



凯德投资有限公司
**2023年第三季度
业务回顾**


2023年11月9日

前瞻性声明

本简报中包含前瞻性声明。由于存在许多风险、不确定性和假设，未来的实际业绩、成果和结果可能与前瞻性声明中表述的结果有重大差异。这些因素中具有代表性的例子包括（但不限于）一般行业和经济条件、利率走势、资本成本和资本可供性、土地资产可用性、来自其他开发项目或公司的竞争、客户需求的变化、预期入住率水平的变化、物业租赁所得、收费情况、营业支出的变化（包括员工工资、福利和培训、物业运营费用）、政府和公共政策的变化以及支持未来业务所需的金额和条款持续获得融资的能力。

请勿过分依赖这些前瞻性声明，这些前瞻性声明基于管理层目前对未来事件的看法。对于本简报中所包含的信息或观点的公正性、准确性、完整性或正确性，本公司不作任何明确或隐含的陈述或保证，读者亦不得对该等信息产生任何依赖。对于任何因使用、依赖或发布本简报或其内容或与本简报有关的以其他方式（疏忽或其他）直接或间接引起的任何损失，凯德投资有限公司（下称“凯德投资”）及其任何附属公司、顾问或代表一概不承担任何责任。

凯德投资或凯德投资集团管理的任何上市基金（下称“CLI上市基金”）的过往业绩并不代表未来业绩。凯德投资的股份（下称“股份”）或CLI上市基金的份额（下称“份额”）在新加坡证券交易所有限公司（简称“SGX-ST”）上市无法保证股份或份额的流动性市场。本简报仅供参考，不构成收购、购买或认购股份或份额的邀请或要约。



2023年第三季度业务回顾

目录



- 4 2023年第三季度宏观经济概况
- 5 发展重点
- 10 业绩
- 25 结论
- 28 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

2023年第三季度宏观经济概况



持续的通胀
刺激进一步加息



经济不确定性
导致交易放缓¹



中东地缘政治的不
稳定，加剧了前景
的不确定性



各地区经济的增长
轨迹不一致



全球旅游业不断恢复
到疫情前的水平

注：

1. 2023年10月26日. 波士顿咨询公司, 2023年并购报告: 区域视角

2023年第三季度业务回顾

发展重点

1 优先发展费用相关业务

凭借CLI全球房地产平台的优势，我们专注于推动四个轻资产垂直领域的增长，从而确保获得可持续的收益

前三季度

费用相关业务
(FRB) 费用相关
收益 (FRE)

S\$799M

↑ 9%

(同比增加)

1 私募基金管理

- 2023年初至今¹融资S\$3.5B，比2022财年融资总额高出42%
- 投资备用资金达S\$9B²
- 2023年10月，CapitaLand Wellness Fund以S\$350M完成首次募集

3 旅宿管理

- 由于较为强劲的经营业绩以及Oakwood⁵的较高贡献，年初至2023年9月，旅宿管理收入同比增长31%
- 管理和特许经营合同项下的旅宿单位提高至总规模的82%，符合轻资产战略

注：

1. 数据截至2023年11月8日
2. 指隐含基金管理规模中已承诺但未实缴的资本

2 上市基金管理

- 投资组合调整继续有选择性的开展，2023年初至今¹交易额为S\$1.4B³。
- 各基金年初至今净物业收入⁴呈正增长，部分抵消了利率上涨的影响
- 在充满挑战性的环境下，2023年初至今¹募资S\$1B。

4 商业管理

- 前三季度，商业管理收入同比增长6%

3. 指出售额和投资额

4. 不包括CLAS；CLAS用于衡量同比增长的毛利润

5. Oakwood于2022年7月被收购

2 通过积极资本管理实现最优资本效率

我们致力于通过资本回收、资本效率和融资，确保有能力抓住机遇

0.55x

净债务/净资产



战略性资本回收

- 2023年初至今¹出售资产S\$1.2B
 - 63%的资产出售至基金载体
- 我们始终采用有纪律与战略性的方法释放价值，以便更好地追求增长机遇



优化在基金载体中的持股比例

- 自CLI上市以来，私募基金的份额普遍较低
 - 在2023年初至今¹推出的基金中，CLI的持股份额平均约20%
- 维持发起人在上市基金中的健康份额，确保与上市信托单位持有人的利益保持一致
- 注重资本效率，提高股本回报率



股份回购

- 自2021年上市以来，已完成~S\$390M²股份回购
 - 包括2023年初至¹~S\$49M²
- 缩小股本基数，以提高每股收益和股本回报率

注：

1. 数据截至2023年11月8日
2. 包括针对股份已付或应付的印花税、结算费用

3

在快速变化的经营环境中，保持运营敏捷度

我们不断调整自身策略，始终在快速变化的趋势中保持领先地位，从而确保具有持续的相关性和韧性，同时充分利用自身在房地产领域的能力和全球网络。

加强地域多元化

- 2023年第三季度（含）至今¹，东南亚、印度和中国的私募基金共募集S\$1.7B
- 东南亚和印度具有强劲的增长机遇，其他市场呈现选择性增长趋势
- 专注于资本回收和资本效率，从而将业务扩展到新加坡和中国以外的范围

发展所有收费业务

- 增加旅宿管理规模，重点关注管理和特许经营合同
- 继续优化商业管理运营，有选择性地向第三方提供服务

追求高收益策略

2023年初至今¹，96%的私募基金部署在增值/特殊机会基金

优化和重新平衡资产配置

- 79%的投资¹流向新经济和旅宿，拓展至新资产类别
- 从零售和办公赛道回收资源

扩大融资渠道

- 双管齐下：“国内募资-国内投资”策略，以及为全球资本配置利基市场
- 为抓住增长机遇做好准备

注：

1. 数据截至2023年11月8日

4 加强可持续发展的领导力，并促进转型

促进转型并为利益相关者创造价值，巩固CLI业务和领导力的长期可持续性



最佳风险管理奖（金奖）
和最佳年度报告奖（铜奖）



2023年新加坡公司治理奖
（多元化类别）冠军



全球上市行业
（多元化）领导者
连续8年获五星表现评级
及公开披露A级评级



授予10位获奖者共计
>S\$1,000,000奖金供其在凯德选定地产进行试验台创新，加速实现
净零排放目标。

治理

• 社会 •

环境

注：
1. 数据截至2023年10月25日

2023年第三季度业务回顾

业绩

前三季度的财务表现

总营业收入

S\$2,085M¹

同比↓ 3%

去年同期: S\$2,155M¹

房地产投资业务
营业收入

S\$1,442M

同比↓ 8%

去年同期: S\$1,571M

费用相关收益业务
营业收入

S\$799M

同比↑ 9%

去年同期: S\$731M

2023年初至今²交易总额

S\$3.8B

同比↓ 42%

年初至今²资本回收S\$1.2B

去年同期: S\$6.6B

(交易总额)

净债务/净资产

0.55x

健康的举债空间

2022财年: 0.52x

隐含利息成本

3.9%

2022财年: 3.1%

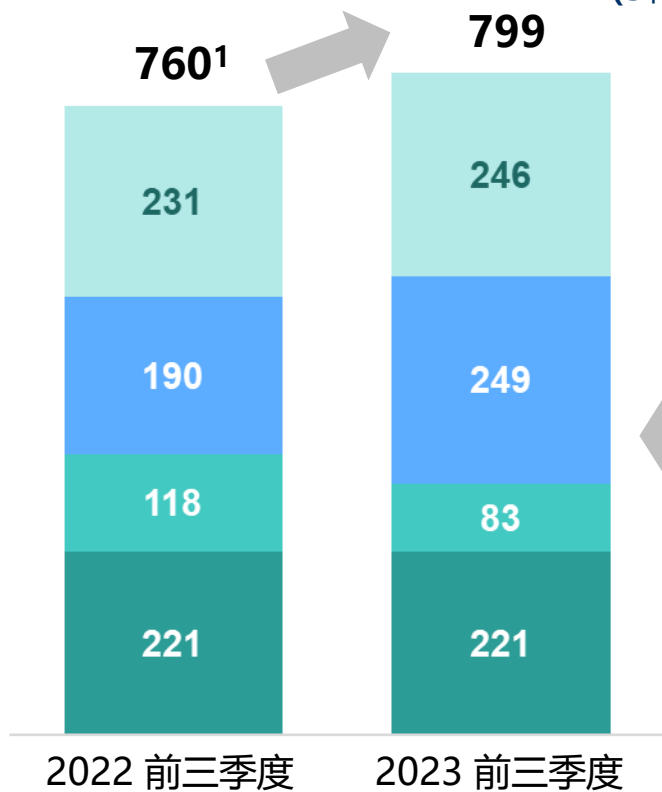
注: 1.年初至2023年9月, 包括企业及其他营收-S\$156M (年初至2022年9月: -S\$147M)

2. 数据截至2023年11月8日

费用相关收益(FRB)收入部分缓解房地产投资业务(REIB)收入下降

费用相关收益业务(FRB)收入

(S\$'M)



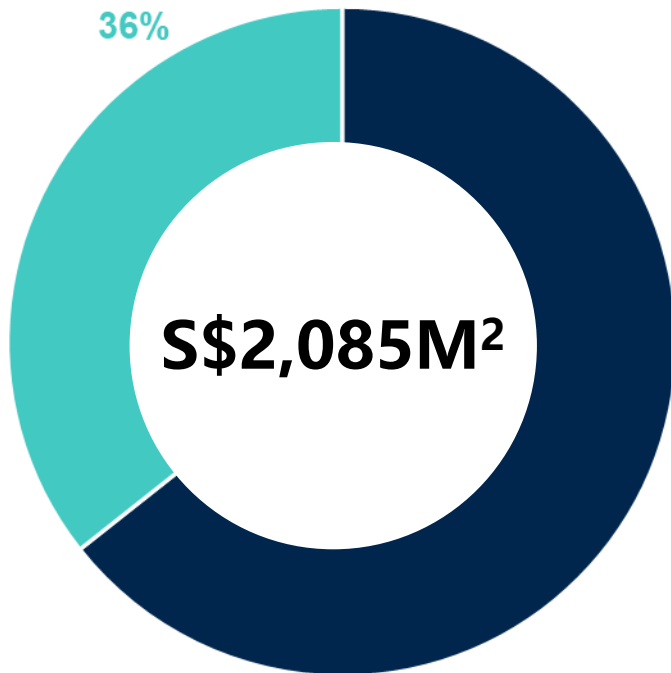
■ 上市基金管理
■ 旅宿管理

■ 私募基金管理
■ 商业管理

前三季度总收入 结构拆分

费用相关收益业务

36%



房地产投资业务

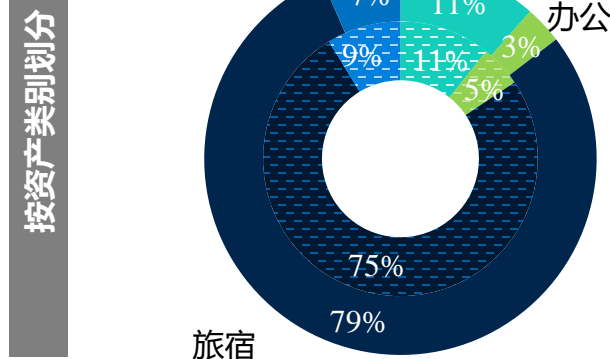
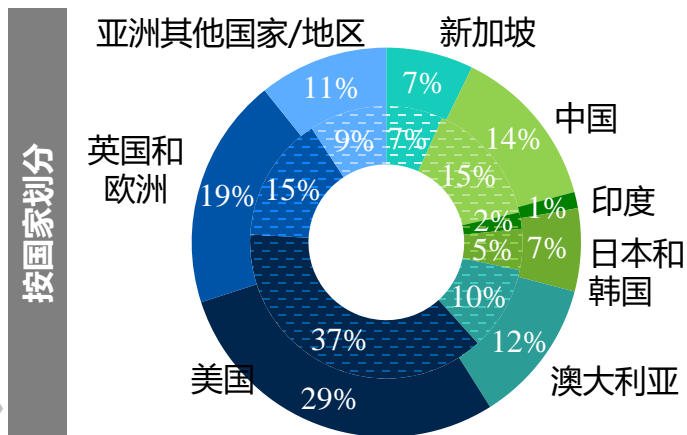
64%

注:

1. 包括其他营业收入项下确认的越南和新加坡基金绩效费 (S\$29M)
2. 包括企业和其他营收-S\$156M。

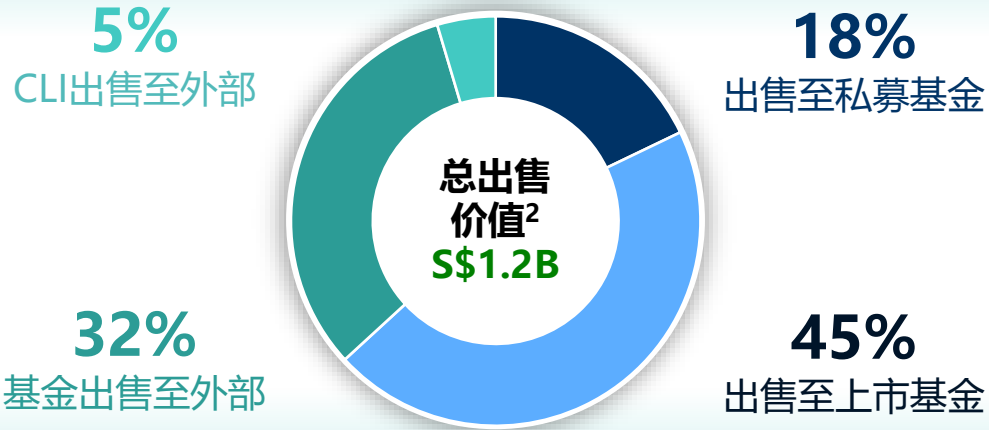
房地产投资业务(REIB)收入

■ 2023前三季度 S\$1,442M ■ 2022前三季度 S\$1,571M



资本回收稳定，但较往年放缓；健康的资产负债表有利于增长

资本回收进展¹



自2023年第三季度至今¹共出售S\$1.1B

最近出售包括：

- ◆ CLMT在马来西亚投资的办公大楼，出售额S\$14.7M
- ◆ 在韩国投资的办公资产，出售额S\$167.2M
- ◆ 在日本投资的物流点，出售额S\$53.8M
- ◆ 拟出售CLAS在澳大利亚悉尼郊区投资的两家酒店，出售额S\$95.6M

强大的现金和银行授信；杠杆水平十分健康，受益于稳健的企业运营和资本回收举动的支持

S\$6.7B 集团现金及未提取的授信
0.55x 净债务/净资产
0.32x 净债务/总资产³

稳健的信用状况和稳定的经营性现金流

3.7x 利息保障倍数^{4,5}
2.8x 利息偿付倍数⁴
S\$350M 经营性现金流

纪律严明的财务管理

3.9% 隐含利息成本
64% 固定利率的债务占比
2.9年 平均债务期限
S\$4.1B 可持续性融资⁶

注：

1. 数据截至2023年11月8日
2. 基于商定物业价值（在100%的基础上）或销售对价的总出售价值
3. 总资产不包括现金

4. 以营收周转率为基础

5. 利息保障倍数不包括未实现的重估/减值。如果包括未实现的重估/减值，利息保障倍数（运转率）为4.0x（2022财年：5.1x）

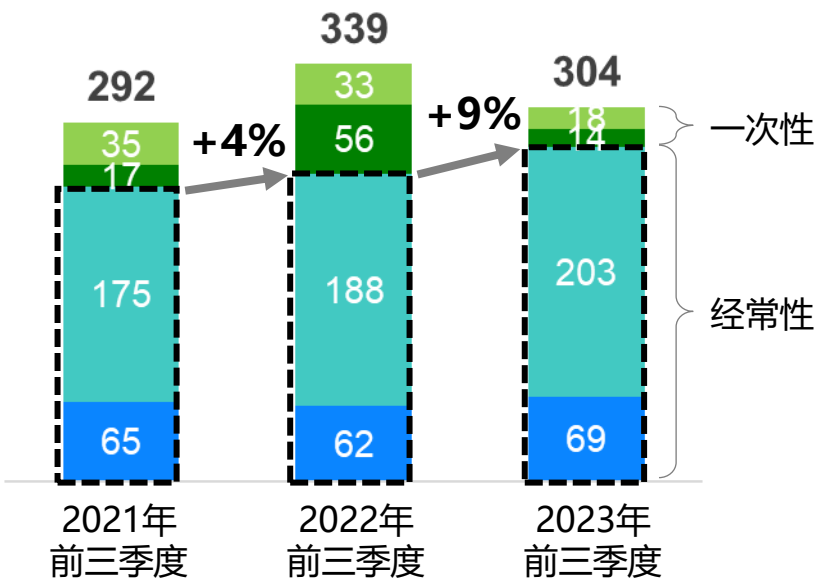
6. 包括资产负债表外的可持续性融资

经常性基金管理费收入保持增长趋势

基金管理业务费用相关收益 (FM FRE)

(S\$'M)

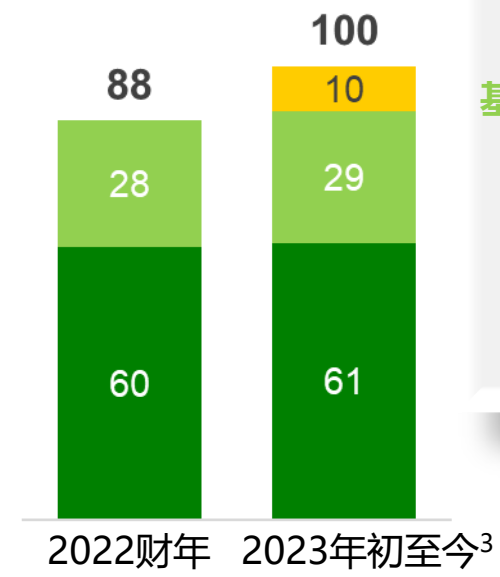
- 上市基金-一次性
- 私募基金-一次性
- 上市基金-经常性
- 私募基金-经常性



- 前三季度，经常性管理费同比增长9%
 - 上市基金 同比↑ 8%
 - 私募基金 同比↑ 11%
- 前三季度，由于缺乏一次性私募基金绩效费¹，基金管理费用相关收益同比下降10%

基金管理规模 (S\$'B)

- 隐含基金管理规模
- 私募基金
- 上市基金



2023年第三季度

基金管理业务费用相关收益 / 基金管理规模²

44个基点

(2022财年: 49个基点)

注：
 1. 年初至2022年9月基金管理费用相关收益包括S\$38M绩效费，其中包括其他营业收入项下确认的越南和新加坡基金绩效费S\$29M，以及收入项下确认的韩国基金绩效费S\$9M
 2. 2023年第三季度基金管理费用相关收益/基金管理规模比率以运转率为基础。该比率根据当年的平均基金管理规模计算得出
 3. 数据截至2023年11月8日

私募基金募资进展；注重纪律严明的资本部署

募集总股本^{1,2}
S\$3.5B

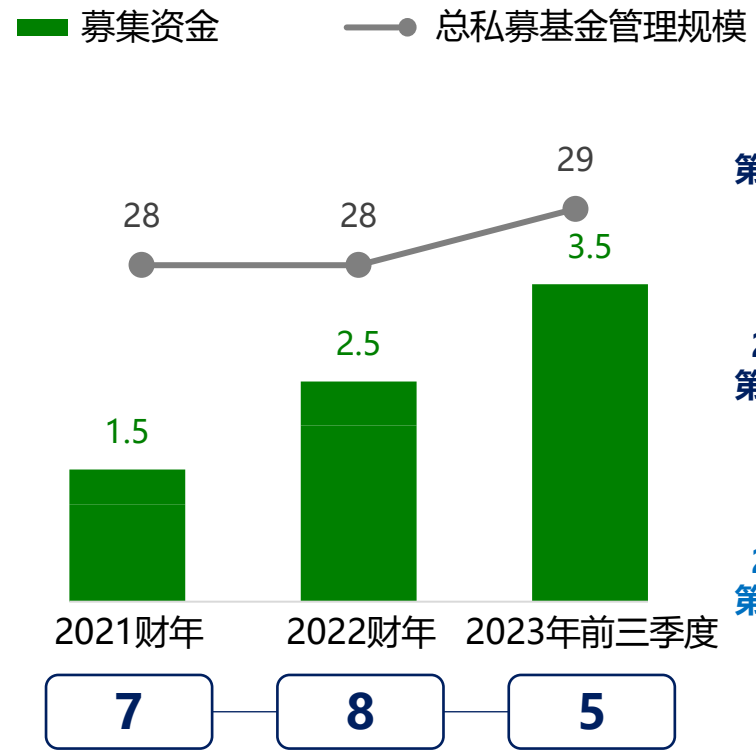
总投资¹
S\$1.5B

总出售¹
S\$167M

基金管理规模
S\$29B (去年同期: S\$27B)

费用相关收益
S\$83M (去年同期: S\$118M)

筹集资金 (S\$'B)



投资

资产投资	基金和基金规模 ³
S\$112M 韩国甲级物流资产	CapitaLand Open End Real Estate Fund S\$751M
S\$166M 钦奈国际科技园 (Radial Road)	CapitaLand India Growth Fund 2 S\$372M
S\$141M 日本大阪6项多户住宅资	CapitaLand Open End Real Estate Fund S\$751M
S\$553M 北京苏宁生活广场综合开发项目	CapitaLand China Opportunistic Partners I S\$274M
大北京地区的两个超大规模数据中心开发项目	China Data Centre Partners S\$501M

注:
 1. 数据截至2023年11月8日
 2. 包括CLI的股权投资

3. 按US\$1汇率调整=S\$1.358, INR1=S\$0.01637, RMB1=S\$0.1864

推出首个健康和医疗保健相关基金

增值基金的战略定位是进入东南亚快速发展的健康和医疗保健行业



凯德健康基金 (C-WELL)

基金成立

目标基金规模为S\$500M, 可选择扩大至S\$1B

CLI和Pruksa Holding (PSH) 首轮募集S\$350M

基金授权

目标资产

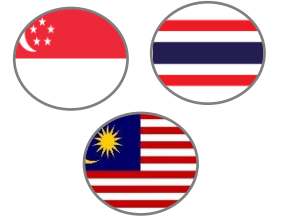
覆盖医疗保健与健康到生活和旅宿领域的资产



投资方法

- 资产转换与重新定位
- 资产和投资组合收购
- 绿地和棕地开发

目标市场



自身优势

值得信赖的发起人和投资经理



跨界运营，与医疗保健、健康、服务式公寓及综合开发领域的一流运营商合作



战略伙伴关系以及适合投资者的独特混合产品

在利息成本压力下，上市基金表现稳健

总投资¹

\$1.2B

总出售¹

\$210M

基金管理规模

\$61B (去年同期: \$59B)

费用相关收益

\$221M (去年同期: \$221M)

1 主动管理促进运营韧性

净物业收入↑所有基金实现同比增长^{2,3}

90%及以上出租率^{3,4}

所有基金在投资组合层面均实现了**正向的租金调升率**^{3,4}

注:

1. 数据截至2023年11月8日

2. 不包括CLAS; CLAS用于衡量同比增长的毛利润

3. 年初至2023年9月

4. 不包括CLAS

5. CLMT和CLINT的利息成本分别上涨18和50个基点, 其余4家基金的利息成本上涨70个基点及以上

6. 2023年11月获得贷款

2 有效的资本管理部分缓释了利率上升的影响

6家基金>70%的债务为固定债务

↓ 利息成本上涨³:
• 所有基金上涨**18-110个基点**⁵

平均债务期限 ~**2-4年**

2023年初至今¹所有上市基金股权融资总计~**\$1B**

- 完成发行CLCT自贸区离岸人民币债券**RMB600M** - 第一批人民币债券
- CLINT完成**\$100M**可持续挂钩贷款⁶

3 持续价值创造; 发起人的支持促进可持续增长

2023年初至今¹战略交易金额达**\$1.4B**, 用以重构投资组合

➔ 2023年第三季度至今¹, 出售额为**\$175M**, 投资额为**\$731M**

2023年初至今¹, CLI设立基金投资占总投资的**46%**

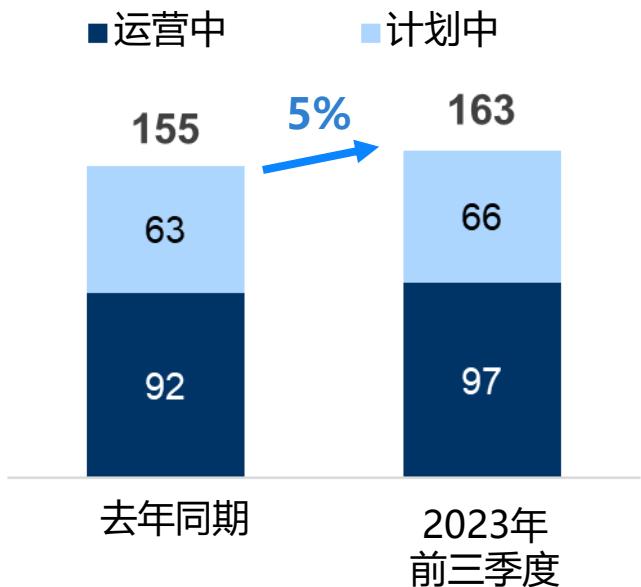
承诺拨款**\$683M**用于**13**个正在进行的AEI/重建项目

随着Ascott平台升级，旅宿费用增长 > 30%

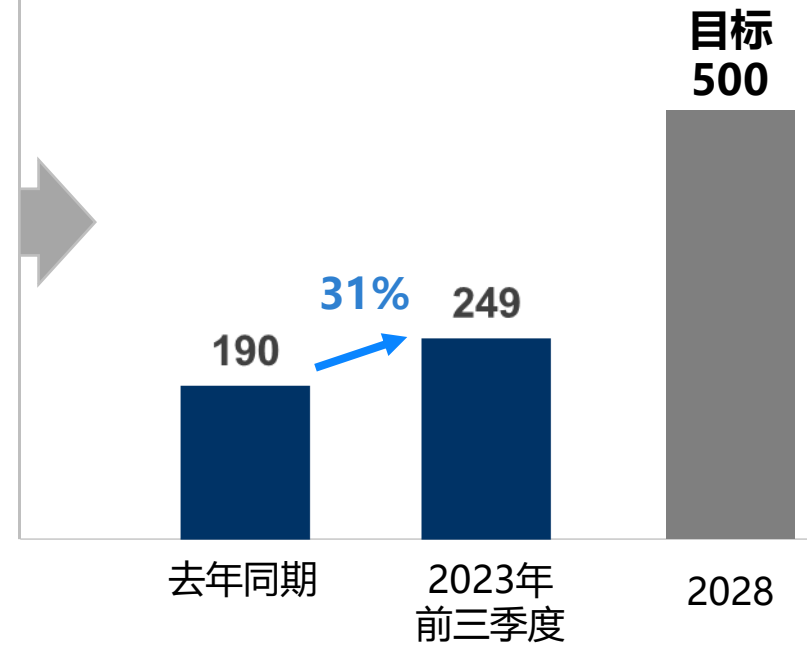
费用绩效驱动因素

- 55处物业的**签约单元数量**~9,500个¹
- 33处物业的**开业单元数量**~6,200个¹
- 总投资组合单元**同比**↑ 5%至163K²
- 客房平均收入**同比**↑ 25%¹
- **The Crest Collection**于2023年8月至10月在亚洲首次亮相，共有3家酒店开业
- 另有 > 20处物业计划于2023年第四季度开业

投资组合中的旅宿单元 (千个)



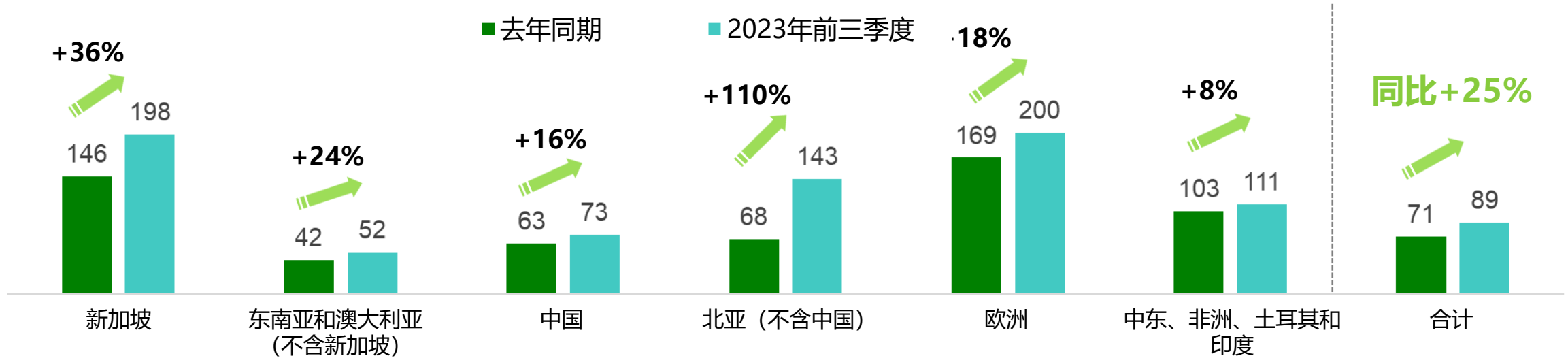
旅宿管理费用相关收益 (S\$'M)



注：
1. 年初至2023年9月
2. 数据截至2023年9月30日

出租率和房价走高，客房平均收入同比增长25%

客房平均收入 (RevPAU)¹ (S\$)



由于出租率 (+9个百分点) 和日均房价 (+8%) 走高，**客房平均收入整体增长25%**

在日本的推动下，**北亚**仍是客房平均收入增长最快的地区

新加坡和欧洲的表现也很强劲，客房平均收入分别达到疫情前水平的130%和117%

由于旅游业回暖，**中国**的酒店出租率同比提高12个百分点

注:

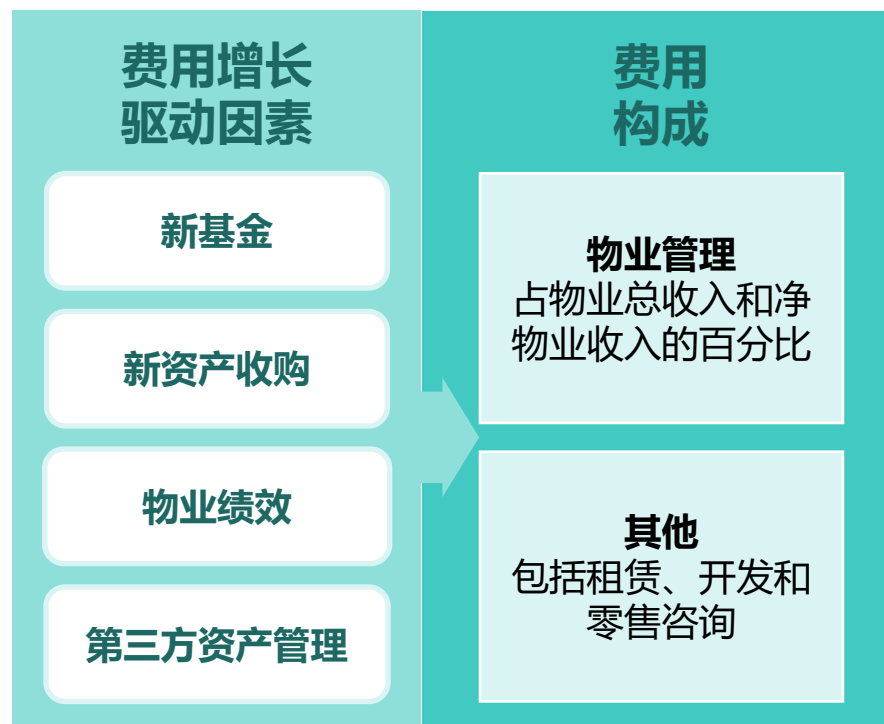
1. 客房平均收入统计数据基于同一门店，包括集团租赁和管理的服务式公寓。外币按相关期间的平均汇率折算为新加坡元。学生公寓和长租公寓不属于集团管理范围

商业管理¹：弹性、经常性收费平台

资本高效的支持平台，增加资产管理规模和管理费收入

与自有资产相关战略互补的收入来源

跨资产类别方面的专业知识有助于提供第三方管理的机遇

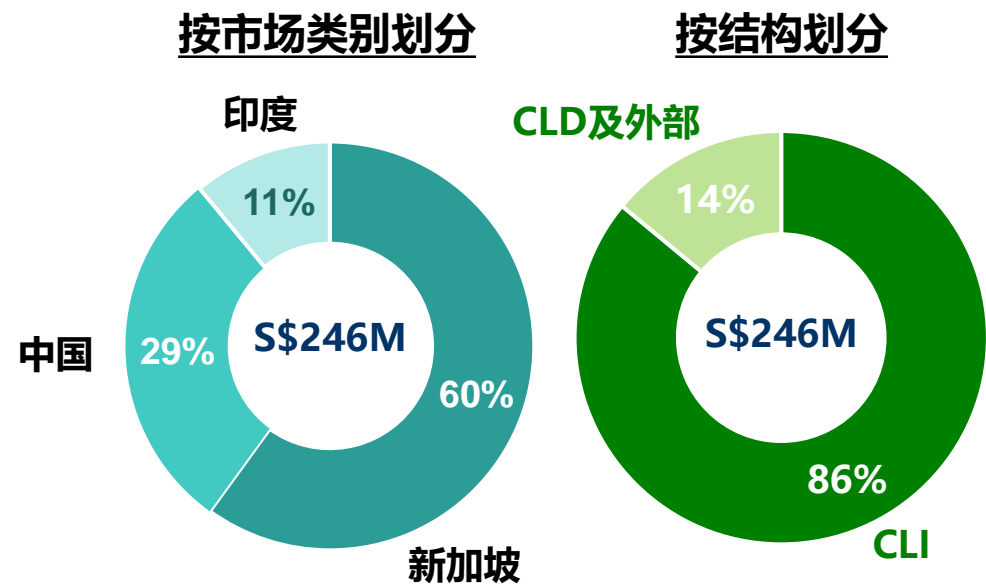


商业管理 费用相关收益 (FRE)



商业管理费用相关收益 结构拆分

(2023年前三季度)



注：
1. 之前定义为物业管理

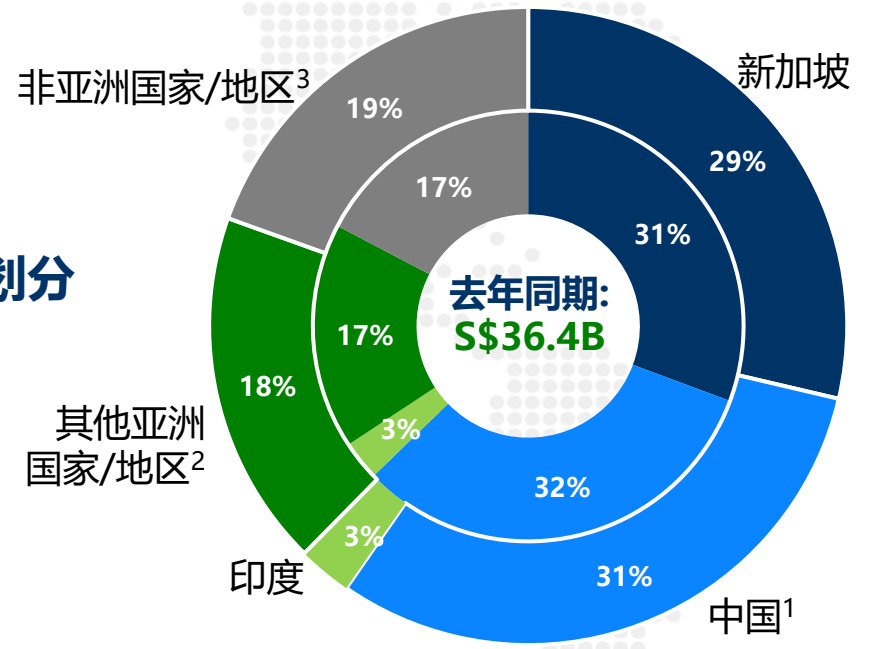
地域及行业多元化的房地产投资业务平台

资产总额

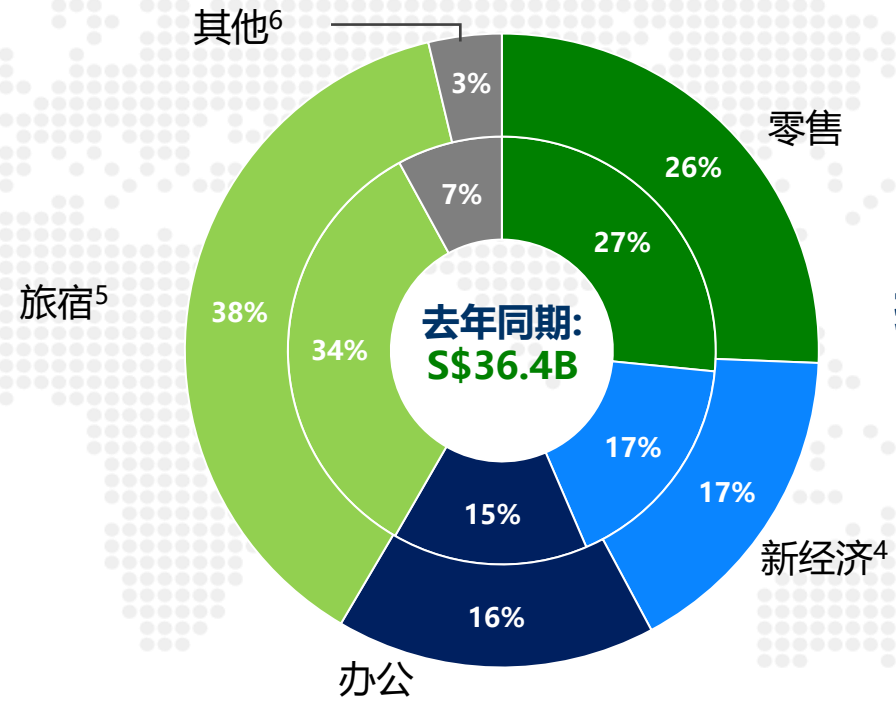
2023年第三季度末: **S\$34.3B**

2023年第三季度末: **S\$34.3B**

按地域划分



按资产类别划分



资产净值
(2023年第三季度末)
S\$14.4B
(2022财年: S\$15.1B)

可剥离资产
~S\$10B
>50种资产

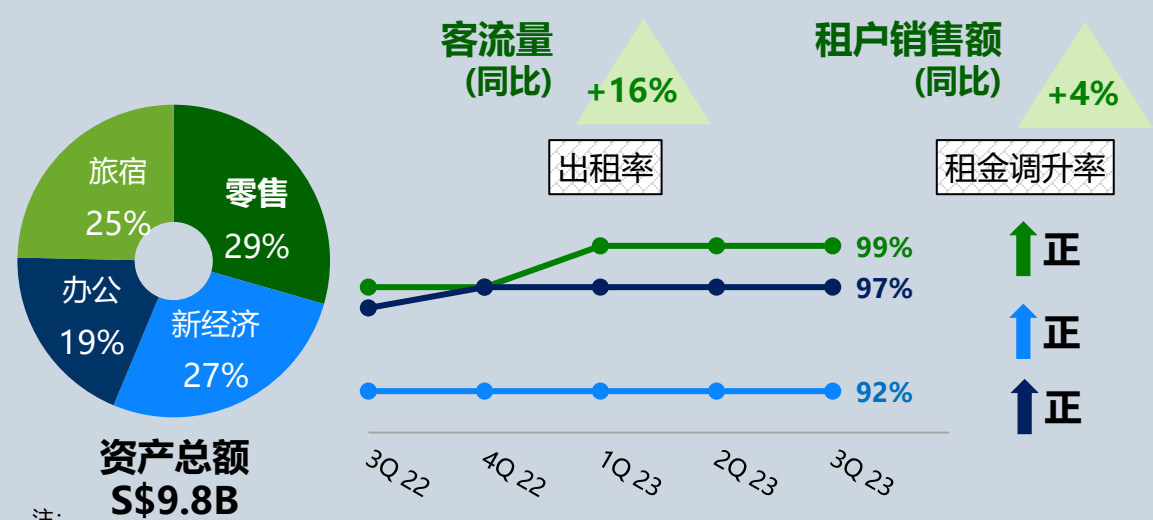
注:
 1. 包括香港
 2. 包括澳大利亚、日本、韩国、马来西亚、越南、印度尼西亚、泰国、菲律宾及其他亚洲国家
 3. 包括美国、英国、欧洲及其他非亚洲国家
 4. 包括产业园区、物流、工业和数据中心及自助仓储
 5. 包括酒店
 6. 包括住宅和商业分层以及企业和其他分层

对地域及行业的灵敏度，增强了应对市场挑战的平衡性和韧性

新加坡

由于稳定和积极的市场情绪，CLI的主场继续蓬勃发展

- 2023年第三季度新加坡旅游业持续复苏，提高了零售业绩，尤其是市中心的购物中心
- 受相对有限的办公楼供应和“追求品质”需求的影响，CBD甲级办公楼的市场动态得到相应支持
- 新经济资产表现稳健，多元化产业占用更大的物流空间



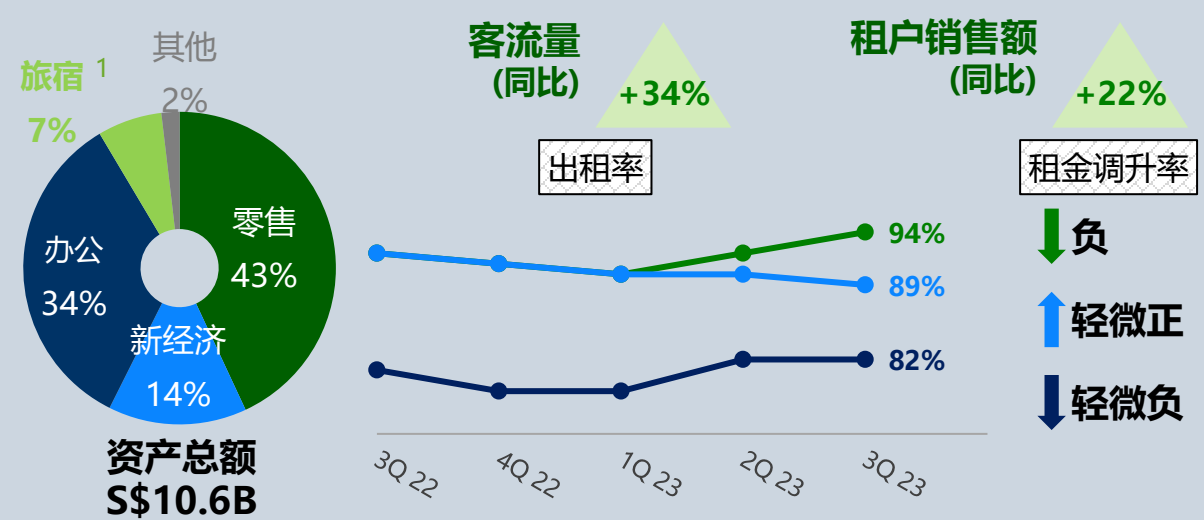
注：1. 参见本材料的第18和19页了解旅宿业绩

2. 中国国家统计局

中国

经济活动疲软，继续对房地产表现造成压力

- 尽管中国经济9月的消费品零售额同比增长5.5%²，但零售租金仍面临压力
- 某些行业的租赁活动和出租率仍受到支持
- 通过主动性租赁管理，专注于优先考虑如何挽留租户



对地域及行业的灵敏度，增强了应对市场挑战的平衡性和韧性

印度

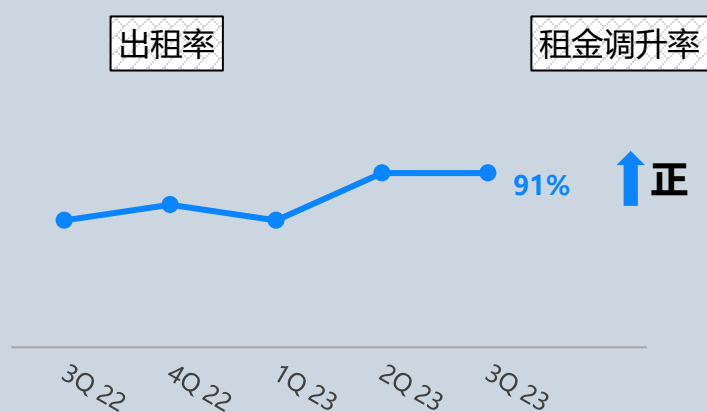
商业信心的增强以及乐观的经济前景促进业绩提高

- 持续提高产业园区的实际出租率
- 租赁势头稳定，2023年第三季度续租/新租面积~1.6M平方英尺
- 除IT以外的其他行业出现需求增长，如银行业、金融服务、保险、工程和制造业



资产总额
S\$0.9B

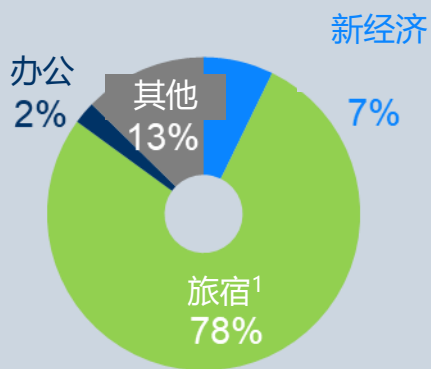
注：
1. 参见本材料的第18和19页了解旅宿业绩



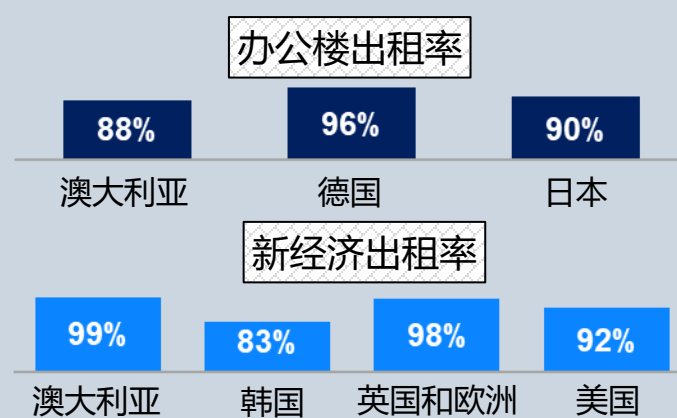
其他市场

新经济和办公行业表现因市场而异，但总体表现稳定

- COREF在韩国收购了一处甲级物流地产，CLAR在英国收购了一处托管数据中心，开拓了新经济领域
- 完成韩国Gwangju Opo Logistics Centre的资产提升计划(AEI)
- 美国多户住宅投资组合出租率稳定于91%，AEI持续获得强劲的两位数回报



资产总额
S\$13.0B

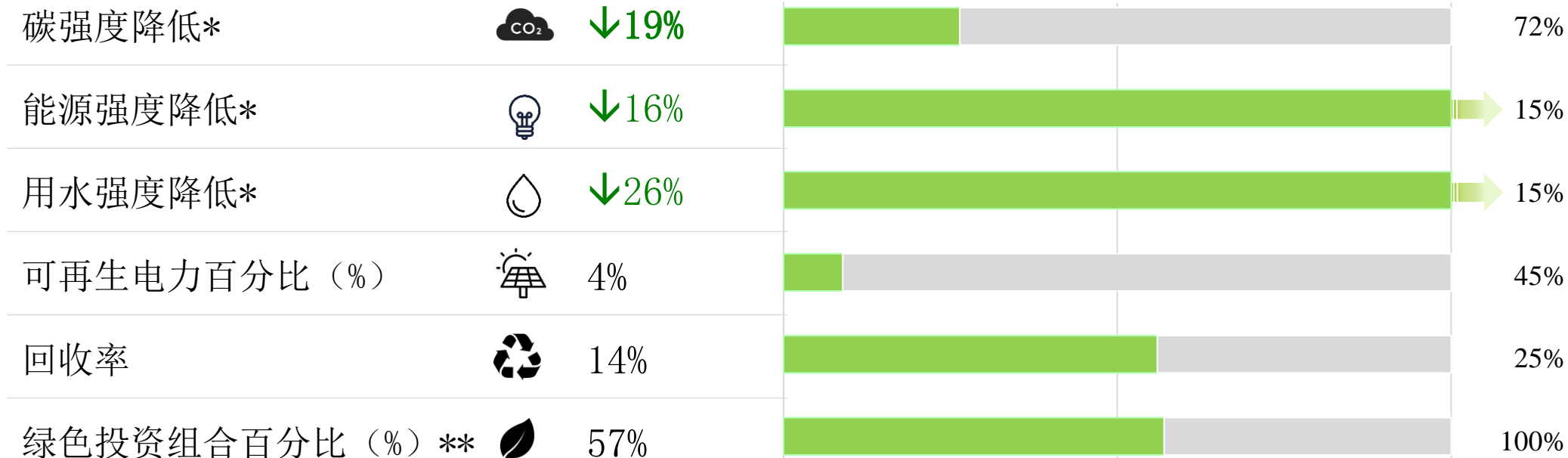


坚定不移地致力于推进CLI的可持续发展道路

2019年 (基准年)

2025

2030年 (目标)



数据为2023上半年的数据，涵盖CLI管理物业（作为业主的部分）的72%，不包括CLI拥有的由第三方运营商管理的物业

* 强度表现的所有变化均源于2019基准年度。由于新冠肺炎疫情带来的影响导致建筑出租率/零售客流量降低，因此表现可能出现异常

** 仅适用CLI拥有和管理的物业



CSXC第三版获奖作品之一，试验将塑料废物转化为建筑材料

- 凯德产业园区道路可能会采用Magorium团队的解决方案
- 从全球680多个参赛作品中选出10个获胜方案



GRESB
★★★★★ 2023

全球上市行业 (多元化) 领导者 (第五年)

- 连续8年5星表现评级
- 公开披露A级评级

主要荣誉

Corporate Knights和 As You Sow联合发布 Carbon Clean 200TM

- 第5年指数成分股



FTSE4Good



2023年第三季度业务回顾

结论

市场展望和业务发展重点

- 市场环境仍充满挑战，利率上涨，波动性加大，地缘政治局势持续紧张
- 继续通过基金管理、旅宿管理和商业管理建立经常性费用收入
- 专注于资本回收和融资，确保有能力把握增长机遇
- 积极推进跨地域（中国和新加坡以外）和资产类别（如医疗保健、信用）的多元化格局

前景概述

- 国际货币基金组织预计，全球经济将保持总体弹性，预计2023年的经济增长率可达3.0%¹。尽管如此，持续上涨的利率加上进一步加息的可能性以及中东地区的地缘政治担忧给全球经济带来了压力，进一步抑制了商业情绪。
- 在这样的宏观经济背景下，CLI预计，在交易、融资和运营方面仍充满挑战，尤其是在中国、澳大利亚、欧洲、英国和美国等市场。这些市场运营环境的弱化也带来了潜在的重大估值风险。尽管如此，CLI跨地域的多元化投资，尤其是在新加坡等稳定市场的投资，应该会继续增强其抗风险能力。
- CLI在房地产方面深厚的专业知识使其能够灵活地把握机遇，包括数据中心、物流、自助仓储、私人信贷和医疗保健等资产类别方面的机遇。凭借在亚洲地区的深入发展，CLI在追求特殊机会和增值等高收益策略方面也处于有利地位。鉴于全球房地产环境充满挑战，CLI重点关注资本回收和融资，从而确保能够充分把握优质增长机遇。
- 在投资决策中保持耐心和谨慎态度的同时，CLI仍然致力于在2024年实现S\$1000亿的基金管理规模。CLI将实现资金来源多元化并利用其市场上的优惠利率，积极管理其资本需求。
- CLI致力于实现其2030年可持续发展总体规划中的可持续发展目标。2023年，CLI连续八年保持5星GRESB评级。此外，CLI还成功举办了第三届凯德可持续发展X挑战赛，该赛是以全球可持续发展为重点的创新挑战赛，旨在为建筑环境发现和试用新的解决方案。

注：

1. 2023年10月10日，商业时报；由于地区差异，国际货币基金组织维持2023年全球经济增长预期不变

2023年第三季度业务回顾

三 补充信息

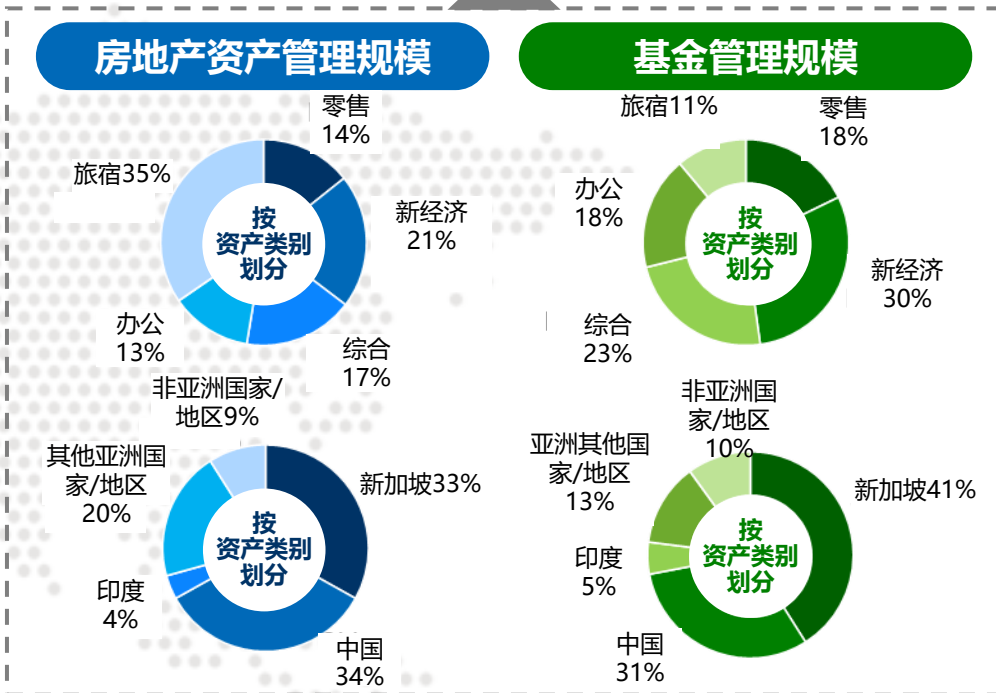
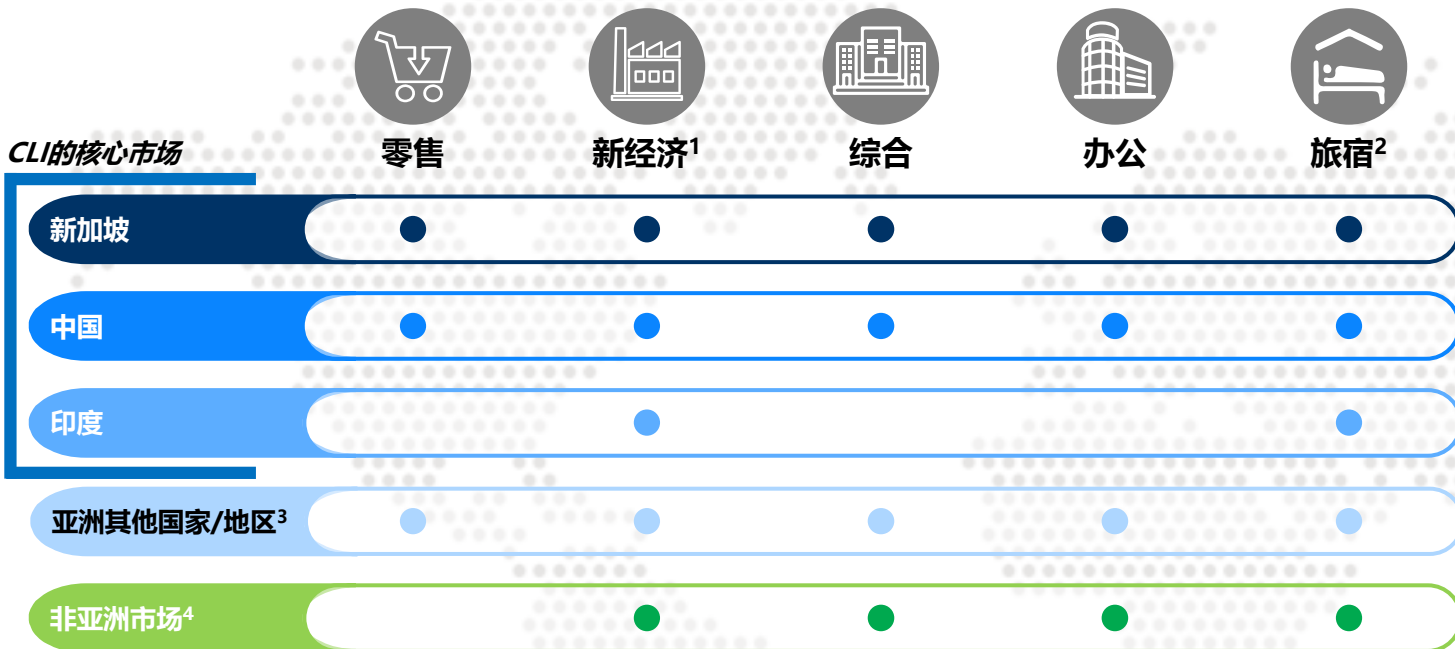
CapitaLand
Investment

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的、多元化的全球投资组合

数据截至2023年9月30日

> 90%的资产管理规模位于亚洲



年初至2023年9月

S\$133B

(2022财年: S\$132B)

年初至2023年9月

S\$90B

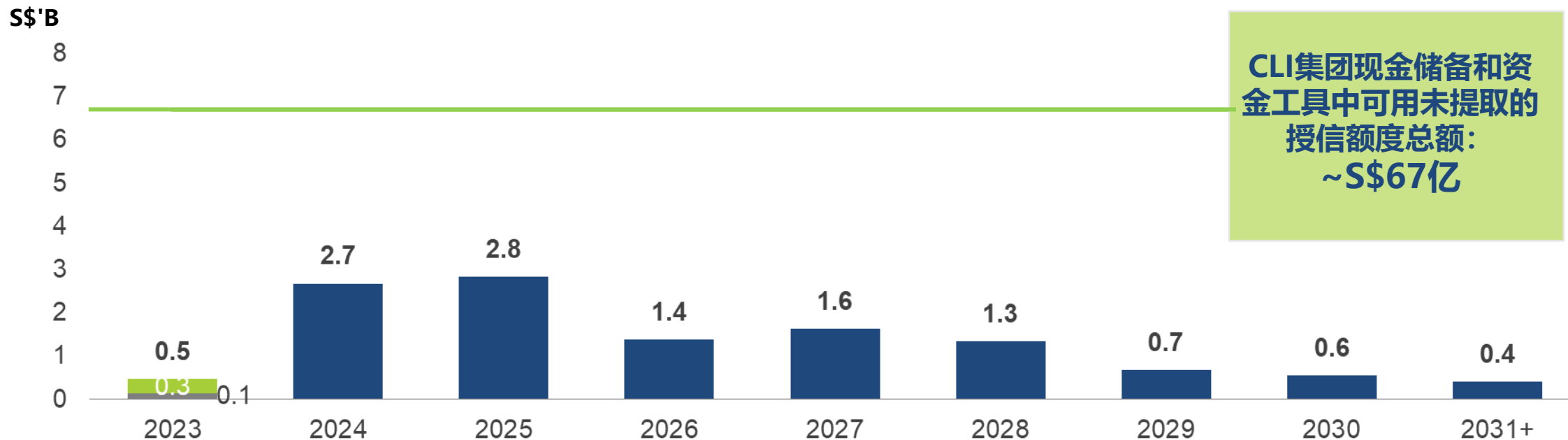
(2022财年: S\$88B)

注:

1. 包括产业园区、工业、物流和数据中心及自助仓储
2. 包括多户住宅
3. 包括澳大利亚、日本、韩国、马来西亚、越南、印度尼西亚、泰国、菲律宾及其他亚洲国家
4. 包括美国、英国、欧洲及其他非亚洲国家

贷款到期状况

2023年到期债务¹的再融资/偿还计划



CLI集团现金储备和资金工具中可用未提取的授信额度总额：
~S\$67亿

2023年到期的资产负债表内债务¹ S\$' billion

待再融资	0.4
待偿还	0.1
合计	0.5
占资产负债表内债务总额的百分比 (%)	4%

- 合计
- 非房地产投资信托级债务
- 房地产投资信托级债务²

约S\$6.7B现金和可用未提取的授信额度，平均贷款到期为2.9年

注：数据截至2023年9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\$630M

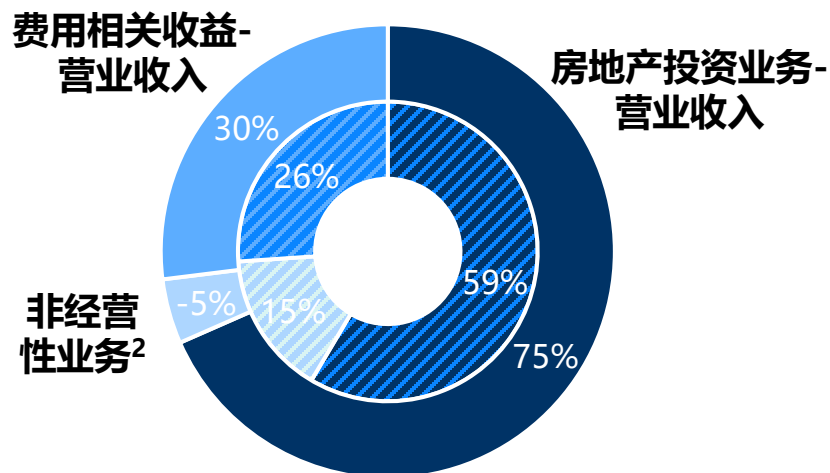
2. 凯德雅诗阁信托(CLAS)和凯德马来西亚信托(CLMT)

2023年上半年息税折旧及摊销前利润回顾

2023年上半年息税折旧及摊销前利润S\$757M (去年同期: S\$873M)

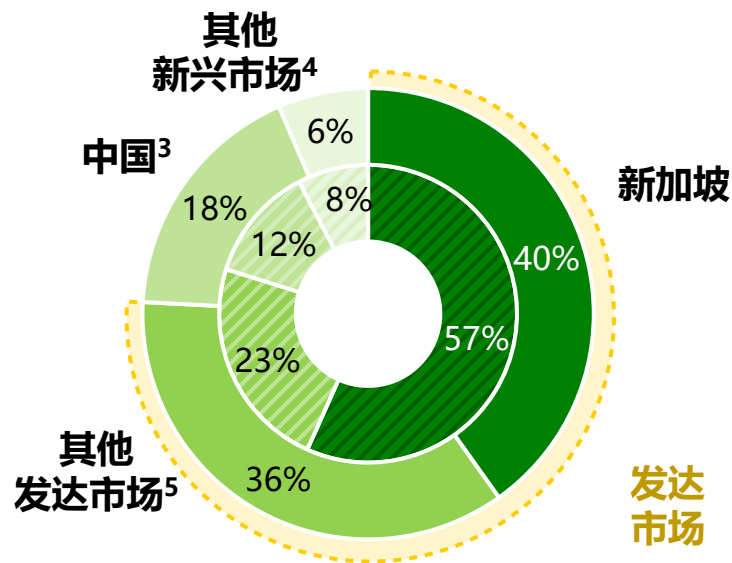
按业务划分¹

费用相关收益(FRB)业务
占比增至息税折旧及摊销前利润的
30%



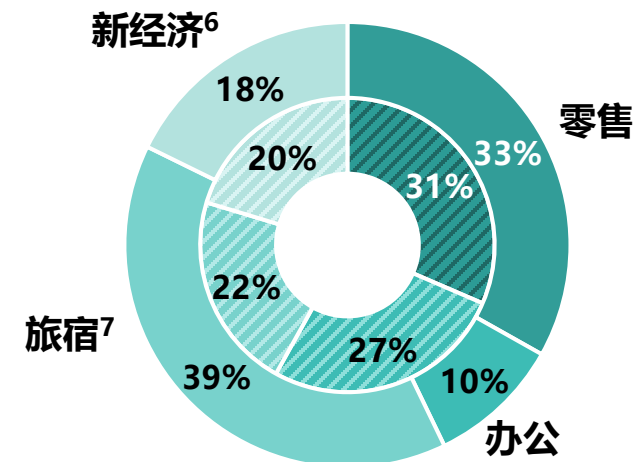
按地域划分¹

中国占比从12%回升至
18%; 发达市场占比76%



按资产类别划分¹

多元化投资组合受强劲的
旅宿增长支撑



■ 2022年上半年 ■ 2023年上半年

■ 2022年上半年 ■ 2023年上半年

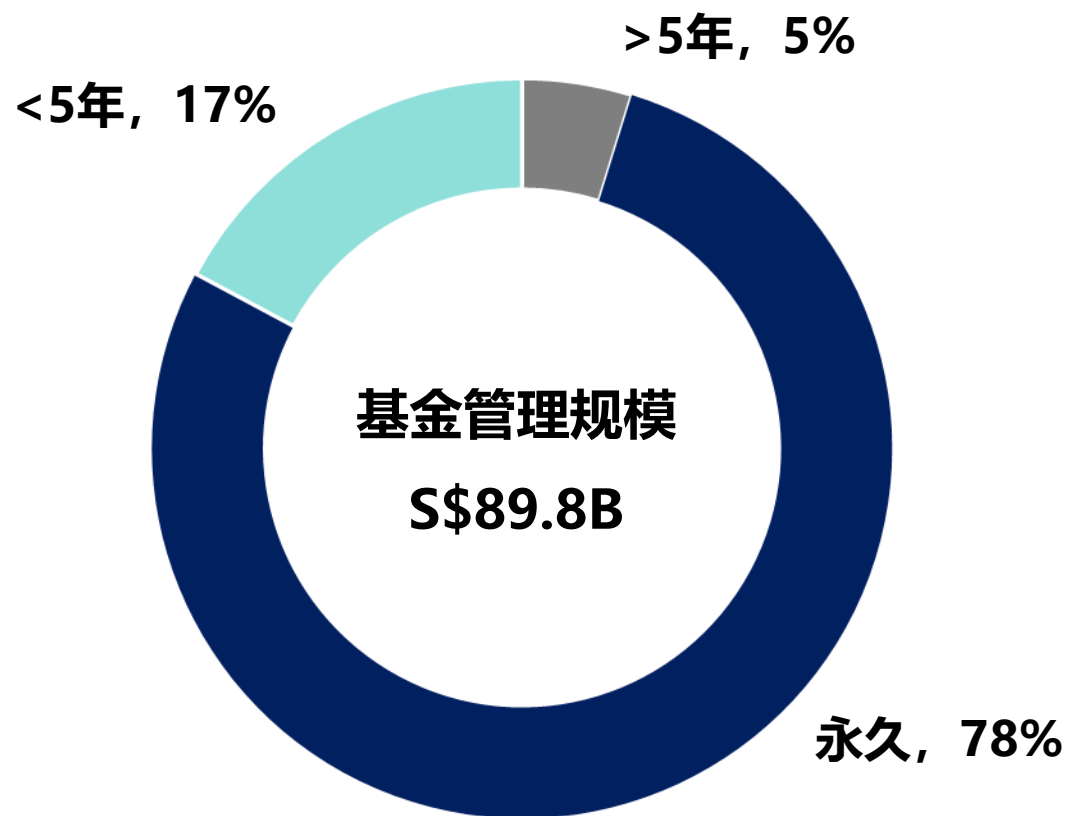
■ 2022年上半年 ■ 2023年上半年

注:
1. 不包括企业和其他营收
2. 营业外收入涉及投资组合收益、重估收益和减值。2023年上半年亏损主要由于出售印度产业园区所确认的FCTR损失和CLAR的稀释损失
3. 中国包括香港

4. 不包括中国
5. 不包括新加坡和香港
6. 包括产业园区、物流、工业和数据中心及自助仓储
7. 包括酒店

按基金剩余年限划分的基金管理规模

数据截至2023年9月30日

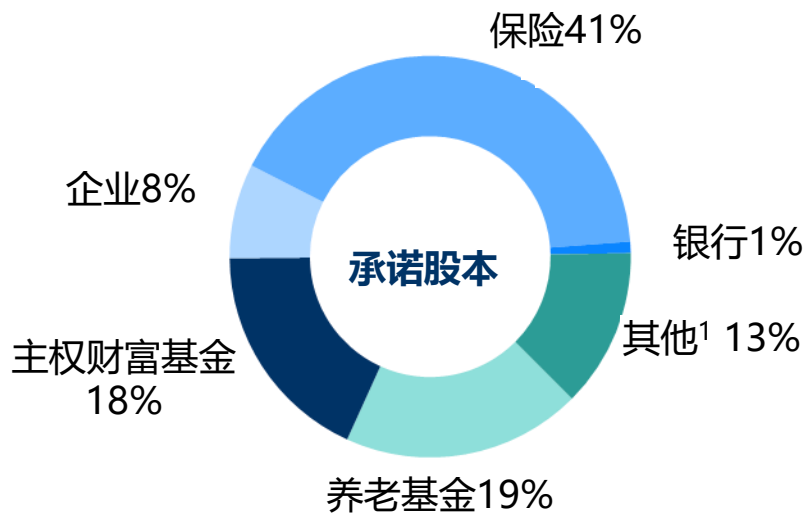


注：上图表示上市和私募基金的基金剩余年限

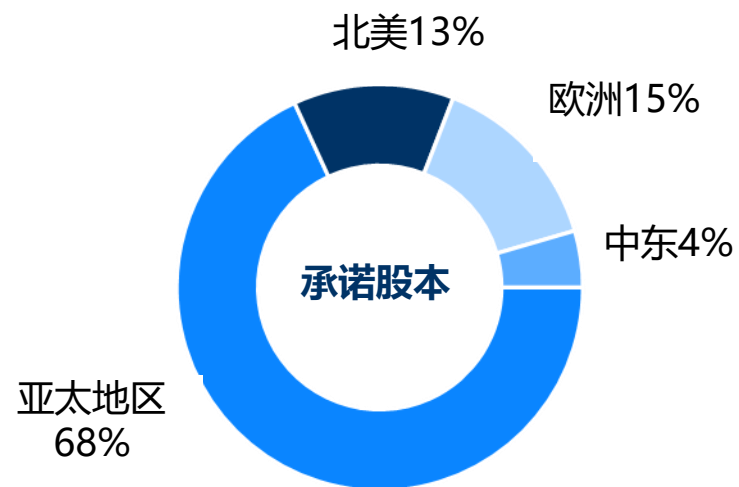
私募基金：与高质量资本伙伴携手合作

数据截至2023年9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
(养老基金和主权财富基金)



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

基金管理平台 (私募基金)

数据截至2023年9月30日

国家	中国	新加坡	印度	亚洲其他国家/地区 ¹	国际	美国
基金数量	13	1	4	15	1	1
基金管理规模 (S\$'B)	21.3	0.3	1.4	4.9	1.1	0.1
物业数量	33	1	14	43	8	2
发起人在私募基金中所持股份的账面价值				S\$5.3B		
总基金管理规模				S\$29.0B		
承诺股本 ²				S\$22.5B		
总投资股本				S\$18.5B		

编号	基金名称	基金规模 (百万)	
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	Ascendas China Commercial Fund 3	S\$	436
8	China Special Situation RMB Fund I	RMB	703
9	China Business Park Core RMB Fund I	RMB	380
10	China Business Park Core RMB Fund II	RMB	3,600
11	CapitaLand China Opportunistic Partners	US\$	688
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 Open-End Real Estate Fund	US\$	553
17	Self Storage Venture	S\$	570
18	CapitaLand SEA Logistics Fund	S\$	270
19	CapitaLand Korea No. 1	KRW	84,900
20	CapitaLand Korea No. 3 (Core)	KRW	127,000
21	CapitaLand Korea No. 4	KRW	63,512
22	CapitaLand Korea No. 5	KRW	64,062
23	CapitaLand Korea No.8 (Data Center I)	KRW	116,178
24	CapitaLand Korea No.9 (Data Center II)	KRW	140,684
25	CapitaLand Korea No.10 (Logistics Fund I)	KRW	85,700
26	CapitaLand Korea No.11 (Logistics Fund II)	KRW	44,468
27	CapitaLand Korea No. 14 (Logistics Fund III)	KRW	106,000
28	Ascendas India Growth Programme	INR	15,000
29	CapitaLand India Growth Fund II	S\$	368
30	Ascendas India Logistics Programme	INR	20,000
31	CapitaLand India Logistics Fund II	INR	22,500
32	Ascott Serviced Residence (Global) Fund	US\$	600
33	Student Accommodation Development Venture	US\$	150
34	Orchid One Godo Kaisha	JPY	18,460
35	Mitake 1 Tokutei Mokuteki Kaisha	JPY	3,000
基金总规模		S\$	22,540

注:

1. 包括泛亚基金
2. 指股权基金总规模

基金管理平台（上市基金）

数据截至2023年9月30日

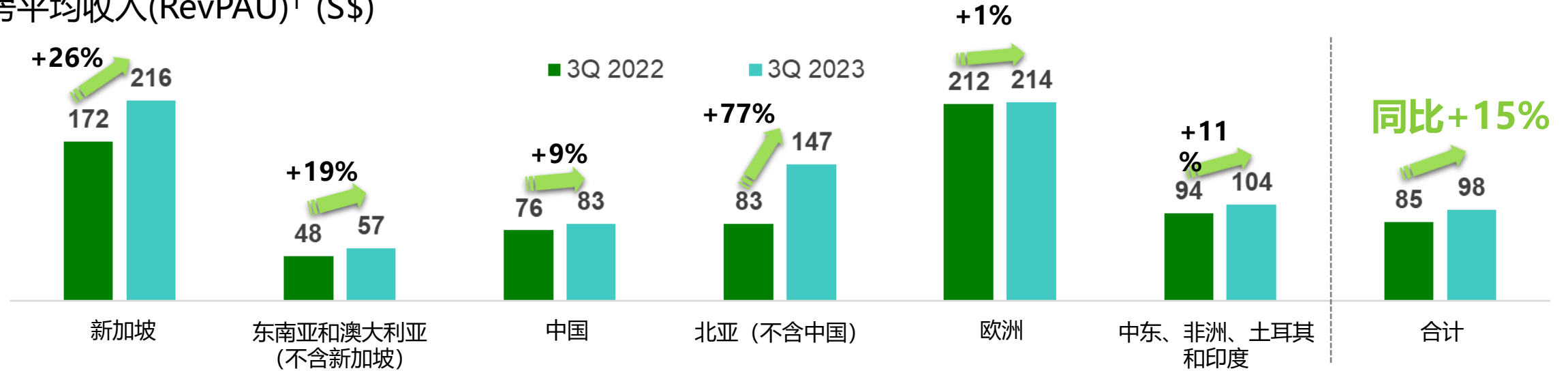


地域分布	澳大利亚、欧洲、新加坡	澳大利亚、英国/欧洲、新加坡、美国	全球	中国	印度	马来西亚
基金管理规模	S\$24.2B	S\$18.8B	S\$8.1B	S\$4.7B	S\$3.5B	S\$1.5B
发起人所持股份	23%	17%	28%	24%	24%	41%
市值	S\$12.3B	S\$12.1B	S\$3.6B	S\$1.5B	S\$1.4B	MYR1.5B
物业数量	26	231	103	20	15	8
杠杆比率	41%	37%	35%	42%	37%	44%
发起人在上市基金中所持股份	市值S\$6.8B					

旅游业稳步复苏，2023年第三季度客房平均收入同比增加15%

所有地区的经营业绩接近或高于2019年第三季度疫情前的水平

客房平均收入(RevPAU)¹ (S\$)



2023年第三季度客房平均收入同比增长15%

- 2023年第三季度业绩稳健，整体客房平均收入达到疫情前水平的107%；客房平均收入同比增长15%，主要得益于出租率同比升高（+7个百分点）和日均房价同比升高（+3%）
- 所有地区的客房平均收入同比增加，业绩接近或高于2019年第三季度疫情前的水平
- 北亚地区主要受日本的推动作用，同比增幅最大；在2022年第四季度解除剩下的所有旅游限制后，日本的客房平均收入同比增长146%，业绩达到疫情前水平的116%
- 新加坡和东南亚及澳大利亚也有出色表现，2023年第三季度客房平均收入分别同比增长26%和19%；中国2023年第三季度的客房平均收入恢复到疫情前水平的98%

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。外币按相关期间的平均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

旅宿管理投资组合简介

数据截至2023年9月30日

轻资产

按所有权划分		
	截至 2023年9月	截至 2023年9月
管理和特许经营	133,800	125,700
租赁	4,500	6,300
REIT	19,100	17,900
基金	3,000	2,600
自有	2,500	3,000
总单元数	162,900	155,500

按地域划分		
	截至 2023年9月	截至 2023年9月
SEAA ¹	81,400	79,400
北亚 ²	58,400	53,700
欧洲	6,800	6,500
中东、非洲、 土耳其和印度 ³	10,100	8,200
美洲	6,200	7,700
总单元数	162,900	155,500

按旅宿类型划分		
	截至 2023年9月	截至 2023年9月
服务式公寓	116,000	110,000
酒店	31,200	32,200
长租公寓 ⁴	13,600	11,300
学生公寓 ⁵	2,100	2,000
总单元数	162,900	155,500

注：由于四舍五入，数字可能会有差异

1. 指东南亚和澳大拉西亚。包括新加坡的~4,400个单元

2. 包括中国~47,200个单元

3. 包括孟加拉国

4. 不包括CLI在美国的多户住宅投资组合

5. 包括运营和开发阶段物业的~5,600个床位

旅宿管理业务的商业模式



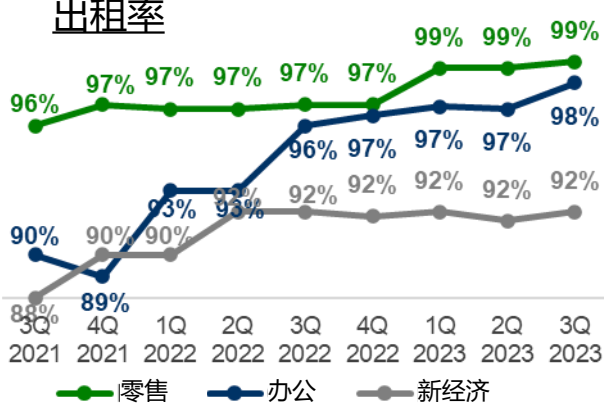
注:

1. CLAS的业绩与CLI的业绩合并, 因为CLI集团被视为对CLAS拥有控制权

2023年第三季度运营亮点

新加坡

出租率



零售

客流量¹ 租户销售额¹ (每平方英尺)
同比+15.9% **同比+4.1%**
 租金调升率: **正**

办公

出租率² **98%** 租金调升率: **正**

新经济

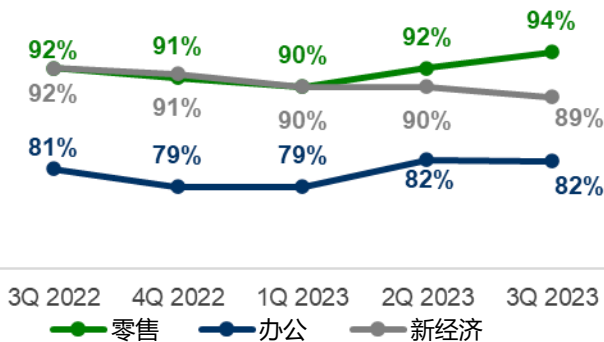
出租率² **92%** 租金调升率: **正**

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, 数据均基于同一门店

- 年初至2023年9月与年初至2022年9月
- 办公楼出租率反映了承诺出租率并按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2023年9月30日)的实际出租率
- 2022年4月至5月, 上海全市停工。如果不包括上海, 则客流量同比增长26.9%, 租户销售额(每平方米)同比增长21.4%。
- 不包括2022年第一季度之后收购的物业
- 2023年第三季度包括AEI完成后的 Gwangju Opo Logistics Centre

中国

出租率



零售

客流量¹ 租户销售额¹ (每平方米)
同比+33.8%³ **同比+22.0%**³
 租金调升率: **负**

办公

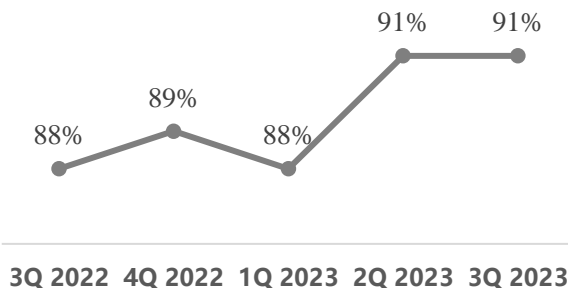
保留率 **82%** 租金调升率: **轻微负**

新经济

租金调升率: **轻微正**

印度

新经济出租率



新经济

租金调升率: **正**

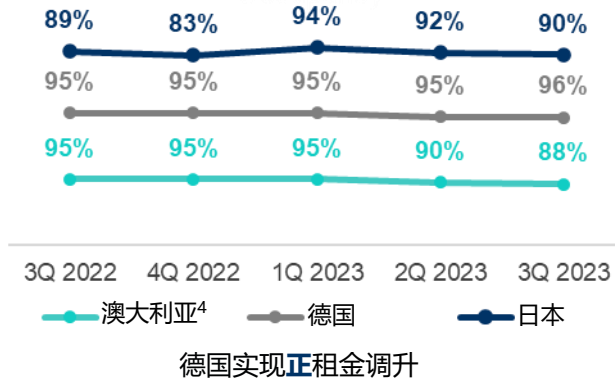
产业园区投资组合的实际出租率**提高**
 - 产业园区的实际园区人口占所有园区的50%以上

租赁势头**改善**

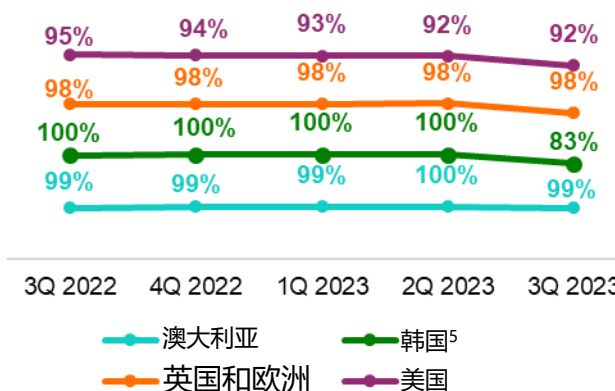
- 2023年第三季度续租/新租赁面积约1.6M平方英尺

其他市场

办公楼出租率



新经济出租率



澳大利亚、英国和美国实现**正**租金调升

美国多户住宅实现**正**租金调升

2023年初至今的投资

投资 ^{1,2}	价值S\$'M	实体(买方)
远期购买位于印度班加罗尔外环路的100万平方英尺信息技术园区	201.0	CLINT
中国大北京地区的两个超大规模数据中心开发项目	530.0 ³	CDCP
中国综合开发区北京苏宁生活广场	553.0	CCOP I
远期购买位于日本大阪的六项多单元住宅资产	141.4	COREF
位于马来西亚雪兰莪州的永久产权物流仓库	12.2 ⁴	CLMT
位于新加坡的综合性高规格研发设施 (The Shugart)	218.2	CLAR
位于伦敦、都柏林和雅加达的三处旅宿资产	530.8	CLAS
持有印度钦奈国际科技园 (Radial Road) 70%的股份	166.4	CIGF2
位于英国伦敦沃特福德的高规格三级托管数据中心设施	199.9	CLAR
位于韩国京畿道的Anseong Seongeun Logistics Centre	112.0	COREF
总投资价值⁵	2,664.9	
实际总投资价值⁶	592.1	

注：表中所列数字的任何差异均系四舍五入所致

1. 2023年1月1日至2023年11月8日期间公布的交易

2. 表中包括CLI和CLI房地产投资信托/商业信托/基金收购的承诺项目

3. 指承诺股本

4. 汇率：RM1.00 = S\$0.301450

5. 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

6. 基于CLI的实际投资份额乘以总投资价值。根据交割后调整

2023年初至今的出售

出售 ^{1,2}	价值S\$'M	实体(卖方)
位于新加坡的工业建筑 (KA Place)	35.4	CLAR
位于法国的四处馨乐庭物业	64.7	CLAS
持有中国佛山物流开发项目30%的股份	43.0	CLI
位于伦敦、都柏林和雅加达的三处旅宿资产	530.8	CLI
持有印度钦奈国际科技园 (Radial Road) 70%的股份	166.4	CLI
拟出售位于马来西亚八打灵再也白沙罗的3处办公大楼	14.7 ³	CLMT
位于韩国首尔的花旗银行中心	167.2	CLK1
位于日本东京的物流点	53.8	CLI
拟出售悉尼北莱德万怡酒店和诺富特悉尼帕拉马塔酒店	95.6	CLAS
总出售价值⁴	1,171.6	
实际总出售价值⁵	862.1	

注：表中所列数字的任何差异均系四舍五入所致

1. 2023年1月1日至2023年11月8日期间公布的交易

2. 表中包括CLI和CLI房地产投资信托/商业信托/基金出售的承诺项目

3. 汇率：RM1 - S\$0.293

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。根据交割后调整

更新的CLI 2030年可持续发展总体规划 (SMP)

构建 投资组合复原力和资源效率

低碳转型

- 到2050年实现范围1和范围2温室气体 (GHG) 净零排放
- 减少:
 - 范围1和范围2的温室气体绝对排放量达 **46%¹**
 - 碳排放强度达 **72%¹**
 - 能源消耗强度达 **15%¹**
- 实现可再生能源占总用电量的45%
- 设定新的范围3碳减排目标

水资源保护与恢复

- 将日常运营中的用水强度降低15%¹

废物管理与循环经济

- 将日常运营中的废物强度降低 **20%¹**
- 实现日常运营中回收率达 **25%¹**

赋能 蓬勃发展和适应未来的社区

社会影响

- 通过员工和凯德集团慈善机构凯德希望基金 (CHF) 的外联活动, 促进社区的社会福祉

人力资本开发

- 高管中的女性比例 **≥ 40%**
- 员工参与度评分² **≥ 80%**
- 参与一次环境、社会与治理培训的员工 **≥ 85%**

健康与福祉

- 培养零死亡、零终身残疾、零重大伤害的安全文化
- 在物业中融入社会融合设计特色
- 实施与福祉有关的举措, 并对实物资产进行认证

客户和供应商伙伴关系

- 新租约和续期租约的绿色租赁; 与租户合作, 提高其可持续发展绩效
- 实现客户高度满意
- 承包商和供应商遵守CLI的《供应链行为准则》
- 对童工/强迫劳动零容忍

统筹 负责任的商业行为与治理

公司治理

- 确保将可持续发展目标纳入CLI绩效共享计划和平衡计分卡框架, 用以确定高管薪酬和关键绩效指标
- 至少**85%**的员工参加1次与合规相关的培训

透明报告

- 环境、社会与治理报告与国际标准保持一致并得到外部保证

环境、社会与治理分风险管理

- 识别、评估和管理可持续发展的风险和机遇
- 确保根据总体风险偏好和战略管理可持续性风险和机遇

请注意, "赋能"和"统筹"目标旨在反映CLI在集团基础上制定的整个组织范围内的目标, 在实施时应遵守并考虑(i) 适用法律和市场惯例规定的公平和公正的雇佣惯例和原则, 以及(ii) 公司和组织的业务和运营需求 (如适用)。

1. 以2019年作为基准年份
2. 员工参与率至少达到85%

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
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	单位分配
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收
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
FV	公允价值
GFA	总建筑面积
GMV	商品交易总额
HNWI	高净值人士
IAM	投资和资产管理

术语	定义
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	税后归属股东净利润
PBSA	专门建造的学生公寓
PE	私募股权
QoQ	环比
RE AUM	房地产资产管理规模。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房地产资产管理规模
REIB	房地产投资业务
REIM	房地产投资管理人
REIT	房地产投资信托
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

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



CapitaLand
Investment