

以下討論我們於截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月的歷史業績。閣下應將以下討論連同我們於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日以及截至該等日期止年度及六個月的經審核綜合財務報表、於2010年6月30日及截至該日期止六個月期間的未經審核中期財務報表一併閱讀。

本討論及分析載有若干前瞻性陳述，其反映我們當前對未來事件及我們財務表現的看法。由於存在眾多因素（包括「風險因素」及「前瞻性陳述」等節所述者），我們的實際業績可能與前瞻性陳述的預測存在很大差別。我們已按照新加坡財務報告準則編製綜合財務報表，新加坡財務報告準則可能在部分重大方面與其他國家的公認會計原則存在差別。

根據上市規則第19.14條，香港聯交所已同意接納以新加坡財務報告準則編製本上市文件附錄一所載的會計師報告，惟須於本上市文件內載列就有關財務資料根據國際財務報告準則編製的對數表，並以有助投資者明白我們財務表現的方式載列主要差異的簡短陳述。香港聯交所亦已准許我們於上市後繼續根據新加坡財務報告準則編製財務報表，條件為其後財務報告（包括我們的年報、中期報告及季度報告）的會計師報告須載列與我們根據國際財務報告準則編製的財務報表的對數表，並以有助投資者明白我們財務表現的方式載列主要差異的簡短陳述。此外，香港聯交所亦要求我們不再維持於新加坡證券交易所的上市地位時，須根據國際財務報告準則編製財務報表。

概覽

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

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

我們透過直接控股及聯營實體（如房地產投資信託基金、私募房地產基金及合營企業）持有零售物業權益。

編製基準

除另有指明外，本上市文件中的財務資料乃基於我們截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度及截至2010年及2011年6月30日止六個月的綜合財務報表。於2009年10月30日，本集團與關連法團訂立多項公司重組協議，據此，以下實體於2009年11月16日由關連法團轉讓予本集團：(i) CapitaMalls Japan Fund Management Pte. Ltd. (當時稱為CapitaRetail Japan Fund Management Private Limited)、CapitaRetail Singapore Management Pte. Ltd.、CapitaMalls China Fund Management Pte. Ltd. (當時稱為CapitaRetail China Fund Management Pte. Ltd.)、CapitaLand Retail Trustee Pte. Ltd.、CapitaRetail Malaysia REIT Management Sdn. Bhd、One Trustee Pte. Ltd.、CapitaMalls India Fund Management Pte. Ltd. (當時稱為CapitaRetail India Fund Management Pte. Ltd.) 及Retail RECM (BVI) Limited (統稱「RECM受託人及管理人」)，(ii)嘉茂信託管理有限公司及嘉茂中國信託管理有限公司(統稱「房地產投資信託基金管理人」)；及(iii) Victoria City Pte Ltd及凱德商用置業諮詢(北京)有限公司。此外，TRM Private Limited全部已發行股本被轉讓予其關連法團。再者，同日一家關連法團將其於來福士中國基金的15.00%股權轉讓予本集團。請參閱「我們的歷史」。於2009年11月16日轉讓予本集團的實體的資產、負債及業績已由轉讓之日起計入我們的法定綜合財務報表。本集團於2009年11月16日起將其於來福士中國基金的15.00%股權確認為可供出售投資。

重大會計政策

重大會計政策指反映重大判斷及不確定性，並可能導致不同假設及條件下的結果出現重大差別的會計政策。我們持續檢討有關估計及相關假設。如有關會計估計有任何修訂，我們會於修訂估計的財務期間及未來任何受影響期間確認修訂。重大會計政策中最重要者於下文呈列。

投資物業及開發中物業

投資物業指我們為賺取物業及相關收入或獲得資本升值(或同時獲得兩者)而持有的物業。投資物業並不包括我們所持並有意於日常業務過程中出售的物業，亦不包括我們用於生產或供應貨物或服務或作行政用途的物業。

於2007年1月1日或之後但於2009年1月1日之前

於2007年1月1日或之後但於2009年1月1日之前，我們的投資物業(已落成者)初步按成本(包括交易成本)確認，其後按公平值確認，其任何變動於損益賬確認。有關我們物業及來自投資物業的相關收入的入賬方式，請參閱「附錄一一截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月綜合財務資料及申報會計師報告」附註2(d)。公平值基於內部估值或獨立專業估值。獨立的專業估值至少要每三年進行一次。儘管如此，自本公司成立以來，我們至少每年進行一次獨立的專業估值。

處置投資物業時，於損益賬確認的收益或虧損為出售所得款項淨額與物業賬面值之間的差額。

於2009年1月1日或之後

由於財務報告準則第40號（投資物業）作出修訂，由2009年1月1日或之後開始的年度期間起，為未來用作投資物業而正在建設或開發的物業亦將符合投資物業的定義。由於我們已採納公平值模型來計量投資物業，因此開發中物業將由2009年1月1日起相應地按公平值入賬，其變動將於損益賬確認。

公平值基於內部估值或獨立專業估值。處置投資物業（不論已落成或在建）時，於損益賬確認的收益或虧損為出售所得款項淨額與物業賬面值之間的差額。

受該修訂影響，我們於截至2009年12月31日止年度的收入表中確認重估附屬公司所持投資物業產生的公平值虧損約109.0百萬新元及分佔聯營公司業績減少5.1百萬新元。

金融工具

非衍生金融工具

我們將非衍生金融工具（包括可供出售投資、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）初步按公平值確認，而就並非按公平值計入損益賬的工具而言則加上任何直接應佔的交易成本確認。我們在成為非衍生金融工具的合約條文的定約方時確認非衍生金融工具。如我們對金融資產現金流量的合約權利到期，或如我們將金融資產轉讓予他人而不保留控制權，或如我們將資產的絕大部分風險及回報轉讓，我們會終止確認金融資產。

我們於股本證券的投資劃分為可供出售金融資產，於初步確認後按公平值確認，其變動（減值損失除外）及可供出售貨幣項目的匯兌差額於其他全面收入確認，並於公平值儲備的權益內呈報。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賬。

對沖海外業務的投資淨額

我們將因重新換算指定為對沖海外業務投資淨額的金融負債而產生的外匯差額於損益賬確認。綜合入賬時，如對沖有效，該等差額直接於其他全面收入確認，於外匯換算儲備呈列。如對沖無效，差額將於損益賬確認。處置已對沖投資淨額時，其他全面收入中的累計金額將轉撥至損益賬，作為對出售損益的調整。

金融資產減值

我們於各報告日期評估金融資產，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。

按攤銷成本計量的金融資產減值損失乃按其賬面值與估計未來現金流量按原實際利率貼現的現值兩者的差額計算。所有減值損失於損益賬確認。可供出售金融資產的減值損失通過將可供出售儲

備中的累計虧損由權益重新分類至損益賬而確認。如撥回客觀上可與減值損失確認後發生的事件相關聯，則會撥回減值損失。對按攤銷成本計量的金融資產及屬於債務證券的可供出售金融資產，撥回於損益賬確認。對屬於股本證券的可供出售金融資產，撥回直接於權益確認。

公平值

可供出售投資按資產負債表日的公平值入賬。公平值乃根據所報買入價（如有，不扣除交易成本）或我們分佔的非上市投資的重估資產淨值釐定。由於貿易及其他應收款項／應付款項、現金及現金等價物的到期時間較短，故有關金融工具的賬面值與其公平值相若。浮息貸款於資產負債表日後六個月內重新定價，其賬面值反映其相應的公平值。

非金融資產（投資物業及遞延稅項資產除外）的減值

我們於各報告日期檢討非金融資產（投資物業及遞延稅項資產除外）的賬面值，確定是否存在減值跡象。若存在任何跡象，我們會估計資產的可收回金額。商譽的可收回金額在發現減值跡象後及於各報告日期估計。

如資產或其現金產生單位的賬面值超過其可收回金額（為其使用價值與公平值減出售成本兩者中的較高者），我們會確認減值損失。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。現金產生單位指產生現金流量且很大程度上獨立於其他資產及組別的最小可識別資產組別。

減值損失於收入表確認，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先分配予減少分配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。

我們並不就商譽撥回減值損失。就其他資產而言，我們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，我們會撥回減值損失。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，我們才會撥回減值損失。

業務合併

本集團已就業務合併的會計處理應用財務報告準則第103號業務合併（2009年）。業務合併目前於收購日期使用收購法入賬。請參閱「附錄一—截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月綜合財務資料及申報會計師報告」附註2(a)(i)。

先前物業合併按購買法入賬。收購成本為所給予資產、已發行股本工具及所產生或承擔負債於交易日之公平值，加收購直接應佔成本計算。本集團於可識別資產、負債及或然負債的公平值淨值的權益超過收購成本的數額計入收購期間的損益賬。就分階段進行的業務收購而言，於收購對象擁有的任何現有股本權益不會按其公平值重新計算。僅當或然代價有可能被可靠計量時，方會確認為收購成本調整。

此項會計政策的變化將以將來適用法應用於2010年1月1日或之後進行的新業務合併，對每股盈利並無影響。

資產收購

作為我們持續擴展計劃的一部分，我們收購可於市場出售並符合我們的戰略目標的優質投資物業（包括開發中投資物業）。該等收購包括2011年2月收購盧灣項目，上海的66%的權益及2010年收購成都凱德廣場·魅力城與凱德廣場·天府的全部權益。該等收購被視為資產收購，因為該等投資物業乃透過SPV持有，且本集團並無收購各賣方任何與資產有關的程序（例如戰略管理程序、經營程序或資源管理程序）。因此，我們認為，該等SPV的收購並非業務合併，該等交易列作資產收購。申報會計師對本會計處理方法已經達成一致。在資產收購當中，收購成本按彼等於收購日的公平值分配至本集團個別可識別資產及負債，本集團並無對該等收購所產生的議價購買確認任何商譽或收益。

收購非控股權益

自2010年1月1日起，本集團就收購非控股權益的會計處理應用財務報告準則第27號綜合及獨立財務報表（2009年）。請參閱「附錄一—截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月綜合財務資料及申報會計師報告」附註2(a)(v)。

先前，商譽於收購附屬公司非控股權益時確認，指額外的投資成本高於所收購資產淨值權益於交易日期的賬面值的部分。

是項會計政策變動將以將來適用法應用，對每股盈利並無影響。

影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景的因素

我們的業務經營包括兩個主要業務領域，即(i)物業業務，我們透過在多個國家的直接擁有權、已上市房地產投資信託基金、私募房地產基金及合營企業來投資零售物業，及(ii)管理業務，主要由基金管理（房地產投資信託基金及私募房地產基金）及購物中心管理組成。

下文載列已經影響且我們預期會繼續影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景的因素。

零售房地產市場狀況

我們的主要業務為擁有及管理零售物業。因此，我們的業務及財務狀況已經並將繼續受到經營所在國家的房地產行業狀況的重大影響。由於我們的戰略重點為將我們於中國的物業組合發展到100家購物中心，因此預期我們的業務及財務狀況將尤其受到中國房地產市場狀況的影響。

我們零售物業組合的表現主要取決於我們擁有權益的物業的租約產生的租金，以及與物業有關的經營開支。

影響我們從商用物業取得的租金收入的因素包括但不限於整體及當地經濟狀況、租戶對商用面積的需求、我們經營所在不同地區的新零售物業的供應、我們租戶的銷售業績或業務狀況、零售物業的購物人流、消費支出模式、其他零售物業的競爭、通脹、交通及基礎設施發展、極端天氣狀況及恐怖主義活動。

可能影響我們的經營開支的因素包括但不限於房產稅評估及其他法定費用、油價（可能影響服務成本）、僱用條件（可能影響勞工成本）、我們依賴其分包服務的清潔及保安行業狀況、保險費成本，以及有關組織推廣活動及吸引消費者前往購物中心的活動成本。

我們的業務及財務狀況亦受開發中零售物業的落成時間表影響，而零售物業的建設時間表受多項因素影響，包括取得必要的建設批文及許可證所需的時間及我們招攬租戶的能力。

我們於物業的權益的市場價值因重估而波動

我們於物業的權益會定期重估。物業權益的公平值如增加或減少（根據內部估值師或獨立專業估值師提供的估值報告而定），將於重估期間在損益賬確認。我們的物業重估因此可能導致經營業績大幅波動。

物業價值受類似物業的供需情況、我們物業所在國家的經濟增長速度、進行的資產改良措施、利率、通脹、自然災害及我們物業所在國家的政治及經濟發展等因素影響。根據過往的記錄零售物業市場呈現週期性，未來的週期性變動可能導致物業公平值波動，從而導致我們的財務狀況及經營業績出現波動。

管理業務獲得的收費收入

由於物業業務的資本密集性質，我們的策略之一是通過持有房地產投資信託基金及私募房地產基金來進行物業投資，以提高我們的資本產出及效率，我們同時還向上述房地產投資基金及私募房地產基金提供購物中心及／或基金的管理服務。我們目前的一部分收入來自就管理房地產投資信託基金（即嘉茂信託、嘉茂中國信託及嘉德商用馬來西亞信託）及五個私募房地產基金而收取的費用。我們亦有收入來自管理前述房地產投資信託基金及基金相關的物業。請參閱「業務－我們的業務營運－我們的管理業務」。

有關收費一般基於總收入的百分比、營業利潤或房地產投資信託基金或私募房地產基金的物業價值或資產基礎的價值，或（如屬私募房地產基金）承諾資本的一定百分比。我們亦可能有權就管理的房地產投資信託基金及私募房地產基金收購及剝離物業而收取收購及剝離費用。對部分私募房地產基金，我們亦有權就注資總額的投資者回報超過規定的投資者內部回報率淨額的部分，收取一定百分比或（在部分情況下）根據私募房地產基金作出的各項投資的營業利潤的一定百分比的獎勵。

我們的管理業務受房地產投資信託基金及私募房地產基金的業績表現影響。影響我們收取的費用的因素包括所管理物業產生的收益及營業利潤、所管理房地產資產及基金的價值、提供管理服務所依據的合約能否持續。

外匯及利率波動

由於我們在新加坡、中國、馬來西亞及印度擁有投資，且於2009年9月前在香港擁有投資，我們以多種貨幣獲得收益及產生開支。2008年1月至2011年6月，我們的經營業績主要受人民幣、美元、日圓、馬來西亞林吉特及港幣兌新元的匯率影響。

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。

儘管我們的聯營公司和／或共同控制實體已經訂立且我們可能訂立對沖交易，以部分緩和及利率波動風險，但對沖或對沖政策未必足以涵蓋波動風險。因此，我們的業務、經營業績或財務狀況可能受到外匯及利率波動的不利影響。

收入表主要項目

收益

我們的收益主要包括：

- 租金及相關收入，主要包括我們自附屬公司持有的投資物業（如我們在中國的五家控股購物中心）收取的租金收入；及
- 管理及顧問費，主要包括基金管理、購物中心管理及項目管理費用，以及員工成本補償。員工成本補償與我們從基金實體收取的我們向其提供服務的薪酬有關，例如物業管理服務及會計服務。我們將該等服務產生的成本列為銷售成本並向有關基金實體收取。

財務資料

下表載列我們於所示期間的收益的部分資料。

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至6月30日止六個月 | | | | | |
|---------------|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|-------|-------|-------|------|-------|
| | 2008年 | | 2009年 | | 2010年 | | 2010年 | | 2011年 | | | |
| | 新元 | % | 新元 | % | 新元 | 美元 | % | 新元 | % | 新元 | 美元 | % |
| | (百萬元，百分比除外) | | | | | | | | | | | |
| 租金及相關收入... | 108.4 | 52.8 | 135.1 | 59.0 | 94.3 | 68.8 | 38.4 | 72.2 | 48.9 | 24.3 | 19.3 | 21.5 |
| 管理及顧問費： | | | | | | | | | | | | |
| 基金管理費..... | - | - | 6.3 | 2.8 | 64.7 | 47.2 | 26.4 | 30.2 | 20.5 | 36.9 | 29.2 | 32.6 |
| 購物中心管理費.. | 26.0 | 12.7 | 32.2 | 14.0 | 37.3 | 27.2 | 15.2 | 16.3 | 11.0 | 19.5 | 15.5 | 17.3 |
| 項目管理費..... | 19.7 | 9.6 | 8.0 | 3.5 | 8.6 | 6.3 | 3.5 | 5.4 | 3.7 | 3.7 | 2.9 | 3.3 |
| 員工成本補償 | | | | | | | | | | | | |
| 及其他..... | 51.1 | 24.9 | 47.3 | 20.7 | 40.5 | 29.6 | 16.5 | 23.5 | 15.9 | 28.6 | 22.7 | 25.3 |
| 管理及顧問費總額..... | 96.8 | 47.2 | 93.8 | 41.0 | 151.1 | 110.3 | 61.6 | 75.4 | 51.1 | 88.7 | 70.3 | 78.5 |
| 總計 | 205.2 | 100.0 | 228.9 | 100.0 | 245.4 | 179.1 | 100.0 | 147.6 | 100.0 | 113.0 | 89.6 | 100.0 |

下表載列於所示期間本集團所收取的基金管理費，包括從我們的房地產投資信託基金收取的基金管理費。

| | 截至12月31日止年度 | | | | 截至6月30日止六個月 | | |
|-------------------------|-------------|-------|-------|-------|-------------|-------|-------|
| | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2010年 | 2010年 | 2011年 | 2011年 |
| | 新元 | 新元 | 新元 | 美元 | 新元 | 新元 | 美元 |
| | (百萬元) | | | | | | |
| 基金管理費 | | | | | | | |
| 房地產投資信託基金 | | | | | | | |
| 嘉茂信託..... | - | 4.3 | 36.0 | 26.3 | 17.4 | 19.5 | 15.4 |
| 嘉茂中國信託..... | - | 0.8 | 6.1 | 4.4 | 3.1 | 3.2 | 2.5 |
| 嘉德商用馬來西亞信託..... | - | - | 2.6 | 1.9 | - | 4.0 | 3.2 |
| 其他 ⁽¹⁾ | - | 1.2 | 20.0 | 14.6 | 9.7 | 10.2 | 8.1 |
| 總計 | - | 6.3 | 64.7 | 47.2 | 30.2 | 36.9 | 29.2 |

附註：

(1) 其他包括我們由我們管理的私募基金收取的基金管理費。

財務資料

下表載列於所示期間本集團所收取的購物中心管理費，包括從我們的房地產投資信託基金收取的購物中心管理費。

| | 截至12月31日止年度 | | | | 截至6月30日止六個月 | | |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2010年 | 2010年 | 2011年 | 2011年 |
| | 新元 | 新元 | 新元 | 美元 | 新元 | 新元 | 美元 |
| | | | | (百萬元) | | | |
| 購物中心管理費 | | | | | | | |
| 房地產投資信託基金 | | | | | | | |
| 嘉茂信託..... | 18.4 | 20.4 | 19.6 | 14.3 | 10.7 | 11.8 | 9.4 |
| 嘉茂中國信託..... | 0.7 | 0.8 | 0.8 | 0.6 | 2.5 | 2.5 | 2.0 |
| 其他 ⁽¹⁾ | 6.9 | 11.0 | 16.9 | 12.3 | 3.1 | 5.2 | 4.1 |
| 總計..... | <u>26.0</u> | <u>32.2</u> | <u>37.3</u> | <u>27.2</u> | <u>16.3</u> | <u>19.5</u> | <u>15.5</u> |

附註：

- (1) 其他包括我們從購物中心管理上收取的購物中心管理費，但不包含透過房地產投資信託基金（例如透過私募基金）。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括直接員工成本（商場管理產生的薪金及相關開支）、物業維護（包括物業維修及維護開支）、公用事業（如水、電、燃氣）、房產稅及市場推廣開支（與為吸引消費者前往購物中心進行的廣告及宣傳活動有關）。

下表載列所示期間按用途劃分的銷售成本細分：

| | 截至12月31日止年度 | | | | 截至6月30日止六個月 | | |
|-------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2010年 | 2010年 | 2011年 | 2011年 |
| | 新元 | 新元 | 新元 | 美元 | 新元 | 新元 | 美元 |
| | | | | (百萬元) | | | |
| 直接員工成本..... | 41.6 | 54.3 | 56.8 | 41.5 | 28.2 | 32.7 | 25.9 |
| 物業維護開支..... | 7.1 | 10.0 | 7.7 | 5.6 | 5.9 | 2.8 | 2.2 |
| 公用事業..... | 11.9 | 14.3 | 9.3 | 6.8 | 7.1 | 2.5 | 2.0 |
| 其他 ⁽¹⁾ | 20.4 | 21.6 | 18.0 | 13.1 | 11.2 | 5.1 | 4.0 |
| 總計..... | <u>81.0</u> | <u>100.2</u> | <u>91.8</u> | <u>67.0</u> | <u>52.4</u> | <u>43.1</u> | <u>34.1</u> |

附註：

- (1) 其他主要包括稅項及市場推廣開支。

財務資料

其他經營收入

我們的其他經營收入主要由重估投資物業及開發中物業產生的公平值收益、利息收入及出售附屬公司持有的投資物業的收益、外匯收益及出售領滙房地產投資信託基金單位前的投資股息收入。我們的其他收入亦包括出售附屬公司、聯營公司及可供出售投資的任何收益。

下表載列我們於所示期間的其他經營收入的部分資料。

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至6月30日止六個月 | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| | 2008年 | % | 2009年 | % | 2010年 | 2010年 | % | 2010年 | % | 2011年 | 2011年 | % |
| | 新元 | | 新元 | | 新元 | 美元 | 新元 | | 新元 | 美元 | | |
| | (百萬元，百分比除外) | | | | | | | | | | | |
| 利息收入..... | 13.1 | 10.9 | 25.4 | 29.8 | 26.0 | 19.0 | 31.6 | 10.5 | 27.9 | 12.5 | 9.9 | 14.8 |
| 外匯收益..... | 12.1 | 10.1 | — | — | 3.9 | 2.8 | 4.7 | 10.8 | 28.5 | — | — | — |
| 出售附屬公司的 收益..... | 0.1 | 0.1 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 出售聯營公司的 收益..... | — | — | — | — | 2.5 | 1.8 | 3.1 | 2.5 | 6.7 | 2.0 | 1.6 | 2.4 |
| 出售可供出售 投資的收益..... | 14.5 | 12.1 | 52.8 | 62.1 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 出售投資物業的 收益..... | — | — | — | — | 10.4 | 7.6 | 12.6 | — | — | — | — | — |
| 變現遞延收入..... | 18.6 | 15.6 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 投資物業及 開發中物業的 公平值收益 淨額..... | 50.2 | 41.9 | — | — | 37.4 | 27.3 | 45.3 | 12.4 | 32.9 | 67.6 | 53.6 | 79.8 |
| 股息收入..... | 9.9 | 8.3 | 3.7 | 4.3 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 政府補貼－僱用補貼 計劃..... | — | — | 1.6 | 1.9 | 0.4 | 0.3 | 0.5 | 0.3 | 0.8 | — | — | — |
| 其他..... | 1.2 | 1.0 | 1.5 | 1.9 | 1.8 | 1.4 | 2.2 | 1.2 | 3.2 | 2.5 | 2.0 | 3.0 |
| 總計..... | <u>119.7</u> | <u>100.0</u> | <u>85.0</u> | <u>100.0</u> | <u>82.4</u> | <u>60.2</u> | <u>100.0</u> | <u>37.7</u> | <u>100.0</u> | <u>84.6</u> | <u>67.1</u> | <u>100.0</u> |

行政開支

我們的行政開支主要包括間接員工成本、應付嘉德置地及其他有關實體的管理費、辦公室租金開支、專業費用、壞賬撥備及其他行政管理支出。應付嘉德置地的管理費與嘉德置地向我們提供的共用服務有關，如金融系統服務、信息技術服務、公司風險管理服務、稅務服務及工資服務。請參閱「與控股股東的關係－潛在利益衝突－嘉德置地－合作協議」。

財務資料

下表載列於所示期間我們行政開支的細分：

| | 截至12月31日止年度 | | | | 截至6月30日止六個月 | | |
|----------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2010年 | 2010年 | 2011年 | 2011年 |
| | 新元 | 新元 | 新元 | 美元 (百萬元) | 新元 | 新元 | 美元 |
| 間接員工成本..... | 24.9 | 31.9 | 51.0 | 37.2 | 23.6 | 28.7 | 22.7 |
| 嘉德置地收取的 管理費..... | 15.4 | 12.9 | 16.7 | 12.2 | 7.1 | 8.7 | 6.9 |
| 其他嘉德置地集團內公司 收取的管理費..... | 5.0 | 7.3 | 1.9 | 1.4 | 1.3 | 0.4 | 0.3 |
| 專業費用開支..... | 6.7 | 2.1 | 1.5 | 1.1 | 2.3 | 3.9 | 3.1 |
| 折舊..... | 4.8 | 6.1 | 7.2 | 5.3 | 3.1 | 3.2 | 2.5 |
| 租金及有關開支..... | 3.8 | 5.7 | 8.7 | 6.4 | 4.4 | 4.3 | 3.4 |
| 呆賬撥備..... | 9.7 | (10.0) | 0.3 | 0.2 | (0.1) | (0.3) | (0.2) |
| 其他 ⁽¹⁾ | 17.0 | 14.2 | 20.1 | 14.6 | 7.6 | 15.7 | 12.5 |
| 總計..... | <u>87.3</u> | <u>70.2</u> | <u>107.4</u> | <u>78.4</u> | <u>49.3</u> | <u>64.6</u> | <u>51.2</u> |

附註：

(1) 其他包括設備維護、差旅、交通、印刷及文具、保險及其他一般及行政開支。

其他經營開支

其他經營開支主要包括重估我們附屬公司持有的投資物業產生的公平值虧損及外匯虧損。

融資成本

我們的融資成本主要包括關連法團及非控股權益提供的計息貸款、票據及銀行借款的利息。關連法團和／或原非控股權益提供的貸款的實際年利率於2011年6月30日為0.2%，於2010年12月31日為8.50%，於2009年12月31日介乎4.86%至8.50%，於2008年12月31日介乎7.00%至8.50%。銀行借款的年利率於2010年6月30日介乎1.42%至5.94%，於2011年6月30日介乎1.39%至6.80%，於2010年12月31日介乎1.43%至6.40%，於2009年12月31日介乎3.68%至5.94%，於2008年12月31日介乎5.51%至7.04%。

我們發行的無擔保票據於2011年6月30日及2010年12月31日的實際年利率為3.95%，而我們的有擔保票據（已於2010年全數償還）於2010年及2009年12月31日的年利率介乎4.60%至5.10%，於2008年12月31日介乎4.28%至5.50%。2011年發行的有擔保票據於2011年6月30日的實際年利率介乎4.00%至4.50%。

2011年發行的無擔保零售債券的實際年利率介乎1.00%至2.15%。

財務資料

分佔聯營公司及共同控制實體業績（扣除稅項）

分佔聯營公司及共同控制實體業績（扣除稅項）包括分佔我們對其財務及經營政策擁有重大影響力但並無控制權，或共同控制權的實體的溢利及虧損（扣除稅項），亦包括分佔重估聯營公司及共同控制實體持有的投資物業產生的公平值收益或虧損。

下表載列我們於所示期間分佔聯營公司及共同控制實體業績（扣除稅項）的部分資料。

| | 截至12月31日止年度 | | | | 截至6月30日止六個月 | | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------|--------------|
| | 2008年 新元 | 2009年 新元 | 2010年 新元 | 2010年 美元 | 2010年 新元 (未經審核) | 2011年 新元 | 2011年 美元 |
| | | | | (百萬元) | | | |
| 新加坡 | | | | | | | |
| 嘉茂信託..... | 162.1 | (15.4) | 83.1 | 60.6 | 7.0 | 63.9 | 50.6 |
| Bugis City Holdings Pte Ltd..... | (0.1) | 1.0 | - | - | - | - | - |
| Orchard Turn Holding Pte. Ltd. | (1.5) | 428.4 | 355.5 | 259.5 | 88.8 | 72.8 | 57.7 |
| 總計 | 160.5 | 414.0 | 438.6 | 320.1 | 95.8 | 136.7 | 108.3 |
| 中國 | | | | | | | |
| 嘉茂中國信託..... | 10.0 | 9.1 | 24.9 | 18.2 | 6.0 | 17.0 | 13.5 |
| 中國入息基金..... | 8.4 | (9.7) | 11.5 | 8.4 | 0.5 | 41.7 | 33.0 |
| 中國發展基金II..... | (11.6) | 0.5 | (1.0) | (0.7) | 0.1 | (7.6) | (6.0) |
| 中國孵化基金..... | 6.6 | (4.3) | (1.5) | (1.1) | (0.6) | 3.9 | 3.1 |
| 其他 | (1.5) | (4.6) | 7.5 | 5.5 | 0.7 | (0.9) | (0.8) |
| 總計 | 11.9 | (9.0) | 41.4 | 30.3 | 6.7 | 54.1 | 42.8 |
| 馬來西亞 | | | | | | | |
| 嘉德商用馬來西亞信託 | - | - | 8.4 | 6.1 | - | 18.6 | 14.7 |
| 日本 | | | | | | | |
| 日本基金..... | (18.2) | (16.6) | (6.5) | (4.7) | (6.9) | (16.9) | (13.4) |
| 印度 | | | | | | | |
| 印度發展基金及 | | | | | | | |
| Horizon Realty Fund..... | (4.6) | (11.7) | (6.0) | (4.4) | (3.7) | (2.1) | (1.6) |
| 分佔聯營公司及共同控制 實體溢利（扣除稅項）..... | 149.6 | 376.7 | 475.9 | 347.4 | 91.9 | 190.4 | 150.8 |
| 包括： | | | | | | | |
| 來自聯營公司及共同控制 實體持有的投資物業的 經營溢利..... | 64.7 | 89.3 | 372.5 | 272.0 | 83.2 | 84.6 | 67.0 |
| 投資物業及開發中物業的 公平值收益淨額 | 84.9 | 287.4 | 103.4 | 75.4 | 8.7 | 105.8 | 83.8 |
| 總計 | 149.6 | 376.7 | 475.9 | 347.4 | 91.9 | 190.4 | 150.8 |

財務資料

稅項

我們的所得稅開支包括即期及遞延稅項。即期稅項為就年內應課稅收入預期應繳納的稅項。遞延稅項乃根據資產及負債就財務申報的賬面值與就計算稅項所使用的金額之間的暫時差額作出準備，包括重估附屬公司所持投資物業產生可能須繳納稅項的任何公平值收益。在很有可能會有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額時，財務報表中的遞延稅項資產就可扣減暫時差額確認。

本集團實體於包括新加坡、中國、馬來西亞、日本及印度在內的多個司法權區註冊成立，須按照註冊成立所在司法權區的稅務規例納稅。

有關我們所得稅開支的詳細說明，請參閱本上市文件「附錄一—截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月綜合財務資料及申報會計師報告」中綜合財務資料附註10及26。

非控股權益

非控股權益指我們並非全資擁有的附屬公司的收益／虧損淨額中的一部分。非控股權益每年因各年該等附屬公司的溢利或虧損及非控股股東的實際權益而變化。

經營業績

下表載列我們於所示期間的收入表數據中的部分收入及開支項目（按絕對值及佔收益的百分比計）。

| | 截至12月31日止年度 | | | | 截至6月30日止六個月 | | |
|------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2008年 新元 | 2009年 新元 | 2010年 新元 | 2010年 美元 | 2010年 新元 | 2011年 新元 | 2011年 美元 |
| | (未經審核) | | | | | | |
| | (千元，百分比及每股盈利除外) | | | | | | |
| 收益 | 205,210 | 228,946 | 245,402 | 179,126 | 147,644 | 113,031 | 89,565 |
| 銷售成本 | (81,007) | (100,246) | (91,803) | (67,009) | (52,396) | (43,082) | (34,138) |
| 毛利 | 124,203 | 128,700 | 153,599 | 112,117 | 95,248 | 69,949 | 55,427 |
| 其他經營收入 | 119,703 | 85,019 | 82,447 | 60,180 | 37,722 | 84,623 | 67,054 |
| 行政開支 | (87,266) | (70,212) | (107,419) | (78,408) | (49,284) | (64,586) | (51,177) |
| 其他經營開支 | (617) | (111,901) | (1,099) | (802) | (78) | (2,710) | (2,147) |
| 融資成本 | (158,296) | (111,430) | (25,603) | (18,688) | (13,632) | (16,050) | (12,718) |
| — 應付控股公司及關連法團的 利息 | (130,489) | (84,215) | — | — | — | — | — |
| — 應付銀行、非控股權益及 其他的利息 | (27,807) | (27,215) | (25,603) | (18,688) | (13,632) | (16,050) | (12,718) |
| 分佔業績 (扣除稅項) : | | | | | | | |
| — 聯營公司 | 152,643 | (46,705) | 112,824 | 82,353 | 2,445 | 118,736 | 94,085 |
| — 共同控制實體 | (2,998) | 423,447 | 363,060 | 265,007 | 89,456 | 71,628 | 56,758 |
| 除稅前溢利 | 147,372 | 296,918 | 577,809 | 421,759 | 161,877 | 261,590 | 207,282 |
| 所得稅開支 | (29,307) | (22,693) | (28,871) | (21,074) | (12,821) | (32,003) | (25,359) |
| 年度／期間溢利 | <u>118,065</u> | <u>274,225</u> | <u>548,938</u> | <u>400,685</u> | <u>149,056</u> | <u>229,587</u> | <u>181,923</u> |

財務資料

| | 截至12月31日止年度 | | | | 截至6月30日止六個月 | | |
|--------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------|
| | 2008年 新元 | 2009年 新元 | 2010年 新元 | 2010年 美元 | 2010年 新元 (未經審核) | 2011年 新元 | 2011年 美元 |
| | (千元，百分比及每股盈利除外) | | | | | | |
| 歸屬於： | | | | | | | |
| 本公司擁有人..... | 115,562 | 268,665 | 541,337 | 395,137 | 146,890 | 214,043 | 169,606 |
| 非控股權益..... | 2,503 | 5,560 | 7,601 | 5,548 | 2,166 | 15,544 | 12,317 |
| 年度／期間溢利..... | <u>118,065</u> | <u>274,225</u> | <u>548,938</u> | <u>400,685</u> | <u>149,056</u> | <u>229,587</u> | <u>181,923</u> |
| 每股盈利(分) | | | | | | | |
| — 基本及攤薄..... | 34.9 | 13.9 | 13.9 | 10.1 | 3.8 | 5.5 | 4.4 |
| — 攤薄..... | 34.9 | 13.9 | 13.9 | 10.1 | 3.8 | 5.5 | 4.4 |
| 其他數據： | | | | | | | |
| 收益增長(年度比較) | | | | | | | |
| ／(期間比較)..... | 不適用 | 11.6% | 7.2% | 7.2% | 不適用 | (23.4%) | (23.4%) |
| 溢利增長(本公司擁有人 | | | | | | | |
| 應佔年度／期間溢利)..... | 不適用 | 132.5% | 101.5% | 101.5% | 不適用 | 45.7% | 45.7% |
| 息稅前利潤 ¹ | 305,668 | 408,348 | 603,412 | 440,447 | 175,509 | 277,640 | 220,000 |

附註：

- (1) 上表所載息稅前利潤乃按照新加坡財務報告準則規定，將利息開支加上除所得稅前溢利／(虧損)計算。息稅前利潤並非新加坡財務報告準則規定的標準計量方式。息稅前利潤廣泛用作衡量公司償還及產生債務的財務指標。息稅前利潤不應孤立看待，或被詮釋為經營、投資或融資活動產生的現金或現金流量的替代。息稅前利潤不考慮稅項、利息開支或其他非經營、投資或融資活動。我們認為，投資者在評估息稅前利潤時，應考慮息稅前利潤的組成部分，如收益、經營開支及息稅前利潤超出資本開支及其他費用的部分。本上市文件中所呈報的息稅前利潤未必能與其他公司呈報的類似名稱的計量方式比較。閣下不應將我們的息稅前利潤與其他公司呈報的息稅前利潤進行比較，原因是並非所有公司皆使用相同的定義。下表載列所示期間我們於集團層面的息稅前利潤與期內溢利的對賬。

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2010年 | 2011年 |
| | 新元 (千元) | | | | |
| 年度／期間溢利..... | 118,065 | 274,225 | 548,938 | 149,056 | 229,587 |
| 加： | | | | | |
| — 所得稅開支..... | 29,307 | 22,693 | 28,871 | 12,821 | 32,003 |
| — 融資成本..... | 158,296 | 111,430 | 25,603 | 13,632 | 16,050 |
| 息稅前利潤..... | <u>305,668</u> | <u>408,348</u> | <u>603,412</u> | <u>175,509</u> | <u>277,640</u> |

上文所呈報的資料來自本集團截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度及截至2010年及2011年6月30日止六個月期間的綜合財務資料。

截至2011年6月30日止六個月與截至2010年6月30日止六個月比較

收益。我們的收益由截至2010年6月30日止六個月的147.6百萬新元，減少23.4%至截至2011年6月30日止六個月的113.0百萬新元。此減少主要由於2010年7月向嘉德商用馬來西亞信託出售馬來西亞的合您廣場、綠野購物中心及金河廣場以及向嘉茂信託出售新加坡克拉碼頭使租金收入減少合共56.1百萬新元所致。由於不再直接持有該等物業，故我們不再收取直接租金收入。取而代之的是，房地產投資信託基金嘉德商用馬來西亞信託及嘉茂信託收取該等租金收入，而我們僅作為房地產投資信託基金的單位持有人收取該等房地產投資信託基金的分派。請參閱下文「一分佔聯營公司及共同控制實體業績（扣除稅項）」。此減少部分被我們基金管理實體新增共計11.7百萬新元的收益及新收購馬來西亞Queensbay Mall而增加的租金收入抵銷。我們基金管理實體的收益增加主要由於(i)我們成為貢獻3.0百萬新元的嘉德商用馬來西亞信託的基金管理人，(ii)我們購物中心的資產價值較高及表現更好，故嘉茂信託(2.2百萬新元管理費)及我們中國基金(1.2百萬新元管理費)的收費較高，及(iii)有關收購Iluma、武漢凱德民眾樂園及合您廣場擴建的費用總額5.3百萬新元。

銷售成本。我們的銷售成本由截至2010年6月30日止六個月的52.4百萬新元，減少17.8%至截至2011年6月30日止六個月的43.1百萬新元。此減少主要由於2010年7月向嘉德商用馬來西亞信託出售馬來西亞的合您廣場、綠野購物中心及金河廣場以及向嘉茂信託出售新加坡克拉碼頭使物業相關成本總額(例如維護費、公用事業費用及物業稅)合共減少16.3百萬新元。此減少部分被(i)我們在中國的業務增長令人數增加致使直接員工成本增加合共4.5百萬新元，(ii)物業相關成本因新收購馬來西亞Queensbay Mall而上升合共2.3百萬新元，及(iii)我們中國購物中心的物業相關成本上升合共0.7百萬新元所抵銷。

毛利。由於上述原因，我們的毛利由截至2010年6月30日止六個月的95.2百萬新元，減少26.6%至截至2011年6月30日止六個月的69.9百萬新元。

其他經營收入。我們的其他經營收入由截至2010年6月30日止六個月的37.7百萬新元，增加124.3%至截至2011年6月30日止六個月的84.6百萬新元。此增加主要由於(i)強勁的零售增長，(ii)我們物業基本表現的改進，及(iii)開發中物業實現若干里程碑項目，使投資物業及開發中物業的重估收益較高，達55.2百萬新元所致。該增加部分被以下事實所抵銷：截至2011年6月30日止六個月，我們並無錄得外匯收益，而截至2010年6月30日止六個月，我們錄得外匯收益10.8百萬新元，主要由以馬來西亞林吉特計值的貸款的應收款項產生；以及我們的股東貸款已於2011年4月獲償還，故來自Orchard Turn Holdings的利息收入較低。

行政開支。我們的行政開支由截至2010年6月30日止六個月的49.3百萬新元，增加31.0%至截至2011年6月30日止六個月的64.6百萬新元。此增加主要由於我們第二上市的開支撥備、我們的地區覆蓋面擴張使人數上升導致員工成本增加及設備維護開支上升。

其他經營開支。我們的其他經營開支由截至2010年6月30日止六個月的0.1百萬新元，增加至截至2011年6月30日止六個月的2.7百萬新元。此增加主要由於與以馬來西亞林吉特計值的盈餘資金有關的2.5百萬新元外匯虧損。

財務資料

融資成本。我們的融資成本由截至2010年6月30日止六個月的13.6百萬新元，增加17.7%至截至2011年6月30日止六個月的16.1百萬新元。此增加主要由於為新投資融資而發行中期票據及提取銀行貸款，以及發行零售債券。此增加部分被償還中國的銀行貸款所抵銷。

分佔聯營公司及共同控制實體業績（扣除稅項）。我們分佔聯營公司及共同控制實體的業績由截至2010年6月30日止六個月的91.9百萬新元，增加107.1%至截至2011年6月30日止六個月的190.4百萬新元。此增加主要由於97.1百萬新元重估收益令分佔聯營公司的業績增加，原因為零售增長強勁、我們物業的基本表現改進、資本價值因近期物業及土地交易而上升，以及開發中物業實現若干里程碑項目。該增加亦由於(i)嘉德商用馬來西亞信託營運帶來的新貢獻9.2百萬新元，(ii)我們中國基金的貢獻增加6.5百萬新元及中國發展基金II（其功能貨幣為新元）中以美元計值的貸款產生的外匯收益，及(iii)ION Orchard的表現提升。此增長部分因確認卓錦豪庭出售單位的溢利減少所抵銷，原因為我們已出售並確認大部分卓錦豪庭出售單位的收益。

除所得稅前溢利。由於上述原因，我們截至2011年6月30日止六個月的除所得稅前溢利為261.6百萬新元，而截至2010年6月30日止六個月為161.9百萬新元，升幅為61.6%。

所得稅開支。我們截至2011年6月30日止六個月的所得稅開支為32.0百萬新元，而截至2010年6月30日止六個月為12.8百萬新元，升幅為149.6%。截至2011年6月30日止六個月所得稅開支較高是由於就我們中國和馬來西亞購物中心重估收益上升作出遞延稅項撥備，以及新加坡稅務機關並無退稅及以往年度中國稅項超額撥備的撥回。

本公司擁有人應佔溢利。由於上述原因，截至2011年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔純溢利為214.0百萬新元，而截至2010年6月30日止六個月為146.9百萬新元，升幅為45.7%。

非控股權益應佔溢利／（虧損）。截至2011年6月30日止六個月的非控股權益應佔純溢利為15.5百萬新元，而截至2010年6月30日止六個月為2.2百萬新元。此增加主要由於非控股權益分佔的重估收益增加及我們中國購物中心的經營溢利上升。

除利息及稅項前盈利。除利息及稅項前盈利由截至2010年6月30日止六個月的175.5百萬新元上升58.2%至截至2011年6月30日止六個月的277.6百萬新元。

2010年與2009年比較

收益。我們的收益由2009年的228.9百萬新元，增加7.2%至2010年的245.4百萬新元。該增加主要是由於我們於2009年底為籌備於新加坡證券交易所上市通過公司重組（以整改及精簡嘉德置地集團內公司的業務架構並定位本集團為一體化購物中心）收購的基金管理實體全年的貢獻而使得基金管理費增加所致（請參閱「我們的歷史」）。有關實體於2010年全年對我們收益的貢獻為64.7百萬新元，而於2009年一個半月對我們收益的貢獻約為6.3百萬新元。該增加部分被2010年7月向嘉德商用馬來西亞信託出售馬來西亞合您廣場、綠野購物中心及金河廣場及向嘉茂信託出售克拉碼

財務資料

頭（為了回收未來投資所需資本）導致租金收入由2009年135.1百萬新元減少至2010年94.3百萬新元所抵銷。由於我們不再直接持有該等物業，我們不再從該等物業直接收取租金收入。取而代之的是，嘉德商用馬來西亞信託及嘉茂信託房地產投資信託基金收取該等租金收入，而我們僅作為房地產投資信託基金的單位持有人收取房地產投資信託基金的分派。請參閱下文「一分佔聯營公司及共同控制實體業績（扣除稅項）」。由於現存租賃產生大部分收益，我們直接持有的其他物業租金收入維持穩定。

銷售成本。我們的銷售成本由2009年的100.2百萬新元減少8.4%至2010年的91.8百萬新元。此減少主要是由於2010年7月向嘉德商用馬來西亞信託出售馬來西亞合您廣場、綠野購物中心及金河廣場及向嘉茂信託出售克拉碼頭，導致物業相關成本（例如維護及公用事業開支）減少。該減少部分被我們2009年底通過公司重組收購基金管理實體而令員工人數增加導致員工成本的增加所抵銷。

毛利。我們的毛利由2009年的128.7百萬新元，增加24.9百萬新元或19.3%至2010年的153.6百萬新元。如上述所討論者，毛利增加主要由於我們收益增加及銷售成本減少。

其他經營收入。我們的其他經營收入由2009年的85.0百萬新元，減少3.1%至2010年的82.4百萬新元。此減少主要是由於2010年向嘉德商用馬來西亞信託出售馬來西亞合您廣場、綠野購物中心及金河廣場獲得相對小的收益10.4百萬新元，而2009年戰略出售領滙房地產投資信託基金（我們不認為是我們核心業務）獲得相對大的收益52.8百萬新元。此外，由於我們於2009年處置領滙房地產投資信託基金的剩餘單位，故於2010年並無收到任何股息收入，而2009年我們自領滙房地產投資信託基金的權益收取的股息收入為3.7百萬新元。該等減少部分被投資物業及開發中物業的重估收益37.4百萬新元所抵銷，產生有關收益乃由於：(i)房地產市價普遍上升，加上資產改良及租戶組合變動令續租率上升，使我們直接持有的物業（The Star Vista除外）的估值上升，以及(ii)以馬來西亞林吉特計值的應收貸款及現金盈餘主要因馬來西亞林吉特兌新元升值而產生外匯收益3.9百萬新元。

行政開支。我們的行政開支由2009年的70.2百萬新元增加53.0%至2010年的107.4百萬新元。該增加主要是由於間接員工成本增加19.1百萬新元，原因是(i)我們在中國的業務擴展令員工人數增加，普遍向中國專業人士支付薪水以及我們僱用更多的高級僱員導致每位僱員的成本上升；(ii)2009年底的首次公開發售對股份計劃的有關開支造成的全年影響；以及(iii)由於本集團業績改善而令花紅撥備增加。2010年行政開支較2009年有所增加的原因之一是我們於2009年撥回過去一年的應收款項呆賬撥備10.0百萬新元。該撥回與在我們一般業務過程中的債務（之前列為呆賬但於2009年已部分償還）有關。該撥回於2009年錄得時令我們的行政開支有所減少。相反，於2010年我們錄得呆賬撥備金額0.3百萬新元。

其他經營開支。我們的其他經營開支由2009年的111.9百萬新元減少至2010年的1.1百萬新元。此減少主要是由於2009年經濟持續衰退下在建投資物業The Star Vista錄得重估虧損109.0百萬新元，而2010年我們則錄得重估收益，有關收益計入其他經營收入（請參閱上文「其他經營收入」。）。

財務資料

融資成本。我們的融資成本由2009年的111.4百萬新元，減少77.0%至2010年的25.6百萬新元。該減少主要是由於2009年11月本公司首次公開發售前將嘉德置地及其關連法團的貸款資本化（請參閱「我們的歷史」），使2010年利息支出降低。

分佔聯營公司及共同控制實體業績（扣除稅項）。我們分佔聯營公司及共同控制實體的業績由2009年的376.7百萬新元，增加26.3%至2010年的475.9百萬新元。該增加主要是由於2010年出售卓錦豪庭單位而確認溢利243.4百萬新元，相較2009年增加222.9百萬新元，聯營公司持有物業的重估收益151.1百萬新元，嘉德商用馬來西亞信託經營產生的貢獻8.4百萬新元及於2009年7月開業的ION Orchard的貢獻因其全年營運增加38.0百萬新元。該增加部分被2010年ION Orchard較低的重估收益66.9百萬新元（2009年ION Orchard開始營運時為402.0百萬新元）所抵銷。

除所得稅前溢利。受上述因素影響，我們於2010年的除所得稅前溢利為577.8百萬新元，而2009年為296.9百萬新元，升幅為94.6%。

所得稅開支。我們的所得稅開支由2009年的22.7百萬新元，增加27.3%至2010年的28.9百萬新元，主要是由於我們的基金管理公司產生的稅務開支增加7.0百萬新元及凱德廣場•天府的重估收益產生的遞延稅項開支1.3百萬新元。該增加部分被有關Plaza Singapura Pte Ltd的退稅4.7百萬新元所抵銷。

本公司擁有人應佔溢利。2010年本公司擁有人應佔純溢利為541.3百萬新元，而2009年為268.7百萬新元，升幅為101.5%。主要由於毛利增加、其他經營開支減少及融資成本減少（在很大程度上由於上述討論的因素所致），及我們分佔聯營公司及共同控制實體業績（扣除稅項）增加。

非控股權益應佔溢利。2010年非控股權益應佔純溢利為7.6百萬新元，而2009年為5.6百萬新元，升幅為36.7%。

除利息及稅項前盈利。我們的除利息及稅項前盈利由2009年的408.3百萬新元增加47.8%至2010年的603.4百萬新元。

2009年與2008年比較

收益。我們的收益由2008年的205.2百萬新元，增加11.6%至2009年的228.9百萬新元。該增加主要是由於：(i)2009年新增金河廣場（我們本着發展馬來西亞佈局的目標，於2008年6月收購）全年貢獻租金收入25.7百萬新元，而2008年約六個月的貢獻租金收入為12.7百萬新元；及(ii)我們於馬來西亞的另外兩個購物中心及中國的五個控股購物中心的貢獻租金收入12.0百萬新元，而令租金收入增加所致。該等增加乃由於租用率上升及平均租金增加（因為我們可從新訂租約獲取較現有租約更高的租金）及在馬來西亞的資產改良活動使可租用空間增加所致。我們收益增加的另一原因是2009年新基金管理實體（該實體是我們於2009年底為籌備於新加坡證券交易所上市通過公司重組收購的）貢獻基金管理費6.3百萬新元（請參閱「我們的歷史」）。由於2009年開展的項目數目較2008年少，收益增加部分被項目管理費用減少11.7百萬新元所抵銷，亦由於2008年我們亦就於

財務資料

2006年及2007年產生但項目於2008年才竣工的有關項目成本收取項目管理費，而於2009年我們開始在項目的不同竣工階段逐步收取項目管理費。

銷售成本。我們的銷售成本由2008年的81.0百萬新元增加23.7%至2009年的100.2百萬新元。該增加主要是由於與金河廣場（我們於2008年6月收購）有關的物業維護及公用事業開支以及直接員工成本的全年影響及直接員工成本的其他增加所致。該等直接員工成本其他增加是由於亞洲經濟由2008年低迷狀態反彈而令薪金普遍上升，以及因業務整體增長及我們通過公司重組收購我們的基金管理實體而令員工人數增加所致。

毛利。我們的毛利由2008年的124.2百萬新元增加3.6%至2009年的128.7百萬新元。如上述所討論者，毛利增加主要因為我們收益增加及該等增加部分被銷售成本增加所抵銷。

其他經營收入。我們的其他經營收入由2008年的119.7百萬新元減少29.0%至2009年的85.0百萬新元。該減少主要是由於：(i)2009年不存在附屬公司持有的投資物業及開發中物業產生的重估收益，而2008年的重估收益為50.2百萬新元（主要來自馬來西亞的三項物業），(ii)2009年無未變現外匯換算收益，而2008年收益為12.1百萬新元（因新元兌美元升值，而我們來自關連公司的部分貸款以美元計值）；及(iii)2008年於成功轉讓北京凱德Mall·望京（於2006年剝離予嘉茂中國信託）的所有權後確認遞延出售收益18.6百萬新元。該減少部分被2009年出售領滙房地產投資信託基金單位的收益52.8百萬新元及2009年利息收入增加25.4百萬新元所抵銷，2008年提供予若干聯營公司的短期計息貸款的利息收入為13.1百萬新元，此乃由於所提供貸款的金額增加。

行政開支。我們的行政開支由2008年的87.3百萬新元減少19.5%至2009年的70.2百萬新元。該減少主要是由於2009年撥回應收款項呆賬撥備10.0百萬新元，而2008年作出應收款項呆賬撥備9.7百萬新元，因為於2008年被視為呆賬的若干債務已於2009年部分償還。該減少部分被2009年間接員工成本增加7.0百萬新元所抵銷，此乃由於我們收購金河廣場的全年影響，薪金普遍上升及因業務整體增長和我們通過公司重組收購我們的基金管理實體而令員工人數增加所致。

其他經營開支。我們的其他經營開支由2008年的0.6百萬新元增加至2009年的111.9百萬新元。該增加主要是由於2009年持續經濟衰退引致重估虧損99.0百萬新元（大部分來自The Star Vista），以及因以馬來西亞林吉特計值的應收款項及港元現金結餘貶值而於2009年產生的12.7百萬新元的外匯虧損（2008年在其他經營收入中錄得外匯收益12.1百萬新元）所致。

融資成本。我們的融資成本由2008年的158.3百萬新元，減少29.6%至2009年的111.4百萬新元。此減少主要是由於在本公司首次公開發售前嘉德置地提供予本集團的美元貸款的利息較低。此外，嘉德置地及其關連法團提供的公司間貸款於2009年11月首次公開發售前資本化，此後未產生其他利息開支。

分佔聯營公司及共同控制實體業績 (扣除稅項)。我們分佔聯營公司及共同控制實體的業績由2008年的149.6百萬新元增加151.8%至2009年的376.7百萬新元。此增加主要是由於與2008年的零新元相比，ION Orchard的重估收益402.0百萬新元令我們分佔共同控制實體業績有所增加及與2008年的零新元相比2009年就出售卓錦豪庭單位確認溢利20.5百萬新元。2008年分佔共同控制實體虧損3.0百萬新元，主要由於ION Orchard及卓錦豪庭產生的市場營銷開支。我們分佔共同控制實體業績的增加部分被2009年嘉茂信託持有的物業的重估虧損87.1百萬新元（2008年的重估收益為93.3百萬新元）引致的分佔聯營公司虧損所抵銷。

除所得稅前溢利。受上述因素影響，我們的除所得稅前溢利由2008年的147.4百萬新元增加至2009年的296.9百萬新元。

所得稅開支。我們的所得稅開支由2008年的29.3百萬新元減少22.5%至2009年的22.7百萬新元，主要是由於馬來西亞的合您廣場、綠野購物中心及金河廣場的重估收益減少，導致遞延稅項減少。

本公司擁有人應佔溢利。2009年本公司擁有人應佔純溢利為268.7百萬新元，而2008年為115.6百萬新元。此增加主要是因為在很大程度上由於上述討論的因素，分佔聯營公司及共同控制實體業績（扣除稅項）增加。

非控股權益應佔溢利。2009年非控股權益應佔本公司純溢利為5.6百萬新元，而2008年為2.5百萬新元，升幅為122.1%。

除利息及稅項前盈利。我們的除利息及稅項前盈利由2008年的305.7百萬新元增加33.6%至2009年的408.3百萬新元。

若干資產負債表項目

投資物業。我們的投資物業包括已竣工的投資物業，指我們為賺取物業及相關收入或獲得資本升值（或同時獲得兩者）而持有的物業。投資物業並不包括我們所持有有意於日常業務過程中銷售的物業，亦不包括我們用於生產或供應貨物或服務或作行政用途的物業。投資物業初始按成本（包括交易成本）確認，其後按公平值確認，而變動則於損益賬確認。於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，我們的投資物業估值分別為1,390.1百萬新元、1,378.6百萬新元、304.4百萬新元及581.7百萬新元。2008年至2009年的下降主要由於44.6百萬新元的匯兌差額，其部分被10.0百萬新元重估收益及23.0百萬新元的資產改良工程所抵銷。2009年至2010年的下降主要由於2010年7月向嘉德商用馬來西亞信託出售馬來西亞合您廣場、綠野購物中心及金河廣場及向嘉茂信託出售克拉碼頭，而本集團分別確認出售收益金額10.4百萬新元及公平值變動3.7百萬新元。2010年12月31日至2011年6月30日的增加主要由於2011年4月在馬來西亞收購價值273.9百萬新元的Queensbay Mall，以及我們的中國購物中心和Queensbay Mall合共21.1百萬新元重估收益。此增加部分被中國人民幣及馬來西亞林吉特兌新元貶值產生的滙兌虧損17.9百萬新元而抵銷。

開發中的物業。開發中的物業是指為未來用作投資物業而正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。開發中物業初步按成本（包括交易成本）確認，其後按公平值確認，而變動則於損益賬確認。於2008年、2009年及2010年12

財務資料

月31日及2011年6月30日，我們開發中物業的價值分別為171.3百萬新元、127.7百萬新元、288.8百萬新元及783.3百萬新元。2009年的下降主要由於2009年The Star Vista錄得109.0百萬新元重估虧損，部分被The Star Vista年內撥充資本的開發成本所緩解。2010年的增加主要由於2010年3月收購凱德廣場•天府、凱德廣場•天府的重估收益及將The Star Vista開發成本撥充資本。截至2011年6月30日的增加主要由於以428.3百萬新元收購盧灣項目，上海、盧灣項目及凱德廣場•天府重估收益總額46.4百萬新元，以及將The Star Vista及凱德廣場•天府的額外開發成本撥充資本。該增加部分被匯兌虧損抵銷。

聯營公司。我們於聯營公司的投資比例按會計權益法計算。於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，我們於聯營公司的投資分別為2,746.6百萬新元、2,999.4百萬新元、3,119.7百萬新元及3,264.8百萬新元。2009年的增加主要是由於認購嘉茂信託的供股配額。2010年的增加主要是由於我們投資238.6百萬新元於嘉德商用馬來西亞信託，部分被Bugis City Holdings (「BCH」) 116.3百萬新元金額的清算所抵銷。截至2011年6月30日的增加主要由於我們投資121.4百萬新元於中國入息基金、我們投資15.2百萬新元及26.8百萬新元於嘉茂中國信託及嘉德商用馬來西亞信託的股權基金、自印度發展基金收回資本3.8百萬新元及分佔聯營公司的重估收益70.4百萬新元。此增加部分被收取來自房地產投資信託基金64.4百萬新元的分派、出售價值7.4百萬新元的嘉茂信託單位及我們分佔儲備金額18.9百萬新元所抵銷。

共同控制實體。我們於共同控制實體投資比例按會計權益法計算。於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，我們於共同控制公司的投資分別為241.6百萬新元、675.4百萬新元、1,043.7百萬新元及910.9百萬新元。2009年的增加主要是由於2009年ION Orchard的重估收益402.0百萬新元及2009年就卓錦豪庭出售單位確認溢利20.5百萬新元。2010年的增加主要是由於2010年ION Orchard重估收益66.9百萬新元、2010年ION Orchard開張產生貢獻42.8百萬新元及2010年卓錦豪庭出售單位確認溢利243.4百萬新元。截至2011年6月30日的減少主要由於Orchard Turn Holdings償還股東貸款270.0百萬新元及Orchard Turn Holdings分派204.0百萬新元股息。此減少部分被代表共同控制實體就勿洛場址支付的按金113.4百萬新元及就裕廊商業區場址支付的按金144.1百萬新元、ION的重估收益35.4百萬新元及我們分佔經營業績37.3百萬新元所抵銷。

其他投資。我們其他投資包括可供出售投資。我們的可供出售投資在資產負債表日按公平值呈列。公平值根據所報買入價(如有)或我們分佔非上市投資的重估資產淨值計算。於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，我們的其他投資分別為113.1百萬新元、200.0百萬新元、378.7百萬新元及387.5百萬新元。2009年其他投資的增加主要由於2009年本集團以代價190.1百萬新元收購非上市股本證券，部分被售出的非上市股本證券所抵銷。2010年其他投資的增加主要是由於本集團以代價130.9百萬新元向關連法團收購非上市股本證券的17.1%股本權益，並在2009年額外注資31.7百萬新元收購其他非上市股本證券。截至2011年6月30日的增加主要由於來福士中國基金及長寧來福士廣場的非上市股本證券公平值收益18.1百萬新元及額外投資6.5百萬新元於來福士中國基金。該增加部分被美元兌新元貶值產生的匯兌虧損15.9百萬新元所抵銷。

財務資料

貿易及其他應收款項。我們貿易及其他應收款項包括租戶應付租金、聯營公司及共同控制實體應付款項、按金及預付款。於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，我們貿易及其他應收款項分別為306.7百萬新元、436.0百萬新元、498.3百萬新元及210.4百萬新元。2009年貿易及其他應收款項的增加主要是由於給予聯營公司的短期借款。2010年貿易及其他應收款項增加主要是由於為合您廣場擴建部分、盧灣項目，上海及Queensbay Mall支付65.2百萬新元按金；向共同控制實體提供的貸款117.4百萬新元；及凱德廣場·魅力城的預付款18.6百萬新元。此增加部分被我們聯營公司償還我們149.4百萬新元的短期應收款項所抵銷。截至2011年6月30日的減少主要由於聯營公司償還貸款共79.5百萬新元、共同控制實體的貸款利息46.0百萬新元、將應收共同控制實體款項113.4百萬新元（就勿洛場址存置的按金）重新分類為應收共同控制實體長期款項，以及完成收購後將就盧灣項目，上海、Queensbay Mall及合您廣場存置的按金（合共65.2百萬新元）重新分類至投資物業及開發中物業。

貸款及借款。於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，我們貸款及借款分別為3,003.1百萬新元、502.9百萬新元、700.0百萬新元及972.1百萬新元。下表載列我們於所示的資產負債表日的貸款及借款：

| | 於12月31日 | | | | 6月30日 | |
|----------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|
| | 2008年 新元 | 2009年 新元 | 2010年 新元 | 2010年 美元 | 2011年 新元 | 2011年 ⁽¹⁾ 美元 |
| | | | | | | |
| | | | | (千元) | | |
| 非流動負債 | | | | | | |
| 有擔保銀行貸款..... | 60,623 | 430,738 | 90,215 | 65,850 | 80,200 | 63,550 |
| 無擔保銀行貸款..... | – | – | 248,140 | 181,124 | 98,877 | 78,350 |
| 有擔保票據..... | 62,139 | – | – | – | 81,258 | 64,388 |
| 無擔保票據..... | – | – | 349,337 | 254,991 | 349,381 | 276,847 |
| 無擔保零售債券..... | – | – | – | – | 124,792 | 98,884 |
| 關連法團貸款..... | 1,525,390 | – | – | – | – | – |
| | <u>1,648,152</u> | <u>430,738</u> | <u>687,692</u> | <u>501,965</u> | <u>734,508</u> | <u>582,019</u> |
| 流動負債 | | | | | | |
| 有擔保銀行貸款..... | 4,575 | 11,379 | 12,260 | 8,949 | 12,847 | 10,180 |
| 無擔保銀行貸款..... | – | – | – | – | 149,797 | 118,698 |
| 有擔保票據..... | 103,810 | 60,776 | – | – | – | – |
| 無擔保零售債券..... | – | – | – | – | 74,967 | 59,403 |
| 關連法團貸款..... | 1,234,530 | – | – | – | – | – |
| 控股公司貸款..... | 12,000 | – | – | – | – | – |
| | <u>1,354,915</u> | <u>72,155</u> | <u>12,260</u> | <u>8,949</u> | <u>237,611</u> | <u>188,281</u> |
| 貸款及借款總額 | <u><u>3,003,067</u></u> | <u><u>502,893</u></u> | <u><u>699,952</u></u> | <u><u>510,914</u></u> | <u><u>972,119</u></u> | <u><u>770,300</u></u> |

附註：

(1) 按期內的平均匯率1.00美元兌1.262新元換算。

有關我們債務的進一步詳情，請參閱下文「財務資料－流動資金及資本資源－借款」及「財務資料－資本及債務」一節。

財務資料

於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，我們超過12個月的應償還貸款及借款分別為1,648.2百萬新元、430.7百萬新元、687.7百萬新元及734.5百萬新元。2009年的減少主要是由於2009年11月我們公司首次公開發售前將來自嘉德置地及其關連法團的貸款資本化（請參閱「我們的歷史」）。2010年的增長主要是由於新加坡的新增借款。截至2011年6月30日的增加主要由於我們發行125.0百萬新元的零售債券及81.0百萬新元的優先債券用於新投資，如裕廊商業區場址、勿洛場址、盧灣項目，上海和Queensbay Mall，部分被無擔保銀行貸款由非流動負債重新分類為流動負債所抵銷。

於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，我們12個月內的應償還貸款及借款分別為1,354.9百萬新元、72.2百萬新元、12.3百萬新元及237.6百萬新元。2009年的減少主要是由於嘉德置地及其關連法團的貸款資本化。2010年的減少主要由於償還馬來西亞外部銀行的貸款。截至2011年6月30日的增加主要由於我們發行零售債券（其中75百萬新元於12個月內到期）及無擔保銀行貸款由非流動負債重新分類為流動負債）。

遞延稅項負債。於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，我們超過12個月將結算的遞延稅項負債分別為25.0百萬新元、30.1百萬新元、33.1百萬新元及47.5百萬新元。2009年我們的遞延稅項負債增加主要是由於我們中國和馬來西亞的購物中心重估收益的遞延稅項撥備所致。2010年遞延稅項負債增加主要由於收購凱德廣場•天府產生的3.0百萬新元的遞延稅項及就中國購物中心重估收益的遞延稅項負債撥備5.4百萬新元，由於向嘉德商用馬來西亞信託出售馬來西亞的購物中心，部分被馬來西亞購物中心重估收益的遞延稅項負債撥備減少4.8百萬新元所抵銷。截至2011年6月30日的增加主要由於為中國及馬來西亞購物中心重估收益的遞延稅項撥備。

其他非流動負債。我們其他的非流動負債包括限制性股份計劃開支及衍生負債的保證金及負債。於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，我們其他非流動負債分別為26.3百萬新元、23.8百萬新元、7.4百萬新元及9.4百萬新元。2009年其他非流動負債減少主要由於2008年代表日本購物中心撥回保證金。2010年其他非流動負債減少主要由於向嘉茂信託出售克拉碼頭及向嘉德商用馬來西亞信託出售馬來西亞三家購物中心。截至2011年6月30日的增加主要由於我們客戶為我們新收購的Queensbay Mall支付保證金。

貿易及其他應付款項。我們貿易及其他應付款項包括應付關連公司、聯營公司及共同控制實體款項、應計運營開支及員工福利負債。於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，我們貿易及其他應付款項分別為453.7百萬新元、377.6百萬新元、295.4百萬新元及185.4百萬新元。2009年貿易及其他應付款項減少主要是由於向非控股權益償還款項。2010年貿易及其他應付款項減少主要是由於償還聯營公司短期計息貸款及BCH貸款抵銷BCH清算後的投資成本。該減少部分被我們收購長寧來福士廣場17.10%權益的應付收購代價130.9百萬新元所抵銷。截至2011年6月30日的減少主要由於就收購長寧來福士廣場17.1%權益而欠關連法團的款項已作出部分還款。

即期應付稅項。我們的即期應付稅項適用於預期本年度應課稅收入應付稅項。於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，我們的即期應付稅項分別為32.2百萬新元、49.1百萬新元、58.1百萬新元及59.9百萬新元。2009年即期應付稅項增加主要是由於我們基金管理實體的7.8百萬新元稅項撥備、我們的中國物業管理公司的1.6百萬新元稅項撥備及因克拉碼頭收益增加而產生的1.3百萬新元稅項撥備，連同從嘉茂信託收取更高股息收入而產生更高的3.5百萬新元應付稅項。2010年即期應付稅項增加主要是由於重新分類遞延稅項負債而就克拉碼頭作出1.3百萬新元撥備、向聯營公司借出的短期貸款的利息收入增加而產生的1.7百萬新元應付稅項向嘉德商用馬來西亞信託出售馬來西亞三家購物中心的5.3百萬新元收益撥備。截至2011年6月30日的增加主要由於在我們一般業務過程中的稅項撥備增加，其大部分被有關期間的實際稅項支付所抵銷。

流動資金及資本資源

我們的業務及擴張的主要資金來源為：

- 投資者注資；
- 經營及剝離活動的現金流量；
- 銀行及金融機構借款；及
- 發行債務證券。

於2010年4月，我們的全資附屬公司CapitaMalls Asia Treasury Limited建立20億新元的歐元中期票據(EMTN)計劃(由本公司提供擔保)，據此，350百萬新元的票據於2010年8月發行。我們亦於2011年1月向個人投資者發行總面值為200百萬新元的1年期及3年期零售債券。

財務資源

截至2011年6月30日，我們的現金及現金等價物總額為1,191.6百萬新元。我們的政策是將額外現金作為短期銀行存款或投入貨幣市場工具。截至2010年12月31日，我們的現金及現金等價物總額為1,318.3百萬新元，截至2009年12月31日為543.1百萬新元(不包括附屬公司已抵押的銀行結餘1.2百萬新元)，截至2008年12月31日為137.7百萬新元(不包括附屬公司已抵押的銀行結餘0.3百萬新元)。

我們認為，我們擁有足夠的營運資金滿足現有需要，且我們經營活動所得現金淨額加上現金及現金等價物，將能提供足夠資金滿足我們未來12個月的營運資金需要及預期資本開支。但我們可能產生額外債務來為我們的全部或部分規劃資本開支或其他用途融資。另外，根據我們的資金需要、市況及其他因素，我們可能通過債務、股本或混合發售或出售或以其他方式處置股份或資產來取得額外資金。請參閱「風險因素－我們或我們其中一名股東於上市後出售或可能出售大量股份將對股份市價造成不利影響」。

財務資料

下表載列我們於所示期間的現金流量表概要。

| | 截至12月31日止年度 | | | | 截至6月30日止六個月 | | |
|----------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2010年 | 2010年 | 2011年 | 2011年 |
| | 新元 | 新元 | 新元 | 美元 (千元) | 新元 | 新元 | 美元 |
| 經營活動所得／(所用) | | | | | | | |
| 現金流量..... | 55,135 | 102,415 | 55,191 | 40,286 | 36,261 | (16,369) | (12,971) |
| 投資活動(所用)／ | | | | | | | |
| 所得現金流量..... | (652,591) | (636,724) | 621,713 | 453,805 | (43,565) | (292,371) | (231,673) |
| 融資活動所得現金流量..... | 613,412 | 940,602 | 99,878 | 72,904 | 72,737 | 188,757 | 149,570 |
| 現金及現金等價物增加 | | | | | | | |
| (減少)淨額..... | 15,956 | 406,293 | 776,782 | 566,995 | 65,433 | (119,983) | (95,074) |
| 匯率波動對所持外幣現金結餘 | | | | | | | |
| 的影響..... | 117 | (890) | (1,612) | (1,177) | 3,693 | (6,715) | (5,321) |
| 年／期初現金及現金等價物..... | 121,666 | 137,739 | 543,142 | 396,454 | 543,142 | 1,318,312 | 1,044,622 |
| 年／期末現金及 | | | | | | | |
| 現金等價物 ⁽¹⁾ | <u>137,739</u> | <u>543,142</u> | <u>1,318,312</u> | <u>962,272</u> | <u>612,268</u> | <u>1,191,614</u> | <u>944,227</u> |

附註：

(1) 不包括已質押予銀行作為擔保的附屬公司部分銀行結餘。

經營活動所得／(所用) 現金流量淨額

我們的經營活動所得現金流量淨額反映我們來自產生收益的活動的現金收入、向供應商、員工作出的付款及所得稅。

我們的經營活動所用現金流量淨額由截至2010年6月30日止六個月的36.3百萬新元流入，增加至截至2011年6月30日止六個月的16.4百萬新元流出，主要由於2010年7月向嘉德商用馬來西亞信託出售馬來西亞的合您廣場、綠野購物中心及金河廣場以及向嘉茂信託出售新加坡克拉碼頭。

我們的經營活動所得現金流量淨額由2009年的102.4百萬新元，減少46.1%至2010年的55.2百萬新元，主要是由於2010年7月向嘉德商用馬來西亞信託出售馬來西亞的合您廣場、綠野購物中心及金河廣場以及向嘉茂信託出售新加坡克拉碼頭，而這四項物業2009年全年均產生經營現金流量淨額。

我們的經營活動所得現金流量淨額由2008年的55.1百萬新元，增加85.8%至2009年的102.4百萬新元，主要原因是金河廣場（於2008年6月收購）2009年全年均產生經營現金流量淨額，而金河廣場2008年產生約六個月的經營現金流量淨額。

投資活動（所用）／所得現金流量淨額

我們於截至2011年6月30日止六個月的投資活動所用現金流量淨額為292.4百萬新元，主要是由於：(i)於聯營公司的投資167.1百萬新元主要從以下方面產生：(A)我們投資121.4百萬新元於凱德商用中國入息基金，及(B)為收購合您廣場擴建部分而額外投資26.8百萬新元於嘉德商用馬來西亞信託的股權基金、為收購武漢凱德民眾樂園而額外投資15.2百萬新元於嘉茂中國信託及投資3.8百萬新元於印度發展基金作開發支出，(ii)247.3百萬新元用於收購盧灣項目，上海，(iii)291.9百萬新元用於投資物業及開發中物業的添置，主要與收購Queensbay Mall以及The Star Vista及成都凱德廣場·天府及盧灣項目，上海產生的開發支出有關，(iv)我們根據買賣協定的條款就長寧來福士廣場支付部分款項，金額為77.6百萬新元，並依照購買合同向來福士中國基金額外投資6.5百萬新元，(v)預付17.1百萬新元用於成都凱德廣場·魅力城的物業開發，(vi)向我們的投資對象公司長寧來福士廣場貸款33.5百萬新元作物業開發之用，及(vii)向中國孵化基金貸款98.1百萬新元。該等運用部分被(i)收取Orchard Turn Holdings的股息204.0百萬新元及收取房地產投資信託基金的股息61.7百萬新元，(ii)所收取的利息及Orchard Turn Holdings償還股東貸款合共318.7百萬新元以及中國發展基金II償還股東貸款183.3百萬新元（兩者被向共同控制實體提供作裕廊場址按金的貸款144.1百萬新元所抵銷），及(iii)我們剝離嘉茂信託單位的所得款項9.4百萬新元。

我們於2010年的投資活動所得現金流量淨額為621.7百萬新元，主要是由於：(i)出售馬來西亞的合您廣場、綠野購物中心及金河廣場以及新加坡克拉碼頭的所得款項905.5百萬新元及(ii)就於嘉茂信託及嘉茂中國信託的投資獲得分派99.0百萬新元，作為房地產投資信託基金對單位持有人（包括我們在內）的分派。該等現金流入部分被用於以下各項的現金所抵銷：(i)我們主要提供予Brilliant Mall Trust及Brilliant Residential 1使他們可支付若干土地場址按金的短期貸款合共110.1百萬新元，(ii)就收購盧灣項目，上海、馬來西亞Queensbay Mall及合您廣場擴建部分支付按金共65.2百萬新元，就中國成都凱德廣場·魅力城預付18.6百萬新元，(iii)就預付新加坡The Star Vista的建築款項及多個購物中心資產改良工程而增加投資76.7百萬新元，及(iv)74.4百萬新元用於收購成都凱德廣場·天府。

我們於2009年的投資活動所用現金流量淨額為636.7百萬新元，主要是由於：(i)438.7百萬新元用於投資印度發展基金及The Star Vista以及在嘉茂信託進行供股時認購全部配額，(ii)190.1百萬新元用於投資來福士中國基金，及(iii)提供予中國發展基金II及Orchard Turn Holding作投資用途的短期貸款共207.0百萬新元。該等現金流出部分被出售領滙房地產投資信託基金的所得款項140.6百萬新元及從嘉茂信託、嘉茂中國信託及領滙房地產投資信託基金收取的分派95.6百萬新元所抵銷。

我們於2008年的投資活動所用現金流量淨額為652.6百萬新元，主要是由於：(i)372.9百萬新元用於投資中國發展基金II、中國孵化基金、日本基金、印度發展基金及嘉茂中國信託，(ii)250.3百萬新元用於收購金河廣場、綠野購物中心及克拉碼頭早前根據臨時租用授權租用的額外土地，(iii)12.3百萬新元用於撥付中國購物中心的資產改良工程，(iv)25.0百萬新元用於投資The Star Vista作為建設成本，及(v)向中國發展基金II退還他人代表其抵押予我們的按金137.7百萬新元。該等現金流出部分被就我們於嘉茂信託及嘉茂中國信託的投資收取的分派71.5百萬新元及部分出售領滙房地產投資信託基金單位的所得款項60.5百萬新元所抵銷。

融資活動所得現金流量

我們於截至2011年6月30日止六個月的融資活動所得現金流量淨額為188.8百萬新元，主要是由於發行200.0百萬新元零售債券和83.5百萬新元的優先債券（旨在為新投資融資）。該現金流量部分被向股東支付的股息77.7百萬新元、利息開支合共14.0百萬新元及償還中國部分銀行貸款5.4百萬新元所抵銷。

我們於2010年的融資活動所得現金流量淨額為99.9百萬新元，主要是由於：(i)銀行借款250.0百萬新元，及(ii)發行歐元中期票據(EMTN)350.0百萬新元。融資活動所得現金流量淨額部分被以下各項所抵銷：(i)償還銀行借款344.8百萬新元，為將馬來西亞的合您廣場、綠野購物中心以及金河廣場貨幣化，贖回根據資產抵押證券化結構（持有金河廣場及綠野購物中心的權益）發行的債券64.4百萬新元，(ii)償還中國五家控股購物中心的銀行借款11.4百萬新元，(iii)支付銀行借款及EMTN的利息21.7百萬新元，及(iv)支付股息38.8百萬新元。

我們於2009年的融資活動所得現金流量淨額為940.6百萬新元，主要是由於：(i)嘉德置地提供貸款846.5百萬新元，及(ii)銀行借款391.6百萬新元。融資活動所得現金流量淨額部分被用於以下各項的現金所抵銷：(i)贖回根據資產抵押證券化結構（持有金河廣場權益）發行的債券103.8百萬新元，(ii)向嘉德置地支付利息及支付銀行借款利息共115.3百萬新元，及(iii)向非控股權益償還貸款72.1百萬新元。

我們於2008年的融資活動所得現金流量為613.4百萬新元，主要是由於：(i)嘉德置地提供短期借款562.4百萬新元，(ii)解除於2007年就使一家附屬公司在中國取得信貸融資所抵押的存款103.1百萬新元，(iii)償還若干附屬公司的少數股東提供的墊款38.3百萬新元，(iv)銀行借款38.7百萬新元，及(v)就金河廣場發行資產抵押證券的所得款項103.4百萬新元。融資活動所得現金流量部分被(i)就嘉德置地提供的貸款及銀行借款支付利息共174.9百萬新元，及(ii)向嘉德置地支付股息59.0百萬新元所抵銷。

財務資料

借款

我們於2011年6月30日的總債務約為972.1百萬新元，由銀行貸款341.7百萬新元及債務證券630.4百萬新元組成；及我們截至2011年7月31日的總債務約為972.0百萬新元，當中包括銀行貸款342.0百萬新元及債務證券630.0百萬新元。該等貸款及發行所得款項用於為附屬公司、聯營公司及共同控制實體提供資金。下表載列我們銀行借款的部分資料。

| | 截至2011年6月30日 | | | | | | | 已動用 新元 | 尚未 動用 新元 |
|-----------|--------------|----------|----------|-----------------|-----------|------------------------|-----------|-----------|----------------|
| | 貸款金額 | | | 利率 (每年) | 到期時間 | | | | |
| | 定息 新元 | 浮息 新元 | 總計 新元 | | 1年內 新元 | 1年後 但於 2年內 新元 | 2年後 新元 | | |
| | | | | (千元) | | | | | |
| 銀行借款..... | 149,797 | 191,924 | 341,721 | 1.39%至 6.80% | 162,644 | 112,391 | 66,686 | 341,721 | 1,113,283 |

| | 截至2011年7月31日 | | | | | | | 已動用 新元 | 尚未 動用 新元 |
|-----------|--------------|----------|----------|-----------------|-----------|------------------------|-----------|-----------|----------------|
| | 貸款金額 | | | 利率 (每年) | 到期時間 | | | | |
| | 定息 新元 | 浮息 新元 | 總計 新元 | | 1年內 新元 | 1年後 但於 2年內 新元 | 2年後 新元 | | |
| | | | | (千元) | | | | | |
| 銀行借款..... | 149,831 | 192,146 | 341,977 | 1.36%至 7.05% | 162,701 | 112,470 | 66,806 | 341,977 | 1,113,395 |

於2010年4月，我們的全資附屬公司CapitaMalls Asia Treasury Limited建立20億新元的歐元中期票據(EMTN)計劃(由本公司提供擔保)，據此，350.0百萬新元的2017年到期3.95%定息票據於2010年8月發行。根據EMTN計劃，票據可以任何貨幣向美國及加拿大以外的投資者發行(而不像全球MTN計劃般可同時向美國及加拿大的投資者發行票據)。我們亦於2011年1月向個人投資者發行75.0百萬新元的1%1年期及125.0百萬新元的2.15%3年期零售債券，總面值為200.0百萬新元。截至本文件日期所發行的票據及債券均以新元計值。然而，於日後倘我們有意根據EMTN計劃以任何外幣發行歐元計值票據或債券，我們將於考慮當前市況後採取恰當措施管理外匯風險，有關措施包括(但不限於)對沖安排。

截至2011年6月30日，我們的信貸融資為2,085.4百萬新元，可滿足營運資金需要，其中972.1百萬新元已動用及1,113.3百萬新元尚未動用。截至2011年7月31日(即負債日期)，我們有2,085.4百萬新元的信貸融資支持我們的資金需要，其中972.0百萬新元已動用，1,113.4百萬新元尚未動用。此外，我們截至2011年6月30日的現金及現金等價物為1,191.6百萬新元，截至2011年7月31日為1,106.0百萬新元。有關資源可用於滿足營運資金需要及方便我們把握潛在的投資機遇。

財務資料

資本及債務

下表載列我們截至2008年、2009年及2010年12月31日以及截至2011年6月30日及2011年7月31日的資本及債務。本表格中的資料應與本上市文件中「未來計劃和上市原因」及「財務數據概要」等節、其他各節所載我們的綜合歷史財務報表及其附註一併閱讀。

| | 截至12月31日 | | | | 截至 | 截至7月31日 | |
|---------------------------|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------|----------------------|
| | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2010年 | 6月30日 | 2011年 | 2011年 ⁽⁵⁾ |
| | 新元 | 新元 | 新元 | 美元 | 新元 | 新元 | 美元 |
| | (千元，比率除外) | | | | | | |
| 有擔保借款 | 231,147 | 502,893 | 102,475 | 74,799 | 174,305 | 174,127 | 138,416 |
| 無擔保借款 ⁽¹⁾ | 2,771,920 | – | 597,477 | 436,115 | 797,814 | 797,922 | 634,278 |
| 總貸款及借款 | 3,003,067 | 502,893 | 699,952 | 510,914 | 972,119 | 972,049 | 772,694 |
| 權益總計 ⁽²⁾ | 1,585,001 | 5,393,454 | 5,888,230 | 4,297,978 | 6,103,583 | 6,044,262 | 4,804,660 |
| 總資本及債務 | 4,588,068 | 5,896,347 | 6,588,182 | 4,808,892 | 7,075,702 | 7,016,312 | 5,577,354 |
| 債務淨額 ⁽³⁾ | 2,865,007 | – ⁽⁴⁾ | – ⁽⁴⁾ | – ⁽⁴⁾ | – ⁽⁴⁾ | – | – |
| 債務淨額與總權益比率 ⁽³⁾ | 1.81 | – ⁽⁴⁾ | – ⁽⁴⁾ | – ⁽⁴⁾ | – ⁽⁴⁾ | – | – |

附註：

- (1) 包括來自嘉德置地集團的借款、銀行借款及根據EMTN計劃發行的票據。
- (2) 包括本集團附屬公司的非控股權益，以及已於2011年7月20日宣派的已公佈中期股息58.3百萬新元。
- (3) 債務淨額乃將總借款減現金及現金等價物計算。債務淨額與總權益比率乃按債務淨額佔總權益的比率計算。債務淨額及債務淨額與總權益比率均非新加坡財務報告準則規定的標準計量方式。債務淨額及債務淨額與總權益比率用作公司流動狀況的指標及衡量其償債能力的方式。我們認為，投資者在評估本公司的流動狀況時，(其中包括)債務淨額及債務淨額與總權益比率將是有利的補充，能說明公司的槓桿(債務)狀況、現金及現金等價物淨額。本上市文件中呈報的債務淨額及債務淨額與總權益比率未必能與其他公司呈報的類似計量方式比較。閣下不應將我們的債務淨額及債務淨額與總權益比率與其他公司所呈報者進行比較，原因是並非所有公司皆使用相同的定義。
- (4) 淨現金狀況。於2010年，總貸款及借款為700.0百萬新元，現金及現金等價物則為1,318.3百萬新元。於2009年，總貸款及借款為502.9百萬新元，現金及現金等價物則為543.1百萬新元。
- (5) 按2011年7月的平均匯率1.00美元兌1.258新元換算。

我們截至負債日期2011年7月31日的負債總額約為972.0百萬新元，由銀行貸款342.0百萬新元及債務證券630.0百萬新元組成。除上文所述者外，我們並無任何未償還的已發行或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

除上文所述者外，董事確認本公司或然負債、資本及債務自負債日期起概無重大變化。有關我們的借款的說明，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－借款」。

季節性

我們的業務一般不會出現重大季節性。

會計政策變動

截至2010年12月31日止的三個年度及截至2011年6月30日止六個月，除上市文件所披露者外，我們並無對會計政策作出重大變動。請參閱「—重大會計政策」及「附錄—截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月綜合財務資料及申報會計師報告」附註1(e)。

市場風險

金融風險管理

我們因多樣化的物業投資組合而承受市場風險、信貸風險及流動資金風險。我們的風險管理方法力圖降低有關風險的潛在重大不利影響。我們已實施風險管理政策及指引，說明我們的風險承受程度及全面風險管理理念。就此，我們已建立一個框架及程序來監察風險，以及時有效地採取適當措施。

利率風險

我們就利率變動承受的市場風險主要與金融負債及與直接控股公司、關連法團及非控股權益之間的計息結餘有關。

我們通過維持審慎平衡的定息及浮息借貸組合來控制利率風險。我們會考慮投資控股期間及資產性質，積極檢討債務組合。這一戰略有助我們利用低利率環境下進行較低成本的融資，就利率上漲實現一定程度的保障。

我們計劃在可行情況下按照當前市況調整債務結構，使約65.0%的債務為定息，約35.0%的債務為浮息。我們認為，考慮到浮息一般會隨著通脹水平而變化、預期每年屆滿及續訂的租約及按現行市價取得新租約的比例，且我們租金收入的一部分可能包括租戶營業額的一定比例（預期該比例一般與通脹或通縮壓力相匹配），浮息佔債務的這一比例適合我們。

敏感度分析

對可變利率金融負債，我們估計，如於報告日期的利率上升100個基點，將導致我們於2011年前六個月、2010年、2009年及2008年的除稅前溢利及累計溢利分別減少約1.9百萬新元、2.0百萬新元、4.4百萬新元及25.6百萬新元。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借貸成本的影響、相關稅務影響及非控股權益分佔份額。

外匯風險

我們的報告貨幣為新元。於2010年，我們的收益約23.7%，20.2%，1.9%及2.2%分別以人民幣、馬來西亞林吉特、日圓及美元計值。於2009年，我們的收益約26.8%，34.4%，0.9%及0.3%分別以人

財務資料

人民幣、馬來西亞林吉特、日圓及美元計值。於2008年，我們的收益約31.0%、28.7%及0.3%分別以人民幣、馬來西亞林吉特及日圓計值。匯率（尤其是美元、人民幣及新元之間的匯率）波動，亦會影響我們的毛利率及純溢利率，可能導致外匯波動和經營收益及虧損。

我們的財務狀況及經營業績承受與外匯匯率有關的交易及換算風險。我們從事國際化經營，承受與多種貨幣（如人民幣、馬來西亞林吉特、日圓及美元（我們借入美元在中國進行投資））有關的風險。

我們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，或借入與我們的投資未來收益流匹配的貨幣。

我們的目標是將交易貨幣（營運實體的功能貨幣除外）的外匯風險維持在可接受的水平。對資產淨值承受貨幣換算風險，且為長期投資目的而持有的於外國附屬公司的境外投資，該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。

我們於所示期間的外匯收益／（虧損）載列如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------------------|-------------|--------|-------|-------------|-------|
| | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2010年 | 2011年 |
| | 新元 | | | | |
| | （百萬元，百分比除外） | | | | |
| 外匯收益／（虧損）淨額..... | 12.1 | (12.7) | 3.9 | 10.8 | (2.5) |
| 佔除所得稅前溢利（虧損）的 比例(%)..... | 8.2 | (4.3) | 0.7 | 6.7 | (1.0) |

我們於2008年、2009年、2010年及截至2010年及2011年6月30日止六個月的外匯收益／（虧損）分別為12.1百萬新元、（12.7百萬新元）、3.9百萬新元、10.8百萬新元及（2.5百萬新元）。2010年的外匯收益主要是由於就以馬來西亞林吉特計值的應收貸款而言，馬來西亞林吉特兌新元升值。2009年的外匯虧損主要是由於就出售香港領匯房地產投資信託基金所得款項而言，港幣對新元貶值以及就以馬來西亞林吉特計值的應收貸款而言，馬來西亞林吉特兌新元貶值。2008年的外匯收益主要是由於新元兌美元（我們部分貸款以美元計值）升值。我們截至2011年6月30日止六個月的外匯虧損為2.5百萬新元，主要是由於就以馬來西亞林吉特計值的盈餘基金而言，馬來西亞林吉特兌新元貶值。截至2011年6月30日，我們並無進行外匯、期貨、期權、掉期或其他衍生工具活動，惟載於本上市文件附錄一的會計師報告附註18及32所披露者除外。有關外匯波動對我們業務的影響及我們就降低外匯波動風險的策略的進一步討論，請參閱「影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景的因素－外匯及利率波動」。

財務資料

敏感度分析

如於相關報告日期附屬公司各自的功能貨幣兌以下貨幣升值5.0%，權益及溢利或虧損將增加（減少）下文所示金額。

| | 權益 | | | | 溢利或虧損 | | | |
|----------------------------------|-------------|-------|-------|---------------------|-------------|---------|----------|---------------------|
| | 截至12月31日止年度 | | | 截至 6月30日 止六個月 | 截至12月31日止年度 | | | 截至 6月30日 止六個月 |
| | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2011年 | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2011年 |
| | 新元 (千元) | | | | | | | |
| 貨幣 | | | | | | | | |
| 新元 ⁽¹⁾ | - | - | - | - | 149 | 1,734 | (2,257) | 1,716 |
| 美元 ⁽²⁾ | 32,282 | - | - | - | 8,118 | (8,095) | (86) | (1,452) |
| 人民幣 ⁽³⁾ | - | - | - | - | (1,547) | (1,789) | (1,882) | (1,854) |
| 港幣 ⁽³⁾ | (1,051) | - | - | - | (978) | 1 | 1 | 2 |
| 日圓 ⁽³⁾ | 8,312 | - | - | - | (19) | - | 1 | - |
| 馬來西亞林吉特 ⁽³⁾ | - | - | - | - | (16,987) | (7,818) | (10,758) | (1,196) |

附註：

- (1) 與美元、人民幣及馬來西亞林吉特等功能貨幣相比。
- (2) 與人民幣及新元等功能貨幣相比。
- (3) 與功能貨幣新元相比。

如附屬公司各自的功能貨幣兌以上外幣貶值5.0%，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。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非控股權益分佔份額。

信貸風險

我們承受的信貸風險為客戶或交易對手未能履行其合約責任時我們受到財務虧損的風險。對貿易應收款項，除我們有關授予信貸程序的指引外，我們亦向租戶取得保證金及銀行擔保。貿易及其他應收款項主要為應收購物中心租戶款項及應收聯營公司及關連法團的款項。我們限制只對符合我們的信貸標準且具有良好信譽的交易對手進行投資及財務交易。

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。截至2011年6月30日，我們的現金及現金等價物1,191.6百萬新元於不同銀行持有，有關銀行全部為區域銀行或國際銀行的當地分支機構。

由於我們發展的物業並非主要意在出售，而是擁有及經營，因此我們認為，我們並無承受與物業銷售有關的重大信貸風險。如我們剝離物業，我們可能會剝離予聯屬公司出售，我們認為在該情況下的信貸風險較低。我們不會未經調查買家的財務歷史即對其進行銷售。

股息

過往股息

於2008年，我們向我們當年的唯一股東嘉德置地宣派及支付股息59.0百萬新元（43.1百萬美元），相當於每股0.11新元（0.08美元）。於2009年，在本公司進行首次公開發售後，我們支付股息38.8百萬新元（28.3百萬美元），相當於每股0.01新元（0.01美元）。於2010年，我們宣派並支付股息每股0.02新元（0.01美元），或約77.7百萬新元（56.7百萬美元）。

於2011年7月21日，本公司宣派截至2011年6月30日止期間的中期股息每股0.015新元。我們於2011年9月16日支付是項現金股息，金額為58.3百萬新元（46.2百萬美元）。

股息政策

本公司處於成長階段，在26個處於不同開發階段的物業的強大項目儲備中擁有權益，並關注物業投資組合的持續增長。因此，董事會相信未來數年我們的大部分溢利將用於再投資業務，故屆時未必能夠支付巨額股息甚至無法支付任何股息，而我們的派息水平亦未必能夠與房地產信託基金等其他公司或實體相提並論。請參閱「風險因素－與擁有股份有關的風險－我們未必能支付股息」。儘管如此，我們亦相信定期支付可持續股息的重要性。我們可能宣派及支付的股息金額將視乎發展中購物中心的完成及經營率、購物中心取得的穩定租金收入的絕對值、剝離或投資零售房地產資產的機遇而定。

我們宣派的所有股息必須於股東大會上獲股東特別決議案批准，但董事會可不經股東批准而宣派中期股息。我們不得支付超過董事會建議的金額的股息。所有股息必須從溢利中支付。此外，本公司為控股公司，依賴從附屬公司、聯營公司及共同控制實體收取的股息及其他分派來支付股份的股息。請參閱「風險因素－與我們股份所有權有關的風險－我們未必能支付股息」。

本公司董事會在就未來支付股息（如有）的時間、金額及形式作出建議時，會考慮（其中包括）：

- 我們的經營業績及現金流量；
- 我們的預期財務表現及營運資金需要；
- 我們未來的前景；
- 我們的資本開支及其他投資計劃；
- 其他投資及增長計劃；及
- 整體經濟及業務狀況、董事會認為相關的其他因素及支付股息的法定限制。

於香港聯交所上市的股份將以港元派付現金股息及分派（如有），而於新加坡證券交易所上市的股份則以新加坡元派付現金股息及分派（如有）。

可供分派儲備

截至2011年6月30日，本公司擁有147.1百萬新元儲備可分派予本公司股東。

近期的會計公佈

近期並無預期會對本集團的經營業績或財務狀況造成重大影響的會計公佈。

訂單冊

由於業務性質使然，我們並無存置訂單冊。請參閱「業務」。

根據香港聯交所上市規則第13.19(2)條進行披露

按照新加坡證券交易所上市手冊，我們須於新加坡證券交易所刊發載有未經審核財務報表的季度報告。董事確認，為遵守香港聯交所上市規則第13.19(2)條，我們將於在新加坡刊發季度報告的同時，亦在香港刊發該報告的全文。

目前董事無意在本公司於香港聯交所上市後更換現有核數師。

根據香港聯交所上市規則第13.13至13.19條進行披露

我們確認，除本上市文件所討論者外，截至最後實際可行日期我們概不知悉任何情況須根據香港聯交所上市規則第13.13至13.19條進行披露。

董事確認無重大不利變動

董事確認，截至最後實際可行日期，本公司的財務或貿易狀況或前景自2011年6月30日（本公司最近期經審核財務報表的截止日期）以來並無重大不利變動。