



拓展 業務

把握新機遇

凱德商用產業有限公司
致股東報告二零一二年

(於新加坡註冊成立的有限公司)
(新加坡股份代碼：JS8)
(香港股份代碼：6813)

目錄

- 01 公司簡介
- 02 2012年財政年度表現
- 03 2012年概要
- 04 年度概覽

拓展我們的業務

- 08 致股東函件
- 14 我們的業務架構
- 15 我們的物業權益

充分發揮我們的優勢

- 20 董事會
- 33 高級管理人員

創造更大價值

- 38 企業治理
- 52 風險評估及管理
- 55 投資者關係
- 57 企業社會責任
- 61 僱員及人才管理

把握新機遇

- 64 業務回顧－新加坡
- 66 業務回顧－中國
- 68 業務回顧－馬來西亞
- 70 業務回顧－日本
- 72 業務回顧－印度
- 74 業績表現回顧
- 81 經濟增值報表
- 82 增值報表
- 83 5年財務摘要
- 84 資產組合詳情
- 93 法定賬目
- 196 其他資料
- 203 股東資料
- 205 股東年度大會通告
- 211 附錄一
- 213 附錄二
- 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、擁有者及管理者。

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、擁有者及管理者之一。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52個城市共101個商業地產項目，物業總值約317億新元，總建築面積約92.5百萬平方尺。

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68、新加坡來福士城及克拉碼頭。在中國的標誌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Olinas Mall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、擁有者及管理者的地位。

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

2012年 財政年度表現

除稅及少數股東權益後利潤

546.0 百萬新元

增加19.7%

管理收入

18 億新元

增加20.1%

總資產淨值

65 億新元

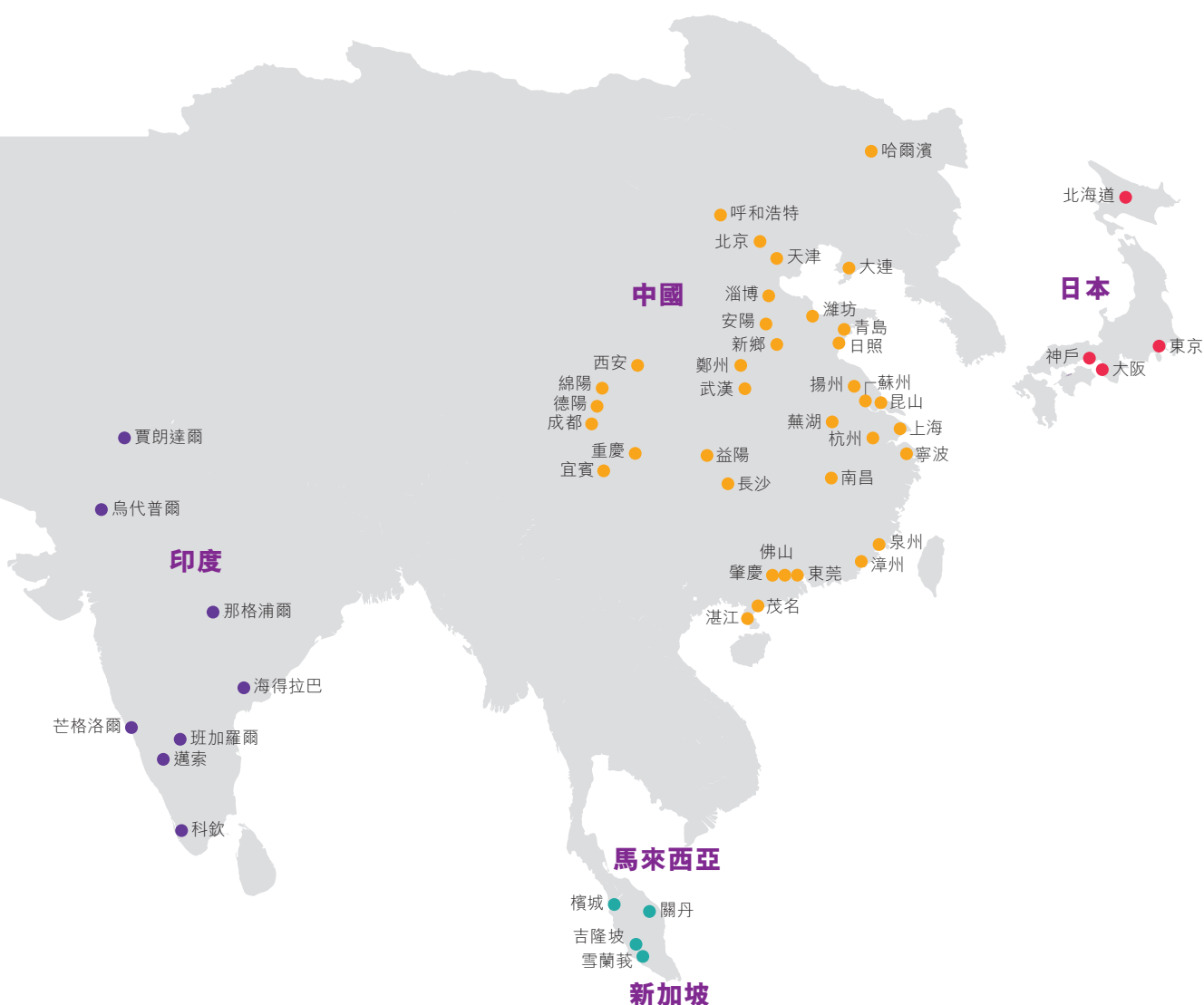
增加4.2%

總收入

361.2 百萬新元

增加46.7%

附註：與先前報告的2011年財政年度數字比較



2012年 概要

凱德商用業務概覽

按總建築面積計算(%)



● 新加坡	14.3
● 中國	70.0
● 馬來西亞	6.0
● 日本	2.6
● 印度	7.1

按物業價值計算(%)



● 新加坡	46.8
● 中國	44.1
● 馬來西亞	4.7
● 日本	3.0
● 印度	1.4

按購物中心數目計算



● 新加坡	19
● 中國	59
● 馬來西亞	6
● 日本	8
● 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。

客流及租戶銷售額持續增長

(2012年財政年度與2011年財政年度同比增長百分比)

新加坡¹
客流

+0.1%

租戶銷售額

+2.0%

中國²
客流

+7.0%

租戶銷售額

+9.8%

馬來西亞³
客流

+1.5%

租戶銷售額

—

日本⁴
客流

+9.7%

租戶銷售額

+1.1%

印度
客流

(15.1%)

租戶銷售額

(1.5%)

附註：為於2011年1月1日前開業的購物中心的增長數據

1 不包括後港大廈、烏節愛特嶺大廈、白沙浮娛樂廣場。

2 不包括凱德商用中國信託旗下三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。不包括皇后灣廣場和東海岸廣場的客流。

4 僅包括Vivit Minami-Funabashi及Chitose Mall。

年度概覽

2012年1月



透過發行10年期息率遞增零售債券籌得4.0億新元。在債券沒有提前贖回的情況下，首五年按年利率3.8%派息，其後按年利率4.5%派息。公開發售的債券獲約4.65倍的超額認購，而配售的債券則獲兩倍以上的超額認購。

聯同凱德商用新加坡信託及凱德集團開發的，位於新加坡裕廊商業區的地標性購物中心及辦公樓項目西城開始動工。

2012年2月

收購日本三家購物中心餘下73.71%的股份，分別為東京的La Park Mizue、大阪的Izumiya Hirakata及兵庫的Coop Kobe Nishinomiya-Higashi。三家購物中心的收購價（按100%控股計）共約132億日元。

新加坡白沙浮娛樂廣場及碧山第8站獲新加坡建設局(BCA)頒發BCA綠色建築標誌白金獎。

2012年3月

連續第二年榮獲中國商業地產聯盟頒發中國商業地產最具影響力開發商獎。

獲納入為恒生環球綜合指數及恒生外國公司綜合指數成份股，該兩個指數分別反映整體香港上市公司及於香港上市的外國公司的表現，為全球投資者提供參考基準。

中國北京凱德MALL•西直門獲中國商業地產聯盟頒發中國最前進購物中心獎。

新加坡第一樂廣場獲頒BCA綠色建築標誌金獎。

2012年4月

新加坡裕冰坊開業。

收購地塊以開發我們於中國北京市的第九家購物中心，凱德MALL•天宮院。預期該購物中心的總開發成本約為23.43億人民幣。

新加坡勿洛購物中心獲頒BCA綠色建築標誌白金獎。

新加坡獅城68獲頒BCA綠色建築標誌金獎。

中國上海盧灣綜合發展項目正式開工，該項目包括八層高購物中心及29層高辦公樓。

2012年5月

與森達美地產成立合資公司，於馬來西亞巴生谷Taman Melawati地區的永久地契地塊開發購物中心，開發成本約為5億馬幣。此項目為凱德商用在馬來西亞的首個開發項目及第六家購物中心。

華東區規模最大購物中心正式開工。與蘇州工業園區金雞湖城市發展有限公司於中國蘇州合資開發集七層購物中心和兩座甲級辦公樓的綜合發展項目，總開發成本約為67.40億人民幣。

2012年6月

設立凱德商用中國發展基金III，資金總額為10億美元，投資於中國購物中心及主要用途為零售的物業的開發，是迄今凱德商用發起的最大私募基金和第四個專注投資中國項目的私募基金。

2012年7月

完成白沙浮娛樂廣場的資產改良計劃。改良後的白沙浮娛樂廣場為毗鄰的白沙浮廣場的零售及娛樂業態的擴展。

中國北京凱德MALL•太陽宮開業。

以228億日元收購日本東京的Olinas Mall。該購物中心是一個大型綜合發展項目的組成部分，其他組成部分還包括一座住宅樓及一座辦公樓。

收購地塊以開發凱德商用於中國青島市的首家購物中心，凱德廣場•新都心。預期總開發成本約為14.57億人民幣。

2012年8月

於20億新元的歐元中期票據計劃下發行2.5億新元的10年期企業債券，按年利率3.7%派息。

中國上海盧灣綜合發展項目獲美國綠色建築協會頒發的LEED能源及環境設計先鋒預認證金獎。

2012年9月

收購地塊以開發凱德商用於中國武漢市的第三家購物中心，凱德廣場•1818。預期總開發成本約為11.56億人民幣。

重慶來福士舉行開工典禮。該項目為聯同凱德集團及星橋控股於中國開發的地標性綜合體項目。

新加坡星悅匯開業。

中國武漢市凱德廣場•武勝開業。

中國日照市凱德廣場•日照開業。

中國哈爾濱凱德廣場•學府開業。



中國成都來福士廣場開業。

中國寧波來福士廣場開業。

中國北京凱德晶品購物中心正式開業。

獲2012年《歐元雜誌》地產大獎評為亞洲最佳商業地產開發商。

獲2012年《歐元雜誌》地產大獎評為中國最佳商業地產開發商。

獲2012年《歐元雜誌》地產大獎評為新加坡最佳商業地產開發商。

於首屆2012中國影響力峰會上獲評年度最受信賴企業。

中國上海凱德龍之夢虹口及北京凱德MALL•太陽宮分別於亞洲購物中心協會及中購聯購物中心發展委員會聯合舉辦的2012商業房地產博覽會獲得區域購物中心大獎及社區購物中心大獎。

新加坡三巴旺購物中心獲頒BCA綠色建築標誌金獎。

2012年10月

完成連接新加坡獅城68與烏節愛特嶺大廈零售部份的改良計劃，為購物者帶來連貫、更具活力的購物體驗。

2012年11月

在新加坡舉辦第二屆國際零售商大會(Retail Global Connexion)，邀請成功零售商分享經驗及進行交流，吸引超過1,000名零售商及大專學生參加。

於中國華西區四家購物中心推出「凱德購物星」無卡式會員獎勵計劃。

超過20,000名新加坡、中國、馬來西亞、日本及印度的弱勢兒童，在凱德商用標志性年度大型「我的書包」企業社會責任項目下，獲捐贈總值逾50萬新元的學習及生活必需品。該善款來自凱德希望基金，凱德集團旗下的慈善機構。

新加坡星悅匯獲2012年國際商業地產展覽會(MAPIC)頒發最具創新購物中心獎。

2012年12月

中國西安凱德廣場•新地城開業。

獲《投資者關係》雜誌頒發2012年東南亞地區投資者關係優秀表現獎。

新加坡武吉班讓大廈獲頒BCA綠色建築標誌金獎。

馬來西亞關丹東海岸廣場獲頒BCA綠色建築標誌金獎(臨時認證)。



中國北京凱德MALL·太陽宮



拓展 我們的業務

59

個購物中心在
中國36個城市

致股東函件



廖文良
主席

林明志
首席執行官

尊敬的各位股東：

儘管歐洲主權債務危機尚未平息、美國「財務懸崖」陷入僵局以及中國經濟發展放緩，凱德商用於2012年仍取得強勁的財務業績。我們充分利用我們的營運實力及財務優勢，通過收購及開設新購物中心及進一步加強我們現有購物中心的表現，鞏固我們作為亞洲領先購物中心開發商、擁有者及管理者的地位。

我們的除稅及少數股東權益後利潤為5.460億新元，較2011年財政年度的4.560億新元增加19.7%。我們的息稅前利潤為6.863億新元，較2011年財政年度的6.019億新元增加14.0%。年內管理收入為18.037億新元，較2011年財政年度的15.014億新元增加20.1%。

我們在中國的購物中心於年內繼續錄得強勁增長，淨物業收入上升16.9%。我們購物中心的零售商繼續取得良好的表現：新加坡的租戶銷售額增加2.0%，而日本的租戶銷售額增加1.1%。中國的租戶銷售額增幅最高，為9.8%，主要是由二線及三線城市高達13.2%的租戶銷售額增長所推動。

2012年，我們邁入了新的轉捩點，實現了在中國超過50.0%的購物中心（按資產淨值計算）投入運營。這一年我們共有九家新購物中心開業，另外兩家購物中心完成資產改良計劃。截至2012年12月31日，我們擁有並管理101家購物中心，其中81家已投入運營，另有20家正在開發中。

為給今後的發展奠定基礎，我們於2012年收購了八家購物中心的股權，總投資金額為16億新元。

截至2012年12月31日，凱德商用管理的總資產約為230億新元，當中包括由凱德商用管理的三個上市房地產投資信託基金及六個私募基金。2012年，我們管理費業務的息稅前利潤為83.9百萬新元。

凱德商用的股價於2012年上升69.4%；由2012年初的1.145新元（賬面值的0.72倍）上升至2012年12月31日的1.94新元（賬面值的1.16倍）。包括2012年支付的3.125新分股息¹，股東可獲得72.2%的總回報。

每股有形資產淨值（包括2012年已付股息）持續增加，增幅達6.3%。

董事們建議2012年財政年度期末派發股息每股1.625新分。加上我們於2012年7月宣派的中期股息每股1.625新分後，即擬派2012年全年股息總額每股3.25新分。

我們衷心感謝您於2012年給予我們的支持。展望今年，全球經濟在中國經濟恢復較快增速的帶動下有初步復甦的跡象，這令我們感到鼓舞。

我們謹代表凱德商用董事會及管理層，向您分享我們2012年的業務表現及2013年的計劃。

¹ 2012年支付的股息包括2011年財政年每股1.5新分的末期股息和2012年財政年每股1.625新分的中期股息。

2012年除稅及少數股東權益後利潤

5.460億新元

2011年則為4.560億新元

75%

的購物中心
(按資產淨值計算)
已投入運營

2012年息稅前利潤

6.863億新元

2011年則為6.019億新元

致股東函件

新加坡

星悅匯於9月開業，成為波那維斯達首個大型購物中心。這個着重生活休閒的購物中心策略性地連接波那維斯達地鐵轉換站，是新加坡第一個採用自然通風換氣的購物中心，並提供多樣化的餐飲選擇以及新登陸市場的概念店，為購物者帶來獨特的購物體驗。

我們聯同凱德商用新加坡信託及凱德集團開發的購物中心及辦公樓項目西城於2012年開始動工。西城坐落於新加坡最大的區域中心裕廊商業區的黃金地帶。

中國

於2012年，我們有七家購物中心開業，分別是北京的凱德MALL•太陽宮、武漢的凱德廣場•武勝、哈爾濱的凱德廣場•學府、日照的凱德廣場•日照、西安的凱德廣場•新地城、成都來福士廣場及寧波來福士廣場。

我們通過三項收購持續擴大我們的資產組合。於4月，凱德商用簽訂了一份有條件協議以收購一幅土地，用於興建我們在北京南部的首家購物中心，面向居住在這個快速發展社區的市民。該土地位於大興區，距離北京將完成興建的第二個國際機場15公里。凱德MALL•天宮院將成為我們於北京的第九家購物中心。

凱德商用還簽訂了一份協議以收購武漢一個綜合發展項目的零售組成部份，該項目的其他組成部份還包括住宅及辦公樓。凱德廣場•1818將成為我們於武漢的第三家購物中心。

除了提升在已擁有業務城市的佔有率，我們也將繼續策略性地擴展我們在中國的版圖。凱德商用將於青島發展其首家購物中心。凱德廣場•新都心是綜合發展項目萬科城的零售組成部份，其地點優越，位於青島市中心。

我們位於上海盧灣及蘇州的兩個綜合發展項目已開始動工。蘇州項目將建成華東區規模最大的購物中心。聯同凱德集團及星橋控股開發的重慶來福士也已舉行了開工儀式。

截至2012年12月31日，凱德商用於中國36個城市內擁有共59家購物中心，總建築面積為64.8百萬平方尺。其中49家已投入運營。

馬來西亞

我們與森達美地產成立各佔50.0%權益的合資公司，於Taman Melawati富裕住宅區內開發購物中心。Taman Melawati屬於巴生谷區域的一部份，位於吉隆坡市中心東北一帶。此項目為我們在馬來西亞的首個開發項目及第六家購物中心。

日本

我們收購了東京的Olinas Mall。Olinas Mall為我們於東京的第四家及日本的第八家購物中心。該購物中心位於東京東部最大的商業區之一錦系町，鄰近日本鐵路錦系町站及東京地鐵錦系町站。Olinas Mall是一個大型綜合發展項目的組成部份，連接一座住宅樓及一座辦公樓。

我們也收購三家購物中心—東京的La Park Mizue、大阪的Izumiyu Hirakata及兵庫的Coop Kobe Nishinomiya-Higashi—的餘下73.71%股權。這三家購物中心為基金中表現最佳的資產，將為我們在日本的持續發展帶來穩定收入。

積極的資本管理

我們繼續通過積極的資本管理加強我們的財力。年初，凱德商用的全資附屬公司CapitaMalls Asia Treasury Limited (CMATL)發行4.0億新元的10年期息率遞增零售債券。在債券沒有提前贖回的情況下，首五年按年利率3.8%派息，其後五年按年利率4.5%派息。配售的債券獲兩倍以上的超額認購，而公開發售的債券則獲逾4.5倍的超額認購。為應付龐大的需求，CMATL在8月於20億新元的歐元中期票據計劃下發行2.5億新元的10年期企業債券，按年利率3.7%派息。

我們也設立凱德商用中國發展基金III，該基金是迄今我們發起的最大私募基金和針對中國業務的第四支基金，基金規模為10億美元，投資期限為8年。凱德商用擁有該基金50.0%的權益，餘下權益由亞洲及北美洲機構投

資者持有。我們將中國三個在建項目－成都的凱德廣場•天府和凱德廣場•魅力城及上海的盧灣綜合發展項目²注入該基金以實現資本循環利用。

於年末，我們的資產負債表及流動資金狀況維持穩健。現金結餘為約6.754億新元，總債務為27億新元，淨負債股本比率約30.0%。平均債務到期情況由2011年的3.4年增加至2012年的5.0年。約79.3%的債務以固定利率結算，而餘下的債務則以浮動利率結算。

憑藉強勁的業務表現及持續獲得資金的能力，我們有信心能進一步拓展業務。

凱德商用新加坡信託

截至2012年12月31日，凱德商用擁有凱德商用新加坡信託27.57%的實際權益。凱德商用新加坡信託的2012年財政年度每單位分紅為9.46新分，比2011年財政年度每單位分紅9.37新分高出1.0%。

裕冰坊順利完成於2010年啟動的資產改良計劃，於2012年4月份開業。裕冰坊位於裕廊東，被定位為一家引領潮流的購物中心，裡面設有新加坡首個奧運標準的溜冰場及市區外首個IMAX影院。

7月份，凱德商用新加坡信託完成旗下白沙浮娛樂廣場的資產改良計劃。該購物中心作為鄰近的白沙浮廣場的零售及娛樂業態的擴展，由位於二樓的人行天橋連通。兩家購物中心整合後，現已成為無縫連接的購物熱點。總淨出租面積逾600,000平方尺，約等於ION Orchard的規模。

烏節愛特嶺大廈完成為期21個月的資產改良計劃後，於2012年10月底開放。新增零售空間與獅城68緊密連接。整合後的獅城68擁有逾620,000平方尺的零售空間，容納超過300間零售及餐飲店舖。

克拉碼頭C及E座的資產改良計劃已於2013年1月初完成，新增空間已全部出租予餐飲兼娛樂商戶。

由於後港大廈並非核心資產，凱德商用新加坡信託以1.191億新元出售後港大廈，從而為單位持有人創造更高的價值。有關出售於2012年6月完成，為凱德商用新加坡信託帶來淨收益約84.3百萬新元。

凱德商用中國信託

截至2012年12月31日，凱德商用擁有凱德商用中國信託25.08%的實際權益。凱德商用中國信託的2012年財政年度每單位分紅為9.54新分，比2011年財政年度每單位分紅的8.70新分高出9.7%。

我們為凱德Mall•西直門，凱德商用中國信託資產組合中最大的購物中心，進行租戶組合升級，並在其高樓層引入包括UNIQLO等全新國際快速時尚品牌。於2012年3月，該購物中心榮獲中國商業地產聯盟頒發中國最前進購物中心獎，表揚其優秀市場定位及穩健的出租率。

凱德商用中國信託於新民眾樂園展開資產改良計劃，以加強其競爭優勢。第一階段已完成一樓的資產改良工程，預期餘下工程將於2014年第二季度完成。

在資本管理方面，凱德商用中國信託於2012年4月設立5億新元多元貨幣中期票據計劃。於2012年10月，凱德商用中國信託透過私下配售5,700萬股新股份，成功籌集約86.1百萬新元。此配售額原計劃只達75百萬新元，但因為獲得來自亞洲、美國及歐洲超過30名現有及新投資者的大力支持而有所增加。

凱德商用馬來西亞信託

截至2012年12月31日，凱德商用擁有凱德商用馬來西亞信託35.88%的實際權益。凱德商用馬來西亞信託的2012年財政年度每單位分紅為8.44分馬幣，比2011年財政年度每單位分紅的7.87分馬幣高出7.2%。

² 有待取得監管批准。

致股東函件

資產改良計劃繼續成為凱德商用馬來西亞信託的主要增長動力之一。於2012年，其旗下的四家位於馬來西亞的購物中心展開資產改良工程，以升級設備，為顧客提供更舒適愉快的購物體驗，從而提高購物中心租戶的銷售額。

年內，凱德商用馬來西亞信託繼續其積極資本管理的方針，以鞏固其財務實力。於2012年6月，凱德商用馬來西亞信託全資附屬公司CMMT MTN Berhad獲得馬來西亞證券監督委員會的批准，建立30億馬幣的中期票據計劃。此舉讓凱德商用馬來西亞信託可直接進入債務融資市場。於2012年12月，CMMT MTN Berhad發行4年期3億馬幣的票據。

與顧客的互動

為保持競爭優勢，我們不斷探尋為租戶及購物者增值的方法。我們的主要租戶互動平台為商+系列計劃。通過該計劃，我們定期免費安排研討會，協助我們的租戶在我們的購物中心取得更佳的表现。於2012年，我們在新加坡、中國及馬來西亞一共舉辦了超過15個商+系列研討會、工作坊及課程，所涵蓋的議題廣泛，包括數碼時代的顧客關係管理以至視覺營銷等。

於2012年11月，逾1,000個主要來自新加坡及馬來西亞的零售商及當地學生齊聚新加坡，參加第二屆國際零售大會(Retail Global Connexion)，藉此機會向於論壇演講的行業領袖學習。

至於購物者方面，凱德商用與新加坡人民協會合作，於我們的購物中心向超過120萬百勝卡(PAssion Card)會員提供購物及生活時尚折扣，令我們的「凱德購物星」無卡式會員獎勵計劃更貼近當地社區。

發展人力資本

強大的人力資本是凱德商用業務增長及不斷擴張的基石。

截至2012年12月31日，我們在五個營運的國家共聘用逾4,100名員工。於2012年，我們加強了從技術人員、新

晉主管至高級經理等各階層員工的培訓。我們安排員工前往日本、香港、中國、馬來西亞及新加坡觀摩學習業內的最佳經驗。新聘員工則獲安排參與為期三日的融入凱德商用培訓課程，以更快地熟悉本公司的文化。在線學習平台iCampus啟用一年至今已提供了200多門中英文課程，協助員工根據自己的進度於所在城市學習。

為配合我們重視員工及激勵員工士氣的方針，我們於2012年進行新一輪員工敬業度調查(Employee Engagement Survey)，以了解員工情緒並發現需要改善的地方。我們與員工分享調查結果並鼓勵反饋意見，以協助訂立新措施使凱德商用成為一個更佳的工作場所。

企業社會責任

我們通過回饋社會將我們的購物中心與所在社區緊密融合。於2012年，我們的標誌性年度大型企業社會責任項目「我的書包」活動為來自新加坡、中國、馬來西亞、日本及印度的逾20,000名弱勢兒童捐贈了超過50萬新元的學習及日用必需品。該善款來自凱德希望基金，凱德集團旗下的慈善機構。

除「我的書包」外，年內我們於各地區的購物中心舉行多項公益活動，例如為有需要的人士籌款、向貧困家庭學童進行義務教學等。我們的員工參與這些公益活動回饋社會，突顯凱德商用履行服務社區的承諾和決心，令我們深受鼓舞。

為喚醒大眾對全球變暖的關注，我們在新加坡、中國、馬來西亞、日本及印度的63家購物中心均參與了2012年「地球一小時」活動，在2012年3月31日（星期六）從晚上8點30分起關閉購物中心外牆燈和非主要的照明燈10小時。

除2012年「地球一小時」活動外，我們於新加坡及中國的購物中心舉辦多項活動以提升購物者的環保意識。活動包括「自備購物袋」、植樹活動及一連串表演及展覽，以宣揚環保意識。為減低耗電量及溫室氣體排放，我們鼓勵新加坡及馬來西亞員工及零售商於2012年3月30日

(星期五)穿著輕便裝束並稍微調高購物中心及工作間的空調溫度。

為配合公司通過不斷創新以創造價值的願景，我們於某些購物中心引進停車引導優化系統(Enhanced Parking Guidance System)，過去用於表示已佔用車位的紅色燈現已停用，只使用綠色燈顯示出未被佔用的車位。此簡單的構想由我們的員工提出，一年可節省約20,000千瓦小時的能源，並可減少11,190公斤的二氧化碳排放量。

為加強與利益相關者的聯繫，凱德商用透過凱德集團的Because iCare Awards 2012，表揚10名零售商、服務供應商及承包商對購物中心環境、健康及安全方面作出的貢獻。

獎項及榮譽

凱德商用獲2012年《歐元雜誌》地產大獎所頒發的三個獎項，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，肯定了我們的營運實力和發展策略。

此外，新加坡星悅匯獲2012年國際商業地產展覽會(MAPIC)頒發的最具創新購物中心獎。中國上海的凱德龍之夢虹口及北京的凱德MALL•太陽宮於亞洲購物中心協會及中購聯購物中心發展委員會聯合舉辦的2012商業房地產博覽會上分別獲得區域購物中心大獎及社區購物中心大獎。

我們在環境保護及可持續發展方面的承諾和努力使我們於2012年榮獲九個綠色榮譽。分別是：碧山第8站、白沙浮娛樂廣場及勿洛購物中心榮獲新加坡建設局三項綠色建築標誌白金獎(新加坡綠色建築認證的最高殊榮)；武吉班讓大廈、第一樂廣場、獅城68及三巴旺購物中心榮獲四項綠色建築標誌金獎；於關丹的東海岸廣場榮獲綠色建築標誌金獎(臨時認證)；而我們於上海的盧灣綜合發展項目則榮獲LEED能源及環境設計先鋒預認證金獎。

展望

展望今年，環球經濟在中國經濟增長的帶動下，初步出現復甦跡象，因此我們對環球經濟增長抱持樂觀態度。預測2013年新加坡經濟增長介乎1.0%至3.0%之間，而中國維持其經濟增長目標8.0%。此外，預期今年馬來西亞經濟增長介乎4.5%至5.5%之間。

今年我們將繼續拓展業務，計劃開業六家購物中心，其中兩家位於新加坡，三家位於中國，一家位於印度。新加坡兩家新購物中心分別是西城及勿洛購物中心，均預計於2013年底前開業。中國三家購物中心均位於成都，分別是凱德廣場•天府、凱德廣場•魅力城及凱德廣場•金牛二期，後者的面積為原有購物中心的一倍半。印度新開業的購物中心位於芒格洛爾。

我們希望能於來年為股東及顧客創造更高的價值。

致謝

我們熱烈歡迎林明彥先生於2012年10月25日加盟董事會，以及黃記祖先生和陳明海先生於2013年3月1日加盟董事會。他們擁有廣泛的經驗，我們有信心他們將能夠為董事會作出重大貢獻。

我們謹此向全體股東、業務伙伴、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

2013年3月1日

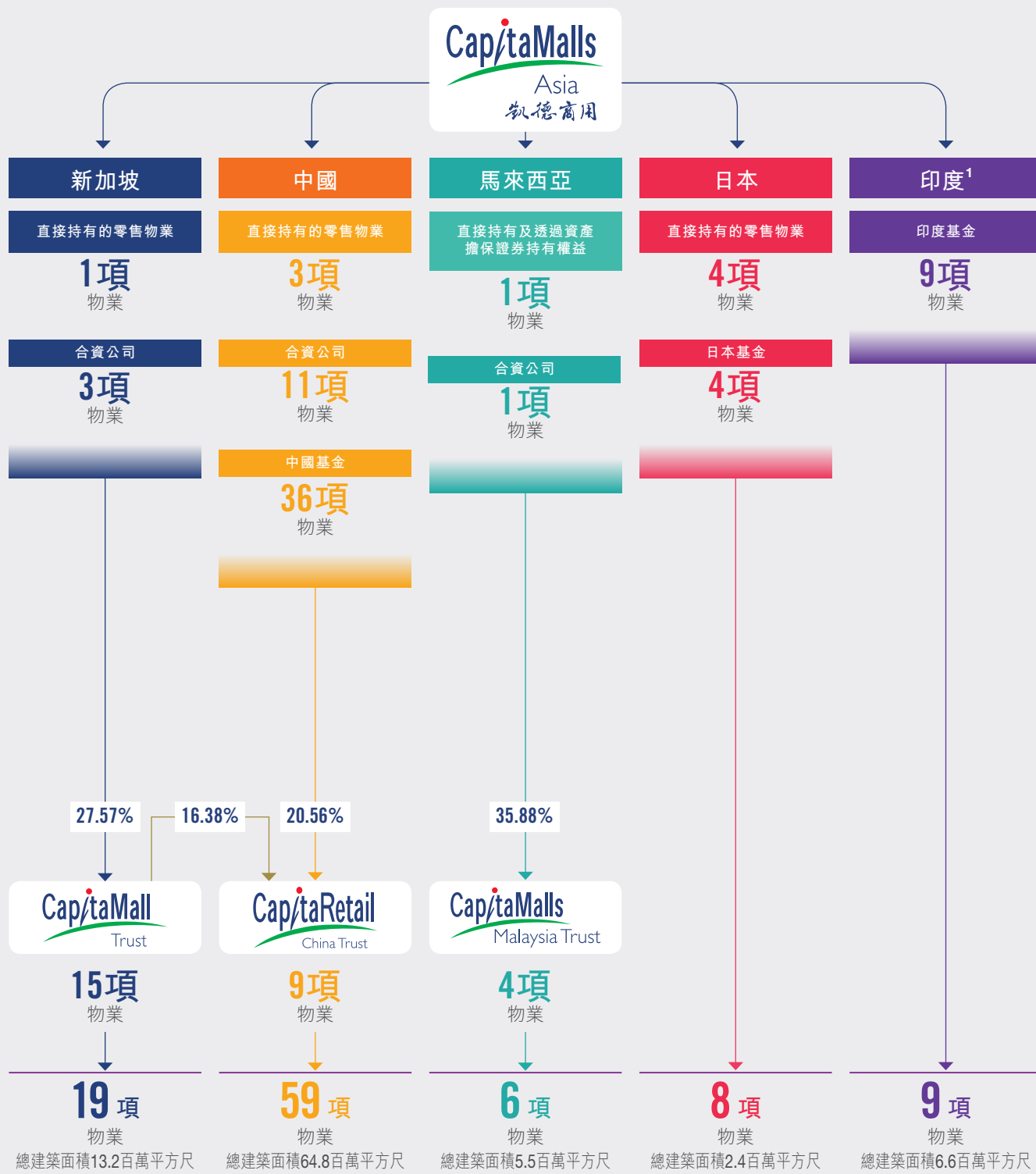


林明志
首席執行官

我們的業務架構

我們的物業權益

(有關更多詳情，請參閱第84頁的資產組合詳情)



我們於物業、私募基金、凱德商用新加坡信託、凱德商用中國信託及凱德商用馬來西亞信託的權益乃截至2012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2012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。

我們的物業權益

凱德商用新加坡信託

截至2012年12月31日，我們擁有凱德商用新加坡信託的27.57%實際權益。凱德商用新加坡信託於2002年7月17日在新加坡證券交易所有限公司（新加坡證券交易所）上市，為新加坡首個上市房地產投資信託基金。截至2012年12月31日，按資產規模（約99億新元）和市值（約74億新元）計算，該基金按資產規模與市值亦為新加坡最大的上市房地產投資信託基金。凱德商用新加坡信託主要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2012年12月31日，凱德商用新加坡信託擁有國際和國內零售商租約2,700份，承諾出租率約98.2%。凱德商用新加坡信託擁有位於新加坡的以下15個營運零售物業：淡濱尼廣場、碧山第8站、福南數碼活力廣場、IMM大廈、獅城68、白沙浮廣場、三巴旺購物中心、裕冰坊、新加坡萊佛士城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、克拉碼頭及白沙浮娛樂廣場（前稱Iluma）。凱德商用新加坡信託亦持有一間合資公司30.00%的權益，以在裕廊商業區的黃金地段發展西城綜合用途項目。此外，凱德商用新加坡信託持有凱德商用中國信託約16.38%的權益。我們已經授予凱德商用新加坡信託優先購買權，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2012年6月13日，凱德商用新加坡信託完成出售後港大廈，總代價為1.191億新元及淨收益約為84.3百萬新元。

凱德商用中國信託

截至2012年12月31日，我們擁有凱德商用中國信託的25.08%實際權益。凱德商用中國信託於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、唯一完全專注於中國購物中心的房地產投資信託基金。成立凱德商用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2012年12月31日，凱德商用中國信託的投資組合由中國六個主要城市中的九個優質購物中心組成。該等購物中心為：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新民眾樂園。截至2012年12月31日，凱德商用中國信託擁有資產總值規模約為16億新元。我們已經授予凱德商用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購物中心。

國家	物業數目					總建築面積 (百萬平方尺)
	已竣工	計劃於 2013年竣工	計劃於 2014年竣工	計劃於 2015年及 以後竣工	總計	
新加坡	17	2	—	—	19	13.2
中國	49	2 ¹	1	7	59	64.8
馬來西亞	5	—	—	1	6	5.5
日本	8	—	—	—	8	2.4
印度	2	1	2	4	9	6.6
總計	81	5	3	12	101	92.5

¹ 不包括凱德廣場•金牛二期

我們的物業權益

凱德商用馬來西亞信託

截至2012年12月31日，我們擁有凱德商用馬來西亞信託的35.88%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，為馬來西亞唯一的純購物中心房地產投資信託基金。截至2012年12月31日，凱德商用馬來西亞信託具備盈利性及地區性多元化的投資組合，其市值約為32億馬幣，資產規模約為31億馬幣。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2012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廣場）擁有國際和國內零售商租約1,300多份，承諾出租率為98.5%。

關於我們擬收購或出售的馬來西亞物業，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。

凱德商用中國入息基金

截至2012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。我們發起成立該基金，並於2006年6月6日完成成立該基金，總基金規模為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。截至2012年12月31日，該擴大基金約97%已獲動用。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總基金規模的45.00%。

凱德商用中國孵化基金

截至2012年12月31日，我們擁有凱德商用中國孵化基金的30.00%權益。我們發起成立該基金，並於2006年6月6日完成成立該基金，總基金規模為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2012年12月31日，該基金已全部投資到位。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總基金規模的30.00%。

凱德商用中國發展基金II

截至2012年12月31日，我們擁有凱德商用中國發展基金II的45.00%權益。我們發起成立該基金，並於2007年9月6日完成成立該基金，總基金規模為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2012年12月31日，該基金已全部投資到位。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總基金規模的45.00%。

凱德商用中國發展基金III

我們發起成立凱德商用中國發展基金III，並於2012年6月30日完成成立該基金，總基金規模為10億美元。截至2012年12月31日，我們擁有該基金的50.00%權益。該基金投資於中國購物中心和主要用作零售目的物業開發項目。截至2012年12月31日，該基金已向有關項目投入三分之二的資金，該基金的30%已獲動用。我們承諾維持我們的投資額不低於總基金規模的30.00%。

來福士中國基金

截至2012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，總基金規模為10億美元，隨後擴大至12億美元。截至2012年12月31日，該基金約97%已獲動用。該基金是迄今為止凱德置地發起和管理的最大私募股權基金。該基金是凱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、寧波來福士廣場和杭州來福士廣場。

凱德商用日本私募基金

截至2012年12月31日，我們擁有凱德商用日本私募基金的26.29%權益。我們發起成立該基金，並於2004年4月16日完成成立該基金。截至截止日期2005年3月31日，總基金規模為441億日圓。該基金投資於日本的盈利性零售投資物業。截至2012年12月31日，凱德商用日本私募基金擁有四個零售物業（即位於東京圈的Vivit Minami-Funabashi及Narashino Shopping Centre，及位於北海道的Ito-Yokado Eniwa及Chitose Mall）。該基金的投資期已經屆滿。

於2012年2月20日，我們已向凱德商用日本私募基金收購三項物業（即東京的La Park Mizue、大阪的Izumiya Hirakata及兵庫的Coop Kobe Nishinomiya-Higashi）餘下的73.71%權益，以100%基準計代價為132億日圓（約2.174億新元）。

凱德商用印度發展基金

截至2012年12月31日，我們擁有凱德商用印度發展基金的45.45%權益。我們發起成立該基金，並於2007年11月22日完成成立該基金，總基金規模為8.8億新元。截至2012年12月31日，該基金的51%已獲動用。凱德商用印度發展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簽約項目。我們承諾維持我們的投資額不低於總基金規模的40.00%。

Horizon Realty Fund

截至2012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2012年12月31日，該基金的總基金規模為3.5億美元。我們對Horizon Realty Fund的承諾資本為75.0百萬美元。我們並無管理該基金或其資產。



新加坡ION Orchard



充分發揮 我們的 優勢

9

個購物中心
在新加坡及中國開業

董事會



廖文良，66歲

主席¹
非執行董事¹

新加坡大學土木工程學位
註冊專業土木工程師

首次委任為董事的日期：2004年10月18日
最近獲重選為董事的日期：2010年4月12日
出任董事的服務年期（截至2012年12月31日）：
8年2個月

出任董事委員會職務

公司信息披露委員會（主席）
執行資源與補償委員會（成員）
投資委員會（主席）
提名委員會（成員）

董事於其他公司任職

上市公司
CapitaLand Limited
Singapore Exchange Limited

其他

CapitaLand Hope Foundation
Changi Airport Group (Singapore) Pte. Ltd.（主席）
China Club Investment Pte Ltd（主席）
Human Capital Leadership Institute
Singapore-China Foundation Ltd.
Surbana Corporation Pte. Ltd.

出任董事以外的主要職務

Centre for Liveable Cities（諮詢委員會成員）
Chinese Development Assistance Council（信託委員會成員）
National University of Singapore（NUS商學院管理諮詢委員會成員）

過去三年於其他上市公司出任董事職務

Ascott Residence Trust Management Limited（雅詩閣公寓信託的管理人）（副主席）
CapitaCommercial Trust Management Limited（凱德商務產業信託的管理人）（副主席）
CapitaMall Trust Management Limited（凱德商用新加坡信託的管理人）（副主席）
CapitaRetail China Trust Management Limited（凱德商用中國信託的管理人）（副主席）

背景及工作經驗

CapitaLand Limited（由1997年1月至2012年12月出任總裁兼首席執行官）
於公共領域（任職22年）及私營公司（任職20年）出任多個領導層職位

獎項

2012年獲新加坡公共關係學會頒發「傑出公共關係領袖獎」
2011年獲《財富雜誌》評選為亞洲最具影響力的25位商界領袖之一
2011年獲《亞洲財經雜誌》授予「新加坡最佳CEO」的稱號
卓越功績服務勳章（2011年）
2008年獲《亞元雜誌》頒發的「2008年亞洲最佳首席執行官（新加坡）」稱號
2008年獲《機構投資者》雜誌頒發「亞洲最佳CEO（房地產）」稱號
2007年榮膺新加坡公司獎中的「年度CEO」獎
2006年榮膺新加坡商業獎中的「年度傑出CEO」獎
行政功績獎章（1979年）

1 將於下屆股東年度大會輪值退任並不會尋求重選連任。



黃記祖，68歲

非執行董事

新加坡大學理學士學位（榮譽）

首次委任為董事的日期：2013年3月1日

下一次獲重選為董事的日期：2013年4月24日

出任董事的服務年期（截至2012年12月31日）：
不適用

出任董事委員會職務

無

董事於其他公司任職

上市公司

CapitaLand Limited（主席）

PT Bank Danamon Indonesia, Tbk（理事主席）

Singapore Exchange Limited

SP AusNet（主席）²

其他

Fullerton Financial Holdings Pte. Ltd.

NTUC Income Insurance Cooperative Limited（主席）

出任董事以外的主要職務

國家開發銀行（國際諮詢委員會成員）

Tanah Merah Country Club（主席）

Temasek Holdings (Private) Limited（Temasek諮詢小組成員）

過去三年於其他上市公司出任董事職務

Singapore Airport Terminal Services Limited

Singapore Power Limited（主席）

背景及工作經驗

DBS Group Holdings Ltd（「DBS」）副主席

於DBS服務33年後，於2003年7月退任其行政職位

獎項

卓越功績服務勳章（2012年）

公共服務星章（2001年）

² SP AusNet為由SP Australia Networks (Transmission) Ltd, SP Australia Network (Distribution) Ltd及SP Australia Networks (Finance) Trust組成的合併集團，通過其負責實體SP Australia Networks (RE) Ltd行事。其於澳洲證券交易所及新加坡證券交易所有限公司兩者上市。

董事會



林明彥，49歲

非執行董事

英國伯明翰大學機械工程及經濟學理學士學位（一等榮譽學位）

首次委任為董事的日期：2012年10月25日

下一次獲重選為董事的日期：2013年4月24日

出任董事的服務年期（截至2012年12月31日）：
2個月

出任董事委員會職務

投資委員會（成員）

董事於其他公司任職

上市公司

Ascott Residence Trust Management Limited（雅詩閣公寓信託的管理人）（副主席）

CapitaCommercial Trust Management Limited（凱德商務產業信託的管理人）（副主席）

CapitaLand Limited

CapitaMall Trust Management Limited（凱德商用新加坡信託的管理人）（副主席）

CapitaRetail China Trust Management Limited（凱德商用中國信託的管理人）（副主席）

Central China Real Estate Limited

其他

通商中國

CapitaLand (China) Investment Co., Ltd.（主席）

CapitaLand China Holdings Pte Ltd（主席）

CapitaLand Commercial Limited（主席）

CapitaLand Financial Limited（主席）

CapitaLand Hope Foundation

CapitaLand Malaysia Pte. Ltd.（主席）

CapitaLand Residential Singapore Pte Ltd（主席）
CapitaValue Homes Limited（主席）
Central China Real Estate Group (China) Co., Ltd.
Central China Real Estate Holdings Limited
Central China Real Estate Investments Limited
CITIC CapitaLand (Beijing) Management Consulting Co., Ltd
Joy Ascend Holdings Limited
LFIE Holding Limited（聯席主席）
Raffles City China Fund Limited（主席）
Shanghai YiDian Holding (Group) Company
The Ascott Limited（主席）

出任董事以外的主要職務

CapitaLand Limited（總裁及集團執行總裁）

CTM Property Trust（指導委員會主席）

National University of Singapore – Institute of Real Estate Studies
（管理委員會成員）

過去三年於其他上市公司出任董事職務

Lai Fung Holdings Limited

背景及工作經驗

CapitaLand Limited（由2011年5月至2012年12月31日出任首席營運官）

The Ascott Limited（由2009年7月至2012年2月出任首席執行官）

CapitaLand China Holdings Pte Ltd（由2000年7月至2009年6月出任首席執行官）

獎項

獲得新加坡商業獎2006年度傑出CEO（海外）稱號

於2003年及2005年獲上海市政府頒發的「白玉蘭獎」



蔡瓊瑩，68歲

非執行董事

美國紐約康乃爾大學酒店管理學院理學士學位

首次委任為董事的日期：2009年10月30日

最近獲重選為董事的日期：2012年4月13日

出任董事的服務年期（截至2012年12月31日）：
3年2個月

出任董事委員會職務

無

董事於其他公司任職

上市公司

Ascott Residence Trust Management Limited（雅詩閣公寓信託的
管理人）

GuocoLeisure Limited

其他

Alexandra Health Pte. Ltd.（主席）

CapitaLand Hope Foundation

ISS A/S & ISS World Services A/S

MOH Holdings Pte Ltd

Nanyang Technological University

Sentosa Cove Pte Ltd（主席）

Sentosa Development Corporation

Singapore Chinese Girls' School

Singapore International Chamber of Commerce

Temasek Foundation CLG Limited（副主席）

The Old Parliament House Limited（主席）

出任董事以外的主要職務

Community Chest of Singapore（主席）

Governing Council of the Institute of Service Excellence（聯席主席）

Ministry of Foreign Affairs（斯洛伐克共和國非常駐大使）

MOH Holdings Healthcare Infrastructure and Planning Committee
（成員）

Prime Minister's Office（太平紳士）

Singapore Film Commission（主席）

新加坡政府（親企業委員會成員）

過去三年於其他上市公司出任董事職務

無

背景及工作經驗

CapitaLand Limited（由2009年7月至2012年7月出任首席企業服務官）

The Ascott Group Limited（由2007年8月至2009年7月出任首席執行官）

CapitaLand Limited（由2007年2月至2007年7月出任首席戰略關係官）

Raffles Holdings Limited（由2003年4月至2007年1月出任主席及首
席執行官）

Raffles International Limited（由2004年10月至2007年9月出任主
席、由2003年4月至2004年9月出任主席及首席執行官，並由1999年
至2003年3月出任總裁及首席營運官）

獎項

公共服務星章（2008年）

公共服務獎章（2004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（NTUC）獎章

2003年《彭博商業周刊》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Pacific Area Travel Writers Association名人堂成員

1999年「年度酒店經營者」獎

1999年「年度女性」獎

1999年最佳藝術推動者獎

1997年「世界獨立酒店經營者」獎

行政功績獎章（1984年）

董事會



林之高，48歲

非執行董事

倫敦帝國理工學院土木工程專業一級榮譽學位

首次委任為董事的日期：2005年7月1日

最近獲重選為董事的日期：2011年4月21日

出任董事的服務年期（截至2012年12月31日）：
7年6個月

出任董事委員會職務

公司信息披露委員會（成員）

財務預算委員會（主席）

投資委員會（成員）

董事於其他公司任職

上市公司

Australand Holdings Limited（主席）

Neptune Orient Lines Limited

Raffles Medical Group Ltd

其他

Ascott Serviced Residence (China) Fund Management Pte. Ltd.
（主席）

Ausprop Holdings Limited

Australand Investments Limited（主席）

Australand Property Limited（主席）

Austvale Holdings Ltd

CapitaLand AIM Pte. Ltd.

CapitaLand China Holdings Pte Ltd

CapitaLand Commercial Limited

CapitaLand Corporate Investments Pte Ltd

CapitaLand Financial Limited

CapitaLand Financial Services Limited

CapitaLand GCC Holdings Pte. Ltd.

CapitaLand ILEC Pte. Ltd.

CapitaLand Malaysia Pte. Ltd.

CapitaLand Residential Limited

CapitaLand Residential Singapore Pte Ltd

CapitaLand Treasury Limited

CapitaValue Homes Limited

Lucid Investments Ltd

Mount Faber Leisure Group Pte. Ltd.（主席）

Mubadala CapitaLand Real Estate – LLC

Pulau Indah Ventures Sdn Bhd

Raffles Holdings Limited

RHL Capital Pte. Ltd.

RHL (Management) Pte. Ltd.

Sentosa Development Corporation

Sentosa Leisure Holdings Pte. Ltd.

Surbana Township Development Fund Pte. Ltd.

Surbana Township Development Fund II Pte. Ltd.

The Anglo-Chinese Schools Foundation Limited

The Ascott Limited

出任董事以外的主要職務

CapitaLand Limited（集團副主席兼執行官）

過去三年於其他上市公司出任董事職務

CapitaCommercial Trust Management Limited（凱德商務產業信託的管理人）

CapitaMall Trust Management Limited（凱德商用新加坡信託的管理人）

背景及工作經驗

CapitaLand Limited（由2012年2月至2013年1月出任首席投資官，

由2011年8月至2012年2月出任戰略企業發展總監，

由2005年7月至2011年7月出任集團首席財務官，

由2004年10月至2005年7月出任集團副首席財務官，

由2003年9月至2004年10月出任企業財務高級副總裁）

Citibank（由2001年2月至2003年9月出任企業及資本市場部房地產組總監）

獎項

2007年榮獲「新加坡公司獎」中的「年度CFO獎」

2009年、2010年及2011年在《投資者關係雜誌》東南亞地區評獎活動獲得「CFO最佳投資者關係獎」

2011年在《投資者關係雜誌》泛亞地區評獎活動獲得「CFO最佳投資者關係獎」

2010年在《資產》雜誌亞洲地區評獎活動中獲得「年度CFO獎」



Sunil Tissa Amarasuriya, 64歲

獨立非執行董事

柯尼希施泰因高級培訓學院的鑽石鑑定文憑
德國伊達爾－奧伯斯坦的德國寶石學院的寶石學文憑

首次委任為董事的日期：2009年10月30日
最近獲重選為董事的日期：2011年4月21日
下一次獲重選為董事的日期：2013年4月24日
出任董事的服務年期（截至2012年12月31日）：
3年2個月

出任董事委員會職務

審核委員會（成員）
執行資源與補償委員會（成員）

董事於其他公司任職

上市公司
無

其他

Amarasuriya Holdings Pte Ltd (Sri Lanka)
Amarasuriya Holdings Pte. Ltd.
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.
LeBrassus Sdn. Bhd.
Murai Investments Limited
Nava 1872 Co. Pte Ltd
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 (Pvt) 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
Zyrex Power Company Limited

出任董事以外的主要職務

B.P. de Silva Holdings Pte Ltd（主席）

過去三年於其他上市公司出任董事職務

無

背景及工作經驗

B.P. de Silva Holdings Pte Ltd（自1982年12月起出任董事總經理）
The Swatch Group S.E.A. (S) Pte Ltd（由1995年至2004年出任首席執行官）
Audemars Piguet Holding SA（自2007年起出任董事）

獎項

無

董事會



Tan Sri Amirsham A Aziz, 62歲

獨立非執行董事

馬來亞大學的經濟學榮譽學士學位
註冊會計師

首次委任為董事的日期：2011年8月18日
最近獲重選為董事的日期：2012年4月13日
出任董事的服務年期（截至2012年12月31日）：
1年8個月

出任董事委員會職務

無

董事於其他公司任職

上市公司

CapitaLand Limited

Lingui Developments Berhad

其他

Destination Resorts & Hotels Sdn. Bhd. (主席)

Malaysian Investment Development Authority (主席)

Petroliam Nasional Berhad

Pulau Indah Ventures Sdn. Bhd.

Samling Global Limited

StarChase Motorsports Limited

Themed Attractions & Resorts Sdn. Bhd. (主席)

出任董事以外的主要職務

無

過去三年於其他上市公司出任董事職務

無

背景及工作經驗

Malaysian National Economic Advisory Council (由2009年6月至2011年5月出任主席)

Malaysian Prime Minister's Department (由2008年3月至2009年4月出任部長，主管經濟規劃單位和統計部)

Malayan Banking Berhad (由1994年至2008年出任總裁兼首席執行官)

獎項

2009年獲國際外包專業人員協會列入世界名人錄

2008年獲授亞洲銀行家終身成就獎



呂俊暘醫生，64歲

獨立非執行董事

新加坡全科醫學院院士
倫敦大學心臟內科文憑
新加坡大學內外全科醫學士
中殿律師公會成員
倫敦大學法律（榮譽）學士學位

首次委任為董事的日期：2009年10月30日

最近獲重選為董事的日期：2012年4月13日

出任董事的服務年期（截至2012年12月31日）：
3年2個月

出任董事委員會職務

執行資源與補償委員會（主席）
投資委員會（成員）
提名委員會（主席）

董事於其他公司任職

上市公司

Raffles Medical Group Ltd（執行主席）

其他

Asian Healthcare Capital Management Pte. Ltd.
Asian Medical Foundation Ltd.（主席）
Raffles Health Insurance Pte. Ltd.（主席）
Raffles Hospital Pte Ltd（主席）
Raffles Hospital Properties Pte. Ltd.
Raffles Medical Holdings Pte Ltd（主席）
Raffles Medical Properties Pte Ltd（主席）
RMG Capital Pte. Ltd.
S & D Holdings Pte. Ltd.
Sentosa Leisure Holdings Pte. Ltd.（主席）
Straits Land Pte Ltd（主席）
The Esquire Developments Pte. Ltd.（主席）

出任董事以外的主要職務

Raffles Medical Group Ltd（共同創辦人兼執行主席）

Jurong Town Corporation（主席）

Ministry of Foreign Affairs（意大利共和國非常駐大使）

Singapore Management University（信託委員會成員及 Campus Development Advisory Committee 主席）

過去三年於其他上市公司出任董事職務

無

背景及工作經驗

Casino Regulatory Authority（由2008年4月至2009年9月出任成員）
新加坡國會（由2005年1月至2006年4月及2007年1月至2009年7月出任官委議員）

Singapore Government Economic Review Committee（由2001年12月至2003年2月出任成員，並由2001年12月至2003年2月出任醫療服務工作組主席）

National Council Against Drug Abuse（由2007年1月至2008年12月出任主席，由2003年1月至2006年12月出任副主席，以及由1995年1月至2002年12月出任成員）

Singapore Anti-Narcotic Association（由1996年6月至2005年2月出任主席）

獎項

2010年獲新加坡企業大獎的年度CEO獎

公共服務星章（2009年）

卓越服務獎（2005年）

公共服務獎章（2003年）

董事會



Arfat Pannir Selvam, 67歲

獨立非執行董事

新加坡大學法律（榮譽）學士學位
訟務事務律師

首次委任為董事的日期：2009年10月30日
最近獲重選為董事的日期：2012年4月13日
出任董事的服務年期（截至2012年12月31日）：
3年2個月

出任董事委員會職務

公司信息披露委員會（成員）
提名委員會（成員）

董事於其他公司任職

上市公司
CapitaLand Limited

其他

ASA Investment Holdings Pte. Ltd.
Duane Morris & Selvam LLP（董事總經理）
HDFC Asset Management Company (Singapore) Pte. Ltd.
Hope Villages Fund Pte. Ltd.
iGlobe Partners Pte Ltd
iGlobe Partners (II) Pte. Ltd.
Nasdaq OMX (South East Asia & Pacific) Pte. Ltd.
Priya-Roshni Private Limited
Selvam LLC（董事總經理）
Selvam Corporate Services Pte. Ltd.

出任董事以外的主要職務

Breast Cancer Foundation（副主席）
Law Society of Singapore（學習支援服務辦事處義務服務管理委員會主席）
Muslim Financial Planning Association（會長）
Rahmatan Lil'Alamin Foundation Ltd（信託委員會成員）
Singapore Institute of Directors（會員）

過去三年於其他上市公司出任董事職務

無

背景及工作經驗

Selvam女士擔任企業融資律師40多年。她曾參與新加坡多宗具代表性的併購交易。

獎項

無



陳光炎教授，57歲

獨立非執行董事

普林斯頓大學經濟學士學位
斯坦福大學經濟學博士學位

首次委任為董事的日期：2009年10月30日

最近獲重選為董事的日期：2010年4月12日

下一次獲重選為董事的日期：2013年4月24日

出任董事的服務年期（截至2012年12月31日）：
3年2個月

出任董事委員會職務

審核委員會（成員）
投資委員會（成員）

董事於其他公司任職

上市公司
無

其他

APS Asset Management Pte Ltd

出任董事以外的主要職務

Nanyang Technological University of Singapore（自2005年起出任經濟學教授）

過去三年於其他上市公司出任董事職務

無

背景及工作經驗

National University of Singapore（由1988年至2005年出任NUS商學院商業政策系主任）

World Bank（由2002年7月至2005年7月出任北京代表處高級經濟學家）

World Bank（2004年為「十一五規劃」專家組成員）

Ministry of Trade and Industry（由1999年7月至2002年6月出任首席經濟學家）

Singapore Central Provident Fund Board（由1984年至1996年出任成員）

獎項

無

董事會



葉志強，52歲

獨立非執行董事³

新加坡國立大學會計專業學士學位
澳大利亞註冊會計師協會會員
新加坡註冊會計師協會會員

首次委任為董事的日期：2009年10月30日
最近獲重選為董事的日期：2010年4月12日
出任董事的服務年期（截至2012年12月31日）：
3年2個月

出任董事委員會職務

審核委員會（主席）
財務預算委員會（成員）

董事於其他公司任職

上市公司

Hup Soon Global Corporation Limited
The Straits Trading Company Limited（執行董事）
Tiger Airways Holdings Limited

其他

Accounting And Corporate Regulatory Authority
Citibank Singapore Limited
CityNet Infrastructure Management Pte Ltd（主席）
SPI (Australia) Assets Pty Ltd
The Assembly of Christians of Singapore Ltd
Tiger Airways Australia Pty Limited

出任董事以外的主要職務

無

過去三年於其他上市公司出任董事職務

無

背景及工作經驗

Singapore Power Limited（由2002年9月至2009年1月出任首席財務官）
先後在不同行業的高級管理、戰略規劃、併購、公司財務、庫務、財務管理和風險管理等領域積累25年的經驗。

獎項

無

3 將於下屆股東年度大會輪值退任且不尋求重選連任。



陳明海，60歲

獨立非執行董事

英格蘭及威爾斯特許會計師協會會員

首次委任為董事的日期：2013年3月1日

下一次獲重選為董事的日期：2013年4月24日

出任董事的服務年期（截止2012年12月31日）：
不適用

出任董事委員會職務

審核委員會（成員）

財務預算委員會（成員）

董事於其他公司任職

上市公司

SMRT Corporation Ltd

其他

Jurong Engineering Limited（主席）

Ong Teng Cheong Labour Leadership Institute

SBF Holdings Pte. Ltd.

Singapore LNG Corporation Pte Ltd（主席）

SINGEX Venues Pte. Ltd.（主席）

SINGEX Exhibitions Pte. Ltd.（主席）

SINGEX Exhibition Ventures Pte. Ltd.（主席）

出任董事以外的主要職務

Charity Council（成員）

Institute of Technical Education（主席）

National Wages Council（成員）

NTUC Club Management Council（成員）

Sentosa Golf Club（成員及隊長，一般委員會）

Singapore Business Federation（榮譽司庫）

Singapore Golf Association（主席）

Singapore National Employers Federation（副主席）

Tripartite Alliance for Fair Employment Practices（聯席主席）

過去三年於其他上市公司出任董事職務

Asia Pacific Breweries Limited

背景及工作經驗

Novar International Pte Ltd（由2000年至2005年出任董事經理）

Caradon Asia-Pacific Pte Ltd（由1990年至2000年出任董事經理）

MK Electric (Singapore) Pte. Limited（由1980年至1990年出任總經理）

MK Electric Ltd（由1977年至1980年出任英國海外營運會計師）

Bowker Orford & Co（由1972年至1977年出任實習文書）

獎項

公共服務星章（2010年）

勞工之友獎（2000年）



林明志，45歲

首席執行官兼執行董事

英國牛津大學物理學（榮譽）學士學位
新加坡南洋理工大學工商管理（會計學）碩士學位

首次委任為董事的日期：2008年11月1日
最近獲重選為董事的日期：2011年4月21日
出任董事的服務年期（截至2012年12月31日）：
4年2個月

出任董事委員會職務

公司信息披露委員會（成員）
財務預算委員會（成員）
投資委員會（成員）

董事於其他公司任職

上市公司
CapitaMalls Malaysia REIT Management Sdn Bhd（凱德商用馬來西亞信託的管理人）

其他

Albert Complex Pte Ltd
Capita Card Pte. Ltd.
CapitaLand Retail (MY) 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 Two Pte. Ltd.
CapitaMalls Asia Treasury Limited
CapitaMalls Fund Management Pte. Ltd.
CapitaMalls India Fund Management Pte. Ltd.
CapitaMalls Japan Fund Management Pte. Ltd.
CapitaMalls Japan Fund Pte. Ltd.
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.
JG Trustee Pte. Ltd.
JG2 Trustee Pte. Ltd.
One Trustee Pte. Ltd.
Premier Healthcare Services International Pte Ltd
Prized Corridor Sdn. Bhd.
Pyramex Investments Pte Ltd

出任董事以外的主要職務

CapitaMalls Asia Limited（首席执行官）
CTM Property Trust（指導委員會成員）

過去三年於其他上市公司出任董事職務

CapitaMall Trust Management Limited（凱德商用新加坡信託的管理人）
CapitaRetail China Trust Management Limited（凱德商用中國信託的管理人）

背景及工作經驗

CapitaMall Trust Management Limited（凱德商用新加坡信託的管理人）（由2008年11月至2009年11月出任首席执行官）
CapitaMalls Asia Limited（由2008年7月至2008年10月出任副首席执行官）
CapitaRetail China Trust Management Limited（凱德商用中國信託的管理人）（由2006年12月至2008年9月出任首席执行官）
CapitaMall Trust Management Limited（凱德商用新加坡信託的管理人）（由2005年3月至2006年12月出任副首席执行官）
CapitaLand Group（由1999年至2005年2月出任投資、資產管理及業務發展等多個高級職位）

獎項

無

高級管理人員

林明志先生

首席執行官兼執行董事

林明志先生，45歲，本公司首席執行官兼執行董事。其工作經驗詳情載於第32頁「董事會」一節內。

何志輝先生

副首席執行官

何志輝先生，51歲，本公司副首席執行官。何先生在房地產投資及管理方面有約25年經驗。

於2004年加盟凱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）。作為凱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，何先生獲委任為凱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月為本公司首席營運官。他在凱德商用於新交所上市後辭任，並於2009年11月至2012年6月恢復凱德商用新加坡信託管理有限公司的首席執行官職務。他於2012年7月獲重新委任為本公司副首席執行官。

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。

黃國祥先生

首席財務官

黃國祥先生，41歲，本公司首席財務官。他現任凱德商用中國信託管理有限公司（在新加坡證券交易所上市的凱德商用中國信託的管理人）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）的非獨立非執行董事。自2005年至2009年，黃先生曾於凱德集團歐亞分公司出任高級副總裁及於凱德集團出任戰略財務高級副總裁等多個職務。加入凱德集團之前，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。

陳偉淵先生

凱德商用新加坡信託管理有限公司首席執行官

陳偉淵先生，55歲，凱德商用新加坡信託管理有限公司首席執行官。他在擔任凱德商用新加坡信託管理有限公司副首席執行官（2012年2月至2012年6月）前為凱德商用產業有限公司高級副總裁。

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。陳先生曾出任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、教育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。

高級管理人員

駱偉漢先生

中國業務首席執行官

駱偉漢先生，45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

凱德商用中國信託管理有限公司首席執行官

陳智雄先生，45歲，凱德商用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20年經驗。於加盟凱德商用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，40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，她為新加坡凱德商用新加坡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，56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。

楊先生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，48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逾20年經驗，協助新加坡、中國、印度、馬來西亞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，44歲，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，41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。



新加坡星悦匯



創造
更大
價值

6.3%

有形資產淨值增長
(包括於2012年
已付的股息)

企業治理

凱德商用已採納及執行高水準的企業管治常規守則，與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，我們也已遵守香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「香港上市規則」）附錄14所載的企業管治守則（「香港守則」）。新加坡金管局於2012年5月對新加坡守則作出修訂，而經修訂新加坡守則於2012年11月1日開始的財政年度的年度報告生效。儘管如此，基於我們致力達致高水準企業管治的精神，本公司已於2012年財政年度致力遵守經修訂新加坡守則。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2012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）。倘新加坡守則及香港守則出現任何衝突，本公司將致力遵守較為嚴格的規定。

(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長遠成就承擔責任。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，以提高凱德商用集團公司

（「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履行領導及管理業務的責任；及
- 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，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。董事會亦會檢討本公司的企業管治措施是否已遵守新加坡守則及香港守則的規定。首席執行官由管理層協助，負責本集團業務的日常管理及整體營運。

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、投資委員會及提名委員會），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出支票要求最少簽

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，而授權董事委員會及管理層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；
- 批准已有投資的脫售及撇銷；
- 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；
- 審閱營運預算；及
- 授予發展項目的合約。

管理層就該等交易（如適用）亦獲授權批准次限額，以利於營運效率。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、林明彥先生、林之高先生、呂俊暘醫生、陳光炎教授及林明志先生，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。董事會亦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2012年12月31日，董事會由11名董事組成，其中10名為非執行董事。於2013年3月1日，隨着黃記祖先生獲委任為非執行董事，及陳明海先生獲委任為獨立非執行董事，董事會現時包括13名董事，其中12名為非執行董事。董事會成員均為商界領袖及專業人士，具有教育、銀行、財務、政治、醫療保健、法律、房地產及貿易背景。各董事的履歷載於本報告第20頁至第32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，他在領導及作為凱德集團等主要環球公司的董事會成員方面擁有豐富經驗，

於2012年12月31日前他同時亦為凱德集團總裁兼首席執行官。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，當中包括他曾在凱德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2012年董事會一共舉行四次董事會會議。

董事會成員參與各董事委員會的列表載列於本報告第40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2012年財政年度內出席股東大會、董事會會議及董事委員會會議的記錄亦載列於本報告第40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法例變動及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及工作指引及參考資料，當中訂明其職務及責任。董事亦須了解及／或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。

企業治理

董事會及董事委員會的組成						
董事會成員	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 ¹	—	C	M	—	C	M
黃記祖先生 ²	—	—	—	—	—	—
林明彥先生 ³	—	—	—	—	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	—	—	—	—	—	—
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 ⁴	C	—	—	M	—	—
陳明海先生 ⁵	M	—	—	M	—	—
林明志先生	—	M	—	M	M	—

代號：C = 主席 M = 成員

以下列表載列2012年股東大會及董事會及董事委員會會議的概況。

股東大會及董事會及董事委員會會議出席記錄								
董事會成員	股東大會	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
舉行會議次數	1	4	4	—	1	2	—	—
廖文良先生 ¹	1	4	—	—	1	—	—	—
黃記祖先生 ²	—	—	—	—	—	—	—	—
林明彥先生 ³	—	1	—	—	—	—	—	—
蔡瓊瑩女士	1	4	—	—	—	2	—	—
林之高先生	1	4	—	—	—	—	—	—
Sunil Tissa Amarasuriya先生	1	4	3	—	1	—	—	—
Tan Sri Amirsham A Aziz先生	1	4	—	—	—	—	—	—
呂俊暘醫生	1	4	—	—	1	—	—	—
Arfat Pannir Selvam女士	1	4	—	—	—	—	—	—
陳光炎教授	1	3	3	—	—	—	—	—
葉志強先生 ⁴	1	4	4	—	—	2	—	—
陳明海先生 ⁵	—	—	—	—	—	—	—	—
林明志先生	1	4	—	—	—	2	—	—

1. 自本公司將於2013年4月24日舉行的股東年度大會（「2013年股東年度大會」）結束後，廖文良先生將退任主席及非執行董事，並不再擔任公司信息披露委員會和投資委員會主席，以及執行資源與補償委員會和提名委員會成員。
2. 黃記祖先生於2013年3月1日獲委任為非執行董事。根據本公司的組織章程細則，黃記祖先生須於2013年股東年度大會上經本公司股東批准膺選連任。自2013年股東年度大會結束後，他將接替廖文良先生擔任董事會主席。
3. 林明彥先生於2012年10月25日獲委任為非執行董事及投資委員會成員。根據本公司的組織章程細則，林明彥先生須於2013年股東年度大會上經本公司股東批准膺選連任。自2013年股東年度大會結束後，他將接替廖文良先生擔任公司信息披露委員會和投資委員會主席，並將獲委任為執行資源與補償委員會和提名委員會成員。
4. 自2013年股東年度大會結束後，葉志強先生將退任獨立非執行董事，並不再擔任審核委員會主席和財務預算委員會成員。
5. 陳明海先生於2013年3月1日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會和財務預算委員會成員。根據本公司的組織章程細則，陳明海先生須於2013年股東年度大會上經本公司股東批准膺選連任。自2013年股東年度大會結束後，他將接替葉志強先生擔任審核委員會主席。

根據香港守則的守則條文A.6.5，各董事已於2012年財政年度參與持續專業發展以發展及更新彼等的知識及技能。當中，各董事（即廖文良先生、林明彥先生、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、葉志強先生及林明志先生）就本集團業務及／或各董事職務及責任出席簡報會、參與實地考察及定期接受簡報及資料更新。於2012年財政年度，各董事亦獲提供適用於本集團的重大法例及條例變動的資料。此外，於2012年9月董事會到訪重慶及北京時，董事會提及本集團業務的零售概念及其他範疇的事宜。各董事亦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，尤其是不受管理層及持股10%的股東的影響。董事會的決策不應由個別人士或一小部分成員所控制。

於2012年12月31日，董事會由11名董事組成，其中6名為非執行董事，獨立於管理層及持有本公司具投票權股份10%或以上的股東：

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

林明彥先生

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

於2013年3月1日，隨着黃記祖先生獲委任為非執行董事，及陳明海先生獲委任為獨立非執行董事，董事會現時包括13名董事，其中7名為獨立非執行董事。獨立非執行董事在本公司根據香港聯交所上市規則發出的公司通訊，均被明確指明如此。

經考慮到新加坡守則及香港聯交所上市規則就評估獨立性的指引，本公司已成立提名委員會，以就全體董事會成員的委任及評估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。根據新加坡守則及香港聯交所上市規則第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，及董事會根據新加坡守則及香港聯交所上市規則並考慮到提名委員會的意見後認為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、葉志強先生及陳明海先生為獨立董事。

Tan Sri Amirsham A Aziz自2011年8月18日以來出任本公司獨立董事。彼亦同時擔任凱德集團獨立董事。然而，董事會認為Tan Sri Amirsham A Aziz為獨立董事，原因是彼並無通常或義務（無論正式或非正式）就本公司的公司事務根據凱德集團的指示、指令或意願行事。董事會亦認為Tan Sri Amirsham A Aziz能夠為本公司的最佳利益作出堅定獨立的業務判斷。此外，Tan Sri Amirsham A Aziz不參與董事會關於凱德集團任何權益人士交易或可能與凱德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。

呂俊暘醫生自2009年10月30日以來出任本公司獨立董事。於2012年財政年度，凱德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J) 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2012年財政年度，凱德集團就該等服務支付予萊佛士醫療集團的總額約為1,633,000新元，其中本集團就該等服務支付予萊佛士醫療集團的總額約為496,000新元。然而，董事會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，乃按一般商業條款公平磋商釐定。董事會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女士現為從事企業融資法律實務的Selvam LLC的董事總經理，該公司曾向凱德集團的若干公司提供諮詢服務。於2012年財政年度，凱德集團概無就該等服務向Selvam LLC支付任何款項。該等服務乃由Selvam LLC於日常業務過程中提供，乃按一般商業條款公平磋商釐定。Selvam女士亦同時擔任凱德集團獨立董事，彼一般不會或並無義務（無論正式或非正式）就本公司的公司事務根據凱德集團的指示、指令或意願行事。董事會亦認為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。鑒於上述原因，董事會認為Selvam女士為獨立董事。此外，Selvam女士不參與董事會關於凱德集團任何權益人士交易或可能與凱德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，陳教授擔任凱德集團的中國投資顧問，並曾向凱德集團提供諮詢及顧問服務。提供予凱德集團的該等諮詢及顧問服務僅與宏觀經濟問題有關，與本集團或凱德集團的主要業務並無具體關係。於2012年財政年度，凱德集團概無就該等服務向陳光炎教授支付任何款項。該等服務過往由陳教授於日常業務過程中

提供，乃按一般商業條款公平磋商釐定。董事會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。鑒於上述原因，董事會認為陳教授為獨立董事。

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－即將董事會領導層運作及負責管理公司業務的行政人員分開，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。主席與首席執行官並非直系親屬。董事會成員之間概無任何財務、業務、家族及／或其他重大關係。

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：

委任及重新委任董事加入董事會，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。提名委員會成員包括呂俊暘醫生（作為提名委員會主席）、廖文良先生及Arfat Pannir Selvam女士。提名委員會大部份成員（包括提名委員會主席）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：

- 至少每年檢討董事會的架構、規模及組成情況（包括技能、知識及經驗）及就任何建議調整向董事會提出符合本公司策略的推薦意見；
- 物色具備資格成為董事會成員的適當人選，並檢討及推薦本公司董事會及董事委員會的委任人選；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 檢討及推薦重新委任或重選或續聘董事，及為董事（特別是主席及首席執行官）安排接任計劃；及
- 檢討及推薦成為本集團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；及
- 董事會成員的獨立董事比例須根據新加坡守則及香港守則的規定。

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2012年財政年度，提名委員會履行其職權範圍所載的職責。其中，提名委員會已就獨立董事之獨立性進行年度評估，並就2012年財政年度董事會及其董事委員會的成效的正式評核向董事會提出推薦意見。提名委員會亦特別向董事會推薦並提名林明彥先生，彼於2012年10月25日獲委任為本公司非執行董事。

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。

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。

1 本公司控股股東凱德集團亦聘用AON為評核2012年財政年度董事會及董事委員會的顧問。除本報告所披露者外，AON與本公司或任何董事概無任何關係。

企業治理

董事會表現

原則5：

應設有正式的年度評估機制，評估董事會及其董事委員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。

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。我們認為，一名人士所持有的上市公司董事職務數目上限應按個別情況而定，此乃因一名人士可用的時間及注意力受多個不同因素影響。預期持有多個董事職務的董事須確保彼等付出足夠注意力處理本集團業務。我們相信各名董事為最適合的人選，於兼顧彼等其他業務的同時，釐定並確保彼等付出足夠的時間及注意力履行彼等出任本公司董事的職務及責任。在考慮提名委任董事或重選董事時，提名委員會將計及（其中包括）董事於其他公司任職董事所投入的時間有否衝突。

為提升董事會及其董事委員會的長遠表現，董事會透過提名委員會，就2012年財政年度董事會及其董事委員會的成效提出評核程序。本公司已聘請獨立外部顧問AON Hewitt Singapore Pte. Ltd. (「AON」) 進行評核程序¹。作為有關程序的一部分，將要求董事及高級管理層填妥評核表，以評估董事會及其董事委員會的整體成效。根據評核結果，提名委員會可向董事會作出推薦意見，以提升董事會及其董事委員會的成效。

資料提供

原則6：

為了履行董事的責任，董事應在董事會會議之前獲提供完整、足夠和適時的資料，並持續獲得有關資料，讓董事可作出知情決定，履行董事職務及責任。

於董事會會議舉行前及於有需要時，董事會將獲提供適時、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。

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。

董事會可隨時聯絡管理層（包括公司秘書）。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核數師至少會面一次，以自由取得所需的任何資料。

1. 本公司控股股東凱德集團亦聘請AON為其顧問，以就2012年財政年度評估其董事會及董事委員會。除於本報告所披露者外，AON與本公司或任何董事概無任何其他關連。

(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：

薪酬的水平及架構應符合本公司的長遠利益及風險政策，並且能吸引、挽留和激勵(a)向本公司提供優良管理服務的董事，及(b)成功經營公司所需的主要管理人員。然而，公司應該避免為此支付過高的薪酬。

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管理人員的薪酬，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（作為執行資源與補償委員會主席）、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（包括執行資源與補償委員會主席）為獨立人士。

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：

- 檢討、釐定及批准執行董事及主要行政人員的薪酬組合；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提供推薦意見；
- 就非執行董事及主要行政人員的薪酬政策及架構向董事會提供推薦意見；
- 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計劃及股份獎勵；
- 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；及
- 檢討及監察董事及主要行政人員的培訓及持續專業發展。

執行資源與補償委員會旨在建立能幹及忠誠的管理團隊，透過提供符合本集團長遠利益及風險政策的具競爭力的薪酬、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。

於2012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2012年財政年度首席執行官的薪酬方案並就2011年財政年度的非執行董事薪酬向董事會提出意見。執行資源與補償委員會於2012年共舉行一次會議。

企業治理

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一節。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。行政人員薪酬的一大部分與公司及個人表現掛鉤，在達到某些表現目標時以花紅及股份獎勵計劃方式發放。這些表現目標由執行資源與補償委員會釐定，並訂於每年可分階段達到的水平，以激勵主要行政人員取得更佳的業務表現，而同時在短期及長期量化目標之間取得平衡。

我們已於第196至200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2012年財政年度，概無僱員為董事或首席執行官的直系親屬，而其薪酬超過50,000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100至104頁。

Carrots Consulting Pte Ltd (「Carrots Consulting」) 獲本公司委聘為2012年財政年度的薪酬顧問。提供有關專業意見的首席顧問為Johan Grundlingh先生²。

(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、清晰及容易理解的本公司及本集團表現、狀況及前景評估。為達到此目的，管理層每月及當任何董事作出要求時向董事會提呈管理賬目、有關註釋及資料，以讓董事及時了解本集團的財務表現、狀況及前景並對其作出衡平和知情的評估。董事明白彼等就編製本公司截至2012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。

2. Carrots Consulting僅向本公司及其控股股東凱德集團提供薪酬顧問服務，與本公司並無其他關係。

審核委員會

原則12：

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（包括審核委員會主席）為獨立人士。

陳明海先生於2013年3月1日獲委任後，審核委員會由四名董事組成，包括審核委員會主席葉志強先生、及其餘三名成員Sunil Tissa Amarasuriya先生、陳光炎教授及陳明海先生，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。審核委員會於其職權範圍下的主要責任如下：

- 審閱年度審核方案、審核程序的成效、審核結果及管理層的回應；
- 檢討及監察內部審核功能的成效；
- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；及
- 檢討內部監控是否充分及有效以及權益人士交易。

審核委員會將審閱本集團的季度及全年業績，就委任及重新委任核數師向董事會提出建議以供批准。審核委員會亦會批准外聘核數師的酬金，並考慮非審核服務的性質及範圍，以及其對外聘核數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及與本集團進行交易的各方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，而員工及與本集團進行交易的各方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核數師會面，討論財務報告程序、內部監控系統是否合理，以及聽取核數師的重要意見及建議。於2012年財政年度向外聘核數師已付及應付的審核費用總額為約811,000新元，其中約702,000新元為審核費用，而非審核費用（就提供稅務顧問及其他服務）約為109,000新元。

審核委員會獲提供足夠資源，以使之能履行其職能。於2012年財政年度，審核委員會履行其職權範圍所述的職責。於2012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、2012年半年業績及2011年全年業績公告；
- 審閱及批准本公司內部及外聘核數師就2012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核數師，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；
- 審閱本集團外聘核數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核數師的獨立性造成影響；及
- 審閱權益人士交易，以確保並無潛在利益衝突。

管理層密切監察會計準則的變動及其他可能影響財務報表的類似事項，並於審核委員會季度會議、所召開的特別會議或透過傳閱審核委員會文件向審核委員會提供相關簡報及最新資料。

企業治理

風險管理及內部監控

原則11：

董事會負責風險管理。董事會應確保管理層維持有效的風險管理及內部監控系統，以保障股東的投資及公司的資產，並應釐定董事會就達致其策略目標所願意承擔的重大風險的性質及程度。

內部審核

原則13：

公司應設立資源充足及獨立於其審核活動的有效內部審核職能。

董事會須對風險管理負全責。於2012年財政年度，董事會檢討本公司及其附屬公司風險管理及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、合規及資訊科技監控。

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、合規及資訊科技風險，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。陳明海先生於2013年3月1日獲委任後，財務預算委員會成員包括林之高先生、葉志強先生、陳明海先生及林明志先生，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2012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。審核委員會協助董事監察管理層制定、更新及維持充足有效的風險管理架構；而董事會則檢討風險管理及內部監控系統的充足性及有效性。

本公司設有風險記錄系統，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。本集團業務及企業主管定期檢討及更新該風險記錄系統，而審核委員會及董事會亦會每半年檢討一次風險記錄系統。審核委員會亦將檢討辨識及評估風險所採用的方法，以及內部監控的風險記錄系統。內部及外聘核數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。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亦將由審核委員會審閱。風險管理及內部監控系統由管理層、審核委員會及董事會不斷完善。

同時，董事會已獲本公司首席執行官及首席財務官保證：

- 本集團的財務記錄已妥為保存，其財務報表真實公平反映本集團的營運及財務狀況；及
- 本集團已採取足夠及有效的風險管理及內部監控系統處理重大財務、營運、合規及資訊科技等重大風險以應付本集團目前業務環境的需要。

根據管理層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（已獲得審核委員會同意及首席執行官及首席財務官的保證），本集團有足夠及有效的風險管理及內部監控系統處理重大財務、營運、合規及資訊科技等重大風險以應付本集團目前業務環境的需要。首席執行官及首席財務官已向本集團業務及企業行政主管取得類似保證。

本公司設立的風險管理及內部監控系統能夠合理地（而非絕對地）保證本集團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重大影響。然而，董事

會亦指出概無任何風險管理及內部監控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) 股東權利及責任

股東權利及責任

原則14：

公司應公平合理對待所有股東並應識別、保障及促進股東權利得以行使，及持續檢討及更新該等管治安排。

與股東的溝通

原則15：

公司應積極與股東溝通並制定投資者關係政策推動與股東進行定期、有效及良好的溝通。

鼓勵股東參與

原則16：

公司應鼓勵股東參與股東大會，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38天內，準時公佈2012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於股東大會上積極參與及投票的原則。除收到年報及股東年度大會及其他股東大會（如有）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。於股東大會上，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。全體董事（包括董事會、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）及外聘核數師通常會出席股東大會。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方會批准，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。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。投票結果將於股東大會後於新交所網站及香港聯交所網站公佈。股東可要求查閱股東大會的會議記錄。

一般而言，根據新加坡公司法第176條及本公司的組織章程，持有本公司附帶權利可於股東大會上表決的繳足股本不少於10%（不包括庫存股份）的股東，可要求董事召開本公司股東特別大會（股東特別大會）。有關請求書須列明股東特別大會的目的，並必須由提出請求的人士簽署（簽署可載於一份或數份同樣格式的文件內），且遞交至本公司的註冊辦事處。倘請求書屬有效，董事會將根據新加坡公司法及組織章程透過向本公司股東發出股東特別大會通告召開股東特別大會。倘董事會未能於遞交該請求書之日起計21日內召開股東特別大會，提出請求的人士或任何佔提出請求的人士總表決權50%以上的人士可於遞交該請求書之日起計三個月內自行召開股東特別大會。

企業治理

或者，根據新加坡公司法第177條，持有本公司已發行股份不少於10%（不包括庫存股份）的兩名或以上股東亦可自行召開股東特別大會。

根據新加坡公司法第183條，持有本公司全體股東總表決權不少於5%的股東或100名持有本公司股份的股東（各自已就有關股份繳足平均不少於500新元），可要求董事於本公司股東大會上提呈建議以供審議，方法為於相關大會舉行前不少於6個星期內（倘須發出載有決議案的通知）或不少於一個星期內（如屬任何其他請求）向本公司註冊辦事處遞交一份由提出請求的人士簽署的請求書。請求書必須載有提出請求的人士的聯絡資料及擬提呈的決議案，連同一份不多於1,000字內容有關該動議決議案所提述的事宜的陳述書，以及補償本公司因處理有關請求而產生的開支的合理費用。倘請求書屬有效，本公司將根據新加坡公司法及組織章程向本公司股東發出載有該決議案的通知，並傳閱一份有關該建議的聲明。

作為本公司積極履行企業管治的一部分，本公司已採納股東溝通及投資者關係政策，以確保大部份股東及投資者獲供本集團相關及適時的資料，讓股東知情地行使彼等的權利及讓股東及投資者積極與本公司互動。該政策已獲董事會批准，並可在本公司網站「投資者關係」一節內查閱。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聯交所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。為了解股東的看法，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2012年，高級管理層透過集體發佈會、單獨會面及電話會議，與約700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。

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。公眾人士可透過連接本公司網站「聯繫我們」的連結向本公司及董事會提出問題。股東亦可致函本公司投資關係部向本公司及董事會提出任何疑問，投資關係部的聯絡地址為：（如屬新加坡股東）新加坡羅敏申路39號羅敏申大廈#18-01新加坡郵區068911；（如屬香港股東）香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈8樓。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。

(E) 其他信息 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。

本集團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.6.4規定（其中包括），董事會應訂立嚴謹制度不遜於香港聯交所上市規則附錄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。根據香港守則條文第A.6.4條，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嚴謹制度不遜於標準守則（證券交易守則）所載規定的框架。證券交易守則訂明（其中包括）董事及僱員在本公司季度業績及半年業績報告發佈前**30**天期間（或從相關的季度或半年期限結束之後至業績公佈日期之間）或在全年業績發佈日期前**60**天期間（或從相關的財政年度結束之後至業績公佈日期之間）不得買賣本公司證券。

於**2012**年財政年度，本公司已向全體董事作具體查詢，並且明確所有的董事已經遵守標準守則及證券交易守則的要求，包括本公司董事及職員不得在上述禁止買賣期或者當他們擁有未公佈的股價敏感性信息時交易公司的股票。

業務操守守則

本公司依循處理有關保密、行為及工作紀律、公司禮品及優惠等事宜的業務操守政策所載的道德及守則。本公司亦設有如何處理辦公室騷擾及不公平行為的明確政策及指引。

本公司所有僱員已獲發員工手冊印刷本，當中清晰載有該等政策。

本公司相信，已實行的政策於三個主要方面可偵測及防止職場上的欺詐行為。

首先，本公司向僱員提供公平的薪酬福利，包括優秀表現獎賞及按員工的功績而提供晉升機會，以減低對員工構成的負面財務壓力。本公司也提供多項醫療補貼及經濟援助計劃，以緩和員工普遍面對的財務壓力。

第二，清晰記錄內部監控政策及工作程序，確保本公司能作出充份查核及取得平衡。本公司也會進行定期審核，以評估該等內部監控的效力。

最後，本公司擬建立及維持貫徹其核心價值的正確企業文化，教導僱員維持良好的業務操守及道德價值。本公司也定期與員工溝通，表達其不會容忍任何形式的欺詐行為的立場。

反貪污及賄賂政策

本公司強烈反對任何貪污及賄賂行為。除送贈及接收公司禮品及優惠方面有明確的指引及程序外，本公司所有僱員須每年作出聲明，保證其堅守其核心價值，且並無進行任何貪污或不道德行為。本公司相信此舉可警惕全體員工於工作及業務交易上維持最高標準的誠信。管理層將頻繁於定期員工會議上重申本公司反貪污及賄賂的立場。

本公司將絕不容忍貪污及賄賂的政策延伸至與第三方服務供應商及賣方進行的交易。根據有關政策，本公司規定所有與第三方服務供應商及賣方簽訂的協議須納入明確的反貪污條文。

風險評估及管理

風險管理是凱德商用業務文化在戰略或營運層面不可或缺的部分。凱德商用透過積極的風險管理，支持其業務目標，創造及保留價值。

董事會負責管理風險，並由審核委員會協助。審核委員會提供董事會層面的風險管理意見，目前審核委員會每季舉行會議。凱德商用的首席執行官及其他主要管理層人員將出席有關會議。審核委員會由首席風險執行官（同時亦為首席財務官）及風險管理團隊就風險管理事宜提供協助。

凱德商用明白風險管理是關於機遇及風險。在抓緊機遇的同時，凱德商用須承受風險。因此，風險管理並非只追求將風險降至最低，而是在已知的協定風險承受能力水平內同時尋求最佳風險回報關係。因此，凱德商用將抱持審慎態度，就合理的業務理由承擔風險。

穩健的內部監控系統及有效的獨立審核審查過程為鞏固企業風險管理框架的兩大支柱，應對財務、營運、合規及資訊科技風險，以保障股東權益及本集團資產，並管理風險。各級管理層負責設計及實施以風險為基準的有效內部監控措施，內部審核職能審查有關設計及實施成效，以向審核委員會合理保證內部監控系統足夠及有效。凱德商用進行一年兩次的風險及監控環境評估。於集團層面整合及審查主要風險的相關監控措施，其後呈交審核委員會。

企業風險管理框架

凱德商用維持審慎風險預測，構建風險分析框架識別、計量風險，並盡可能規避潛在的任何重大風險，以有效地進行風險管理。凱德商用力求取得最佳風險回報關係，以確保股東的利益及價值得到保障。

凱德商用將繼續審查其風險管理系統及方法，以積極管理風險，保全資本資金並提升股東價值。凱德商用的主要風險管理原則為盡力尋求最佳風險回報關係。潛在主要風險包括但不限於以下各項：

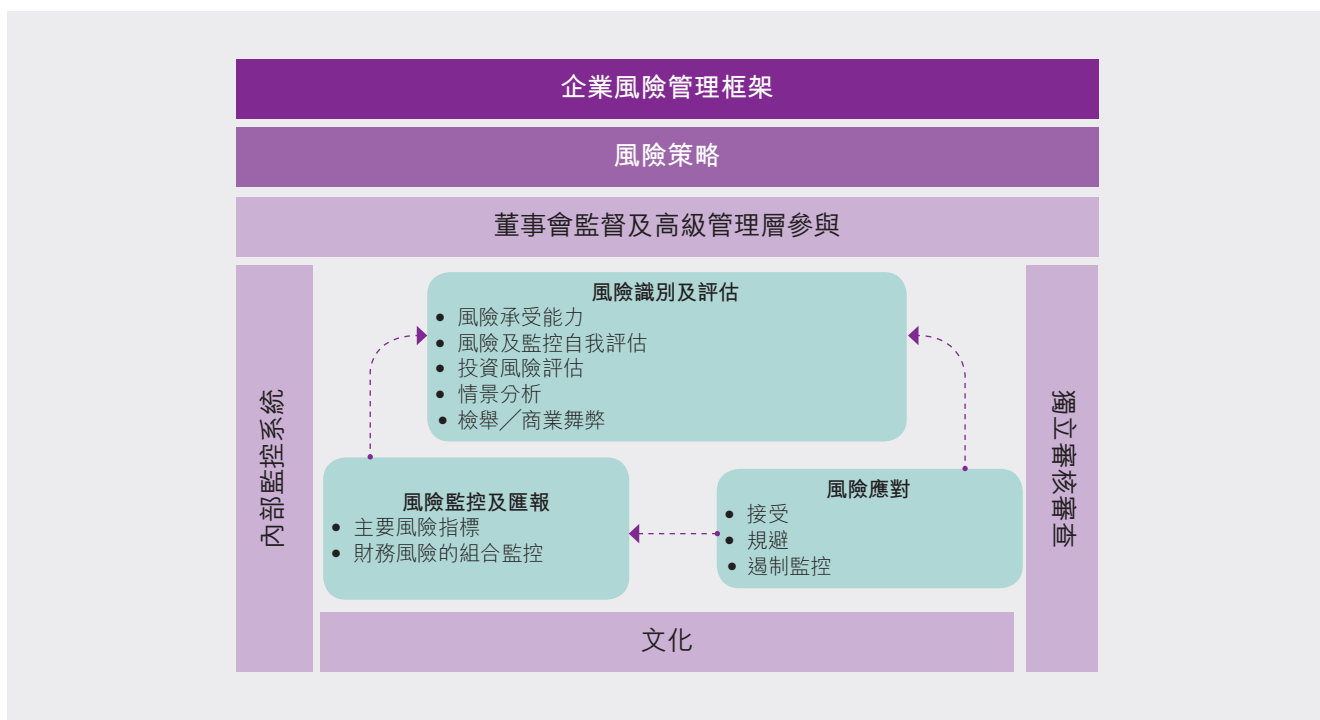
經濟風險

凱德商用承受來自主要經濟體系、主要金融及房地產市場的風險，該等風險可能會導致收入減少、成本增加及資產重估價下跌。發生金融危機時，市場缺乏流動性，令剝離資產變得困難，因此將影響凱德商用的投資及／或策略目標。

凱德商用對財務管理採用統一策略，監控宏觀經濟及趨勢，以及評估宏觀經濟及趨勢對金融及房地產市場的影響，以管理此風險。

政治及政策風險

凱德商用在多個國家經營業務，其中某些國家可能會面對諸如領導班子不可靠、公共政策前後矛盾、社會動亂等政治風險，或會導致經濟或社會狀況惡化，影響凱德商用投資的財務可行性甚至乎控制於該等國家的資產。為將該等風險降至最低，各地業務均由具有豐富經驗的管理團隊營運，並由熟悉當地狀況及人文的當地團隊提供支援。凱德商用透過以風險為基準的國家資產分配系統，規避單一國家內風險集中情況。



物業風險

房地產市場存在週期性，並在很大程度上受到全球及當地狀況（如政府監管、供求、競爭及消費者信心）的影響。本公司進行壓力測試及情景分析，並按統一基準考察所有項目現金流量的金融假設，以確保預測客觀。

投資風險

就個別項目而言，為確保可識別及計量所有重大風險，凱德商用對所有超過規定投資價值範圍的個別投資提案進行獨立風險評估。各提案的風險將獲標示，並統一客觀市場可比較提案及過往項目的所有參數。在有需要時，凱德商用將建議遏制投資風險策略。

金融危機持續多時，令全面有效的風險管理變得更為重要及有意義。為確保新投資的潛在回報與所承受的風險相稱，應風險而調整的資本加權平均成本及個別國家及業務單位的最低預期資本回收率乃按照各自的風險預測計算，並作為投資基準。有關成本及比率將每年進行審核，並在有需要時，作出調整以反映業務風險及投資成本增加，確保每項所承擔的投資將以風險調整為基準為權益持有人創造價值。

開發及施工風險

根據項目的規模及開發的複雜程度不同，新購物中心施工及開發通常需要兩至三年完成。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。考慮到不穩定因素，凱德商用通過適當的風險計劃，包括識別及評估風險後實施遏制監控措施，以遏制此類風險。高級管理層定期監督並審查此類項目的進度，以將該等風險降至最低。

信用風險

凱德商用承受的信用風險是客戶或交易方未能償還其合約義務時凱德商用受到財務虧損的風險。作為其各業務線的服務或產品供應者，凱德商用設立指引以規範信貸授予程序，以將信貸風險減至最低。交易及其他應收款項主要與租用凱德商用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。

就凱德商用銀行賬面上持有的現金結餘所承受的信貸風險而言，該風險通過在擁有良好信貸評級的區域銀行或國際銀行當地分支機構持有現金結餘得以減低，並且公司定期監察以確保並無對任何單個交易對手產生重大風險。

風險評估及 管理

流動性及再融資風險

凱德商用積極監管其債務到期情況、經營現金流量及可取用資金，以確保有足夠資金滿足其資金、再融資及營運的需要。為管理現金流動性風險，凱德商用維持充足的現金或可轉為現金的投資水平，以滿足其營運資金要求。此外，凱德商用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。凱德商用可利用債務市場（包括零售債券）為收購及發展項目募集資金及為到期債務再融資。凱德商用於新加坡證券交易所（「新交所」）及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）兩個交易所上市，可獲得更多融資渠道，同時可進行更靈活的資金管理。我們自銀行及資本市場募集資金的能力，有助我們開拓融資渠道，避免過份依賴任何單一的資金來源。

外匯風險

凱德商用的業務遍佈世界各地，面臨與多種外幣（包括美元、人民幣、馬幣、日元及印度盧比）有關的風險。凱德商用會在可能的情況下維持自然對沖，包括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）的外匯風險敞口被維持在最低水平。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。有關換算差額會定期檢討及監察。

利率風險

若干凱德商用的現存債務及借款以浮動利率計息，故此凱德商用就該等貸款承受的利率成本受利率波動影響。利率風險主要與該等計息借貸有關。作為凱德商用積極的資金管理策略一部分，凱德商用已設立對沖交易，通過使用利率掉期及／或定息借款以部分減低該利率波動的風險。此外，通過與高級管理層定期審查，並維持定息及浮息借款比例，利率風險敞口得以進一步管理。凱德商用基於對投資持有週期及其資產性質的考察，不斷審視其債務組合。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波動。

金融工具

公司內部政策不容許投機性衍生品交易。當需要平衡對沖以管理外匯交易風險及／或利率風險時，凱德商用針對獲允許的對沖工具設立內部指引，以控制金融工具的運用。

獲允許的對沖工具包括現貨及遠期合約、貨幣掉期、利率掉期。非流動對沖工具應須避免。

投資者關係

投資者關係旨在確保投資人士均可適時取得全面、相同及容易理解的凱德商用資料（包括其策略、業務、財務表現、治理及重大發展），使投資者可在知情情況下行使權力，同時讓投資人士與凱德商用加強溝通。

凱德商用非常重視向投資者、分析員、傳媒、股東及公眾適時披露準確的財務業績及公告。凱德商用採用多種溝通渠道：將演示文稿和公司新聞（含公告及新聞稿）適時於凱德商用的中英文投資者關係網站、新交所網站及香港交易所的電子登載系統上刊載，讓公眾可即時獲得有關信息。此外，我們定期發出電郵通知，直接向分析員及投資者提供有關業務及業績的最新資料。我們亦於半年及全年業績公佈後舉行傳媒及分析員簡介會及現場電話會議。我們榮獲《投資者關係》雜誌頒授2012年東南亞地區投資者關係優秀表現獎，肯定了我們嚴謹的投資者關係計劃及我們致力推動投資者參與本公司事務的成果。

歐洲主權債務危機的爆發，美國及中國兩大主要經濟體系進行的領導權交接，使得2012年成為動盪多變的一年。幸運的是，主要政權交接相當順利，並無重大政策變動。總體而言，由於美國尚未回到危機前的生產水平，歐洲政治僵局令歐洲主權債務危機懸而未決，中東及部份亞洲地區政局不穩，因此全球經濟將繼續面對諸多不確定因素。亞洲整體所持續展現的經濟復甦能力，吸引投資者的注意。儘管經濟環境緊張、市況動盪，凱德商用致力站在最前線吸引新投資者，並與現有投資者不斷地保持聯繫，提供凱德商用長遠目標及計劃的最新訊息。我們也不斷吸引更多的債券投資者，並於2012年1月發行10年期零售債券，獲得零售投資者大力追捧。

為維持與現有投資者的穩健關係並接觸新投資者，凱德商用不斷提高投資者關係意識，透過路演、會議、分析員簡介會、面談、電話會議及安排購物中心參觀活動，與投資者保持聯繫。為吸引及接觸新投資者，凱德商用已走出新加坡、香港、紐約、三藩市及倫敦等傳統市場，走訪中國、中東、東京、阿姆斯特丹、加拿大、愛

丁堡、瑞士及德國。在本財政年度內，我們與近700名投資者會面，並安排了80餘次參觀活動，讓投資者及分析員參觀我們於五個國家內經營的購物中心。

凱德商用包括在下列主要指數內：

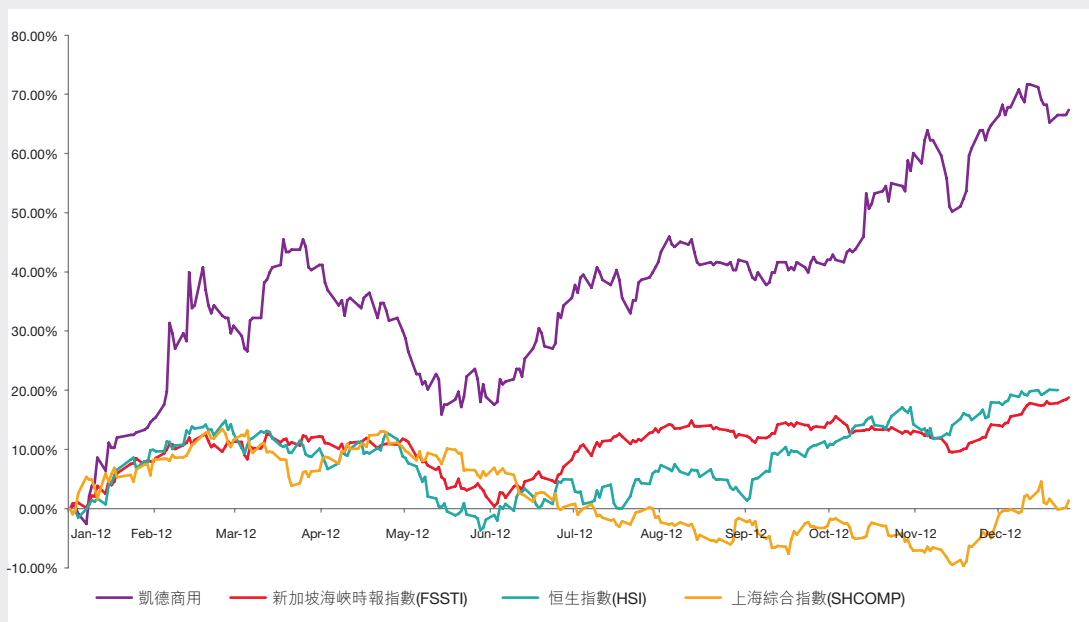
FTSE Asian Property Index
FTSE Developed ex-Multinational Singapore
– Real Estate and Investment & Services REITs Index
FTSE EPRA/NAREIT Developed Pure Asia Index
FTSE EPRA/NAREIT Singapore Index
FTSE Global Equity Index Series with Singapore
Large Cap Index
– Real Estate Holding and Development REITs Index
FTSE TOBAM Developed Asia Pacific ex-Japan
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
Hang Seng Foreign Companies Composite Index
Hang Seng Global Composite Index
MSCI All Country World Index
MSCI All Country Pacific Index
MSCI All Country Far East Index
MSCI All Country Asia Index.
MSCI World Index
MSCI Europe, Australasia, Far East (EAFE) Index
MSCI Pacific Index
MSCI Singapore Index
S&P Asia Pacific BMI
S&P Global BMI
S&P Asia Property 40 Index
S&P Developed BMI Property Ex REIT
S&P Global Intrinsic Value Index
STI Index
– Real Estate Holding & Development REITs Index

投資者關係

投資者關係日曆

日期	凱德商用事件	公司
1月4日	債券投資者午餐會	凱德商用
1月9日－1月10日	德意志銀行中國投資者見面會2012	德意志銀行
2月10日	凱德商用2011年財政年度業績後傳媒及分析員簡介會	凱德商用
2月13日	與投資者進行2011年財政年度業績公布後早餐會	凱德商用
2月21日－2月24日	杰富瑞香港非籌資路演	杰富瑞
3月2日	凱德集團債券投資者日	凱德集團
3月4日－3月10日	麥格理歐洲及美國非籌資路演	麥格理
3月11日－3月14日	花旗第17屆年度全球地產會議－佛羅里達州	花旗銀行
4月13日	凱德商用股東年度大會	凱德商用
4月25日	凱德商用2012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2012年財政年度第一季業績公佈後會議	里昂證券
5月10日－5月11日	花旗亞太區地產會議2012－新加坡	花旗集團
5月24日－5月25日	杰富瑞與中金中國非籌資路演	杰富瑞及中金
5月29日	野村證券東京非籌資路演	野村證券
6月13日－6月15日	中國會議2012	摩根大通
7月26日	凱德商用2012年財政年度上半年財務業績	凱德商用
7月26日	凱德商用2012年財政年度上半年業績後傳媒及分析員簡介會	凱德商用
7月26日	與投資者進行2012年財政年度上半年業績公佈後簡介會	摩根士丹利
8月2日－8月3日	中金香港非籌資路演	中金
8月6日	債券投資者午餐會	星展銀行
8月13日	香港投資者簡介會	杰富瑞及摩根大通
9月3日－9月4日	東盟倫敦論壇	摩根大通
9月5日－9月7日	法國巴黎銀行歐洲非籌資路演	法國巴黎銀行
9月10日－9月14日	香港投資者論壇	里昂證券
9月11日－9月18日	杰富瑞美國及中東非籌資路演	杰富瑞
9月12日－9月13日	美銀美林全球地產會議	美銀美林
10月25日	凱德商用2012年財政年度第三季財務業績	凱德商用
10月29日	與投資者進行2012年財政年度第三季業績公佈後簡介會	星展銀行
10月31日－11月4日	傳媒及分析員年度訪問團－成都、重慶及北京	凱德集團及凱德商用
11月23日	傳媒及分析員年終餐會	凱德集團及凱德商用

股價%



股東查詢：

如對凱德商用有任何查詢，
請聯絡：

LENG Tong Yan女士

投資者關係經理

電話：(65) 6536 1188

電郵：ask_us@
capitamallsasia.com

拓展業務，把握新機遇

企業社會責任



我的書包

作為一家活躍於旗下購物中心所在社區的企業公民，凱德商用於2012年持續加強我們的企業社會責任活動。

關懷社會

「我的書包」是凱德商用標誌性的年度大型企業社會責任項目，我們於活動中向業務所在的亞洲五個國家的弱勢兒童捐贈書包和日常學習必需品。2012年，凱德商用在這項活動下為來自新加坡、中國、馬來西亞、日本及印度的逾20,000名弱勢兒童共捐贈了超過50萬新元的書包和學習用品。該善款來自凱德希望基金，凱德集團旗下的慈善機構。

在新加坡，凱德商用與社區發展理事會聯手合作舉行活動，共1,000名來自低收入家庭的兒童從中受惠。約600名員工及學生義工參加了這項活動，受惠兒童均獲贈新書包及凱德購物券，憑券可於所屬社區內的凱德商用購物中心購買日常生活及學習必需品。

在中國，凱德商用為來自19個省、直轄市及自治區內200多所學校的近19,000名弱勢兒童（其中包括來自14所凱德希望小學的兒童）捐贈了新書包及文具。我們也向部分學校捐贈了13,000冊適合小學一至三年級兒童閱讀的圖書。此次活動首次出動了超過100名零售商志願者，與650名凱德商用的員工志願者一同參與。購物中心的顧客也參與了本次活動，他們在服務台填寫祝福卡，為弱勢兒童獻上鼓勵及祝福的話語。

「我的書包」活動也陸續在馬來西亞、日本及印度開展，讓約1,000名來自這些國家的兒童受惠。

除了「我的書包」項目外，凱德商用於各地區積極舉辦各項公益活動回饋社會，以履行服務社區的責任。在新加坡，裕冰坊借正式開業之際，為志願福利機構學生輔導會(Students Care Service)籌款15,000新元，以協助約200名學生及他們的家庭獲得財務援助及指導計劃。在

企業社會責任

中國，新鄉凱德廣場•紅旗及宜賓凱德廣場•南岸為四川省貧困家庭募集舊衣服及日常必需品，凱德廣場•日照的員工志願者則為日照市的貧困學童進行義務教學。

在日本，北海道Chitose Mall開放其停車場予非牟利機構及鄰近居民設立廉價市場，以出售二手物品；而於印度，烏代普爾The Celebration Mall舉行慈善活動，為貧困人士募集舊衣物。

保護環境

為支持喚醒大眾對氣候變化關注的全球活動，凱德商用在新加坡、中國、馬來西亞、日本和印度的63家購物中心均參與2012年「地球一小時」活動，在2012年3月31日（星期六）從晚上8點30分起關閉購物中心外牆燈和非主要的照明燈十小時。

作為2012年「地球一小時」活動的準備，我們舉辦多項活動以提升購物者的環保意識。在新加坡，我們舉辦「自備購物袋」活動以減少塑膠袋的使用。在中國舉辦的活動包括：在北京凱德MALL•望京舉行「現場」不插电音樂表演；在淄博凱德廣場•淄博舉行植樹活動及在四家凱德廣場展出使用回收一次性筷子製成的藝術品。

與去年相同，凱德商用在「地球一小時」活動前夕舉行「減一加一」活動(Wear Less Day)。為減低耗電量及溫室氣體排放，鼓勵新加坡及馬來西亞員工及零售商穿著輕便裝束，並輕微調高購物中心及工作間的空調溫度。

過去一年，凱德商用與其夥伴及社區合作，宣揚環保意識。在新加坡，六家購物中心與可口可樂合作，鼓勵購物者循環再用飲料瓶。在中國，32家購物中心舉行演講，以增強零售商及購物者的環保及防火安全意識。

在馬來西亞，於檳城合您廣場、雪蘭莪綠水坊及關丹東海岸廣場舉辦環保燈籠製作比賽，為社區居民提供平

台，鼓勵他們發揮創意將廢棄物製作成環保燈籠。在日本，北海道Chitose Mall的員工及零售商於路邊種植花卉，營造出青蔥翠綠的環境。出於同樣的目的，印度烏代普爾The Celebration Mall也於周遭地方植樹。

綠色創新及與利益相關者的互動

為配合公司持續創新及創造價值的願景，凱德商用的員工利用綠色創新技術以改善生產能力及減低資源耗用，其中一個例子是停車引導優化系統(Enhanced Parking Guidance System)。凱德商用是首個於停車場使用獨立LED附帶超聲波感應器停車引導系統的購物中心，顯示出停車場的可用車位：綠色燈表示未被佔用車位，紅色燈表示已佔用車位。為進一步節省能源，停車引導優化系統更停用紅色燈，只使用綠色燈顯示出未被佔用的車位。此簡單的構想一年可節省約20,000千瓦小時的能源，並可減少11,190公斤的二氧化碳排放量。

為嘉許及頌揚員工的綠色行動，我們於2012年8月在濱海灣花園舉行「綠色」派對。超過400名來自新加坡、中國及馬來西亞的員工出席，並通過參與此活動加深對環境問題的關注。

為加強與其利益相關者的關係，凱德商用透過凱德集團的Because iCare Awards 2012，表揚10名零售商、服務供應商及承包商對購物中心環境、健康及安全方面作出的貢獻。新加坡裕冰坊的麥當勞憑綠色店面設計獲獎；而服務供應商及顧問COEN Design International和Nature Landscapes對凱德希望基金在扎米雅兒童之家(Jamiyah Children's Home)的「希望之園」(Garden of Hope)計劃的貢獻也獲得嘉許。另外，零售商職總平價超市、Giant及星巴克以及承包商G-Energy Global、Integrated Property Management、Exceltec和ISS Facility也憑藉他們對凱德商用達至其綠色目標的支持獲特別表揚。

綠色獎項

2012年，凱德商用一共獲得九項綠色榮譽，截至2012年底所獲得的綠色獎項達31項。繼裕冰坊在2011年首次榮獲新加坡建設局(BCA)頒發的綠色建築標誌白金獎(新加坡綠色建築認證的最高殊榮)後，於2012年，我們在新加坡的三家購物中心－碧山第8站、白沙浮娛樂廣場及勿洛購物中心也獲此殊榮，以表揚該等購物中心在綠色特征、設計、工程安全及建築方面的傑出表現。

自1993年開業以來一直深受購物者喜愛的碧山第8站，憑藉其高效能的冷氣系統、公用地區的節能燈及協助司機迅速尋找停車位以減低碳排放量的停車引導系統，榮獲綠色建築標誌白金獎。

同樣地，白沙浮娛樂廣場在完成資產改良計劃後於2012年7月全面投入運營，工程後廣場設置了有效的冷水及冷凝器用水系統和節能燈。購物中心內所有公眾洗手間的用水設備均獲評級為用水效益標籤計劃(Water Efficiency Labeling Scheme)項目下最高的「第三級別」。

將於2013年底開業的勿洛購物中心採用有關能源及用水效能的最佳運作守則，減低購物中心對環境的影響。其中一個亮點是於公共通道上蓋使用太陽能光伏玻璃產生電力，減低對國家電網的消耗。



企業社會責任



凱德商用在2012年獲頒的綠色榮譽概要：

項目名稱	國家	所獲獎項	焦點
碧山第8站	新加坡	綠色建築標誌白金獎	
白沙浮娛樂廣場	新加坡	綠色建築標誌白金獎	
勿洛購物中心	新加坡	綠色建築標誌白金獎	
第一樂廣場	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
獅城68	新加坡	綠色建築標誌金獎	再次獲得綠色建築標誌金獎
三巴旺購物中心	新加坡	綠色建築標誌金獎	再次獲得綠色建築標誌金獎
武吉班讓大廈	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
東海岸廣場	馬來西亞關丹	綠色建築標誌金獎 (臨時認證)	
盧灣綜合發展項目	中國上海	LEED能源及環境設計先鋒 預認證金獎	

僱員及人才管理

在凱德商用，我們意識到僱員實為我們最寶貴的資源，他們為公司取得成功作出了貢獻。我們致力為僱員制訂全面的人力資源策略。

人才管理

隨著我們的業務發展，我們積極物色人才以迎接新加坡及海外地區的人才資源挑戰。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，從而增強我們管理團隊的實力。

為促進人才交流，我們在各地均設立辦事處或分支機構，僱員可藉此獲調派到不同的購物中心、職務、城市或國家，增廣見聞以外更可作為彼等事業發展的一部分。

具競爭力的薪酬及福利

凱德商用向主要管理人員提供公平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（例如限制性股票）。定期進行薪酬調查可使我們得以吸引及保留人才。

培訓及發展機會

為致力成為一間學習型的公司，我們向僱員提供各類型的學習和發展機會，以讓彼等能夠掌握卓越經營的相關知識和技能。除課堂培訓外，僱員亦可按照自己的進度，在工餘時間透過網上學習平臺iCampus選修多逾200個以英語及華語教授的課程。僱員亦可獲派往海外進行考察及向其他購物中心營辦商學習，使彼等能夠

獲得新的體驗，並與業界人士建立關係網絡。就新僱員而言，我們致力協助彼等輕鬆融入我們的文化和體制。作為迎新活動的一部分，新僱員於上班首日便可在iCampus輕易取得公司的信息、政策和流程。在首三個月工作期間，新僱員將獲邀參與為期三日的凱德商用融入計劃，透過此計劃彼等可對我們的管理理念、核心價值、業務策略及營運加深瞭解。此外，新僱員更可藉此與來自其他部門／購物中心的同事聯繫和交流。

就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。

與現職僱員的互動

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，以培養公司內的凝聚力。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一致。

關懷僱員

凱德商用非常重視和關懷其僱員。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。





中國凱德晶品購物中心，北京



把握 新機遇

16億新元

收購項目

新加坡

「在2013年，隨著碧山第8站和IMM大廈的資產改良工程完成，以及西城的零售部分和勿洛購物中心開幕，我們將繼續為購物者提供新購物體驗和零售選擇。」



新加坡星悅匯

零售物業總數¹
(包括2個在建中物業)

19

總建築面積
(平方尺)

13.2百萬

總營運淨出租面積²
(平方尺)

6.0百萬

總物業價值³
(100%基準)

148億新元

淨物業收益率⁴

5.5%

出租率⁵

98.6%

截至2012年12月31日，我們在新加坡有17家竣工購物中心，另有2家在建購物中心，總建築面積1,320萬平方尺，而總營運淨出租面積600萬平方尺。

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，因此客流旺盛。我們有許多購物中心每月吸引高達100萬至300萬客流光臨。

於2012年12月31日，我們與國際及本地零售商簽訂超過3,000份租約，並維持約98.6%的高出租率。高出租率足以證明我們與租戶的良好關係，以及我們深諳租戶的業務需要。

2012年是本公司重要的一年，年內我們共有4家購物中心開幕。於四月隆重開幕的裕冰坊以年輕娛樂熱點定位，內設IMAX影院和新加坡唯一一個奧運標準溜冰場。白沙浮娛樂廣場（前稱Iluma）成功變身為白沙

浮廣場的擴充零售和娛樂部分。九月，星悅匯開幕，成為波那維斯達首個大型購物中心和新加坡第一個採用自然通風換氣的購物中心。該生活休閒購物中心一半以上淨出租面積被劃分為餐飲用途，其中大部分餐廳設有露天座位。2012年10月底，烏節愛特嶺大廈新增的零售空間開幕，與毗鄰的獅城68完美結合。

我們明白不斷更新購物中心以緊貼購物者需要的重要性。克拉碼頭已在最近完成C及E座的資產改良措施，注入新餐飲及娛樂概念，為購物者提供全新體驗。其他正在進行資產改良的購物中心包括碧山第8站和IMM大廈，前者正進行翻新，而後者將重新定位為實惠型的購物中心。上述兩項資產改良計劃於2013年完成。

在發展項目方面，我們正開發一個名為西城的綜合發展項目，該項目位於新加坡最大區域中心裕廊湖

區。該項目毗鄰巴士轉換站及地鐵轉換站，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。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。該名為勿洛購物中心的商場將成為勿洛鎮首個全面購物中心，並將無縫連接一個冷氣巴士轉換站。

新加坡貿易與工業部預測2013年國內經濟增長將介乎1.0%至3.0%。然而，消費者情緒可能受全球經濟不明朗因素影響。儘管如此，我們深信我們的強大零售網絡及對租戶銷售的認識將在經濟不明朗環境下派上用場。在2013年，隨著碧山第8站和IMM大廈的資產改良工程完成，以及西城的零售部分和勿洛購物中心開幕，我們將繼續為購物者提供新購物體驗和零售選擇。

有關我們物業的完整名單，請參閱第84頁的資產組合詳情。

1 不包括ION Orchard Link。

2 不包括於2012年12月31日的開發中物業。

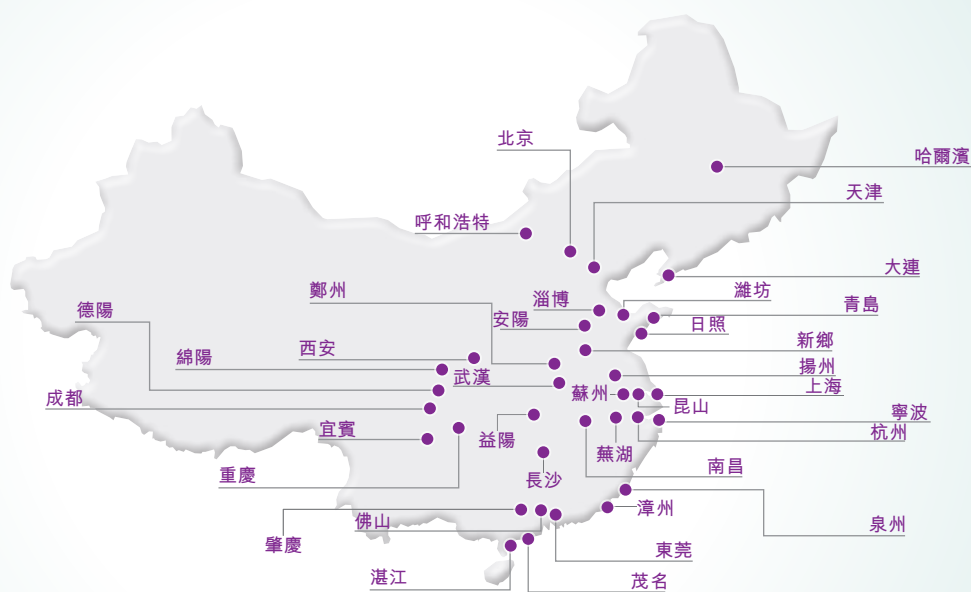
3 不包括卓錦豪庭及勿洛馨居。

4 指營運中的購物中心（不包括裕冰坊及星悅匯）的加權平均收益率，按100%基準並以2012年財政年度的淨物業收益除以截至2012年12月31日的物業價值計算。

5 指營運中的購物中心（不包括裕冰坊及星悅匯）於2012年12月31日的加權平均承諾出租率。

中國

「我們將會選擇性地發掘策略收購及發展的機會，提升我們的市場領導地位，並鞏固我們在主要城市的業務，以獲得更佳的規模經濟效益。」



凱德MALL·太陽宮，北京

零售物業總數
(包括10個在建中物業)

59

總建築面積
(平方尺)

64.8百萬

總營運淨出租面積¹
(平方尺)

25.1百萬

總物業價值²
(100%基準)

140億新元

淨物業收益率³

5.6%

出租率³

96.7%

截至2012年12月31日，我們於中國擁有59家購物中心（其中49家營運中而另外10家在建中）。

2012年為凱德商用中國業務的轉捩點。我們於2012年第一季完成了對上海凱德龍之夢閔行及凱德龍之夢虹口的剩餘50.0%股權的收購，並有七家購物中心於中國開業：凱德MALL•太陽宮，北京、凱德廣場•日照、成都來福士廣場、凱德廣場•學府，哈爾濱、凱德廣場•武勝，武漢、寧波來福士廣場及凱德廣場•新地城，西安。我們營運中的中國購物中心佔我們中國資產組合的資產淨值⁴約70.0%。根據實際權益基準，於2012年，我們整體中國購物中心的淨物業收入增長約75.0%。以相同商場計算，在租戶銷售額增長9.8%及客流增長7.0%的強勁帶動下，中國購物中心的淨物業收入因而上升16.9%。

在資產收購方面，2012年對我們來說是十分重要的一年。在4月份，我們通過收購凱德MALL•天宮院將業務拓展至北京南部。該購物中心成為我們於北京的第九個購物中心，鞏固了我們於北京的市場領導地位。在7月份，我們進軍東北亞經濟圈內最大的港口之一青島，將我們的業務範圍擴展至中國36個城市。我們收購了凱德廣場•新都心，以發展我們於青島市新市鎮中心的首個購物中心。在9月份，我們收購了凱德廣場•1818進一步鞏固我們於武漢的地位，使我們於武漢的購物中心增至三家。

資金調配方面，2012年我們將位於成都的凱德廣場•天府和凱德廣場•魅力城以及位於上海的盧灣綜合發展項目注入凱德商用中國發展基金III作為種子資產⁵。

2012年，中國零售市場持續增長，增幅為14.3%⁶，反映中國經濟增長穩定，政府致力提升國內消費成為經濟增長的主要動力。中國的國內生產總值預期於2013年增長8.4%⁷。於2011年至2015年，中國零售銷售總額的年均增幅預計為15.0%，將於2015年達32.0萬億人民幣⁸。鑒於中國整體基本面穩固向好，城市化進程加速、經濟增長模式由投資主導轉向消費主導及居民消費能力提升，我們對中國零售市場繼續持樂觀態度。

2013年，我們計劃在中國增開三家購物中心（均位於成都），包括凱德廣場•天府、凱德廣場•魅力城和凱德廣場•金牛二期，將我們的已營運購物中心總數增至51家⁹。我們將會選擇性地發掘策略收購及發展的機會，提升我們的市場領導地位，並鞏固我們在主要城市的業務，以獲得更佳的規模經濟效益。

1 不包括於2012年12月31日開發中的購物中心。

2 不包括銷售的住宅。

3 針對於2011年1月1日前開業的商場。

4 按2012年12月31日的實際股份權益及資產淨值計算。

5 就盧灣綜合發展項目而言，凱德商用中國發展基金III已訂立一份有條件協議以向凱德商用全資子公司收購其所持有的盧灣綜合發展項目，收購須待取得有關政府批准及其他條件達成，方告完成。

6 資料來源：中華人民共和國國家統計局。

7 資料來源：世界銀行集團。

8 資料來源：中國國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要。

9 凱德廣場•金牛二期，成都作為現有購物中心的主要擴展部分，並不重新算作額外的一個購物中心。

馬來西亞

「儘管環球經濟環境充滿挑戰，但有見於強大私人投資及消費支持以及公共基建項目加快進度，預計2013年經濟將強勁增長。宏觀經濟環境帶來良好的零售銷售前景，而由於我們的購物中心主要提供日用品及日常購物，凱德商用也將受益於此。」



檳城合您廣場

零售物業總數
(包括1個在建中物業)

6

總建築面積¹
(平方尺)

5.5百萬

總營運淨出租面積²
(平方尺)

3.4百萬

總物業價值
(100%基準)

15億

淨物業收益率

6.6%

出租率

96.6%

在馬來西亞，我們擁有六個零售資產項目，於2012年12月31日的總建築面積為550萬平方尺，而總營運淨出租面積為340萬平方尺，承租率為96.6%，客流為7,350萬。我們在馬來西亞的購物中心於2012年表現出色，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。於2012年12月31日我們持有凱德商用馬來西亞信託35.88%的實際有效股權。

於2012年5月，凱德商用與馬來西亞最大物業發展商（以土地儲備計）森達美地產成立50:50合資公司，在巴生谷Taman Melawati地區開發佔地635,000平方尺的購物中心。該購物中心將成為Taman Melawati成熟富裕住宅區內的首家大型購物中

心，以滿足該區及周邊區域供不應求的零售需要。購物中心總開發成本逾馬幣5億元，預期於2016年竣工，屆時將能滿足10分鐘車程內約80萬人口的需要。這個項目是凱德商用在馬來西亞的首個新開發項目並將進一步鞏固其在馬來西亞的地位。

2012年，凱德商用位於馬來西亞的購物中心均進行資產改良和升級計劃，其中合您廣場進行了重大改良工程。作為持續提升合您廣場購物體驗及打造全新形象的一部分，以及鞏固其作為檳城主要時尚購物中心的地位，我們已完成內部翻新計劃，包括為公共地方重鋪瓷磚，以及為多個中庭安裝面板。此外，於2012年年末，透過在原本使用率不

足的電動走道鋪設水泥板等措施增加首層及地庫零售空間約4,500平方尺。

儘管環球經濟環境充滿挑戰，但有見於強大私人投資及消費支持以及公共基建項目加快進度，2012年預測經濟增長介乎4.5%至5.0%，而2013年預測經濟增長介乎4.5%至5.5%。宏觀經濟環境帶來良好的零售銷售前景，預期2012年增長5.8%，2013年增長6.0%³。由於我們的購物中心主要提供日用品及日常購物，凱德商用也將受益於此。

有關我們物業的更多詳情，請參閱第84頁的資產組合詳情。按2012年12月31日的淨出租面積、出租率、物業價值及淨物業收益率計。

1 包括東海岸廣場的停車場建築面積。六個零售資產的總建築面積為590萬平方尺。

2 不包括Taman Melawati的新開發項目。

3 資料來源：馬來西亞零售集團。

日本

「預期2013年日本經濟前景向好。連同我們新收購的物業－東京的Olinas Mall，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，將他們引進凱德商用旗下位於其他國家的購物中心。」



東京Olinas Mall

零售物業總數

8

總建築面積 (平方尺)

2.4百萬

總營運淨出租面積 (平方尺)

1.9百萬

總物業價值 (100%基準)

9億新元

淨物業收益率

5.1%

出租率

95.7%

截至2012年12月31日，我們在日本擁有八個零售資產項目，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95.7%及5.1%。

於2012年，我們擴大了於日本的資產組合，並加強我們與日本零售商的網絡聯繫。在2月份，凱德商用向凱德商用日本私募基金收購了La Park Mizue、Izumiya Hirakata及Coop Kobe Nishinomiya-Higashi的餘下股份。在7月份，我們也收購了東京的Olinas Mall。就此而言，我們零售物業中的四家現由凱德商用全資擁有，餘下四家仍通過凱德商用日本私募基金進行投資，我們擁有該基金26.29%的股權。

於2012年，我們亦成功完成Vivit Minami-Funabashi的資產改良計劃，以引推新的主力租戶，並開闢新美食廣場，以改善該購物中心的租戶組合。完成資產改良後，與去年同期比較，我們樂見客流上升14.0%，租戶銷售額增加10.0%。

於2012年，日本經濟逐漸復甦，日本央行預測國內生產總值增長為1.5%。2012年，我們的購物中心業績保持穩定，兩個分租的商場Vivit Minami-Funabashi及Chitose Mall的租戶總銷售額上升8.0%而客流上升9.7%。

預期2013年日本經濟將持續其逐步復甦步伐。我們將繼續提升日本資產的表現，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。

印度

「由於印度政府進行政策改革，如准許外商直接投資於零售及保險業務，以及其他主要行業持續增長，因此預期2012年增長放緩的國民經濟將於未來幾個季度止跌回升。」



烏代普爾的The Celebration Mall

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

總營運淨出租面積¹
(平方尺)

0.6百萬

總物業價值
(100%基準)

4億新元

淨物業收益率²

6.6%

出租率²

96.3%

凱德商用透過持有價值8.8億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2012年12月31日，我們於印度擁有九個購物中心，其中兩個營運中，另外七個在建中。這兩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。

凱德商用日後將持續拓展其於印度的業務，而印度政府即將放寬零售業對外商直接投資的管制，我們將因零售市場增長而受惠。未來數月，我們將專注於推進餘下在建中項目的建造進度，尤其是我們於芒格洛爾及海得拉巴的項目，這兩個項目計劃分別於2013年末及2014年初開業。

儘管過去幾個季度印度的經濟增長步伐放緩，然而印度經濟仍保持向上趨勢。於2012年第三季度，與2011年同期相比，印度經濟增長為5.3%，儘管為過去三年經濟增長表現最差的季度，但反映印度已走出經濟放緩的谷底。預期2012至2013年整個財政年度的國內生產總值增長介乎5.0%至5.5%之間。印度儲備銀行於2010年3月至2011年10月期間連續加息13次，惟2012年初通脹率回落，令銀行於2012年4月下調基準利率50個基點，顯示印度政府將放寬其緊縮貨幣政策。高利率影響投資及消費需求，而投資及消費為印度經濟的基石，因此利息下調預期對經濟增長有正面作用。此外，由於印度政府進行政策改革，

如准許外商直接投資於零售及保險業務，以及製藥、資訊科技服務及娛樂等其他主要行業持續增長，於過去幾年取得雙位數字增幅，因此預期2012年增長放緩的國民經濟將於未來幾個季度止跌回升。

1. 僅包括Forum Value Mall零售部份及烏代普爾The Celebration Mall一期。

2. 就Forum Value Mall的零售部分而言。

業績表現 回顧

我們具備一體化的商場經營模式，主要經營策略是長期投資、開發及管理處於具有增長潛力的亞洲的多元化地產組合。尤其，我們旨在維持包括較發達亞洲國家（如新加坡、馬來西亞及日本等）的盈利性資產的投資組合，並透過在中國及印度的新興市場及選擇性地在新加坡及馬來西亞的市場進行投資，在增加投資組合的同時保持收入穩定。

2012年是凱德商用自2009年11月上市後的第三個完整營運年度。在2012年，我們於新加坡、中國及馬來西亞三大核心市場的購物中心保持了增長勢頭。我們的中國購物中心淨物業收入與2011年相比增長**16.9%**（以同一個購物中心並以截止2011年1月1日開業的購物中心計算）。購物中心的經營表現提升再加上開發中物業的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進一步增值。憑藉上述有利因素，凱德商用集團於2012年財政年度的除稅及少數股東權益後利潤（PATMI）為**5.460億新元**。

於2012年，凱德商用持續拓展其組合，在中國、日本及馬來西亞進行多項收購，承諾金額逾**16億新元**。凱德商用以凱德廣場•天府、凱德廣場•魅力城及盧灣綜合發展項目¹作為種子資產成立金額為**10億美元**的凱德商用中國發展基金III。

凱德商用持續於中國拓展版圖，並加強其已營運的地區及城市的網絡。凱德商用已簽署一份有條件協議收購一幅位於大興區新源街的地塊，以建造首個在北京市南城的購物中心，以迎合周邊地區的發展。於青島，凱德商用訂立一份有條件協議收購一幅位於四方區黑龍江路和合肥路交岔口的地塊，以建造首個在青島市的購物中心。於武漢，凱德商用已簽署一份協議收購武漢市武昌區中北路的一座集零售、住宅和寫字樓的綜合體的零售組成部分。

於新加坡，星悅匯於2012年9月開幕，為新加坡第一個採用自然通風換氣的購物中心，並策略性連接波那維斯達地鐵轉車站。裕冰坊、白沙浮娛樂廣場及烏節愛特嶺大廈的資產提升工程於2012年完成，並預期在2013年增

加其租金收入。裕冰坊於2012年4月開幕，是一座引領潮流的購物中心，裡面設有新加坡首個奧運標準溜冰場及市區外首個IMAX影院。獅城68於2012年10月完成其**1.5億新元**的資產提升計劃，將毗鄰烏節愛特嶺的零售平台與獅城68緊密連接起來，將淨出租面積增加至與ION Orchard相若。

於日本，凱德商用向凱德商用的聯營公司凱德商用日本私募基金收購La Park Mizue、Izumiyu Hirakata及Coop Kobe Nishinomiya-Higashi餘下的**73.71%**權益。凱德商用亦收購Olinas Mall，Olinas Mall是東京都墨田區錦糸町一帶最大、最新的購物中心之一。Olinas Mall策略性地位於兩個國鐵／地鐵站附近，為一個大型綜合發展項目的組成部份。收購Olinas Mall將可增加我們於日本的組合，同時亦可擴展我們於該區的零售商網絡。

於馬來西亞，凱德商用透過與森美達地產開展其首個發展項目，共同開發位於馬來西亞巴生谷Taman Melawati地區的新購物中心，以拓展其於馬來西亞的版圖。

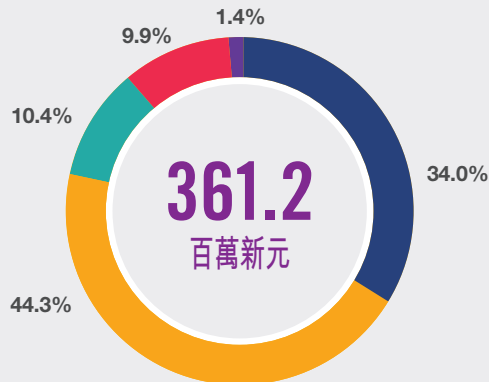
在推行審慎的資本管理政策同時，我們也積極管理資金需求。於2012年12月31日，凱德商用錄得**6.754億新元**的現金狀況及**0.30**的適度負債股本比率。於2012年1月，凱德商用成功完成**4.0億新元**的10年期可贖回息率遞增債券的提呈發售，且銷情強勁，並於2012年8月成功完成**2.5億新元**的10年期定息中期票據發行，使凱德商用現時的資金靈活，並加強了融資能力，讓我們能把握時機，收購新項目，擴張業務。

本集團於2012年財政年度的除稅及少數股東權益後利潤為**5.460億新元**，較2011年財政年度的**4.560億新元**上升**19.7%**，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相關的組合收益、出售後港大廈所產生按比例分佔收益使凱德商用新加坡信託的業績增加、四家日本購物中心的收入貢獻及管理費業務的業績改善所致，惟部分被新加坡及中國物業的較低公平值收益，及於2012年就新投資而於2012年1月發行可贖回息率遞增債券、於2012年8月發行定息中期票據及承擔的新貸款所產生的較高融資成本所抵銷。

¹ 就盧灣綜合發展項目而言，凱德商用中國發展基金III已訂立一份有條件協議以向凱德商用全資子公司收購盧灣綜合發展項目，收購須待取得有關政府批准及其他條件達成，方告完成。

2012年的收入

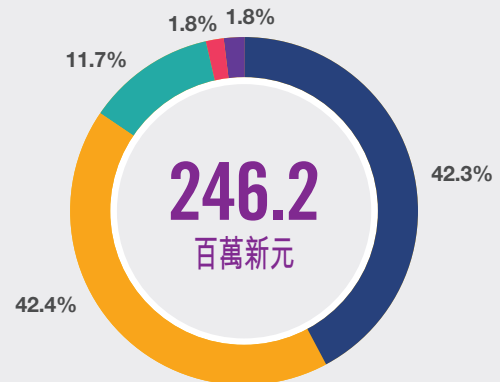
按地理位置劃分（百萬新元）



● 新加坡	123.1
● 中國	160.0
● 馬來西亞	37.6
● 日本	35.6
● 印度	4.9

2011年的收入

按地理位置劃分（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

收入

本集團於2012年財政年度的收入為3.612億新元，主要由管理費業務貢獻2.485億新元及投資業務貢獻1.096億新元。至於2011年財政年度的收入為2.462億新元，由管理費業務貢獻1.882億新元及投資業務貢獻56.2百萬新元。

由於Olinas Mall的收入貢獻、收購日本三家購物中心的額外股權、星悅匯帶來的新收入貢獻及管理費業務改善，使2012年財政年度的收益增加46.7%。

與2011年財政年度投資業務相關的貢獻增加，主要是2012年7月收購Olinas Mall的收入貢獻、2012年2月收購日本三家購物中心的額外股權，及2012年9月開幕的星悅匯帶來的新收入貢獻所致。管理費收入上升主要因購物中心業績改善、新購物中心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。

按地理位置分析，新加坡及中國仍為兩大收入來源，其次為馬來西亞及日本。本集團將持續推行其策略，加強其於該主要市場的市場佔有率。

新加坡方面，2012年財政年度的收入增加18.3%，主要因2012年9月開幕的星悅匯帶來的新收入貢獻及2012年

新購物中心開幕使來自凱德商用新加坡信託的物業管理費增加所致。

中國方面，收入增加53.2%乃主要由於基金、物業及項目管理費及其營運購物中心租金收入增加所致。費用收入增加乃由於購物中心業績改善、新購物中心開幕及所承接新項目所致。

馬來西亞方面，2012年財政年度收入增加30.1%，乃主要由於2011年4月所收購的皇后灣廣場所致。日本方面，2012年財政年度收入增加乃主要由於2012年7月收購Olinas Mall及2012年2月收購三家購物中心的額外股權所致。

盈利分析

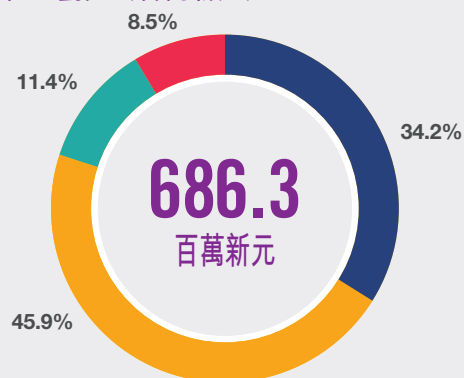
本集團於2012年財政年度的息稅前利潤為6.863億新元，主要由投資業務貢獻6.492億新元及管理費業務貢獻83.9百萬新元。至於本集團於2011年財政年度的息稅前利潤為6.019億新元，主要由投資業務及管理費業務分別貢獻5.907億新元及63.6百萬新元。

與2011年財政年度投資業務相關的息稅前利潤增加，主要由於投資組合收益1.169億新元、2012年7月收購Olinas Mall及2012年2月收購三家日本購物中心的額外

業績表現 回顧

2012年的息稅前利潤

按地理位置劃分（百萬新元）

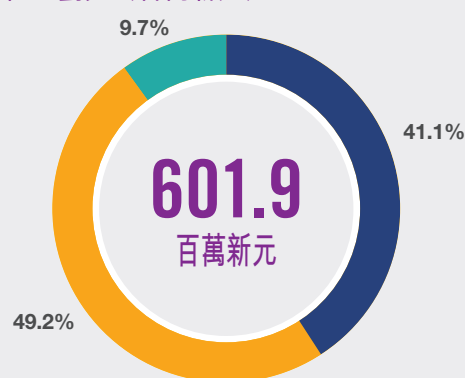


● 新加坡	241.6
● 中國	324.5
● 馬來西亞	80.8
● 日本	60.5

附註：包括印度的息稅前利潤-21.1百萬新元

2011年的息稅前利潤

按地理位置劃分（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

股權的貢獻所致，惟部分被中國及新加坡物業於2012年財政年度錄得的較低公平值收益抵銷。管理費業務錄得增長，乃主要由於購物中心業績改善、新購物中心開幕及所承接新項目使項目及物業管理費用增加所致，惟部分被增加員工人數導致營運成本增加抵銷。

2012年財政年度的息稅前利潤增加14.0%至6.863億新元。增加主要由於凱德廣場•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、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、四家日本購物中心的貢獻及管理費業務的業績改善所致，惟部分被新加坡及中國物業錄得的較低公平值收益及印度投資及物業錄得的較高公平值虧損及減值虧損抵銷。

按地理分佈而言，新加坡及中國的息稅前利潤分別佔本集團於2012年財政年度及2011年財政年度的息稅前利潤總額約82.5%及93.5%。

新加坡方面，2012年財政年度的息稅前利潤為2.416億新元，較2011年財政年度的息稅前利潤減少5.7%，主要由於錄得較低的公平值收益所致，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、凱德商用新加坡信託的業績有所改善及於本年度無需計入香港上市作出的開支16.3百萬新元所抵銷。

中國方面，2012年財政年度的息稅前利潤增加，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，惟部份被2012年財政年度錄得公平值收益下降所抵銷。

馬來西亞於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。

日本方面，2012年財政年度的息稅前利潤增加，主要由於四家全資擁有的日本購物中心的公平值收益及貢獻所致。

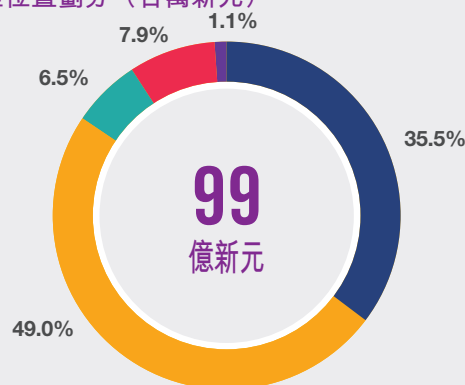
印度於2012年財政年度的息稅前虧損增加，主要由於印度的投資及物業減值及分佔公平值虧損導致聯營公司蒙受虧損。

股息

董事會建議就截至2012年12月31日止財政年度宣派每股1.625新分的末期股息。連同於2012年9月13日支付的

2012年的資產

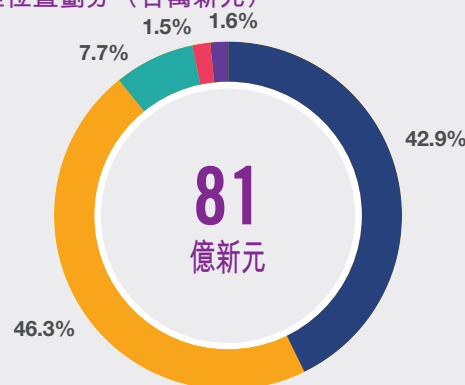
按地理位置劃分（百萬新元）



● 新加坡	3,527.0
● 中國	4,866.8
● 馬來西亞	648.9
● 日本	778.8
● 印度	109.8

2011年的資產

按地理位置劃分（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

2012年度中期股息每股1.625新分，按2012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3.25新分或約1.264億新元。末期股息須得股東於本公司應屆股東年度大會上批准，方可作實。

2011年財政年度中期股息每股1.5新分已於2011年9月16日支付，而末期股息每股1.5新分已於2012年5月9日支付。

資產

於2012年12月31日，本集團的資產總值為99億新元，其中新加坡及中國的資產分別佔本集團於2012年財政年度及2011年財政年度的資產總值84.5%及89.2%。本集團的資產由2011年財政年度的81億新元增加了18億新元或22.9%。增加主要由於收購凱德龍之夢閔行及凱德龍之夢虹口的50%股份、收購Olinas Mall和日本三家購物中心的額外股權及增加重慶來福士的投資所致。於2012年12月31日，本集團若干附屬公司為取得信貸融資或發行票據及債券而抵押總賬面值為11.861億新元（2011年：6.175億新元）的資產。

於2012年12月31日，凱德商用擁有及管理101家購物中心，總物業價值達317億新元。

貸款

於2012年12月31日，本集團的債務總額為27.144億新元，而現金則為6.754億新元。相較2011年12月31日的

2.542億新元債務淨額狀況，本集團於2012年12月31日的債務淨額狀況為20.39億新元。債務淨額狀況增加主要由於2012年1月發行4.0億新元可贖回息率遞增債券、2012年8月發行2.5億新元定息中期票據及2012年為投資取得新銀行貸款，部分被償還銀行貸款及2012年1月贖回75.0百萬新元零售債券所抵銷。於2012年12月31日，本集團有73.6%的借貸以新元計值，20.5%的借貸以日圓計值，另有3.0%及2.9%的借貸以人民幣及馬幣計值。

股東權益

於2012年12月31日，本公司已發行及繳足的普通股股本為面值46億新元的39億股股份。本集團的總儲備由2011年12月的16億新元增加至2012年12月的19億新元。增幅主要由於年內除稅及少數股東權益後利潤5.460億新元所致，但部分被換算海外業務而產生的匯兌虧損，及分別就2011年及2012年支付末期股息及中期股息所抵銷。截至2012年末，股東的資金為65億新元，而2011年則為62億新元。由於股本比例較高，故於2012年12月31日，本集團的每股有形資產淨值增加4.4%至1.67新元。

現金及現金等價物

於2012年12月31日，我們的現金及現金等價物合計為6.754億新元，而於2011年12月31日的現金及現金等價

業績表現 回顧

物則為9.755億新元。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29。

負債比率

於2012年12月31日，本集團的負債比率為30.3%，乃按淨負債對比總股東權益的基準計算，而於2011年12月31日的負債比率則為3.9%。我們的負債比率增加乃因2012年銀行貸款增加及發行債券所致。

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29。

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，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。

資金主要由CapitaMalls Asia Treasury Limited籌集，倘所需資金金額在許可上限範圍內而該資金獲正式審批，CapitaMalls Asia Treasury Limited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，並積極持續回顧其現金流量、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。

儘管歐元區債務危機持續，存在很多不明朗因素，然而亞洲經濟增長穩健。全球經濟環境仍然脆弱，經濟衰退風險主要源自歐洲，惟本集團維持相對穩健的現金儲備達6.754億新元。

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6.319億新元的未動用銀行融資，足以應付我們的資本需求。於2012年12月31日，本集團債務總額的44.9%乃透過資本市場籌得，而餘下的55.1%乃來自銀行貸款。於2011年財政年度，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。

本集團的總股本為67.38億新元，淨負債狀況為20.39億新元，而在資產負債表中現金儲備為6.754億新元。連同可動用信貸融資6.319億新元及舉債能力15.763億新元，本集團擁有穩健的財務狀況，足以支付其營運資金需要及再融資需要，並對任何投資機會作出反應。

本集團的融資成本

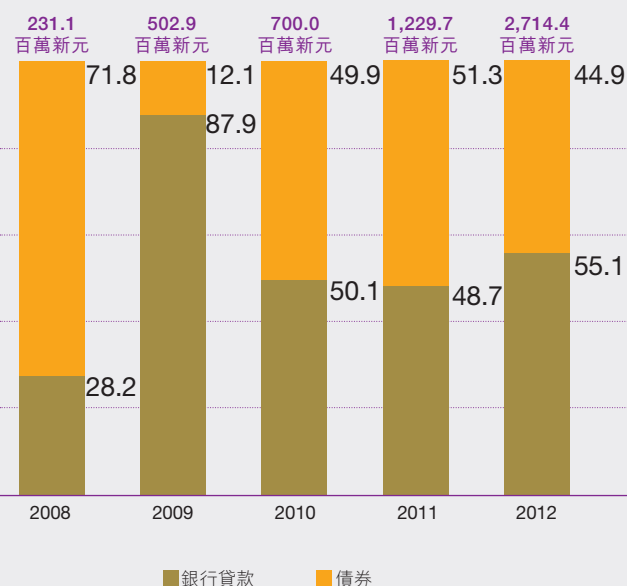
截至2012年止財政年度，本集團的融資成本為69.7百萬新元，較2011年財政年度的33.3百萬新元增加109.3%。

融資成本增加，主要由於2012年1月發行4.0億新元可贖回息率遞增債券、2012年8月發行2.5億新元定息中期票據、2012年為新投資募集資金提取新增銀行貸款，但部分被償還貸款所抵銷。

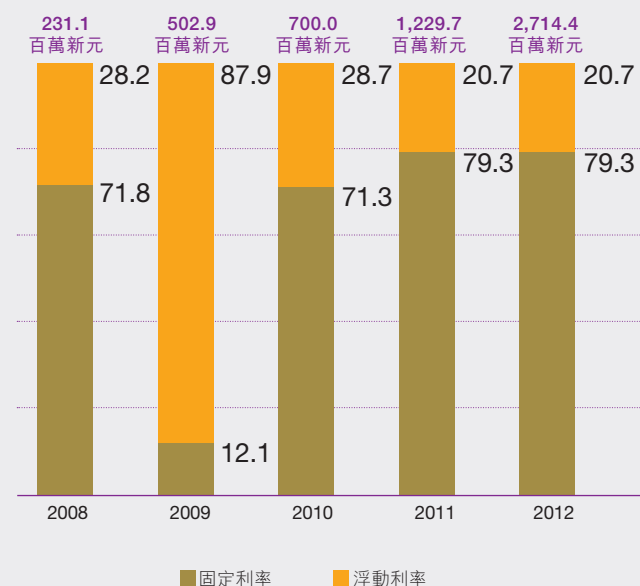
資本承擔

於2012年12月31日，本集團可動用及未動用的信貸融資為6.319億新元。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

資金來源（百分比）



固定及浮動利率貸款狀況（百分比）



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。

年內，本集團成功於2012年1月發行10年期4.0億新元的可贖回息率遞增債券，並根據20億新元歐洲中期票據計劃發行10年期2.5億新元定息票據。本集團謹慎地尋求債務資本市場機遇，以獲得年期較長的承諾融資，從而將平均債務年期延長至5.0年。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。

本集團積極自多個資金來源及融資渠道來建立充裕的現金儲備，以償還債務、作出資本承擔及尋求投資機會。

到期狀況

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。因此，我們以具有競爭力的利率，將債務到期日由2011年的3.4年，延長至2012年的5.0年。

於2012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，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。一般而言，最少60.0%固定利率債務的比率相對較為適合本集團。於2012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。由於固定利率債務比率較高，本集團可確定利率，減低利率波動對本集團的財務狀況的影響。

利息償還比率

本集團於2012年財政年度錄得淨利息開支35.0百萬新元，而於2011年財政年度則錄得淨利息開支9.7百萬新元。於2012年財政年度的利息償還比率為18.8倍，而於2011年財政年度的利息償還比率為60.3倍。

業績表現 回顧

財務概要

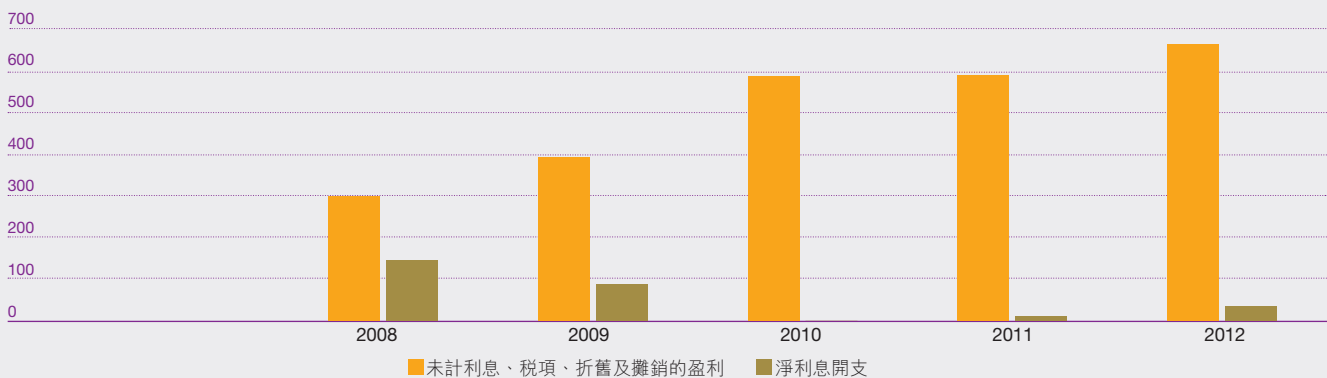
	2012年 百萬新元	2011年 百萬新元
銀行融資及可動用的資金		
可動用的銀行融資（百萬新元）	2,141.4	1,578.5
已動用貸款金額（百萬新元）*	1,508.4	602.6
已動用銀行擔保金額（百萬新元）	1.1	6.5
可動用及未動用（百萬新元）	631.9	969.4
未動用融資及可動用的資金（百萬新元）	1,307.3	1,944.9
債券融資能力		
債券融資能力（百萬新元）	2,799.3	2,461.3
已發行債券（百萬新元）*	1,223.0	631.6
未動用的債券融資能力（百萬新元）	1,576.3	1,829.7
利息償還比率		
未計淨利息、稅項、折舊及攤銷的盈利（百萬新元）	659.7	585.1
淨利息開支（百萬新元）	35.0	9.7
利息覆蓋率（倍）	18.8	60.3
負債股本比率		
債務總額（百萬新元）	2,714.4	1,229.7
現金及定期存款結餘（百萬新元）	675.4	975.5
債務淨額（百萬新元）	2,039.0	254.2
權益總額（百萬新元）	6,738.0	6,477.1
淨資產負債比率（扣除現金及定期存款結餘）（倍）	0.3	0.04

* 數據不包括未攤銷交易費用。

債務到期狀況

到期期間	百萬新元	佔債務百分比(%)
少於1年	8.9	0.3
1至2年內	237.4	8.8
2至3年內	510.8	18.8
3至4年內	470.8	17.3
4至5年內	500.8	18.5
5年後	985.7	36.3

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）



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）	297.3	145.2	389.1	86.1	584.6	(0.4)	585.1	9.7	659.7	35.0
利息償還比率（倍）	2.0	4.5	無意義	60.3	18.8					

就更改會計政策、採用新訂及／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	2012年 百萬新元	2011年 百萬新元
除稅前經營溢利淨額		210.1	219.6
調整：			
分佔聯營公司及共同控制實體的業績		406.5	348.9
利息費用		69.7	33.3
息稅前經調整溢利		686.3	601.8
現金營運稅項	1	(37.2)	(32.7)
除稅後經營溢利淨額(NOPAT)		649.1	569.1
平均動用資本	2	7,720.5	6,265.5
加權平均資本成本(%)	3	4.9	5.3
資本支出(CC)		378.3	332.1
經濟增值(EVA) [NOPAT – CC]		270.8	237.0
非控股權益		0.7	(28.6)
本公司權益持有人應佔本集團經濟增值		271.5	208.4

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	2,352.5
權益	5,368.0
總計	7,720.5

附註3： 加權平均資本成本計算方式如下：

- 權益成本採用資本資產定價模型按年利率5.0% (2011年：5.0%)之市場風險溢價計算；
- 無風險年利率1.67% (2011年：2.39%)乃基於10年期新加坡政府債券之持至到期日收益計算；
- 無負債beta值0.65 (2011年：0.63)乃基於凱德商用經營所在國家的風險分類計算；及
- 年負債成本率3.30% (2011年：3.57%)採用5年期新元掉期利率加200.0 (2011年：175.0)基點計算。

增值報表

	2012年 百萬新元	2011年 百萬新元
增值來自：		
所得收入	361.2	246.2
減去所購之材料和服務	(95.7)	(97.0)
	265.5	149.2
分佔聯營公司及共同控制實體的業績	406.5	348.9
匯率（損失）／收益（淨值）	(3.8)	7.6
其他經營收入／（開支）（淨值）	179.6	220.6
	582.3	577.1
增值總計	847.8	726.3
分派：		
員工之工資、薪金及福利	172.0	134.0
政府稅項和徵稅	73.7	81.3
資本提供者：		
－ 淨利開支／（收入）淨值	35.0	9.7
－ 向股東分派之股息	121.5	136.0
	402.2	361.0
於業務中的保留結餘：		
折舊及攤銷	8.1	6.9
保留溢利減本公司權益持有者之股息	424.5	320.0
非控股權益	12.8	38.2
	445.4	365.1
非生產成本及收入：		
應收／（撥回）賬款呆帳撥備（淨值）	0.2	0.2
分派總計	847.8	726.3
生產力分析：		
每名員工增值（千新元） [#]	205.8	202.8
僱傭成本每新元增值（新元）	4.93	5.42
銷售每新元增值（新元）	0.74	0.61

[#] 根據2012年平均職員總數4,120計算（2011年：3,580）。

5年財務摘要

	2012年	2011年	2010年	2009年	2008年
收入表 (百萬新元)					
收入	361.2	246.2	245.4	228.9	205.2
— 新加坡	123.1	104.1	108.7	84.3	81.8
— 中國	160.0	104.4	78.7	62.9	63.7
— 馬來西亞	37.6	28.9	49.5	79.1	59.0
— 日本	35.6	4.4	4.7	2.1	0.7
— 印度	4.9	4.4	3.8	0.5	—
息稅前利潤	686.3	601.9	603.4	408.3	305.7
— 新加坡	241.6	256.2	476.0	308.2	170.5
— 中國	324.5	306.6	89.4	81.2	90.1
— 馬來西亞	80.8	60.8	52.6	52.4	69.4
— 日本	60.5	(17.8)	(8.3)	(20.8)	(18.5)
— 印度	(21.1)	(3.9)	(6.3)	(12.7)	(5.8)
年度利潤	558.8	494.2	548.9 ¹	274.2 ¹	118.1
本公司擁有人應佔溢利	546.0	456.0	541.3 ¹	268.7 ¹	115.6

資產負債表 (百萬新元)

投資物業	1,565.8	619.0	304.4	1,378.6	1,390.1
開業中物業	548.1	1,060.1	288.8	127.7	171.3
聯營公司及共同控制實體	6,007.3	4,657.9	4,163.4	3,674.8	2,988.2
現金及現金等價物	675.4	975.5	1,318.3	544.3	138.1
其他資產	1,134.7	765.5	907.3	651.6	437.6
資產總額	9,931.3	8,078.0	6,982.2	6,377.0	5,125.3
貸款及借款	2,714.4	1,229.7	700.0	502.9	3,003.1
其他負債	479.0	371.2	394.0	480.7	537.2
本公司擁有人應佔權益	6,490.3	6,227.0	5,828.5	5,340.0	1,532.9
非控股權益	247.6	250.1	59.7	53.4	52.1
權益及負債總額	9,931.3	8,078.0	6,982.2	6,377.0	5,125.3

財務比率

每股盈利 (新分) — 基本及攤薄	14.0	11.7	13.9	13.9	N.M. ³
每股有形資產淨值 (新元)	1.7	1.6	1.5	1.4	N.M. ³
資產總額回報(%)	7.0%	7.0%	8.6%	6.7%	N.M. ³
權益回報(%)	8.6%	7.6%	9.7%	7.8%	N.M. ³
每股股息 (新分)	3.25	3.00	2.00	1.00	N.M. ³
債務對權益比率 (扣除現金) (倍)	0.30	0.04	N.M. ²	N.M. ²	N.M. ³

1 在採納國際財務報告準則第115號房地產建築的協議後，2009年及2010年的年度溢利及本公司擁有人應佔溢利已經重列。於重列前，2009年及2010年的年度溢利分別為393.7百萬新元及429.5百萬新元；而2009年及2010年的本公司擁有人應佔溢利分別為388.1百萬新元及421.9百萬新元。

2 無意義，原因是本集團出現淨現金狀況。

3 無意義，原因是這筆款項乃本公司首次公開招股前所產生。

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)	營運淨 出租面積 (平方米)	年限	於2012年 12月31日 賬面值 ¹ (以100%基準 計算)(千新元)
勿洛購物中心及勿洛馨居 ^b (在建中，購物中心 將於2013年竣工)	New Upper Changi Road / Bedok North Drive	合資公司	50.00%	94,340	不適用	99年，於2110年 11月屆滿	549,782
白沙浮廣場	Victoria Street	凱德商用 新加坡信託	27.57%	53,672	38,942	99年，於2089年 9月屆滿	879,000
白沙浮娛樂廣場	Victoria Street	凱德商用 新加坡信託	27.57%	29,733	19,934	60年，於2065年 9月屆滿	322,000
武吉班讓大廈	Jelevu Road	凱德商用 新加坡信託	27.57%	21,273	14,124	99年，於2093年 11月屆滿	270,000
克拉碼頭	River Valley Road	凱德商用 新加坡信託	27.57%	34,036	27,034	99年，於2089年 1月屆滿	325,000
福南數碼活力廣場	North Bridge Road	凱德商用 新加坡信託	27.57%	44,788	27,762	99年，於2078年 12月屆滿	354,000
IMM大廈 ^{a, g}	Jurong East	凱德商用 新加坡信託	27.57%	132,506	88,227	60年，於2049年 1月屆滿	608,000
ION Orchard	Orchard Road	合資公司	50.00%	87,727	58,237	99年，於2105年 3月屆滿	2,863,000
ION Orchard Link (在建 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	28,525
裕冰坊	Jurong East	凱德商用 新加坡信託	27.57%	29,433	19,567	99年，於2090年 2月屆滿	340,000
碧山第8站	Bishan	凱德商用 新加坡信託	27.57%	34,994	23,325	99年，於2090年 8月屆滿	617,000
第一樂廣場	Choa Chu Kang	凱德商用 新加坡信託	27.57%	30,405	20,424	99年，於2092年 11月屆滿	467,000
獅城68	Orchard Road	凱德商用 新加坡信託	27.57%	71,234	45,239	永久業權	1,106,000
新加坡萊佛士城 ^{a, c}	North Bridge Road	凱德商用 新加坡信託	11.03%	320,490	74,490	99年，於2078年 7月屆滿	2,902,000
濱河坊廣場	Rivervale Crescent	凱德商用 新加坡信託	27.57%	10,149	7,540	99年，於2096年 12月屆滿	106,000
三巴旺購物中心	Sembawang Road	凱德商用 新加坡信託	27.57%	18,394	12,201	999年，於2884年 3月屆滿	93,000
淡濱尼廣場	Tampines Central	凱德商用 新加坡信託	27.57%	44,039	30,607	99年，於2091年 8月屆滿	827,000
烏節愛特嶺大廈 ^a	Orchard Road	凱德商用 新加坡信託	27.57%	53,609	36,079	99年，於2107年 8月屆滿	717,000
星悅匯	One Vista Xchange Green	直接持有	100.00%	24,000	15,173	60年，於2067年 10月屆滿	336,000
西城及西城大廈 ^a (在建中，購物中心 將於2013年竣工)	Boon Lay Way	合資公司	58.27%	90,770	不適用	99年，於2110年 8月屆滿	1,115,631

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)	營運淨 出租面積 (平方米)	年限	於2012年 12月31日 賬面值 ¹ (以100%基準 計算)(千新元)
凱德廣場 • 1818，武漢 (在建中，將於2014年 竣工)	武漢武昌區	直接持有	100.00%	70,683	不適用	於2052年9月 屆滿	22,339
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	27,847	於2042年9月 屆滿	77,778
凱德MALL • 安貞，北京	北京朝陽區	凱德商用中國 信託	25.08%	43,443	43,443	於2034年10月／ 2042年3月／ 2042年6月屆滿	182,322
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%	36,922	25,929	於2046年3月 屆滿	47,714
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	37,261	於2045年2月 屆滿	50,430
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	37,887	商用： 於2043年1月屆滿 地下停車位： 於2053年1月屆滿	382,295
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	35,367	商用： 於2046年5月屆滿 地下停車位： 於2056年5月屆滿	222,084
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	30,413	於2045年11月 屆滿	53,533
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	32,980	於2055年1月 屆滿	73,317
凱德廣場 • 二七，鄭州	鄭州二七區	凱德商用中國 信託	25.08%	92,356	92,356	於2042年5月 屆滿	113,079
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	34,642	於2044年9月 屆滿	61,291
凱德廣場 • 涪城二期， 綿陽 (在建中，將於2014 年竣工)	綿陽涪城區	凱德商用中國 入息基金	45.00%	42,111	不適用	於2047年6月 屆滿	23,275
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%	49,115	36,141	於2044年8月 屆滿	99,889
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	25,615	於2045年11月 屆滿	48,878

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)	營運淨 出租面積 (平方米)	年限	於2012年 12月31日 賬面值 ¹ (以100%基準 計算)(千新元)
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	48,517	於2044年10月 屆滿	101,635
凱德廣場 • 金牛二期，成 都 (在建中，將於2013年 竣工)	成都金牛區	凱德商用中國 入息基金	45.00%	94,085	不適用	於2044年 10月屆滿	114,436
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%	55,451	36,180	於2045年 7月屆滿	108,618
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	38,915	於2042年 10月屆滿	55,667
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	27,517	於2045年 5月屆滿	51,011
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	28,352	於2044年 11月屆滿	49,072
凱德廣場 • 魅力城，成都 (在建中，將於2013年 竣工)	成都成華區	凱德商用中國 發展基金III	50.00%	59,297	不適用	於2044年 8月屆滿	126,074
新民眾樂園，武漢	武漢江漢區	凱德商用中國 信託	25.08%	38,631	22,653	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	87,088
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	28,037	於2045年 5月屆滿	44,611
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	106,226	於2035年 11月屆滿	372,403
凱德七寶購物廣場，上海	上海閔行區	凱德商用中國 信託	25.08%	72,729	50,703	於2024年 1月整租租約屆滿	81,463
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	30,128	於2045年 2月屆滿	47,714
凱德廣場 • 日照	日照東港區	凱德商用中國 孵化基金	30.00%	70,898	42,325	於2043年11月 屆滿	105,708
凱德MALL • 賽罕， 呼和浩特	呼和浩特賽罕區	凱德商用中國 信託	25.08%	41,938	29,982	於2041年3月 屆滿	62,455

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)	營運淨 出租面積 (平方米)	年限	於2012年 12月31日 賬面值 ¹ (以100%基準 計算)(千新元)
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	26,912	於2023年12月 整租租約屆滿	18,971
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	28,691	商用： 於2046年1月屆滿 地下停車位： 於2076年1月屆滿	65,946
凱德MALL • 雙井，北京	北京朝陽區	凱德商用中國 信託	25.08%	49,463	49,463	於2042年7月 屆滿	103,381
凱德MALL • 太陽宮， 北京	北京朝陽區	凱德商用中國 發展基金II	45.00%	83,693	42,804	於2044年8月 屆滿	340,400
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	23,225	於2045年6月 屆滿	40,732
凱德廣場 • 天府，成都 ^{a, b} (在建中，購物中心將於 2013年竣工)	成都高新區	凱德商用中國 發展基金III	50.00%	197,064	不適用	於2048年2月 屆滿	308,202
凱德MALL • 天宮院，北京 (在建中，將於2015年 竣工)	北京大興區	直接持有	100.00%	122,000	不適用	於2051年1月 屆滿	15,698
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	40,636	於2054年9月 屆滿	130,923
凱德MALL • 望京，北京	北京朝陽區	凱德商用中國 信託	25.08%	68,010	55,567	商用： 於2043年5月屆滿 地下停車位： 2053年5月屆滿	327,792
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	36,943	於2044年10月 屆滿	53,921
凱德廣場 • 蕪湖	蕪湖鏡湖區	凱德商用 中國信託 與凱德商用 中國入息基金 的合資公司	34.84%	45,634	35,792	於2044年5月 屆滿	44,223
凱德廣場 • 武勝，武漢 ^d	武漢橋口區	凱德商用中國 發展基金II	45.00%	112,769	46,140	於2044年6月 屆滿	246,329

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)	營運淨 出租面積 (平方米)	年限	於2012年 12月31日 賬面值 ¹ (以100%基準 計算)(千新元)
凱德廣場•新地城， 西安 ^{a, d}	西安雁塔區	凱德商用中國 發展基金II	45.00%	151,499	35,300	於2043年12月 屆滿	217,235
凱德廣場•新都心，青島 (在建中，將於2015年 竣工)	青島市北區	直接持有	100.00%	89,732	不適用	於2051年11月／ 2052年9月 屆滿	8,099
凱德MALL•西直門， 北京	北京西城區	凱德商用中國 信託	25.08%	83,075	51,319	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	475,008
凱德廣場•學府，哈爾濱	哈爾濱南崗區	凱德商用中國 發展基金II	45.00%	95,000	56,571	於2045年12月 屆滿	203,658
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	36,594	於2039年7月／ 2045年4月屆滿	66,140
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	47,253	於2044年3月 屆滿	91,743
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%	42,725	30,659	於2043年12月 屆滿	56,636
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	33,183	於2044年12月 屆滿	61,097
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	32,808	於2055年5月 屆滿	57,412
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	31,108	於2045年3月 屆滿	49,848
凱德龍之夢虹口，上海 ^a	上海虹口區	與凱德商用 中國入息基金 組成合資公司	72.50%	205,119	142,339	於2057年9月 屆滿	1,324,747
盧灣綜合發展項目， 上海 ^a (在建中，購物中心 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	550,652

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)	營運淨 出租面積 (平方米)	年限	於2012年 12月31日 賬面值 ¹ (以100%基準 計算)(千新元)
凱德龍之夢閔行， 上海 ^a	上海閔行區	與凱德商用 中國入息基金 組成合資公司	65.00%	146,843	110,543	於2053年12月 屆滿	663,731
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	93,542	零售： 於2046年4月屆滿 綜合用途及停車位： 於2056年4月屆滿	651,706
長寧來福士廣場，上海 ^a (在建中，購物中心 將於2016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	1,153,868
成都來福士廣場 ^{a, d, f}	成都武侯區	來福士中國 基金	15.00%	240,930	115,242	於2045年12月 屆滿	679,248
重慶來福士 ^{a, b, c, d} (在建中，購物中心 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2052年8月屆滿 住宅： 於2082年8月屆滿	514,993
杭州來福士廣場 ^{a, c, d, e, f} (在建中，購物中心 將於2015年竣工)	杭州錢江新城	來福士中國 基金	15.00%	300,894	不適用	於2049年3月 屆滿	658,106
寧波來福士廣場 ^{a, f}	寧波江北區	來福士中國 基金	15.00%	101,131	65,094	於2047年8月 屆滿	393,933
上海來福士廣場 ^a	上海黃埔區	來福士中國 基金	8.38%	139,593	119,295	於2045年4月 屆滿	1,248,714
蘇州綜合發展項目 ^a (在建中，購物中心 將於2016年竣工)	蘇州工業園區	合資公司	50.00%	350,000	不適用	商用： 於2051年1月屆滿 地下停車位： 於2051年1月屆滿	302,966

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)	營運淨 出租面積 (平方米)	年限	於2012年 12月31日 賬面值 ¹ (以100%基準 計算)(千新元)
東海岸廣場 ²	Putra Square, Kuantan	凱德商用 馬來西亞信託	35.88%	60,758	41,203	99年，於2106年 12月屆滿	139,841
合您廣場	Persiaran Gurney, Penang	凱德商用 馬來西亞信託	35.88%	113,965	81,978	永久業權	470,410
Melawati site	Bandar Ulu Kelang, Daerah Gombak, Selangor	合資公司	50.00%	90,694	不適用	永久業權	2,596
皇后灣廣場(總零售建築 面積約91.8%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%	86,115	82,580	永久業權	294,507
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	35.88%	47,483	41,646	永久業權	328,165
綠水坊	Jalan Dulang, Selangor	凱德商用 馬來西亞信託	35.88%	116,787	66,771	99年，於2091年 3月屆滿	238,010

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)	營運淨 出租面積 (平方米)	年限	於2012年 12月31日 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	15,121	永久業權	18,872
Coop Kobe Nishinomiya-Higashi	兵庫西宮市	直接持有	100.00%	7,970	7,970	永久業權	44,877
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	28,680
Izumiya Hirakata	大阪枚方市	直接持有	100.00%	20,044	20,044	永久業權	94,807
La Park Mizue	東京江戸川區瑞江	直接持有	100.00%	18,914	18,430	永久業權	98,225
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	47,849
Olinas Mall	東京墨田區太平	直接持有	100.00%	54,146	35,400	永久業權	347,724
Vivit Minami- Funabashi	千葉船橋市	凱德商用日本 私募基金	26.29%	69,444	50,055	永久業權	267,480

資產組合詳情

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)	營運淨 出租面積 (平方米)	年限	於2012年 12月31日 賬面值 ¹ (以100%基準 計算)(千新元)
Cochin Mall ^{a, c, 3} (在建中， 將於2016年竣工)	Ernakulam District, Cochin	凱德商用印度 發展基金	11.36%	99,406	不適用	永久業權	41,715
Forum Value Mall, Bangalore ^d	Whitefield, Bangalore	凱德商用印度 發展基金	15.91%	46,983	27,059	永久業權	77,420
Graphite India, Bangalore ^a (在建中，將於 2015年竣工)	Whitefield, Bangalore	凱德商用印度 發展基金	22.27%	97,732	不適用	永久業權	56,852
Hyderabad Mall (在建 中，將於2014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	80,626
Jalandhar Mall (在建中， 將於2015年竣工)	Paragpur Village, Jalandhar	凱德商用印度 發展基金	29.55%	57,043	不適用	永久業權	29,116
Mangalore Mall (在建中， 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	58,566
Mysore Mall (在建中，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	18,231
Nagpur Mall ^{a, c} (在建中， 將於2016年竣工)	Umrer Road, Nagpur	凱德商用印度 發展基金	29.55%	94,761	不適用	永久業權	40,580
The Celebration Mall, Udaipur	Bhuwana Phase-II Scheme, National Highway 8, Udaipur	凱德商用印度 發展基金	45.45%	36,398	32,727	99年，於2103年 5月屆滿	41,760

附註

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

- 1 基於2012年12月31日所採納的估值。
- 2 包括停車場的建築面積，總建築面積為92,615平方米。
- 3 以股權及債券方式共同持有。

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21.139億新元，佔本公司權益持有人應佔資產淨值的32.6%。

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2012年12月31日在私人房地產基金、凱德商用新加坡信託、凱德商用中國信託及凱德商用馬來西亞信託的權益。

法定賬目

財務目錄

94	董事會報告
107	董事聲明
108	核數師報告
110	財務狀況表
111	收益表
112	全面收入表
113	綜合權益變動表
115	權益變動表
116	綜合現金流量表
118	財務報表附註
196	其他資料
203	股東資料
205	股東年度大會通告
211	附錄一
213	附錄二
	代表委任表格

董事會報告

截至2012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2012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

林明彥

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

(2012年10月25日獲委任)

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31。

業績及股息

本集團截至2012年12月31日止年度的業績載於本集團收益表第111頁。

董事建議派發每股0.01625新元的末期股息，其連同於2012年9月13日派發的每股0.01625新元的中期股息構成年內每股0.0325新元的股息總額。

本公司的可分派儲備

本公司於2012年12月31日可分派予股東的儲備約為137,160,000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2012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，概無於財政年度結束時在職董事於財政年度開始或於委任日期（倘較後）或於財政年度結束時於本公司或關聯法團的股份、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聯法團（全資附屬公司除外）的股份、債券、購股權及獎勵中擁有權益（包括由彼等的配偶及／或幼兒持有的權益）的詳情如下：

	以董事、配偶 及／或幼兒名義持有	
	年初／ 委任日期	年末
本公司		
普通股		
廖文良	456,540	516,859
林明彥	96,864	96,864
蔡瓊瑩	159,800	178,600
林之高	888,000	924,246
Sunil Tissa Amarasuriya	31,850	63,635
Tan Sri Amirsham A Aziz	—	6,139
呂俊暘醫生	783,200	820,036
Arfat Pannir Selvam	60,400	89,397
陳光炎教授	6,650	38,429
葉志強	33,250	70,720
林明志	251,000	328,333
於2014年後派發績效股份¹的有條件獎勵		
林明志 (237,000股)	—	0至414,750 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	0至395,400 ³
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2012年後派發限制股份²的有條件獎勵		
林明志 (120,000股)	—	0至180,000 ⁴
於2011年後派發未歸屬限制股份²		
林明志 (100,000股)	0至150,000 ⁴	80,667 ⁷

董事會報告

截至2012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／ 委任日期	年末
本公司（續）		
於2010年後派發未歸屬限制股份 ²		
廖文良	14,540 ⁵	—
蔡瓊瑩	3,800 ⁵	—
林之高	8,000 ⁵	—
Sunil Tissa Amarasuriya	6,850 ⁵	—
呂俊暘醫生	8,200 ⁵	—
Arfat Pannir Selvam	6,400 ⁵	—
陳光炎教授	6,650 ⁵	—
葉志強	8,250 ⁵	—
林明志	74,000 ⁷	37,000 ⁶
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	2,000,000新元
控股公司，凱德集團		
普通股		
廖文良	3,571,915	2,791,563 ⁹
林明彥	1,200,923	1,200,923
蔡瓊瑩	975,660	1,058,113 ⁹
林之高	246,521	342,489
呂俊暘醫生	45,000	45,000
Arfat Pannir Selvam	201,039	231,014
林明志	683,087	720,703
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新元行使之購股權		
林之高	154,250	154,250

董事會報告

截至2012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／ 委任日期		年末
控股公司，凱德集團（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		— ¹
蔡瓊瑩	（123,419股）	0至246,838 ³		— ¹
林之高	（148,103股）	0至296,206 ³		— ¹
林明志	（148,103股）	0至296,206 ³		— ¹
¹ 概無股份根據2009年獎勵發放。				
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	
林明彥	（152,437股）	0至304,874 ³	0至304,874 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	0至718,400 ³	
林明彥	（143,700股）	0至287,400 ³	0至287,400 ³	
蔡瓊瑩	（119,700股）	0至239,400 ³	0至239,400 ³	
林之高	（143,700股）	0至287,400 ³	0至287,400 ³	
於2014年後派發績效股份 ¹ 的有條件獎勵				
廖文良	（359,000股）	—	0至628,250 ³	
林明彥	（144,000股）	0至252,000 ³	0至252,000 ³	
林之高	（144,000股）	—	0至252,000 ³	
於2009年後派發未歸屬限制股份 ²				
廖文良		85,980 ⁶		—
蔡瓊瑩		32,243 ⁶		—
林之高		37,616 ⁶		—
林明志		37,616 ⁶		—
於2010年後派發未歸屬限制股份 ²				
廖文良		151,896 ⁷	75,949 ⁶	
林明彥		33,156 ⁶	33,156 ⁶	
蔡瓊瑩		57,058 ⁷	28,530 ⁶	
林之高		66,310 ⁷	33,156 ⁶	
Arfat Pannir Selvam		6,737 ⁵	—	

董事會報告

截至2012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／ 委任日期		年末
控股公司，凱德集團（續）				
於2011年後派發未歸屬限制股份 ²				
廖文良		0至295,500 ⁴		115,442 ⁷
林明彥		50,396 ⁷		50,396 ⁷
蔡瓊瑩		0至111,000 ⁴		43,364 ⁷
林之高		0至129,000 ⁴		50,396 ⁷
於2012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
林明彥	（110,000股）	0至165,000 ⁴		0至165,000 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		3,500,000新元
林明彥		500,000新元		500,000新元
於2016年到期本金額為12億新元的2.875厘可換股債券				
林明彥		1,000,000新元		1,000,000新元
聯營公司				
凱德商用新加坡信託				
廖文良		1,903,798		1,915,556
林明彥		868,000		868,000
蔡瓊瑩		270,000		270,000
林之高		—		7,582
林明志		140,600		148,259
凱德商用中國信託				
廖文良		129,000		343,744
林明彥		163,000		163,000
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		299,864

董事會報告

截至2012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／ 委任日期		年末
聯營公司（續）			
凱德商用馬來西亞信託			
林明志	100,000		100,000
關聯法團：			
The Ascott Capital Pte Ltd			
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		—
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	

腳註：

- 1 績效股指根據本公司或凱德集團績效股計劃派發的獎勵股份。
- 2 限制股份指根據本公司或凱德集團限制性股份計劃派發的獎勵股份。
- 3 發放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。如在該績效期末未能達到預定目標，則不會發放任何股份。然而，如超越預定目標，則會發出較底線獎為多的股份。就2012年前發放的獎勵，最多可達該底線獎勵的200%。自2012年起發放的獎勵，最多達該底線獎勵的175%。
- 4 發放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，則會發放較底線獎勵多的股份，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2012年1月21日，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，已被發行人CapitaMalls Asia Treasury Limited全部贖回。
- 9 截至2013年1月21日，廖文良及蔡瓊瑩於凱德集團的股權分別從2,791,563股及1,058,113股減持至1,791,563股及958,113股。

除上文所披露者外，於財政年度末至2013年1月21日期間，上述董事於本公司及其關聯公司的權益並無任何變動。

董事會報告

截至2012年12月31日止年度

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由本集團及其關聯公司支付或應付款項分別為**496,000**新元及**1,137,000**新元與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。

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聯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，而收取或有權收取權益。

董事酬金於財務報表附註**23(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。

促使董事獲得股份或債券之安排

除本報告「董事於股份或債券之權益」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

董事會報告

截至2012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

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）。

限制性股份計劃下的獎勵有別於績效股計劃下的獎勵，其在績效目標達成日期之上延長歸屬期，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。

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。

董事會報告

截至2012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）

- 股份計劃的參與者

以下人士合資格參與股份計劃：

- 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彼等的聯繫人士（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。最初股份數目（「底線獎」）將根據以下績效條件平均分配：

- 本集團以股份成本的倍數計算的絕對股東回報總額；及
- 本集團以高出MSCI All Countries Asia（Japan Real Estate Index除外）衡量相對股東回報總額。

上述績效計算方法獲選為為股東創造財富的主要計算方法。發放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。相反，如超越預定目標，則會發出較底線獎為多的股份。就2012年前發放的獎勵，最多可達該底線獎的200%。自2012年起發放的獎勵，最多達該底線獎的175%。

年內本公司發放獎勵的變動詳情載列如下：

獎勵年度	於2012年1月1日的結餘		於年內的變動		於2012年12月31日的結餘	
	持有人數目	股份數目	已授出 股份數目	已失效／ 註銷 股份數目	持有人數目	股份數目
2010年	20	871,700	—	(95,000)	18	776,700
2011年	29	1,286,700	—	(136,000)	26	1,150,700
2012年	—	—	1,769,000	(49,000)	29	1,720,000
		2,158,400	1,769,000	(280,000)		3,647,400

董事會報告

截至2012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

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。最初股份數目（「底線獎」）將根據以下績效條件平均分配：

- 本集團的息稅前利潤；及
- 本集團的資產總值回報。

選擇上述績效計算方法乃由於該等計算方法為股東價值的主要動力來源，並符合本公司的業務目標。發放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。自2012年起，非管理層僱員的現金獎勵計劃被受限制現金計劃取代。根據受限制現金計劃，現金紅利根據本集團的財務表現及達成績效目標的情況，以及員工個人表現於各財政年度末向合資格員工分派。

本公司已為可根據限制性股份計劃獲得股份高級管理人員制定一套股份所有權指引。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2012年1月1日的結餘		於年內的變動			於2012年12月31日的結餘	
	持有人數目	股份數目	已授出 股份數目	已發放# 股份數目	已失效／ 註銷 股份數目	持有人數目	股份數目
2010年	716	2,778,529	—	(1,390,644)	(155,546)	667	1,232,339
2011年	934	5,208,345	1,056,139	(2,028,091)	(459,085)	847	3,777,308
2012年	—	—	6,328,400	—	(403,610)	701	5,924,790
		7,986,874	7,384,539	(3,418,735)	(1,018,241)		10,934,437

年內已發放股份數目為3,418,735股，其中995,898股以現金方式結算。

於2012年12月31日，本公司限制性股份計劃下發放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）*	4,931,990	992,800	5,924,790
已釐定股份的最終數目但未發放	3,527,305	1,482,342	5,009,647
	8,459,295	2,475,142	10,934,437

* 發放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計未超出本公司已發行股本之8%。

董事會報告

截至2012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）

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2012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2012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

本年度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

本年度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」），即凱德商用新加坡信託及凱德商用中國信託的托管人，佔我們2012年全年收入約30.08%。除上述者外，應收滙豐信託作為托管人的凱德商用新加坡信託及凱德商用中國信託資產組合中各購物中心的管理費佔本集團2012年全年收入約1.01%。由於滙豐信託僅作為凱德商用新加坡信託及凱德商用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作為單一客戶，因此2012年5大客戶各自佔全年營業額的百分比不足30%。

發行零售債券及優先票據

截至2012年12月31日止年度內，本集團的全資附屬公司CapitaMalls Asia Treasury Limited發行總面值為4億新元的2022年1月12日到期息率遞增可贖回10年期零售債券。本集團根據於2010年建立的總值20億新元的歐元中期票據計劃進一步發行2.5億新元的2022年8月29日到期定息票據。本集團藉發行零售債券及定息票據，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。所得款項已供本集團作投資及一般企業用途之用。

截至2012年12月31日止年度內，本集團的全資附屬公司CapitaRetail IH Takutei Mokuteki Kaisha及CapitaRetail LPM Tokutei Mokuteki Kaisha發行17.7百萬新元的銀行債券，到期日為2020年12月21日，部份所得款項用於收購日本物業。

社區關係

本年度本集團支持多個社區活動，例如「我的書包」活動，善款全賴母公司凱德集團旗下的慈善機構－凱德希望基金資助。進一步詳情載於年報企業社會責任一節。

董事會報告

截至2012年12月31日止年度

審核委員會

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

審核委員會履行新加坡公司法第201B條、新交所上市手冊、新加坡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；
- 是否遵守財務報告有關的法律及規例，尤其是新加坡公司法、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；
- 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；
- 關聯人士交易；
- 內部調查結果（如有）；
- 就執行與凱德集團訂立的合作協議條款設立框架及程序，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可能存在的不當事宜提出疑問的安排。據此，審核委員會引入舉報政策，讓員工可以以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。

董事會報告

截至2012年12月31日止年度

審核委員會（續）

審核委員會於2012年舉行了四次會議。審核委員會亦於2012年12月到中國參觀購物中心及會見主要職員。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和策略及其結果，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章審閱批准關聯人士交易的準則並披露關聯人士交易，審閱本集團及本公司就識別報告以及（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。

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

2013年2月27日

董事聲明

截至2012年12月31日止年度

我們認為：

- (a) 載於第110至195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2012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及本公司的業績及權益變動以及本集團的現金流量；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

2013年2月27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

我們已審計第110頁至第195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2012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、全面收益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）（「新加坡公司法」）的條文及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計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，並規劃及進行審計，以合理確定財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審計工作涉及執程序，以取得與財務報表所載金額及披露事項有關的審計憑證。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計程式，但並非為對實體的內部監控的效能表達意見。審計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計憑證，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、全面收益表及權益變動表乃根據新加坡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2012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，已遵照新加坡公司法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

2013年2月27日

財務狀況表

於2012年12月31日

		本集團		本公司	
	附註	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
非流動資產					
廠房及設備	3	17,019	16,196	5,842	5,355
投資物業	4	1,565,789	618,988	–	–
開發中物業	5	548,141	1,060,102	–	–
附屬公司	6	–	–	3,411,197	3,337,277
聯營公司	7	3,671,971	3,521,066	–	–
共同控制實體	8	2,335,326	1,136,861	–	–
其他投資	9	441,306	425,622	–	–
其他資產	10	143,384	97,045	–	2
		8,722,936	6,875,880	3,417,039	3,342,634
流動資產					
待售開發物業		–	8,827	–	–
貿易及其他應收款項	11	533,047	217,862	1,464,894	1,662,708
現金及現金等價物	12	675,351	975,479	1,071	1,069
		1,208,398	1,202,168	1,465,965	1,663,777
資產總額		9,931,334	8,078,048	4,883,004	5,006,411
本公司擁有人應佔權益					
股本	13	4,612,590	4,607,514	4,612,590	4,607,514
儲備	14	1,877,757	1,619,477	171,810	119,290
		6,490,347	6,226,991	4,784,400	4,726,804
非控股權益		247,614	250,134	–	–
權益總計		6,737,961	6,477,125	4,784,400	4,726,804
非流動負債					
貸款及借款	15	2,705,490	990,805	–	–
遞延稅項負債	16	88,563	85,021	341	450
其他非流動負債	17	93,982	21,579	4,372	440
		2,888,035	1,097,405	4,713	890
流動負債					
貿易及其他應付款項	18	240,890	213,132	89,903	277,972
貸款及借款	15	8,922	238,938	–	–
即期應付稅款		55,526	51,448	3,988	745
		305,338	503,518	93,891	278,717
負債總額		3,193,373	1,600,923	98,604	279,607
權益及負債總額		9,931,334	8,078,048	4,883,004	5,006,411
流動資產淨值		903,060	698,650	1,372,074	1,385,060
資產總額減流動負債		9,625,996	7,574,530	4,789,113	4,727,694

隨附的附註構成本財務報表的整體部分。

收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	本集團		本公司	
		2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
收入	20	361,178	246,173	355,362	310,597
銷售成本		(140,389)	(104,204)	(42,769)	(33,516)
毛利		220,789	141,969	312,593	277,081
其他經營收入	21	214,677	252,057	2,793	2,250
行政開支		(151,388)	(140,401)	(81,239)	(79,952)
其他經營開支		(4,277)	(699)	(62,889)	(99,695)
融資成本	22	(69,715)	(33,312)	–	–
分佔以下各方業績（扣除稅項）：					
— 聯營公司		298,047	195,300	–	–
— 共同控制實體		108,454	153,645	–	–
稅前溢利	23	616,587	568,559	171,258	99,684
稅項	24	(57,739)	(74,341)	(3,378)	(792)
年度溢利		558,848	494,218	167,880	98,892
以下各方應佔：					
本公司擁有人		546,018	456,008	167,880	98,892
非控股權益		12,830	38,210	–	–
年度溢利		558,848	494,218	167,880	98,892
每股盈利					
每股基本盈利（新分）	25	14.0	11.7		
每股攤薄盈利（新分）	25	14.0	11.7		

隨附的附註構成本財務報表的整體部分。

全面收入表

截至2012年12月31日止年度

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
年度溢利	558,848	494,218	167,880	98,892
其他全面收入				
換算海外業務和外幣貸款（組成海外業務淨投資的一部分）				
產生之匯兌差額	(148,075)	21,294	—	—
出售附屬公司時的換算差額確認至損益	(3,167)	—	—	—
待售投資的公平值變動	21,832	46,403	—	—
現金流量對沖公平值變動的有效部分	(8,489)	151	—	—
分佔聯營公司和共同控制實體的其他全面收入	(50,754)	16,182	—	—
年度全面收入總額*	370,195	578,248	167,880	98,892
以下各方應佔全面收入總額：				
本公司擁有人	374,019	530,156	167,880	98,892
非控股權益	(3,824)	48,092	—	—
年度全面收入總額	370,195	578,248	167,880	98,892

* 其他全面收入的該等組成部分並無所得稅影響。

綜合權益變動表

截至2012年12月31日止年度

	股本 千新元	資本儲備 千新元	股權補償 儲備 千新元	公平值 儲備 千新元	外幣換算 儲備 千新元	對沖儲備 千新元	累計溢利 千新元	其他儲備 千新元	本公司 擁有人 應佔總額 千新元	非控股權益 千新元	權益總計 千新元
本集團											
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											
年度溢利	-	-	-	-	-	-	456,008	-	456,008	38,210	494,218
其他全面收入											
換算海外業務和 外幣貸款（組成 海外業務淨投資 的一部分）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	-	-	-	-	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
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 稅務豁免 （一級）股息 ¹	-	-	-	-	-	-	(135,978)	-	(135,978)	-	(135,978)
派發予非控股 權益的稅務豁免 （一級）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 已宣派及支付2010年財政年度末期股息每股0.02新元及2011年財政年度中期股息每股0.015新元。

隨附的附註構成本財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

截至2012年12月31日止年度

	股本 千新元	資本儲備 千新元	股權補償 儲備 千新元	公平值 儲備 千新元	外幣換算 儲備 千新元	對沖儲備 千新元	累計溢利 千新元	其他儲備 千新元	本公司 擁有人 應佔總額 千新元	非控股權益 千新元	權益總計 千新元
本集團											
於2012年1月1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
年度全面收入總額											
年度溢利	-	-	-	-	-	-	546,018	-	546,018	12,830	558,848
其他全面收入											
換算海外業務和 外幣貸款（組成 海外業務淨投資 的一部分）產生 之匯兌差額	-	-	-	-	(131,421)	-	-	-	(131,421)	(16,654)	(148,075)
出售附屬公司時 的換算差額確認 至損益	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	(43,389)	(7,365)	-	-	(50,754)	-	(50,754)
其他全面收入總額	-	-	-	21,832	(177,977)	(15,854)	-	-	(171,999)	(16,654)	(188,653)
2012年全面 收入總額	-	-	-	21,832	(177,977)	(15,854)	546,018	-	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
非控股權益出資 分佔聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,524	1,524
資本儲備的變動	-	(2,827)	-	-	-	-	1,277	-	(1,550)	-	(1,550)
派發予股東的 稅務豁免 （一級）股息 ²	-	-	-	-	-	-	(121,488)	-	(121,488)	-	(121,488)
派發予非控股 權益的稅務豁免 （一級）股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(220)	(220)
以股份為基礎 支付的成本	-	(198)	12,225	-	-	-	-	-	12,027	-	12,027
擁有人出資總額 及其派付總額	5,076	(3,025)	7,497	-	-	-	(120,211)	-	(110,663)	1,304	(109,359)
儲備之間的轉換	-	99	-	-	-	-	(99)	-	-	-	-
於2012年 12月31日	4,612,590	14,144	14,512	104,052	(258,356)	(19,420)	2,050,446	(27,621)	6,490,347	247,614	6,737,961

² 已宣派及支付2011年財政年度末期股息每股0.015新元及2012年財政年度中期股息每股0.01625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2012年12月31日止年度

	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
本公司					
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
派發稅務豁免（一級）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
於2012年1月1日	4,607,514	22,405	6,117	90,768	4,726,804
年度全面收入總額					
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
派發稅務豁免（一級）股息 ²	—	—	—	(121,488)	(121,488)
以股份為基礎支付的成本	—	(125)	10,480	—	10,355
與擁有人的交易總額	5,076	(125)	6,253	(121,488)	(110,284)
於2012年12月31日	4,612,590	22,280	12,370	137,160	4,784,400

¹ 已宣派及支付2010年財政年度的末期股息每股0.02新元及2011年財政年度中期股息每股0.015新元。

² 已宣派及支付2011年財政年度的末期股息每股0.015新元及2012年財政年度中期股息每股0.01625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2012年12月31日止年度

	附註	2012年 千新元	2011年 千新元
來自經營業務的現金流量			
稅後溢利		558,848	494,218
調整：			
廠房及設備折舊		8,110	6,826
廠房及設備的出售虧損／核銷		192	64
投資物業及開發中物業公平值收益淨額		(84,830)	(200,934)
以信託單位形式收取的管理費		(12,659)	(17,333)
以聯營公司的信託單位方式支付董事袍金		242	—
利息費用		69,715	33,312
利息收入		(34,685)	(23,591)
分佔聯營公司及共同控制實體的稅後業績		(406,501)	(348,945)
出售附屬公司收益		(80,900)	—
出售／攤薄聯營公司收益		(11,942)	(14,789)
以股份為基礎支付的開支		14,504	8,343
稅項		57,739	74,341
		77,833	11,512
營運資金變動：			
貿易及其他應收款項的變動		(64,815)	2,233
貿易及其他應付款項的變動（包括保證金）		32,895	27,644
營運所產生的現金		45,913	41,389
繳納所得稅		(20,133)	(33,463)
經營業務所產生的現金流量淨額		25,780	7,926
來自投資活動的現金流量			
已收到的利息收入		3,936	6,226
已收到來自聯營公司及共同控制實體的股息		224,231	332,146
出售廠房及設備所得款項		58	7
剝離聯營公司所得款項		—	9,440
（給予）／來自聯營公司及共同控制實體的貸款及墊款		(910,012)	60,865
收購附屬公司，收購後的現金淨額	26(a)	(68,256)	(247,263)
附屬公司清盤，清盤後的現金淨額		—	(8)
出售附屬公司，出售後的現金淨額	26(b)	165,272	—
於聯營公司及共同控制實體的投資		(370,283)	(288,838)
投資待售投資		(6,376)	(135,857)
給予投資對象公司的墊款		(630)	(56,052)
添置投資物業及開發中物業		(470,159)	(376,361)
收購投資物業及開發中物業的按金及預付款		(124,794)	(13,441)
購置廠房及設備		(9,441)	(9,885)
投資活動所用的現金流量淨額		(1,566,454)	(719,021)

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2012年12月31日止年度

	附註	2012年 千新元	2011年 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生的款項		8,734	9,157
非控股權益的出資		1,524	–
銀行貸款所得款項，扣除交易費用		1,247,159	260,000
發行債券所得款項，扣除交易費用		658,043	283,458
償還來自前非控股權益的貸款		–	(271)
償還銀行借款		(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		(53,556)	(31,585)
融資活動所產生的現金流量淨額		1,264,731	372,738
現金及現金等價物減少淨額			
現金及現金等價物減少淨額		(275,943)	(338,357)
年初的現金及現金等價物		975,479	1,318,312
匯率變動對以外幣持有的現金結餘的影響		(24,185)	(4,476)
於12月31日的現金及現金等價物	12	675,351	975,479

主要非現金交易

主要非現金交易如下：

- (i) 於2012年期間，一家附屬公司收到3,079,738個凱德商用中國信託單位，公平值為3.9百萬新元，作為2011年10月1日至2012年9月30日期間的管理者佣金費用。
- (ii) 於2012年期間，一家附屬公司收到3,003,919個凱德商用新加坡信託單位，公平值為5.5百萬新元，作為2011年10月1日至2012年9月30日期間的管理者佣金費用。
- (iii) 於2012年期間，一家附屬公司收到5,386,100個凱德商用馬來西亞信託單位，公平值為3.2百萬新元，作為2011年7月1日至2012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2011年期間，一家附屬公司收到3,618,997個凱德商用中國信託單位，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。
- (v) 於2011年期間，一家附屬公司收到4,493,040個凱德商用新加坡信託單位，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剝離購物中心的費用。
- (vi) 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。

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2013年2月27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.

本公司的主營業務為投資控股及提供管理服務。附屬公司的主營業務載於財務報表附註31。

本公司的直接及最終控股公司為凱德集團，其於新加坡共和國註冊成立。

綜合財務報表與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有關。

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。

管理層會持續審核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）

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

附註16－運用稅務虧損

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4－投資物業公平值釐定

附註5－開發中物業公平值釐定

附註11－貸款及應收賬款的可收回性

附註29－金融工具公平值釐定

(e) 會計政策變動

本年度，本集團已採納財務報告準則對第12號「所得稅－遞延稅項：相關資產的收回」的修訂，有關修訂已於2012年1月1日起生效。該修訂適用於根據財務報告準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量的投資物業遞延稅項負債及資產的計量方式。就計量遞延稅項而言，該修訂引入可推翻假定，即該投資物業的賬面值可通過出售全部收回。採納財務報告準則第12號的修訂將不會對本集團的財務狀況或表現構成重大影響。

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集團貫徹應用，所有集團實體亦已貫徹應用該等會計政策，除附註2.1(e)中涉及會計政策變更的說明。

(a) 合併基準

(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。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。

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) 合併基準（續）

(i) 業務合併（續）

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

屬現時擁有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按收購日非控股權益比例分佔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。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，按股權交易入賬。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，按權益入賬被投資公司或待售金融資產入賬。

(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其管理層的決策權實施嚴格限制的條款建立，以使本集團獲得特殊目的實體的經營及資產淨值有關的大多數利益，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。

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) 合併基準（續）

(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「權益入賬被投資公司」）使用權益法入賬，並按初始成本入賬。投資成本包括交易成本。本集團於權益入賬被投資公司的投資包括於收購時辨識的商譽，扣除任何累計減值虧損。

綜合財務報表中包括在將權益入賬被投資公司調整與本集團的會計政策一致後，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，本集團分佔權益入賬被投資公司的損益及其他全面收入。

如本集團分佔虧損超過其於權益入賬被投資公司的權益，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，故並未確認任何商譽。就該等交易產生且不涉及喪失控制權的非控股權益調整乃按附屬公司淨資產的比例計量。

(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。本集團與權益入賬被投資公司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。

(vii) 本公司附屬公司及權益入賬被投資公司的會計處理

於附屬公司及權益入賬被投資公司的投資按成本減累計減值損失在本公司財務狀況表中入賬。

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）

(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相應的功能貨幣。於報告期末以外幣計值的貨幣資產及負債按報告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為功能貨幣。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。

因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（見下文2.2(b)(iii)）或合資格現金流量對沖（前提是該對沖須屬有效）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）按報告期末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而失去控制權、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。

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。

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）

(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，無論投資淨值是否為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。成本包括收購資產的直接支出。

當超過現有廠房及設備原先評估表現水平的未來經濟效益很可能流入本集團且其成本能可靠計量時，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。

自廠房及設備已安裝且準備投入使用之日起確認減值。廠房及設備各組成部分的折舊可按照估計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審核及作出所需的調整。

(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中的物業。該等物業不會於日常業務過程中出售，用於生產、供應貨物或服務，或作行政用途。

投資物業及開發中物業按初始成本（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(i)所述方式入賬。公平值乃按內部估值或獨立專業估值釐定。獨立專業估值至少應每三年進行一次。

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（續）

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) 非衍生金融資產

非衍生金融資產包括待售投資、貿易及其他應收款項及現金及現金等價物。

對並非按公平值通過損益計量的金融資產而言，非衍生金融資產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，非衍生金融資產按以下方式計量。

金融資產在本集團成為金融資產合同協議一方時得以確認。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。

待售的金融資產

本集團於股本證券的投資分類為待售金融資產。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（見附註2.2 (b)）於其他全面收入確認，並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。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款乃金融資產，具有於活躍市場未有報價之固定或可議定付款。該等資產初步按公平值加任何直接應佔交易成本確認。初步計量後，貸款及應收賬款使用實際利息法按攤銷成本減任何減值虧損計量。貸款及應收賬款包括現金及現金等價物和貿易及其他應收賬款。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金結餘及銀行存款。就現金流量表而言，已抵押存款並不計入，而須於要求時償還及屬本集團現金管理組成部分的銀行透支列作現金及現金等價物一部份。

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）

(ii) 非衍生金融負債

本集團已發行債券及次級負債於其產生之日初始確認。於業務合併應付或然價的金融負債於收購之日確認。所有其他金融負債（包括透過損益按公平價計量的指定負債）於本集團成為合約條文訂約方時的交易當日初始確認。

本集團於合約責任已履行或取消或屆滿時終止確認金融負債。

於業務合併應付或然價的金融負債初步以公平值計量。或然價公平值的其後變動於損益確認。

只有在本集團可合法抵銷金融資產與負債的相關金額且擬按淨額基準結算或同時變現資產及償清負債時，方可抵銷金融資產與負債，而有關淨額於財務狀況表呈列。

本集團將非衍生金融負債分類為其他金融負債組別。有關金融負債初步以公平價值加任何直接應佔交易成本確認。初步確認後，該等金融負債採用實際利率法按攤銷成本計量。

其他金融負債包括貸款及借款和貿易及其他應付款項。

(iii) 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。若主合同與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。

初步將衍生工具指定為對沖工具時，本集團會正式以書面確立對沖工具與對沖項目之間的關係，包括風險管理目標及訂立對沖交易的策略、所對沖的風險以及將用於評估對沖關係有效性的方法。本集團亦會於對沖關係確立時及按持續基準，評估對沖工具對抵銷獲對沖風險的相關獲對沖項目的公平值或現金流量變動是否極為有效，以及各項對沖的實際結果是否在80%至125%範圍內。就預期交易的現金流量對沖而言，交易應很可能發生，並面臨現金流量變動風險，而最終可能影響已呈報損益。

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。

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) 衍生金融工具對沖活動（續）

現金流量對沖

倘一項衍生工具於對沖現金流量變動風險中指定作對沖工具，而該現金流量變動源於與已確認資產或負債或很可能進行並可能影響損益的預期交易有關的某類特定風險，則衍生工具公平值變動的有效部分於其他全面收入確認，並於權益中的對沖儲備中呈列。衍生工具公平值變動的任何無效部分即時於損益內確認。

當對沖項目為非金融資產時，於權益累計的金額在資產確認時計入資產的賬面值。在其他情況下，在對沖項目影響損益的同期，於權益累計之金額被重新分類至損益表。如對沖工具不再符合對沖會計標準、已到期或者被出售、終止或被行使或撤銷指定作對沖工具，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。

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。

(iv) 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。

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) 財務擔保（續）

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報告期末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。

(v) 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。倘客觀證據表明於初步確認資產後發生虧損事項，而該虧損事項對能可靠計量的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。

所有個別重大的金融資產會以個別基準就特別減值進行評估。沒有出現特別減值的所有個別重大金融資產會就已發生但未識別的任何減值進行集體評估。並非個別重大的餘下金融資產會與涉及類似風險特徵的有關工具進行集體減值評估。

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極為可能高於或低於過往趨勢的判斷作出調整。

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。

待售金融資產的減值損失通過將公平值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。其後對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。

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）

(f) 非金融資產減值

本集團於各報告日期審核非金融資產（投資物業及開發中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基本上獨立於其他資產或現金產生單位持續使用產生的現金流入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。

組成於權益入賬被投資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，於權益入賬被投資公司的投資的全部金額按單一資產的形式測試減值。

(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。

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

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且能可靠估計該義務的金額，而支付短期現金分紅或設有利潤分享計劃，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僱員提供相關服務期間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數目進行估計。經修訂的原定估計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，除非原定估計的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。

在股本工具行使時，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。

(ii) 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。撥備前，本集團確認任何與合同相關的資產減值損失。

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）

(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

租金及相關收入

經營租賃應收租金及相關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。

供出售開發物業

本集團於轉讓其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。就新加坡工程進度付款計劃項下的發展項目（銷售合約的法律條款致使其持續將在建工程轉讓予買方），則依據完工百分比法確認收入。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。就新加坡延遲付款計劃項下的發展項目及海外發展項目，於轉讓所有權的重大風險及回報時（一般為發展單位交付予買方的時間）確認建設收益。

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。

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）

利息收入

應計利息收入按實際利息方法確認為收入。

(m) 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。

(n) 稅項

稅項包括當期稅項及遞延稅項。當期稅項及遞延稅項於損益表確認，但當期稅項及遞延稅項與業務合併有關或直接在權益表或其他全面收入表中確認的除外。

當期稅項是按本年度應課稅收入或虧損，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或應收稅項，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。

遞延稅項並不會就下列暫時差異確認：

- 在一項非業務合併的交易中的資產或負債初步確認，其並不影響會計或應課稅盈虧；
- 有關附屬公司及權益入賬被投資公司投資，僅限於本集團能夠控制撥回暫時差異的時間而不大可能於可見將來撥回的暫時差異；及
- 初步確認商譽時所產生的應課稅暫時差異。

遞延稅項的計量反映本集團按預期於各報告期末收回或結算其資產及負債賬面值的基準計量的稅務影響。遞延稅項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。

倘有抵銷當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稅項，或對不同稅務實體所徵收但該等實體擬按淨值基準清償當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。

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）

(n) 稅項（續）

遞延稅項資產只有在未來有應課稅溢利可用予抵扣未動用稅項虧損、稅項抵免及可扣稅暫時差異才確認。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。本集團在決定當期及遞延稅項的金額時已考慮稅務狀況不確定性的影響及是否有額外稅項與利息須繳付。本集團經評估眾多因素後（包括稅法解釋及過往經驗），認為所預提未評定稅務年度的稅項負債已足夠。上述評估依據估計及假設並可能涉及一系列有關未來事件的判斷。本集團可能有新資訊導致對現有稅項負債是否充足而改變其判斷，有關更改稅項負債將影響當期所得稅費用。

(o) 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。

(p) 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。

(q) 關聯人士

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，或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關聯人士。關聯人士可為個人或其他實體。

財務報表附註

3 廠房及設備

	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
本集團					
成本					
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
於2012年1月1日	6,769	33	125	34,546	41,473
添置	1,334	115	–	7,992	9,441
收購附屬公司	–	–	–	263	263
處置／核銷	(440)	–	–	(1,654)	(2,094)
綜合產生的換算差額	(187)	(2)	(5)	(717)	(911)
於2012年12月31日	7,476	146	120	40,430	48,172
累計折舊					
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
於2012年1月1日	3,677	18	94	21,488	25,277
年度折舊支出	1,365	60	14	6,671	8,110
收購附屬公司	–	–	–	227	227
處置／核銷	(440)	–	–	(1,404)	(1,844)
綜合產生的換算差額	(110)	(3)	(5)	(499)	(617)
於2012年12月31日	4,492	75	103	26,483	31,153
賬面值					
於2011年1月1日	2,040	20	43	11,094	13,197
於2011年12月31日	3,092	15	31	13,058	16,196
於2012年12月31日	2,984	71	17	13,947	17,019

財務報表附註

3 廠房及設備（續）

	傢俬、固定 裝置及設備 千新元
本公司	
成本	
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
於2012年1月1日	16,894
添置	2,948
處置	(139)
於2012年12月31日	19,703
累計折舊	
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
於2012年1月1日	11,539
年度折舊支出	2,457
處置	(135)
於2012年12月31日	13,861
賬面值	
於2011年1月1日	4,292
於2011年12月31日	5,355
於2012年12月31日	5,842

4 投資物業

	附註	本集團 2012年 千新元	2011年 千新元
於1月1日		618,988	304,429
收購附屬公司		217,404	—
添置		368,747	275,303
由開發中物業重新分類	5	338,231	—
公平值變動		82,146	36,514
綜合賬目產生的換算差額		(59,727)	2,742
於12月31日		1,565,789	618,988

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。

為達致報告日期的公開市場估值時，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	2012年12月31日	2011年12月31日
PPC International Sdn Bhd	2012年12月31日	2011年12月31日
世邦魏理仕（私人）有限公司	2012年12月31日	2011年12月31日
戴德梁行有限公司	2012年12月31日	—
Tanizawa Sogo Appraisal Co., Ltd.	2012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。大部分租約包含一至十五年的首次不可取消期。
- (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5.7百萬新元（2011年：3.5百萬新元）。
- (d) 於2012年12月31日，總賬面值約為1,186.1百萬新元（2011年：617.5百萬新元）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15）。

財務報表附註

5 開發中物業

	附註	本集團	
		2012年 千新元	2011年 千新元
於1月1日		1,060,102	288,848
收購附屬公司		–	428,255
出售附屬公司		(249,446)	–
添置		96,454	147,666
重新分類至投資物業	4	(338,231)	–
公平值變動		2,684	164,420
綜合賬目產生的換算差額		(23,422)	30,913
於12月31日		548,141	1,060,102

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2012年及2011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2012年及2011年12月31日達致市場價值。

就土地餘值法而言，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	
		2012年 千新元	2011年 千新元
非上市權益股份，按成本計算		177,574	354,242
給予附屬公司的貸款：			
— 無息	(a)	3,206,899	2,896,905
— 計息	(b)	232,371	232,371
應收貸款減值（淨額）	(c)	(205,647)	(146,241)
		3,411,197	3,337,277

(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，於2012年12月31日按0.30厘利率計息（2011年：0.40厘），應於2015年悉數償還。

(c) 於報告日期，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，導致於損益確認某些附屬公司的減值損失淨額為59.4百萬新元（2011年：99.4百萬新元）。累計減值為205.6百萬新元（2011年：146.2百萬新元）。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，或於報告日期資產淨額的公平值，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

	本公司	
	2012年	2011年
	%	%
增長率	-3.50至6.00	-0.10至7.50
折現率	4.80至17.40	5.50至13.51

(d) 有關附屬公司的詳情載於附註31。

7 聯營公司

	本集團	
	2012年	2011年
	千新元	千新元
於聯營公司的權益	3,671,971	3,521,066

(a) 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	
	2012年	2011年
	千新元	千新元
財務狀況表		
資產總計	19,377,463	18,404,803
負債總計	(7,940,319)	(7,423,373)
收益表		
收入	1,260,705	1,077,066
稅後溢利	945,794	613,992

(b) 截至2012年12月31日，本集團分佔聯營公司的或然負債為1.0百萬新元（2011年：3.6百萬新元）。

(c) 於聯營公司投資的公開報價相關賬面值為2,109.5百萬新元（2011年：2,017.5百萬新元），於2012年12月31日公平值為2,739.5百萬新元（2011年：2,154.8百萬新元）。

(d) 有關聯營公司的詳情載於附註32。

財務報表附註

8 共同控制實體

	本集團	
	2012年 千新元	2011年 千新元
於共同控制實體的投資成本	463,205	1,727
分佔共同控制實體儲備	712,012	720,995
給予共同控制實體的貸款		
— 無息	788,215	—
— 計息	371,894	414,139
	2,335,326	1,136,861

(a) 本集團按比例分佔共同控制實體的業績、資產及負債如下：

	本集團	
	2012年 千新元	2011年 千新元
資產及負債		
流動資產	494,999	450,643
非流動資產	3,666,429	2,172,476
資產總計	4,161,428	2,623,119
流動負債	(115,573)	(276,719)
非流動負債	(2,870,638)	(1,623,678)
負債總計	(2,986,211)	(1,900,397)
與共同控制實體權益有關的資本承諾	530,277	232,787
於共同控制實體的資本承諾的相應權益	559,305	290,856
業績		
收入	176,053	141,010
投資物業的公平值收益	34,316	96,831
費用	(81,973)	(74,564)
稅前溢利	128,396	163,277
稅項	(19,942)	(9,632)
年度溢利	108,454	153,645

- (b) 給予共同控制實體的貸款為無抵押，而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。
- (c) 於2012年12月31日，計息貸款按年利率1.65厘至2.12厘（2011年：1.28厘至2.44厘）計息。該等貸款後償於共同控制實體的外部借貸。
- (d) 有關共同控制實體的詳情載於附註33。

財務報表附註

9 其他投資

	本集團	
	2012年 千新元	2011年 千新元
待售的投資－非上市股本證券	441,306	425,622

年內，本集團額外注資**6.4**百萬新元（2011年：**6.5**百萬新元）在本集團擁有**15.0%**股權的來福士廣場中國基金。此外，於2011年，本集團注資**0.1**百萬新元於一家公司，該公司擁有的投資物業，長寧來福士廣場，其中本集團擁有股權權益為**17.1%**。

10 其他資產

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
應收貸款	56,682	56,052	—	—
按金	86,702	—	—	—
預付款	—	40,991	—	—
其他	—	2	—	2
	143,384	97,045	—	2

於2012年及2011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2012年12月31日，向賣方支付**86.7**百萬新元（2011年：無）按金，以收購土地留作未來發展。

於2011年12月31日的預付款**41.0**百萬新元乃為開發中物業的工程進度付款，該開發中物業已於年內出售予聯營公司。

財務報表附註

11 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
貿易應收賬款	48,895	27,661	–	42
應收呆賬撥備	(698)	(547)	–	(29)
貿易應收賬款淨額	48,197	27,114	–	13
應收控股公司款項（貿易）	11	19	–	–
應收附屬公司款項：				
– 貿易	–	–	38,555	47,423
– 非貿易（無息）	–	–	1,050,219	1,132,841
– 非貿易（計息）	–	–	375,611	480,285
應收關連法團款項：				
– 貿易	7,330	1,247	–	–
– 非貿易（無息）	62	65	–	–
應收聯營公司款項：				
– 貿易	34,128	14,232	7	834
– 非貿易（無息）	5,687	5,721	–	–
– 貸款款項（無息）	15,895	1,851	–	–
– 貸款款項（計息）	372,336	136,406	–	–
應收共同控制實體款項：				
– 貿易	10,909	177	146	164
– 貸款款項（無息）	708	9,451	–	–
– 貸款款項（計息）	9,451	–	–	–
按金	5,174	3,751	101	321
其他應收賬款	20,698	13,794	943	742
	482,389	186,714	1,465,582	1,662,610
應收呆賬撥備	(666)	(635)	(1,084)	–
貸款及應收賬款	529,920	213,193	1,464,498	1,662,623
預付款	3,127	4,669	396	85
	533,047	217,862	1,464,894	1,662,708

所有非貿易結餘為無擔保且應要求償還。

於報告日期，本集團給予聯營公司及共同控制實體的計息貸款的實際利率分別為每年7.20厘（2011年：7.87厘）及1.80厘（2011年：無）。

於報告日期，本公司給予其附屬公司的計息款項的實際年利率為0.20厘至0.33厘（2011年：0.18厘至0.21厘）。

其他應收賬款包括應收一間聯營公司可分派收入14.8百萬新元（2011年：9.7百萬新元），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。

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撥備賬用於記錄減值虧損，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。大部分應收關連法團、聯營公司及共同控制實體的貿易款項與管理及諮詢費有關。

財務報表附註

11 貿易及其他應收款項 (續)

(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 2012年 千新元	應收賬款 呆賬撥備 2012年 千新元	總額 2011年 千新元	應收賬款 呆賬撥備 2011年 千新元
本集團				
新加坡	48,179	(136)	38,813	(140)
中國	450,703	(48)	166,134	(52)
馬來西亞	6,278	(1,180)	4,665	(965)
日本	24,697	–	3,347	–
印度	1,427	–	1,356	–
其他	–	–	60	(25)
	531,284	(1,364)	214,375	(1,182)
本公司				
新加坡	843,347	–	891,903	(4)
中國	582,499	–	708,823	–
馬來西亞	4,321	–	26,607	–
日本	5,549	(523)	5,500	–
印度	29,866	(561)	29,794	–
其他	–	–	25	(25)
	1,465,582	(1,084)	1,662,652	(29)

(b) 於報告日期，貸款及應收賬款的賬齡分析如下：

	總額 2012年 千新元	應收賬款 呆賬撥備 2012年 千新元	總額 2011年 千新元	應收賬款 呆賬撥備 2011年 千新元
本集團				
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)
	531,284	(1,364)	214,375	(1,182)
本公司				
未逾期	1,452,887	–	1,631,813	–
逾期1-30天	5,060	–	19,561	–
逾期31-90天	5,168	–	5,518	–
逾期超過90天	2,467	(1,084)	5,760	(29)
	1,465,582	(1,084)	1,662,652	(29)

財務報表附註

11 貿易及其他應收款項（續）

(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	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
於1月1日	1,182	1,130	29	—
年度作出撥備	209	114	1,059	29
核銷	(4)	(40)	(4)	—
綜合賬目產生的換算差異	(23)	(22)	—	—
於12月31日	1,364	1,182	1,084	29

12 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
於金融機構的定期存款	64,444	178,691	—	—
銀行現金	610,907	796,788	1,071	1,069
財務狀況表中現金及現金等價物	675,351	975,479	1,071	1,069

於報告日期，本集團及本公司的現金及現金等價物的實際年利率範圍分別為0.02厘至7.50厘（2011年：0至8.80厘）及無（2011年：無）。

財務報表附註

13 股本

	本公司	
	2012年 股份數量 千股	2011年 股份數量 千股
已繳足普通股，無面值：		
於1月1日	3,885,082	3,884,000
根據股份計劃發行股份（附註19）	2,423	1,082
發行股份作為支付部分董事袍金	225	—
於12月31日	3,887,730	3,885,082

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。

	本集團	
	2012年 千新元	2011年 千新元
總借款	2,714,412	1,229,743
現金及現金等價物	(675,351)	(975,479)
債務淨額	2,039,061	254,264
權益總計	6,737,961	6,477,125
債務淨額對權益比率	0.30	0.04

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。

財務報表附註

14 儲備

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
資本儲備	14,144	17,070	22,280	22,405
股權補償儲備	14,512	7,015	12,370	6,117
公平值儲備	104,052	82,220	—	—
外幣換算儲備	(258,356)	(80,379)	—	—
對沖儲備	(19,420)	(3,566)	—	—
累計溢利	2,050,446	1,624,738	137,160	90,768
其他儲備	(27,621)	(27,621)	—	—
	1,877,757	1,619,477	171,810	119,290

資本儲備主要包括分佔本集團附屬公司、聯營公司及共同控制實體的資本儲備以及在凱德集團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。

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。

外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。

財務報表附註

15 貸款及借款

		本集團		本公司	
	附註	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
非流動負債					
有擔保銀行貸款	(i)	374,663	78,670	—	—
無擔保銀行貸款	(i)	1,111,014	356,695	—	—
有擔保債券	(ii)	17,692	—	—	—
有擔保票據	(iii)	79,727	81,181	—	—
無擔保票據	(iii)	598,877	349,427	—	—
無擔保零售債券	(iv)	523,517	124,832	—	—
		2,705,490	990,805	—	—
流動負債					
有擔保銀行貸款	(i)	8,922	13,938	—	—
無擔保銀行貸款	(i)	—	150,000	—	—
無擔保零售債券	(iv)	—	75,000	—	—
		8,922	238,938	—	—
總貸款及借款		2,714,412	1,229,743	—	—

(i) 有擔保及無擔保銀行貸款

可償還：

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
1年內	8,922	163,938	—	—
1至2年	32,734	114,166	—	—
2至5年	1,132,889	298,409	—	—
5年以上	320,054	22,790	—	—
1年以上	1,485,677	435,365	—	—
	1,494,599	599,303	—	—

(ii) 有擔保債券

可償還：

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
1年內	—	—	—	—
2至5年	—	—	—	—
5年以上	17,692	—	—	—
1年以上	17,692	—	—	—
	17,692	—	—	—

有擔保銀行貸款及債券通過抵押賬面值893.6百萬新元（2011年：346.8百萬新元）的附屬公司投資物業以及本集團若干實體於附屬公司持有的投資作擔保（附註4(d)）。於貸款存續期間，本集團須就若干合共321.4百萬新元（2011年：無）的銀行貸款及債券於該附屬公司維持不少於51.00%直接或間接股權。

於2012年12月31日，銀行貸款及債券的實際年利率範圍分別介乎0.66厘至6.55厘（2011年：1.49厘至7.05厘）及0.66厘至0.85厘（2011年：無）。

財務報表附註

15 貸款及借款（續）

(iii) 有擔保及無擔保票據

可償還：

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
1年內	-	-	-	-
1至2年	79,727	-	-	-
2至5年	349,521	81,181	-	-
5年以上	249,356	349,427	-	-
1年以上	678,604	430,608	-	-
	678,604	430,608	-	-

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292.5百萬新元（2011年：270.7百萬新元）（附註4(d)）作抵押。這兩個類別的有擔保票據於報告日期的實際年利率為4.00厘及4.50厘（2011年：4.00厘及4.50厘）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於2010年及2012年發行的定息票據分別值350.0百萬新元及250.0百萬新元。2010年及2012年發行的定息票據的實際年利率分別為3.95厘（2011年：3.95厘）及3.70厘（2011年：無），而到期日分別為2017年8月24日及2022年8月29日。

(iv) 無擔保零售債券

可償還：

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
1年內	-	75,000	-	-
1至2年	124,915	-	-	-
5年以上	398,602	124,832	-	-
1年以上	523,517	124,832	-	-
	523,517	199,832	-	-

於2012年，CapitaMalls Asia Treasury Limited發行10年期可贖回息率遞增零售債券，總面值為400.0百萬新元，按年利率3.80厘計息，到期日為2022年1月12日。於2011年，CapitaMalls Asia Treasury Limited發行分別於2012年1月21日及2014年1月21日到期的年期及三年期零售債券，分別按年利率1.00厘及2.15厘計息。於2012年1月21日，一年期零售債券已按面值贖回。

(v) 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2,247.0百萬新元的擔保（2011年：1,060.0百萬新元）。於報告日期，本公司不認為該擔保對本公司可能構成索償。

財務報表附註

15 貸款及借款（續）

(vi) 集團內公司承諾

- (a) 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**689.5**百萬新元（2011年：**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2012年12月31日，按比例分佔根據有關融資尚未償還的總額為**588.7**百萬新元（2011年：**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) 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2012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（2011年：**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。

16 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

	於1月1日 千新元	於收益表 確認 (附註24) 千新元	出售 附屬公司 (附註26) 千新元	換算差額 千新元	於12月31日 千新元
本集團					
2012年					
遞延稅項負債					
加速稅項折舊	13,828	1,700	—	(794)	14,734
投資物業及開發中物業裡的公平值變動	71,193	30,679	(24,684)	(3,359)	73,829
總計	85,021	32,379	(24,684)	(4,153)	88,563
2011年					
遞延稅項負債					
加速稅項折舊	11,988	1,317	—	523	13,828
投資物業及開發中物業裡的公平值變動	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

16 遞延稅項（續）

	於2011年 1月1日 千新元	於收益表 確認 (附註24) 千新元	於2011年 12月31日 千新元	於收益表 確認 (附註24) 千新元	於2012年 12月31日 千新元
本公司					
遞延稅項負債					
加速稅項折舊	339	111	450	(109)	341

尚未進行確認的遞延稅項資產如下：

	本集團	
	2012年 千新元	2011年 千新元
稅項虧損	98,842	98,758

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。

17 其他非流動負債

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
保證金	61,107	11,204	—	—
結欠非控股權益款項 (非貿易)	17,463	9,157	—	—
員工福利負債	4,806	1,095	4,372	440
其他應付賬款	1,649	—	—	—
利率掉期	8,957	123	—	—
	93,982	21,579	4,372	440

於報告日期，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

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
貿易應付賬款	9,475	13,509	1,238	1,838
應計款項	94,007	119,043	4,596	18,143
收到墊款	4,951	3,782	—	—
租金及投標按金	8,196	7,199	—	—
其他應付賬款	34,113	25,266	—	—
員工福利負債	47,168	29,487	25,820	20,508
利率掉期	—	69	—	—
應付控股公司款項（貿易）	4,866	8,013	4,866	8,013
應付關聯法團款項（貿易）	459	140	110	140
應付附屬公司款項：				
— 貿易	—	—	11	537
— 非貿易（無息）	—	—	53,261	228,786
應付聯營公司款項：				
— 貿易	177	502	—	7
— 非貿易（無息）	5,815	5,822	—	—
應付共同控制實體款項：				
— 貿易	1	—	1	—
— 非貿易（無息）	—	300	—	—
— 貸款款項（無息）	47	—	—	—
— 貸款款項（計息）	31,615	—	—	—
	240,890	213,132	89,903	277,972

所有非貿易結餘為無抵押且應要求償還。

其他應付款項主要與銷售將由客戶於適當時候贖回的凱德購物券有關。

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。

於報告日期，本集團應付共同控制實體的計息貸款的實際年利率為4.23厘（2011年：無）。

於報告日期，集團貿易及其他應付款項*的賬齡分析如下：

	總額 2012年 千新元	總額 2011年 千新元
本集團		
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
	188,771	179,794

* 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 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（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：

	2012年 (千股)	2011年 (千股)
於1月1日	2,158	872
授予	1,769	1,326
失效／註銷	(280)	(40)
於12月31日	3,647	2,158

發放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。如在該績效期末未能達到預定目標，則不會發放任何股份。在另一方面，如超越預定目標，則會發放較底線獎為多的股份。就2012年前發放的獎勵，最多可達該底線獎的200%。自2012年起發放的獎勵，最多達該底線獎的175%。

股份的公平值是根據Monte Carlo模擬模式確定的，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	2012年	2011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	2.06新元	1.19新元
基於授予日期前同業者36個月的股份平均收盤價的預期波動	32.42%	25.70%
基於授予日期前36個月MSCI AC Asia (Japan Real Estate Index除外) 的 年化波動率	27.70%	26.92%
於授予日期的股價	1.645新元	1.77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	0.30%	0.44%
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	2.27%	1.15%
MSCI AC Asia (Japan Real Estate Index除外) 與授出日期前36個月的 同業者股價的回報比較	69.97%	69.36%

財務報表附註

19 權益補償福利（續）

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。本公司根據自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。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：

	2012年 (千股)	2011年 (千股)
於1月1日	7,987	4,117
授出	7,384	6,036
發放*	(3,419)	(1,520)
失效／註銷	(1,018)	(646)
於12月31日	10,934	7,987

* 年內已發放股份數量為3,418,735股 (2011年：1,520,317股)，其中995,898股 (2011年：438,490股) 以現金結算。

於報告日期，根據限制性股份計劃授出獎勵所包含的股份數量如下：

	以權益結算 (千股)	2012年 現金結算 (千股)	總計 (千股)	以權益結算 (千股)	2011年 現金結算 (千股)	總計 (千股)
股份的最終數量						
尚未釐定（底線獎）#	4,932	993	5,925	3,672	1,536	5,208
已釐定但未發放的						
股份最終數量	3,527	1,482	5,009	1,988	791	2,779
	8,459	2,475	10,934	5,660	2,327	7,987

發放股份的最終數量為底線獎的0%至150%。

發放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，則不會發放任何股份。另一方面，如超越預定目標，則會發放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，發放股份的歸屬期為兩年。自2011年起，並無根據限制性股份計劃向非執行董事授出獎勵股份。自2012年起，非管理層僱員的現金獎勵計劃被受限制現金計劃取代。根據受限制現金計劃，現金紅利根據本集團的財務表現及達成績效目標的情況，以及員工個人表現於各財政年度末向合資格員工分派。

股份的現金結算獎勵按各報告日期的當時公平值計量。

財務報表附註

19 權益補償福利（續）

限制性股份計劃－以權益結算／現金結算（續）

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未來股價。公平值及假設載列如下：

獎勵年度	2012年	2011年
股份的加權平均公平值及假設		
於計量日的加權平均公平值	1.58新元至1.92新元	1.69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	32.42%	25.70%
於授出日期的股價	1.645新元	1.72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	0.15%至0.30%	0.32%至0.45%
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	2.27%	1.14%

凱德集團股份計劃

本公司的控股公司凱德集團設有以股份為基礎的獎勵計劃，如凱德集團購股權計劃、凱德集團績效股計劃及凱德集團限制性股份計劃（統稱「凱德集團現有股份計劃」），該等計劃已於2000年11月16日召開的股東特別大會獲得凱德集團股東的批准及採納。

新的凱德集團2010年績效股計劃及凱德集團2010年限制性股份計劃（統稱「凱德集團新股份計劃」）已於2010年4月16日召開的股東特別大會獲得凱德集團股東的批准。該等新計劃取代凱德集團現有股份計劃下的凱德集團績效股計劃及凱德集團限制性股份計劃。凱德集團並無延長及代替現有凱德集團購股權計劃。凱德集團現有股份計劃將於採納凱德集團新股份計劃後終止。然而，所有凱德集團現有股份計劃終止前授出的獎勵仍然有效，並受凱德集團現有股份計劃的條款及條件的制約。

購股權計劃

凱德集團自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」），或由凱德集團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。

財務報表附註

19 權益補償福利（續）

購股權計劃（續）

有關未行使凱德集團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 2012年 新元	購股權數量 2012年 (千股)	加權平均 行使價 2011年 新元	購股權數量 2011年 (千股)
於1月1日	2.76	2,312	2.74	2,442
失效／註銷	3.15	(51)	3.36	(26)
已行使	1.08	(221)	2.00	(104)
於12月31日	2.93	2,040	2.76	2,312
於12月31日可行使	2.93	2,040	2.76	2,312

於2012年獲行使的購股權令221,473股（2011年：103,774股）按加權平均市場價每股3.06新元（2011年：3.31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2.95新元（2011年：2.94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 2012年 (千股)	加權平均 合約期限 (年)	未行使購股權 2011年 (千股)	加權平均 合約期限 (年)
0.30新元至0.44新元	3	0.44	49	1.18
0.45新元至0.50新元	74	1.16	154	1.81
0.51新元至1.43新元	15	1.65	15	2.66
1.44新元至2.16新元	271	2.19	354	3.18
2.17新元至4.10新元	1,677	3.19	1,740	4.20
	2,040		2,312	

財務報表附註

19 權益補償福利（續）

績效股計劃

該計劃與凱德集團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。

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	2012年 (千股)	2011年 (千股)
於1月1日	592	876
失效／註銷	(592)	—
發放	—	(284)
於12月31日	—	592

發放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。如在該績效期末未能達到預定目標，則不會發放任何股份。另一方面，如超越預定目標，則會發放較底線獎為多的股份。就2012年前發放的獎勵，最多可達該底線獎的200%。自2012年起發放的獎勵，最多達該底線獎的175%。

股份的公平值是根據Monte Carlo模擬模式確定的，於計量日，根據Geometric Brownian Motion理論，假設對數正態分佈來預測未來股價。凱德集團自2010年起不再向本公司員工推出凱德集團績效股計劃。

限制性股份計劃－以權益結算／現金結算

該計劃與凱德集團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。凱德集團根據凱德集團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。

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年起生效的凱德集團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凱德集團限制性股份計劃獲得的凱德集團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。

根據凱德集團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	2012年 (千股)	2011年 (千股)
於1月1日	766	2,038
失效／註銷	(33)	(78)
發放*	(733)	(1,194)
於12月31日	—	766

* 於年內發放的股份數量為733,108股（2011年：1,193,933股），其中以現金結算197,286股（2011年：303,337股）。

財務報表附註

19 權益補償福利（續）

限制性股份計劃－以權益結算／現金結算（續）

於報告日期，根據凱德集團限制性股份計劃授予獎勵所包含的股份數量如下：

	以權益結算 (千股)	2012年 現金結算 (千股)	總計 (千股)	以權益結算 (千股)	2011年 現金結算 (千股)	總計 (千股)
股份的最終數量						
尚未釐定（底線獎）#	-	-	-	566	200	766
	-	-	-	566	200	766

發放股份的最終數量為底線獎的0%至150%。

發放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，則會發放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報告日期的當時公平值計量。

以權益結算的股份獎勵的公平值是根據Monte Carlo模擬模式確定的，於計量日，根據Geometric Brownian Motion理論，假設對數正態分佈來預測未來股價。凱德集團自2010年起不再向本公司員工推出凱德集團限制性股份計劃。

20 收入

本集團及本公司的收入分析如下：

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
租金及相關收入	109,624	56,224	-	-
管理費及顧問費	248,488	188,203	104,707	93,416
來自附屬公司的股息收入	-	-	250,655	217,181
其他	3,066	1,746	-	-
	361,178	246,173	355,362	310,597

財務報表附註

21 其他經營收入

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
利息收入：				
－ 定期存款	3,746	6,003	－	－
－ 附屬公司	－	－	2,112	2,140
－ 聯營公司	22,861	10,158	－	－
－ 共同控制實體	7,928	7,356	30	－
－ 其他	150	74	－	－
外匯收益	－	7,558	102	－
處置聯營公司收益	－	2,017	－	－
處置附屬公司收益	80,900	－	－	－
攤薄聯營公司收益	11,942	12,772	－	－
投資物業公平值收益淨額	82,146	36,514	－	－
開發中物業公平值收益	2,684	164,420	－	－
其他	2,320	5,185	549	110
	214,677	252,057	2,793	2,250

22 融資成本

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
已付及應付利息予：				
－ 聯營公司	811	－	－	－
－ 銀行貸款	22,993	12,616	－	－
－ 債券	22,140	3,397	－	－
－ 票據	20,482	16,506	－	－
－ 其他	3,289	793	－	－
	69,715	33,312	－	－

本年度及去年並無借貸成本資本化。

財務報表附註

23 稅前溢利

稅前溢利包括以下各項：

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
(a) 員工成本				
工資及薪酬	125,816	99,347	65,017	47,951
定額供款計劃的供款	14,169	10,843	5,741	4,561
以股份為基礎的開支				
— 以權益結算	12,036	6,518	10,356	5,601
— 以現金結算	2,468	1,825	101	(336)
短期累計帶薪假期負債增加	586	460	357	106
	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
(b) 其他開支				
給予附屬公司的貸款減值虧損撥備（淨額）	—	—	59,406	99,380
就呆壞貸款及應收賬款作出撥備（淨額）	209	114	1,059	29
廠房及設備折舊	8,110	6,826	2,457	2,439
出售／核銷廠房及設備的虧損	192	64	—	2
外匯虧損	3,837	—	—	17
經營租賃開支	8,832	8,347	2,946	2,984
由投資物業引起的經營開支	36,658	21,022	—	—
核數師酬金：				
— 本公司核數師	373	299	167	135
— 其他核數師	329	354	—	—
已付非審核費用*予：				
— 本公司核數師	109	1,013	86	974
— 其他核數師	—	2	—	—

* 非審核費用包括稅項、諮詢及其他服務的專業服務費109千新元（2011年：127千新元），包括關於在香港聯交所第二上市所提供的專業服務費用無（2011年：888千新元）。

財務報表附註

23 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					
2012年					
執行董事					
林明志	—	26	2,178	678	2,882
非執行董事					
廖文良	367	124	—	—	491
林明彥 ⁽³⁾	14	6	—	—	20
蔡瓊瑩	54	23	—	—	77
林之高	153	57	—	—	210
獨立非執行董事					
Sunil Tissa Amarasuriya	91	39	—	—	130
Tan Sri Amirsham A Aziz	59	26	—	—	85
呂俊暘醫生	108	46	—	—	154
Arfat Pannir Selvam	78	33	—	—	111
陳光炎教授	91	39	—	—	130
葉志強	153	—	—	—	153
	1,168	419	2,178	678	4,443
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 ⁽⁴⁾	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

⁽¹⁾ 計入董事袍金的現金部份為附屬公司支付／應付的金額229,200新元（2011年：216,800新元）。該等已付／應付予凱德集團（即廖文良先生及林之高先生的僱主）的董事袍金分別為182,400新元（2011年：161,600新元）及46,800新元（2011年：55,200新元）。

⁽²⁾ 計入董事袍金的權益部份為附屬公司以凱德商用新加坡信託及凱德商用中國信託的單位的方式應付金額84,133新元（2011年：82,140新元），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45,600新元（2011年：40,400新元）、11,700新元（2011年：13,800新元）及26,833新元（2011年：27,940新元）。

⁽³⁾ 於2012年10月25日獲委任。

⁽⁴⁾ 於2011年8月18日獲委任。

財務報表附註

23 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23(c)披露。已付或應付餘下四名人士的酬金總額如下：

	本集團	
	2012年 千新元	2011年 千新元
薪金、花紅及津貼	4,649	3,811
定額供款計劃的供款	46	44
以股份為基礎支付的開支	1,761	892
	6,456	4,747

以下為按員工數量及酬金範圍劃分的酬金分析：

	本集團	
	2012年 員工數量	2011年 員工數量
1,000,000新元至1,249,999新元	—	3
1,250,000新元至1,499,999新元	2	1
1,500,000新元至1,749,999新元	1	—
1,750,000新元至1,999,999新元	1	—
2,000,000新元至2,249,999新元	—	1
2,250,000新元至2,499,999新元	—	—
2,500,000新元至2,749,999新元	—	—
2,750,000新元至2,999,999新元	1	—

24 稅項

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
即期稅項				
— 當前年度	27,481	30,636	438	746
— 以往年度的（過剩）／不足撥備	(2,121)	(3,523)	3,049	(65)
	25,360	27,113	3,487	681
遞延稅項				
— 暫時差額的產生和撥回	32,379	48,261	(109)	111
— 以往年度的過剩撥備	—	(1,033)	—	—
	32,379	47,228	(109)	111
	57,739	74,341	3,378	792

財務報表附註

24 稅項（續）

實際稅率對比調節

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
稅前溢利	616,587	568,559	171,258	99,684
減：分佔聯營公司及共同控制實體的業績	(406,501)	(348,945)	—	—
分佔聯營公司及共同控制實體的業績稅前溢利	210,086	219,614	171,258	99,684
所得稅採用新加坡稅率17%（2011年：17%）	35,715	37,334	29,114	16,946
豁免稅項的收入	(11,720)	(17,570)	(41,253)	(37,266)
不可扣稅開支	14,238	15,774	12,690	21,121
海外司法權區不同稅率的影響	2,925	13,884	—	—
聯營公司應稅分配額的影響	16,434	16,383	—	—
使用過去未被確認的稅項虧損	(5,400)	(1,104)	—	—
未確認遞延稅項資產	4,853	4,663	—	—
不可結轉稅項虧損	2,796	9,283	—	—
以往年度的（過剩）／不足撥備	(2,121)	(4,556)	3,049	(65)
其他	19	250	(222)	56
	57,739	74,341	3,378	792

25 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2012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546.0百萬新元（2011年：456.0百萬新元）及發行在外普通股加權平均數量3,887.2百萬股股份（2011年：3,884.9百萬股股份），計算如下：

	本集團	
	2012年 千新元	2011年 千新元
本公司擁有人應佔溢利	546,018	456,008
	股份數量 2012年 (千股)	股份數量 2011年 (千股)
普通股加權平均數		
於1月1日已發行普通股	3,885,082	3,884,000
年度已發行股份的影響	2,163	907
於12月31日股份的加權平均數	3,887,245	3,884,907

財務報表附註

25 每股盈利（續）

(b) 每股攤薄盈利

於2012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546.0百萬新元（2011年：456.0百萬新元）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3,902.7百萬股股份（2011年：3,894.7百萬股股份），計算如下：

	本集團	
	2012年 千新元	2011年 千新元
本公司擁有人應佔溢利	546,018	456,008
	股份數量 2012年 (千股)	股份數量 2011年 (千股)
普通股加權平均數（攤薄）		
普通股加權平均數（基本）	3,887,245	3,884,907
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	6,108	3,450
－ 限制性股份計劃下的股份	9,066	6,348
	15,174	9,798
於12月31日普通股加權平均數（攤薄）	3,902,419	3,894,705

26 綜合現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

本集團收購附屬公司的主要原因乃為增加其於日本及中華人民共和國持有的投資物業組合。

於2012年收購的附屬公司名單如下：

	收購日期	收購股本權益 %
CapitaRetail CK Investment Pte Ltd	2012年2月	73.71
CapitaRetail CK Tokutei Mokuteki Kaisha	2012年2月	73.71
CapitaRetail IH Investment Pte Ltd	2012年2月	73.71
CapitaRetail IH Tokutei Mokuteki Kaisha	2012年2月	73.71
CapitaRetail LPM Investment Pte Ltd	2012年2月	73.71
CapitaRetail LPM Tokutei Mokuteki Kaisha	2012年2月	73.71

財務報表附註

26 綜合現金流量表附註（續）

(a) 收購附屬公司（續）

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價為111.9百萬新元（2011年：285.5百萬新元）。自收購日起至2012年12月31日，上述收購事項分別為本集團的年度業績貢獻淨溢利45.4百萬新元（2011年：65.7百萬新元）（未計收購事項應佔財務成本）。倘若收購事項已於2012年1月1日及2011年1月1日發生，管理層則預計分別截至2012年12月31日及2011年12月31日止年度淨溢利不會受到任何重大影響。

收購的影響

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	
	2012年 千新元	2011年 千新元
本集團		
廠房及設備	36	428,255
投資物業	217,404	—
流動資產	44,098	9,419
流動負債	(3,381)	(9,815)
流動銀行借貸	(123,113)	—
非流動負債 — 保證金	(23,149)	—
收購資產淨額	111,895	427,859
非控股權益	—	(142,390)
購買價	111,895	285,469
減：		
上個財政年度已付現金	—	(28,942)
收購附屬公司的現金	(43,639)	(9,264)
收購附屬公司的現金流出	68,256	247,263

財務報表附註

26 綜合現金流量表附註（續）

(b) 出售附屬公司

於2012年內出售附屬公司名單如下：

	出售日期	出售權益 %
CapitaRetail China Developments D18 (HK) Limited	2012年6月	100.0
Growing State Holdings Limited	2012年6月	100.0
成都蓉悅商用置業有限公司	2012年6月	100.0
成都華韻江南房地產開發有限公司	2012年6月	100.0

上述附屬公司出售予凱德商用中國發展基金III，於2012年12月31日本集團實益擁有凱德商用中國發展基金III的50.0%股權。該等已出售的附屬公司於2012年1月1日至出售日期貢獻虧損0.3百萬新元。

於2011年並無出售任何附屬公司。

出售的影響

以下為已出售附屬公司的現金流量及資產淨額：

	2012年 千新元
本集團	
開發中物業	249,446
開發中物業的預付款項	79,087
待售開發物業	23,387
其他流動資產	29,051
流動負債	(24,587)
流動銀行借貸	(28,490)
遞延稅項負債	(24,684)
所出售淨資產	303,210
減：保留為聯營公司的股權	(192,592)
所出售淨資產	110,618
出售附屬公司收益*	80,900
出售代價	191,518
出售附屬公司現金	(26,246)
出售附屬公司現金流量	165,272

* 包括變現外幣換算儲備3,167,000新元。

財務報表附註

27 承諾

於報告日期，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	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
應付租賃款項：				
— 1年內	8,923	9,906	3,281	2,877
— 1年以上但5年內	17,707	12,757	16,096	5,863
— 5年以上	35,277	—	35,277	—
	61,907	22,663	54,654	8,740

(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	
	2012年 千新元	2011年 千新元
應收租金：		
— 1年內	92,661	46,248
— 1年以上但5年內	168,446	60,796
— 5年以上	40,835	30,888
	301,942	137,932

(b) 其他承諾

	本集團		本公司	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
各項承諾：				
— 已訂約但未於財務報表撥備的資本開支	846	2,760	273	250
— 已訂約但未於財務報表撥備的開發開支	31,857	141,635	—	—
— 已訂約但未於財務報表撥備的購買土地／投資物業	372,942	57,123	—	—
— 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	819,419	859,088	—	—
— 承諾給予共同控制實體的股東貸款	300,838	1,059,539	—	—

財務報表附註

28 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	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
薪金、花紅及其他福利	9,924	8,202	5,923	4,859
定額供款計劃的供款	117	124	52	59
以股份為基礎支付的開支	3,318	1,939	1,896	1,106
	13,359	10,265	7,871	6,024

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	
	2012年 千新元	2011年 千新元	2012年 千新元	2011年 千新元
控股公司				
管理費開支	(24,118)	(19,494)	(24,118)	(19,494)

附屬公司				
管理費收益	-	-	103,128	91,670

關連法團				
物業及基金管理費收益	8,611	3,064	-	-
銷售收入及其他	7,106	-	-	-
項目管理費收益	322	-	-	-
管理費收益	-	632	-	-
管理費開支	(1,132)	(1,032)	(1,132)	(1,032)
租金開支	(846)	(2,526)	-	(1,036)

聯營公司及共同控制實體				
物業及基金管理費收益	154,941	135,107	1,579	1,746
會計服務費、購置費、出售費用、營銷收入及其他收入	22,831	24,576	-	-
項目管理費收益	37,552	17,806	-	-
租金開支	(197)	(147)	-	-

主要管理人員

已付／應付董事為其公司成員 的公司的專業服務費	496	372	486	353
認購附屬公司發行的債券	-	3,000	-	-
附屬公司應付的利息	43	50	-	-

財務報表附註

29 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將上述潛在的風險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、股票價格等，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。

本集團通過維持審慎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，積極審視其債務組合。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2012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682.5百萬新元（2011年：345.0百萬新元），支付固定年息範圍介於0.48厘至1.28厘（2011年：0.84厘至1.33厘），並收取相等於該名義金額的掉期放款利率。於2012年12月31日，利率掉期的公平值為負債9.0百萬新元（2011年：0.2百萬新元）。

於本報告日，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	
	2012年 千新元	2011年 千新元
定息金融工具		
貸款及借款	2,151,480	975,440
浮息金融工具		
貸款及借款	562,932	254,303

財務報表附註

29 財務風險管理（續）

(b) 市場風險（續）

(i) 利率風險（續）

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，於本報告日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，估計於本報告日的利率若上升100個基點，將導致本集團的稅前溢利（及累計溢利）減少約5.6百萬新元（2011年：2.5百萬新元）。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。

本集團會在條件允許的情況下維持自然對沖，借入物業或投資所在國的貨幣，或借入與投資物業產生的未來收入流匹配的貨幣。

交易貨幣（營運實體功能貨幣除外）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。有關換算差額會定期檢討及監察。

財務報表附註

29 財務風險管理（續）

(b) 市場風險（續）

(ii) 外匯風險（續）

於2012年12月31日及2011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							
2012年							
其他投資	131,281	310,025	-	-	-	-	441,306
其他資產（非流動）	58,452	54,494	30,438	-	-	-	143,384
貿易及其他應收款項	445,031	9,119	48,704	5,058	24,911	224	533,047
現金及現金等價物	383,847	14,210	137,159	41,813	97,833	489	675,351
貸款及借款	(1,996,733)	-	(79,863)	(79,727)	(558,089)	-	(2,714,412)
其他非流動負債 ²	(9,550)	-	(21,226)	(4,274)	(45,169)	-	(80,219)
貿易及其他應付款項 ³	(101,425)	(18)	(65,987)	(9,621)	(11,406)	(314)	(188,771)
	(1,089,097)	387,830	49,225	(46,751)	(491,920)	399	(1,190,314)
加／減：							
— 按有關實體的功能貨幣計值的金融負債／（資產）							
淨額	1,067,469	(366,399)	47,948	107,742	497,652	(378)	1,354,034
貨幣風險	(21,628)	21,431	97,173	60,991	5,732	21	163,720

¹ 其他主要包括印度盧比及港幣

² 不包括員工福利負債及利率掉期

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

29 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							
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)
其他非流動負債 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
加／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

	美元 千元	人民幣 千元	馬幣 千元	日圓 千元	其他 ¹ 千元	外幣 總額 千元
本公司						
2012年						
現金及現金等價物	4	—	—	—	16	20
貿易及其他應付款項	—	—	(1)	(2)	—	(3)
貨幣風險	4	—	(1)	(2)	16	17
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	—

¹ 其他主要包括港幣

財務報表附註

29 財務風險管理（續）

(b) 市場風險（續）

(ii) 外匯風險（續）

敏感度分析

於本報告日附屬公司各自的功能貨幣兌換以下外幣若升值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
2012年				
新元 ¹	—	1,081	—	—
美元 ²	—	(1,072)	—	—
人民幣 ³	—	(4,859)	—	—
馬幣 ³	—	(3,050)	—	—
日圓 ³	—	(287)	—	—
其他 ³	—	(1)	—	(1)
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	—	—

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。

29 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方的金融工具未能償還其合約負債時本集團所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。投資及金融交易僅限於符合適當信用標準的交易方。

本集團的業務組合多樣化，且於報告日期，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財務狀況表中各金融資產的面值。

(d) 流動性及再融資風險

流動性風險是指本集團未能償付到期金融負債的風險。本集團積極管理其債務到期情況、監控現金流量需求及可取用資金，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投資的水平，滿足其營運資金的要求。此外，本集團根據其整體債務狀況，將可動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2012年12月31日，本集團的未動用信貸融資為631.9百萬新元（2011年：969.4百萬新元）。本集團亦於2010年推出20億新元的歐元中期票據，並於2012年發行2.5億新元的無擔保票據（2011年：無）。於報告日期，根據本計劃已發行6億新元（2011年：4億新元）的票據。於2011年本集團已推出11億馬幣的資產擔保中期票據計劃，以收購馬來西亞物業。於12月31日，已根據本計劃發行6.6億馬幣的票據。

年內，本集團亦發行4億新元的無擔保零息率遞增可贖回債券。於2011年，本集團發行2億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。

財務報表附註

29 財務風險管理（續）

(d) 流動性及再融資風險（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：

	賬面值 千新元	合約現金流量 (包括利息付款)			
		總計 千新元	1年內 千新元	2至5年內 千新元	5年以上 千新元
本集團					
2012年					
有擔保銀行貸款	383,585	417,842	16,334	74,980	326,528
無擔保銀行貸款	1,111,014	1,173,377	13,356	1,160,021	—
有擔保債券	17,692	18,690	143	572	17,975
有擔保票據	79,727	84,234	2,458	81,776	—
無擔保票據	598,877	753,558	14,983	442,300	296,275
無擔保零售債券	523,517	679,487	8,143	189,876	481,468
其他非流動負債 ¹	80,219	80,219	—	34,475	45,744
貿易及其他應付款項 ²	188,771	188,771	188,771	—	—
利率掉期（流動及非流動）	8,957	14,450	3,719	10,731	—
	2,992,359	3,410,628	247,907	1,994,731	1,167,990
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
本公司					
2012年					
貿易及其他應付款項 ²	64,083	64,083	64,083	—	—
2011年					
貿易及其他應付款項 ²	257,464	257,464	257,464	—	—

¹ 不包括員工福利負債及利率掉期。

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

29 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

公平值乃基於所報的買價（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等）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。

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，而折現率則與於財務狀況表同類工具的市場相關利率相輔。

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

29 財務風險管理（續）

(e) 公平值（續）

(iii) 其他金融資產及負債（續）

	第一級 千新元	第二級 千新元	第三級 千新元	總計 千新元
本集團				
2012年				
待售投資	—	—	441,306	441,306
利率掉期	—	8,957	—	8,957
2011年				
待售投資	—	—	425,622	425,622
利率掉期	—	192	—	192

截至2012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：

	2012年 千新元	2011年 千新元
於1月1日	425,622	378,653
於年度新增	6,376	6,593
其他全面收入總收益	21,832	46,403
綜合賬目產生的換算差額	(12,524)	(6,027)
於12月31日	441,306	425,622

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。於本報告日，該等投資公平值的釐定乃基於資產淨值方法的估值法，其中考慮因素包括與金融工具有關實體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

29 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							
2012年							
待售股本證券	9	–	–	441,306	–	441,306	441,306
其他資產	10	–	143,384	–	–	143,384	143,384
貿易及其他應收款項 ¹	11	–	529,920	–	–	529,920	529,920
現金及現金等價物	12	–	675,351	–	–	675,351	675,351
		–	1,348,655	441,306	–	1,789,961	1,789,961
有擔保銀行貸款	15	–	–	–	383,585	383,585	379,466
無擔保銀行貸款	15	–	–	–	1,111,014	1,111,014	1,111,014
有擔保債券	15	–	–	–	17,692	17,692	17,943
有擔保票據	15	–	–	–	79,727	79,727	79,456
無擔保票據	15	–	–	–	598,877	598,877	617,294
無擔保零售債券	15	–	–	–	523,517	523,517	543,950
其他非流動負債 ²	17	–	–	–	80,219	80,219	80,219
利率掉期（流動及非流動）	17	8,957	–	–	–	8,957	8,957
貿易及其他應付款項 ³	18	–	–	–	188,771	188,771	188,771
		8,957	–	–	2,983,402	2,992,359	3,027,070

¹ 不包括預付款

² 不包括員工福利負債及利率掉期

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

29 財務風險管理（續）

(e) 公平值（續）

(iv) 會計分類及公平值（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							
2011年							
待售股本證券	9	–	–	425,622	–	425,622	425,622
其他資產	10	–	97,045	–	–	97,045	97,045
貿易及其他應收款項 ¹	11	–	213,193	–	–	213,193	213,193
現金及現金等價物	12	–	975,479	–	–	975,479	975,479
		–	1,285,717	425,622	–	1,711,339	1,711,339
有擔保銀行貸款	15	–	–	–	92,608	92,608	92,608
無擔保銀行貸款	15	–	–	–	506,695	506,695	506,695
有擔保票據	15	–	–	–	81,181	81,181	80,510
無擔保票據	15	–	–	–	349,427	349,427	360,238
無擔保零售債券	15	–	–	–	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

29 財務風險管理（續）

(e) 公平值（續）

(iv) 會計分類及公平值（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						
2012年						
貿易及其他應收款項 ¹	11	1,464,498	—	—	1,464,498	1,464,498
現金及現金等價物	12	1,071	—	—	1,071	1,071
		1,465,569	—	—	1,465,569	1,465,569
貿易及其他應付款項 ²	18	—	—	64,083	64,083	64,083
2011年						
貿易及其他應收款項 ¹	11	1,662,623	—	—	1,662,623	1,662,623
現金及現金等價物	12	1,069	—	—	1,069	1,069
		1,663,692	—	—	1,663,692	1,663,692
貿易及其他應付款項 ²	18	—	—	257,464	257,464	257,464

¹ 不包括預付款

² 不包括收到的墊款及員工福利負債

30 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 — 包括投資於附屬公司直接持有或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2012年或2011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。集團融資（包括財務費用）及所得稅乃以集團形式管理，並不會分配予經營分部。分部資產及負債按扣除分部間結餘後呈列。分部間交易按公平磋商基準釐定。

財務報表附註

30 經營分部（續）

(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
2012年					
外部收入	248,488	109,624	3,066	–	361,178
分部間交易收入	8,502	30	100,302	(108,834)	–
收入總額	256,990	109,654	103,368	(108,834)	361,178
分部業績					
本公司及附屬公司	86,413	240,223	(46,835)	–	279,801
聯營公司	–	298,047	–	–	298,047
共同控制實體	(2,469)	110,923	–	–	108,454
息稅前盈利	83,944	649,193	(46,835)	–	686,302
財務成本					(69,715)
稅項					(57,739)
年度溢利					558,848
於2012年12月31日，資產總計	231,854	7,680,273	2,019,207	–	9,931,334
於2012年12月31日，負債總計	108,763	738,706	2,345,904	–	3,193,373
其他分部項目：					
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

財務報表附註

30 經營分部（續）

(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	18,478	–	89,341	(107,819)	–
收入總額	206,681	56,224	91,087	(107,819)	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

30 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
2012年						
外部收入	123,036	159,996	37,576	35,639	4,931	361,178
於2012年12月31日						
非流動資產	3,012,883	4,343,184	601,197	659,062	106,610	8,722,936
資產總計	3,526,955	4,866,821	648,935	778,769	109,854	9,931,334
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

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。

財務報表附註

31 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	於12月31日 本集團持有之 實際權益	
				2012年 %	2011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
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
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

財務報表附註

31 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	於12月31日 本集團持有之 實際權益	
				2012年 %	2011年 %
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
² CapitaLand Retail Property Management India Private Limited	物業管理	印度	164,000,000 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
^{3,13} 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
^{3,13} 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

財務報表附註

31 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	於12月31日 本集團持有之 實際權益	
				2012年 %	2011年 %
CapitaRetail China Investments Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
⁴ CapitaRetail Gurney Sdn. Bhd.	物業投資 (暫無業務)	馬來西亞	2馬幣	100	100
^{3,12} 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
^{3,12} 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
Gain 888 Investments Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
^{3,12} 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
^{3,12} 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
⁴ 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
⁸ Plaza Singapura (Private) Limited	投資控股 (暫無業務)	新加坡	1新元	100	100

財務報表附註

31 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	於12月31日 本集團持有之 實際權益	
				2012年 %	2011年 %
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
⁴ Vast Winners Sdn. Bhd.	物業投資 (暫無業務)	馬來西亞	2馬幣	100	100
^{3,12} 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
凱德商用新加坡信託管理有限公司	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.	物業基金管理	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 Fund Management Pte. Ltd.	基金管理	新加坡	1新元	100	100

財務報表附註

31 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	於12月31日 本集團持有之 實際權益	
				2012年 %	2011年 %
凱德商用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.	受託人、受託及 託管服務	新加坡	1新元	100	100
CapitaMalls India Fund Management Pte. Ltd.	基金管理	新加坡	2新元	100	100
⁴ 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
^{3,13} 凱德商用置業諮詢（北京）有限公司	物業管理及 諮詢服務	中華人民 共和國	300,000美元	100	100
Victoria City Pte Ltd	投資控股	新加坡	1,000,000新元 （普通股） 68,800,000新元 （優先股）	100	100
⁷ CMA RCCF Investment (BVI) Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	100
⁴ CapitaLand Retail Malaysia Sdn. Bhd.	項目管理	馬來西亞	500,000馬幣	100	100
⁴ Luxury Ace Sdn. Bhd.	投資控股	馬來西亞	2馬幣	100	100
¹⁴ 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

財務報表附註

31 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	於12月31日 本集團持有之 實際權益	
				2012年 %	2011年 %
⁴ 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
⁵ 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
⁴ Success Idea Sdn. Bhd.	物業投資	馬來西亞	2馬幣	100	100
⁴ Scenic Growth Sdn. Bhd.	物業投資	馬來西亞	2馬幣	100	100
^{4,15} Special Coral Sdn. Bhd.	物業投資	馬來西亞	2馬幣	100	100

財務報表附註

31 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	於12月31日 本集團持有之 實際權益	
				2012年 %	2011年 %
⁴ Milky Way Properties Berhad	物業投資	馬來西亞	2馬幣	100	100
⁷ CMA China II Changning Limited (前稱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
^{5,9} CapitaRetail China Developments D18 (HK) Limited	投資控股	香港	1港幣	—	100
^{5,9} Growing State Holdings Limited	投資控股	香港	1港幣	—	100
^{3,9,13} 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
^{3,9,13} 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
^{3,13} 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
Jupiter Retail Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
JG2 Trustee Pte. Ltd.	信託服務	新加坡	1新元	100	100
CMA Singapore Investments (6) Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
⁷ Abbey Road Limited	投資控股	開曼群島	198,899,369美元	68.75	68.75
⁵ Sky Vision (Hong Kong) Limited	投資控股	香港	2港幣	68.75	68.75
^{3,12,17} 上海永威置業有限公司	物業投資	中華人民 共和國	202,650,000美元	66	66

財務報表附註

31 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	於12月31日 本集團持有之 實際權益	
				2012年 %	2011年 %
CMA Singapore I Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	50,000,000新元	100	100
⁷ Chisholme Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	100
⁷ Progressive Alliance Holdings Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	100
⁷ Navin Holdings Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	100
⁵ CMA China II Developments (HK1) Limited	投資控股	香港	1港幣	100	100
⁵ Fast Action Investments Limited	投資控股	香港	1港幣	100	100
⁵ Giant Castle Investments Limited	投資控股	香港	1港幣	100	100
CMA CapitaStar Pte. Ltd.	管理活動	新加坡	1,000,000新元	100	100
CMA China III Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	100
⁷ Gold Achiever Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	100
⁷ Gold Conqueror Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	100
⁷ Gold Runner Limited	投資控股	英屬處女群島	1美元	100	100
CMA Japan Trust One Pte. Ltd. (前稱CMA Gamma Pte. Ltd.)	投資控股	新加坡	1新元（普通股） 1,851,050,000日圓 （優先股）	100	100
⁷ CMA Japan Trust One Godo Kaisha	投資控股	日本	100,000日圓	100	100
⁹ CMA Trustee 1 Pte. Ltd.	信託服務	新加坡	1新元	—	100

財務報表附註

31 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	於12月31日 本集團持有之 實際權益	
				2012年 %	2011年 %
¹⁰ Crystal I Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	—
¹⁰ Crystal II Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	—
¹⁰ Radiant I Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	—
¹⁰ Radiant II Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元	100	—
^{7,10} CapitaMalls SC Management Godo Kaisha	租賃及管理房地 產	日本	100,000日圓	100	—
¹⁰ CMA Japan Trust	物業投資	新加坡	14,790,000,000日圓	100	—
¹¹ CapitaRetail CK Investment Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元（普通股） 2,237,000,000日圓 （優先股）	100	26.29
^{6,11} CapitaRetail CK Tokutei Mokuteki Kaisha	物業投資	日本	156,600,000日圓 （指定股） 4,698,500,000日圓 （優先股）	100	26.29
¹¹ CapitaRetail IH Investment Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	2新元（普通股） 3,108,500,000日圓 （優先股）	100	26.29
^{6,11,16} CapitaRetail IH Tokutei Mokuteki Kaisha	物業投資	日本	2,787,100,000日圓 （指定股） 650,000,000日圓 （優先股）	100	26.29

財務報表附註

31 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	於12月31日 本集團持有之 實際權益	
				2012年 %	2011年 %
¹¹ CapitaRetail LPM Investment Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	1新元（普通股） 6,936,000,000日圓 （優先股）	100	26.29
^{6,11,16} CapitaRetail LPM Tokutei Mokuteki Kaisha	物業投資	日本	1,836,100,000日圓 （指定股） 9,400,000,000日圓 （優先股）	100	26.29

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BSR and Co（畢馬威國際成員事務所）審核

³ 由中國畢馬威（畢馬威國際成員事務所）審核

⁴ 由馬來西亞畢馬威（畢馬威國際成員事務所）審核

⁵ 由畢馬威香港會計師事務所（畢馬威國際成員事務所）審核

⁶ 由日本畢馬威（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2012年12月31日，本實體正進行註銷程序

⁹ 截至2012年12月31日財政年度內，該實體被出售

¹⁰ 該實體於截至2012年12月31日財政年度內新成立

¹¹ 於2012年，本集團將其於該等實體的股份由26.29%增加至100.00%

¹² 根據中國法律成立的控制實體

¹³ 根據中國法律成立的外商獨資企業

¹⁴ 截至2012年12月31日該附屬公司擁有以下無擔保債券：(i)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；(ii)按年利率3.80厘計息的息率遞增可贖回10年期零售債券400.0百萬新元，於2022年1月12日到期；(iii)按年利率3.95厘計息的中期票據350.0百萬新元，於2017年8月24日到期及按年利率3.70厘計息的中期票據250.0百萬新元，於2022年8月29日到期

¹⁵ 於2012年12月31日該附屬公司發行兩類本金為63.8百萬新元和15.9百萬新元的優先票據，分別按每年4.00厘及4.50厘計息，於2014年4月1日到期。該等票據以賬面值為292.5百萬新元的投資物業作全面抵押

¹⁶ 於2012年12月31日，此等實體持有合共17.7百萬新元的債券，按0.66厘至0.85厘的年利率計息，於2020年12月21日到期。債券（連同銀行貸款）悉數以合共540.7百萬新元的投資物業按揭作為抵押

¹⁷ 本實體於年末後將其註冊資本由202,650,000美元增加至232,950,000美元

除上文所披露者外，於附屬公司的所有股份（如適用）乃關於普通股。

財務報表附註

32 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	於12月31日 本集團持有之 實際權益	
				2012年 %	2011年 %
凱德商用新加坡信託	房地產投資信託 基金	新加坡	不適用	27.57	28.54
凱德商用日本私募基金	投資控股	新加坡	2新元（普通股） 35,312,200,000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
凱德商用中國信託	房地產投資信託 基金	新加坡	不適用	25.08	27.00
凱德商用中國入息基金	物業投資	新加坡	869,745,000美元	45.00	45.00
凱德商用中國發展基金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	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	物業投資	新加坡	309,500,003新元	45.45	45.45
¹ Horizon Realty Fund, LLC	投資控股	毛里求斯	203,000,100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	35.88	35.73
^{3,4} 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	820,000,200新元	—	31.25
⁵ 凱德商用中國發展基金III	物業投資	新加坡	306,000,000美元	50.00	—

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：

¹ 由安永及其關聯事務所審核

² 由馬來西亞畢馬威（畢馬威國際成員事務所）審核

³ 根據註冊成立國家的法例無須審核

⁴ 截至2012年12月31日財政年度內，該等實體已由聯營公司重新分類至共同控制實體

⁵ 該實體於截至2012年12月31日財政年度內新成立

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

33 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	於12月31日 本集團持有之 實際權益	
				2012年 %	2011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	50.00	50.00
² CapitaLand Retail Prestige Mall Management Private Limited	物業管理	印度	50,000,000盧比	50.00	50.00
Orchard Turn Holding Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	2新元	50.00	50.00
ION Orchard Link Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	2新元	50.00	50.00
Brilliance Residential (1) Pte. Ltd.	房地產開發商	新加坡	1,000,000新元	50.00	50.00
Brilliance Mall Trust	物業開發	新加坡	1,000,000新元	50.00	50.00
Jewel Residential (1) Pte.Ltd.	房地產開發商	新加坡	2新元	50.00	50.00
Infinity Mall Trust	物業開發	新加坡	100新元	50.00	50.00
Infinity Office Trust	物業發展	新加坡	100新元	50.00	50.00
^{1,4} Shanghai Bifeng Real Estate Development Co., Ltd.	物業投資	中華人民 共和國	500,000,000人民幣	65.00	15.00
⁴ Full Grace Enterprises Limited	投資控股	香港	2港幣	65.00	30.00
^{1,4} Shanghai Yuefeng Real Estate Development Co., Ltd.	物業投資	中華人民 共和國	1,500,000,000人民幣	72.50	22.50
⁴ Ever Bliss International Limited	投資控股	香港	2港幣	72.50	45.00

財務報表附註

33 共同控制實體（續）

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	於12月31日 本集團持有之 實際權益	
				2012年 %	2011年 %
^{1,5} Suzhou Jinghui Properties Co., Ltd.	房地產發展及管理	中華人民共和國	947,310,000人民幣	50.00	—
^{3,5} Prized Corridor Sdn. Bhd.	物業投資及發展	馬來西亞	2馬幣	50.00	—
⁶ Reknown City Holdings Limited	投資控股	英屬處女群島	90美元	50.00	—
⁶ CTM Property Trust	物業發展	新加坡	820,000,200新元	31.25	—

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共同控制實體

² 由BSR and Co（畢馬威國際成員事務所）審核

³ 由馬來西亞畢馬威（畢馬威國際成員事務所）審核

⁴ 截至2012年12月31日財政年度內，本集團收購該等實體的50.00%股份

⁵ 該實體於截至2012年12月31日財政年度內收購

⁶ 截至2012年12月31日財政年度內，該等實體已由聯營公司重新分類至共同控制實體

共同控制實體所有股份（如適用）乃關於普通股。

34 尚未採納的新會計準則及註釋

若干新準則及對準則及詮釋的修訂於2013年1月1日起或之後的年度期間生效，但於編製此等財務報表時尚未採用。該等新準則及對準則及詮釋的修訂載列如下：

適用於本集團2013年財務報表

- 財務報告準則第19號僱員福利（2011年修訂本）修訂短期員工福利定義，規定員工福利按預期支付時間而非員工應得福利的權利列作短期員工福利。

本集團現時設有為主要職員而設立的基於經濟增值的花紅計劃。於財政年度內實現的花紅計入花紅賬目，花紅賬目結餘的三分之一將每年發放。截至2012年12月31日，應付花紅按未折現基準計算。

財務報表附註

34 尚未採納的新會計準則及註釋（續）

適用於本集團2013年財務報表（續）

於採納此準則後，本集團須就應付金額的現值計算一年後應付花紅。

此等修訂將進行回溯調整，於本集團2013年財務報表的過往期間將予重列。本集團預期採納經修訂財務報告準則第19號不會對其財務狀況或表現造成任何重大財務影響。

- 財務報告準則第113號公平值計量，此準則以公平值單一定義代替不同財務報告準則對公平值計量的現有指引。此準則亦制定量度公平值的框架及列出公平值計量的披露規定。

採納此準則要求本集團重新評估釐定公平值所使用的基準（不論計量或披露目的），從而擴大披露公平值計量的披露。

根據過渡性條文，本集團將於2013年1月1日起應用財務報告準則第113號。於初步採用此準則時，本集團預期不會對釐定基準作出重大改動。

適用於本集團2014年財務報表

- 對財務報告準則第32號財務工具的修訂：呈列－抵銷財務資產及財務負債，此項修訂釐清於財務狀況報表呈列淨額的現有標準。根據修訂，為符合抵銷資格，抵銷財務資產及財務負債時不得視未來事件而定，且必須為於日常業務過程所發生且於實體及所有對手方發生違約、無力償債或破產時方可予以執行。

倘本集團根據與對手方訂立的合約條款安排有權對銷到期應付款項且本集團擬按淨額基準結清金額，則本集團現時會抵銷應收／應付同一交易對手的應收款及應付款。根據交易對手所在若干司法權區的當地法例及法規，抵銷權於對手方破產時作廢。

修訂將進行回溯調整，於本集團2014年財務報表的過往期間將予重列。由於抵銷權於交易對手破產時不可執行，採納此等修訂時，本集團須按總額基準呈列相關應收款及應付款。

- 財務報告準則第110號綜合財務報表，此項準則對控制權定義作出改動，新定義為當投資人因參與被投資人業務而享有或有權享有可變回報及有權基於對被投資人的權力影響該等回報時，則視為對被投資人具有控制權。財務報告準則第110號引入具有一系列評估控制權指標的單一控制權模型。財務報告準則第110號同時根據控制權準則，加入額外內容、解釋及應用指引。

本集團已根據新控制權模型重新評估與被投資方的關係。根據本集團於2012年12月31日的評估，本集團預期採納經修訂財務報告準則第110號不會對業績及財務狀況造成任何重大財務影響。

財務報表附註

34 尚未採納的新會計準則及註釋（續）

適用於本集團2014年財務報表（續）

- 財務報告準則第111號共同安排，此準則制定共同安排分類及會計的原則。採納此準則要求本集團根據共同安排的權利及義務將共同安排重新評估及分類為合營或共同控制實體。根據此準則，共同控制實體權益將使用權益法入賬，而合營權益將使用由合營產生與相關資產、負債、收入及開支有關的適用財務報告準則入賬。

由於本集團現時應用共同控制實體權益法入賬，因此本集團於2014年採納財務報告準則第111號時將不會對本集團的財務報表造成重大影響。

- 財務報告準則第112號披露於其他實體的權益，此準則列出某實體須予披露的於其他實體（包括附屬公司、共同安排、聯營公司及非綜合結構實體）的任何形式的權益。採納此準則將擴大本集團於財務報表中對其他實體權益的披露。

由於財務報告準則第112號本來已是一項披露準則，因此本集團於2014年採納此項準則時將不會對本集團及本公司的業績及財務狀況造成重大財務影響。

35 與國際財務報告準則的調整聲明

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。

36 年結日後事項

於2012年12月31日止年度後，董事建議就2012年財政年度派發一級（稅務豁免）末期股息每股1.625新分，有待股東於股東年度大會上批准。

於2013年1月15日，凱德商用在中國武漢獲得優質地塊，成交價格為6.6億人民幣（約等於1.284億新元）。

其他資料

1. 董事酬金

a) 截至2012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 ³ 新元	董事袍金包括出席費 ⁴		總計 新元
				現金部分 新元	股份部分 ⁵ 新元	
本公司應付：						
執行董事						
林明志	783,040	1,395,173	677,820	—	—	2,856,033
小計1	783,040	1,395,173	677,820	—	—	2,856,033
非執行董事						
廖文良 ⁶	—	—	—	184,100 ⁷	78,900	263,000
林明彥 ⁸	—	—	—	13,786 ⁹	5,908 ⁹	19,694
蔡瓊瑩	—	—	—	53,900 ⁷	23,100	77,000
林之高	—	—	—	105,700 ⁷	45,300	151,000
Sunil Tissa Amarasuriya	—	—	—	91,000	39,000	130,000
Tan Sri Amirsham A Aziz	—	—	—	59,500	25,500	85,000
呂俊暘醫生	—	—	—	107,800	46,200	154,000
Arfat Pannir Selvam	—	—	—	77,700	33,300	111,000
陳光炎教授	—	—	—	91,000	39,000	130,000
葉志強 ¹⁰	—	—	—	153,000	—	153,000
小計2	—	—	—	937,486	336,208	1,273,694
				董事袍金包括出席費 ¹¹		總計 新元
				現金部分 新元	單位部分 ¹² 新元	
附屬公司應付：						
廖文良 ⁶	—	—	—	182,400 ⁷	45,600	228,000
林之高 ¹³	—	—	—	46,800 ⁷	11,700	58,500
林明志 ¹⁴	—	—	—	156,329 ¹⁵	26,833 ¹⁵	183,162
小計3	—	—	—	385,529	84,133	469,662
本公司董事總計	783,040	1,395,173	677,820	1,323,015	420,341	4,599,389

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。2012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 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放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。

其他資料

1. 董事酬金（續）

a) 截至2012年12月31日止財政年度的董事補償表：（續）

- 4 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本公司股份於本公司股東年度大會後的除息日（包括該日）起計14個交易日在新交所的成交量加權平均價計算。倘於股東年度大會上並無宣派股息，則向各非執行董事配發及發行的實際股份數目將按本公司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。將予配發的實際股份數目將下調至最接近股數，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。
- 5 各非執行董事須持有的本公司股份數目，以下列較低者為準：(a)向該非執行董事發行及配發本公司股份作為支付2011年起董事袍金的股份部分的股份總數；或(b)等同於本公司董事當前年度基本聘用費的價值，按本公司股份於股東年度大會後的除息日（包括該日）起計14個交易日在新交所的成交量加權平均價計算。倘於股東年度大會上並無宣派股息，則按本公司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。此規定適用於非執行董事任職董事會期間及辭任本公司董事後一年內。
- 6 廖文良將退任本公司董事，且並不擬於即將於2013年4月24日舉行的股東年度大會上尋求連任。他於2013年1月1日退任凱德商用新加坡信託管理有限公司及凱德商用中國信託管理有限公司的董事。其董事袍金的現金部份將支付予凱德集團，而其將有權保留其董事袍金的股份／單位部份。
- 7 就身為凱德集團僱員的董事而言，彼等的董事袍金的現金部份將支付予凱德集團，而彼等將有權保留其董事袍金的股份／單位部份。
- 8 林明彥於2012年10月25日獲委任為董事。
- 9 林明彥的董事袍金（現金及股份部份）已獲調整至最接近的新元。
- 10 葉志強將退任本公司董事，且並不擬於即將於2013年4月24日舉行的股東年度大會上尋求連任。其將以現金方式收取其全部董事袍金。
- 11 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約48,995新元（相等於121,000馬幣）全部以現金方式支付予本公司。
- 12 各非執行董事須持有的單位數目，以下列較低者為準：(a)授予作為支付2011年起董事袍金的單位部分的單位總數；(b)等同於本公司董事當前年度基本聘用費的價值，按單位於緊隨獲得上述股東批准後14個交易日在新交所的成交量加權平均價計算。此規定適用於非執行董事任職董事會期間及辭任本公司董事後一年內。
- 13 林之高於2012年11月1日辭任凱德商用新加坡信託管理有限公司的董事。
- 14 林明志於2012年11月1日辭任凱德商用新加坡信託管理有限公司的董事。
- 15 林明志的董事袍金（現金及單位部分）已獲調整至最接近的新元。其董事袍金的現金部分將支付予本公司，而其將有權保留其董事袍金的單位部分。

其他資料

1. 董事酬金（續）

b) 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
	新元	新元	新元	現金部分 新元	股份部分 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 ³		
				現金部分 新元	單位部分 ¹⁰ 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 ⁹	27,940 ⁹	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

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」）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放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。

其他資料

1. 董事酬金（續）

b) 截至2011年12月31日止財政年度的董事補償表：（續）

- 5 各非執行董事須持有的本公司股份數目，以下列較低者為準：(a)向該非執行董事發行及配發本公司股份作為支付2011年起董事袍金的股份部分的股份總數；或(b)等同於本公司董事當前年度基本聘用費的價值，按本公司股份於股東年度大會後的除息日（包括該日）起計14個交易日在新交所的成交量加權平均價計算。倘於股東年度大會上並無宣派股息，則按本公司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。此規定適用於非執行董事任職董事會期間及辭任本公司董事後一年內。
- 6 就身為凱德集團僱員的董事而言，彼等的董事袍金的現金部份將支付予凱德集團，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 林明志的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。
- 10 各非執行董事須持有的單位數目，以下列較低者為準：(a)授予作為支付2011年起董事袍金的單位部分的單位總數；(b)等同於本公司董事當前年度基本聘用費的價值，按單位於緊隨獲得上述股東批准後14個交易日在新交所的成交量加權平均價計算。此規定適用於非執行董事任職董事會期間及辭任本公司董事後一年內。

2. 行政人員的酬金

a) 截至2012年12月31日止財政年度5名最高主要管理人員的酬金數據：

補償總額範圍 ⁽¹⁾	僱員姓名 ⁽²⁾
1,750,000新元至1,999,999新元	何志輝
1,500,000新元至1,749,999新元	黃國祥
1,250,000新元至1,499,999新元	楊甘仁、駱偉漢、陳偉淵

- 1 總補償包括薪金、年工資補助、花紅、根據限制性股份計劃及績效股計劃授出的有條件獎勵股份、房地產投資信託基金單位價值及其他實物利益。
- 2 5名最高主要管理人員指凱德商用企業辦公室的副首席執行官、首席財務官、首席發展執行官，以及凱德商用中國的首席執行官和凱德商用新加坡信託管理有限公司的首席執行官。

其他資料

2. 行政人員的酬金（續）

b) 截至2012年12月31日止財政年度的5名最高主要管理人員的酬金數據百分比細項

僱員名稱 ¹	薪金包括年工資補助及 僱主中央公積金供款 %	花紅及其他福利包括 僱主中央公積金供款 %	授出股份 ² %
何志輝	30%	45%	25%
黃國祥	29%	40%	31%
楊甘仁	30%	37%	33%
駱偉漢	35%	42%	23%
陳偉淵	35%	40%	25%

¹ 5名最高主要管理人員指凱德商用企業辦公室的副首席執行官、首席財務官、首席發展執行官，以及凱德商用中國的首席執行官和凱德商用新加坡信託管理有限公司的首席執行官。

² 股份獎勵包括根據限制性股份計劃及績效股計劃授出的有條件獎勵股份及房地產投資信託基金單位價值。根據限制性股份計劃及績效股計劃發放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。

就2012年財政年度而言，於截至2012年12月31日止財政年度向5名最高主要管理人員（並非董事或首席執行官）支付的酬金總額為7,782,356新元。

就2012年財政年度而言，除合約通知期退職金外，並無向董事、首席執行官及5名最高主要管理人員授予終止僱傭、退休及離職後福利。

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。

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（不包括少於100,000新元的交易）如下：

本集團	2012年 千新元
與凱德集團及其聯屬公司的交易：	
銷售產品及服務	126,584
購買產品及服務	114,060
與淡馬錫控股（私人）有限公司及其聯屬公司的交易：	
銷售產品及服務	904
購買產品及服務	160
與Telechoice International Limited及其聯屬公司的交易：	
銷售產品及服務	1,700
與董事呂俊暘醫生及其聯繫人的交易：	
購買產品及服務	422

其他資料

5. 重大合約

凱德商用集團公司（「本集團」）所訂立於財政年度結束時仍然有效或於自上一個財政年度結束時仍然有效而涉及本集團控股股東權益的重大合約載列如下：

- (a) 本公司與凱德集團所訂立日期為**2009年10月30日**的合作協議，內容有關凱德集團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) 本公司與凱德集團所訂立日期為**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若干商標的牌照；
- (c) 本公司與凱德集團於**2012年12月28日**訂立的共享服務協議（「**2012年共享服務協議**」），按大致相同條款更新於**2011年12月29日**訂立的共享服務協議（「**2011年共享服務協議**」）。根據**2012年共享服務協議**，凱德集團須於截至**2013年12月31日**止財政年度內，為本集團提供有關行政、企業通訊、人力資源、資訊科技、市場推廣、風險管理及財務職能的顧問及其他服務，服務年費乃根據**2012年共享服務協議**所載公式計算，惟最低費用為每年**2.5**百萬新元；
- (d) 本公司與凱德集團所訂立日期為**2012年12月28日**的協議（「**2012年信息技術基礎協議**」），按大致相同條款更新於**2011年12月29日**訂立的協議（「**2011年信息技術基礎協議**」）。根據**2012年信息技術基礎協議**，本集團可於截至**2013年12月31日**止財政年度內使用凱德集團的信息技術基礎。代價乃根據**2012年信息技術基礎協議**所載條款計算，估計約為**10.3**百萬新元；
- (e) **CMA Singapore Investments (3) Pte. Ltd.**（為本公司的全資附屬公司）與**Brilliance Residential Pte. Ltd.**（為凱德集團的全資附屬公司）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。本公司及凱德集團各持有該合資經營實體的**50%**權益；
- (f) **CMA Singapore Investments (4) Pte. Ltd.**（為本公司的全資附屬公司）、**CMA Singapore Investments (5) Pte. Ltd.**（為本公司的全資附屬公司）、**HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited**（作為凱德商用新加坡信託的受託人）、**CL JM Pte. Ltd.**（為凱德集團的全資附屬公司）及**CL JO Pte. Ltd.**（為凱德集團的全資附屬公司）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**Boon Lay Way**的場址（「**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。本公司、凱德商用新加坡信託及凱德集團分別持有該合資經營實體的**50%**、**30%**及**20%**權益；及
- (g) **CMA China III Pte. Ltd.**（為本公司的全資附屬公司）、**Casuarina Group Pte. Ltd.**（為凱德集團的全資附屬公司）、**Reknown City Holdings Limited**（為本公司及凱德集團各佔**50%**權益的合資企業）、**Singbridge CTM9 Pte. Ltd.**（為**Temasek**的全資附屬公司）及**Singbridge CTM1 Pte. Ltd.**（為**淡馬錫**的全資附屬公司）訂立日期為**2012年8月31日**的合資協議（「**朝天門合資協議**」），以規管彼等就（其中包括）共同發展位於中國重慶渝中區朝天門的場址（「**朝天門場址**」）的權利及責任。朝天門場址以約**1,282.8**百萬新元的投標價由合資經營實體投得。本公司、凱德集團及**淡馬錫**分別持有該合資經營實體的**31.25%**、**31.25%**及**37.5%**權益。

其他資料

5. 重大合約（續）

除所披露者外，根據新交所上市手冊第1207(8)條，本集團並無訂立於截至2012年12月31日止財政年度結束時仍然有效或於截至2011年12月31日止的上一個財政年度結束時仍然有效而涉及首席執行官、任何董事或控股股東權益的重大合約。

6. 重要合約

本集團與一控股股東（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2012年12月31日止財政年度期間或結束時仍然有效的重要合約（定義見香港聯交所上市規則）包括：

- (a) 2011年共享服務協議；
- (b) 2012年共享服務協議；
- (c) 2011年信息技術基礎協議；
- (d) 2012年信息技術基礎協議；
- (e) 勿洛合資協議；
- (f) 裕廊商業區合資協議；
- (g) 朝天門合資協議；
- (h) JG Trustee Pte. Ltd.（作為Infinity Mall Trust的受託人，Infinity Mall Trust乃負責發展裕廊商業區場址零售部分的合資經營實體）與CapitaLand Retail Management Pte Ltd.（為本公司的全資附屬公司）（「CRM」）所訂立日期為2012年12月3日的租賃服務協議，據此，CRM就發展零售部分提供合資租賃、市場推廣及公司行政服務；
- (i) Brilliance Trustee Pte. Ltd.（作為Brilliance Mall Trust的受託人，Brilliance Mall Trust乃負責發展勿洛市中心場址的合資經營實體）與CRM所訂立日期為2012年6月29日的服務協議，據此，CRM就發展零售部分提供合資項目管理及租賃服務；
- (j) JG Trustee Pte. Ltd.（作為Infinity Mall Trust的受託人）及JG2 Trustee Pte. Ltd.（作為Infinity Office Trust的受託人，Infinity Office Trust乃負責發展裕廊商業區場址的合資經營實體）及CapitaLand Retail Project Management Pte. Limited（「CRPM」）所訂立日期為2011年12月1日的項目管理服務協議，據此，CRPM就發展提供合資項目管理服務；及
- (k) 凱德集團全資附屬公司凱德商務產業有限公司（「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2013年2月18日

繳足股款股本

4,612,589,722新元（分為3,887,730,345股繳足股款普通股：投票權：每股一票）

二十名大股東

誠如股東名冊及寄存人登記冊所載

編號	名稱	股份數目	%
1	凱德集團	2,544,020,000	65.44
2	花旗銀行托管新加坡私人有限公司	354,678,076	9.12
3	星展銀行托管私人有限公司	266,964,572	6.87
4	DBSN Services Pte Ltd	202,628,987	5.21
5	滙豐銀行（新加坡）託管私人有限公司	111,075,844	2.86
6	大華銀行託管（私人）有限公司	73,949,923	1.90
7	法國巴黎證券服務公司（新加坡）	31,512,920	0.81
8	萊佛士託管私人有限公司	29,390,459	0.76
9	Morgan Stanley Asia (Singapore) Securities Pte Ltd	6,404,313	0.16
10	DB Nominees (Singapore) Pte Ltd	6,208,984	0.16
11	OCBC Securities Private Ltd	5,565,000	0.14
12	Phillip Securities Pte Ltd	4,707,482	0.12
13	DBS Vickers Securities (Singapore) Pte Ltd	4,615,806	0.12
14	法國巴黎信託新加坡私人有限公司	3,946,595	0.10
15	Bank Of Singapore Nominees Pte Ltd	3,918,362	0.10
16	UOB Kay Hian Pte Ltd	3,554,000	0.09
17	Heng Siew Eng	3,319,000	0.09
18	Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd	3,147,000	0.08
19	Merrill Lynch (Singapore) Pte. Ltd.	2,508,376	0.06
20	OCBC Nominees Singapore Private Limited	2,486,082	0.06
		3,664,601,781	94.25

股東資料

於2013年2月18日

主要股東

誠如2013年2月18日主要股東名冊所載

主要股東	主要股東擁有以下權益的普通股數目					
	直接權益 股份數目	%	視為擁有權益 股份數目	%	權益總額 股份數目	%
淡馬錫控股（私人）有限公司 （「淡馬錫」） ¹	0	0	2,549,570,593	65.58	2,549,570,593	65.58
凱德集團	2,544,020,000	65.44	0	0	2,544,020,000	65.44

附註：

¹ 根據新加坡公司法第50章第7條，淡馬錫被視為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2,549,570,593普通股中擁有權益。淡馬錫由新加坡財政部全資擁有。

持有股數數量

持有股數數量	股東數目	%	股份數目	%
1 – 999	37	0.12	12,113	0.00
1,000 – 10,000	27,138	88.04	94,377,905	2.43
10,001 – 1,000,000	3,624	11.76	123,429,193	3.17
1,000,001及以上	24	0.08	3,669,911,134	94.40
	30,823	100.00	3,887,730,345	100.00

大約34.34%的已發行普通股由公眾持有。已經符合新加坡證券交易所有限公司上市手冊第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2013年4月24日（星期三）下午二時正，假座The Star Theatre, Level 5, The Star Performing Arts Centre, 1 Vista Exchange Green, Singapore 138617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2012年12月31日止年度的董事會報告及經審核財務報表，（第1項普通決議案）以及有關核數師報告。

2. 宣派截至2012年12月31日止年度的末期一級股息每股0.01625新元。（第2項普通決議案）

3. 批准截至2012年12月31日止年度1,273,694新元的董事袍金，包括：（第3項普通決議案）

(a) 以現金支付937,486新元（2011年：810,961.20新元）；及

(b) 透過在本公司股本中配發及發行336,208新元普通股方式支付，該金額乃根據以下決議案第3號中註釋載列之公式釐定，若有任何餘額將以現金支付（2011年：347,554.80新元）。

而就上述(b)項的目的而言，授權本公司董事配發及發行可能須按上文所述配發及發行以支付董事袍金的股份部份的股份數目，並作出所有必要或權宜的行動，致使上述生效。

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) Sunil Tissa Amarasuriya先生（第4(i)項普通決議案）

(ii) 陳光炎教授（第4(ii)項普通決議案）

5. 重選下列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：

(i) 林明彥先生（第5(i)項普通決議案）

(ii) 黃記祖先生（第5(ii)項普通決議案）

(iii) 陳明海先生（第5(iii)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）

股東年度大會通告

(B) 作為特別事項

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：

7. 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7項普通決議案）

- (a) (i) 以供股、紅利或其他方式發行股份；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）根據本決議案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：

股東年度大會通告

- (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；
- (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）。

8. 動議授權本公司董事：

（第8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須予發行本公司股本中的股份數目，

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%)。

股東年度大會通告

9. 動議就有關於或擬進行本公司設立的凱德商用股息再投資計劃（「股息再投資計劃」）的目的，授權本公司董事於任何時間及按照有關條款及條件以及向或與董事可能全權酌情認為適合的有關人士：
- (a) 不時配發及發行可能須予配發及發行本公司股本中的繳足股份數目；及／或
- (b) （縱然本決議案作出的授權可能不再具有效力）根據本決議案作出的授權生效時，配發及發行根據獲批准適用於任何股息的股息再投資計劃而可能須予配發及發行本公司股本中的繳足股份數目。

承董事會命

朱威炳
公司秘書

新加坡
2013年3月15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**2013年4月22日**下午二時正，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.**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）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的辦事處，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，**2012**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**1,273,694**新元中，**937,486**新元將以現金支付及**336,208**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。董事袍金（包括聘用及出席費）約百分之七十**(70%)**將以現金支付，約百分之三十**(30%)**將透過本公司配發及發行股份方式支付（惟葉志強先生除外，其將於股東年度大會結束後退任董事會職務，並將以現金方式收取其董事袍金）。將予配發及發行的股份實際數目將基於股東年度大會舉行日後的除息日（包括該日）起**14**個交易日於新加坡證券交易所每股加權平均價釐定。將予配發的股份實際數目將下調至最接近股數，若有任何餘額將以現金支付。該等董事袍金將於股東年度大會上獲得股東批准後支付。此外，為統一非執行董事權益與股東權益，各非執行董事須持有**(a)**本公司發行予該非執行董事以作為支付其**2011**年起董事袍金股份部份的股份總數；或**(b)**相當於其作為本公司董事當前年度基本聘用費（以較低者為準）的股份數目。此規定將適用於非執行董事在其任職董事會期間及彼等辭任本公司董事後的一年期間。就廖文良先生、林明彥先生及林之高先生而言，彼等均為凱德集團的僱員，因此彼等董事袍金的現金部份將支付予凱德集團，彼等有權保留其董事酬金的股份形式部份。就蔡瓊瑩女士而言，彼於截至**2012**年**7**月**30**日前為凱德集團的僱員，因此彼於**2012**年**1**月**1**日至**2012**年**7**月**30**日的董事袍金的現金部份將支付予凱德集團，彼有權保留其董事酬金餘下的現金部份以及股份形式部份。就葉志強先生而言，其將以現金方式收取其全部董事袍金。董事及其關連人士須就第3項普通決議案放棄投票權。

由**2011**年財政年度起，本公司有意將股份獎勵與非執行董事的補償總額直接關連。因此，非執行董事就**2012**年的董事袍金總數須獲股東於股東年度大會上批准。於**2012**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。

股東年度大會通告

- 2 有關「作為普通事項」項下的第4項，廖文良先生及葉志強先生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且並不擬尋求連任。廖先生及葉先生將於股東年度大會結束後退任本公司董事。廖先生將同時不再擔任公司信息披露委員會及投資委員會的主席，以及執行資源與補償委員會及提名委員會的成員。葉先生將同時不再擔任審核委員會主席及財務預算委員會成員。

有關「作為普通事項」項下的第4(i)及4(ii)項普通決議案，Sunil Tissa Amarasuriya先生將於重選後繼續為審核委員會及執行資源與補償委員會成員；而陳光炎教授將於重選後繼續為審核委員會及投資委員會成員。有關Amarasuriya先生及陳教授的履歷詳情，請參閱附錄一。

- 3 有關「作為普通事項」項下的第5(i)、5(ii)及5(iii)項，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本公司下屆股東年度大會，屆時符合資格膺選連任。林明彥先生於2012年10月25日獲委任，而黃記祖先生及陳明海先生於2013年3月1日獲委任，彼等於股東年度大會尋求膺選連任。林先生被視為非獨立非執行董事，於重選連任後，林先生將接替廖文良先生擔任公司信息披露委員會及投資委員會的主席，以及執行資源與補償委員會及提名委員會的成員。於重選連任後，黃先生將接替廖先生擔任本公司主席，而陳先生將接替葉志強先生擔任審核委員會主席。有關林先生、黃先生及陳先生的履歷詳情，請參閱附錄二。
- 4 倘「作為特別事項」項下的第7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（包括因轉換為股份而可予發行的股份）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7項普通決議案時已發行股份總數（不包括庫存股份（如有））計算，並就(a)第7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8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9項普通決議案獲通過，則董事獲授權就有關或擬進行凱德商用股息再投資計劃目的配發及發行本公司股本中的繳足股份。

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Sunil Tissa Amarasuriya先生及陳光炎教授的詳細資料，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2013年3月1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（定義見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Sunil Tissa Amarasuriya先生及陳光炎教授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。

Sunil Tissa Amarasuriya先生，64歲，自2009年10月30日起獲委任為獨立非執行董事，並於2011年4月21日舉行的本公司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。

The Swatch Group S.E.A. (S) Pte Ltd和The 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The 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文憑。

Amarasuriya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。

附錄一

Amarasuriya先生有權收取的年度基本聘用費為每年65,000新元。本公司將就其擔任審核委員會及執行資源與補償委員會成員而分別向其支付每年25,000新元及每年20,000新元的額外費用。本公司亦將向其支付出席每次董事會會議3,000新元及每次董事委員會會議2,000新元的出席費。該等費用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同類規模的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2013年3月1日，Amarasuriya先生持有63,635股股份權益。

陳光炎教授，57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。他亦擔任凱德集團（新加坡證券交易所的上市公司）的中國投資顧問。

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，獲經濟學士學位。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。

陳教授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。

陳教授有權收取的年度基本聘用費為每年65,000新元。本公司將就其擔任審核委員會及投資委員會成員而分別向其支付每年25,000新元的額外費用。本公司亦將向其支付出席每次董事會會議3,000新元及每次董事委員會會議2,000新元的出席費。該等費用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同類規模的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2013年3月1日，陳教授持有38,429股股份權益。

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

下文載列林明彥先生、黃記祖先生及陳明海先生的詳細資料。林先生由2012年10月25日起獲委任加入董事會。黃先生及陳先生由2013年3月1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，林先生、黃先生及陳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，惟林先生、黃先生及陳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2013年3月1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（定義見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，概無有關林明彥先生、黃記祖先生及陳明海先生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。

林明彥先生，49歲，於2012年10月25日加入董事會出任非獨立非執行董事。他亦為投資委員會成員。

林先生為凱德集團的總裁、集團執行總裁及凱德集團董事。他亦為凱德新加坡住宅產業有限公司、凱德置地有限公司、雅詩閣有限公司（「雅詩閣」）、凱德商務產業有限公司、凱德馬來西亞有限公司、凱德資產管理有限公司及凱德惠居有限公司主席。

林先生為凱德商用新加坡信託管理有限公司（於新加坡證券交易所上市的凱德商用新加坡信託的管理人）、凱德商務產業信託管理有限公司（於新加坡證券交易所上市的凱德商務產業信託的管理人）、凱德商用中國信託管理有限公司（於新加坡證券交易所上市的凱德商用中國信託的管理人）及雅詩閣公寓信託管理有限公司（於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。他亦為凱德集團旗下的慈善機構凱德希望基金的董事。

於2011年5月至2012年12月期間，林先生擔任凱德集團的執行總裁。於2009年7月至2012年2月期間，他擔任雅詩閣的首席執行官。在加入雅詩閣之前，於2000年11月至2009年6月期間，林先生擔任凱德置地有限公司的執行總裁，負責將凱德集團打造成中國領先的海外房地產開發商之一。

林先生獲得新加坡商業獎2006年度傑出CEO（海外）稱號。同時他亦於2003年及2005年兩度獲上海市政府頒發的「白玉蘭獎」，以表彰他為上海所作出的貢獻。

林先生於1985年畢業於英國伯明翰大學，獲機械工程及經濟學理學士學位（一等榮譽學位），並於2002年參加哈佛大學商學院的高級管理課程。

附錄二

林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。

林先生有權收取的年度基本聘用費為每年65,000新元。於廖文良先生在股東年度大會結束時退任後，本公司將就林先生擔任投資委員會及公司信息披露委員會主席分別向其支付每年44,000新元及每年22,000新元的額外費用；並就其擔任執行資源與補償委員會及提名委員會成員分別向其支付每年20,000新元及每年17,000新元的額外費用。本公司亦將向其分別支付出席每次董事會會議3,000新元及每次董事委員會會議2,000新元的出席費。該等費用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同類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2013年3月1日，林先生持有96,864股股份權益。

黃記祖先生，68歲，於2013年3月1日加入董事會出任非執行董事。

黃先生現時為凱德集團的主席兼獨立非執行董事。他同時亦為凱德集團投資委員會主席，以及執行資源及補償委員會、提名委員會及財務預算委員會成員。

黃先生現時為SP AusNet（新加坡證券交易所及澳洲證券交易所上市公司）、NTUC Income Insurance Co-Operative Limited及Tanah Merah Country Club的主席及PT Bank Danamon Indonesia Tbk（印尼證券交易所上市公司）的理事主席。黃先生為Temasek諮詢小組成員及國家開發銀行國際諮詢委員會成員。此外，他亦為Singapore Exchange Limited（新加坡證券交易所上市公司）及Fullerton Financial Holdings Pte Ltd的董事。

黃先生曾擔任Singapore Power Limited的主席及Singapore Airport Terminal Services Limited的董事。他亦曾擔任DBS Group Holdings Ltd（「DBS」）副主席。他於DBS服務33年後，於2003年退任其行政職位。

黃先生於2001年獲頒授公共服務星章。

黃先生畢業於新加坡大學，獲得理學士學位（榮譽）。

黃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席退任。

黃先生有權收取的年度基本聘用費為每年65,000新元。於廖文良先生在股東年度大會結束時退任後，本公司將就黃先生擔任董事會主席向其支付每年81,000新元的額外費用。本公司亦將向其支付出席每次董事會會議3,000新元的出席費。該等費用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同類規模的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2013年3月1日，黃先生持有130,000股股份權益。

附錄二

陳明海先生，60歲，於2013年3月1日加入董事會出任獨立非執行董事。他亦為審核委員會及財務預算委員會成員。

陳先生現時為Jurong Engineering Limited、Singapore LNG Corporation Pte Ltd及Singex集團公司的主席。他同時亦為SMRT Corporation Ltd（新加坡證券交易所上市公司）以及SBF Holdings Pte Ltd的董事。

陳先生同時亦為Institute of Technical Education主席、Singapore Golf Association主席、Singapore National Employers Federation副主席、Singapore Business Federations榮譽司庫及Ong Teng Cheong Labour Leadership Institute的董事會成員。此外，陳先生亦為NTUC Club Management Council的成員。

陳先生於2010年獲頒授公共服務星章，並於2000年獲頒授勞工之友獎。

陳先生為英格蘭及威爾斯特許會計師協會會員。

陳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。

陳先生有權收取的年度基金聘用費為每年65,000新元。本公司將就其擔任財務預算委員會成員向其支付每年20,000新元的額外費用。於葉志強先生在股東年度大會結束時退任後，本公司將就陳先生擔任審核委員會主席而支付每年44,000新元的額外費用。本公司亦將向其分別支付出席每次董事會會議3,000新元及每次董事委員會會議2,000新元的出席費。該等費用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同類規模的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2013年3月1日，陳先生沒持有股份權益。

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：

1. 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。
2. 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。
3. 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認可提名代人可代其投票。
4. 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2013年4月24日(星期三)下午二時在The Star Theatre, Level 5, The Star Performing Arts Centre, 1 Vista Exchange Green, Singapore 138617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Sunil Tissa Amarasuriya先生為董事		
4(ii)	重選陳光炎教授為董事		
5(i)	重選林明彥先生為董事		
5(ii)	重選黃記祖先生為董事		
5(iii)	重選陳明海先生為董事		
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		
	特別事項		
7	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		
8	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		
9	授權董事根據凱德商用股息再投資計劃配發及發行股份		

* 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：2013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

第三次摺，請沿虛線折入紙片並封口

〔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**（「存管處」）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，拒絕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及／或香港股東名冊分冊內的股份而言，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／香港股份過戶登記處向凱德商用核實於寄存人登記冊及／或香港股東名冊分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，不論彼等是否有出席股東年度大會或於會上投票。
- 14 凡於股東年度大會上呈交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）
黃記祖先生
林明彥先生
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
陳明海先生
林明志先生（首席執行官）

公司秘書

朱威炳先生
陳麗娜女士

審核委員會

葉志強先生（主席）
陳明海先生
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
陳明海先生
林明志先生

投資委員會

廖文良先生（主席）
林明彥先生
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 8555

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 0900

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

中國農業銀行股份有限公司
澳新銀行
中國銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
聯昌銀行
星展銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
馬來亞銀行
日本瑞穗實業銀行股份有限公司
華僑銀行有限公司
大眾銀行
三井住友銀行
三菱東京UFJ銀行有限公司
大華銀行有限公司

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

