A dynamic background image of water splashing, with droplets and bubbles captured in motion against a light blue gradient.

凯德投资有限公司  
**2024年上半年  
财务业绩报告**

2024年8月14日

# Forward-looking Statements

This presentation may contain forward-looking statements. Actual future performance, outcomes and results may differ materially from those expressed in forward-looking statements as a result of a number of risks, uncertainties and assumptions. Representative examples of these factors include (without limitation) general industry and economic conditions, interest rate trends, cost of capital and capital availability, availability of real estate properties, competition from other developments or companies, shifts in customer demands, shifts in expected levels of occupancy rate, property rental income, charge out collections, changes in operating 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.

## **Disclaimer:**

Please note that this presentation has been translated for your convenience. While every effort has been made to ensure accuracy, the original English version remains the authoritative text, and in the event of any inconsistency, the English version shall prevail. The English version is available at CapitaLand Investment website at [www.capitalandinvest.com](http://www.capitalandinvest.com)

# 目录



04 2024年上半年财务业绩的主要亮点

17 补充信息



凯德投资

赋予我们的战略，以水之能量与柔性  
把握新机遇，利用亚洲传承创造价值

CapitaLand  
Investment

2024年上半年财务业绩

# 主要亮点



## 凯德投资

赋予我们的战略，以水之能量与柔性  
把握新机遇，利用亚洲传承创造价值



# 宏观经济的不确定性与市场风险持续存在



加沙及乌克兰冲突、全球贸易摩擦<sup>1</sup>以及即将到来的美国大选，使得不确定性继续存在

↓25%

2024年1月至5月<sup>3</sup>  
不动产投资同比

私募不动产投资

降至五年来的最低点<sup>2</sup>

3.2%

2024年全球GDP  
增长预测

2024年全球GDP预计维持  
正增长<sup>4</sup>



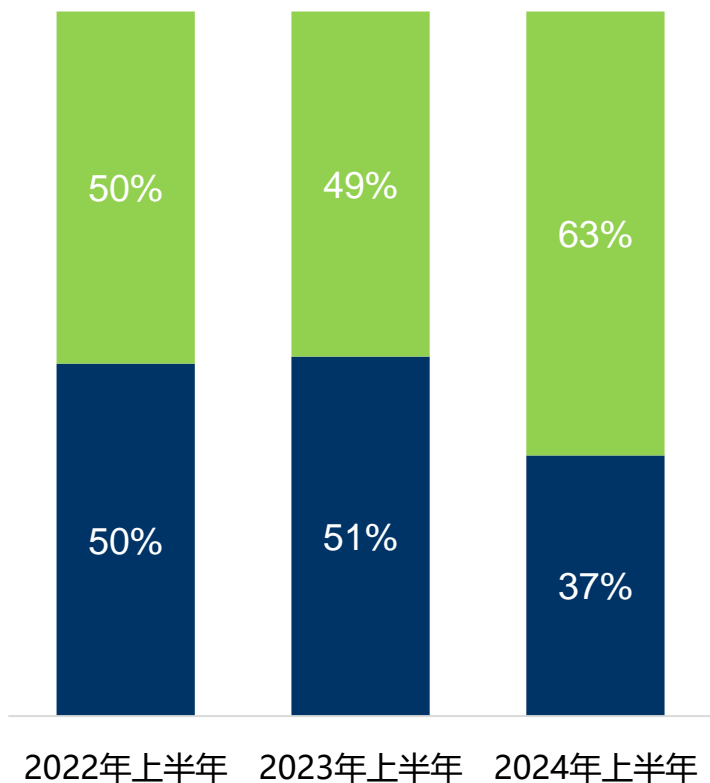
尽管随着通胀放缓，未来利率可能会降低，但目前的利率仍居高不下<sup>5</sup>

注：

1. 2024年5月4日《福布斯》，中美贸易摩擦日益激烈
2. 2024年6月26日S & P Global Intelligence，利率困境导致房地产领域的私募股权投资遭遇5年来新低。2024年1月1日至2024年5月28日，交易价值总额为\$4.88B，较2023年同期交易价值总额（\$6.55B）下降25%。
3. 指2024年1月1日至2024年5月28日
4. 2024年7月国际货币基金组织的世界经济展望更新报告，2024年7月世界经济展望：全球经济处于“黏滞点”
5. 美国联邦储备委员会 - 2024年7月31日美联储发布联邦公开市场委员会（FOMC）声明

# 业务结构持续转型，费用相关收益占运营净利润的比重不断增加

## 归属股东运营净利润<sup>1</sup>



■ 费用收入相关业务  
■ 不动产投资业务

### 费用收入相关业务 (FRB)

- 4大关键垂直业务领域中，多元化的费用相关收益来源：
  - I. 上市基金管理
  - II. 私募基金管理
  - III. 旅宿管理
  - IV. 商业管理（物业与开发）
- **经常性费用**：由相关管理合同产生
- **一次性费用**：主要来自上市基金的资产收购/出售，以及私募基金的业绩费/超额收益分成

### 不动产投资业务 (REIB)

- 以下各项产生的收益：
  - I. 上市基金中，CLI作为发起人所持的股份
  - II. 私募基金中，CLI作为普通合伙人所持的股份
  - III. 资产负债表上的资产，CLI所持的实际股份

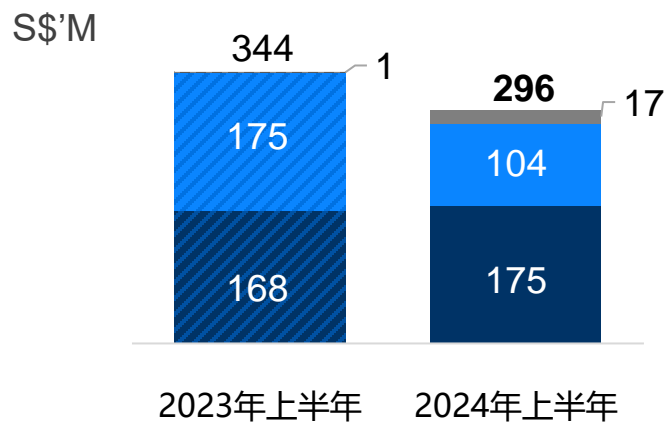
注：  
1. 不包括企业及其他，以及往来抵消

# 2024年上半年归属股东净利润的归因分析

## 1 归属股东运营净利润下降

同比 ↓ 14%

受较高的利息费用、外汇损失以及缺少剥离资产出资等情况的影响，较高的费用收入被较少的不动产投资收益所抵消

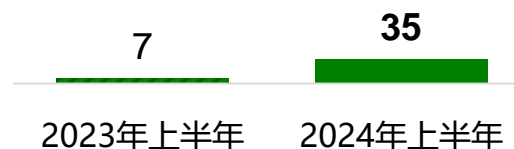


- 费用收入相关业务 (FRB)
- 不动产投资业务 (REIB)
- 企业及其他

## 2 投资组合收益增长

同比 ↑ S\$28M

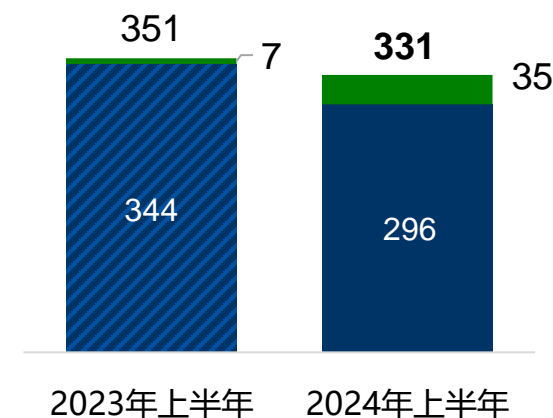
主要受早期出售以及参与CLI不动产投资信托分配再投资计划的落成收益的影响



## 归属股东现金净利润/归属股东净利润总额降低

同比 ↓ 6%

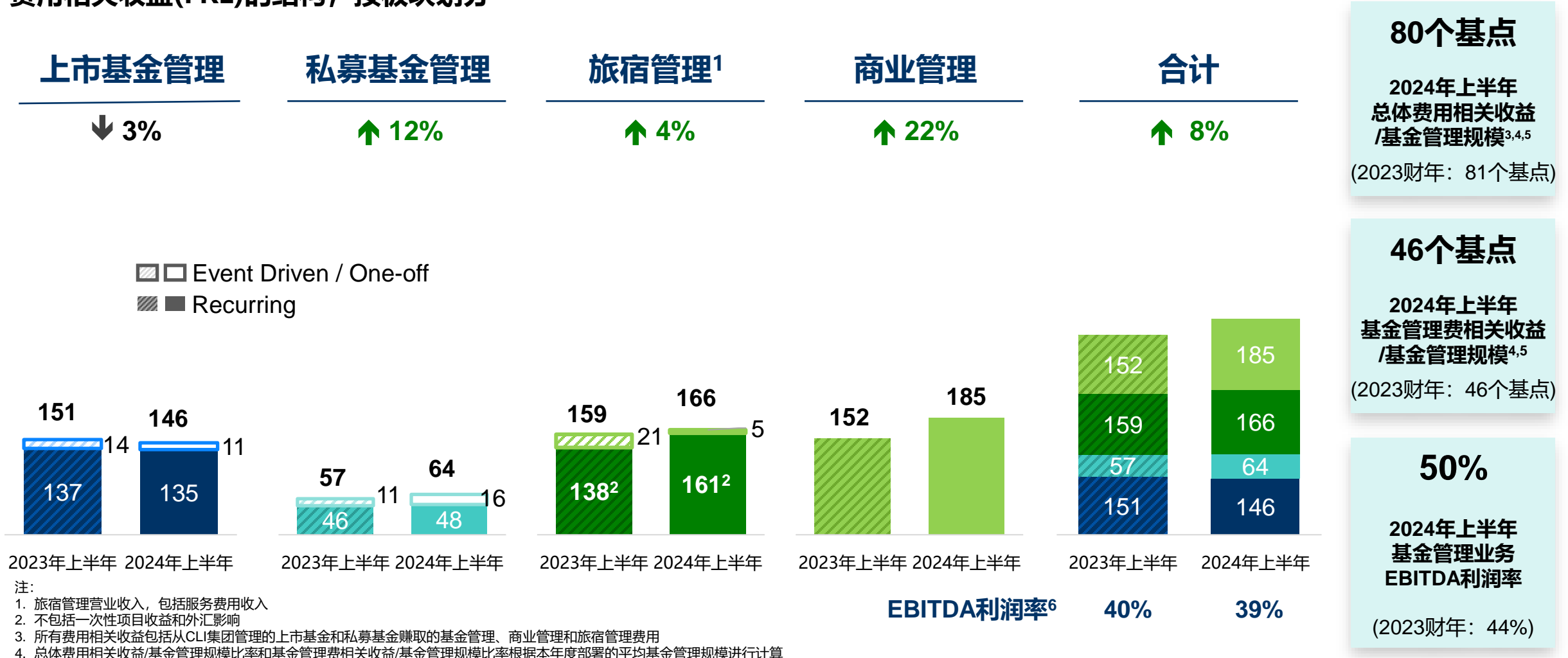
投资组合收益增长部分缓解了归属股东运营净利润的降低



- 归属股东运营净利润
- 投资组合收益

# 私募基金和商管业务引领费用收入相关业务(FRB)的增长势头

费用相关收益(FRE)的结构, 按板块划分



注:

1. 旅宿管理营业收入, 包括服务费用收入
2. 不包括一次性项目收益和外汇影响
3. 所有费用相关收益包括从CLI集团管理的上市基金和私募基金赚取的基金管理、商业管理和旅宿管理费用
4. 总体费用相关收益/基金管理规模比率和基金管理费相关收益/基金管理规模比率根据本年度部署的平均基金管理规模进行计算
5. 以运转率为基础
6. EBITDA利润率包括营业收入中旅宿管理方面的服务费用收入和商业管理方面的员工成本费用报销的比率



# 有序扩大费用收入领域的规模

## 上市基金管理

- 投资和出售总额为 **~S\$200M**；为持续的资产增值计划和重建项目承诺支出~S\$1B
- 在六个不动产投资信托中，有五个的**净物业收入呈同比上升趋势**<sup>1</sup>

## 私募基金管理

- 2024年初至今<sup>2</sup>，通过新的凯德投资中国产业园人民币基金三期(China Business Park RMB Fund III)和韩国办公楼增值基金(Korea Office Value-Add Fund)筹集的**资本总额为S\$1.1B**
- 2024年初至今<sup>2</sup>的**资金投入为S\$1.7B**，主要投资于东南亚、日本和韩国
- 成立一项以亚洲为重点的**旅宿基金和四项“domestic-for-domestic”基金**

## 旅宿管理

- 由于出租率和ADR<sup>3</sup>较高，2024年上半年**客房平均收入增长 6%**
- 2024年上半年**33处**物业的**签约单元数量>7,000** (2023年上半年：~5,900)
- 2024年上半年**22处**物业的**开业单元数量>5,000** (2023年上半年：~2,900)
- 重点关注**转化单元数量**，其占新签约单元的**31%**

## 商业管理

- 资产业绩改善和管理费重组推动费用收入**增长 22%**<sup>4</sup>
- 在2024年第二季度，成功获得了新加坡一家零售物业的第三方管理合同

注：

1. CLCT除外。CLAS用于衡量呈同比增长趋势的毛利润，而不是净物业收入

2. 指2024年1月1日至2024年8月13

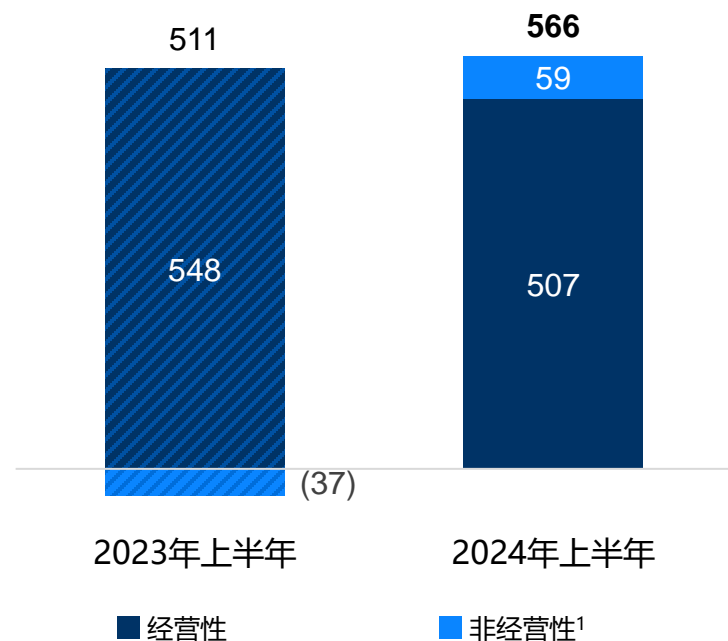
3. 日均房价

4. 自2023年6月起生效，可由不动产投资信托报销的所有资产类别的员工成本均按营业收入列示。

# 不动产投资业务(REIB)的经营性EBITDA，因资产出售和汇率而降低

不动产投资业务EBITDA 同比 ↑ 11%

S\$'M

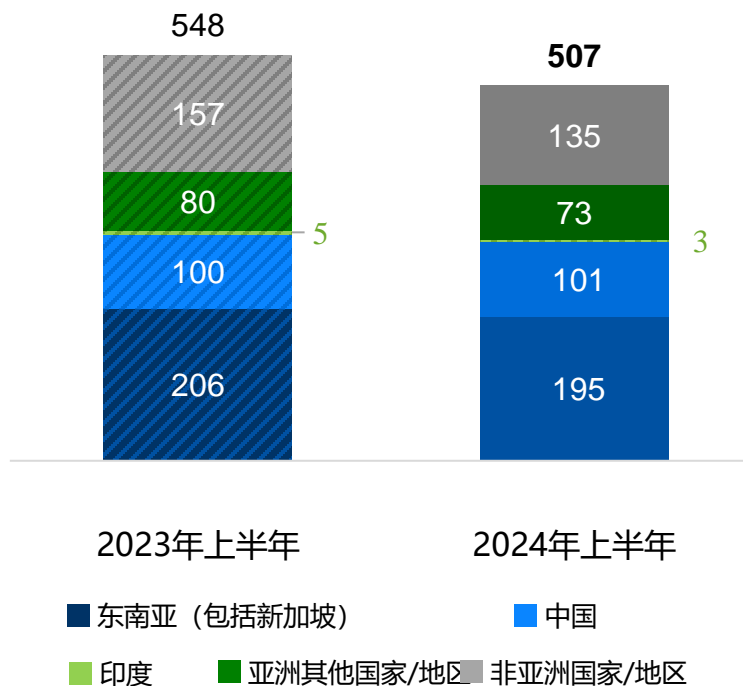


不动产投资业务经营性EBITDA

同比 ↓ 7%

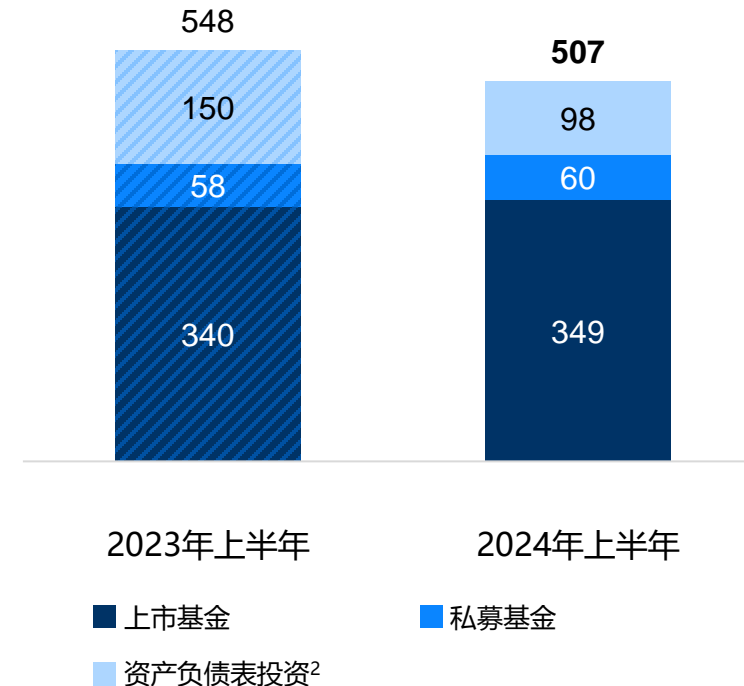
S\$'M

按地域划分



S\$'M

按领域划分

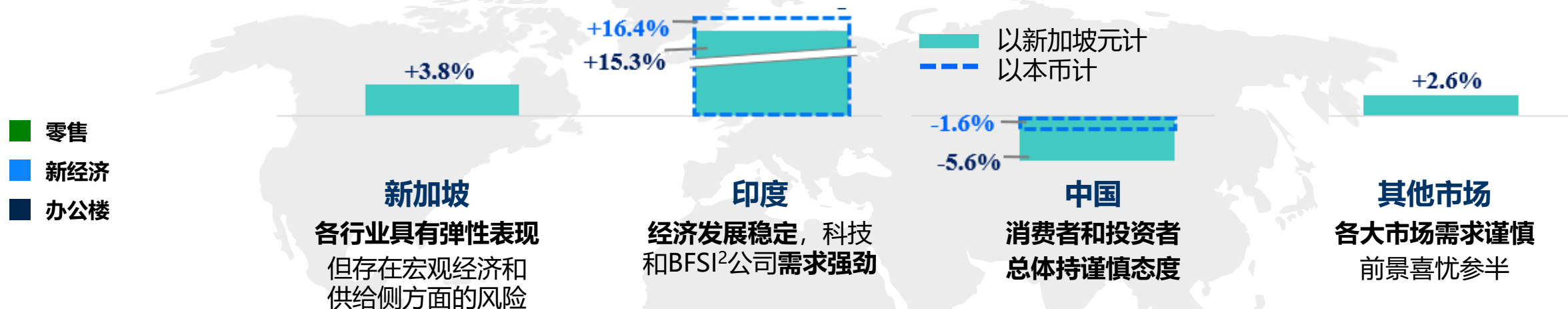


注:

1. 非经营性收入包括投资组合收益、重估和减值
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

# 新加坡和印度资产的净物业收入有所改善；其他市场喜忧参半

## 不动产投资业务投资组合净物业收入<sup>1</sup> (NPI) 同比变化情况



### 2024年上半年经营指标

经营指标	新加坡	印度	中国	其他市场
租金调升率	各行业均呈正增长	正增长	各行业均呈负增长	新经济较办公楼发展较好
出租率	99% 92% 98%	90%	95% 81% 79%	>90% >82%
客流量	同比+2.6% <sup>3</sup>		同比+9.8% <sup>3</sup>	
租户销售额	同比-2.5% <sup>3,4</sup>		同比-1.8% <sup>3,5</sup>	

注：除“其他市场”外，数据均基于同店口径

1. 根据2023年6月和2024年6月新元兑澳元、欧元、印度卢比、韩元、马来西亚林吉特和美元的平均汇率计算

2. 银行业、金融服务和保险

3. 2024年上半年与2023年上半年相比

4. 新加坡租户销售额按每平方米计算

5. 中国租户销售额按每平方米计算，不包括电动车销售额

# 推进资本循环的进展

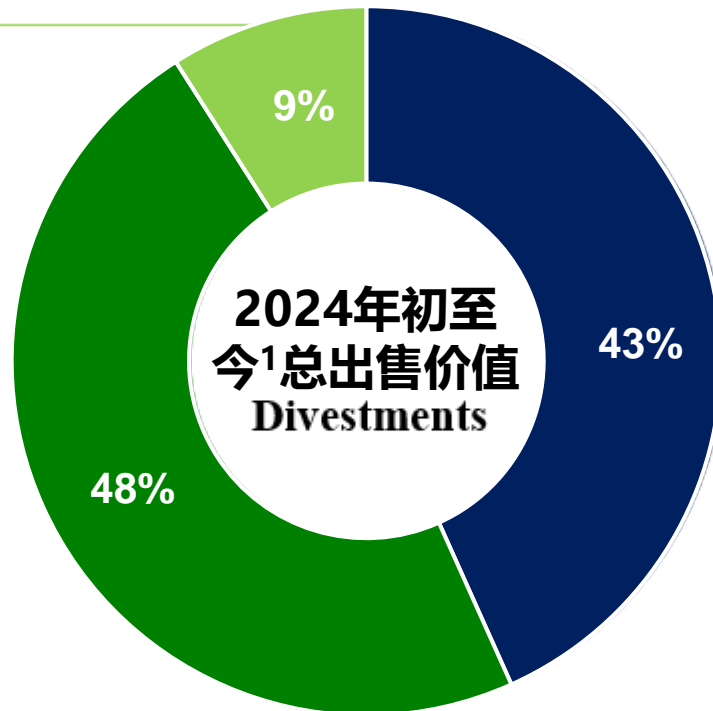
2024年初至今<sup>1</sup>总出售价值<sup>2</sup>  
为S\$1.7B

2024年初至今<sup>1</sup>实际出售价值<sup>3</sup>  
为S\$1.6B

**S\$148M**  
投资组合重组  
(按基金划分)

**S\$831M**  
出售至外部

- 8月在美国出售8项资产负债表上的多户住宅资产



**S\$710M**  
出售至基金

- 回收的资金被重新投入到东南亚和日本的基金规模增长中
- 腾飞苏州创新园按S\$259M于8月出售至新的凯德投资中国产业园人民币基金三期

出售的中国资产总额为S\$1.5B<sup>4</sup>，其中>70%已转入CLI人民币基金

注:

1. 指2024年1月1日至2024年8月13

2. 基于商定物业价值（在100%的基础上）或销售对价的出售/转让价值

3. 基于CLI的实际出售份额乘以总出售价值。以交割后调整为准

4. 指总出售价值

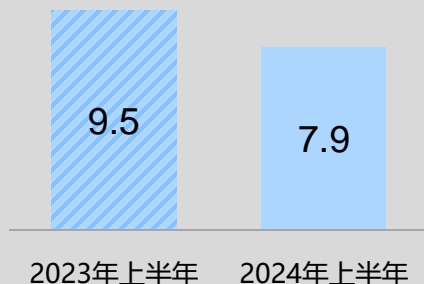
# 不动产投资业务概述

根据持股结构划分

## 基于实际股权的资产价值 (S\$'B)

### 资产负债表

基于CLI实际持股比例的持有型物业的公开市值



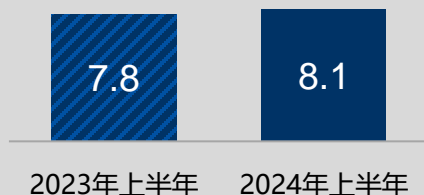
### 私募基金

基于CLI投资的账面价值



### 上市基金

基于CLI投资的账面价值



## 表内资产储备因出售而减少

- 包括8月在中国和美国的资产出售，用于出售的表内资产将减少至约S\$6.8B<sup>1</sup>
- 中国的资产约占表内资产储备总量的一半
- 自CLI于2021年9月上市以来，出售的表内资产总额为S\$5.6B<sup>2</sup>，其中~82%已转入CLI上市基金和私募基金

## 私募基金投资组合基本保持稳定

- 由于外汇变动，账面价值下降
- 作为普通合伙人，CLI的目标是将其在私募基金中的持股比例降至10-20%

## 上市基金推动价值创造和增长

- 受认购上市基金的分配再投资计划的影响，账面价值有所增加
- 所有不动产投资信托基金的发起人持股比例<30%，但CLMT<sup>3</sup>除外

注:

1. 数据截至2024年8月13日

2. 基于实际出售价值

3. 发起人在CLMT的持股比例为41%

# 积极资本管理支撑健康的资产负债表

- CLI于2024年7月按**2.8%**的票息发行第二批可持续发展挂钩债券**RMB1B**（S\$186M），年初至今<sup>1</sup>总计增至RMB2B（S\$372M），这符合中国本土化策略
- 1.14亿股<sup>2</sup>的股份回购等于2024年初至今<sup>1</sup>执行的S\$311M总对价<sup>3</sup>，**完全符合5%的股份回购指示**，这凸显了CLI优化股本基数的承诺

**0.59x**  
净债务/净资产

**0.34x**  
净债务/总资产<sup>4</sup>

**3.5x**  
利息保障倍数<sup>5</sup>

**S\$1.9B**  
可持续性融资<sup>6</sup>

**每年4.1%**  
隐含利息成本

**61%**  
固息债

**2.8年**  
平均债务期限

**S\$357M**  
经营活动现金流量<sup>7</sup>

注:

1. 指2024年1月1日至2024年8月13日

2. 自股份回购决议生效之日（2024年4月25日）起，股份回购价值达83M，占已发行股份（不含库存股）的1.6%，剩余股份回购能力为3.4%

3. 包括针对股份已付或应付的印花税、结算费用等

4. 总资产不包括现金

5. 利息保障倍数按运转率进行计算，不包括未变现重估/减值的影响

6. 2024年1月1日至2024年6月30日期间，包括资产负债表外可持续性融资

7. 包括从联营企业、合资企业和其他投资获得的股息

# 执行优先事项，保持战略定力

1



## 资本循环就是重要的增长杠杆

- 保持从**中国**和**美国**资本循环的势头
- 通过与**新基金**进行**资产循环**来支持基金管理规模的发展
- 为并购机遇提供**备用资金**

2



## 扩大关键领域的费用业务规模

- 推动基金的有机增长和战略并购，实现**S\$200B**基金管理规模目标
- 加快在**旅宿**、**物流**和**自助仓储**方面的部署和融资
- 在**数据中心**、**健康**和**私人信贷**领域建立基金业绩
- 维持**旅宿**和**商业管理**方面的费用增长势头

3



## 把握地域优势和机遇

- 扩大**东南亚**和**印度**的业务和资金增长规模
- 拓展**日本**、**韩国**和**澳大利亚**的基金产品和资产类别
- 优化在**中国**的资产敞口，为人民币资本创造新的人民币基金机会

# 前景展望

- 国际货币基金组织预计2024年全球GDP增长速度将维持在2023年的水平(即3.2%)<sup>1</sup>。公众的注意力仍集中在预期的美国利率宽松政策上, 由于在实现2%的通胀目标和充分就业水平方面的进展, 美联储表现出更多自信<sup>2</sup>。持续的地缘政治和贸易摩擦, 以及围绕2024年11月美国大选产生的不确定性, 预计将继续影响经济稳定和投资者信心。
- 凯德投资 (CLI) 通过下列四大垂直业务领域在各个地区和行业实施轻资产增长战略: 上市基金管理、私募基金管理、旅宿管理和商业管理。这一战略增强了其财务和运营弹性, 带来了更多增长机会。
- CLI专注于提高费用相关收益, 目标是到2028年将基金管理规模扩大至S\$200B, 并实现S\$500M旅宿营业收入, 同时推动第三方商业管理合同的进一步发展。为了提高股本回报率并就未来增长扩大产能, 2024年的重中之重仍是实现S\$3B战略性资本循环。
- 由于许多市场利率居高不下, 而其他市场的消费者和投资者信心低迷, 房地产交易前景预计仍将充满挑战<sup>3</sup>。为了克服这一挑战, CLI将继续增强其在东南亚和印度等增长市场中的影响力, 拓展澳大利亚、日本和韩国的市场规模, 同时在旅宿、物流和自助仓储等领域实施收益更高的策略。此外, CLI仍致力于寻求互补的并购机会, 进一步推动增长。
- CLI将ESG考虑因素纳入资金管理生命周期的每个阶段, 重点关注CLI的2030年可持续发展总体规划的执行情况除了拓展在范围1和2脱碳方面的工作, CLI还通过与租户和供应链方面的合作, 加强对范围3排放的关注。

注:

1. 2024年7月国际货币基金组织的世界经济展望更新报告, 2024年7月世界经济展望: 全球经济处于“黏滞点”
2. 美国联邦储备委员会 - 2024年7月31日美联储发布联邦公开市场委员会 (FOMC) 声明
3. 2024年6月26日S & P Global Intelligence, 利率困境导致房地产领域的私募股权投资遭遇5年来新低



2024年上半年财务业绩

# 补充信息

CapitaLand  
Investment

凯德投资

赋予我们的战略以水之能量与柔性，把握新机遇，利用亚洲传承创造价值

# 在亚洲拥有强大影响力、充分多元化的全球投资组合

截至2024年6月30日



零售    新经济<sup>1</sup>    综合体    办公楼    旅宿<sup>2</sup>    其他<sup>3</sup>

东南亚(含新加坡)



中国



印度



亚洲其他市场<sup>4</sup>

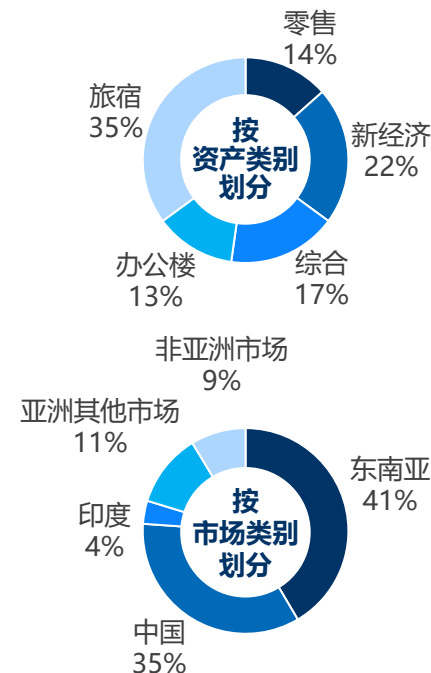


非亚洲市场<sup>5</sup>



亚洲资产管理规模>90%

不动产资产管理规模

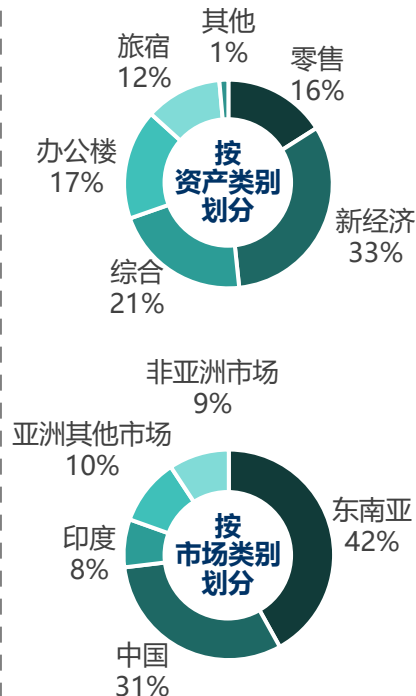


2024年上半年

**S\$134B**

(2023财年: S\$134B)

基金管理规模



2024年上半年<sup>6</sup>

**S\$100B**

(2023财年<sup>7</sup>: S\$99B)

备注

1. 包括商业园区、工业、物流和数据中心及自助仓储

2. 包括多户住宅

3. 包括健康、住宅和分层销售

4. 包括澳大利亚、日本、韩国和其他亚洲国家/地区

5. 包括英国、美国、欧洲和其他非亚洲国家/地区

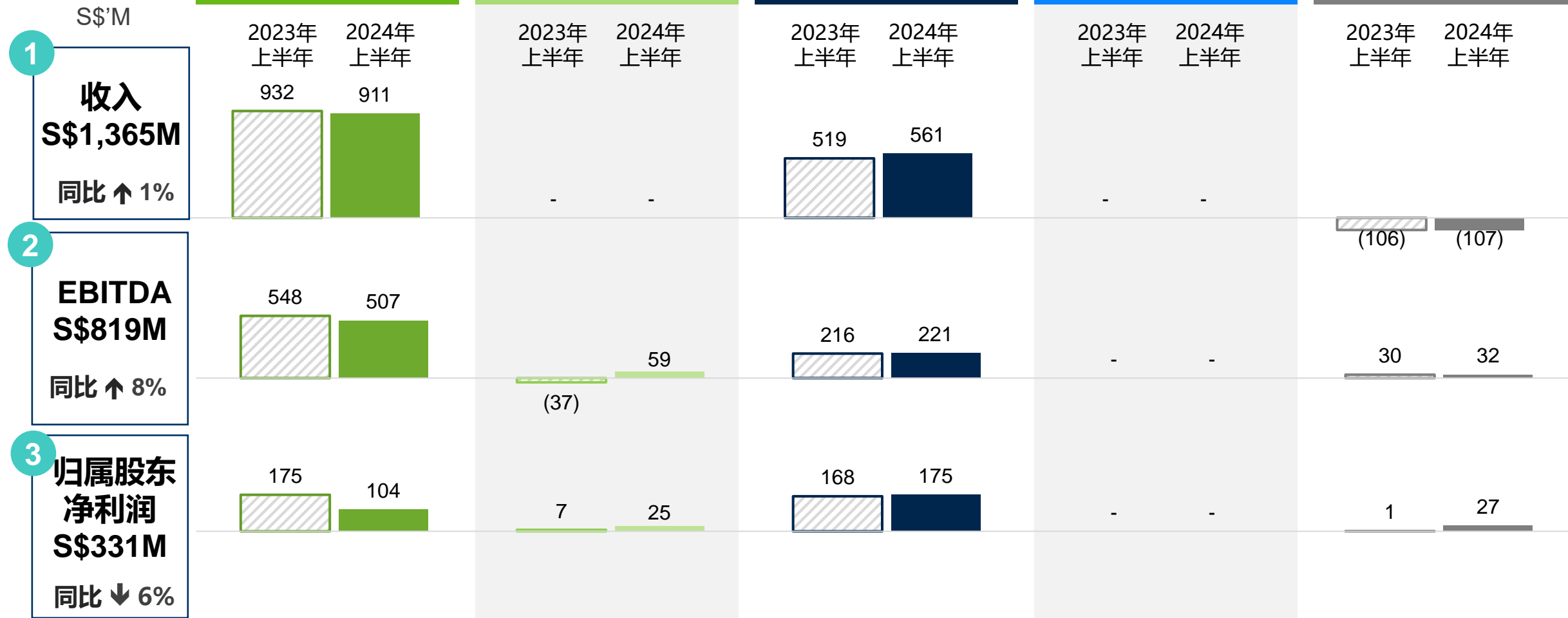
6. 包括已宣布但尚未完成的上市基金和私募基金的收购/出售, 以杠杆方式承诺但未部署的私募基金资本以及远期购买合同, 数据截至2024年6月30日

7. 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, 数据截至2023年12月31日

# 主要财务状况(按业务领域划分)

## 不动产投资业务(REIB)

## 费用收入相关业务(FRB)



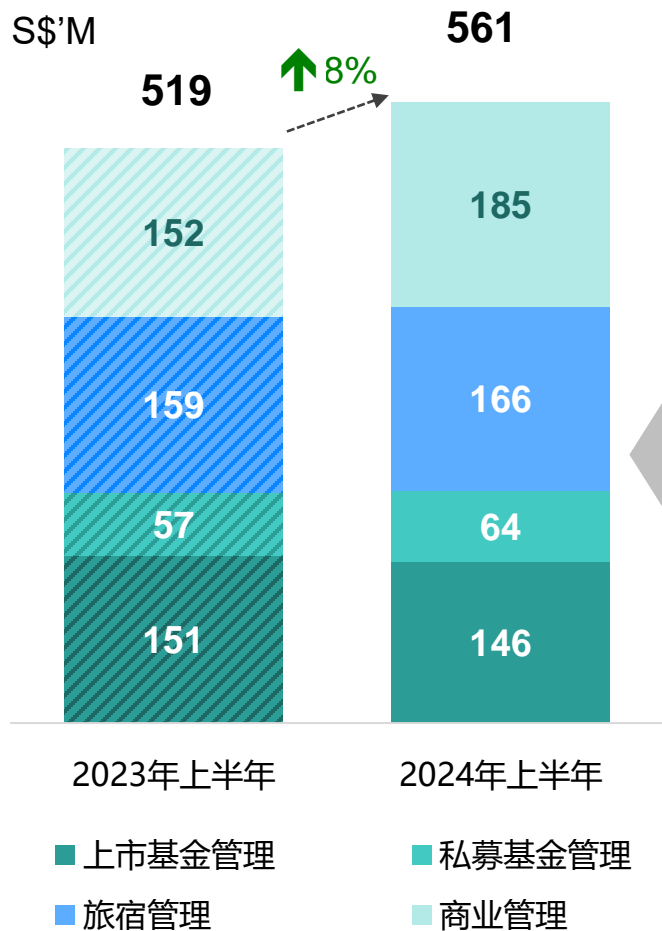
注:

1. 非经营性收入涉及投资组合收益、重估和减值

2. 包括公司间往来抵消

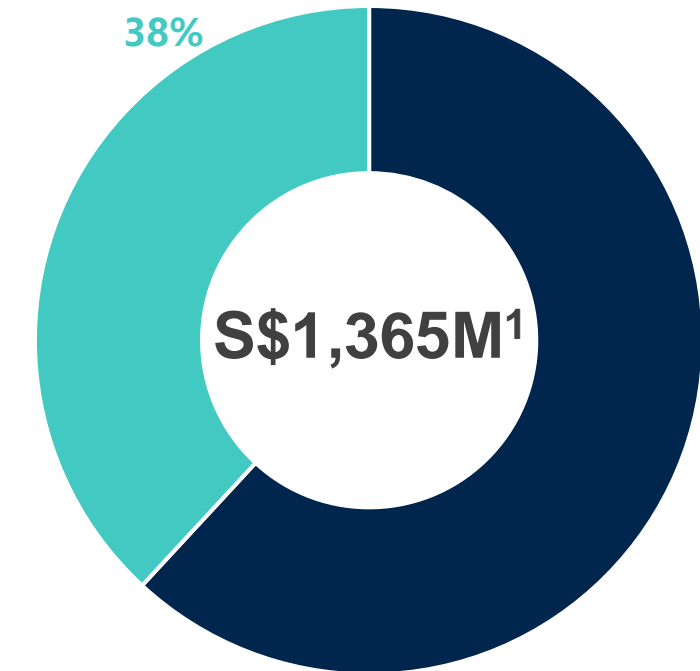
# 费用收入相关业务抵消不动产投资业务营业收入的减少

## 费用收入相关业务的营业收入



## 2024年上半年总营业收入明细

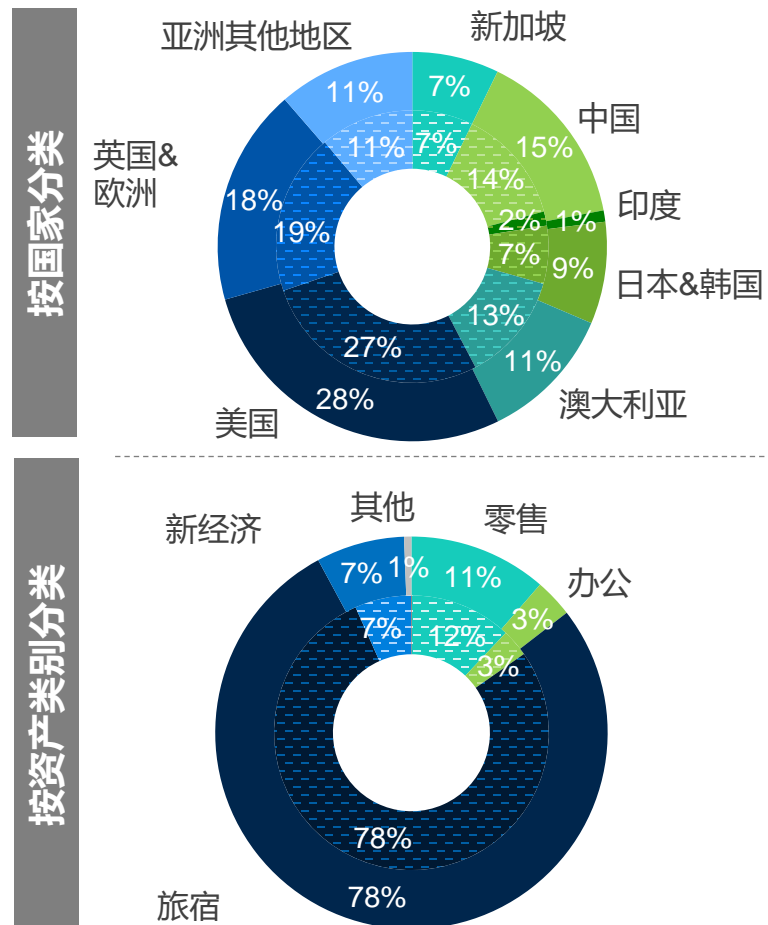
### 费用相关收益业务



注：  
1. 包括企业及其他-S\$107M

## 不动产投资业务的营业收入

■ 2024年上半年 S\$911M ■ 2023年上半年 S\$932M

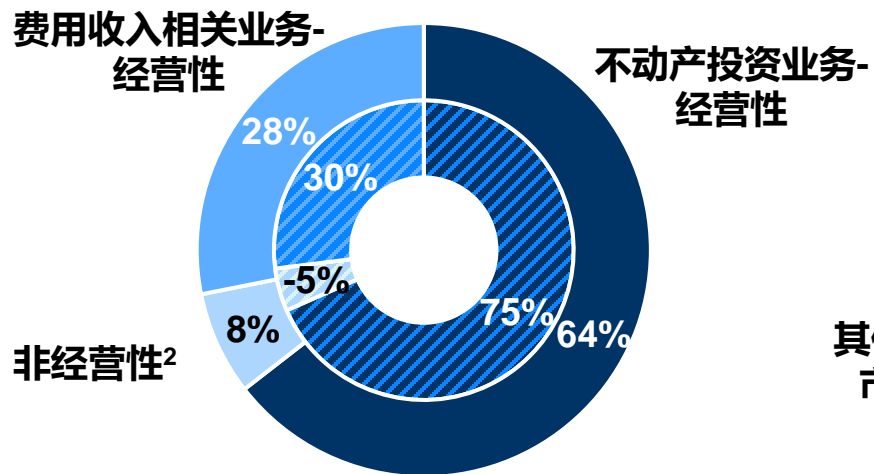


# 2024年上半年EBITDA分析

2024年上半年EBITDA S\$819M (2023年上半年: S\$757M)

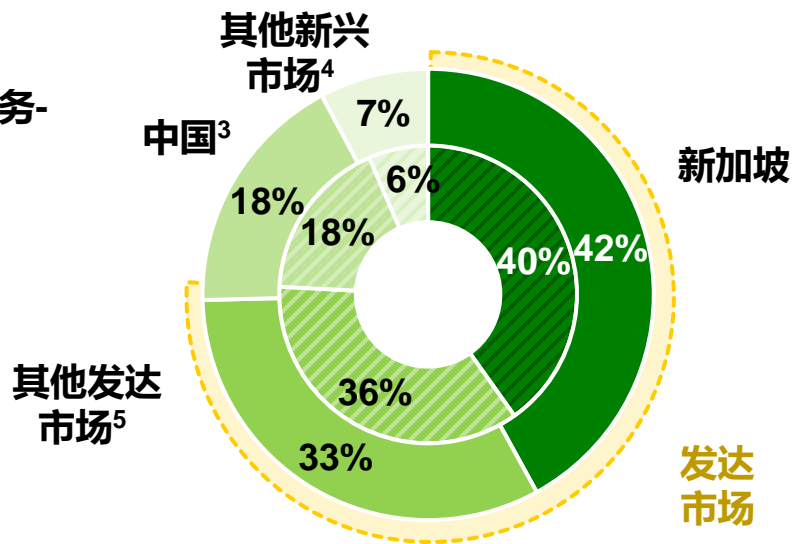
## 按业务划分<sup>1</sup>

费用收入相关业务 (FRB) 占经营性EBITDA的30%



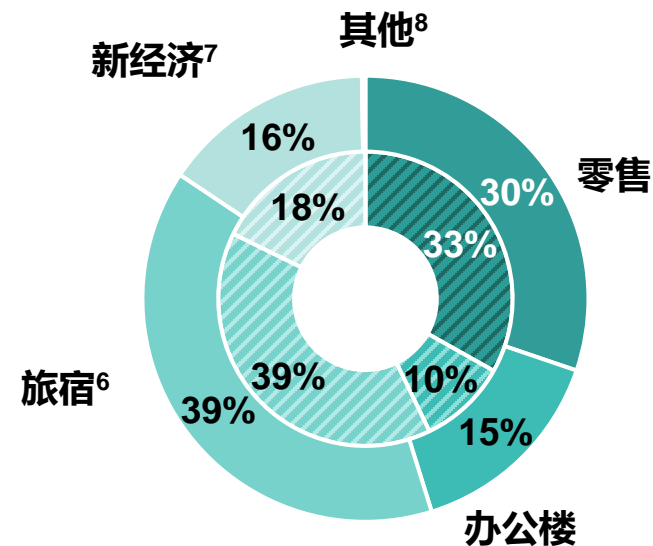
## 按地域划分<sup>1</sup>

EBITDA主要来自发达市场



## 按资产类别划分<sup>1</sup>

旅宿占EBITDA的39%



2023年上半年
  2024年上半年

2023年上半年
  2024年上半年

2023年上半年
  2024年上半年

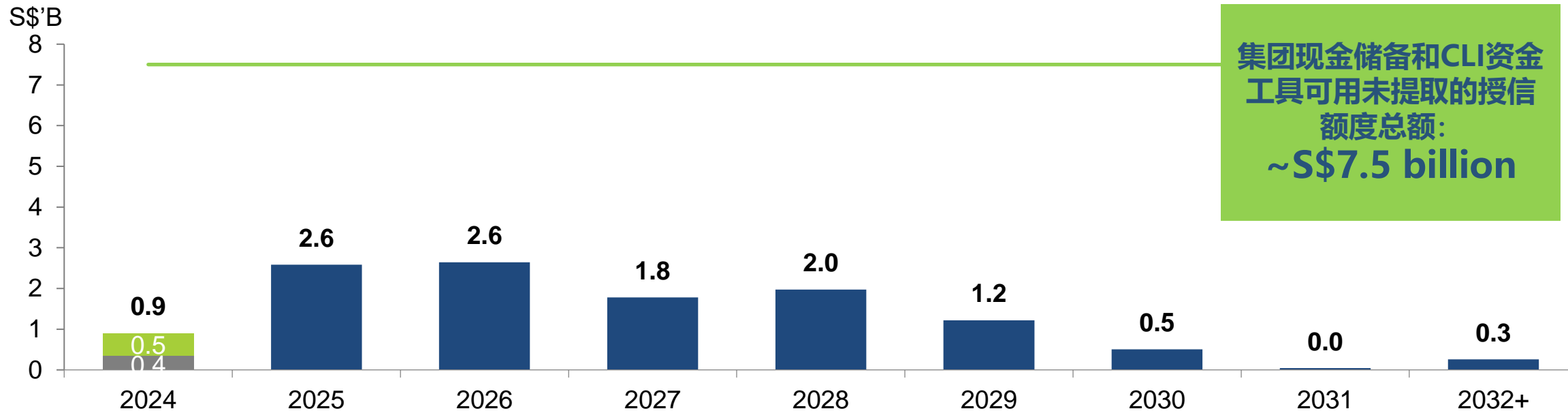
注:

1. 不包括企业及其他
2. 非经营性收入涉及投资组合收益、重估和减值。
3. 包括香港
4. 不包括中国

5. 不包括新加坡和香港
6. 包括酒店
7. 包括商业园区、物流、工业和数据中心及自助仓储
8. 包括信贷、健保和健康 (不足1%)

# 贷款期限概况

## 2024年到期债务<sup>1</sup>的再融资/偿还计划



集团现金储备和CLI资金工具可用未提取的授信额度总额：  
**~S\$7.5 billion**

### 2024年到期的资产负债表内债务<sup>1</sup> S\$' billion

待再融资	0.7
待偿还	0.2
合计	0.9
占资产负债表内债务的百分比 (%)	8%

■ 合计  
■ 非REIT层面债务  
■ REIT层面债务<sup>2</sup>

**约S\$7.5B现金和可用未提取的授信额度，平均贷款期限为2.8年**

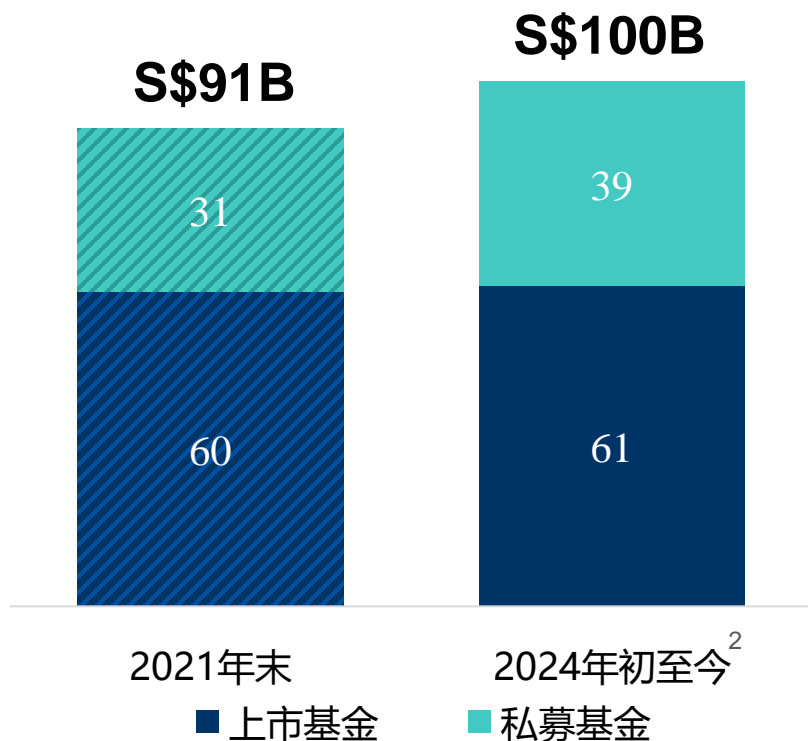
注：数据截至2024年6月30日

1. 债务不包括《新加坡国际财务报告准则》第16号项下的租赁负债和融资租赁S\$650M

2. 凯德雅诗阁信托 (CLAS) 和凯德马来西亚信托 (CLMT)

# 基金管理规模S\$100B • 准备部署S\$9B承诺股本<sup>1</sup>

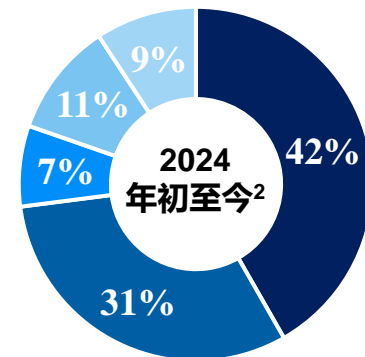
## 基金管理规模 (FUM<sup>1</sup>)



## 基金管理规模<sup>1</sup>明细

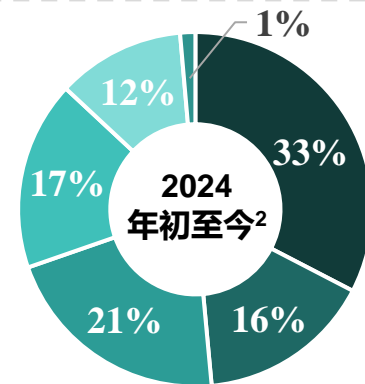
### 按地域划分

- 东南亚
- 中国
- 印度
- 亚洲其他国家/地区
- 非亚洲国家/地区



### By Asset Class

- 新经济
- 零售
- 综合体
- 办公
- 旅宿
- 其他<sup>3</sup>



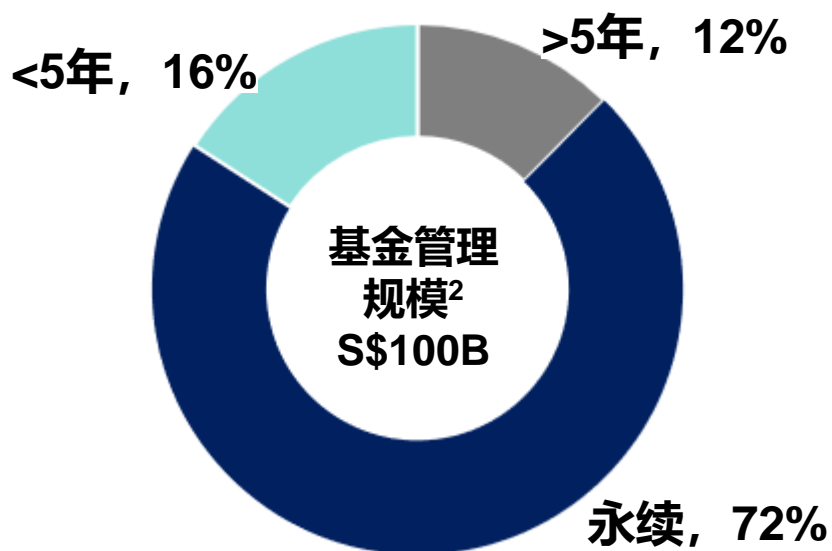
注:

1. 包括准备在杠杆基础上根据承诺资本进行部署的基金
2. 指2024年1月1日至2024年8月13日
3. 包括商业分层、医疗保健和健康

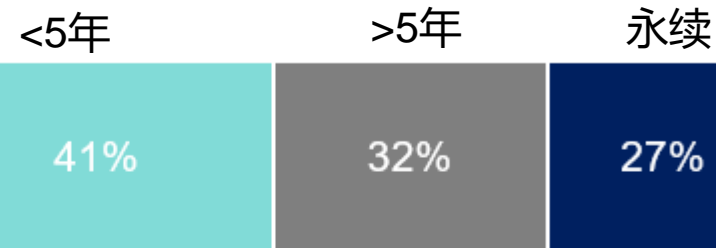
# 按基金年限划分的基金管理规模

截至2024年6月30日

## 按基金剩余年限划分的基金管理规模<sup>1</sup>



私募基金  
S\$39B



上市基金  
S\$61B



备注:

1. 上图表示上市基金和私募基金的基金剩余年限

2. 基金管理规模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, 以及已承诺但未部署的私募基金资本和远期购买合同



# 在利率较高的环境下，上市基金的运营保持韧性

总投资<sup>1</sup>  
**S\$51M**

总出售<sup>1</sup>  
**S\$148M**

➤ 经常性费用相关收益  
**S\$135M** (同比下降 1%)

➤ 一次性费用相关收益  
**S\$11M** (同比下降21%)

上市基金  
管理费相关收益总额

**S\$146M** (同比下降3%)

## 1 管理费表现:

- 费用相关收益下降原因如下:
  - 影响一次性费用相关收益的交易较少
  - 基本管理费较低, 这与2023财年资产估值降低的情况一致

## 2 运营表现:

- 大多数基金的净物业收入实现同比增加<sup>2</sup>
- 大多数基金的投资组合出租率为~90%
- 大多数基金在投资组合层面实现正租金调升率<sup>3</sup>

## 3 投资组合优化:

- 2024年初至今<sup>1</sup>, 投资组合重组交易总额为S\$199M
- 承诺拨款S\$992M用于17个正在进行的资本改造/重建项目
- 2024年8个AEI项目完工, 包括CQ @ Clarke Quay、巴黎馨乐庭顶级酒店和罗伯逊之家

## 4 资本管理:

- 所有基金的固息债>70%
- 大多数基金<sup>4</sup>的债务成本在3%到4.5%之间
- 债务期限从3年到4年不等<sup>4</sup>
- CLINT首次获得惠誉BBB-评级, 前景稳定

注:

1. 指2024年1月1日至2024年8月13

2. CLCT除外。CLAS用于衡量呈同比增长趋势的毛利润, 而不是净物业收入

3. CLAS主要计算呈同比增长趋势的客房平均收入, 而不是租金调升率

4. CLINT除外

# 基金管理平台(上市基金)

数据截至2024年6月30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	印度	马来西亚
基金管理规模	S\$24.4B	S\$18.3B	S\$8.4B	S\$4.5B	S\$4.4B	S\$1.5B
发起人所持股份	24%	18%	29%	25%	24%	41%
市值	S\$13.3B	S\$11.3B	S\$3.3B	S\$1.1B	S\$1.3B	MYR1.9B
不动产数量	26	229	102	18	18	8
杠杆比率	40%	38%	37%	41%	38%	42%
<b>发起人在上市基金中所持股份的账面价值</b>	<b>S\$8.1B</b>					

# 强大的资本伙伴关系支持私募基金的增长

总投资<sup>1</sup>  
**\$S\$1.7B**

总出售<sup>1</sup>  
**无**

总承诺股本<sup>1</sup>  
**\$S\$1.1B**

➢ 经常性费用相关收益  
**\$S\$48M** (同比增加 4%)

➢ 一次性费用相关收益  
**\$S\$16M** (同比增加45%)

私募基金  
管理费相关收益总额  
**\$S\$64M** (同比增加12%)

**5** 2024年初至今<sup>1</sup>成立  
的新基金

**>\$S\$820M** 2024年初至今<sup>1</sup>筹  
集的外部资本

基金	基金规模\$S\$' M	资产
凯德投资中国产业园人民币基金三期	222 (首轮关账)	中国腾飞苏州创新园
韩国办事处增值基金	194	韩国写字楼Golden Tower
凯德雅诗阁公寓亚洲基金二期 (CLARA II)	800 (目标)	亚太地区发达市场的服务公寓和共享居所, lyf Shibuya Japan和 lyf Bugis Singapore作为原始资产
日本核心物流日元基金	56	位于日本东京和大阪的两处物流地产
Capital Square Ruby Ventures	445	中国北京首都广场



注:

1. 指2024年1月1日至2024年8月13

# 基金管理平台(私募基金)

数据截至2024年6月30日

国家	东南亚	中国	印度	其他亚洲国家/地区 <sup>1</sup>	非亚洲国家/地区
基金数量	3	14	4	13	2
基金管理规模 (S\$'B)	3	25	3	6	2
不动产数量	5	33	14	50	10
<b>普通合伙人在私募基金中所持股份的账面价值</b>				<b>S\$5B</b>	
<b>总基金管理规模</b>				<b>S\$39B</b>	
<b>承诺股本<sup>2</sup></b>				<b>S\$24B</b>	
<b>总投资股本</b>				<b>S\$19B</b>	

注:

1. 包括泛亚基金
2. 指总基金规模

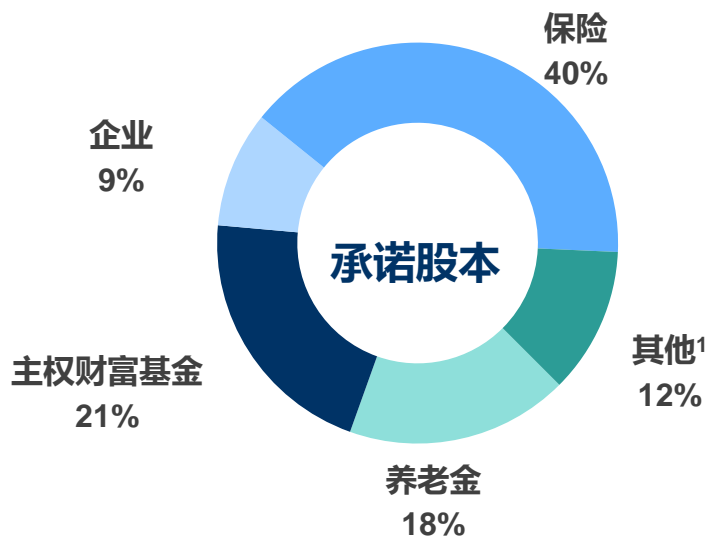
编号	已完成基金名称	基金规模
1	CapitaLand Mall China Income Fund	US\$ 900
2	CapitaLand Mall China Income Fund II	US\$ 425
3	CapitaLand Mall China Income Fund III	S\$ 900
4	CapitaLand Mall China Development Fund III	US\$ 1,000
5	Raffles City China Investment Partners III	US\$ 1,500
6	Raffles City Platinum Ventures	RMB 41,035
7	Capital Square Ruby Ventures	RMB 2,380
8	Ascendas China Commercial Fund 3	S\$ 436
9	China Special Situation RMB Fund I	RMB 703
10	China Business Park Core RMB Fund I	RMB 380
11	China Business Park Core RMB Fund II	RMB 3,600
12	CapitaLand China Opportunities Partners 1	RMB 1,477
13	CapitaLand China Data Centre Partners	RMB 2,745
14	CapitaLand Asia Partners I (CAP I) and Co-investments	US\$ 510
15	Athena LP	S\$ 109
16	CapitaLand Korea No. 3 (Core)	KRW 127,000
17	CapitaLand Korea No. 4	KRW 63,512
18	CapitaLand Korea No.8 (Data Center I)	KRW 116,178
19	CapitaLand Korea No.9 (Data Center II)	KRW 140,684
20	CapitaLand Korea No.10 (Logistics Fund I)	KRW 85,700
21	CapitaLand Korea No.11 (Logistics Fund II)	KRW 44,468
22	CapitaLand Korea No. 14 (Logistics Fund III)	KRW 106,000
23	Ascendas India Growth Programme	INR 15,000
24	Ascendas India Logistics Programme	INR 20,000
25	CapitaLand India Logistics Fund II	INR 22,500
26	Ascott Serviced Residence (Global) Fund	US\$ 600
27	Student Accommodation Development Venture	US\$ 150
28	Orchid One Godo Kaisha	JPY 18,460
29	Orchid Two Godo Kaisha	JPY 6,000

编号	基金名称 (募资尚未完成)	基金货币
1	CapitaLand China Opportunistic Partners	US\$
2	CapitaLand Open-End Real Estate Fund	US\$
3	Self Storage Venture	S\$
4	CapitaLand SEA Logistics Fund	S\$
5	CapitaLand Wellness Fund	S\$
6	CapitaLand India Growth Fund II	S\$
7	CapitaLand Ascott Residence Asia Fund II	US\$

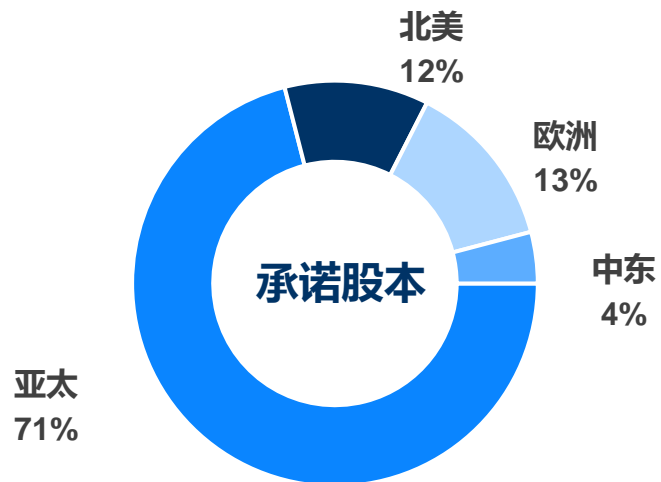
# 私募基金：与高质量资本合作伙伴合作

数据截至2024年6月30日

## 投资者类型



## 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  
(养老金和主权财富基金)



各基金年份的  
投资者重复投资

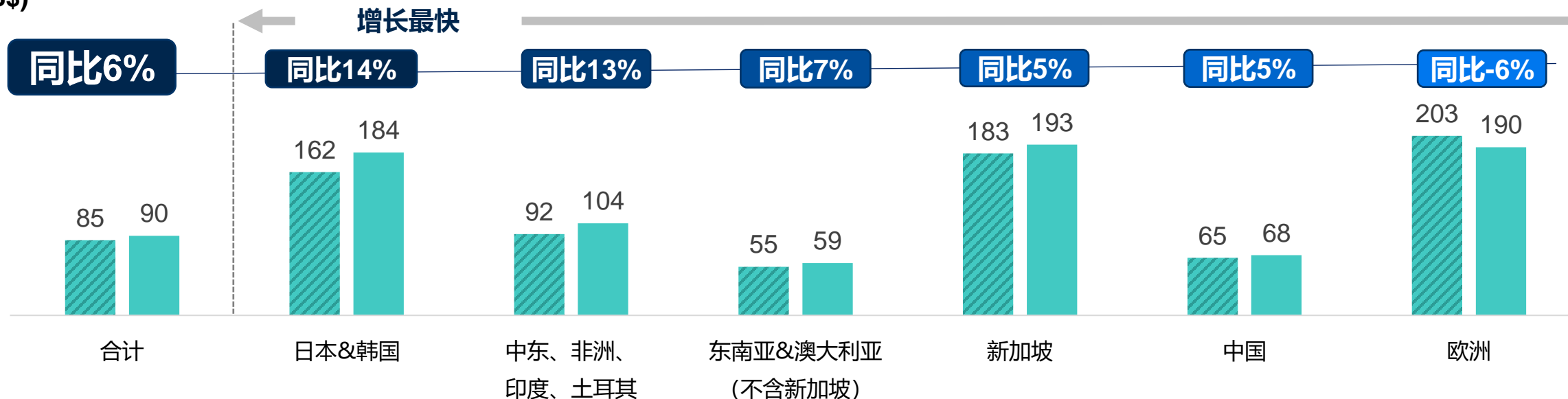
注:

1. 其他包括高净值人士、信托公司、投资管理人、对冲基金、合作社、证券公司、捐赠基金和政府

# 2024年上半年RevPAU增长6%，日韩国以14%增速领跑

客房平均收入(RevPAU)<sup>1</sup>  
(S\$)

2023年上半年 2024年上半年



由于入住率 (+2个百分点) 和日均房价 (+2%) 提高, 增长**6%**

**日本和韩国**的客房平均收入增长最快, 其中日本增长约20%, 日均房价提高18%, 达到新冠疫情前水平的146%

**新加坡**客房平均收入增长5%, 这主要受音乐会/活动需求的影响; 客房平均收入达到新冠疫情前水平的131%

由于现有地产翻修, **欧洲**入住率降低 (-4个百分点)。客房平均收入保持健康水平, 达到新冠疫情前水平的112%。不包括正在翻修的地产, 客房平均收入相对稳定。

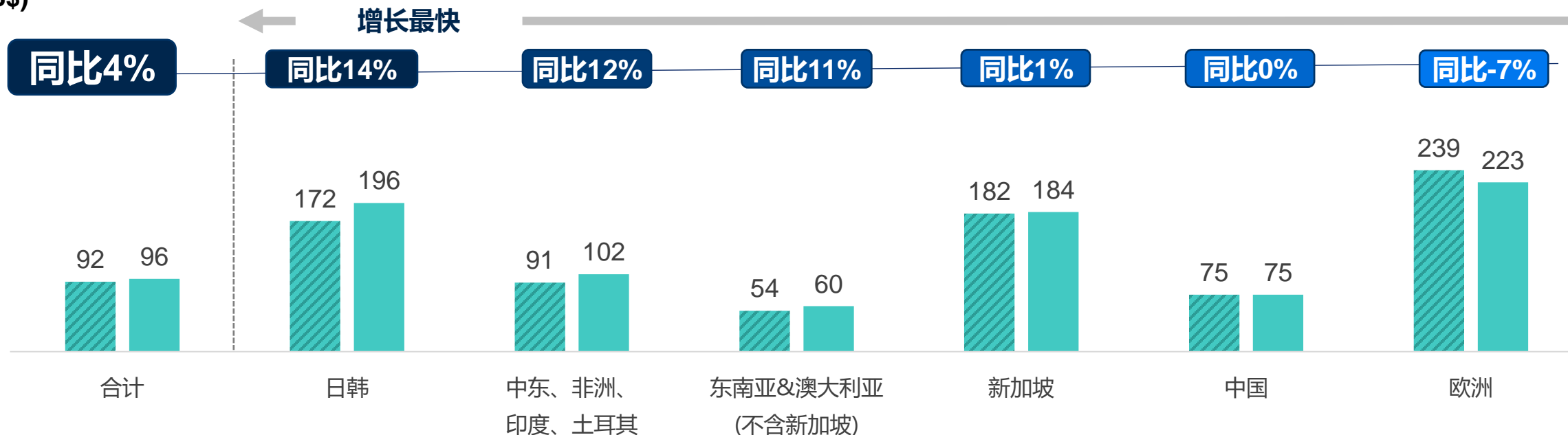
注:

1. 客房平均收入统计数据基于同店口径, 包括集团租赁和管理的服务式公寓。外币按两个期间相同的汇率折算为新加坡元。学生公寓和长租公寓不属于集团管理范围

# 2024年第二季度RevPAU增长4%，得益于更高的入住率和房价

客房平均收入(RevPAU)<sup>1</sup>  
(S\$)

2023年第二季度 2024年第二季度



由于入住率 (+2个百分点) 和日均房价 (+1%) 提高, 2024年第二季度客房平均收入增长 **4%**

由于日均房价提高13%, **日本和韩国**的客房平均收入大幅增长14%

随着日均房价的提高 (+12%), **中东、非洲、土耳其和印度**达到新冠疫情前水平的139%

由于现有地产翻修, **欧洲**的入住率有所下降, 但客房平均收入仍保持在健康水平, 达到新冠疫情前水平的114%。不包括正在翻修的地产, 由于2023年第二季度的基数较高, 客房平均收入下降3%

注:

1. 客房平均收入统计数据基于同店口径, 包括集团租赁和管理的服务式公寓。外币按两个期间相同的汇率折算为新加坡元。学生公寓和长租公寓不属于集团管理范围

# 旅宿管理依托伙伴关系加强增长



切尔西足球俱乐部官方全球酒店  
合作伙伴

## 雅诗阁与切尔西足球俱乐部达成多年战略合作伙伴关系

共同倡议向切尔西全球超过6亿的粉丝群体推广雅诗阁品牌和地产



斯坦福桥伦敦酒店

### ► 旅宿管理

雅诗阁将从2024年下半年开始管理232家体育场酒店，并将在2025年下半年更名为斯坦福桥伦敦酒店

### ► 针对切尔西全球粉丝群体的市场营销

- 雅诗阁将成为切尔西官方全球酒店合作伙伴，为期四个赛季
- 获得在切尔西赛事和平台上进行营销和品牌推广机会，包括标志性国际球迷互动活动“Famous CFC”

### ► 推动雅诗阁全球会员忠诚度计划

- 雅星会为会员提供专属切尔西足球俱乐部体验（如VIP见面会、参观私人训练场、签名纪念品），扩大会员基础，促进会员消费

## 欧洲投资组合增长14%

- 六处新物业，2024年初至今<sup>1</sup>共新增1,000个单元
- 与爱丁堡和莱斯特的S Hotels and Resorts PCL (Singha Estate PCL 旗下酒店) 签约，标志着The Unlimited Collection在欧洲首次亮相
- 雅诗阁在欧洲拥有超过60处地产

## lyf品牌覆盖全球

- 在欧洲、中国和新加坡签订新合约
- lyf将于2024年下半年在德国和法国首次亮相，该品牌于2023年底在欧洲奥地利首次推出

注：

1. 指2024年1月1日至2024年8月13日



# 旅宿业务概况

## 旅宿管理 (LM)



## 投资管理 (IM)



描述

旅宿管理营收主要包括管理合同和特许经营协议产生的费用

- >80%的单元 → 轻资产特许经营和管理合同
- 合同期限为10至20年的经常性费用收益

- 旅宿投资管理的营收来源于雅诗阁多元化的全球投资组合
- 营收流包括自有物业和租赁物业产生的回报，以及CLI在CLAS和私募基金等基金管理平台回报中的占比

收入构成

管理合同		特许经营协议	
✓ 基本管理费	✓ 激励管理费	✓ 激励管理费	✓ 购置费 (一次性)
占基础物业营收的百分比 (%)	占基础物业利润的百分比 (%)	占基础物业营收的百分比 (%)	获得特许经营权利的
✓ 服务费 (费用报销)			

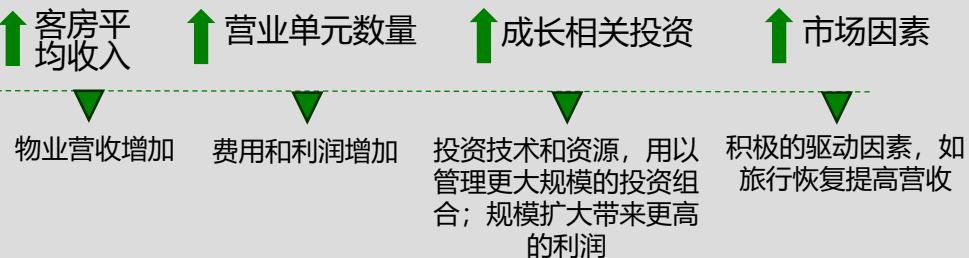


商业模式

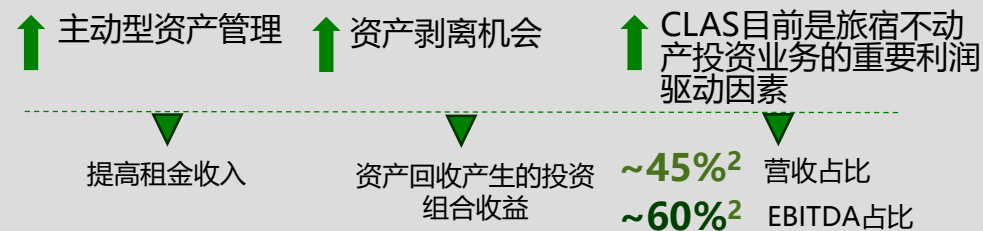
自有物业	租赁物业	CLAS产生的回报
✓ 租金收入	✓ 各渠道的租金收入	✓ 稳定分配
✓ 出售收益		✓ 基于CLI在CLAS中所持股份的CLAS回报份额 <sup>1</sup>
来自资产负债表上CLI拥有的资产	雅诗阁和Synergy平台下的直接租赁	

业绩驱动因素

对CLI旅宿管理费用相关收益的影响



对CLI不动产投资业务的影响



备注:

1. CLAS的业绩与CLI的业绩合并, 因为CLI集团被视为对CLAS具有控制权
2. 2023财年的数据

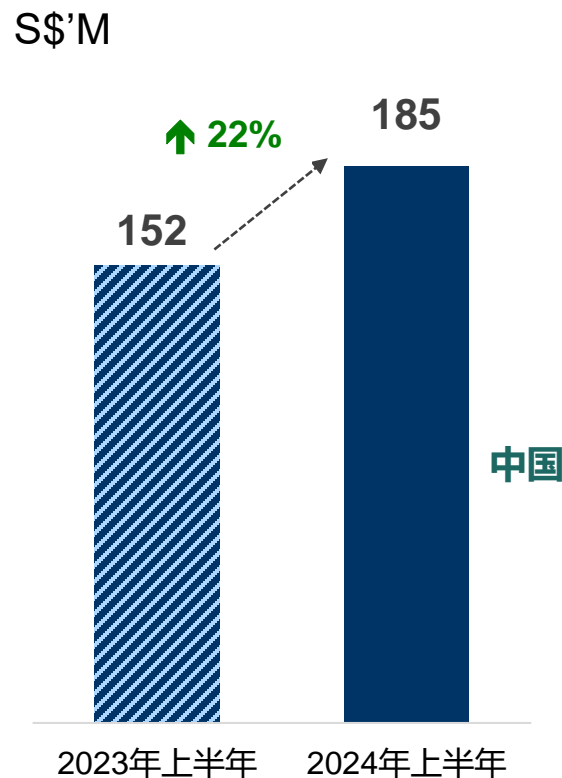
# 商业管理继续贡献强劲的管理费收入

## 商业管理(CM) 费用相关收益<sup>1</sup> (FRE)

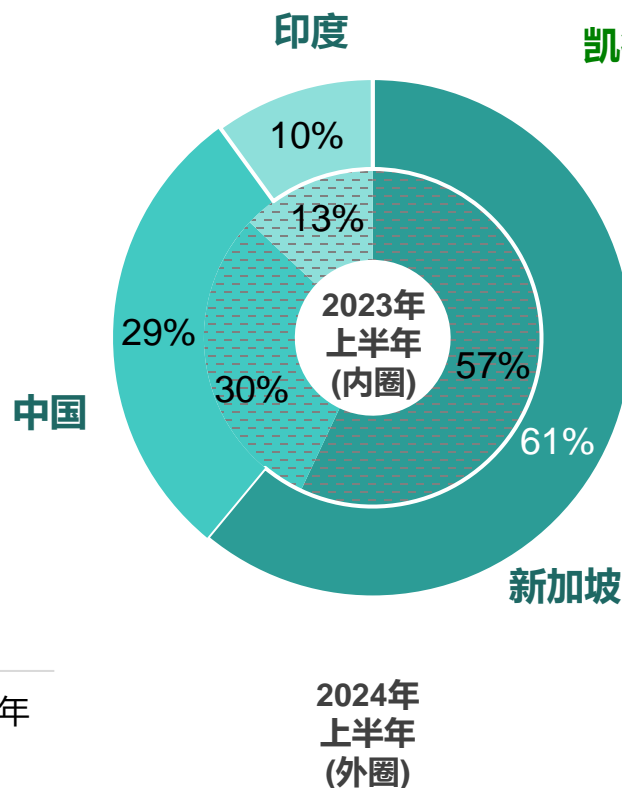
## 商业管理 费用相关收益的结构

由于资产业绩改善和管理费调整<sup>1</sup>，商业管理费相关收益提高**22%**

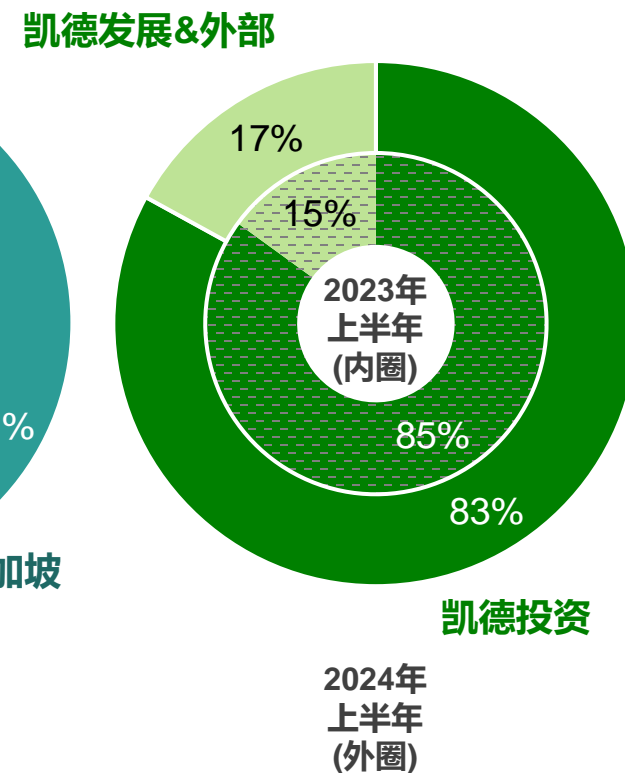
2024年第二季度针对新加坡境内一处商业地产敲定新的第三方管理合同



### 按市场划分



### 按结构划分



注:

1. 自2023年6月起生效，可由不动产投资信托报销的所有资产类别的员工成本均按营业收入列示。

# 全球数据中心业务在亚洲和欧洲的影响力不断扩大

## 全球数据中心投资组合

 **> 800MW**  
总功率

 **~S\$6B**  
已落成的资产管理规模

 **27**  
数据中心资产

欧洲 (12个数据中心)

**5** 英国

**3** 荷兰

**3** 法国

**1** 瑞士

亚洲 (15个数据中心)

**4** 新加坡

**4** 印度

**4** 韩国

**3** 中国

## 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

主要跨国客户来自云计算、电子商务和电信行业

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

土地征用与物业开发

数据中心基础设施设计与规划

项目与开发管理

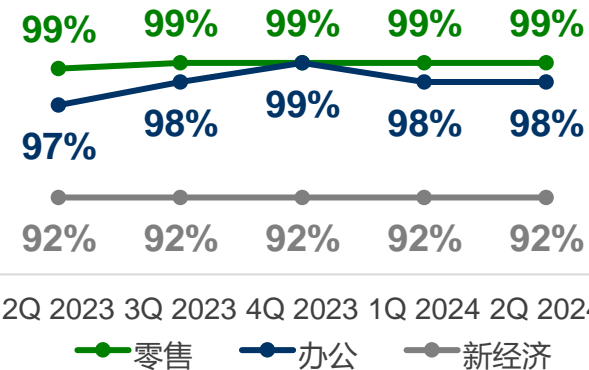
数据中心工程、采购与建造

数据中心销售与客户关系

# 不动产投资业务的运营亮点

## 新加坡

### 出租率



### 零售

客流量<sup>1</sup> 同比+2.6%  
正租金调升率

租户销售额<sup>1</sup> (每平方英尺) 同比-2.5%

### 办公楼

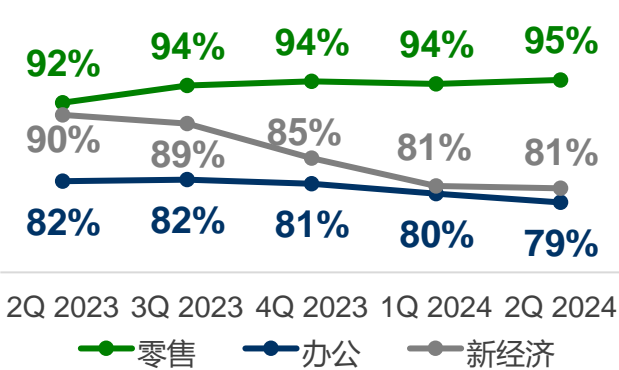
出租率<sup>2</sup> 98%  
正租金调升率

### 新经济

出租率<sup>2</sup> 92%  
正租金调升率

## 中国

### 出租率



### 零售

客流量<sup>1</sup> 同比+9.8%  
负租金调升率

租户销售额<sup>1,3</sup> (每平方米) 同比-1.8%

### 办公楼

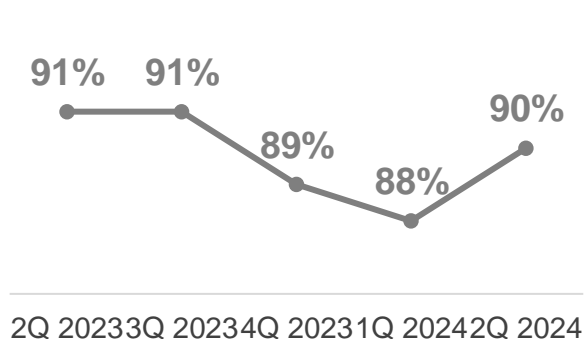
出租率 79%  
负租金调升率

### 新经济

稍负租金调升率

## 印度

### 新经济出租率



### 新经济

#### 正租金调升率

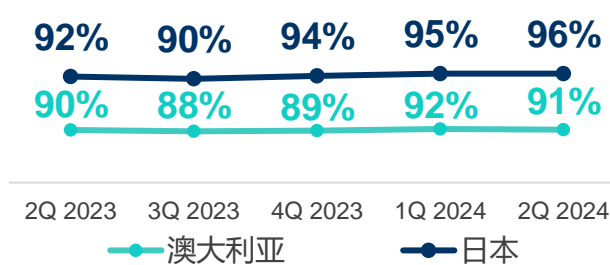
商业园区投资组合的实际出租率**提高**  
- 商业园区的实际园区人口占整个园区的50%左右

#### 租赁势头**增强**

- 2024年第二季度续租/新租赁面积约1.5M平方英尺

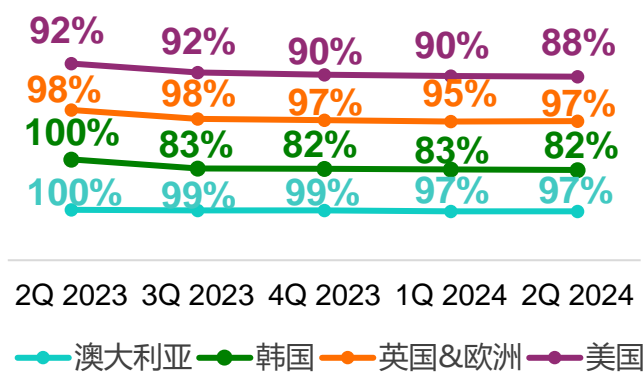
## 其他市场

### 办公楼出租率



2024年上半年, 澳大利亚出现**负**租金调升率, 日本出现**中性**租金调升率。

### 新经济出租率



澳大利亚、英国和美国在2024年上半年实现**正**租金调升率

美国多户住宅在2024年上半年实现**正**租金调升率

注: 经营指标与CLI集团旗下的自有物业有关。除其他市场的新经济外, 数据均基于同店口径

1. 2024年上半年与2023年上半年相比

2. 办公楼出租率反映了承诺出租率且按100%的所有权计算, 而新经济出租率则反映了基于管有日期(截至2024年6月30日)的实际出租率

3. 租户销售额按每平方米计算, 不包括电动车销售额

4. 包括AEI完成后的2023年第三季度Gwangju Opo Logistics Centre

# 不动产投资业务的业绩

数据截至2024年6月30日

## 新经济

地域	运营总建筑面积 (千平方米)	承诺出租率	加权平均租赁期 (年)	净物业收入 <sup>1</sup> (百万)			估值时净物业收入收益率 <sup>2</sup>
				货币	2024年上半年	2023年上半年	2024年上半年
澳大利亚	822	97% <sup>3</sup>	2.9	新加坡元	54	55	5%
中国	1,583 <sup>4</sup>	81%	1.7 <sup>5</sup>	人民币	316	360	6% <sup>6</sup>
英国和欧洲	622 <sup>7</sup>	97% <sup>3</sup>	6.1	新加坡元	55	53	6%
印度	3,122 <sup>8</sup>	90% <sup>9</sup>	3.6	新加坡元	124	107	7%
新加坡	3,246	92% <sup>10</sup>	3.5	新加坡元	356	344	6.5% <sup>11</sup>
韩国	61	82%	5.6	韩元	3,333	2,557 <sup>12</sup>	6%
美国	692	88% <sup>3</sup>	4.3	新加坡元	69	66	7%

## 办公楼

同一办公楼 <sup>13</sup>	运营总建筑面积 (千平方米)	承诺出租率	加权平均租赁期 (年)	年初至今签订的新租约和续期租约合计 (千平方米)	净物业收入 <sup>1</sup> (百万)			估值时净物业收入收益率 <sup>2</sup>
					货币	2024年上半年	2023年上半年	2024年上半年
澳大利亚	119 <sup>14</sup>	91%	4.2	2.9	澳元	27	30	4%
中国	1,292 <sup>15</sup>	79%	2.7 <sup>16</sup>	115	人民币	962 <sup>17</sup>	986 <sup>17</sup>	4% <sup>6</sup>
日本	107 <sup>13</sup>	96%	1.4 <sup>18</sup>	26	日元	1,117	1,175	3%
新加坡	500 <sup>19</sup>	98% <sup>20</sup>	3.4 <sup>20</sup>	43 <sup>20</sup>	新加坡元	220 <sup>19</sup>	205 <sup>19</sup>	4% <sup>19</sup>

注:

除非另行说明, 数据截至2024年6月30日。不动产投资业务业绩包括CLI自有物业(含通过上市基金和私募基金持有的物业), 但不包括旅宿。新经济投资组合基于所有门店, 而办公楼投资组合基于同一门店

1. 这些数据均以各物业净物业收入为整体按100%基准得出, 与CLI的实际权益无关。基于CICT所持50%有效股份的101-103 Miller Street除外
2. 估值时净物业收入收益率基于2024年上半年的净物业收入和截至2023年12月31日的估值
3. 基于财务出租率
4. 中国新经济资产的总建筑面积以物业产权证或规划许可证为准
5. 按月租金总收入计算的加权平均租赁期基于商业园区和物流的承诺租约
6. 估值时净物业收入收益率基于最新的公开市场价值
7. 不包括2024年6月拆除的韦林花园城。阿灵顿公园的总建筑面积采用净租赁面积计算
8. 指按超高层建筑面积/净租赁面积计算的竣工面积
9. 包括选择权和优先购买权
10. 实际出租率是基于截至2024年6月30日的管有日期计算
11. 不包括iQuest和5 Toh Guan (正在重建)
12. 由于纳入Gwangju Opo Cold Storage并自2023年3月起开始进行AEI (2023年第三季度完成), 在此期间产生负净物业收入, 因此净物业收入下降
13. 同一办公楼比较2023年1月1日之前开业/购置同一套物业的业绩投资组合包括截至2024年6月30日投入运营的物业
14. 指净租赁面积
15. 总建筑面积不包括停车场面积
16. 按月租金总收入计算的加权平均租赁期基于办公物业和综合开发的办公部分的承诺租约
17. 净物业收入包括办公物业和综合开发的办公楼部分
18. 所有租赁均可自动续约。6个月内到期的租约将自动终止, 除非在到期前6个月通知终止
19. 不包括办公楼部分中的商业地产
20. 包括RCS、福南和TAO的仅办公物业和办公楼部分

# 不动产投资业务的业绩

数据截至2024年6月30日

## 零售

同一商场 <sup>1,2</sup>	运营总建筑面积 (千平方米)	承诺出租率	加权平均租赁期 (年)	客流量变动	租户销售额变动 (每平方米)	净物业收入 <sup>3</sup> (百万)		估值时净物业 收入收益率 <sup>4</sup>	
				2024年上半年与2023年上半年相比		货币	2024年上半年	2023年上半年	2024年上半年
中国	3,057 <sup>5</sup>	95%	2.2 <sup>6</sup>	+9.8%	-1.8% <sup>7</sup>	人民币	1,718	1,698	4% <sup>8</sup>
马来西亚	636 <sup>9</sup>	92%	1.5	+6.1%	+1.2%	林吉特	138.2	105.4	5%
新加坡	1,087 <sup>10</sup>	99%	2.0	+3%	-3%	新加坡元	468	451	6%

## 多户住宅

地域	营业公寓数量	承诺出租率	加权入住时间 (年)	净物业收入 <sup>3</sup> (百万)		估值时净物业收入收益率 <sup>4</sup>	
				货币	2024年上半年	2023年上半年	2024年上半年
美国	3,787	93%	1	美元	25	25	5%

注:

除非另行说明, 数据截至2024年6月30日。不动产投资业务业绩包括CLI自有物业 (含通过上市基金和私募基金持有的物业), 但不包括旅宿

1. 投资组合包括截至2024年6月30日投入运营的物业。包括综合开发的零售部分和CLI拥有的仅零售物业

2. 同一商城比较2022年1月1日之前开业/购置同一套组合物业的业绩

3. 这些数据均以各物业净物业收入为整体按100%基准得出, 与CLI的实际权益无关

4. 估值时净物业收入收益率基于2024年上半年的净物业收入和截至2023年12月31日的估值

5. 总建筑面积不包括停车场面积

6. 按月租金总收入计算的加权平均租赁期基于零售物业和综合开发的零售部分的承诺租约

7. 租户销售额按每平方米计算, 不包括电动车销售额

8. 估值时净物业收入收益率基于最新的公开市场价值

9. 根据地方政府的规定, 总建筑面积包括一处物业的停车场面积

10. 不包括福南的服务式公寓

# 2024年至今CLI基金管理平台的投资情况

业务板块	买方实体	投资 <sup>1,2</sup>	价值 <sup>3</sup> (S\$'M)
上市基金	CLINT	远期购买位于印度OneHub Chennai的三处工业设施	51
	CLMT	拟收购马来西亚柔佛努沙再也科技园的三间永久业权工业工厂	
	CLAS	美国南卡罗来纳州哥伦比亚The Standard剩余10%的股份	未公开 <sup>4</sup>
私募基金	Extra Space Asia, CapitaLand SEA Logistics Fund and C-WELL	新加坡两处工业地产、泰国OMEGA 1 Bang Na (开发项目) 以及lyf Bugis Singapore的50%股份	1,706
	日本核心物流基金	大阪Ibaraki Saito Logistics Centre和日本首都圈Sagamihara Minami Hashimoto Logistics Centre	
	CLARA II	lyf Bugis Singapore的50%股份和lyf Shibuya Tokyo的100%股份	
	凯德投资中国产业园人民币基金三期	拟收购中国腾飞苏州创新园	
	韩国办事处增值基金	韩国写字楼Golden Tower	

注：表中所列数字的任何差异均系四舍五入所致

1. 2024年1月1日至2024年8月13日期间公布的交易

2. 表中包括CLI不动产投资信托/商业信托/基金收购的承诺项目

3. 基于商定物业价值（在100%的基础上）或购买/投资对价的出售价值

4. 因保密条款要求并未公开

# 2024年至今CLI集团的资产出售情况

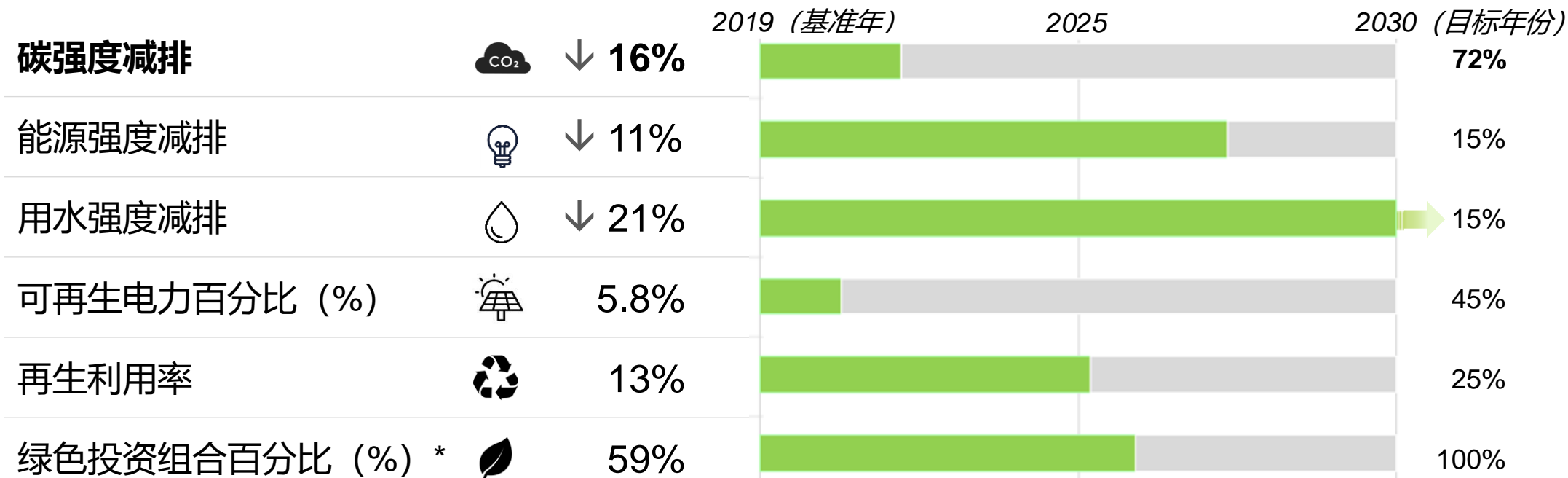
交易类型	卖方实体	出售 <sup>1,2</sup>	价值 (S\$'M)
出售至私募基金	CLI	大阪Ibaraki Saito Logistics Centre和日本首都圈Sagamihara Minami Hashimoto Logistics Centre	710
	CLI	lyf Bugis Singapore的50%股份 <sup>3</sup>	
	CLI	在日本lyf Shibuya Tokyo的100%股份	
	CLI	拟出售中国腾飞苏州创新园	
出售至外部	CLI	拟出售美国境内八项多户住宅资产	831
通过基金出售至外部	CLAS	新加坡馨乐庭索菲娅山服务公寓	148
<b>总出售价值<sup>4</sup></b>			<b>1,689</b>
<b>总实际出售价值<sup>5</sup></b>			<b>1,555</b>

注：表中所列数字的任何差异均系四舍五入所致

1. 2024年1月1日至2024年8月13日期间公布的交易
2. 表中包括CLI和CLI不动产投资信托/商业信托/基金出售的承诺项目
3. 于2024年1月在资产负债表上购买，随后根据2024年2月的公告转让给凯德雅诗阁公寓亚洲基金二期（CLARA II）
4. 基于商定物业价值（在100%的基础上）或销售对价的出售/转让价值
5. 基于CLI的实际出售份额乘以总出售价值。以交割后调整为准



# 始终在我们的可持续发展之旅中发挥牵制作用



数据截至2024年8月，数据覆盖CLI运营管理物业（业主部分）的80%，即CLI自有或管理合同项下的物业。强度表现的所有变化数据均源于2019基准年。  
\*仅适用于CLI自有资产和CLI运营管理资产。



## CLI将在新加坡标志性物业采用冷却即服务模式，持续推动可持续发展和成本效益

- ✓ 占Raffles City Singapore (RCS)、Plaza Singapura和The Atrium@Orchard总建筑面积的4.8M平方英尺。合计容纳约15,000公吨制冷剂
- ✓ 总能源消耗减排预计>30%<sup>1</sup>
- ✓ 在15年营运期内节省~118,680公吨碳排放

1.该数据通过与2023年总耗能量相比得出。

## 《时代》杂志2024年全球最可持续发展企业

- ✓ CLI入选前500强
- ✓ 6家新加坡公司中有一家上市公司

# 术语表

术语	定义
ASRGF	雅诗阁服务式公寓全球基金
B	十亿
B/S	资产负债表
BT	商业信托
CICT	凯德综合商业信托
CL	凯德集团
CLAR	凯德腾飞房产信托
CLAS	凯德雅诗阁信托
CLCT	凯德中国信托
CLD	凯德开发
CLI	凯德投资有限公司
CLINT	凯德印度信托
CLMT	凯德马来西亚信托
COREF	凯德开放式房地产基金
CSR	企业社会责任
DC	数据中心
DPU	每单位可分配股息
eCV	电子资本凭证
ESG	环境、社会与治理
FM	基金管理
FRB	费用收入相关业务
FRE	费用相关收益。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）产生的投资和资产管理费用营业收入
FUM	基金管理规模。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，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。
FV	公允价值
GFA	总建筑面积
GMV	商品交易总额
HNWI	高净值人士

术语	定义
IAM	投资和资产管理
JV	合资企业
K	千
LM	旅宿管理
LP	有限合伙人
M	百万
NAV	资产净值
NLA	净租赁面积
NPI	净物业收入
NTA	净有形资产
PATMI	归属股东净利润
PBSA	专门建造的学生公寓
PE	私募股权
QoQ	环比
RE AUM	不动产资产管理规模。代表CLI集团实体管理的房地产的总价值，以100%的物业账面价值表示。包括投入运营和开发中的旅宿资产的不动产资产管理规模
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	股本回报率
SE Asia	东南亚
SFRS	《新加坡国际财务报告准则》
SLL	可持续发展挂钩贷款
sqm	平方米
SR	服务式公寓
SWF	主权财富基金
TRX	交易
TSR	总股东回报
WALE	加权平均租赁期
YoY	同比
YTD	年初至今



# 谢谢大家！

如需咨询，请联系：  
Grace Chen女士，投资者关系负责人  
电子邮箱：[groupir@capitaland.com](mailto:groupir@capitaland.com)

凯德投资有限公司  
地址：168 Robinson Road #30-01 Capital Tower Singapore 068912  
电话：(65) 6713 2888 传真：(65) 6713 2999  
[www.capitalandinvest.com](http://www.capitalandinvest.com)



**CapitaLand**  
Investment