



CAPITAMALLS ASIA LIMITED

凱德商用產業有限公司*

(新加坡公司註冊編號：200413169H)

(香港股份代號：6813)

(新加坡股份代號：JS8)

2012 年全年未經審核財務報表公告 目錄

序號	描述	頁碼
1 (a)(i)	綜合收益表	2
1 (a)(ii)	綜合收益表附註	3 - 4
1 (a)(iii)	全面收入表	5
1 (b)(i)	財務狀況表	6
1 (b)(ii)	集團銀行借貸及債券	7
1(b) (iii)/(iv)	貿易及其他應收／付款項	7
1 (c)	綜合現金流量表	8 - 9
1 (d)(i)	權益變動表	10 - 11
1 (d)(ii)	已發行股本的變動	11 - 12
1 (d)(iii)/(iv)	庫存股份／上市證券	12
2 & 3	審核報表	12
4 & 5	會計政策	13 - 14
6	每股盈利	14
7	資產淨值及每股有形資產淨值	14
8 & 15	業績回顧	15 - 17 & 22
9	與前瞻性聲明的差異	17
10	展望及前景	17 - 19
11, 12 & 17	股息	19 & 22
13	利益有關人士的交易授權	19
14	分部收入及業績	20 - 21
16	上半年及下半年的集團收入及稅後利潤明細	22
18	2012 年財政年度的業績發展回顧和 2012 年 12 月 31 日至今的業績回顧	23 - 25
19	披露於發行人或其任何主要附屬公司擔任重要職務管理層職務的人士信息	25
20	審核委員會	25
21	遵守企業管治常規守則 - 香港上市規則	26

*僅供識別

新加坡證券交易所有限公司、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

1(a)(i) 綜合收益表

	附註	本集團					
		2012 年 第四季度 千新元	2011 年 第四季度 千新元	變動 %	2012 年 財政年度 千新元	2011 年 財政年度 千新元	變動 %
收入	A	113,580	66,261	71.4	361,178	246,173	46.7
銷售成本	A	(40,910)	(38,250)	7.0	(140,389)	(104,204)	34.7
毛利		72,670	28,011	159.4	220,789	141,969	55.5
其他經營收入	B	47,454	169,485	(72.0)	214,677	252,057	(14.8)
行政開支	C	(51,919)	(46,332)	12.1	(151,388)	(140,401)	7.8
其他經營開支		(106)	(446)	(76.2)	(4,277)	(699)	N.M.
融資成本	D	(20,698)	(8,976)	130.6	(69,715)	(33,312)	109.3
分佔以下各方業績 (扣除稅項)：							
– 聯營公司		128,376	56,528	127.1	298,047	195,300	52.6
– 共同控制實體		31,821	69,905	(54.5)	108,454	153,645	(29.4)
	E	160,197	126,433	26.7	406,501	348,945	16.5
稅前利潤		207,598	268,175	(22.6)	616,587	568,559	8.4
稅項	F	(15,592)	(40,908)	(61.9)	(57,739)	(74,341)	(22.3)
期間／年度利潤		192,006	227,267	(15.5)	558,848	494,218	13.1
以下各方應佔：							
本公司擁有人		184,840	205,448	(10.0)	546,018	456,008	19.7
非控股權益		7,166	21,819	(67.2)	12,830	38,210	(66.4)
期間／年度溢利		192,006	227,267	(15.5)	558,848	494,218	13.1
每股盈利							
每股基本盈利(分)	6	4.8	5.3	(9.4)	14.0	11.7	19.7
每股攤薄盈利(分)		4.7	5.3	(11.3)	14.0	11.7	19.7

N.M. : 無意義

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

1(a)(ii) 綜合收益表附註 - 2012 年第四季度對比 2011 年第四季度

(A) 收入及銷售成本

2012 年第四季度的收入較去年同期高，主要歸因於在 2012 年 7 月收購 Olinas Mall、於 2012 年 2 月收購三家日本購物商場的額外股權及較高的項目及物業管理費使收入增加所致。

銷售成本亦隨著 2012 年 7 月收購 Olinas Mall、於 2012 年 2 月收購三家日本購物商場的額外股權而有所增加。

(B) 其他經營收入

	本集團		
	2012 年 第四季度 千新元	2011 年 第四季度 千新元	變動 %
其他經營收入	47,454	169,485	(72.0)
投資物業／開發中物業的公平值收益	(i) 24,268	133,369	(81.8)
利息收入	(ii) 10,336	6,917	49.4
外匯溢利	(iii) 269	14,114	(98.1)
攤薄聯營公司收益	(iv) 11,942	12,772	(6.5)
其他收入	(v) 639	2,313	(72.4)

- (i) 2012 年第四季度的公平值收益減少主要由於大部份自持的中國投資物業／開發中物業的收益減少。透過聯營公司及共同控制實體持有的投資物業／開發中物業價值變動計入在分佔聯營公司及共同控制實體的業績內。（請參閱附註（G））
- (ii) 2012 年第四季度的利息收入增加主要由於在 2012 年為新項目集資而向聯營公司提供的額外貸款。
- (iii) 2011 年第四季度，外匯溢利主要由於以美元及中國人民幣（「人民幣」）計值的基金因美元及人民幣兌新加坡元（「新元」）較 2011 年 9 月 30 日的匯率有所升值而產生。
- (iv) 於 2012 年第四季度，收益是由於本集團在凱德商用新加坡信託（前身為嘉茂信託）及凱德商用中國信託（前身為嘉茂中國信託）的股權被該兩個基金於 2012 年第四季度進行的股本配售而攤薄。前一期的收益歸因於本集團於凱德商用新加坡信託及凱德商用馬來西亞信託的股權而攤薄。
- (v) 2011 年第四季度的其他收入增加是由於撥回若干年前已預提但當今不再需要的工程建設費。

(C) 行政開支

	本集團		
	2012 年 第四季度 千新元	2011 年 第四季度 千新元	變動 %
行政開支	(51,919)	(46,332)	12.1
行政開支包括以下各項：			
折舊及攤銷	(2,326)	(1,909)	21.8
應收呆賬撥備（淨額）	(137)	(145)	(5.5)

行政開支主要包括人力成本、折舊費、經營租賃開支及其他行政開支。2012 年第四季度的行政開支較高乃由於增加員工導致人力成本增加。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

1(a)(ii) 綜合收益表附註 - 2012 年第四季度對比 2011 年第四季度(續)

(D) 融資成本

融資成本增加主要由於為新投資融資而於 2012 年 1 月發行 10 年零售債券及於 2012 年 8 月發行中期票據、及於 2012 年提取新銀行貸款，此增加部份被償還款項抵銷。

(E) 分佔聯營公司及共同控制實體稅後業績

分佔聯營公司業績增加主要由於在 2012 年第四季度聯營公司的表現較佳及凱德商用新加坡信託於中國私募股權基金公平值收益較高，此增加部份被投資減值及印度私募股權基金公平值虧損增加所抵銷。

於 2012 年第四季度，分佔共同控制實體業績減少主要由於 ION Orchard 公平值收益較低，此減少部份被在 2012 年 4 月收購凱德龍之夢閩行及凱德龍之夢虹口的新增貢獻抵銷。

(F) 過往年度稅項開支及對稅項超額撥備／撥備不足的調整

	本集團		
	2012 年 第四季度 千新元	2011 年 第四季度 千新元	變動 %
稅項	(15,592)	(40,908)	(61.9)
即期稅項	(10,813)	(7,291)	48.3
遞延稅項	(4,779)	(33,617)	(85.8)

稅項乃根據公司經營所在國的法定稅率及不可扣減的開支及暫時差額計算。

即期稅項減少主要由於本季度中國物業公平值收益下跌導致遞延稅項減少所致。

(G) 本公司權益持有人應佔溢利

本集團的除稅及少數股東權益後利潤包括下列國家的投資物業／開發中物業公平值收益／（虧損）淨值：

	2012 年 第四季度 千新元	2011 年 第四季度 千新元	變動 %
		143,283	177,013
新加坡	27,552	71,641	(61.5)
中國	110,547	102,857	7.5
馬來西亞	1,964	2,034	(3.4)
日本	7,728	146	N.M.
印度	(4,508)	335	N.M.
	2012 年 財政年度 千新元	2011 年 財政年度 千新元	變動 %
	279,355	320,340	(12.8)
新加坡	72,254	132,401	(45.4)
中國	137,756	191,755	(28.2)
馬來西亞	35,932	13,669	162.9
日本	38,437	(17,812)	N.M.
印度	(5,024)	327	N.M.

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

1(a)(iii) 全面收入表

	本集團		
	2012 年 財政年度 千新元	2011 年 財政年度 千新元	變動 %
年度溢利	558,848	494,218	13.1
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	(148,075)	21,294	N.M.
出售附屬公司時實現的匯兌差額	(3,167)	–	N.M.
待售投資的公平值變動	21,832	46,403	(53.0)
現金流量對沖公平值變動的有效部份	(8,489)	151	N.M.
分佔聯營公司和共同控制實體的其他全面收入	(50,754)	16,182	N.M.
	(188,653)	84,030	N.M.
全面收入總額，（扣除稅項）	370,195	578,248	(36.0)
以下各方應佔：			
本公司擁有人	374,019	530,156	(29.5)
非控股權益	(3,824)	48,092	N.M.
	370,195	578,248	(36.0)

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

1(b)(i) 財務狀況表

	本集團			本公司		
	2012 年 12 月 31 日 千新元	2011 年 12 月 31 日 千新元	變動 %	2012 年 12 月 31 日 千新元	2011 年 12 月 31 日 千新元	變動 %
非流動資產						
廠房及設備	17,019	16,196	5.1	5,842	5,355	9.1
投資物業 ⁽¹⁾	1,565,789	618,988	153.0	–	–	–
開發中物業 ⁽²⁾	548,141	1,060,102	(48.3)	–	–	–
附屬公司	–	–	–	3,411,197	3,337,277	2.2
聯營公司 ⁽³⁾	3,671,971	3,521,066	4.3	–	–	–
共同控制實體 ⁽⁴⁾	2,335,326	1,136,861	105.4	–	–	–
其他投資	441,306	425,622	3.7	–	–	–
其他資產	143,384	97,045	47.8	–	2	N.M.
	8,722,936	6,875,880	26.9	3,417,039	3,342,634	2.2
流動資產						
待售開發物業	–	8,827	N.M.	–	–	–
貿易及其他應收款項 ⁽⁵⁾	533,047	217,862	144.7	1,464,894	1,662,708	(11.9)
現金及現金等價物 ⁽⁶⁾	675,351	975,479	(30.8)	1,071	1,069	0.2
	1,208,398	1,202,168	0.5	1,465,965	1,663,777	(11.9)
資產總額	9,931,334	8,078,048	22.9	4,883,004	5,006,411	(2.5)
本公司擁有人應佔權益						
股本	4,612,590	4,607,514	0.1	4,612,590	4,607,514	0.1
收入儲備	2,050,446	1,624,738	26.2	137,160	90,768	51.1
其他儲備 ⁽⁷⁾	(172,689)	(5,261)	N.M.	34,650	28,522	21.5
	6,490,347	6,226,991	4.2	4,784,400	4,726,804	1.2
非控股權益	247,614	250,134	(1.0)	–	–	–
權益總計	6,737,961	6,477,125	4.0	4,784,400	4,726,804	1.2
非流動負債						
貸款及借款 ⁽⁸⁾	2,705,490	990,805	173.1	–	–	–
遞延稅項負債	88,563	85,021	4.2	341	450	(24.2)
其他非流動負債	93,982	21,579	335.5	4,372	440	N.M.
	2,888,035	1,097,405	163.2	4,713	890	429.6
流動負債						
貿易及其他應付款項	240,890	213,132	13.0	89,903	277,972	(67.7)
貸款及借款 ⁽⁸⁾	8,922	238,938	(96.3)	–	–	–
即期應付稅款	55,526	51,448	7.9	3,988	745	435.3
	305,338	503,518	(39.4)	93,891	278,717	(66.3)
負債總額	3,193,373	1,600,923	99.5	98,604	279,607	(64.7)
權益及負債總額	9,931,334	8,078,048	22.9	4,883,004	5,006,411	(2.5)
流動資產淨值	903,060	698,650	29.3	1,372,074	1,385,060	(0.9)
資產總額減流動負債	9,625,996	7,574,530	27.1	4,789,113	4,727,694	1.3

(1) 增加主要因收購 Olinas Mall、日本三家購物中心的額外股權及由於星悅匯投入營運而將其由開發中物業重新分類為投資物業所致。

(2) 減少主要因凱德廣場·天府注入凱德商用中國發展基金 III 並將星悅匯重新分類為投資物業所致。

(3) 增加主要因成立凱德商用中國發展基金 III 及分佔 2012 年財政年度盈利部份被重慶來福士由聯營公司重新分類為共同控制實體、凱德商用日本私募基金由於向凱德商用出售在日本的三家購物中心致令股本削減及收到的股息抵銷所致。

(4) 增加主要因分別收購凱德龍之夢閩行及凱德龍之夢虹口的 50% 股權、將重慶來福士由聯營公司重新分類為共同控制實體、投資蘇州項目及分佔 2012 年財政年度溢利部分被收到的股息抵銷所致。

(5) 增加主要因提供予中國私募基金的短期貸款所致。

(6) 減少主要因資金用於作凱德龍之夢閩行、凱德龍之夢虹口、蘇州項目等新投資及重慶來福士的額外投資部分，但這減少部份被收到物業注入凱德商用中國發展基金 III 的代價抵銷。

(7) 減少主要因換算外國實體的財務報表。

(8) 增加主要因就在 2012 年 1 月發行 400.0 百萬新元零售債券、於 2012 年 8 月發行 250.0 百萬新元中期票據及就 2012 年投資提取的銀行貸款所致。增加部份被償還銀行貸款及在 2012 年 1 月贖回 75.0 百萬新元的零售債券抵銷。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

1(b)(ii) 集團銀行借貸及債券（包含於財務負債當中）

	本集團	
	於 2012 年 12 月 31 日 千新元	於 2011 年 12 月 31 日 千新元
須於一年或於一年內，或按要求償還的款額：-		
有抵押	8,922	13,938
無抵押	-	225,000
	8,922	238,938
須於一年後償還的：-		
有抵押	472,082	159,851
無抵押	2,233,408	830,954
	2,705,490	990,805
債務總額	2,714,412	1,229,743
債務總額減現金及現金等價物	2,039,061	254,264

任何附屬抵押的詳情

有抵押借貸通常以借貸公司的投資物業、與該等物業有關的全部權益及利益的轉讓權及質押若干附屬公司的股份作抵押。

1(b)(iii) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項乃不計息，信貸期一般為 14 天至 30 天。於報告日期，貿易及其他應收款項的賬齡分析如下：

	本集團 (千新元)			
	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	總額	應收賬款 呆賬撥備	總額	應收賬款 呆賬撥備
未逾期	498,846	-	203,424	-
逾期 1 - 30 天	15,203	(40)	6,302	(20)
逾期 31 - 90 天	8,259	(50)	2,044	(35)
逾期超過 90 天	8,976	(1,274)	2,605	(1,127)
總計*	531,284	(1,364)	214,375	(1,182)

*預付費除外

1(b)(iv) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項的信貸期一般為 30 天。於報告日期，貿易及其他應付款項的賬齡分析下：

	本集團 (千新元)	
	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
未逾期	183,350	167,513
逾期 1 - 30 天	2,224	9,101
逾期 31 - 90 天	1,312	815
逾期超過 90 天	1,885	2,365
總計**	188,771	179,794

**預付款、預提員工福利及利率掉期除外。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

1(c) 綜合現金流量表

	本集團			
	2012 年 第四季度 千新元	2011 年 第四季度 千新元	2012 年 財政年度 千新元	2011 年 財政年度 千新元
來自經營業務的現金流量				
稅後溢利	192,006	227,267	558,848	494,218
調整：				
廠房及設備折舊	2,326	1,909	8,110	6,826
廠房及設備的出售虧損／核銷	37	47	192	64
投資物業及開發中物業公平值收益	(24,268)	(133,368)	(84,830)	(200,934)
以信託單位形式收取的管理費	(503)	(8,272)	(12,659)	(17,333)
以聯營公司信託單位形式支付的董事袍金	—	—	242	—
利息費用	20,698	8,976	69,715	33,312
利息收入	(10,336)	(6,917)	(34,685)	(23,591)
分佔聯營公司及共同控制實體的稅後業績	(160,197)	(126,433)	(406,501)	(348,945)
出售附屬公司收益	—	—	(80,900)	—
攤薄／出售聯營公司收益	(11,942)	(12,772)	(11,942)	(14,789)
以股份為基礎支付的開支	6,984	2,560	14,504	8,343
稅項	15,592	40,908	57,739	74,341
	30,397	(6,095)	77,833	11,512
營運資金更動：				
貿易及其他應收款項的變動	(12,401)	6,835	(64,815)	2,233
貿易及其他應付款項的變動	21,901	31,098	32,895	27,644
營運所得現金	39,897	31,838	45,913	41,389
繳納所得稅	(2,352)	(5,669)	(20,133)	(33,463)
經營業務所產生現金流量淨額	37,545	26,169	25,780	7,926
來自投資活動的現金流量				
已收到的利息收入	1,346	1,242	3,936	6,226
已收到來自聯營公司及共同控制實體的股息	27,923	30,160	224,231	332,146
出售廠房及設備所得款項	52	—	58	7
剝離聯營公司所得款項	—	—	—	9,440
來自聯營公司及共同控制實體的貸款 及墊款的所得／支出款項	27,700	191,601	(910,012)	60,865
收購附屬公司，收購後的現金淨額	—	—	(68,256)	(247,263)
清算附屬公司，收購後的現金淨額	—	—	—	(8)
出售附屬公司，出售後的現金淨額	—	—	165,272	—
於聯營公司及共同控制實體的投資	(105,093)	(111,166)	(370,283)	(288,838)
投資待售投資	—	—	(6,376)	(135,857)
給予投資對象公司墊款	(90)	(180)	(630)	(56,052)
添置投資物業及開發中物業	(594)	(40,098)	(470,159)	(376,361)
收購開發中物業的按金及預付款	(70,815)	(4,764)	(124,794)	(13,441)
購置廠房及設備	(3,856)	(3,661)	(9,441)	(9,885)
限制性銀行存款	7,884	—	—	—
投資活動（所用）所產生現金流量淨額	(115,543)	63,134	(1,566,454)	(719,021)

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

1(c) 綜合現金流量表 (續)

	本集團			
	2012 年 第四季度 千新元	2011 年 第四季度 千新元	2012 年 財政年度 千新元	2011 年 財政年度 千新元
來自融資活動的現金流量				
來自非控股權益貸款所產的款項	5,667	6,536	8,734	9,157
銀行貸款所得款項，扣除交易成本	180,551	260,000	1,247,159	260,000
發行債券所得款項，扣除交易成本	8,043	–	658,043	283,458
償還前非控股權益的貸款	–	–	–	(271)
償還銀行借款	(13,003)	(3,339)	(400,465)	(12,017)
償還債券	–	–	(75,000)	–
派發股息	–	–	(121,488)	(135,978)
派發予非控股權益的股息	–	–	(220)	(26)
支付利息費用	(8,828)	(7,121)	(53,556)	(31,585)
非控股權益的注資	1,524	–	1,524	–
融資活動所產生的現金流量淨額	173,954	256,076	1,264,731	372,738
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	95,956	345,379	(275,943)	(338,357)
期／年初現金及現金等價物	598,982	625,674	975,479	1,318,312
匯率變動對以外幣持有的現金結餘的影響	(11,703)	4,426	(24,185)	(4,476)
期末現金及現金等價物	683,235	975,479	675,351	975,479
限制性銀行存款	(7,884)	–	–	–
資產負債表中的現金及現金等價物	675,351	975,479	675,351	975,479

期末現金及現金等價物

於 2012 年 12 月 31 日的現金及現金等價物約 675.4 百萬新元 (2011 年 12 月 31 日：975.5 百萬新元)，包括定期存款 64.4 百萬新元 (2011 年 12 月 31 日：178.7 百萬新元)。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

1(d)(i) 權益變動表

於 2012 年 12 月 31 日對比 2011 年 12 月 31 日 — 本集團

	股本 千新元	收入儲備 千新元	其他儲備* 千新元	總計 千新元	非控股 權益 千新元	權益總計 千新元
於 2012 年 1 月 1 日的結餘	4,607,514	1,624,738	(5,261)	6,226,991	250,134	6,477,125
2012 年財政年度的全面收入總額						
年度溢利	—	546,018	—	546,018	12,830	558,848
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	—	—	(131,421)	(131,421)	(16,654)	(148,075)
出售附屬公司時實現的匯兌差額	—	—	(3,167)	(3,167)	—	(3,167)
待售投資的公平值變動	—	—	21,832	21,832	—	21,832
現金流量對沖公平值變動的有效部分	—	—	(8,489)	(8,489)	—	(8,489)
分佔聯營公司和共同控制實體的其他全面收入	—	—	(50,754)	(50,754)	—	(50,754)
其他全面收入總額（扣除所得稅）	—	—	(171,999)	(171,999)	(16,654)	(188,653)
全面收入總額	—	546,018	(171,999)	374,019	(3,824)	370,195
直接於權益確認的與擁有人的交易						
發行股份	5,076	—	(4,728)	348	—	348
出資	—	—	—	—	1,524	1,524
分佔聯營公司儲備的變動	—	1,277	(2,827)	(1,550)	—	(1,550)
派發予股東的股息	—	(121,488)	—	(121,488)	—	(121,488)
派發予非控股權益的股息	—	—	—	—	(220)	(220)
以股份為基礎支付的成本	—	—	12,027	12,027	—	12,027
與擁有人的交易總額	5,076	(120,211)	4,472	(110,663)	1,304	(109,359)
儲備之間的轉換	—	(99)	99	—	—	—
於 2012 年 12 月 31 日的結餘	4,612,590	2,050,446	(172,689)	6,490,347	247,614	6,737,961
於 2011 年 1 月 1 日的結餘	4,605,000	1,305,098	(81,579)	5,828,519	59,711	5,888,230
2011 年財政年度的全面收入總額						
年度溢利	—	456,008	—	456,008	38,210	494,218
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	—	—	11,412	11,412	9,882	21,294
待售投資的公平值變動	—	—	46,403	46,403	—	46,403
現金流量對沖公平值變動的有效部分	—	—	151	151	—	151
分佔聯營公司和共同控制實體的其他全面收入	—	—	16,182	16,182	—	16,182
其他全面收入總額（扣除所得稅）	—	—	74,148	74,148	9,882	84,030
全面收入總額	—	456,008	74,148	530,156	48,092	578,248
直接於權益確認的與擁有人的交易						
發行股份	2,514	—	(2,514)	—	—	—
收購附屬公司的影響	—	—	—	—	142,390	142,390
附屬公司清盤的影響	—	—	—	—	(33)	(33)
分佔聯營公司資本儲備的變動	—	—	(2,216)	(2,216)	—	(2,216)
派發予股東的股息	—	(135,978)	—	(135,978)	—	(135,978)
派發予非控股權益的股息	—	—	—	—	(26)	(26)
以股份為基礎支付的成本	—	—	6,510	6,510	—	6,510
與擁有人的交易總額	2,514	(135,978)	1,780	(131,684)	142,331	10,647
儲備之間的轉換	—	(390)	390	—	—	—
於 2011 年 12 月 31 日的結餘	4,607,514	1,624,738	(5,261)	6,226,991	250,134	6,477,125

* 包括外幣換算儲備、資本儲備、公平值儲備、股權補償儲備、對沖儲備及其他儲備。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

1(d)(i) 權益變動表(續)

於 2012 年 12 月 31 日對比 2011 年 12 月 31 日 – 本公司

	股本 千新元	收入儲備 千新元	其他儲備 千新元	權益儲備 千新元
於 2012 年 1 月 1 日的結餘	4,607,514	90,768	28,522	4,726,804
2012 年財政年度的全面收入總額				
年度溢利	-	167,880	-	167,880
直接於權益確認的與擁有人的交易				
發行股份	5,076	-	(4,227)	849
派發股息	-	(121,488)	-	(121,488)
以股份為基礎支付的成本	-	-	10,355	10,355
與擁有人的交易總額	5,076	(121,488)	6,128	(110,284)
於 2012 年 12 月 31 日的結餘	4,612,590	137,160	34,650	4,784,400
於 2011 年 1 月 1 日的結餘	4,605,000	127,854	25,171	4,758,025
2011 年財政年度的全面收入總額				
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	-	(135,978)	-	(135,978)
以股份為基礎支付的成本	-	-	5,601	5,601
與擁有人的交易總額	2,514	(135,978)	3,351	(130,113)
於 2011 年 12 月 31 日的結餘	4,607,514	90,768	28,522	4,726,804

1(d)(ii) 已發行股本的變動

已發行股本

本公司於該財政期間內的已發行及繳足股本變動如下：

	股份數目	股本 千新元
於 2012 年 1 月 1 日	3,885,081,827	4,607,514
發行股份*	2,648,518	5,076
於 2012 年 12 月 31 日	<u>3,887,730,345</u>	<u>4,612,590</u>

*於截至 2012 年 12 月 31 日止年度內，本公司在股份計劃發出的股份數量為 2,422,837 股，股份已發發行支付的董事袍金數量為 225,681 股。

績效股

於 2012 年 12 月 31 日，本公司的績效股計劃下獎勵及未發出的股份數量為 3,647,400 股（2011 年 12 月 31 日：2,158,400 股）。

根據績效股計劃，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。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。到 2012 年之前授出的獎勵，最多可達該底線獎的 200%。從 2012 年起，最多可達該底線獎的 175%。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

1(d)(ii) 已發行股本的變動(續)

限制性股份計劃

根據本公司限制性股份計劃授出的或然獎勵所包含的股份數目如下：

	於 2012 年 12 月 31 日			於 2011 年 12 月 31 日		
	以權益結算	以現金結算	總計	以權益結算	以現金結算	總計
尚未釐定的最終股份數目	4,931,990	992,800	5,924,790	3,672,267	1,536,078	5,208,345
已釐定但尚未發放的最終股份數目	3,527,305	1,482,342	5,009,647	1,987,224	791,305	2,778,529
總計	8,459,295	2,475,142	10,934,437	5,659,491	2,327,383	7,986,874

根據限制性股份計劃，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%。從 2012 年財政年度起，非管理級員工的現金結算計劃已經由受限制性現金計劃取代。

1(d)(iii) 庫存股份

於 2012 年 12 月 31 日及 2011 年 12 月 31 日，本公司並無持有任何庫存股份。於截至 2012 年 12 月 31 日止期間，並無銷售、轉讓、出售、註銷及／或使用庫存股份。

1(d)(iv) 買賣或贖回本公司上市證券

於截至 2012 年 12 月 31 日止年度內，本公司或其附屬公司並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

2 該等數據是否已經審核、審閱或依循何種審議準則或慣例

該等數據未經本公司核數師審核或審閱。

3 如該等數據已經審核或審閱，核數師報告（包括任何保留意見或重點事項）

不適用。

凱德商用產業有限公司 2012 年全年未經審核財務報表公告

4 會計政策及計算方法是否與發行人最近期經審核年度財務報表所採用者相同

此等財務報表乃根據新加坡會計準則理事會發佈的新加坡財務報告準則（包括修訂及相關詮釋）（「財務報告準則」）、新加坡證券交易所有限公司上市手冊及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「聯交所上市規則」）的適用披露規定而編製。

本集團於本報告期間的財務報表採納與截至 2011 年 12 月 31 日止年度經審核財務報表相同的會計政策及計算方法，惟採納於 2012 年 1 月 1 日開始生效的財政期間適用的會計準則（包括其後續修訂）及詮釋除外。

於 2012 年 1 月 1 日開始的本集團財政期間生效的財務報告準則為：

財務報告準則第 12 號	<i>所得稅：遞延稅項 收回相關資產的修訂；及</i>
財務報告準則第 107 號	<i>披露 — 轉讓財務資產的修訂。</i>

採納該等財務報告準則的修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何重大財務影響。

於 2012 年 8 月 31 日，新加坡會計準則理事會宣佈下列準則的強制生效日期被推遲了一年，從 2013 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間至 2014 年 1 月 1 日，讓利益相關者有更多時間執行準則：

財務報告準則第 27 號	<i>獨立財務報表</i>
財務報告準則第 28 號	<i>於聯營公司及合營公司之投資</i>
財務報告準則第 110 號	<i>綜合財務報表</i>
財務報告準則第 111 號	<i>共同安排</i>
財務報告準則第 112 號	<i>披露於其他實體之權益</i>

財務報告準則第 110 號潛在上可改變一個實體編製其綜合財務報表的方式。本準則建立單一控制模式作為釐定將予綜合計算的實體的基準。本準則也將要求管理層行使頗大程度的判斷以釐定那些被投資公司是受控制因而需要綜合入本集團賬目。由此產生的財務報表和資產負債比率可能會因應用本準則而受到影響。

4(a) 與國際財務報告準則的對賬聲明

本集團及本公司的未經審核財務業績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。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

5 如會計政策及計算方法有任何變動（包括會計準則所規定者），請說明變動的內容及原因及影響

請參閱上文第 4 項。

6 每股普通股盈利（「每股盈利」）按本公司股權持有人應佔稅後溢利及非控股權益計算：

		本集團			
		2012 年 第四季度	2011 年 第四季度	2012 年 財政年度	2011 年 財政年度
6(a)	每股盈利按已發行普通股加權平均數 計算（分）	4.8	5.3	14.0	11.7
	普通股加權平均數（百萬股）	3,887.7	3,885.1	3,887.2	3,884.9
6(b)	每股盈利按全面攤薄基礎計算（分）	4.7	5.3	14.0	11.7
	普通股加權平均數（百萬股）	3,905.5	3,896.9	3,902.4	3,894.7

7 期末每股普通股資產淨值及有形資產淨值按已發行股本（不包括庫存股份）計算

	本集團		本公司	
	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
每股普通股的資產淨值 ⁽¹⁾	1.67 新元	1.60 新元	1.23 新元	1.22 新元
每股普通股的有形資產淨值 ⁽¹⁾	1.67 新元	1.60 新元	1.23 新元	1.22 新元

¹ 按 3,887.7 百萬股計算（2011 年 12 月 31 日：3,885.1 百萬股）。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

8 本集團業績表現回顧

本集團概覽

千新元	2012 年 第四季度	2011 年 第四季度	變動 %	2012 年 財政年度	2011 年 財政年度	變動 %
收入	113,580	66,261	71.4	361,178	246,173	46.7
息稅前利潤	228,296	277,151	(17.6)	686,302	601,871	14.0
融資成本	(20,698)	(8,976)	130.6	(69,715)	(33,312)	109.3
稅前利潤	207,598	268,175	(22.6)	616,587	568,559	8.4
除稅及少數股東權益後利潤	184,840	205,448	(10.0)	546,018	456,008	19.7

2012 年第四季度對比 2011 年第四季度

2012 年第四季度的收入較 2011 年第四季度增加 71.4% 至 113.6 百萬新元，主要由於 2012 年 7 月收購 Olinas Mall、2012 年 2 月收購日本三家購物商場的額外股權、於 2012 年 9 月開幕的星悅匯帶來的新收入貢獻及管理費收入因購物商場業績改善、新購物商場開幕的出租佣金及所承接新項目使項目及物業管理費增加而上升所致。

2012 年第四季度的息稅前利潤下跌 17.6%，主要由於新加坡及中國的物業公平值收益減少，以及印度的投資及物業公平值虧損及減值虧損增加所致。倘不計及公平值收益及減值虧損，2012 年第四季度及 2011 年第四季度的息稅前利潤分別為 84.8 百萬新元及 45.3 百萬新元。盈利改善主要由於日本的四家購物商場及管理費業務改善所致。

融資成本增加 130.6% 至 20.7 百萬新元，主要由於 2012 年 1 月發行 10 年期零售債券及 2012 年 8 月發行中期票據，並於 2012 年提取新增銀行貸款為新投資募集資金所致，此增加部份被償還款項抵銷。

考慮到融資成本及稅項後，本集團於 2012 年第四季度的除稅及少數股東權益後利潤為 184.8 百萬新元，較 2011 年第四季度減少 10.0%。倘不計入公平值收益及減值虧損，於 2012 年第四季度及 2011 年第四季度的除稅及少數股東權益後利潤應分別為 51.3 百萬新元及 28.4 百萬新元。

2012 年財政年度對比 2011 年財政年度

2012 年的收益增加 46.7%，乃由於 2012 年來自 Olinas Mall 的收入貢獻、日本三個購物商場的額外股權、星悅匯帶來的新收入貢獻及管理費收入增加所致。管理費收入較 2011 年大幅增加 32.0%，主要由於購物商場業績改善、新購物商場開幕的出租佣金及所承接新項目使項目及物業管理費增加所致。

2012 年的息稅前利潤增加 14.0% 至 686.3 百萬新元，主要由於凱德廣場•天府及凱德廣場•魅力城注入凱德商用中國發展基金 III 的投資組合收益、於 2012 年 6 月從凱德商用新加坡信託出售後港大廈所產生按比例分佔收益 24.1 百萬新元、四家日本購物商場的貢獻及管理費業務的業績改善所致；部份被新加坡及中國物業錄得的公平值收益減少、印度投資及物業錄得的公平值虧損增加及減值虧損抵銷。

融資成本增加 109.3% 至 69.7 百萬新元，主要由於 2012 年 1 月發行 10 年期零售債券及 2012 年 8 月發行中期票據，並於 2012 年及 2011 年第四季度提取新增銀行貸款為新投資募集資金所致，此增加部份被償還款項抵銷。

考慮到融資成本及稅項後，本集團於 2012 年財政年度的除稅及少數股東權益後利潤為 546.0 百萬新元，較 2011 年財政年度增加 19.7%。倘不計入公平值收益及減值虧損，於 2012 年財政年度及 2011 年財政年度的除稅及少數股東權益後利潤應分別為 276.3 百萬新元及 135.7 百萬新元。

(有關分部資料的劃分，請參照第 14 項)。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

8 本集團業績表現回顧（續）

各國表現

新加坡

千新元	2012 年 第四季度	2011 年 第四季度	變動 %	2012 年 財政年度	2011 年 財政年度	變動 %
收入	36,965	24,763	49.3	123,036	104,047	18.3
息稅前利潤	67,235	87,529	(23.2)	241,543	256,151	(5.7)

2012 年第四季度及 2012 年財政年度的收入高於去年同期，乃因於 2012 年 9 月開幕的星悅匯帶來的新收入貢獻及 2012 年新購物商場開幕使凱德商用新加坡信託的物業管理費增加所致。

儘管 2012 年第四季度的收入增加，但新加坡的息稅前利潤較 2011 年第四季度減少 23.2%，主要由於已確認的公平值收益減少 44.1 百萬新元，此減少部份被凱德商用新加坡信託及 ION Orchard 所增加貢獻及星悅匯的新收入貢獻抵銷。

2012 年財政年度的息稅前利潤為 241.5 百萬新元，較 2011 年財政年度減少 5.7%，主要由於公平值收益下降所致，惟部份被凱德商用新加坡信託於 2012 年 6 月出售後港大廈所產生按比例分佔收益 24.1 百萬新元、凱德商用新加坡信託的業績有所改善及本年度無需計及就香港上市作出的開支 16.3 百萬新元所抵銷。

中國

千新元	2012 年 第四季度	2011 年 第四季度	變動 %	2012 年 財政年度	2011 年 財政年度	變動 %
收入	52,342	29,176	79.4	159,996	104,412	53.2
息稅前利潤	149,109	167,108	(10.8)	324,522	306,638	5.8

2012 年第四季度及 2012 年財政年度收入增加乃主要由於基金、物業及項目管理費及其營運購物商場租金收入增加所致。費用收入增加乃由於購物商場業績改善、新購物商場開幕及所承接新項目所致。

於 2012 年第四季度，中國的息稅前利潤下跌，乃由於公平值收益及外匯收益較去年同期減少所致，此減少部份被上文所述主要因費用收入增加使管理費業務有所改善抵銷。儘管 2012 年財政年度的公平值收益下跌，中國仍錄得 5.8% 的增長，主要由於凱德廣場·天府及凱德廣場·魅力城注入凱德商用中國發展基金 III 的投資組合收益及凱德商用中國信託於 2012 年第四季度新近進行的股本配售所產生的攤薄收益；凱德龍之夢閔行及凱德龍之夢虹口的新貢獻及管理費業務的貢獻增加所致。

馬來西亞

千新元	2012 年 第四季度	2011 年 第四季度	變動 %	2012 年 財政年度	2011 年 財政年度	變動 %
收入	9,445	9,850	(4.1)	37,576	28,876	30.1
息稅前利潤	11,284	22,412	(49.7)	80,821	60,757	33.0

2012 年第四季度的收入較 2011 年第四季度減少，乃由於並無就收購東海岸購物商場而收取凱德商用馬來西亞信託的費用。於 2012 年財政年度，馬來西亞的收入增加 30.1% 至 37.6 百萬新元，主要由於 2011 年 4 月收購的皇后灣廣場所致。

2012 年第四季度的息稅前利潤下降，主要由於並無 2011 年第四季度因凱德商用馬來西亞信託攤薄而錄得的攤薄收益以及並無撥回之前已預提但 2011 年第四季度不再需要的某些工程建設費。2012 年財政年度的息稅前利潤增加，主要由於皇后灣廣場及由凱德商用馬來西亞信託持有的物業錄得的公平值收益增加所致。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

8 本集團業績表現回顧（續）

各國表現（續）

日本

千新元	2012年 第四季度	2011年 第四季度	變動 %	2012年 財政年度	2011年 財政年度	變動 %
收入	13,500	1,234	N.M.	35,639	4,433	N.M.
息稅前利潤	18,052	207	N.M.	60,469	(17,780)	N.M.

2012 年第四季度及 2012 年財政年度的收入增加主要由於 2012 年 7 月收購 Olinas Mall 及 2012 年 2 月收購三家購物商場的額外股權所致。

日本於 2012 年第四季度及 2012 年財政年度的息稅前利潤增加與上文所述收入增加一致。而 2012 年第四季度及 2012 年財政年度的公平值收益增加進一步提高日本於 2012 年的業績。於 2011 年財政年度，息稅前利潤為負數，原因為日本的物業蒙受公平值虧損所致。

印度

千新元	2012年 第四季度	2011年 第四季度	變動 %	2012年 財政年度	2011年 財政年度	變動 %
收入	1,328	1,238	7.3	4,931	4,405	11.9
息稅前利潤	(17,384)	(105)	N.M.	(21,053)	(3,895)	440.5

2012 年第四季度及 2012 年財政年度的收入增加主要由於基金管理業務貢獻增加所致。

2012 年第四季度及 2012 年財政年度的息稅前虧損增加乃由於印度的投資及物業減值及分佔公平值虧損導致聯營公司蒙受虧損。

9 與前瞻性聲明的差異

現時業績大體上與 2012 年第三季度的財務業績公告中前瞻性聲明保持一致。

10 本集團經營所在行業重要趨勢及競爭狀況的評論，及任何可能於下一個報告期及未來 12 個月內可能影響本集團的已知因素或事件

新加坡

根據貿易與工業部的預先估計，新加坡的經濟於 2012 年第四季度按年繼續溫和增長 1.1%，較 2012 年第三季度輕微增長。經季節性調整按季比較的年化率計算，經濟於 2012 年第四季度增長 1.8%，較上一季度的收縮 6.5% 有所增長。於 2012 年整個年度，估計經濟將增長 1.2%。貿易及工業部預期在 2013 年，新加坡經濟將錄得 1.0% 至 3.0% 的增長。

根據新加坡統計署公佈的數字，於 2012 年 11 月零售銷售指數（不包括汽車銷售）同比增長 2.0%。凱德商用購物中心接駁便捷公共運輸設施以及策略地處於人流暢旺或著名購物及旅遊勝地。凱德商用處於有利位置，可藉其優質購物中心組合抵禦經濟衰退的影響。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

10 本集團經營所在行業重要趨勢及競爭狀況的評論，及任何可能於下一個報告期及未來 12 個月內可能影響本集團的已知因素或事件（續）

中國

中國在 2012 年第四季度的經濟增長為 7.9%，而 2012 年財政年度則錄得 7.8%。2012 年 12 月的消費品的零售總額按年提高至 15.2%，而 2012 年 11 月則為 14.9%（資料來源：中國國家統計局）。於 2013 年，世界銀行將其對中國的增長預測上調至 8.4%。

在 2012 年 11 月舉行的中國共產黨第十八屆全國人民代表大會的開幕禮上，中國政府已明確表示中國於 2020 年的國內生產總值和城鄉居民的人均收入將較 2010 年翻倍上升，折合城鄉居民於未來九年的人均可支配收入的年增長率分別為 7.0%及 6.7%。2013 年的其中一項主要經濟政策是加快城市化發展，而中國的新任領導人亦已強烈表明中國政府當前的首要經濟工作為重整國內經濟架構，使其更倚重國內需求而非著重出口和投資。

憑藉穩固的基礎、消費能力提升、快速城市化和著重消費的主要經濟推動因素，凱德商用對中國零售市場的前景仍然抱持樂觀態度。2012 年，我們透過開設 7 家購物中心及進行 3 項收購擴大我們在中國的據點。我們在國內 36 個城市擁有 59 家購物中心，當中 49 家為營運中的購物中心。我們將會繼續拓展我們的市場領導地位，藉以把握中國持續經濟增長的機遇。

馬來西亞

儘管環球經濟環境充滿挑戰，由於堅穩的私人投資及消費支持，2012 年預測經濟增長介乎 4.5% 至 5.0%及 2013 年預測經濟增長介乎 4.5%至 5.5%（資料來源：2013 年預算案演辭）。宏觀經濟環境預示零售銷售良好，預計 2012 年增長 5.8%及預測 2013 年增長 6.0%（資料來源：馬來西亞零售集團，代表馬來西亞零售商協會）。由於我們的購物中心以提供日用品為主，凱德商用已作好準備抓著是次增長從中締造溢利。

現時，凱德商用在馬來西亞檳城、吉隆坡、雪蘭莪和彭亨州的市中心區有五座經營出色的購物中心，帶來了收入及業務區域的多樣性。

日本

根據日本政府內閣辦公室的資料，日本 2012 年第三季度的實際國內生產總值按季度縮減 0.9%（按年縮減 3.5%）。這是過去三個季度首次錄得經濟下滑，主要由於出口放緩（按季度減少 5.0%）及在 2012 年第三季度的公眾投資增長 4.0%的情況下減少私人投資（-3.2%）所致。鑒於日本近期重選新政府，預期自民黨將會推出更多財政刺激措施以致令日本經濟復甦。日本中央銀行（「日本央行」）近期亦已承諾繼續沿用貨幣寬鬆政策，令經濟得以重返持續增長的道路。日本央行預期 2013 年國內生產總值增長將維持於約 1.6%。

在 2013 年，凱德商用將會繼續專注提升其日本資產的表現。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

10 本集團經營所在行業重要趨勢及競爭狀況的評論，及任何可能於下一個報告及未來 12 個月內可能影響本集團的已知因素或事件（續）

印度

截至 9 月三個月內，印度經濟仍處於遲滯狀態，國內生產總值按年增長由上一季度的 5.5%放緩至 5.3%（資料來源：統計及綱領推行局）。目前，預期印度在整個財政年度的實際國內生產總值為 5.5%（資料來源：由共識經濟學公司發表的亞太共識預測，2012 年 12 月）。在未來數月，凱德商用的焦點落在提升烏代普爾的 The Celebration Mall 的租用率，改善位於班加羅爾 Whitefield 的 Forum Value Mall 的租戶組合，以及加快餘下開發中項目的建設，特別是在芒格洛爾，海得拉及巴邁索爾里的項目。

集團總體展望

儘管全球經濟已漸見改善，但預期增長仍然疲弱。國際貨幣基金組織預測 2012 年及 2013 年的全球增長將分別為 3.3%及 3.6%。集團對美國的財政危機，歐元區持續實施緊縮政策，以及中東地區的地緣政治緊張局勢仍然存在憂慮。在租戶銷售額強勁增長的帶動下，預期於 2013 年，凱德商用經營所在主要市場（即新加坡、中國及馬來西亞）將取得理想業績。

憑藉我們穩健的財政狀況，以及不斷涉足銀行及資本市場，凱德商用已作好準備並保持其靈活性，把握收購機遇及應付任何預料之外的波動性因素。

11 **股息**

11(a) 本財政期間有否宣派任何股息？ 有，請參閱附註 17 項

11(b) 去年同期有否宣派任何股息？ 有。

11(c) 派付日期： 於稍後日期公佈。

11(d) 暫停辦理股份過戶登記手續日期： 於稍後日期公佈。

12 **倘並無宣派／建議派發股息，則提供就此有關的陳述**

不適用。

13 **倘本集團已就其關連人士交易獲得股東的一般授權，則提供第 920(1)(a)(ii)規則所規定該等交易的總價值。倘並無就關連人士交易獲得授權，則提供就此有關的陳述。**

本公司並無就關連人士交易獲得股東的一般授權。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

14. 分部收入及業績

14(a)(i) 按業務劃分 – 2012 年第四季度對比 2011 年第四季度

	收入			息稅前利潤		
	2012 年 第四季度 千新元	2011 年 第四季度 千新元	變動 %	2012 年 第四季度 千新元	2011 年 第四季度 千新元	變動 %
投資業務	36,905	16,563	122.8	217,414	280,638	(22.5)
管理費業務 ⁽¹⁾	75,723	49,374	53.4	26,897	10,595	153.9
其他 ⁽²⁾	952	324	193.8	(16,015)	(14,082)	13.7
總計	113,580	66,261	71.4	228,296	277,151	(17.6)

附註：⁽¹⁾ 管理費業務，不包括分部間的收入 29.4 百萬新元 (2011 年第四季度: 36.0 百萬新元)。

⁽²⁾ 包括總公司及投資控股公司。

14(a)(ii) 按業務劃分 – 2012 年財政年度對比 2011 年財政年度

	收入			息稅前利潤		
	2012 年 財政年度 千新元	2011 年 財政年度 千新元	變動 %	2012 年 財政年度 千新元	2011 年 財政年度 千新元	變動 %
投資業務	109,624	56,224	95.0	649,193	590,654	9.9
管理費業務 ⁽³⁾	248,488	188,203	32.0	83,944	63,580	32.0
其他 ⁽⁴⁾	3,066	1,746	75.6	(46,835)	(52,363)	(10.6)
總計	361,178	246,173	46.7	686,302	601,871	14.0

附註：⁽³⁾ 管理費業務，不包括分部間的收入 108.8 百萬新元 (2011 年財政年度: 107.8 百萬新元)。

⁽⁴⁾ 包括總公司及投資控股公司。

14(a)(iii) 按業務劃分 – 2012 年財政年度對比 2011 年財政年度

	息稅前利潤					
	2012 年財政年度			2011 年財政年度		
	本公司 與子公司 千新元	聯營公司 千新元	共同控制 實體 千新元	本公司 與子公司 千新元	聯營公司 千新元	共同控制 實體 千新元
投資業務	240,223	298,047	110,923	243,059	195,300	152,295
管理費業務	86,413	–	(2,469)	62,230	–	1,350
其他	(46,835)	–	–	(52,363)	–	–
總計	279,801	298,047	108,454	252,926	195,300	153,645

14(a)(iv) 按業務劃分 – 其他分部資料 – 2012 年財政年度

	管理業務	投資業務	其他	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元
資產總額	231,854	7,680,273	2,019,207	9,931,334
負債總額	108,763	738,706	2,345,904	3,193,373
於聯營公司的權益	–	3,671,971	–	3,671,971
於共同控制實體的權益	399	2,334,927	–	2,335,326
資本開支 [#]	4,369	466,852	3,421	474,642

[#] 資本開支包括添置廠房及設備，投資物業及開發中物業。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

14(a)(v) 按業務劃分 – 其他分部資料 – 2011 年財政年度

	管理業務	投資業務	其他	總計
	千新元	千新元	千新元	千新元
資產總額	170,067	5,954,194	1,953,787	8,078,048
負債總額	56,934	391,166	1,152,823	1,600,923
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

[#]資本開支包括添置廠房及設備，投資物業及開發中物業

14(b)(i) 按國家劃分 – 2012 年第四季度對比 2011 年第四季度

	收入			息稅前利潤		
	2012 年 第四季度 千新元	2011 年 第四季度 千新元	變動 %	2012 年 第四季度 千新元	2011 年 第四季度 千新元	變動 %
新加坡 ⁽⁵⁾	36,965	24,763	49.3	67,235	87,529	(23.2)
中國	52,342	29,176	79.4	149,109	167,108	(10.8)
馬來西亞	9,445	9,850	(4.1)	11,284	22,412	(49.7)
日本	13,500	1,234	N.M.	18,052	207	N.M.
印度	1,328	1,238	7.3	(17,384)	(105)	N.M.
總計	113,580	66,261	71.4	228,296	277,151	(17.6)

附註：⁽⁵⁾ 息稅前利潤包括總公司費用 21.7 百萬新元(2011 年第四季度: 29.0 百萬新元) 及就香港上市費用作出撥備零新元(2011 年第四季度: 3.3 百萬新元)。

14(b)(ii) 按國家劃分 – 2012 年財政年度對比 2011 年財政年度

	收入			息稅前利潤		
	2012 年 財政年度 千新元	2011 年 財政年度 千新元	變動 %	2012 年 財政年度 千新元	2011 年 財政年度 千新元	變動 %
新加坡 ⁽⁶⁾	123,036	104,047	18.3	241,543	256,151	(5.7)
中國	159,996	104,412	53.2	324,522	306,638	5.8
馬來西亞	37,576	28,876	30.1	80,821	60,757	33.0
日本	35,639	4,433	N.M.	60,469	(17,780)	N.M.
印度	4,931	4,405	11.9	(21,053)	(3,895)	440.5
總計	361,178	246,173	46.7	686,302	601,871	14.0

附註：⁽⁶⁾ 息稅前利潤包括總公司費用 61.2 百萬新元(2011 年財政年度: 64.1 百萬新元) 及就香港上市費用作出撥備零新元(2011 年財政年度: 16.3 百萬新元)。

14(b)(iii) 按國家劃分 – 2012 年財政年度對比 2011 年財政年度

	非流動資產			資產總額		
	2012 年 財政年度 千新元	2011 年 財政年度 千新元	變動 %	2012 年 財政年度 千新元	2011 年 財政年度 千新元	變動 %
新加坡	3,012,883	3,074,701	(2.0)	3,526,955	3,460,474	1.9
中國	4,343,184	3,001,874	44.7	4,866,821	3,743,100	30.0
馬來西亞	601,197	557,145	7.9	648,935	619,653	4.7
日本	659,062	111,148	493.0	778,769	120,331	N.M.
印度	106,610	131,012	(18.6)	109,854	134,490	(18.3)
總計	8,722,936	6,875,880	26.9	9,931,334	8,078,048	22.9

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

15. 於業績回顧中，提述導致按業務或地區分部劃分的收益及溢利貢獻造成任何重大轉變的因素

請參考第 8 項。

16. 上半年及下半年的集團收入及稅後利潤明細

	2012 年 千新元	2011 年 千新元	差異 %
(a) 收入			
– 上半年	145,512	113,031	28.7
– 下半年	215,666	133,142	62.0
全年收入	361,178	246,173	46.7
(b) 扣除少數股東權益前的稅後利潤			
– 上半年	303,738	229,587	32.3
– 下半年	255,110	264,631	(3.6)
全年稅後利潤	558,848	494,218	13.1

17. 本公司全年股息總額(按幣值計)的明細

董事會宣佈擬派發截至 2012 年 12 月 31 日止財政年度的末期股息每股 1.625 分。派發上述股息須於即將舉行的股東週年大會上獲得股東批准，方可作實。

2012 年財政年度的股息載列如下：

股息名稱	2012 年 上半年	2012 年 下半年 (擬派)	2012 年 財政年度	2011 年 財政年度
	中期 (1 級)	末期 (1 級)	總計 (1 級)	總計 (1 級)
股息類別	現金	現金	現金	現金
每股股息	1.625 分	1.625 分	3.25 分	3.0 分
全年股息 (千新元)	63,175	63,175	126,350	116,589

2012 年的下半年上述股息金額乃按於 2012 年 12 月 31 日的已發行股份數目計算。實際派付股息金額僅可於暫停辦理股份過戶登記手續日期釐定。

凱德商用產業有限公司 2012 年全年未經審核財務報表公告

18. 2012 年財政年度和 2012 年 12 月 31 日至今的業績發展回顧

於 2013 年 1 月 15 日，凱德商用宣佈其在中國武漢獲得優質地塊用於開發購物商場，成交價格為 6.60 億人民幣。該地塊位於礄口區兩條主干道的交匯處，周圍 5 公里半徑內覆蓋的人口為 500,000。待取得規劃審批後，凱德商用計劃在該地塊建造一座 6 層的購物商場，總建築面積(不包括停車場)約 160,000 平方米，提供 2,100 個停車位。其定位為一站式的購物商場，面向快速增長的中等收入群體，預計於 2015 年開業。該擬建購物商場將有潛力增建兩座辦公樓，總建築面積(不包括停車場)可達 80,000 平方米。從而使整個項目的總建築面積(不包括停車場)達到約 240,000 平方米。項目竣工後，預計總開發成本約 28.0 億人民幣。該購物商場為凱德商用在武漢的第四個購物商場。

於 2012 年 12 月 20 日，凱德商用馬來西亞信託的管理人凱德商用馬來西亞信託基金管理有限公司(「CMRM」)宣佈，凱德商用馬來西亞信託的全資子公司 CMMT MTN Berhad (前身為 Accord Arena Sdn. Bhd. 及 CMMT MTN Sdn. Bhd.) 根據發行額面值最多為 30 億馬幣的中期票據計劃(「MTN 計劃」)發行面值 300.0 百萬馬幣的未評級中期票據。未評級中期票據將於 2016 年 12 月 20 日到期，所得款項將用作再融資凱德商用馬來西亞信託所承擔的現有借貸。

於 2012 年 11 月 27 日，凱德商用新加坡信託的管理人凱德商用新加坡信託管理有限公司(「CMTML」)根據 CMT MTN Pte. Ltd. 於 2010 年 3 月 29 日建立(並於 2012 年 3 月 12 日更新)的總值 20 億美元的歐洲中期票據計劃(「EMTN 計劃」)，向機構及/或資深投資者發行 885.0 百萬港元 3.28%息率 2023 年 2 月 27 日到期的定息票據。

於 2012 年 11 月 22 日，凱德商用新加坡信託的管理人 CMTML 宣佈已透過私募配售 125.0 百萬個凱德商用新加坡信託新單位，每單位發行價為 2.00 新元，籌集 250.0 百萬新元。由於市場反應熱烈，私募配售獲超額認購，因此增發發行單位數量。

於 2012 年 10 月 25 日，凱德商用中國信託的管理人凱德商用中國信託管理有限公司(「CRCTML」)宣佈已透過私募配售 57.0 百萬個新單位，籌集約 86.1 百萬新元。由於需求強勁，私募配售由原本的配售額 75.0 百萬新元進一步增發。

於 2012 年 10 月 15 日，凱德商用新加坡信託的管理人 CMTML 根據 CMT MTN Pte. Ltd. 於 2010 年 3 月 29 日建立(並於 2012 年 3 月 12 日更新)的總值 20 億美元的 EMTN 計劃，向機構及/或資深投資者發行 100 億日元 1.309%息率 2019 年 10 月 15 日到期的定息票據。票據乃由滙豐機構信託服務(新加坡)有限公司以凱德商用新加坡信託的受託人身份無條件及不可撤回擔保。

於 2012 年 9 月 28 日，凱德商用、凱德集團攜手星橋控股為重慶來福士-新加坡企業在中國的最大單體投資舉行開工典禮。重慶來福士為坐落於重慶市渝中區核心的地標性綜合體工程，由國際知名建築大師摩西·薩夫迪執掌設計，總建築面積超過 103 萬平方米，將涵蓋購物中心、高端住宅、甲級寫字樓、服務公寓及酒店等。

於 2012 年 9 月 6 日，凱德商用宣佈在中國武漢市收購新的購物中心，是凱德商用在武漢的第三家購物中心。該購物中心共有八層，位於武昌區中北路。武昌區是武漢市人口最多的市轄區，人口總數逾 100 萬。該購物中心交通便利，地下層將直接連通將於 2013 年開通運行的武漢地鐵四號線周家大灣站。總建築面積(不包括停車場在內)為約 70,700 平方米。購物中心的總投資成本預期為約 11.56 億人民幣，按照總建築面積計算，每平方米價格約 16,354 人民幣。

於 2012 年 8 月 29 日，凱德商用之全資子公司 CapitaMalls Asia Treasury Limited (「CMATL」) 發行 2.5 億新元 3.70%息率 2022 年到期的未評級定息票據。票據乃根據 CMATL 於 2010 年 4 月 12 日建立(並於 2011 年 9 月 30 日更新)的總值 20 億新元的 EMTN 計劃而發行，並由本公司無條件及不可撤回擔保。

凱德商用產業有限公司 2012 年全年未經審核財務報表公告

18. 2012 年財政年度和 2012 年 12 月 31 日至今的業績發展回顧(續)

於 2012 年 8 月 2 日，凱德商用新加坡信託的管理人 CMTML 宣佈，凱德商用新加坡信託的全資子公司 CMT MTN Pte. Ltd. 向機構及/或資深投資者發行 150.0 百萬新元 3.75% 息率 2024 年到期的定息票據。票據乃根據 CMT MTN Pte. Ltd. 於 2007 年 4 月 16 日建立(並於 2012 年 3 月 30 日更新)的 25 億新元多元貨幣中期票據計劃而發行，並由滙豐機構信託服務(新加坡)有限公司以凱德商用新加坡信託的受託人身份無條件及不可撤回擔保。

於 2012 年 7 月 29 日，凱德商用宣佈將開發其在中國青島市的首家購物中心。該購物中心位於青島新都心，是一個集商業、行政、住宅及文化為一體的新區域，擬建為總建築面積(不包括停車場在內)約 89,700 平方米的六層購物中心，並將直接連通青島首條地鐵線。包括土地價格在內，預期總開發成本約為 14.57 億人民幣，按照總建築面積計算，每平方米價格約 16,235 人民幣。

於 2012 年 7 月 29 日，凱德商用收購位於日本東京的 Olinas Mall，收購價為 228 億日元。Olinas Mall 是東京都錦系町一帶最大、最新的購物中心之一。錦系町是東京東部最大的商業區之一。該地區在近年經過了一番振興以及東京晴空塔(Tokyo Skytree，世界最高廣播兼觀景塔，也是東京最新的旅遊景點)的建成後，更為繁榮蓬勃。Olinas Mall 是一個大型綜合體的組成部份，直接連接一座住宅及一座辦公樓，並位於兩個國鐵/地鐵站附近。該購物中心距日本國鐵錦系町站約 400 米，錦系町站距總武線東京站約 9 分鐘車程，距東京地鐵錦系町站約 240 米。

於 2012 年 7 月 2 日，凱德商用設立 10 億美元的凱德商用中國發展基金 III。該基金的投資期為八年，將先持有凱德商用三個購物商場(現時正開發作為種子資產)。它們分別是：凱德天府，一個位於成都的綜合發展項目，包括八層購物商場以及住宅及辦公樓；凱德魅力城，一個位於成都的五層購物商場；以及位於上海的盧灣綜合發展項目，包括八層購物商場及 29 層辦公樓。盧灣項目的注入取決於相關政府審批。

於 2012 年 6 月 13 日，凱德商用新加坡信託，凱德商用的聯營公司，按總代價約 119.1 百萬新元完成向 Oxley Bloom Pte. Ltd. (現名為 Oxley-Lian Beng Pte. Ltd.) 出售後港大廈。凱德商用新加坡信託於 2005 年及 2006 年分別收購後港大廈營業面積的 96.7% 及餘下 3.3%，總代價 49.1 百萬新元。根據於 2011 年 12 月 31 日的最新獨立評估，該物業價值 34.0 百萬新元。凱德商用新加坡信託經計及剝離費用及其他剝離相關開支後，透過出售後港大廈實現淨收益約 84.3 百萬新元。

於 2012 年 6 月 8 日，凱德商用馬來西亞信託的管理人 CMRM 宣佈，CMMT MTN Berhad (前身為 Accord Arena Sdn. Bhd. 及 CMMT MTN Sdn. Bhd.) 透過 Maybank Investment Bank Berhad (作為主要顧問/主要安排人) 於 2012 年 6 月 6 日接獲馬來西亞證劵監督委員會的批准(請參閱日期為 2012 年 6 月 5 日的函件)，建立 20 年中期票據計劃，發行面值最多 30 億馬幣的票據。根據該中期票據計劃，CMMT MTN Berhad 可不時發行已評級/未評級中期票據。發行中期票據所得款項淨額(扣除發行費用後)將用作再融資現有借貸，以及撥付凱德商用馬來西亞信託投資活動、資本開支、資產擴展計劃及用作營運資金。CMMT MTN Berhad 亦可將所得款項用於為首次發行後於各自的到期日到期的中期票據再融資。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

18. 2012 年財政年度和 2012 年 12 月 31 日至今的業績發展回顧 (續)

於 2012 年 5 月 21 日，凱德商用與蘇州工業園區金雞湖城市發展有限公司共同開發的華東區最大購物商場(位於蘇州西金雞湖區核心商務區)正式開工。該商場所在地直接與兩條地鐵線相連，將開發成爲總建築面積約 290,000 平方米的七層購物商場，以及兩座總建築面積約 60,000 平方米的甲級辦公樓。

於 2012 年 5 月 9 日，凱德商用與森達美地產訂立一份有條件協議以成立一家 50:50 合資比例的公司，共同開發位於馬來西亞巴生谷的購物商場，預期總開發成本約 5 億馬幣。該商場總淨出租面積約爲 635,000 平方呎，將成爲 Taman Melawati 高級住宅區首個大型購物商場。這個項目是凱德商用在馬來西亞的首個開發項目。

於 2012 年 4 月 25 日，凱德商用宣佈收購位於具優越發展前景的北京南區的一幅地塊以開發其首個購物商場。該地塊位於大興區天宮院地鐵站上的黃金地段，與北京將建成的第二個國際機場僅相距 15 公里。該地塊將開發成總建築面積(不包括停車場在內)約 122,000 平方米的七層購物商場。

於 2012 年 3 月 27 日，凱德商用宣佈其獲選爲恒生環球綜合指數(「恒生環球綜合指數」)及恒生外國公司綜合指數(「恒生外國公司綜合指數」)的成份股。恒生環球綜合指數及恒生外國公司綜合指數分別反映所有於香港上市的公司及於香港上市的外國公司的表現，爲全球投資者提供參考基準。

於 2012 年 2 月 20 日，凱德商用宣佈其收購位於日本的三個商場(位於東京的 La Park Mizue、位於大阪的 Izumiya Hirakata 及位於神戶的 Coop Kobe)各自餘下的 73.71% 的股份。三個購物商場的總收購價(以 100.0% 爲基準)約爲 132 億日元，按於 2011 年 12 月該等商場的最近估值折讓 16.9%。凱德商用自凱德日本基金(其中凱德商用擁有 26.29% 的股份)收購該等商場。

於 2012 年 1 月 11 日，凱德商用宣佈，CMATL 於新加坡公開發售 10 年期債券，引起零售投資者的熱烈興趣。首次公開發售部份爲 1.0 億新元，獲約 4.65 倍的超額認購。在強勁需求下，於其首發僅三天後，配售部份申請認購金額達 1.8 億新元。1.0 億新元的配售首次發售獲超過兩倍的超額認購。由於配售及公開發售均獲超額認購，CMATL 已行使其權利增發債券至 4.0 億新元，其中 1.8 億新元的債券以配售方式售出，而 2.2 億新元的債券以公開發售方式售出。

19. 披露於發行人或其任何主要附屬公司擔任重要職務管理層職務的人士信息

根據新加坡交易所有限公司上市手冊第 704(13) 條，本公司確認概無任何人士於本公司或本公司任何主要附屬公司擔任管理職務且爲公司董事、首席執行官或主要股東的親屬。

20. 審核委員會

本公司審核委員會已審閱本集團所採用的會計原則及準則，並已討論及檢討內部監控及呈報事宜。截至 2012 年 12 月 31 日止年度的年度業績已由審核委員會審閱。

凱德商用產業有限公司
2012 年全年未經審核財務報表公告

21. **遵守企業管治常規守則**

董事認為，除下文披露者外，本公司自2012年1月1日起截至2012年12月31日(包括該日)止整個期間內，已遵守香港聯交所上市規則附錄14所載的企業管治常規守則(「香港守則」)的規定。

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席退任的規定)，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席退任的規定。

承董事會命

主席
廖文良

首席執行官
林明志

承董事會命

公司秘書
朱威炳
2013年2月7日

於本公告日期，本公司董事會由廖文良先生(主席兼非執行董事)；執行董事林明志先生；非執行董事林明彥先生、蔡瓊瑩女士及林之高先生；及獨立非執行董事 Sunil Tissa Amarasuriya 先生、Tan Sri Amirsham A Aziz、呂俊暘醫生、Arfat Pannir Selvam 女士、陳光炎教授及葉志強先生組成。

本公告可能包括涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。未來實際表現、成果及業績或會基於多種風險、不明朗因素及假設而與前瞻性陳述所表達者有重大出入。該等因素的代表性例子包括(但不限於)一般行業及經濟狀況、利率趨勢、資金成本及資金可用性、與同類發展項目的競爭、物業租金收入預期水平的變化、包括僱員工資、福利及培訓在內的經營開支變動、物業開支以及政府及公共政策的轉變。閣下切勿過份依賴基於凱德商用目前對未來事件的觀點而作出的此等前瞻性陳述。本公告最初以英文編製，並以中英文版本刊發。倘該兩個版本存在任何不一致或衝突，概以英文版本為準。