上市；
- (ii) 倘不再於新交所上市，須遵守香港聯交所上市規則適用於庫存股份的相關條文（受制於新加坡適用法定及法規條文）；
- (iii) 有關庫存股份將遵守公司法及新交所上市手冊並就任何未能遵守或新加坡授出的任何豁免通知香港聯交所；
- (iv) 就新加坡對庫存股份機制作出的任何變動通知香港聯交所；
- (v) 將於本公司的年度報告、通函或其他相關文件內載明確認遵照豁免條件，尋求股東批准購回授權；
- (vi) 將遵守香港法定機制及香港聯交所上市規則就庫存股份相關條文的變動；及
- (vii) 將向公眾披露授出豁免的相關詳情，包括情況及所施加的條件。

本公司確認已遵照上述由香港聯交所施加的條件。

附錄三

2.2 股份購回授權的理據。 股份購回授權賦予公司靈活性，使之能在股份購回授有的有效期內，根據市場情況隨時購買或取回其股份。股份購買或收購在改善本公司的股本結構時，賦予本公司更大的靈活性，其中包括，其股本回報率。所購買或收購的股份可能會被取消，或以庫存股份持有。本公司可能，其中包括，出售庫存股份取得現金或根據僱員股份計劃轉讓庫存股份予僱員及其他參與者從而利用庫存股份，讓本公司在現時的稅務機制下享有扣減稅項的優惠。利用以庫存股份代替發行新股份亦減輕對現有股東的攤薄影響。

敬請留意，本公司將僅會於符合本公司之利益時方根據股份購回授權購買或收購股份。倘對本公司及本集團財務狀況會造成重大不利影響及／或影響本公司於新交所之上市地位，則不會作出購買或收購。倘在任何情況下購買或收購股份會或大多會對本公司及本集團財務狀況會造成重大不利影響及／或影響本公司於新交所之上市地位，則不會在該情況下作出這些舉措。

2.3 股份購回授權的權力與限制。 股份購回授權的權力與限制概述如下。

(a) 股份數目上限

可根據股份購回授權購買或收購的股份總數以相當於不超過股東年度大會日期本公司已發行股份**10%**的股份數目為限，除非本公司已於相關期間任何時間內根據公司法第**78C**條以特別決議案削減其股本，或法院已於相關期間任何時間內根據第**78I**條發出命令確認削減股本，在此情況下已發行股份總數須被視為以本公司特別決議案或法院命令（視情況而定）變更之股數。根據公司法，任何作為庫存股份而持有之股份須在計算**10%**上限時不考慮在內。於最後實際可行日期，概無股份作為庫存股份而持有。

僅作說明用途，按於最後實際可行日期**3,885,081,827**股已發行股份為基準及假設**(i)**於股東年度大會或之前並無發行其他股份（無論是否根據本公司實施之僱員股份計劃下之獎勵股份（「獎勵」）歸屬或其他方式），且本公司並無削減股本，及**(ii)**概無股份作為庫存股份而持有，則本公司可根據股份購回授權購買不多於**388,508,182**股股份（相當於本公司於該日已發行股份的**10%**）。

(b) 授權期間

購買或收購股份可於股東年度大會（會上已批准股份購回授權）日期起隨時及不時進行，直至下列時間的最早者為止：**(i)**本公司下屆股東年度大會舉行日期或法例規定其須舉行當日（為股東年度大會日期後）；或**(ii)**股份購回授權所賦予的權力被撤銷或變更當日（為股東年度大會日期後）；或**(iii)**根據股份購回授權進行的股份購買或收購已達授權的全部限額當日。

附錄三

(c) 購買或收購股份的方式

購買或收購股份可採取以下方式：

- (i) 市場購買（「市場購買」），及／或
- (ii) 場外購買（「場外購買」）。

市場購買指本公司透過就有關目的由本公司委任的一名或以上正式持牌股票經紀在新交所、香港聯交所及／或股份當時上市及掛牌的其他證券交易所進行購買或收購股份。

場外購買指根據公司法第76C條依據一個或以上的平等機會參與計劃以向股東購買或收購股份。董事可就任何該等一個或以上的平等機會參與計劃，施加與股份購回授權、新加坡上市手冊、香港上市規則及公司法並不一致而彼等認為符合本公司利益的條款及條件。然而，根據公法，場外購買必須符合下列所有條件：

- (A) 股份購買或收購的要約須向持有股份的每名人士作出，以購買或收購彼等的股份的相同百分比；
- (B) 所有上述人士須獲得合理機會接納所作出的要約；及
- (C) 所有要約的條款必須相同，惟其將不理會：
 - (1) 因要約可能關於具有不同累計股息配額的股份而導致的代價差異；
 - (2) 因要約關於具有不同剩餘未繳金額的股份而導致的代價差異；及
 - (3) 僅為確保每名人士有完整數目的股份而導致所提出要約的差異。

此外，新交所上市手冊規定，於進行場外購買時，本公司必須向全體股東刊發發售文件，並必須載有包括以下在內之資料：

- (aa) 要約的條款及條件；
- (bb) 接納期間及手續；
- (cc) 建議購股的理由；
- (dd) 本公司購股將產生新加坡收購及合併守則的後果（如有）；
- (ee) 股份購買是否會對股份於新交所的上市地位造成影響；

附錄三

(ff) 本公司於過去12個月的任何股份購買（不論是市場購買或場外購買）詳情，並列出所購買的股份總數、每股購買價或股份購買所支付的最高及最低價格（如相關），以及股份購買所支付的總代價；及

(gg) 本公司購買的股份是否會被註銷或保留作為庫存股份。

(d) 購買價

購買一股股份將予支付的購買價（不包括經紀佣金、印花稅、佣金、適用貨品及服務稅及其他相關開支（「**相關開支**」））將由董事釐定。然而，董事釐定之購買股份將予支付的最高購買價（「**最高價**」）不得超過：

(i) （如屬市場購買）股份平均收市價的**105%**；及

(ii) （如屬場外購買）股份平均收市價的**110%**，

在兩種情況下均不包括相關開支。就以上而言：

「**平均收市價**」指：

(aa) （如屬市場購買）於緊接本公司進行市場購買當日前股份在新交所、香港聯交所或（視情況而定）其他證券交易所交易的連續五個交易日的股份平均最後成交價；或

(bb) （如屬場外購買）於緊接根據場外購買作出要約日期前，股份在新交所、香港聯交所或（視情況而定）其他證券交易所交易的連續五個交易日的股份平均最後成交價股份平均最後交易價，以熟低為準（當股份在不同交易所之間按不同貨幣買賣，則經本公司決定根據根據場外購買作出要約日期由彭博報價之匯率換算），

並被視作已根據新交所上市規則就於相關的五日期間後發生的任何公司行動予以調整；及

「**作出要約日期**」指本公司就場外購買作出要約當日，於該公佈中載列每股購買價（其不得超過按上述基準計算的場外購買最高價）及為使場外購買生效的均等買入計劃的相關條款。

2.4 已購買或收購股份的狀況。本公司已取得香港聯交所批准豁免上市規則第**10.06(5)**條，該條文規定發行人所購回的股份須自動註銷。根據現行法例，本公司購買或收購的股份須被視為於購買或收購時已隨即註銷，而該等股份附帶之一切權利及特權將於註銷時屆滿，除非本公司持有該等股份作為庫存股份。按本公司購買或收購並且已註銷及並非持作庫存股份的股份數目，已發行股份總數將減少該數目。董事因應本公司當時需要將決定所購回的股份是否將持作庫存股份及／或予以註銷。本公司目前有意持有該等由本公司購買或收購之股份作為庫存股份，直至達到法例許可本公司持有庫存股份的最高上限為止。

附錄三

2.5 **庫存股份**。作為本公司於香港聯交所第二上市一部份，香港聯交所已允許對適用於本公司之若干香港聯交所上市規則作調整以該等規則適應庫存股份。根據公司法，本公司購買或收購的股份可持作庫存股份及按此處理。公司法下有關庫存股份之條文概述如下：

(a) 最高持有量

持作庫存股份的股份數目，於任何時候均不得超出已發行股份總數的10%。

(b) 投票權及其他權利

本公司無權行使庫存股份賦帶的任何權利。特別是，本公司不享有出席本公司股東大會及於會上投票的權利，並且就公司法而言，本公司將被視為無權就庫存股份投票，而庫存股份將被視為不附帶任何投票權。

此外，概不會就庫存股份向本公司派付任何股息，亦不會就庫存股份從本公司的資產中向本公司作出其他分派。然而，可就庫存股份配發繳足的紅股，亦可對庫存股份進行任何拆細或將之合併為較少數目的庫存股份，只要於拆細或合併之前及之後庫存股份的總值維持不變。

(c) 出售及註銷

如股份乃持作庫存股份，本公司可於任何時候（但在新加坡公司法之規限下）：

- (i) 出售該等庫存股份以換取現金；
- (ii) 為或根據一項僱員股份計劃轉讓庫存股份；
- (iii) 以轉讓庫存股份作為收購另一家公司的資產或另一名人士的資產的代價；
- (iv) 註銷庫存股份；或
- (v) 為財政部可能規定的該等其他目的出售、轉讓或以其他方式使用庫存股份。

根據新交所上市手冊，在任何出售、轉讓、註銷及／或利用庫存股份（各情況稱為「**利用事項**」）後須隨即刊發公佈。該公佈亦須於香港聯交所作出，須載有該利用事項日期、目的、利用事項的庫存股份數目、利用事項前及後之庫存股份數目及利用事項前及後之庫存股份數目佔於新交所香港聯交所或（視情況而定）其他證券交易所上市之已發行股份總數（為庫存股份之相同類別）百分比。

2.6 **資金來源**。於根據股份購回授權購買或收購股份時，本公司僅可應用根據本公司的組織章程細則及適用法律可合法用作購買或收購股份的資金。根據公司法，本公司可以自其股本及／或溢利中支付就購買及收購本身股份的代價。

附錄三

本公司擬利用內部資源、外來借款或兩者共用來支付購買或收購的本身股份。董事僅會在其認為不會對本集團的營運資金需求、財務靈活性或投資能力造成重大不利影響的情況下方會行使股份購回授權。

2.7 財務影響。可根據股份購回授權購買或收購股份對本集團及本公司的財務影響將視乎（其中包括）是否以本公司的股本及／或溢利購買或收購股份、所購買或收購的股份數目、於相關時間支付的代價、就該等股份支付之購買價、本公司為取得資金作出有關購買或收購而借入之金額（如有）以及所購買或收購股份是否予以註銷或持作庫存股份而定，因此，於現階段無法實在地計算或量化有關影響。）本公司的已發行總股本將減除本公司所購買而非持作庫存股份之股份總數。本集團之有形資產淨值將減除本公司就該等股份支付之總購買價。根據本集團及本公司截至2011年12月31日止財政年度經審核財務報表所編製對本集團及本公司之財務影響乃基於以下假設。

(a) 以股本及／或溢利購買或收購

根據公司法，只要本公司具償債能力，本公司可以本公司的股本及／或溢利購買或收購股份。

倘本公司就購買或收購股份支付之代價乃來自股本，則可供本公司作現金股息分派之金額將不會減低。

倘本公司就購買或收購股份支付之代價乃來自溢利，則可供本公司作現金股息分派之金額將按該代價（不包括有關開支）相應減低。

(b) 就收購或購買之股份支付的最高價

按於最後實際可行日期有3,885,081,827股已發行股份（並無任何持作庫存股份）的基礎，本公司購買或收購該等股份10%將引致購買或收購388,508,182股股份。

假設本公司以最高價購買或收購388,508,182股股份，所需資金最高約：

- (i) （如屬市場購買股份）606,000,000新元，乃按照一股股份價格1.559新元（即緊接最後實際可行日期前股份於新交所買賣的連續五個交易日的平均成交價加5%之價格）計算；及
- (ii) （如屬場外購買股份）635,000,000新元，乃按照一股股份價格1.634新元（即緊接最後實際可行日期前股份於新交所買賣的連續五個交易日的平均成交價加10%之價格）計算。

僅就說明用途，按上述及下列假設：

(A) 股份購回授權已於2011年1月1日生效；

(B) 於最後實際可行日期後並無根據獎勵歸屬或其他方式發行股份；及

附錄三

(C) 該等股份購買僅以本集團的內部資源撥付，

對本集團及本公司截至2011年12月31日止財政年度的經審核財務報表的財務影響說明如下：

	市場購買				場外購買			
	本公司		本集團		本公司		本集團	
	股份 購買前	股份 購買後	股份 購買前	股份 購買後	股份 購買前	股份 購買後	股份 購買前	股份 購買後
百萬新元								
於2011年12月31日								
總權益	4,727	4,121	6,477	5,871	4,727	4,092	6,477	5,842
有形資產淨值	4,727	4,121	6,227	5,621	4,727	4,092	6,227	5,592
流動資產	1,664	1,664	1,202	596	1,664	1,664	1,202	567
流動負債	279	885	504	504	279	914	504	504
營運資金	1,385	779	699	93	1,385	750	699	64
淨債項	不適用	不適用	254	860	不適用	不適用	254	889
已發行股份數目(百萬)	3,885	3,497	3,885	3,497	3,885	3,497	3,885	3,497
財務比率								
每股有形資產淨值(新元)	1.22	1.18	1.60	1.61	1.22	1.17	1.60	1.60
負債比率(淨負債/權益)	不適用	不適用	0.04	0.15	不適用	不適用	0.04	0.15
流動比率(倍)	5.97	1.88	2.39	1.18	5.97	1.82	2.38	1.13
每股基本盈利(新分)	2.5	2.8	11.7	13.0	2.5	2.8	11.7	13.0

附註：

- (1) 有形資產淨值指有形資產淨值
淨負債/權益指淨負債/權益
每股盈利指每股盈利
- (2) 不論是否以下情況，所披露之財務影響保持不變：
 - (a) 以股本或溢利撥出金額購買股份；或
 - (b) 所購買股份作為庫存或被註銷。
- (3) 有形資產淨值相等於股東資金減少數股東權益及無形資產。每股有形資產淨值乃根據不包括庫存股份之已發行股份數目計算。
- (4) 流動比率相等於流動資產除以流動負債。
- (5) 淨債項相等於外部借款減現金。
- (6) 由於數字湊整，上文表格中列示的金額及財務指標或有差異。
- (7) 倘若上述財務影響及財務指標乃按照假設購買股份的資金全部來自外部借款或集團內部資源和外部借款組合，則該等財務影響及財務指標可能與以上所列示內容或有差異。

附錄三

股東應注意，上文所載財務影響乃根據本集團及本公司截至2011年12月31日止財政年度經審核財務報表而編製，並僅供說明用途。本集團及本公司截至2011年12月31日止財政年度之業績不一定可代表未來表現。

敬請留意，儘管股份購回授權將授權本公司購買或收購其已發行股份最多10%，但本公司未必會購買或收購有能力購買或收購全部10%的已發行股份。此外，本公司可以註銷或作庫存而持有所購買或收購之全部或部份股份。本公司於進行股份購買或收購前對其相對影響進行評估時，會一併考慮財務及非財務因素（例如股市狀況及股份表現）。

- 2.8 **稅項。**股東如對其個人稅務狀況或稅務影響有疑問，或可能須受新加坡境外司法權區之徵稅影響，應自行諮詢專業顧問。
- 2.9 **股份之上市地位。**根據新交所上市手冊規定上市公司須確保公眾人士在任何時間持有其上市（不論在新交所或香港聯交所）類別的已發行股份總數（不包括庫存股份、優先股及可換股股本證券）最少10%。於最後實際可行日期，公眾股東持有約34.44%已發行股份。因此，本公司認為有足夠數量之股份由公眾股東持有，可讓本公司根據股份購回授權透過市場購買進行購買或收購其股份最多至滿10%上限而不影響股份於新交所及／或香港聯交所之上市地位。於為本身證券保持流動性市場時，本公司將考慮投資者興趣，及會確保有充足的市場持股量，使購買本身股份時維持市場秩序。
- 2.10 **新交所上市規則。**雖然本公司已獲得豁免香港聯交所上市規則第10.06(2)(a)條，豁免有關限制發行人按高於之前股份有成交的五個交易日的平均市價加5%之價格購回其股份之規定，惟本公司亦受到新交所上市手冊相似之限制。新交所上市手冊限制以高於「平均收市價」（即購買日期前錄得股份交易之最後五個交易日股份收市價之平均值）加5%之價格（應按相關五日期間後發生公司活動作出調整）以市場購買方式購回股份。有關上文第2.3段所述市場購買之每股最高價符合此規定。雖然新交所上市手冊並無就以場外購買方式購回股份指定某最高價格，但本公司已就以場外購買方式購買或收購股份設定最高價為股份平均收市價加10%。

本公司已獲豁免香港聯交所上市規則第10.06(2)(e)條，該條禁止發行人於若干期間購買本身股份。雖然新交所上市手冊並無明文禁止一間上市公司於任何特定時間購買或收購股份，由於就任何購買或收購股份其已發行股份之建議而言，該上市公司將被視為「內幕人士」，因此當發生任何股價敏感事宜或發展情況（或董事會正考慮及決策之事項乃該等事宜或情況）後任何時間，本公司將不會根據股份購回授權購買或收購股份，直至該等股價敏感資料公佈為止。尤其是，為與本公司有關證券買賣之內部指引，本公司將不會於緊接本公司公佈其財政年度首三季業績前30日起，及於緊接本公司公佈其財政年度全年業績前60日起直至各有關公佈時間止，或（如為較短期間）由相關財政年度年結日直至業績公佈日之期間，透過市場購買而購買或收購任何股份。

附錄三

2.11 申報規定。新交所上市手冊列明，上市公司須於(a) (如屬市場購買) 購買或收購股份日期下一個交易日，及(b) (如屬場外購買並根據平等機會參與計劃進行) 接納要約截止日期後第二個交易日的上午九時正前向新交所申報其購買或收購股份之全部行動。該公佈(按新交所上市手冊指定之形式) 亦將在香港聯交所作出，並須載述股份的購回日期、購回股份總數、每股購回價或就購回該等股份所支付的最高及最低價格(如適用) 及就有關購回所支付的總代價。

此外，董事須根據公司法於新交所購回股份後30天內向公司註冊處處長(根據公司法獲委任) 遞交指定形式的有關購買或收購通知，並提供若干詳情，包括購買日期、購買股份總數、註銷股份數目、持作庫存股份之數目，購買前及後本公司已發行股本、本公司就購買或收購該等股份所支付的代價、及是否自本公司溢利或股本撥付所購買或收購的該等股份。

繼獲得香港聯交所豁免規則第10.06(4)(a)、13.25A(2)(a)(vii)及13.31(1)條有關購買或收購股份之若干公佈及披露責任的規定後，本公司將同時於香港聯交所發佈新交所上市手冊第886條規定的公佈，以及當於新加坡公佈之同一時間，在新加坡以一份香港之海外監管公告方式呈交任何股份購回報告存案。

2.12 收購守則的影響。香港守則並不適用於本公司，原因是本公司並非證監會所指的「香港公眾公司」，而收購守則的影響來自新加坡收購守則。此外，本公司已獲豁免規則第10.05及13.23(2)條有關遵守香港守則責任的規定。新加坡收購守則附錄2載有股份購回指引附註。本公司購買或收購其任何股份產生的收購影響載列如下。

(a) 提出收購要約的責任

倘因本公司購買或收購任何股份，導致某股東及其一致行動人士於本公司的有表決權股本擁有的權益比例增加，有關增加就新加坡收購守則第14條而言，將被視作收購。因此，一位或一群與某董事一致行動的股東可能會取得或鞏固對本公司的實際控制權，根據新加坡收購守則第14條有責任提出要約。

(b) 一致行動人士

根據新加坡收購守則，一致行動人士包括個人或公司，彼等根據協議或諒解備忘錄(無論正式或非正式) 透過彼等任何一方收購某公司股份，合作取得或鞏固對該公司的實際控制權。

除非已確定是相反情況，新加坡收購守則假設(其中包括) 下列個人及公司是彼此間一致行動：

(i) 以下公司：

(A) 一間公司(「(A)」)；

(B) (A)的母公司(「(B)」)；

附錄三

- (C) (A)的附屬公司(每間稱為「(C)」)；
 - (D) (A)的同系附屬公司(每間稱為「(D)」)；
 - (E) 任何(A)、(B)、(C)或(D)的聯營公司(每間稱為「(E)」)；
 - (F) 其聯營公司包括任何(A)、(B)、(C)、(D)或(E)的公司；及
 - (G) 就購買表決權而向任何前述公司提供財務資助的任何人士(銀行在日常業務過程中進行者除外)；及
- (ii) 一間公司與其任何董事(連同彼等的近親、有關連信託，以及由任何董事、彼等的近親及有關連信託所控制的公司)。

於本公司購買或收購股份後會導致股東(包括董事)及彼等的一致行動人士各自有責任根據新加坡收購守則第14條提出全面收購建議的情況載於新收購守則附錄2。

(c) 新加坡收購守則第14條及附錄2的影響

一般而言，新加坡收購守則第14條及附錄2的影響(獲豁免除外)為：倘本公司購買或收購股份導致董事及其一致行動人士的投票權增加至30%或以上，或倘董事及其一致行動人士持有本公司的投票權介乎30%至50%之間，而該等董事及其一致行動人士的投票權於任何六個月期間增加超過1%，則該等董事及其一致行動人士將有責任根據新加坡收購守則第14條提出全面收購建議。於計算該等董事及其一致行動人士的投票權百分比時不得計及庫存股份。

根據新加坡收購守則附錄2，在下列情況下，並非與董事一致行動的股東將毋須根據新加坡收購守則第14條提出全面收購建議：倘本公司購買或收購其股份導致該名股東於本公司的投票權增加至30%或以上，或倘該名股東持有本公司投票權的30%至50%之間，而該名股東的投票權於任何六個月期間增加超過1%。該名股東毋須就批授股份購回授權的決議案放棄投票。

根據主要股東名冊所記錄主要股東於股份之權益，概無主要股東會因本公司依據股份購回授權購買或收購股份最多達最後實際可行日期已發行股份(不包括庫存股份)10%而根據新加坡收購守則第14條有責任對本公司提出收購建議。

股東如對彼等因本公司任何購買或收購股份行動而引致根據新加坡收購守則提出強制收購建議之責任(如有)有任何疑問，應盡早諮詢證券業委員會，及／或彼的專業顧問。

附錄三

3. 董事及主要股東的權益

3.1 **董事權益**。根據最後實際可行日期董事股權登記冊的記錄，董事於已發行股份的權益如下。

董事	直接權益		視作擁有權益		權益總額	
	股份 數目	%	股份 數目	%	股份 數目	%
廖文良先生	456,540	0.0118	–	–	456,540	0.0118
蔡瓊瑩女士	159,800	0.0041	–	–	159,800	0.0041
林之高先生	888,000	0.0229	–	–	888,000	0.0229
Sunil Tissa Amarasuriya 先生	31,850	0.0008	–	–	31,850	0.0008
Tan Sri Amirsham A Aziz 先生	–	–	–	–	–	–
呂俊暘醫生	783,200	0.0202	–	–	783,200	0.0202
Arfat Pannir Selvam女士	60,400	0.0016	–	–	60,400	0.0016
陳光炎教授	6,650	0.0002	–	–	6,650	0.0002
葉志強先生	33,250	0.0009	–	–	33,250	0.0009
林明志先生	251,000	0.0065	–	–	251,000	0.0065

於最後實際可行日期有**3,885,081,827**股已發行股份，其中並無任何持作庫存股份。

於最後實際可行日期董事於尚餘獎勵中之權益如下。

董事	尚餘獎勵內包括的股份數目	
	凱德商用績效股 計劃	凱德商用限制性 股份計劃
廖文良先生	–	14,540
蔡瓊瑩女士	–	3,800
林之高先生	–	8,000
Sunil Tissa Amarasuriya先生	–	6,850
Tan Sri Amirsham A Aziz先生	–	–
呂俊暘醫生	–	8,200
Arfat Pannir Selvam女士	–	6,400
陳光炎教授	–	6,650
葉志強先生	–	8,250
林明志先生	最多 790,800 股 ⁽¹⁾	74,000 (加上最多 150,000股) ⁽¹⁾

附註：

⁽¹⁾ 將予發行的實際股份數目將取決於預先確定的凱德商用績效股計劃和凱德商用限制性股份計劃目標的實現。

附錄三

3.2 主要股東權益。根據最後實際可行日期主要股東股權登記冊的記錄，主要股東於已發行股份的權益如下。

主要股東	直接權益		視作擁有權益		權益總額	
	股份 數目	%	股份 數目	%	股份 數目	%
淡馬錫控股(私人)有限公司(「淡馬錫」) ⁽¹⁾⁽²⁾	-	-	2,544,576,975	65.50	2,544,576,975	65.50
嘉德置地有限公司(「嘉德置地」) ⁽³⁾⁽⁴⁾	2,544,020,000	65.48	-	-	2,544,020,000	65.48

附註：

- (1) 根據公司法第7條，淡馬錫被視為於淡馬錫的附屬公司及聯營公司擁有或被視為擁有的2,544,576,975普通股中擁有權益。淡馬錫由新加坡財政部全資擁有。
- (2) 根據於最後實際可行日期淡馬錫提供的資料。
- (3) 嘉德置地直接擁有2,544,020,000普通股的權益，其中48,000,000普通股由香港中央結算(代理人)有限公司直接持有。
- (4) 根據於最後實際可行日期嘉德置地提供的資料。

4. 董事的推薦建議

董事認為，基於上文第2.2段所載的理由，股份購回授權符合本公司的利益。因此，彼等推薦股東投票贊成將於股東年度大會上提呈的有關採納股份購回授權的第8C項普通決議案。

5. 董事責任聲明

董事就本附錄內所提供資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本附錄構成有關股份購回授權、本公司及其附屬公司全部重要事實的完整及真實披露，而據董事所知，概無遺漏任何事實，致使本附錄內任何陳述產生誤導。雖然本附錄所載資料乃摘錄自己公佈或公眾可得其他來源，或取自知悉名稱的來源，惟董事的唯一責任乃確保該等資料乃從該等來源準確地及正確地摘取及／或在本附錄以適合的形式及文義轉載。

CAPITAMALLS ASIA LIMITED 凱德商用產業有限公司*

(新加坡公司註冊編號：200413169H)
(於新加坡註冊成立的有限公司)
(香港股份代號：6813)
(新加坡股份代號：JS8)

代表委任表格 股東年度大會

重要事項：

- 就使用其CPF款項購買凱德商用產業有限公司的股份的新加坡投資者而言，本年報是應CPF認可提名人的要求向彼等發出，**只供彼等參考**。
- 本代表委任表格並非供CPF新加坡投資者使用，彼等使用或聲稱使用本代表委任表格作任何目的和用途均不具任何效力。
- CPF新加坡投資者如欲以觀察人出席股東年度大會，必須於指定時間內透過CPF認可提名人遞交申請。如彼等亦擬進行表決，必須於指定的時間內向CPF認可提名人遞交投票指示，以讓CPF認可提名人可代其投票。
- 請細閱代表委任表格的附註。

本人／吾等 _____ (姓名及NRIC號碼／護照號碼／公司註冊號碼)
_____ (地址)

乃凱德商用產業有限公司(「凱德商用」)的股東，茲委任：

姓名	地址	NRIC／護照號碼	股權百分比	
			股份數目	%

及／或(請刪去不適用者)

姓名	地址	NRIC／護照號碼	股權百分比	
			股份數目	%

或如其未能出席，委任股東年度大會主席為本人／吾等的代表，代表本人／吾等出席凱德商用於2012年4月13日(星期五)上午十時在Stamford Ballroom, Level 4, Raffles City Convention Centre, 80 Bras Basah Road, Singapore 189560舉行的股東年度大會及其任何續會，並於會上投票。本人／吾等指示本人／吾等的委任代表／該等委任代表按下文所列的指示就股東年度大會上將提呈的決議案投贊成或反對票。倘並無就投票作出特定指示，或於股東年度大會上提出任何其他事宜，該名委任代表／該等委任代表將按其意願投票或放棄投票。

項目	有關以下事項的決議案：	贊成票數*	反對票數*
	普通事項		
1	採納董事會報告、經審核財務報表及核數師報告		
2	宣派末期股息		
3	批准董事袍金		
4(i)	重選蔡瓊瑩女士為董事		
4(ii)	重選呂俊暘醫生為董事		
4(iii)	重選Arfat Pannir Selvam女士為董事		
5	重選Tan Sri Amirsham A Aziz先生為董事		
6	續聘畢馬威會計師事務所為核數師，並授權董事釐定核數師酬金		
7	任何其他事項		
	特別事項		
8A	授權董事根據新加坡法例第50章公司法第161條發行股份及作出或授出可能須發行股份的工具		
8B	授權董事根據凱德商用績效股計劃及凱德商用限制性股份計劃作出獎勵，以及配發及發行股份		
8C	批准股份購回授權，以授權董事購回或以其他方式收購本公司股本中的普通股		

* 如閣下欲行使閣下所有票數投票「贊成」或「反對」，請在所提供的欄內填上「√」號。

日期：2012年 _____ 月 _____ 日

股份總數		股份數目
(1)	寄存人登記冊	
(2)	香港股東名冊分冊	
總計		

股東簽署／公司印鑑

重要事項：請細閱背頁的代表委任表格附註

* 僅供識別

(不適用於香港股東)

貼上郵票

CAPITAMALLS ASIA LIMITED
凱德商用產業有限公司
c/o Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.
50 Raffles Place
#32-01 Singapore Land Tower
Singapore 048623

第二次摺

重要事項：請細閱下列代表委任表格附註

代表委任表格附註：

- 1 請用正楷填上全名及地址。
- 2 股東可委任一名以上受委代表，代其出席股東年度大會並於會上投票。
- 3 倘股東委任一名以上受委代表，除非股東列明每名受委代表所代表的股份比例（以佔全部股份的百分比形式列示），否則有關委任將被視為無效。
- 4 受委代表毋須為凱德商用的股東。
- 5 股東應填上所持有的股份總數。倘股東在The Central Depository (Pte) Limited (「CDP」) 為新加坡股東存置的寄存人登記冊（定義見新加坡法例第50章公司法第130A條）或本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司為香港股東存置的香港股東名冊分冊內有以其名義登記的股份，彼應據此填上股份數目及註明總數。倘未有填上股份數目，則本代表委任表格將被視為與所有以股東名義登記的股份有關。
- 6 如屬聯名股東，在排名首位股東親身或委派代表投票後，其餘聯名股東將無權投票。就此而言，排名先後以寄存人登記冊及／或香港股東名冊分冊上就有關聯名持有股份所登記的股東排名次序為準。
- 7 本代表委任表格最遲須於股東年度大會舉行時間48小時前送交／送達（就新加坡股東而言）凱德商用的新加坡股份過戶登記處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.的辦事處（地址為50 Raffles Place, #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623）或（就香港股東而言）凱德商用的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司的辦事處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）。
- 8 股東填妥及交回本代表委任表格後，屆時仍可親自出席股東年度大會並於會上投票。倘股東親自出席股東年度大會，任何受委代表的委任將被視為已遭撤回，在此情況下，凱德商用保留權利，拒接納根據本代表委任表格獲委任參加股東年度大會的任何人士。
- 9 本代表委任表格須經委任人或其正式書面授權的授權人簽署。倘本代表委任表格由一間公司簽署，則須以其公司印鑑或其授權人代其簽署或獲正式授權的公司職員簽署。
- 10 如本代表委任表格由獲授權人或獲正式授權的公司職員代表委任人簽署，簽署人的授權書或其他授權文件（如有）或其正式核實的副本須（倘先前未向凱德商用登記）連同代表委任表格一併提交，否則本代表委任表格可被視為無效。
- 11 股東如為一間公司，可以決議案形式授權其董事或其認為合適的其他監管組織，根據新加坡法例第50章公司法第179條在股東年度大會上以其代表的身份行事。
- 12 凱德商用有權拒絕受理任何未完成、未填妥、不清晰，或委任人在代表委任表格內委任受委代表的指示的真正意向無法獲確定的代表委任表格。此外，就登記於寄存人登記冊內的股份而言，如股東（即委任人）未能於指定舉行股東年度大會的時間48小時前證明並經存管處／香港股份過戶登記分處向凱德商用核實於寄存人登記冊內以其名義登記的股份，凱德商用可拒絕受理代表委任表格。
- 13 所有股東將受股東年度大會的結果所約束，不論彼等有否出席股東年度大會或於會上投票。
- 14 凡於大會上提呈的決議案須以投票方式表決，而投票表決結果將被視為大會的決議案。

第一次摺

公司信息名錄

董事會

廖文良先生 (主席)
蔡瓊瑩女士
林之高先生
Sunil Tissa Amarasuriya先生
Tan Sri Amirsham A Aziz先生
呂俊暘醫生
Arfat Pannir Selvam女士
陳光炎教授
葉志強先生
林明志先生 (首席執行官)

公司秘書

Kannan Malini女士

審核委員會

葉志強先生 (主席)
Sunil Tissa Amarasuriya先生
陳光炎教授

公司信息披露委員會

廖文良先生 (主席)
林之高先生
Arfat Pannir Selvam女士
林明志先生

執行資源與補償委員會

呂俊暘醫生 (主席)
廖文良先生
Sunil Tissa Amarasuriya先生

財務預算委員會

林之高先生 (主席)
葉志強先生
林明志先生

投資委員會

廖文良先生 (主席)
林之高先生
呂俊暘醫生
陳光炎教授
林明志先生

提名委員會

呂俊暘醫生 (主席)
廖文良先生
Arfat Pannir Selvam女士

註冊辦事處

新加坡
羅敏申路39號
羅敏申大廈#18-01
新加坡郵區068911
電話：+65 6536 1188
傳真：+65 6536 3884

香港營業地點

香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈8樓
電話：+852 3589 8899
傳真：+852 3589 8553

新加坡主要股份過戶登記處

Boardroom Corporate &
Advisory Services Pte. Ltd.
50 Raffles Place, #32-01
Singapore Land Tower
Singapore 048623
電話：+65 6536 5355
傳真：+65 6536 1360

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖
電話：+852 2862 8628
傳真：+852 2865 0990

合規顧問

英高財務顧問有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第二座40樓
電話：+852 2845 4400
傳真：+852 2845 1162

核數師

畢馬威會計師事務所
16 Raffles Quay
#22-00 Hong Leong Building
Singapore 048581
電話：+65 6213 3388
傳真：+65 6225 0984
(自2010年12月31日止財政年度
的項目合夥人：
Eng Chin Chin女士)

主要往來銀行

中國農業銀行
中國銀行
招商銀行
聯昌銀行
星展銀行有限公司
中國工商銀行
日本瑞穗實業銀行
華僑銀行
大眾銀行
三井住友銀行
三菱東京UFJ銀行
大華銀行

凱德商用產業有限公司

公司註冊編號：200413169H

39 Robinson Road
#18-01 Robinson Point
Singapore 068911

電話：+65 6536 1188

傳真：+65 6536 3884

電郵：ask_us@capitamallsasia.com

www.capitamallsasia.com

