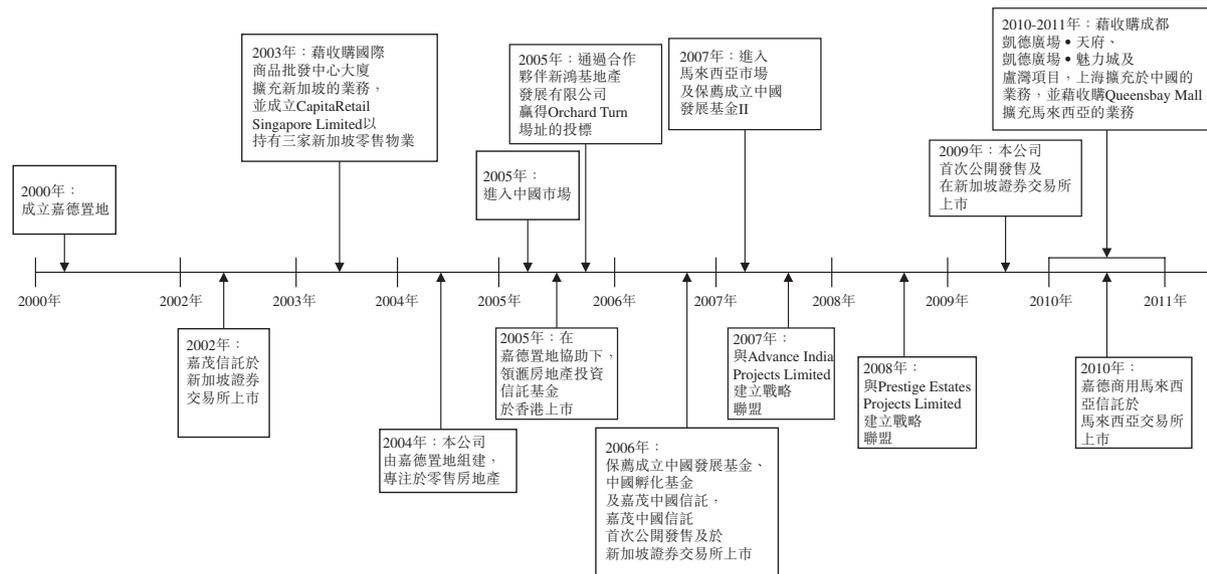


我們的歷史

以下表格圖解呈現本公司歷史的主要發展。



我們是嘉德置地的一體化購物中心業務單位，嘉德置地由DBS Land Limited與百騰置地有限公司(Pidemco Land Limited)於2000年合併組成。合併之前，DBS Land Limited為新加坡證券交易所有限公司主板上市的領先物業公司，業務橫跨亞太及歐洲11個國家，而百騰置地有限公司是新加坡最大的物業集團之一，海外業務眾多，於亞太地區12個國家24個城市擁有投資，包括亞太地區的主要大城市及英國。DBS Land Limited乃由總部位於新加坡的跨國公司Singapore Technologies Pte Ltd (由淡馬錫控股(私人)有限公司全資擁有)全資擁有的附屬公司百騰置地有限公司控制。

2000年，我們的零售業務由CapitaLand Commercial Limited開展，該公司僅擁有三個零售物業的權益，即獅城大廈、克拉碼頭和淡濱尼廣場。

2002年，我們將嘉茂信託上市，這是在新加坡證券交易所上市的首個房地產投資信託基金，最初投資組合包括淡濱尼廣場、第八站和福南數碼生活廣場。

2003年，我們繼續通過嘉茂信託收購國際商品批發中心大廈和建立CapitaRetail Singapore Limited (私營零售房地產基金)以擁有第一樂廣場、武吉班讓大廈和鯉河廣場，拓展了我們在新加坡的業務範圍。

本公司於2004年成立，旨在強化嘉德置地在新加坡和海外逐漸成長的零售房地產業務。同年，我們以La Park Mizue作為種子投資保薦成立日本基金。La Park Mizue是一幢擁有兩層地下室的5層高零售大樓，位於東京江戶川的Mizue區，毗鄰新宿—都營地鐵線的Mizue車站，亦是Mizue市郊最大型的購物中心。2004年年底和2005年年初，我們分別與深圳國際信託投資有限責任公司(「深國投」)和北京華聯集團投資控股有限公司(「北京華聯集團」)訂立合作協議，以在中國多個地區聯合收購大型購物中心，標誌着我們正式進入中國市場。深國投及北京華聯集團為我們在中國的兩個主要戰略夥伴。深國投是一家位於中國的信託及投資公司，北京華聯集團則是一家主要專注於超大型市場、超級市場及商業性物業的零售企業，在中國擁有強大及持續增長的零售網絡。

我們的歷史

2004年，我們的母公司嘉德置地與領匯房地產投資信託基金的管理人領匯管理有限公司建立戰略夥伴關係，據此我們向其提供首次公開發售顧問服務，以及基金、投資組合、資產和物業管理的管理諮詢服務。領匯房地產投資信託基金隨後於2005年11月25日在香港聯交所上市。領匯房地產投資信託基金上市後，領匯管理有限公司已積累並擁有管理和經營領匯房地產投資信託基金的專業知識、經驗和能力，因此我們的戰略夥伴關係於2009年8月26日結束。

2005年，我們聯同合作夥伴新鴻基地產發展有限公司（香港物業發展商）贏得了Orchard Turn場址（沿新加坡烏節路的優質地塊）的投標，以開發豪華零售和住宅項目。

2006年，我們發起成立了兩個私營房地產基金，即中國入息基金（當時稱為嘉茂中國發展基金）和中國孵化基金，以投資於中國的零售物業開發項目和零售物業；在重新定位、資產改良和積極租賃後，有帶來穩定收入的潛力。同年，我們發起成立了嘉茂中國信託，初始投資組合為中國的七個零售物業。嘉茂中國信託於2006年12月在新加坡證券交易所上市。

2007年，通過收購合您廣場和綠野購物中心的權益，我們正式進軍馬來西亞。同年，我們發起成立了中國發展基金II，主要投資於中國多個地區的零售物業開發項目，還建立了我們首個印度私營房地產基金－印度發展基金，以投資於印度零售物業開發項目。在2007年和2008年，我們分別與印度物業發展商Advance India Projects Limited和Prestige Estates Projects Limited（前稱Prestige Estates Projects Private Limited）簽訂了獨立的框架協議，以投資和管理印度的零售房地產業務。

2009年，我們啟動本公司首次公開發售，助我們進入資本市場、加快發展及強化我們的資產負債表，我們於2009年11月25日在新加坡證券交易所主板上市。翌年，本公司成為海峽時報指數（基於30家在新加坡證券交易所上市的具代表性公司的市值加權股票市場指數）的成份股之一。

我們在新加坡證券交易所上市之前，完成了以下主要企業行動：(i)公司重組（「公司重組」），以使我們在嘉德置地公司集團內的業務結構合理化和精簡化，並使本集團定位為綜合性購物中心的企業；(ii)嘉德置地的資本化（「資本化」）；和(iii)中國若干資產的資產互換與剝離（「資產互換與剝離」）。

在公司重組中，我們的附屬公司從嘉德置地集團收購(i)各RECM受託人及管理人以及各房地產投資信託基金管理人的全部已發行股本，(ii)在來福士中國基金的15.00%權益，以及進一步認購15.00%未清償、未動用承諾資本的權利和義務，和(iii)Victoria City Pte Ltd（一家投資控股公司，在若干公司持有權益，該等公司從那時起已清盤）的全部已發行股本。我們還向嘉德置地集團出售了TRM Private Limited全部股本，該公司在相關時期內是卓錦豪庭一個住宅單位的註冊業主。

我們的歷史

在資本化過程中，本公司通過發行和分配總共2,884,000,000股股份予嘉德置地，從嘉德置地獲得大約36億新元的資本，用以償還欠負嘉德置地合計4億新元的若干貸款及購買本集團欠負嘉德置地一家附屬公司合計32億新元的若干債務。

在資產互換與剝離過程中，我們作為中國入息基金（當時為發展基金，稱為嘉茂中國發展基金，自2011年5月25日起易名為凱德商用中國入息基金）和中國發展基金II（合稱「中國基金」）的基金管理人與深國投商用置業有限公司（「深國投商用置業」）（當時我們在相關物業中的合作夥伴）進行了若干零售物業的資產互換，以及剝離中國33個以沃爾瑪為主力租戶的零售物業的若干地塊。我們在新加坡證券交易所上市後，資產互換與剝離於2010年完成，就此我們獲得了上述33個物業中22個物業的完全控制權，並剝離了我們在其餘11個物業中的權益。更多詳情，請參閱「— 資產互換與剝離」。

2009年，我們亦收購了凱德商用置業諮詢（北京）有限公司（「CapitaRetail Beijing Consultancy」），一家向中國商場提供諮詢、行政服務及基金管理服務的管理諮詢公司。根據彼等各自資產淨值及未償還股東貸款，我們以總代價95.75百萬新元向CapitaLand RECM Pte. Ltd.收購RECM受託人及管理人、房地產投資信託基金管理人及凱德商用北京諮詢。根據Victoria City Pte Ltd資產淨值及未償還股東貸款，我們以4.40百萬新元代價向CapitaLand Commercial Limited收購Victoria City Pte Ltd。

2010年，我們完成對中國成都凱德廣場•天府的收購。該權益乃透過我們從中國發展基金II收購Growing State Holdings Limited及成都華韻江南房地產開發有限公司而收購。Growing State Holdings Limited乃成都華韻江南房地產開發有限公司的唯一股東，並擁有全部權益。該兩家公司的收購代價約為113.92百萬新元，乃在願買願賣的基礎上達成，並考慮了彼等的有形資產淨值及來自中國發展基金II的股東貸款。

為間接持有成都凱德廣場•魅力城，我們亦以0.04百萬新元代價向中國發展基金II收購CapitaRetail China Development D18 (HK) Limited（「CapitaRetail D18」）的全部權益。收購價乃在願買願賣的基礎上達成，並考慮了其有形資產淨值。收購完成後，本公司透過CapitaRetail D18的全資附屬公司成都蓉悅商用置業有限公司與成都萬科置業有限公司訂立協議，收購成都正在開發中的凱德廣場•魅力城。同年，我們還通過和嘉德置地的合資公司收購了新加坡的勿洛場址，並成立了嘉德商用馬來西亞信託（在馬來西亞證券交易所(Bursa Malaysia Securities Berhad) 主板上市的房地產投資信託基金）。

我們的歷史

2011年年初，我們完成了對中國盧灣項目，上海66.00%權益和馬來西亞檳城Queensbay Mall的收購。盧灣項目，上海的權益乃透過我們收購Abbey Road Limited（一家在開曼群島註冊成立的公司，間接持有盧灣項目，上海96.00%權益）68.75%權益而間接收購。我們以285.5百萬新元代價向非關連第三方Beatles Holding Limited收購Abbey Road Limited 68.75%權益，該代價乃在買賣雙方自願的基礎上達成，並考慮了（其中包括）盧灣項目，上海的估值。Queensbay Mall乃透過我們的附屬公司及資產證券化結構以代價273.9百萬新元收購。我們的聯營公司嘉茂中國信託亦從嘉德置地收購武漢凱德民眾樂園。

截至2011年6月30日，我們已將權益投資組合延伸並管理遍佈亞洲五個國家50個城市總共95個零售物業（包括70個竣工的購物中心和25個處於不同開發階段的項目）。在中國，我們在位於34個城市的54個零售物業（其中14個物業正處於不同開發階段）中擁有權益並負責管理，截至2011年6月30日，該等物業的總建築面積約為49.6百萬平方尺。

資產互換與剝離

作為資產互換與剝離的一部分，中國基金將彼等於四個零售物業的65.00%股權及於Xiangmihu Mall的50.00%股權與深國投商用置業於16個零售物業的35.00%股權及於六個零售物業的49.00%股權互換，因而中國基金擁有16個零售物業（彼等過往持有65.00%權益）的全部股權及六個零售物業（彼等過往並無持有權益）的49.00%股權，該六個零售物業餘下51.00%的股權由嘉茂中國信託或本公司持有。

中國基金及深國投商用置業亦剝離彼等各自分別於在中國擁有土地的六家項目公司（原本收購作開發以沃爾瑪為主力租戶的零售物業之用）65.00%及35.00%的股權剝離予第三方。該六家項目公司在剝離時並未就該六個零售物業開展大量開發工作。

我們的歷史

下表載列因資產互換與剝離而於零售物業產生的股權：

零售物業	城市	緊隨資產互換 與剝離前 中國基金持有 的實際權益	緊接資產互換 與剝離後 中國基金持有 的實際權益
資產互換：			
凱德廣場·濰坊	濰坊	65.00%	100.00%
凱德廣場·城南苑，南昌	南昌	65.00%	100.00%
凱德廣場·金牛，成都	成都	65.00%	100.00%
凱德廣場·泉州	泉州	65.00%	100.00%
凱德廣場·涪城，綿陽	綿陽	65.00%	100.00%
凱德廣場·淄博	淄博	65.00%	100.00%
凱德廣場·湛江	湛江	65.00%	100.00%
凱德廣場·揚州	揚州	65.00%	100.00%
凱德廣場·東莞	東莞	65.00%	100.00%
凱德廣場·桃花侖，益陽	益陽	65.00%	100.00%
凱德廣場·肇慶	肇慶	65.00%	100.00%
凱德廣場·南岸，宜賓	宜賓	65.00%	100.00%
凱德廣場·德陽	德陽	65.00%	100.00%
凱德廣場·九龍坡，重慶	重慶	—	49.00%
凱德廣場·雨花亭，長沙	長沙	—	49.00%
凱德廣場·茂名	茂名	—	49.00%
凱德廣場·桂城，佛山	佛山	—	49.00%
凱德廣場·漳州	漳州	—	49.00%
凱德廣場·蕪湖	蕪湖	—	49.00%
凱德廣場·昆山	昆山	65.00%	100.00%
凱德廣場·北關，安陽	安陽	65.00%	100.00%
凱德廣場·紅旗，新鄉	新鄉	65.00%	100.00%
Xiangmihu Mall	深圳	50.00%	—
Chancheng Mall	佛山	65.00%	—
Danshui Mall	惠州	65.00%	—
Daliang Mall	佛山	65.00%	—
Maanshan Mall	馬鞍山	65.00%	—
剝離（地塊）：			
Jingdong Mall	南昌	65.00%	—
Zhuzhou Mall	株洲	65.00%	—
Hengyang Mall	衡陽	65.00%	—
Laiwu Mall	萊蕪	65.00%	—
Taian Mall	泰安	65.00%	—
Jiangmen Mall	江門	65.00%	—