

凯德投资有限公司 2025财年财务业绩报告

2026年2月11日

目录

1. 主要亮点	3
2. 财务业绩	4
3. 业务最新进展与前景	10
4. 补充信息	19

This presentation may contain forward-looking statements. Actual future performance, outcomes and results may differ materially from those expressed in forward-looking statement as a result of a number of risks, uncertainties and assumptions. Representative example of these factors include (without limitation) general industry and economic conditions, interest rate trends, cost of capital and capital availability, availability real estate properties, competition from other development or companies, shifts in customer demands, shifts in expected levels of occupancy rate, property rental income, charge our collections, changes in operation expenses (including employee wages, benefits and training, property operating expenses), governmental and public policy changes and the continued availability of financing in the amounts and the terms necessary to support future business.

You are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements which are based on the current view of management regarding future events. '

No representation or warranty express or implied is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information or opinions contained in this presentation. Neither CapitaLand Investment Limited ("CapitaLand Investment") nor any of its affiliates, advisers or representatives shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss howsoever arising, whether directly or indirectly, from any use of, reliance on or distribution of this presentation or its contents or otherwise arising in connection with this presentation.

The past performance of CapitaLand Investment or any of the listed funds managed by CapitaLand Investment Group ("CLI Listed Funds") is not indicative of future performance. The listing of the shares in CapitaLand Investment ("Shares") or the units in the CLI Listed Funds ("Units") on the Singapore Exchange Securities Trading Limited ("SGX-ST") does not guarantee a liquid market for the Shares or Units. This presentation is for information only and does not constitute an invitation or offer to acquire, purchase or subscribe for the Shares or Units.

2025财年主要亮点： 稳健执行促发展，持续推进谋新篇

基金资产管理规模有所扩大

S\$125B¹

较2024财年的S\$117B新元同比增长7%

资本投放节奏显著加快，这主要得益于后续基金规模的持续扩大以及公司自身强劲的内生增长动能。通过对SCCP与Wingate实施战略投资，基金管理规模得到进一步扩大。

募资走势持续向好

S\$6.5B

相较2024财年的S\$3.3B，该数值实现翻倍增长

上市基金：S\$1.6B | 私募基金：S\$4.9B¹
成熟策略稳健领航，主题型策略锐意进取，持续赢得市场广泛关注与坚定信心。

费用收入持续增长

S\$1.23B²

较2024财年的S\$1.17B同比增长6%

业绩增长主要源于以下几个方面：新设私募基金的落地、SCCP与Wingate的并表、上市基金贡献表现强势，以及一次性费用的增加；但该增幅被2024财年基金业绩报酬的下滑部分抵消。

归属股东运营净利润有所改善

S\$539M

较2024财年的S\$510M同比增长6%

尽管费用收入有所上升，但为谋求增长而投入的支出亦同步增加。归属股东净利润总额为S\$145M，同比有所下降，主因在于中国资产重估亏损扩大，叠加投资组合收益减少的共同影响。

以价值为导向的资本循环

S\$3.1B

相较2024财年的S\$5.5B³，该数值有所下降

受剩余资产中中国资产占比较高影响，导致处置项目的数量有所减少。预计资本循环将于2026年呈现出加速态势，这与本土化战略及优化投资组合为优先事项的策略一致。

推动以数字化驱动的效率提升

>S\$12M⁴

营业收入增长

>S\$5M⁴

成本优化

依托数字创新，加速提升绩效，助力营收增长与成本效率优化。

³

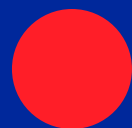
1. 涵盖于2025年底授予的委托项目，这些项目于2025年底正式获授，惟须待相关法定文件全部完成后方可正式生效。

2. 该金额包含了2025年3月至12月期间应占SCCP费用相关营业收入40%的分成金额。

3. 在计算总出售价值时，应以约定物业的100%权益价值或最终成交对价为准。

4. 指凯德集团。

财务业绩

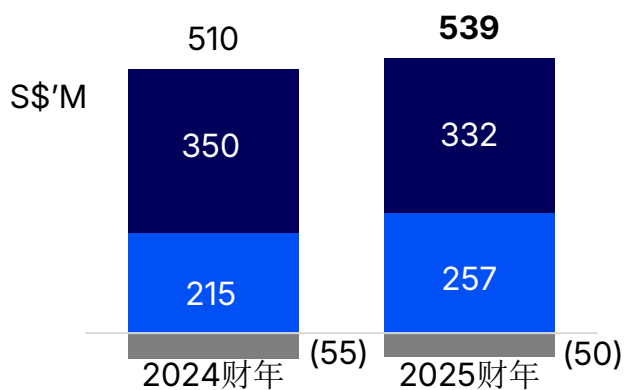


2025财年财务概览

1 归属股东运营净利润¹

↑ 同比增长6%

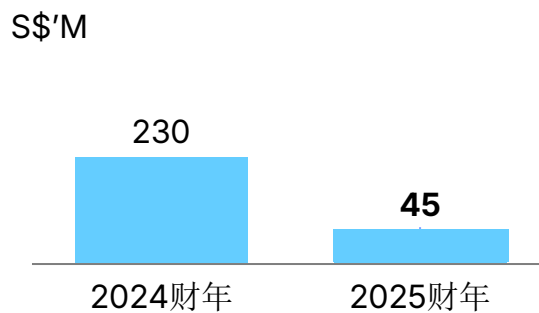
- **费用收入相关业务：** 尽管上市基金贡献有所增强，但因相关增长投入加大，整体表现略有下滑
- **不动产投资业务：** 得益于利息及运营成本下降，经营业绩实现同比增长，然而已处置资产贡献有所减少，这对部分增幅起到了抵销作用



2 投资组合收益增长

↓ 同比下降80%

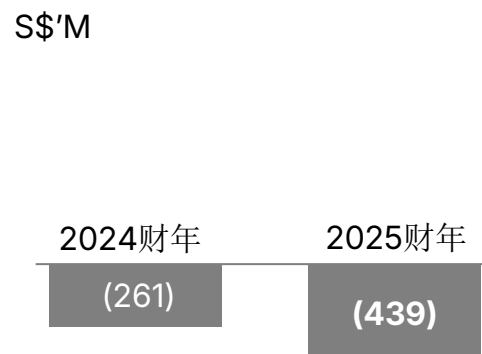
- 来自印度与日本资产处置及旅宿业务中Synergy与SilverDoor合并的收益，然而已处置的中国资产有所亏损，这对部分收益起到了抵销作用
- 2024财年的处置收益，主要源于出售爱雍·乌节及印度商业园区的资产



3 重估/减值

↓ 同比下降68%

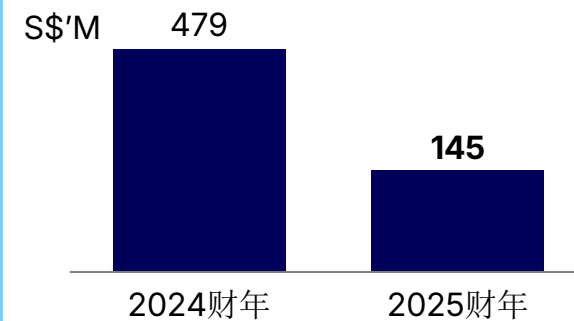
- 重估亏损扩大主要源于中国市场持续低迷，然而部分亏损被新加坡与印度的重估收益所抵销



归属股东运营净利润¹

↓ 同比下降70%

- 归属股东运营净利润实现增长，但该增幅被中国资产重估亏损扩大及投资组合收益下滑所抵销



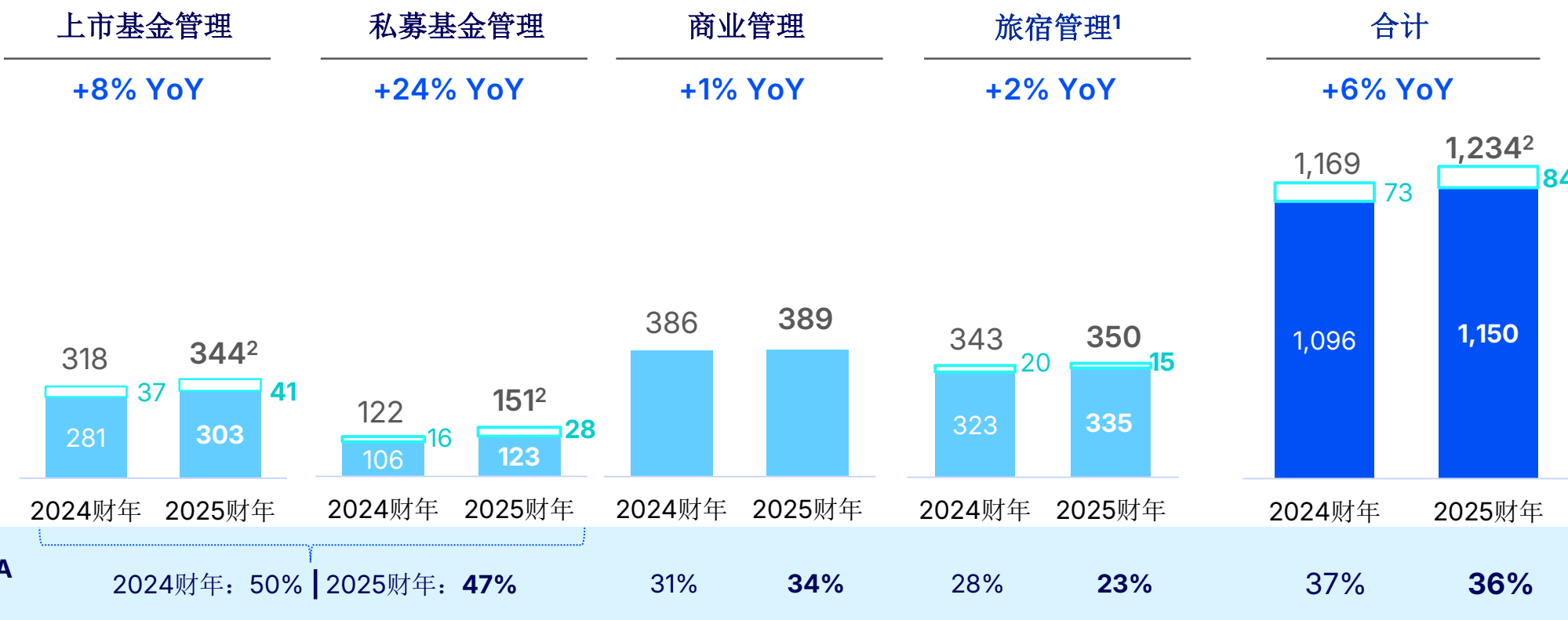
■ 费用收入相关业务 (FRB)
 ■ 不动产投资业务 (REIB)
 ■ 企业及其他

1. 本次统计涵盖了自2025年3月起纳入SCCP，以及自2025年6月起纳入Wingate的全部贡献。

管理费收入彰显出强大韧性， 汇聚引领未来增长的强劲动能

按板块划分的费用相关营业收入（S\$'M）

□ 一次性
■ 经常性



85个基点
综合费用
相关营业收入/
基金管理规模^{3,4}
(2024财年：85个基点)

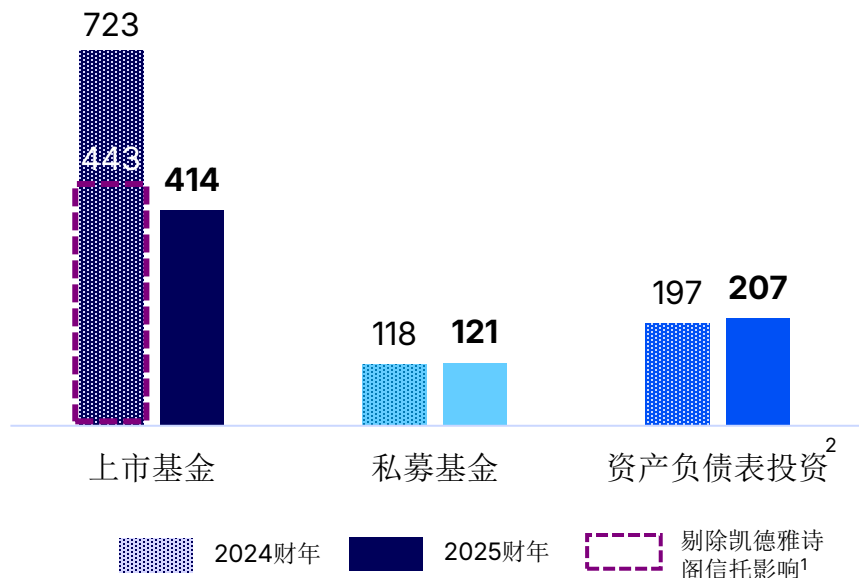
52个基点
基金管理费用
相关营业
收入/基金管理规模⁴
(2024财年：48个基点)

1. 旅宿管理营业收入包括服务费收入。
 2. 该金额包含了2025年3月至12月期间应占SCCP费用相关营业收入40%的分成金额，其中上市基金管理部分约合700万新元，私募基金管理部分约合1900万新元。
 3. 综合费用相关营业收入包括凯德投资管理的上市基金和私募基金的基金管理费、商业管理费和旅宿管理费。
 4. 综合费用相关营业收入/基金管理规模比率和基金管理费用相关营业收入/基金管理规模比率根据本年度部署的平均基金管理规模计算，并包含SCCP按持股比例贡献的部分。

尽管资产已处置且所持不动产投资信托权益有所缩减， 但不动产经营性EBITDA依然稳定

2025财年不动产投资业务经营性EBITDA: S\$742M
(2024财年: S\$1,038M; 剔除凯德雅诗阁信托影响后金额¹: S\$758M)

S\$'M



上市基金
S\$414M
2024财年: S\$723M
(剔除凯德雅诗阁信托影响后的金额¹: S\$443M)

▼ **-S\$309M** (剔除凯德雅诗阁信托影响后的亏损¹ -S\$29M)

- 大多数不动产投资信托展现出更为强劲的经营表现
- 公允价值计量的衍生金融工具及外汇损失有所增加
- 因所持不动产投资信托的权益比例出现下降, 导致应占利润较以往有所减少

私募基金
S\$121M
2024财年: S\$118M

▲ **+S\$3M**

- 来自新设基金持仓的管理费收入贡献, 尤其是信贷类基金
- 来自印度及中国相关基金的外汇损失有所减少
- 受中国相关基金资产表现疲弱影响, 其收益贡献减少, 抵销了部分正面因素

资产负债表投资²
S\$207M
2024财年: S\$197M

▲ **+S\$10M**

- 凯德雅诗阁信托不再并表后, 其主租赁合同带来的贡献增加
- 外汇损失与运营开支减少
- 该影响被已处置资产的贡献减少所抵销, 主要包括2025年退出的大连IT园区, 以及2024年退出的美国多户住宅、爱雍·乌节项目与腾飞苏州创新园项目

1. “Ex-CLAS”指已剔除因凯德雅诗阁信托不再纳入财务报表合并范围所产生的影响。

2. 涉及不属于上市基金和私募基金的子公司、联营企业和合资企业。

3. 2025财年相较2024财年EBITDA有所上升, 主要由于凯德雅诗阁信托不再并表后, 其主租赁合同按IFRS 16会计准则进行调整, 原本计入租金支出的部分转为折旧与利息费用, 从而推高了报告层面的EBITDA。

加速资本高效配置

按持股结构划分的有效权益价值（S\$'B）

上市基金

基于账面价值



私募基金

基于账面价值



资产负债表

基于公开市场价值



支持上市基金的增长与稳健发展

- 出现了轻微下降的情况，主要是2025年向股东实物分派凯德综合商业信托（CICT）单位所致，但部分跌幅已被公允价值净收益份额所抵销
- 目标发起人持股比例：到2028年达到15%至20%的既定区间范围

通过发起人持股实现利益一致

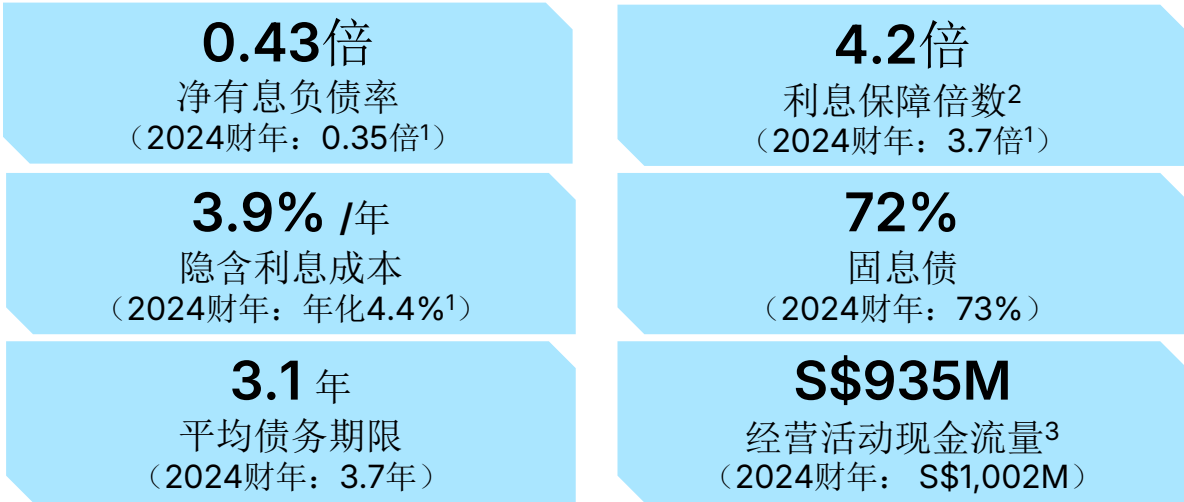
- 随着新基金的相继设立，发起人共同投资规模持续增长，充分彰显其对集团战略的坚定信心，然而部分增幅被中国相关基金的估值调整及汇兑损失所抵销
- 资本效率有所提高。尽管资本投放保持稳定，私募基金的基金管理规模仍实现同比增长6.4%，主要得益于第三方资本的持续流入
- 目标于2028年，将共同投资持股比例提升至10%至15%的既定区间范围

重点在于加快撤资

- 中国资产总计出售约 S\$1B，较账面价值折让10%至20%，其中凯德投资有效权益约S\$700M，约 S\$400M 将计入其资产负债表
- 中国剩余资产约合 S\$3B；当前正加快退出进程，并同步开展资产组合评估与结构性解决方案研究。
- 拟再次发起设立一支中国不动产投资信托¹，以更好契合“本土对本土”战略及投资组合优化的优先选择

1. 根据中国证券监督管理委员会于2025年12月正式启动的商业地产不动产投资信托试点计划。

旨在实现可扩展的增长的审慎资本管理

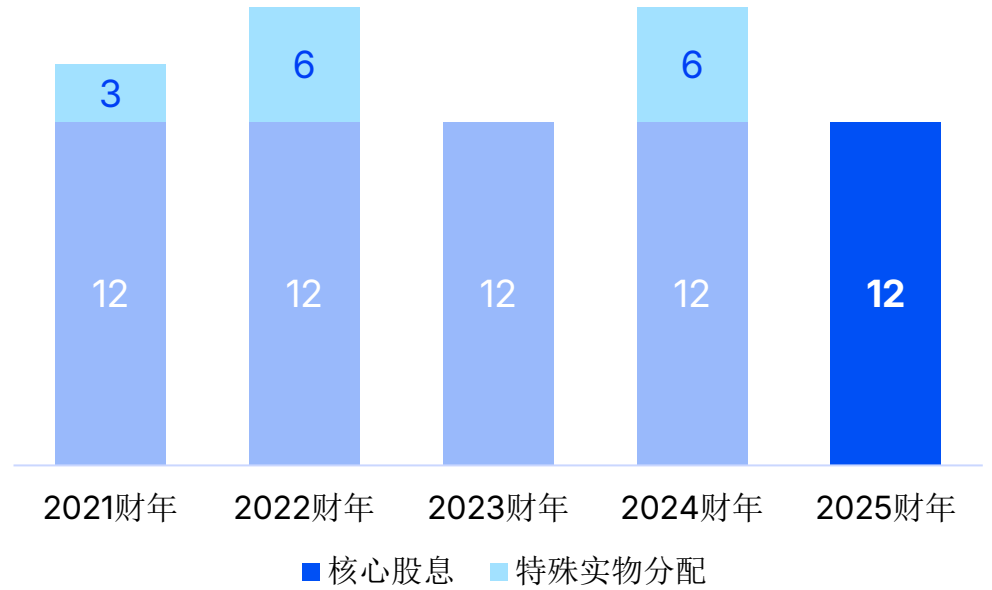
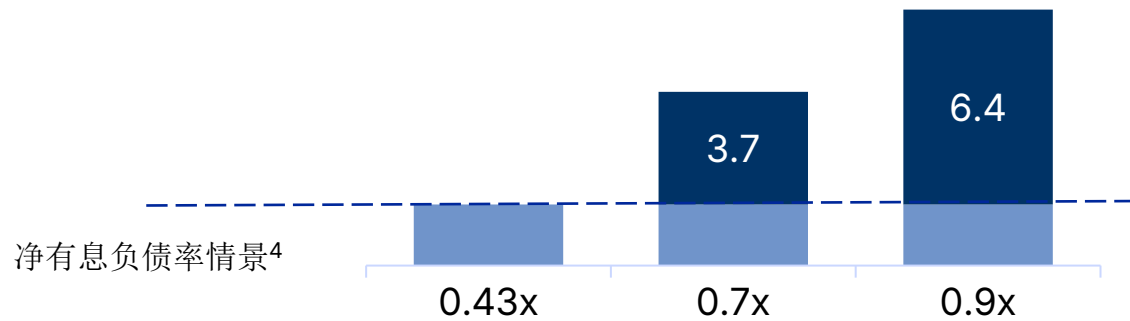


持续派发股息

- 计划在2025财年⁵, 向股东派发每股**12新加坡分**的现金股息

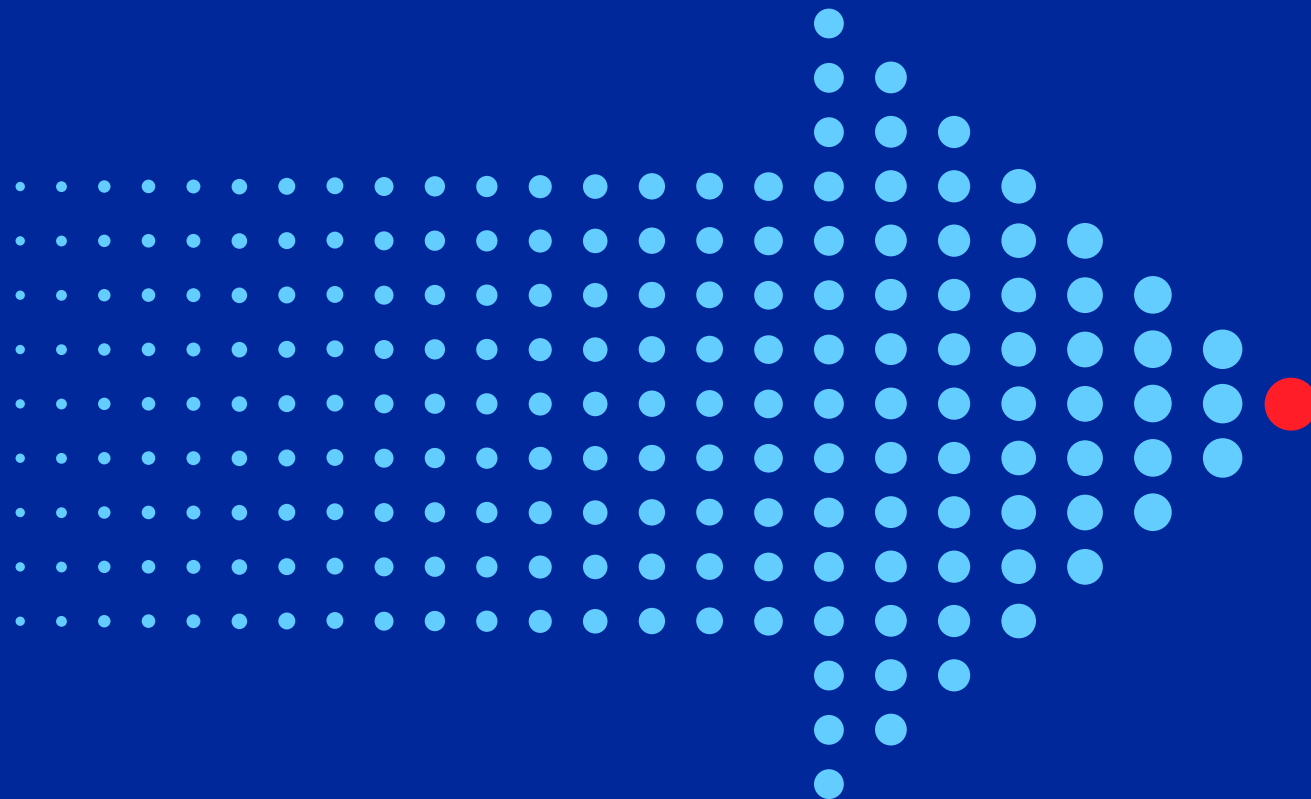
保持财务灵活性以支持投资与增长

■ 债务净空 (S\$'B)



1. 2024财年财务比率已重列, 旨在反映凯德雅诗阁信托转至联营企业会计处理; 与债务相关的比率亦在适用情况下剔除了租赁负债与租赁费用的影响。
 2. 利息保障倍数的计算已剔除未变现的重估/减值影响。
 3. 包括从联营企业、合资企业和其他投资获得的股息。
 4. 情景假设权益水平与2025年12月31日相同。
 5. 须经凯德投资股东在2026年4月召开的年度股东大会上审议批准。

业务最新进展与前景



领先的不动产投资信托平台，旨在支撑费用收入增长与平台价值提升

以绩效为重点的2025财年执行情况

交易动能强劲³ (S\$'B)

S\$75B

上市基金的基金管理规模¹

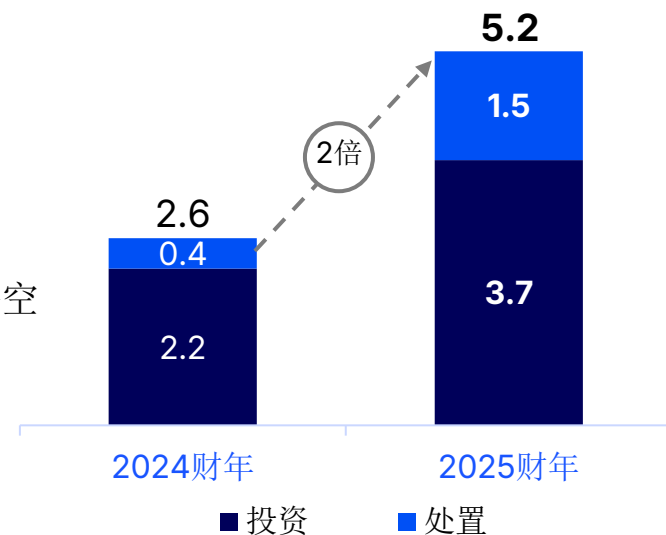
自2021年至今，已实现高达36%的显著增长

15.6-29.9%

合计基金持有人回报²

其表现与富时新加坡不动产投资信托指数16.9%的回报率基本持平

- 业务版图拓展至四大证券交易所**
凯德商业中国房地产投资信托已在上海证券交易所上市，并持有亚太主要交易所八支基金的权益
- 资本可动用性有所提升**
2025年股本筹资S\$1.6B¹，同比增长45%，且不动产投资信托债务空间充裕，可支撑未来收购计划
- 规范化和有侧重点的发展**
2025财年共完成总额达S\$3.7B¹的收购业务，较去年同比大幅增长68%。
- 主动投资组合重组和价值释放**
2025财年资本回收额高达 S\$1.5B，同比激增275%，主要得益于CLINT首次资产出售；随后在2026年1月，凯德综合商业信托（CICT）再以 S\$428M 出售了武吉班让广场



- 随着利率前景更趋明朗，市场交易动向有望持续向好
- 持续聚焦拓展上市基金平台

如无特别说明，所有信息均不包含凯德商业中国房地产投资信托及日本酒店房地产投资信托。

1. 其中包括凯德商业中国房地产投资信托。

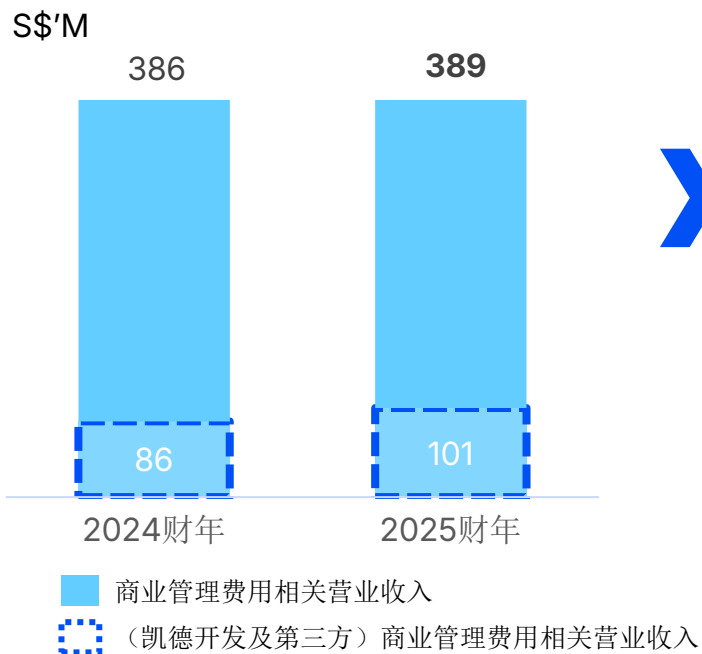
2. 资料来源：彭博社数据显示，基于2025财年总回报的计算，此项统计已假设将股息进行再投资。仅适用于凯德投资旗下于新交所上市的不动产投资信托。

3. 其中包括投资与撤资，涵盖凯德商业中国房地产投资信托在内。

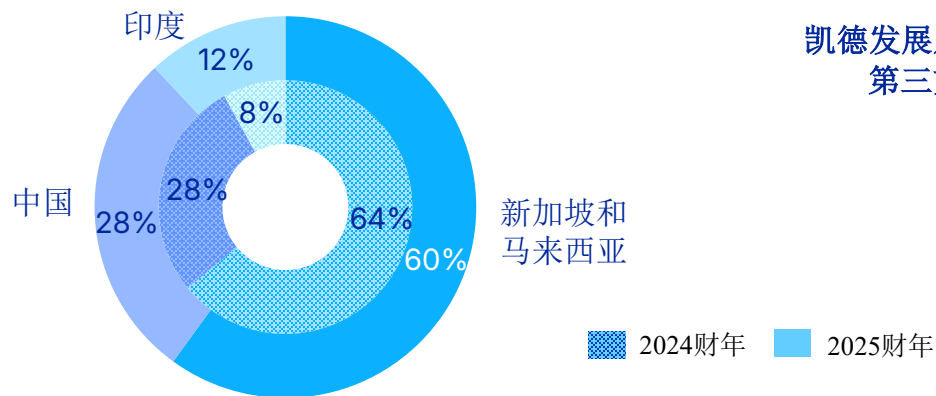
通过主动商业资产管理驱动价值创造

- 聚焦主动运营管理，驱动基金与不动产投资信托绩效提升的关键因素
- 通过强化租赁与租户管理，有力支撑资产收入与资本价值的稳定增长
- 商业管理费为凯德投资贡献了稳定且极具韧性的收入来源

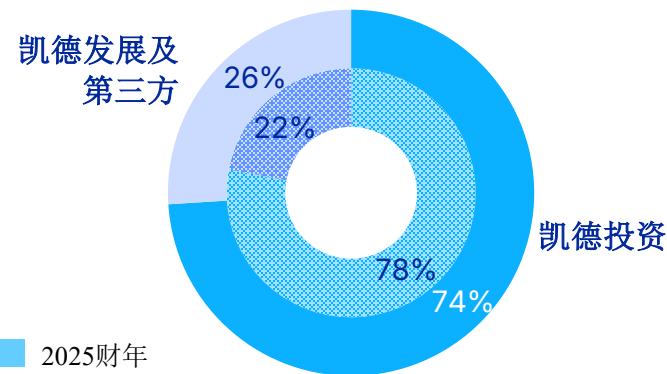
稳定的费用相关营业收入（FRR）



按市场划分



按来源划分



马来西亚加冕广场

于新加坡与马来西亚开展零售顾问服务与战略合作。

- 位于新山的Coronade地产与Astaka控股项目
- 位于新加坡市中心区域的零售商场管理合约，附带重新定位策略



中国无锡“来福士·界”

中国第三方管理合同

- 无锡“来福士·界”（商业）
- 海南产业园与物流资产

扩大后续私募基金规模以把握稳健资本流入机遇

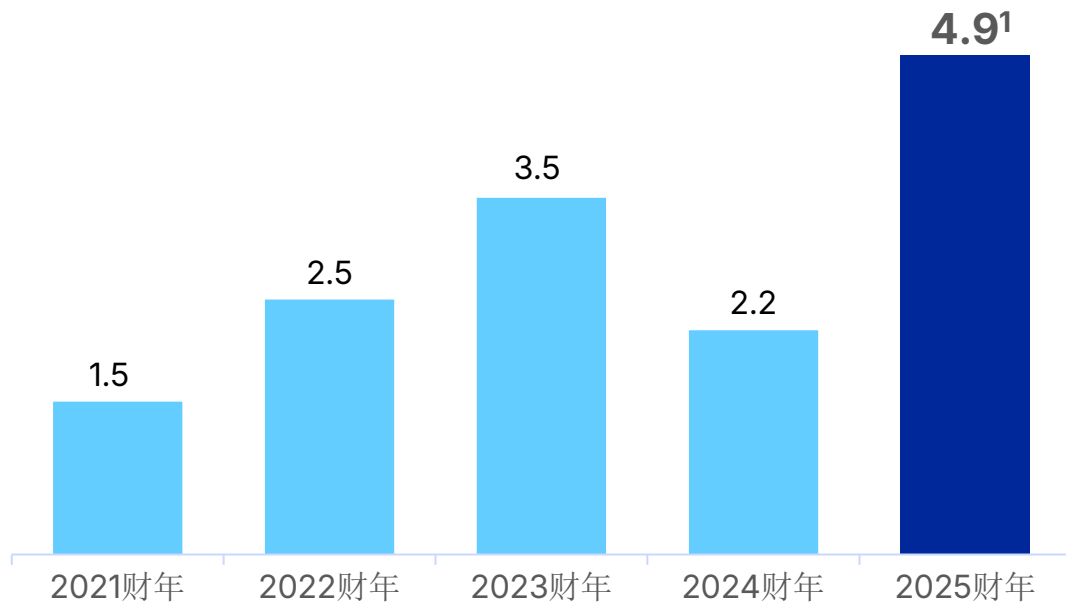
募集股本总额¹

S\$4.9B

可动用资本总额¹

S\$12B

2021年以来募集股本总额



后续基金规模扩大，募资动能持续强劲

1. 核心策略的关注度与日俱增，投资者兴趣持续攀升：

- 亚太区投资者需求强劲（占募资总额的85%¹）
- 第二期基金成功发行：凯德雅诗阁公寓亚洲基金二期、凯德亚太信贷计划二期
- 凯德印度数据中心基金（CIDCF）完成首轮募资交割

2. 实现优质资产循环的严谨策略：

- 凯德投资人民币母基金完成 RMB5B（S\$921M）最终募资，资金已全部部署至两支境内子基金：
 - 中国商业园区基金四期
股权规模：RMB890M (约S\$160M)
 - 中国零售人民币基金一期
股权规模：RMB1B (约S\$180M)

3. 平台收购的价值实现：

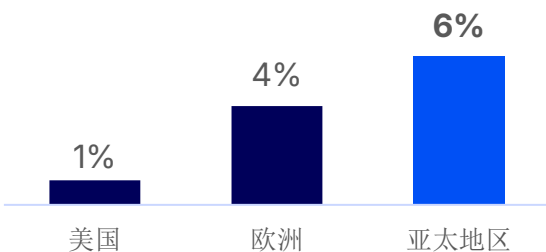
- 已完成对Wingate平台的全面整合，自2025年6月以来贡献约S\$27M²相关费用；SCCP³平台整合正按计划分阶段推进中

依托凯德投资平台能力与市场利好因素，打造差异化产品

市场驱动因素

旅宿与居住

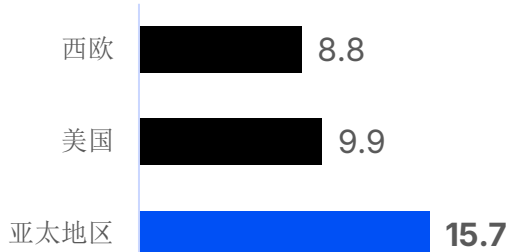
国际游客到访量（较2024年变动百分比）



资料来源：《旅游经济学》，2026年

物流与自助仓储

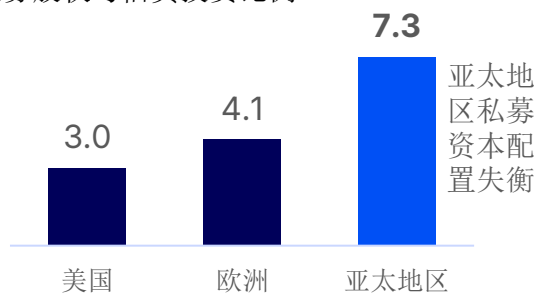
2023-2028年电商增长（年均复合增长率，%）



来源：弗雷斯特《全球零售电商预测》报告

贷记

私募股权与信贷投资比例



资料来源：凯德研究，2025年

机会型市场



重点关注： 以开发与改造为主导的居住类资产策略，以应对人口流动驱动的需求



- 凯德雅诗阁公寓亚洲基金二期
- 亚太生活方式基金（规划中）

核心/核心增强型自助仓储平台；核心增强型/价值提升型现代物流设施



- 东南亚物流基金
- e-多迷你仓
- 亚太物流基金（规划中）

具备当前收益潜力的稳健型不动产配置



- 凯德亚太信贷计划系列
- 由Wingate管理的基金
- 新元计价永续基金（规划中）

聚焦开发与国家战略主题的投资主线



- 凯德投资人民币母基金
- 数据中心战略（规划中）

运营平台：



2025财年签约创纪录，强化旅宿类资产储备

目前已签约覆盖102个项目，共计约19,000套单元，其中改造型z项目占比超过38%

重点增长领域

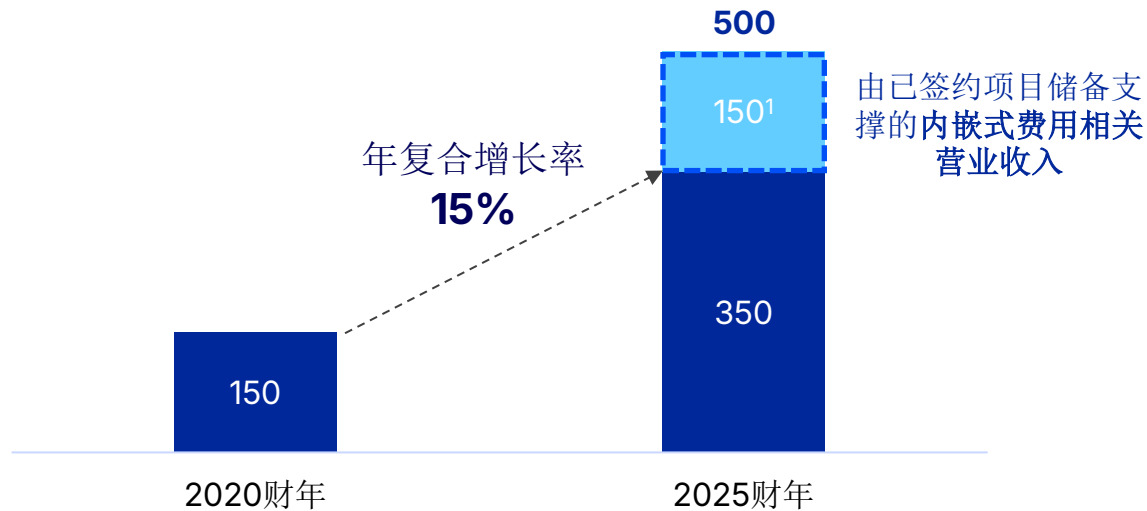
- **全新产品类型：**于重点目的地签约15个度假村项目
- **版图扩展：**新增布局10余座城市
- **特许经营增长：**东亚市场扩张动能加速

强大的所有者伙伴关系

- 现有业主的**重复合作签约占比约30%**，充分彰显了其对公司执行力与品牌的高度信赖
- 通过与大型开发商达成**组合式交易**，成功增加项目储备量

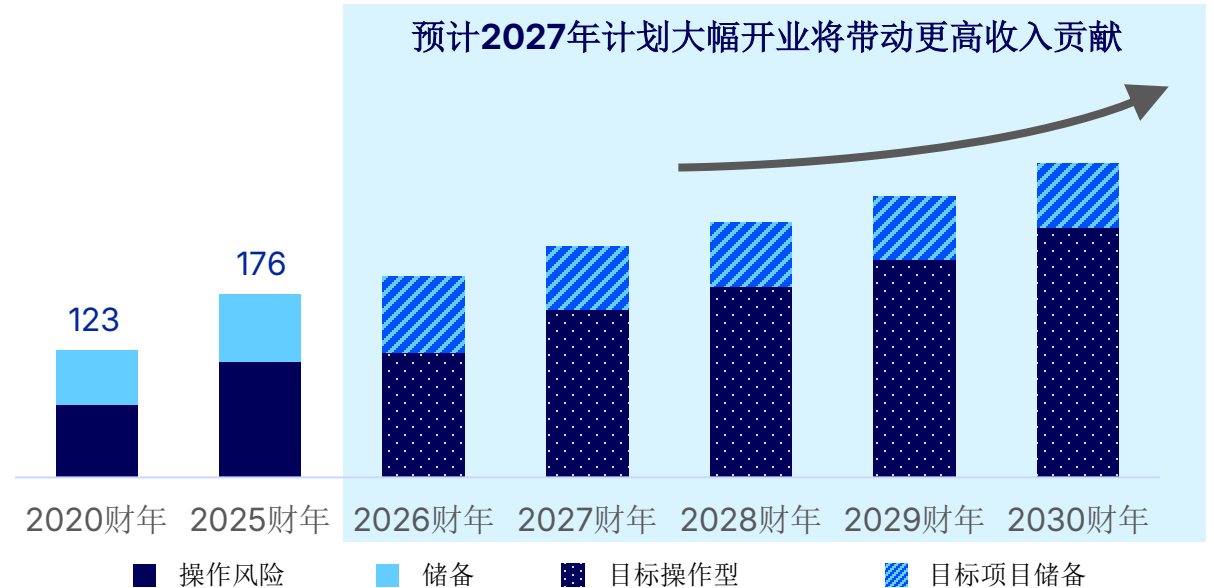
活跃项目储备中已嵌入的费用相关营业收入有助于实现5亿新元目标

(S\$'M)



签约加速提升营业收入可预见性

资产组合规模 (单位², '000s)



1. 基于截至2025年12月31日的单位稳定费用相关营业收入假设值，以及同期可产生费用相关营业收入的活跃项目储备单位数。
 2. 其中包括管理型、特许经营型、租赁型、自持型及其他类型物业（涵盖基金及合资企业持有项目）

当下的战略性投资将推动未来旅宿业务EBITDA增长

持续升级品牌与能力体系，以此驱动业务新增长

忠诚度

会员
+41% 同比

会员营业收入
+23% 同比

技术

面向未来的中央预订系统及相关平台升级

商务拓展

过去三年内按钥匙数计的签约量增长逾**30%**

为成长而投资

度假村

在度假目的地拓展灵活混合型旅宿模式



印尼巴厘岛金巴兰Oakwood品牌别墅与住宅项目

品牌化公寓

携手优质开发商，择优进入品牌住宅市场



泰国普吉芭东雅诗阁Abov品牌住宅项目

以体验为导向社交生活

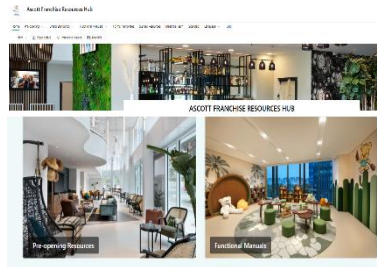
拓展lyf产品类型，满足灵活生活方式需求



法国巴黎lyf Gambetta项目

特许经营

构建端到端特许经营体系框架



特许经营基础设施门户

餐饮与会展业务

构建本地餐饮服务能力，以支撑多元产品类型



越南河内雅诗阁Tay Ho项目

养生

满足宾客对综合健康护理的需求

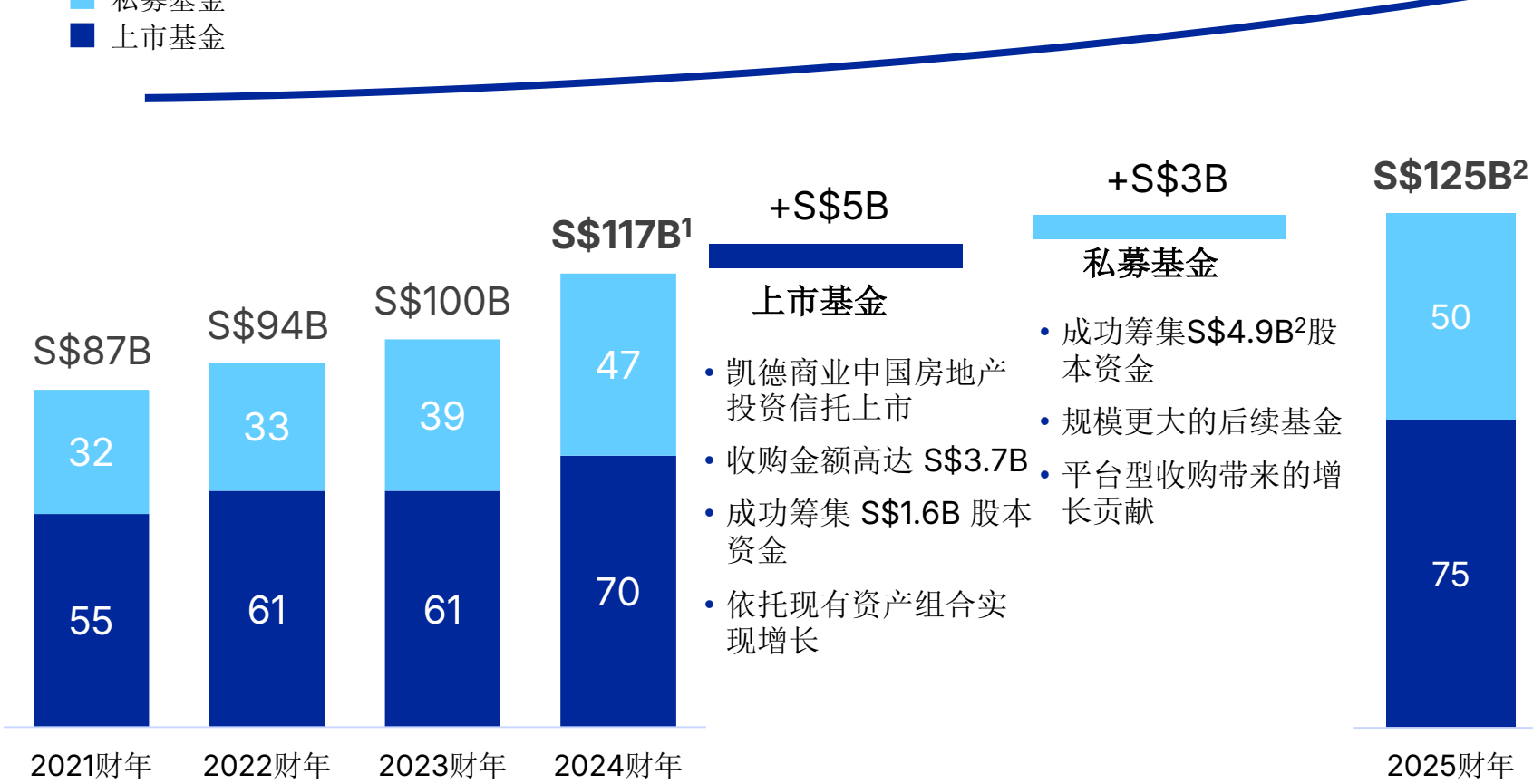


新加坡珊顿道雅诗阁项目

稳定迈向 S\$200B 基金管理规模新台阶

基金管理规模

■ 私募基金
■ 上市基金



+S\$5B
上市基金

- 凯德商业中国房地产投资信托上市
- 收购金额高达 S\$3.7B
- 成功筹集 S\$1.6B 股本资金
- 依托现有资产组合实现增长

+S\$3B
私募基金

- 成功筹集S\$4.9B²股本资金
- 规模更大的后续基金
- 平台型收购带来的增长贡献

S\$200B

关键增长动因

- 延续内生增长动能，积极拓展新机遇，其中包括推动新的不动产投资信托上市
- 扩大第三方资本管理规模，夯实稳健的经常性费用基础
- 全面加速增长步伐，持续深化核心能力，并积极拓展重点领域的增长平台

2028财年

17
1. 并入SCCP与Wingate平台（交易完成后）
2. 涵盖于2025年底授予的委托项目，这些项目于2025年底正式获授，惟须待相关法定文件全部完成后方可正式生效。

落实2026财年增长重点，塑造未来凯德投资发展格局



持续实现稳健运营增长与盈利表现：依托稳健的经常性费用基础，在规范执行、内生增长与第三方资本扩张的共同驱动下，持续提升可持续回报水平



优化资产组合：加快规范化资产退出进程，特别是在中国市场，以提升资本使用效率并推动价值增值型再投资



加速旅宿业务增长：强劲签约动能叠加轻资产扩张模式，提升了盈利可见性，为长期增长筑牢根基

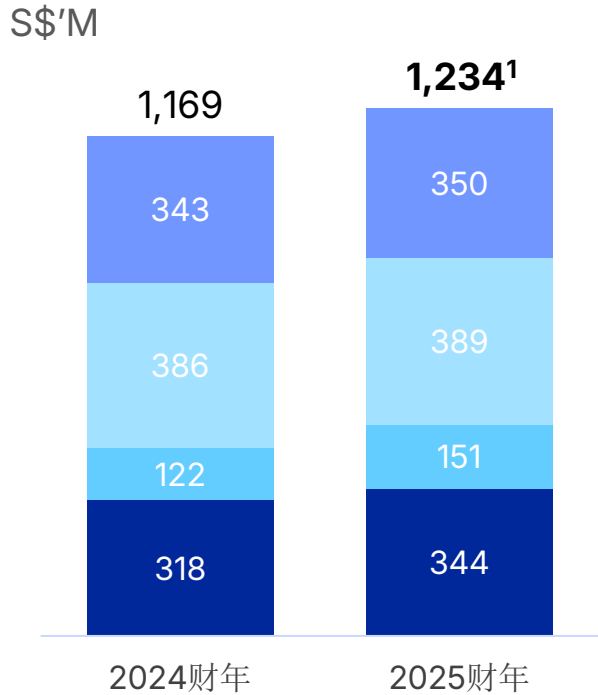


加速增长：灵活运用债务空间以拓展战略选项，深化平台能力，强化以经常性费用为主导的轻资产运营模式

补充信息

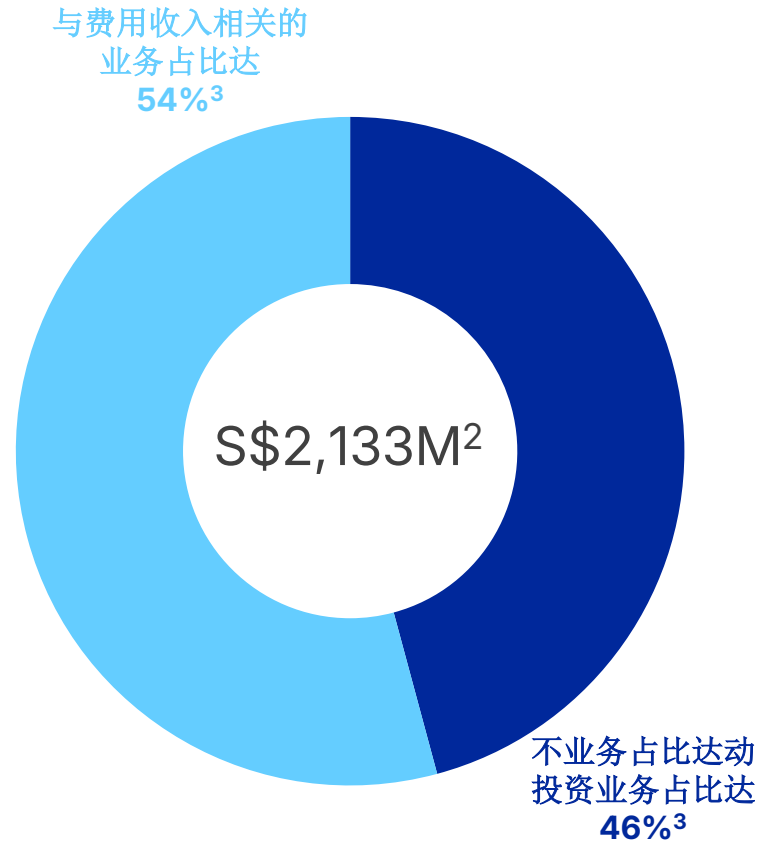
2025财年营业收入概览

费用相关营业收入增长: **+6%**

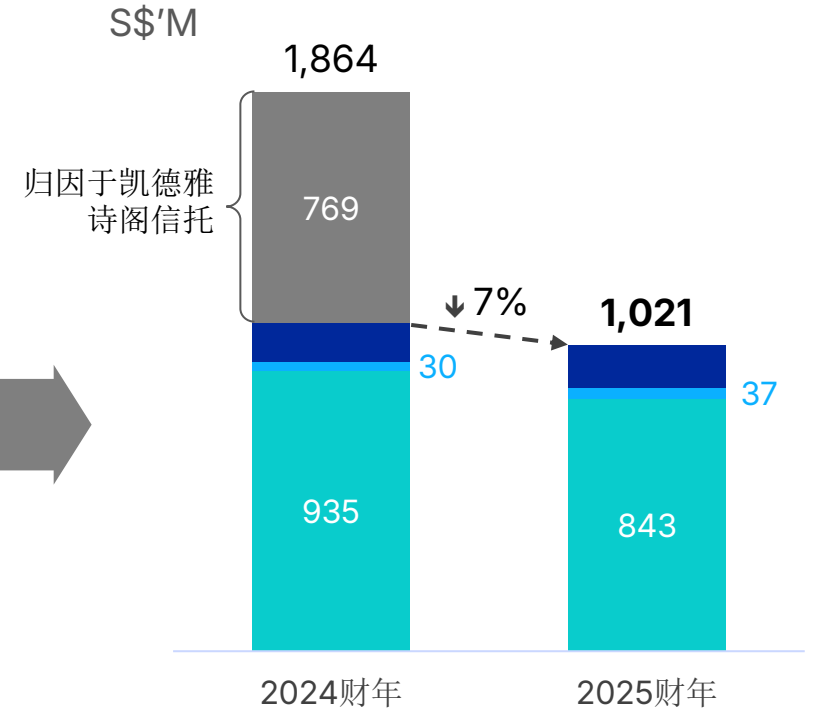


- 上市基金管理
- 私募基金管理
- 商业管理
- 旅宿管理

总营业收入结构



不动产投资业务营业收入: **-7%⁴**



- 上市基金
- 私募基金
- 资产负债表投资⁵

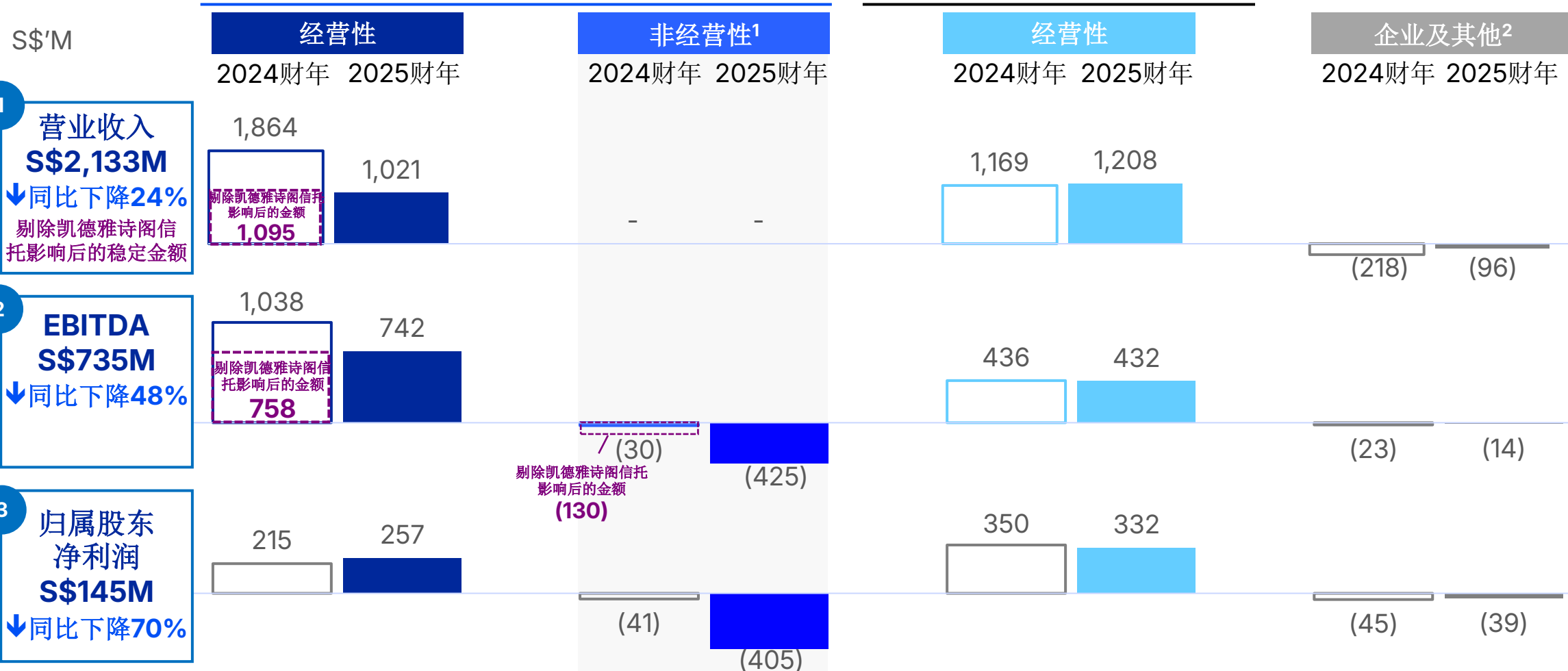
1. 该金额包含了2025年3月至12月期间应占SCCP费用相关营业收入40%的分成金额。
 2. 其中包括企业及其他, -9600万新元。
 3. 相关百分比计算已剔除“企业及其他”板块数据。

4. 本次统计, 不包含凯德雅诗阁信托在2024财年的贡献。
 5. 涉及不属于上市基金和私募基金的子公司、联营企业和合资企业。

按业务部门划分的主要财务数据

不动产投资业务 (REIB)

费用收入相关业务 (FRB)



2025财年EBITDA分析

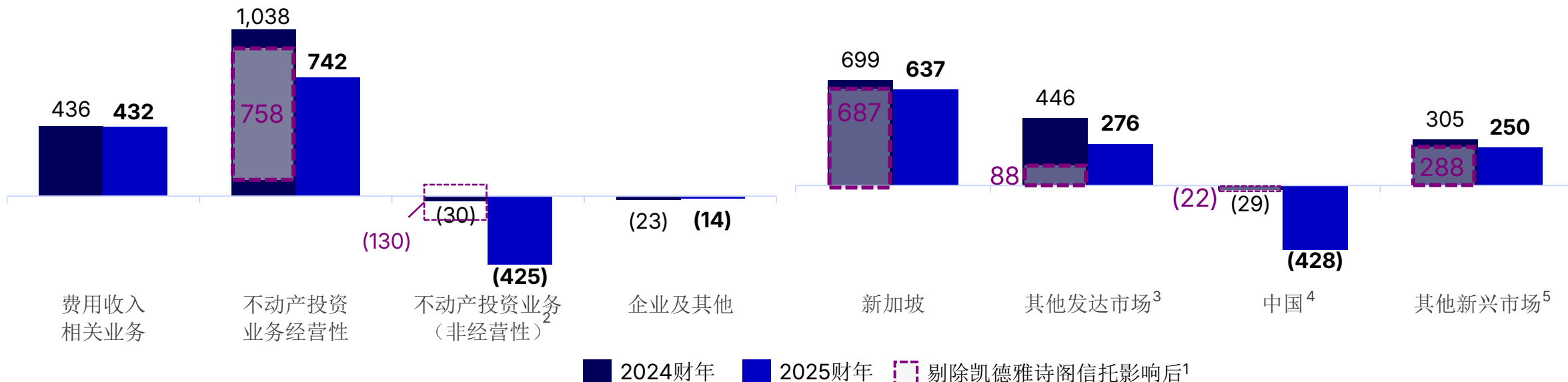
2025财年EBITDA为7.35亿新元（2024财年为14.21亿新元；剔除凯德雅诗阁信托影响¹后为10.41亿新元）

按业务划分

费用收入相关业务（FRB）贡献了经营性EBITDA的37%

按地域划分

中国市场经营性EBITDA出现亏损，主要归因于投资性物业未变现重估损失增加、2025年资产循环带来的处置损失，以及不再贡献收益的已出售资产



费用收入相关业务按地域划分的EBITDA根据管理人所在地确定。
 1. “Ex-CLAS”指已剔除因凯德雅诗阁信托不再纳入财务报表合并范围所产生的影响。
 2. 非经营性涉及投资组合收益、重估和减值。
 3. 不包括新加坡和中国香港。
 4. 包括中国香港。
 5. 不包括中国。

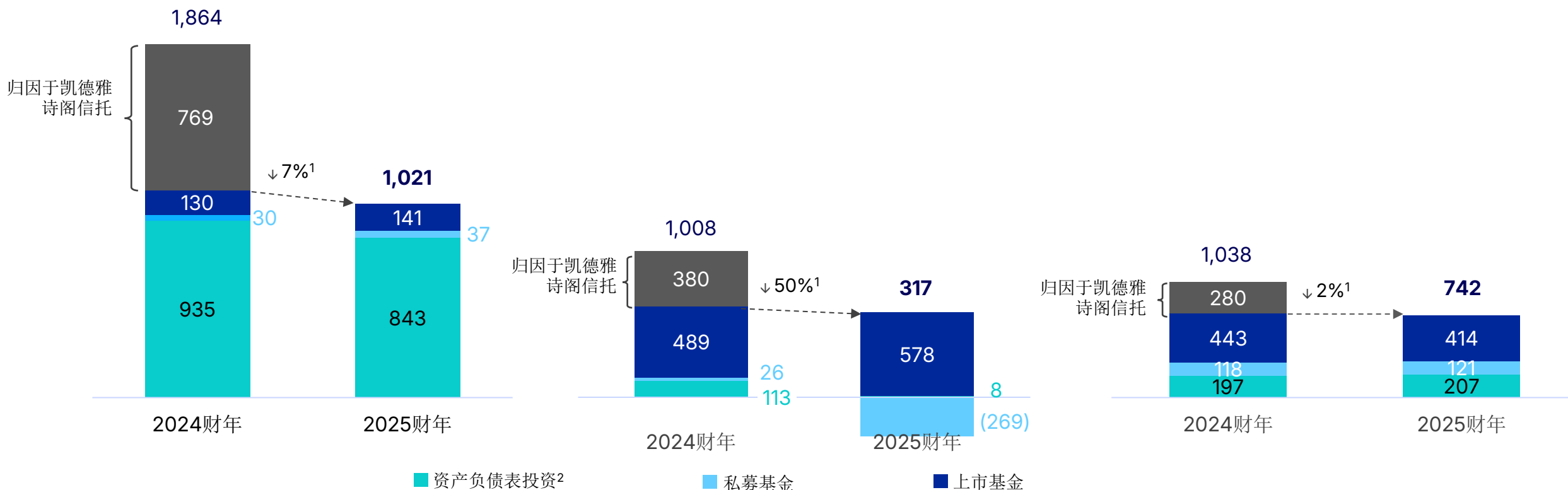
不动产投资业务的经营性EBITDA表现反映出轻资产转型趋势

按业务部门划分(S\$'M)

不动产投资业务营业收入

不动产投资业务经营性EBITDA

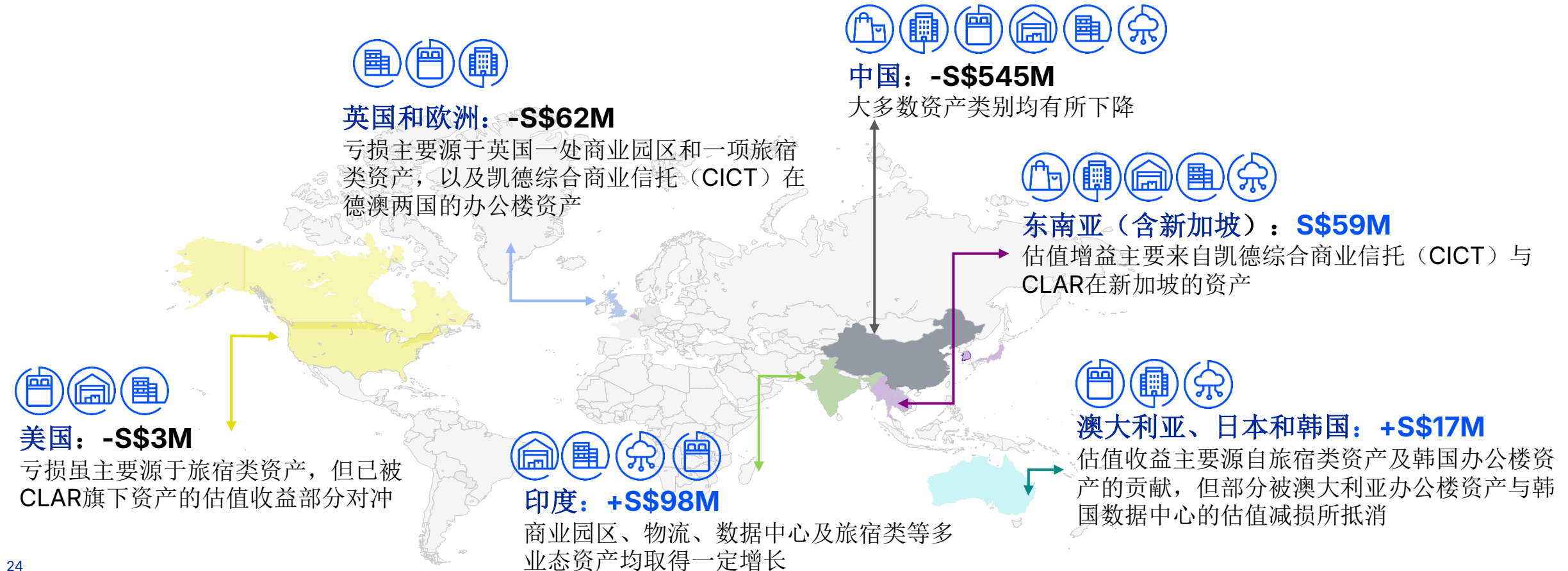
不动产投资业务经营性经营性EBITDA



1. 经调整剔除2024年上半年凯德雅诗阁信托不再并表的影响后，不动产投资业务营业收入、EBITDA和经营性EBITDA分别下降7%、50%和2%。
 2. 涉及不属于上市基金和私募基金的子公司、联营企业和合资企业。

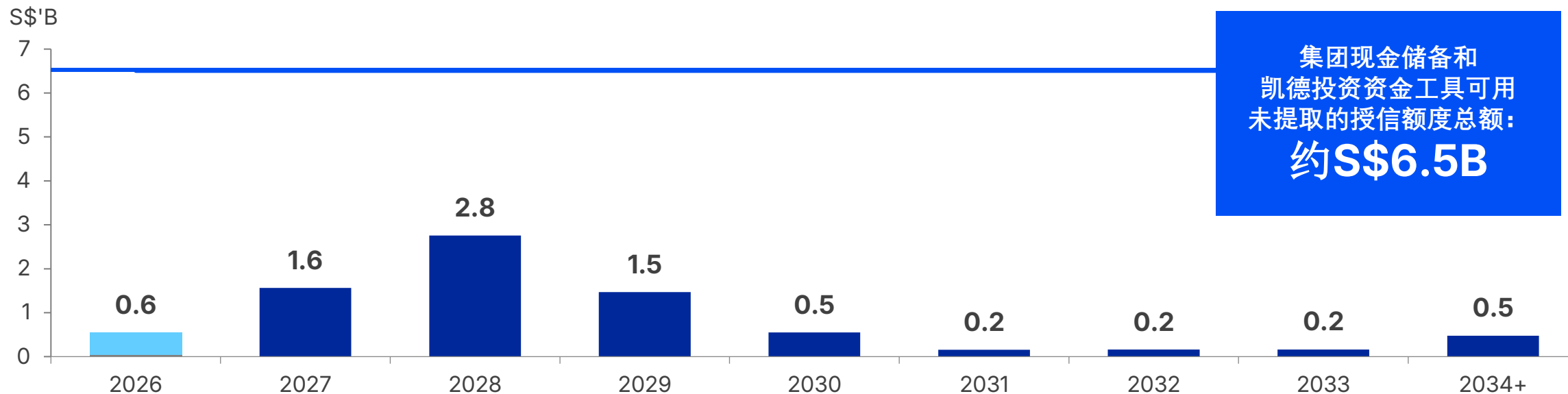
中国市场的估值压力，已由表现强劲的印度与新加坡市场部分对冲

总计S\$436M的公允价值损失，主要源于中国市场的租赁环境持续承压



贷款期限概况

已制定2026年到期债务¹的再融资/偿还计划



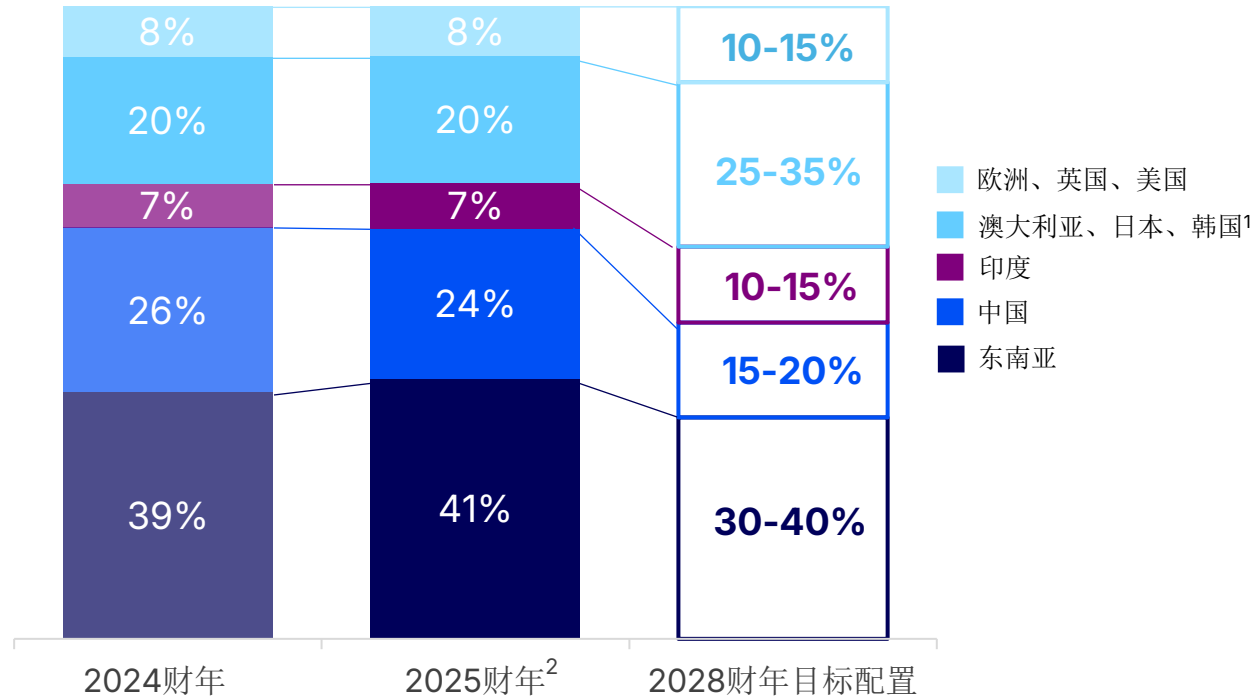
资产负债表债务 ¹ 将于2026年到期	S\$'B
待再融资	0.4
待偿还	0.1
合计	0.6
占资产负债表内债务总额的百分比	7%

- 合计
- 非不动产投资信托层面债务
- 不动产投资信托级债务²

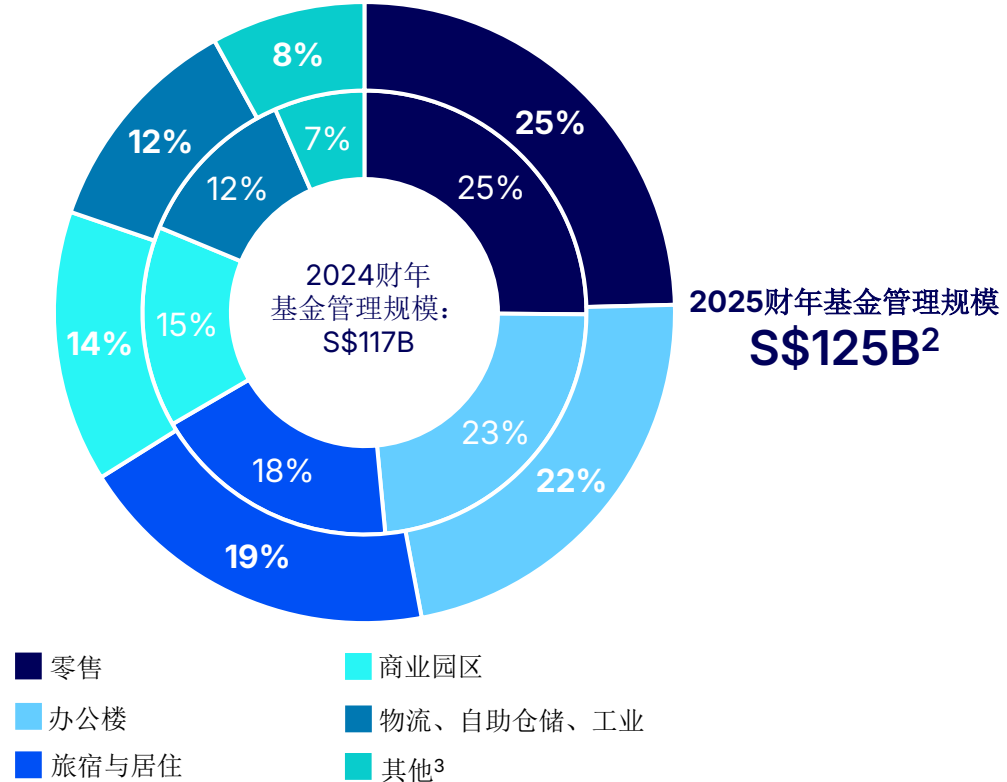
集团总债务¹为S\$7.8B，平均贷款期限为3.1年

按国家和资产类别划分的基金管理规模构成

按国家划分的基金管理规模构成



按资产类别划分的基金管理规模构成



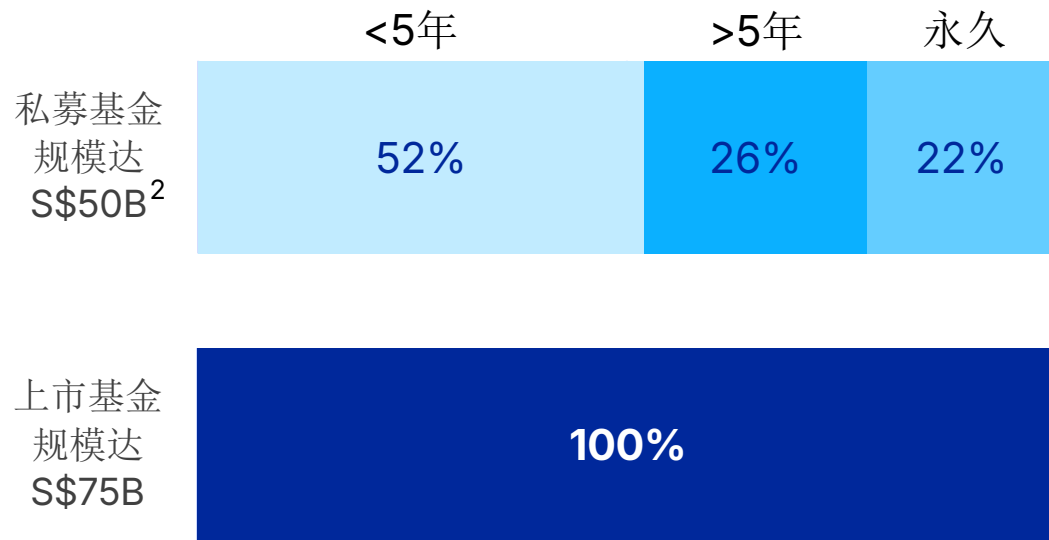
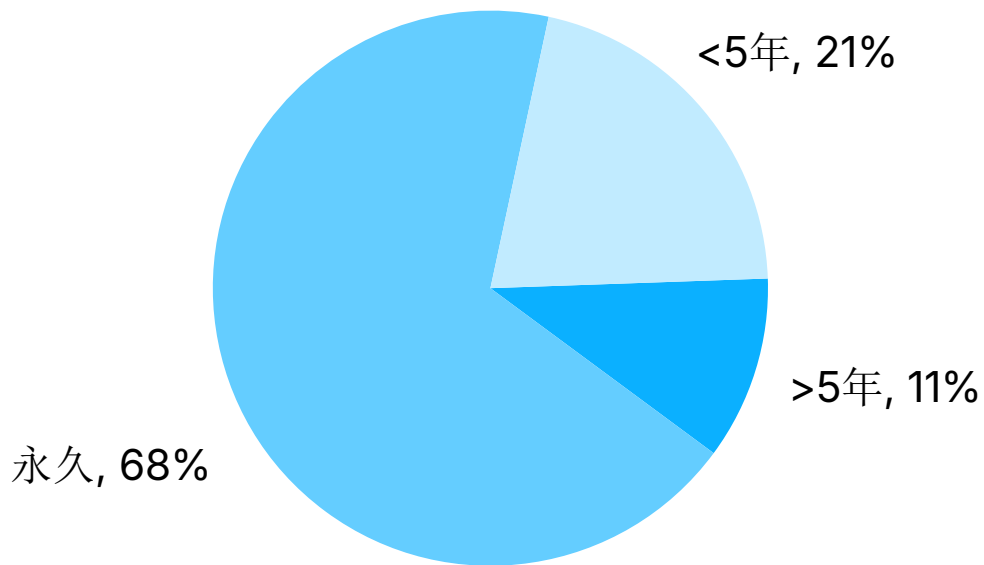
26

1. 包括其他市场（占总基金管理规模的0.3%）。
2. 涵盖于2025年底授予的委托项目，这些项目于2025年底正式获授，惟须待相关法定文件全部完成后方可正式生效。
3. 包括健康、数据中心、信贷及其他资产类别（0.6%）。

按基金剩余年限划分的基金管理规模明细

截至2025年12月31日

按基金剩余年限划分的基金管理规模^{1,2}



1. 上图表示上市基金和私募基金的基金剩余年限。
 2. 包括Wingate所管理的“其他基金管理规模”，其中涵盖：（1）已关闭的单一资产载体，主要为实现资产退出或维持行政连续性而保留；（2）为特定目标设立的定制型机构委托投资，仍属Wingate持续执行的核心策略组成部分；（3）包括于2025年底获批、尚待完成文件签署的委托资产。

基金管理平台（上市基金）

截至2025年12月31日



地域分布	澳大利亚、 欧洲、新加坡	澳大利亚、 英国/欧洲、 新加坡、美国	全球	中国	中国	印度	马来西亚	日本
基金管理规模	S\$27.9B	S\$19.9B	S\$8.9B	S\$4.1B	S\$553M	S\$5.2B	S\$1.8B	S\$6.2B ¹
发起人所持股 份	21%	17%	25%	25%	5%	25%	37%	0.03% ^{1,2}
市场价值	S\$18.2B	S\$13.1B	S\$3.7B	S\$1.3B	RMB2.6B	S\$1.7B	MYR2.1B	JPY416.9B
物业数量	26	226	103	17	2	16	15	51
杠杆比率	39%	39%	38%	41%	17%	40%	39%	36% ¹
发起人在上市基金中所持股份的账面价值				S\$8.2B ³				

1. 数据截至2025年6月30日。日本酒店房地产投资信托每半年公布一次财务业绩报告。

2. 指基于凯德投资持有SCCP 40%股权的CLI股权。凯德投资战略投资SCCP 40%股权，SCCP持有日本酒店房地产投资信托顾问87.6%的股权，该公司是日本酒店房地产投资信托的发起人。该交易于2025年3月7日完成。

3. 不包括日本酒店房地产投资信托。

基金管理平台（私募基金）

截至2025年12月31日

总基金资产管理规模

S\$50B^{1,2}

凯德投资基金总数

60¹

承诺股本

S\$37B¹

总投资股本

S\$30B¹

普通合伙人所持股份的账面价值

S\$5B¹

凯德投资基金¹按地域分布

国家	东南亚	中国	印度	澳大利亚、日本、韩国 ³	非亚洲国家/地区 ⁴
基金资产管理规模 (S\$'B)	6	24	4	15	1
资产数量	28	41	21	235	9

凯德投资基金¹按资产类别划分

主题	零售	综合	办公楼	旅宿与生活 ⁵	商业园区	工业/物流	数据中心	自助仓储	其他 ⁶
基金资产管理规模 (S\$'B)	7	10	10	6	3	6	3	1	4
资产数量	19	8	36	57	7	33	10	23	141

1. 包括SCCP与Wingate旗下的私募基金，这些基金于2025年底正式获授，惟须待相关法定文件全部完成后方可正式生效。

2. 包括Wingate所管理的“其他基金管理规模”，其中涵盖：（1）已关闭的单一资产载体，主要为实现资产退出或维持行政连续性而保留；以及（2）为特定目标设立的定制型机构委托投资，仍属Wingate持续执行的核心策略组成部分。

3. 包括专注于澳大利亚、日本、韩国和其他亚洲市场的基金。

4. 包括全球基金。

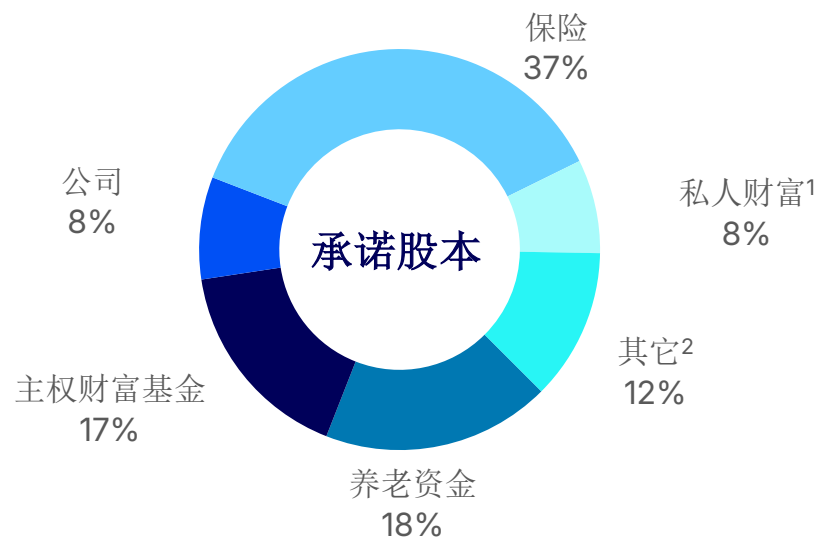
5. 包括多户住宅和学生公寓。

6. 包括信贷、健康、住宅和分契式物业销售。

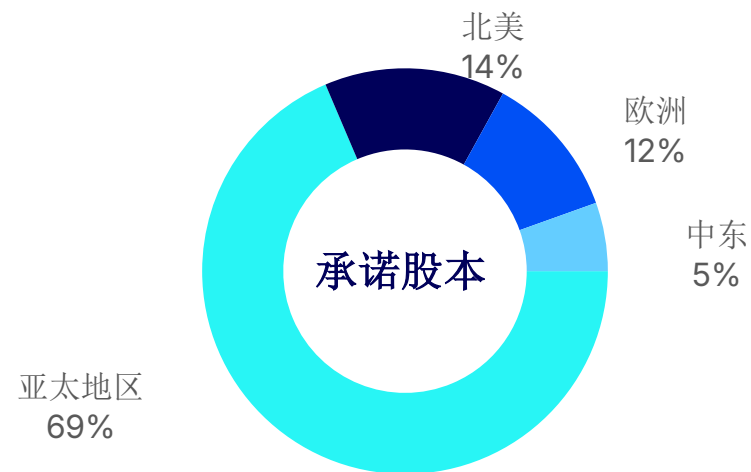
私募基金：与高质量资本合作伙伴合作

截至2025年12月31日

投资人类型



投资者住所地



各地区的有限合伙人投资者群体多样化



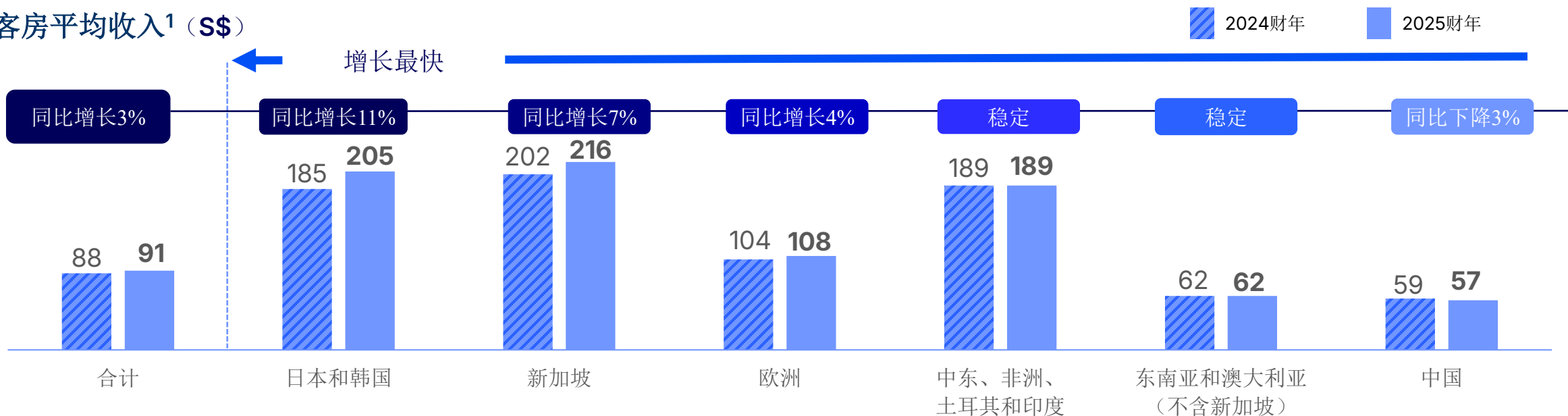
顶级全球机构
(养老基金和主权财富基金)



各基金年份的重复投资者

2025财年客房平均收入同比增长3%，增长主要得益于日本与韩国市场日均房价¹的上涨，以及欧洲地区出租率的稳步提升

客房平均收入¹ (S\$)



客房平均收入同比增长3个百分点，主要得益于出租率提升1个百分点及日均房价上涨2%的双重驱动。

日本与韩国市场客房平均收入增长11个百分点，得益于日均房价提升7个百分点及出租率攀升3个百分点。

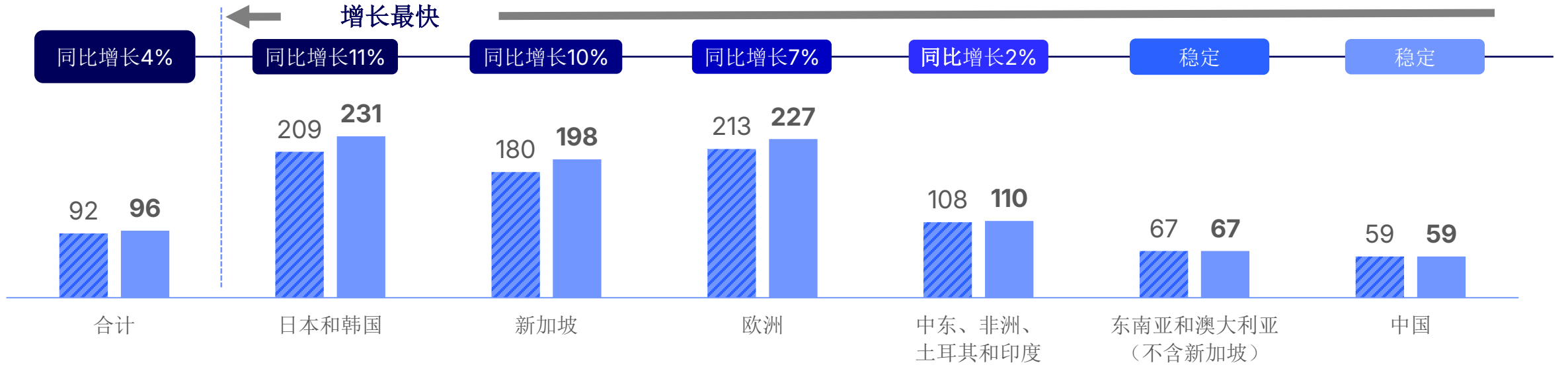
欧洲市场客房平均收入增长7个百分点，主要得益于出租率同比上升6个百分点，日均房价则基本保持稳定。

尽管2024年第一季度受益于多场大型演唱会的强劲拉动，新加坡的客房平均收入仍保持平稳态势。

2025年第四季度客房平均收入增长4个百分点；日本与韩国市场持续保持稳健增长态势。

客房平均收入¹ (S\$)

2024年第四季度 2025年第四季度



客房平均收入同比增长4个百分点，主要得益于日均房价²同比上涨3%所带动，出租率则继续保持稳定水平。

日本与韩国市场客房平均收入同比增长11个百分点，这一增长主要得益于出租率提升了3个百分点以及日均房价同比上涨7%的共同推动。

新加坡市场客房平均收入同比增长10个百分点，主要得益于出租率上升7个百分点，日均房价则保持稳定。这一增长主要受到10月F1赛事（相较于去年9月举办）提振效应的推动。

欧洲市场客房平均收入增长7个百分点，主要得益于出租率同比上升4个百分点及日均房价上涨3个百分点的双重驱动。

凯德投资的旅宿业务



旅宿管理



投资管理



描述

旅宿管理营业收入主要包括管理合同和特许经营协议产生的费用

- 89%的单位采用→轻资产运营管理合同和特许经营模式。
- 合同期限为10至20年的经常性费用收入

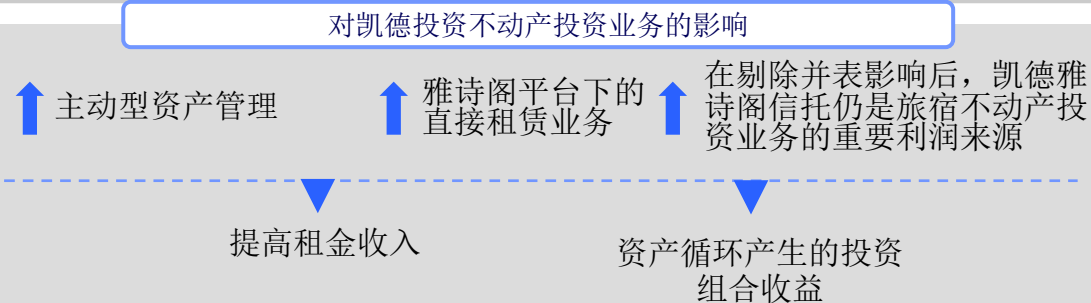
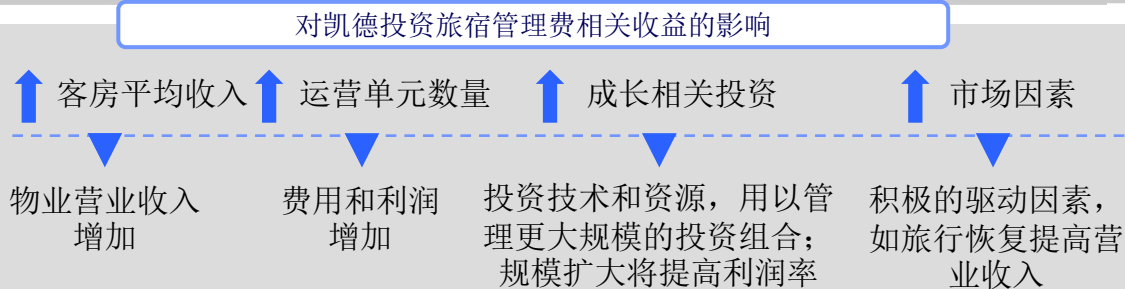
- 旅宿投资管理的营业收入来源于雅诗阁多元化的全球投资组合
- 营业收入来源包括自有物业和租赁物业产生的收益，以及凯德投资在凯德雅诗阁信托等基金管理平台按持股比例分享的平台收益。

收入构成

管理合同	特许经营协议
基础管理费按标的物业营业收入的一定→比例计提 激励管理费按标的物业利润的一定→比例计提	特许经营费按标的物业营业收入的一定→比例计提 一次性收购费：→用于获取特许经营权
服务费（费用报销）	

自有物业	租赁物业	凯德雅诗阁信托产生的回报
<ul style="list-style-type: none"> • 租金收入 • 出售收益 来自资产负债表上凯德投资拥有的资产	多渠道租金收入 资产剥离机会	<ul style="list-style-type: none"> • 稳定分配 • 基于凯德投资在CLAS中所持股份的CLAS收益份额

业绩驱动因素



在亚洲和欧洲影响力不断扩大的全球数据中心业务

全球数据中心投资组合



800MW

总功率



约合S\$6B

已落成的资产管理规模



27

数据中心资产

欧洲

遍布英国、荷兰、法国和瑞士的12个数据中心

亚洲

遍布新加坡、印度、韩国、日本和中国的15个数据中心

内部数据中心功能

拥有、管理、运营和开发遍布新加坡、中国、印度、韩国和欧洲的数据中心的垂直一体化集团

来自云计算、超大规模数据中心、电子商务和电信行业的主要跨国客户

经验丰富的数据中心团队，具备全面的专业技术知识以及贯穿整个价值链的客户解决方案

土地征用与不动产开发

数据中心基础设施设计与规划

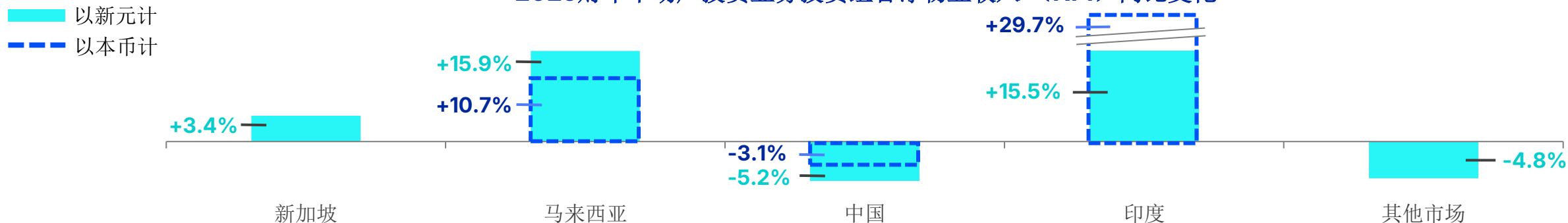
项目与开发管理

数据中心工程、采购与建造

数据中心销售与客户关系

稳健基本面支撑业绩稳定表现

2025财年不动产投资业务投资组合净物业收入¹（NPI）同比变化



2025财年运营指标

	东南亚	中国	印度	其他市场
租金调升率	各行业均为正	各行业均为负	正	混合租金调升率
出租率	SG ² 99% 91% 97% MY ³ 94% 100% ⁴	94% 87% 80%	89%	日本 98% 韩国 ⁷ 85% 澳大利亚 94% 94% 美国 86% 英国及欧洲 ⁸ 90%
客流量 ¹ （同比）	SG ² +4.1% MY ³ 同等水平	+2.6%		
租户销售额 ¹ （同比）	SG ² +1.3% ⁵ MY ³ -1.4% ⁵	+2.9% ⁶		

除新加坡及其他市场的商业园区、物流与工业及其他市场（不包括韩国）外，数据均基于同一门店。

1. 2025财年与2024财年对比。

2. 新加坡

3. 马来西亚

4. 仅包括物流和工业领域。

5. 新加坡和马来西亚租户销售额按每平方英尺计算。

6. 中国租户销售额按每平方米计算，不包括电动汽车销售额。

7. 仅包括物流。

8. 包括商业园区、物流和数据中心。

9. 其他市场仅包括商业园区和物流。

■ 购物中心

■ 产业园区、工业及物流⁹

■ 办公楼

不动产投资业务运营概要

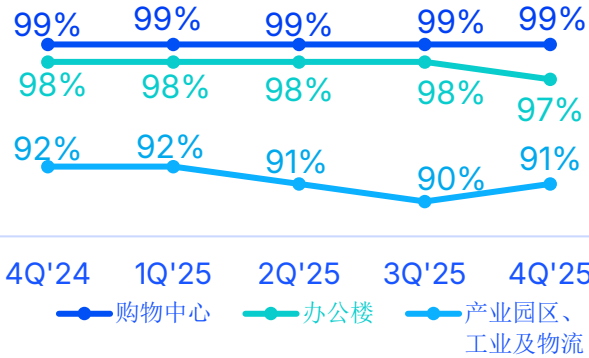
新加坡

中国

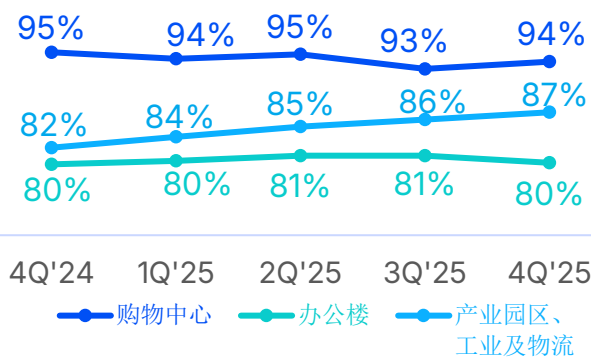
印度

其他市场

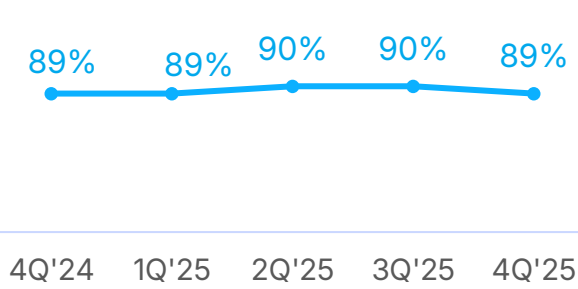
出租率



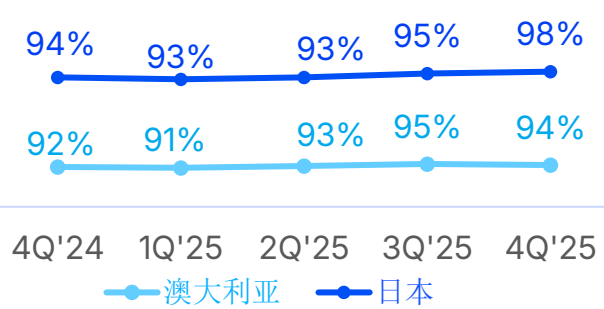
出租率



出租率



办公楼出租率



购物中心

客流量¹ 租户销售额¹ (每平方英尺)
 同比增长 **+4.1%** 同比增长 **+1.3%**
 正租金调升率

办公楼

出租率² **97%** 正租金调升率

产业园区、工业及物流

出租率² **91%** 正租金调升率

购物中心

客流量¹ 租户销售额^{1,3} (每平方米)
 同比增长 **+2.6%** 同比增长 **+2.9%**
 负租金调升率

办公楼

出租率 **80%** 负租金调升率

产业园区、工业及物流

出租率 **87%** 负租金调升率

产业园区、工业及物流

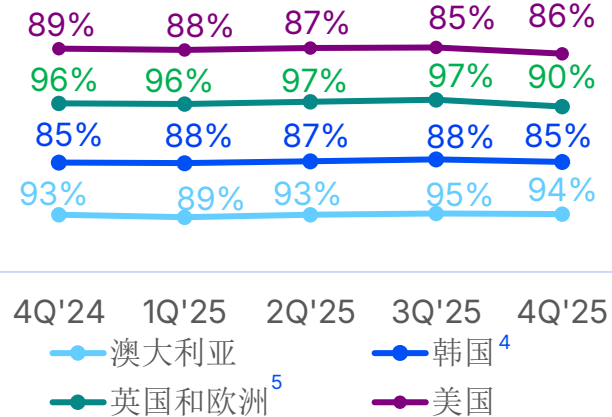
出租率 **89%**

正租金调升率

2025年第四季度租赁市场动能显著**增强**

期间约有**110**万平方英尺的空间顺利完成续租或新签约

产业园区及物流出租率



澳大利亚、美国及英国/欧洲市场均实现**正租金调升率**，而韩国市场则实现**负租金调升率**

经营指标与凯德集团旗下的自有物业有关。除新加坡及其他市场的商业园区、物流与工业及其他市场（不包括韩国）外，数据均基于同一门店。

- 2025财年与2024财年对比。
- 办公楼资产的出租率与承诺出租率相吻合，并按100%权益口径计算。商业园区、物流与工业出租率反映截至2025年12月31日基于交付日期的实际出租率。
- 不包括电动汽车销售额。
- 仅包括物流。
- 包括商业园区、物流和数据中心。

利用人工智能大规模创造价值

以数据分析、战略合作伙伴关系、人工智能文化与培训机制，以及健全的人工智能治理体系为坚实支撑，全面推动人工智能在凯德投资实现规模化的可持续发展

营业收入增长

>S\$12M¹

增量营业收入

零售变现：通过ChatGPT驱动的智能礼宾服务（已为CapitaStar与商场官网累计提供超过25万次服务），推出了全天候的快捷客户服务，并将传统礼宾服务台成功转型为可对外出租的商业空间

旅宿业务：将人工智能技术引入旅宿业务，通过智能定价与收益优化策略，实现营业收入提升

自助仓储：利用生成式人工智能驱动的WhatsApp渠道，高效加速从咨询到预订的转化流程

成本优化

成本方面，节省>S\$5M¹

安防管理：通过人工智能视频分析技术有效降低对外包人力的依赖程度

市场营销：借助人工智能辅助生成内容，缩短制作周期，并减少对外部生产能力的依赖程度

智慧楼宇计划：依托人工智能技术优化暖通空调系统调节，有效降低能源消耗，助力达成绿色建筑目标

生产率提升

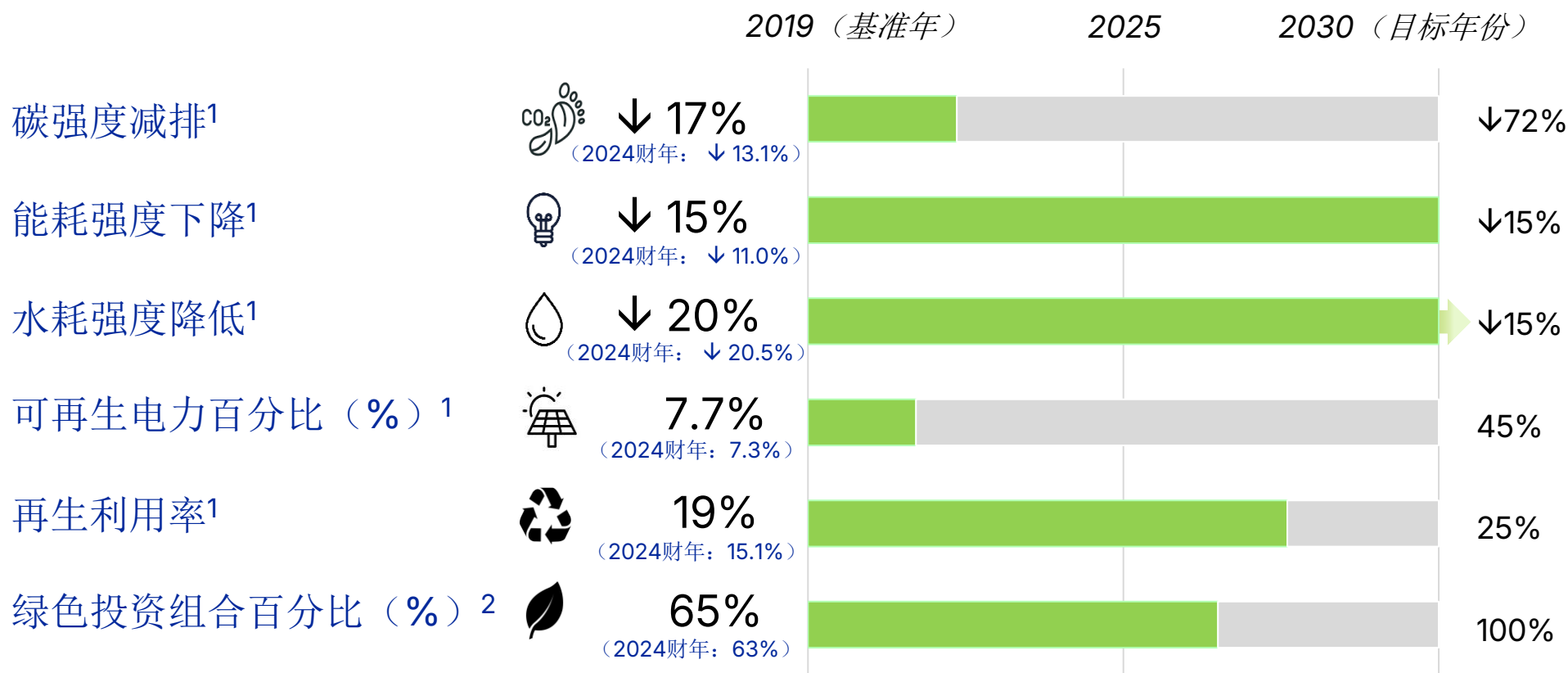
通过与以下合作方建立战略合作伙伴关系，持续强化平台能力建设：

微软新加坡及新加坡劳动力发展局

洞察自动化：运用人工智能技术自动生成智能仪表盘，全面取代传统人工报表编制流程

人工智能办公助手：在Genie AI、Policy Wiz及领域智能机器人的加持下，能提供即时答复、文本起草与逻辑支持，助力将日常工作量控制在最小范围内

在凯德投资可持续发展之旅中保持强劲动力



可持续融资

\$5.7B

同比增长**33%**，较**2024**财年的**\$4.3B**实现显著提升

由凯德投资及其上市不动产投资信托与业务信托筹集

荣誉



1. 2025全年数据（尚未经外部审计），覆盖2025年1月1日至12月31日期间86%的数据，涵盖凯德投资自持并由其运营管理的资产及管理合同资产中的业主部分。以2019年业绩为基准，对后续年份的业绩进行对比分析。
 2. 统计范围仅涵盖由凯德投资自主管理的自有资产。

术语表

术语	定义
ADR	日均房价
AI	人工智能
APAC	亚太地区
ASRGF	雅诗阁服务式公寓全球基金
B	十亿
bps	基点
C-REIT	中国不动产投资信托
CICT	CICT
CLAR	CLAR
CLAS	CLAS
CLCR	CLCR
CLCT	凯德中国信托
CLD	CLD
CLI	CLI
CLINT	CLINT
CLMT	CLMT
COREF	COREF
DC	数据中心
DIS	实物分配
DPU	每单位可分配股息
FM	基金管理
FRB	费用收入相关业务
FRE	费用相关收益。指从CLI上市基金和非上市基金（私募基金和/或投资工具，包括但不限于CLI集团不时管理的项目、合资企业和共同投资）获得的投资和资产管理费用营业收入
FUM	基金资产管理规模指CLI上市基金和非上市基金（私募基金和/或投资工具，包括但不限于CLI集团不时管理的项目、合资企业和共同投资）下的总资产份额，包括已宣布但尚未完成的上市基金和私募基金的收购/出售、以杠杆方式承诺但未部署的私募基金资本以及远期购买合同。

术语	定义
HNWI	高净值人士
IAM	投资与资产管理
JHR	日本酒店房地产投资信托
JV	合资公司
K	千
LM	旅宿管理
LP	有限合伙人
M	百万
M&A	并购
NAV	资产净值
NPI	净物业收入
NTA	净有形资产
PATMI	归属股东净利润
QoQ	季度环比
REIB	不动产投资业务
REIM	不动产投资管理人
REIT	不动产投资信托
RevPAU	客房平均收入
ROE	资本收益率
SCCP	SC Capital Partners Group
SE Asia	东南亚
SFRS	《新加坡国际财务报告准则》
sqm	平方米
SR	服务式公寓
SWF	主权财富基金
Wingate	Wingate Group Holdings
YoY	同比
YTD	年初至今

谢谢

