




The logo for CapitaLand, featuring the company name in a blue sans-serif font with a green swoosh underneath.A logo celebrating 25 years, with the number '25' in a stylized green font and the word 'YEARS' in a smaller blue font below it.A large, dynamic splash of water in shades of blue and white, filling the background of the slide.

凯德投资有限公司
2024财年
财务业绩报告

2025年2月27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.

目录



04 增长驱动型投资

13 财务业绩

22 展望未来

25 补充信息

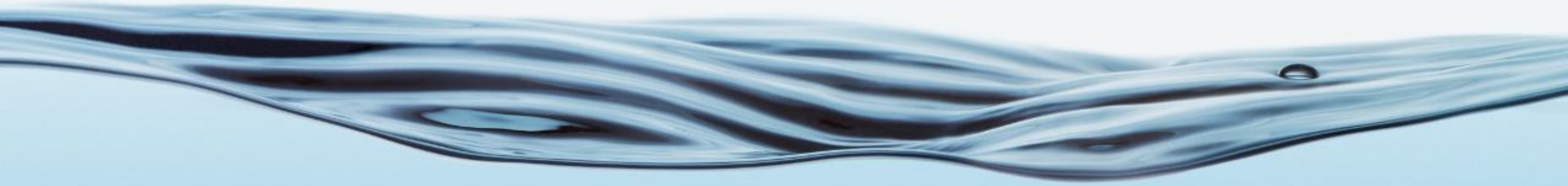


凯德投资
赋予我们的战略
以水之能量与柔性，
把握新机遇，利用亚洲传承创造价值

CapitaLand
Investment

2024年财务业绩报告

增长驱动型投资



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财年的优先事项已达成 → CLI加速增长



1 增长空间进一步释放

- **S\$5.5B的资本出售¹**将2024年底的表内资产大幅减少至S\$4.3B
- **若考虑举债空间，增长空间扩大至S\$7.4B²**



2 有针对性的资产再配置

- **S\$5.4B的投资³**瞄准高确信度的投资主题
- **~S\$450M投向战略并购项目**



3 致力于可持续发展

- **与股东利益高度一致：**
 - **股份回购：**2024财年共计S\$358M⁴
 - **拟发放股息：**每股0.18新元⁵
- **加强人才储备：**通过战略平台收购和28名高管任命

**基金管理规模在2024
财年增长近20%**

基金管理规模大幅增加

基金管理规模 (FUM¹)



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. 包括CLI的股份。

3. 对SCCP 40%的股份进行战略投资，剩余股份将在未来五年内分阶段收购，但须满足相关条件。

针对性的内生式发展

上市和私募基金管理

承诺股本总额

- 私募基金
- 上市基金



总投资¹

S\$'B

5.2

2.3

2.9

2024-2025²

颠覆

- 私人信贷 (澳大利亚信用项目I、韩国信用项目1)
- 物流和工业 (CLAR、CLMT、CLINT、东南亚物流基金、日本核心物流基金)

人口结构

- 自助仓储 (e-多迷你仓)
- 健康 (东南亚健康基金)
- 旅宿和生活 (CLAS、凯德雅诗阁公寓亚洲基金二期 (CLARA II))

数字化

- 2025年年初至今的数据中心 (日本数据中心开发、CLAR)³

注：
1. 指基于商定物业价值 (在100%的基础上) 或购买/投资对价的总投资价值。
2. 指2024年1月1日至2025年2月26日。
3. 指2025年1月1日至2025年2月26日。

通过外延式并购深化亚太地区的地位

日本
+S\$8B基金管理规模

亚洲其他国家/地区
+S\$3B基金管理规模

澳大利亚
+S\$2B基金管理规模



- 以**S\$280M**的价格收购**40%**的股权¹
- 承诺向SCCP基金战略投入**US\$400M**战略资本以支持增长
- SCCP拥有**>60家**机构投资者

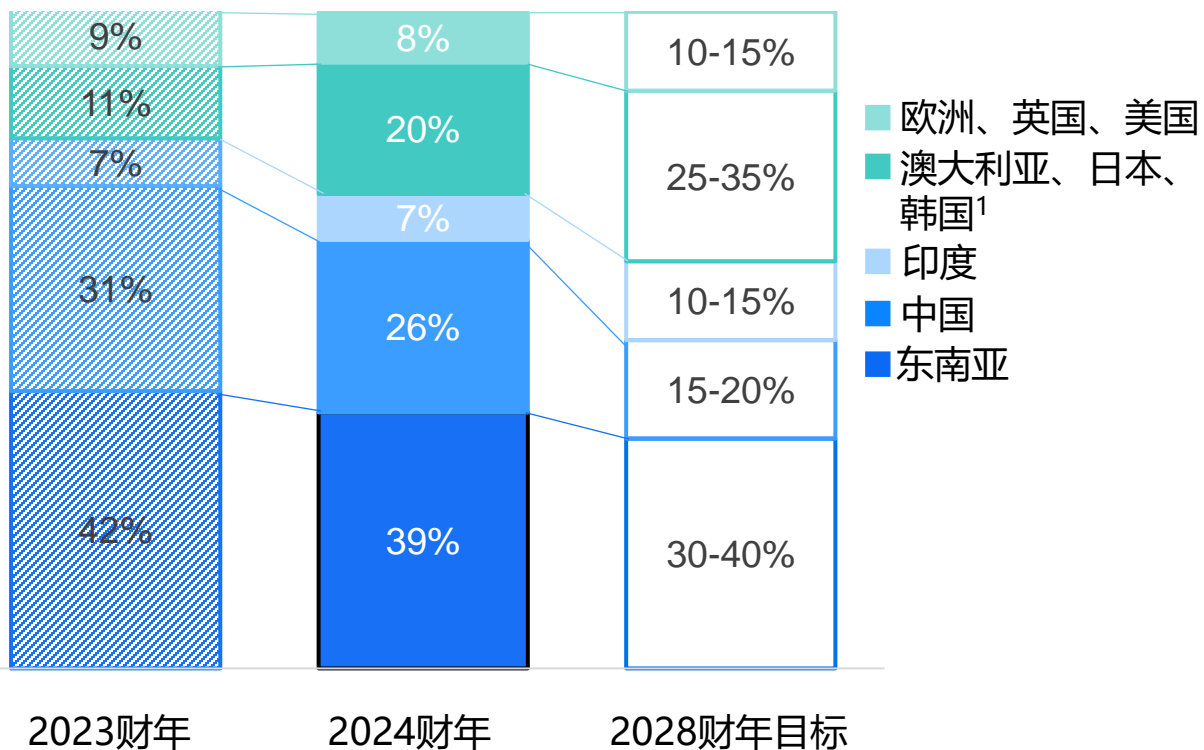
WINGATE

- 以**A\$200M**的价格实现收购，外加或有对价支付²
- 在澳大利亚**建立了高净值私人投资者网络**
- CLI承诺在澳大利亚投资**A\$1B**

平衡与且有针对性的增长策略

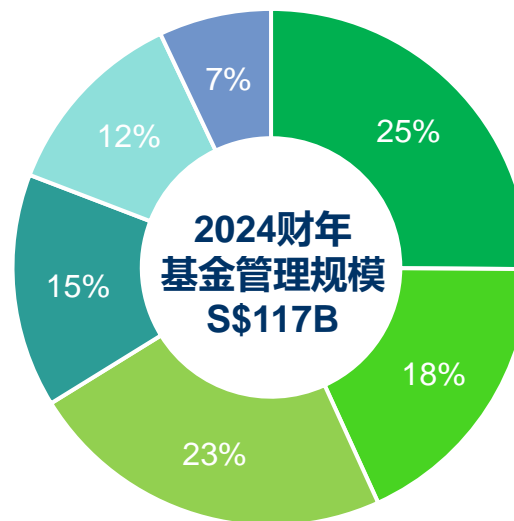
按国家/地区划分的基金管理规模结构

在并购项目的推动下，
澳大利亚和日本市场引领基金管理规模的增长



按资产类型划分的基金管理规模结构

驱动确定性较高的投资主题



2025年焦点

- 亚太地区/印度数据中心
- 亚太地区信贷
- 亚太地区自助仓储
- 亚太地区旅宿
- 印度物流
- 东南亚健康
- 中国人民币

- 零售
- 旅宿
- 办公楼
- 商业园区
- 物流、自助仓储、工业
- 另类投资²

新店开业创新高，RevPAU显著提升驱动旅宿业务增长

新开业规模创纪录

- 54处物业约11,700个单元
(2023财年: 53处物业约9,600个单元)
- 转化率¹: 29%的开业单元 (2023财年: 29%)

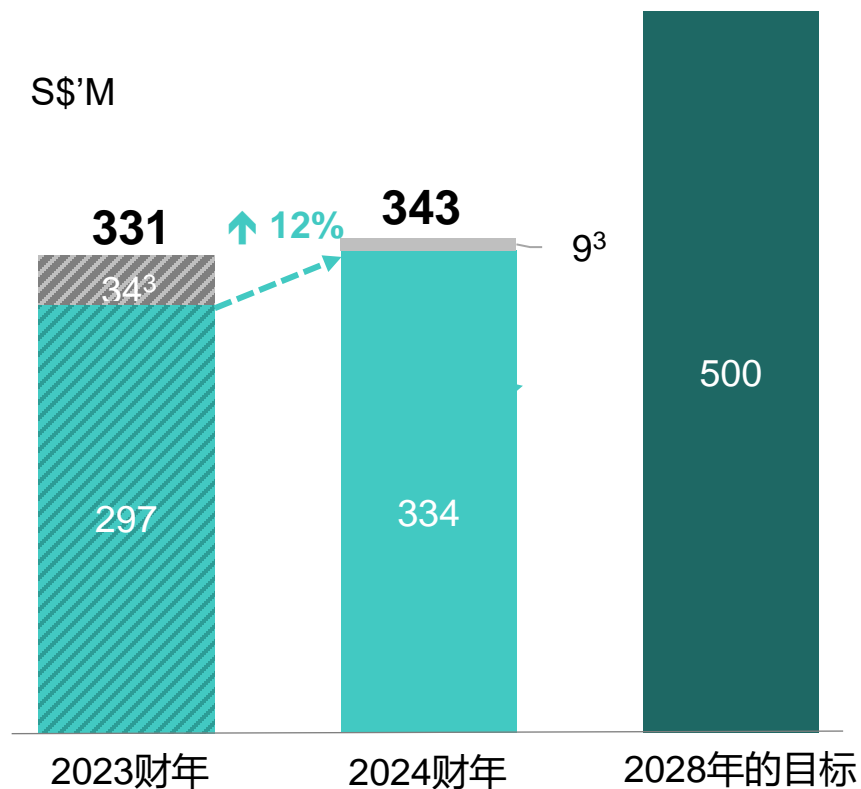
强劲的签约势头 锁定未来的资产储备

- 85处物业约15,000个单元
(2023财年: 77处物业约14,400个单元)
- 转化率: >38%的新签单元
(2023财年: 43%)

旅宿管理的费用相关收益

- 一次性
- 经常性

S\$'M



客房平均收入²上升
同比6%

asr ascott star rewards

提升客户 忠诚度

- 会员
+ >40% 同比
- ASR驱动房间营业收入 + >30% 同比

注:

1. 转化率包含棕地项目

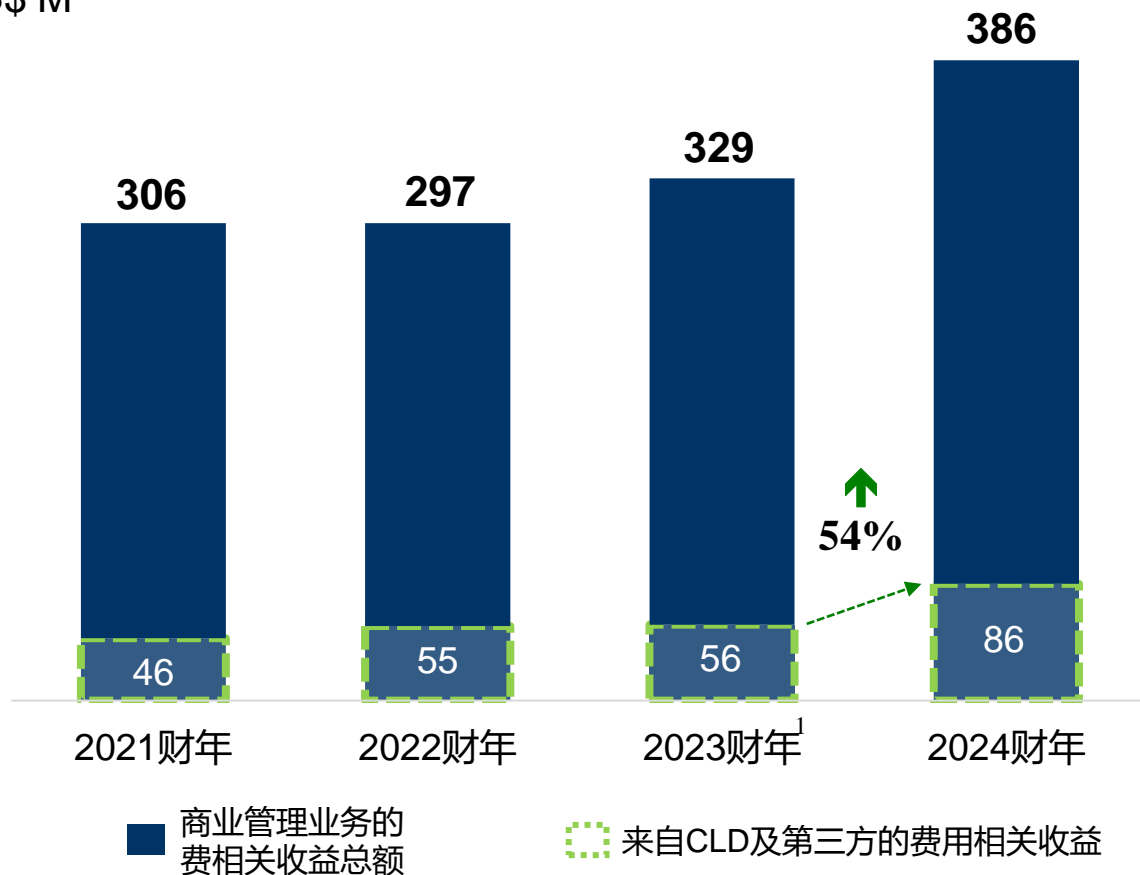
2. 客房平均收入统计数据基于同店口径, 包括集团租赁和管理的服务式公寓。外币按两个期间相同的汇率折算为新加坡元。学生公寓和长租公寓不属于集团管理范围。

3. 来自一次性项目以及外汇波动的影响。

自上市以来，商业管理业务的收益稳步增长

商业管理的费用相关收益

S\$'M



9个
2024财年新加坡和中国的新签第三方合同

出租率稳定

在新加坡、印度和中国地区

净物业收入增长稳定

2024财年新加坡和印度资产的净物业收入同比增长~5-7%

CapitaStar 促进租户销售

2024财年新加坡创造S\$1.3B, 同比增长5%

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。

资产负债表是公司增长的战略资产

可用于部署的资本

S\$4.5-7.4B

可提供承接外部资产的资金，为新基金和REITs注入种子资产

- 承诺为SCCP和Wingate基金提供>S\$700M的战略资本
- 为2025财年建立信贷基金预留了>S\$500M

~S\$1.2B

战略并购机会

- 收购SCCP¹ 40%的股份和Wingate 100%的股份预计将于2025年上半年完成

~S\$0.5B

为增长准备的资金储备

- 新基金的资产仓储和种子资本
- 新平台收购

~S\$2-5B

2024年财务业绩报告

财务业绩



2024财年财务表现概述

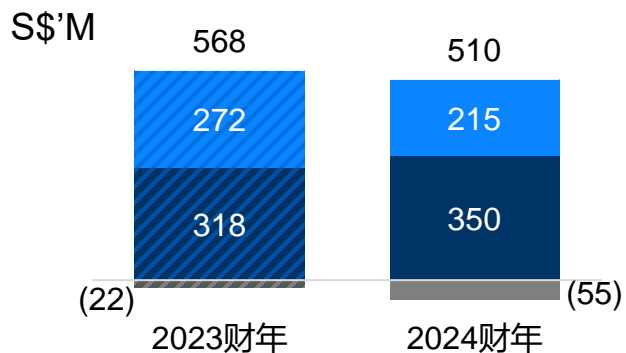
1 运营业绩有所下降

归属股东运营净利润

Operating PATMI

同比 ↓ 10%

- 尽管一次性收入减少，FRB(费用收入相关业务)增长10%
- 由于物业出售减小了收入基数，以及一次性的ERP¹成本支出，REIB(不动产投资业务)的利润下降



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

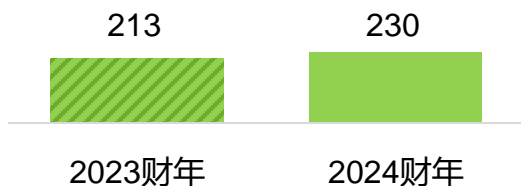
2 资产出售增加，提升了投资组合收益

投资组合收益

Portfolio Gains

同比 ↑ 8%

- 受益于更积极的出售活动



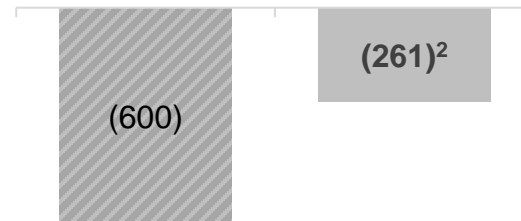
3 特定市场的物业公允价值录得损失

重估/减值

Revaluation/Impairment

同比 ↑ 57%

- 重估损失主要发生在中国和英国，一部分被印度和新加坡的收益所抵消

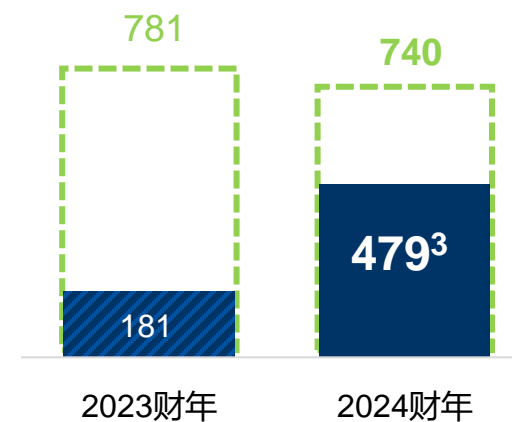


归属股东净利润总额增加

归属股东净利润总额

Total PATMI

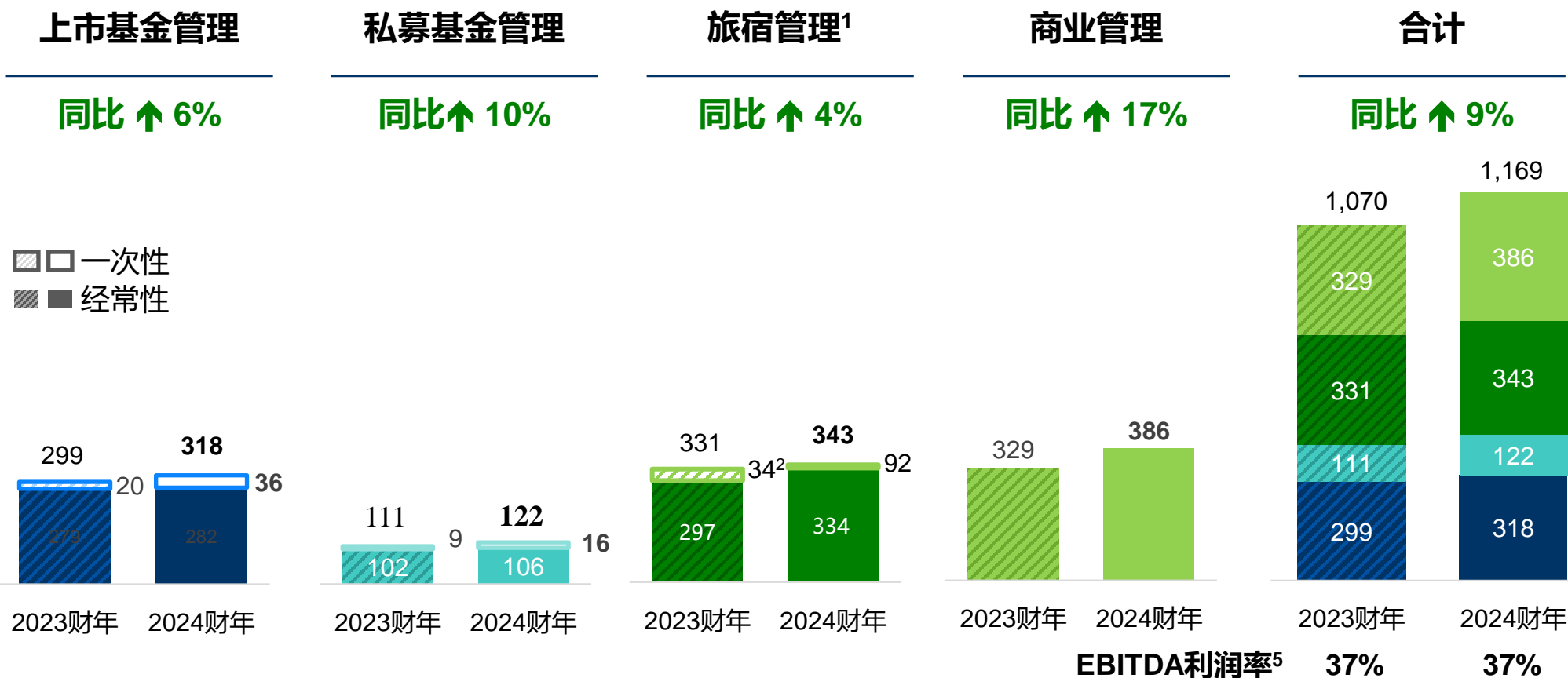
同比 ↑ 165%



- 归属股东现金净利润
- 归属股东净利润总额

费用收益业务(FRB)继续保持9%的稳定增长

2024财年按业务板块划分的FRB营业收入



□ 一次性
■ 经常性

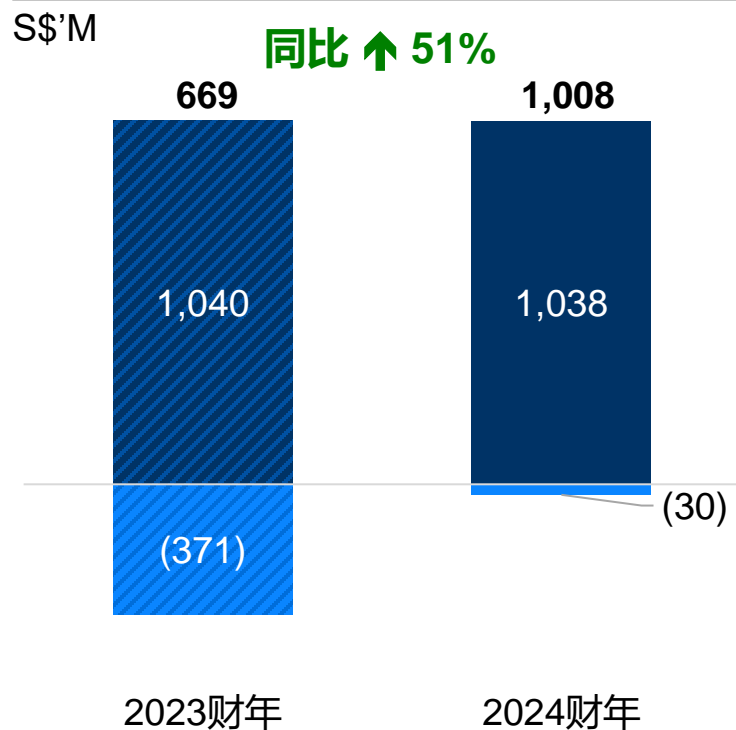
85个基点
总体FRE/FUM^{3,4}
(2023财年: 81个基点)

48个基点
基金管理业务FRE/FUM⁴
(2023财年: 46个基点)

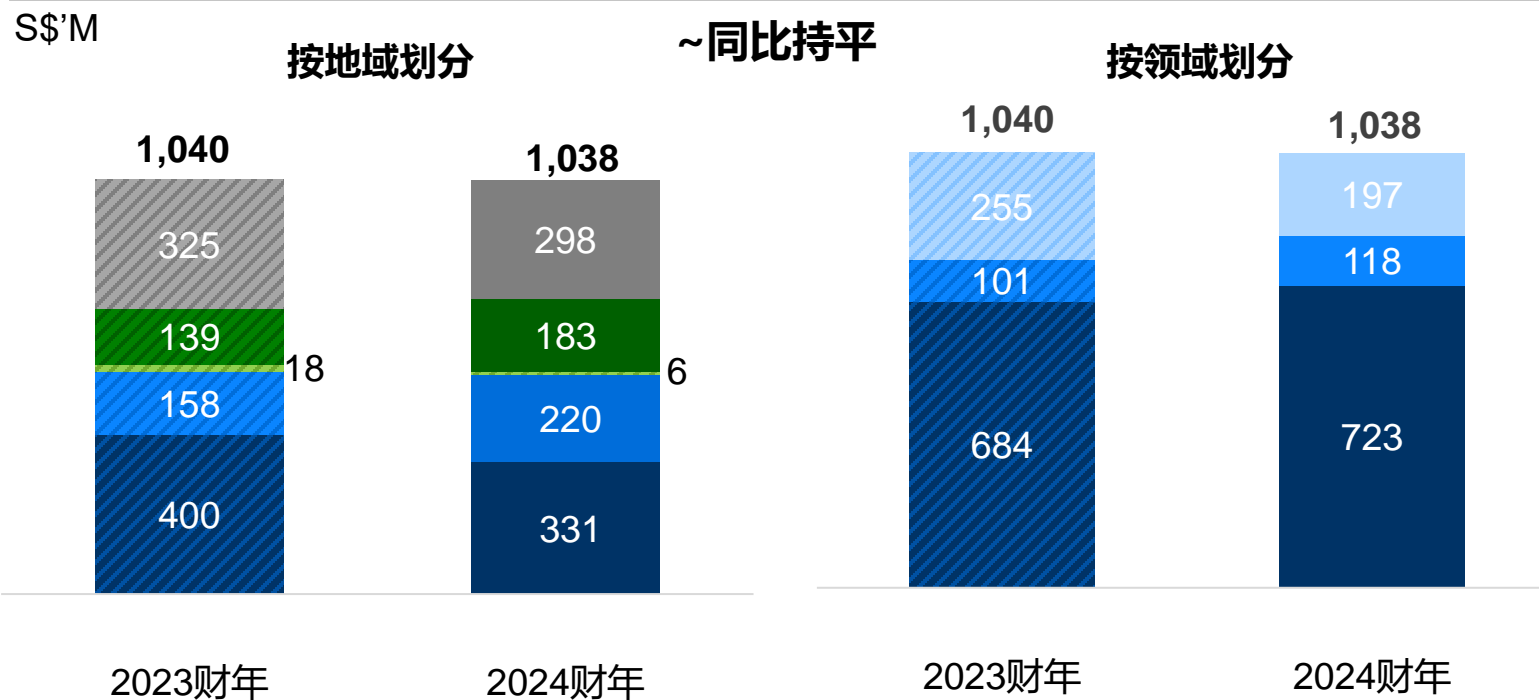
50%
基金管理业务
EBITDA利润率
(2023财年: 44%)

不动产投资业务(REIB)经营性EBITDA维持稳定

不动产投资业务EBITDA



不动产投资业务经营性EBITDA



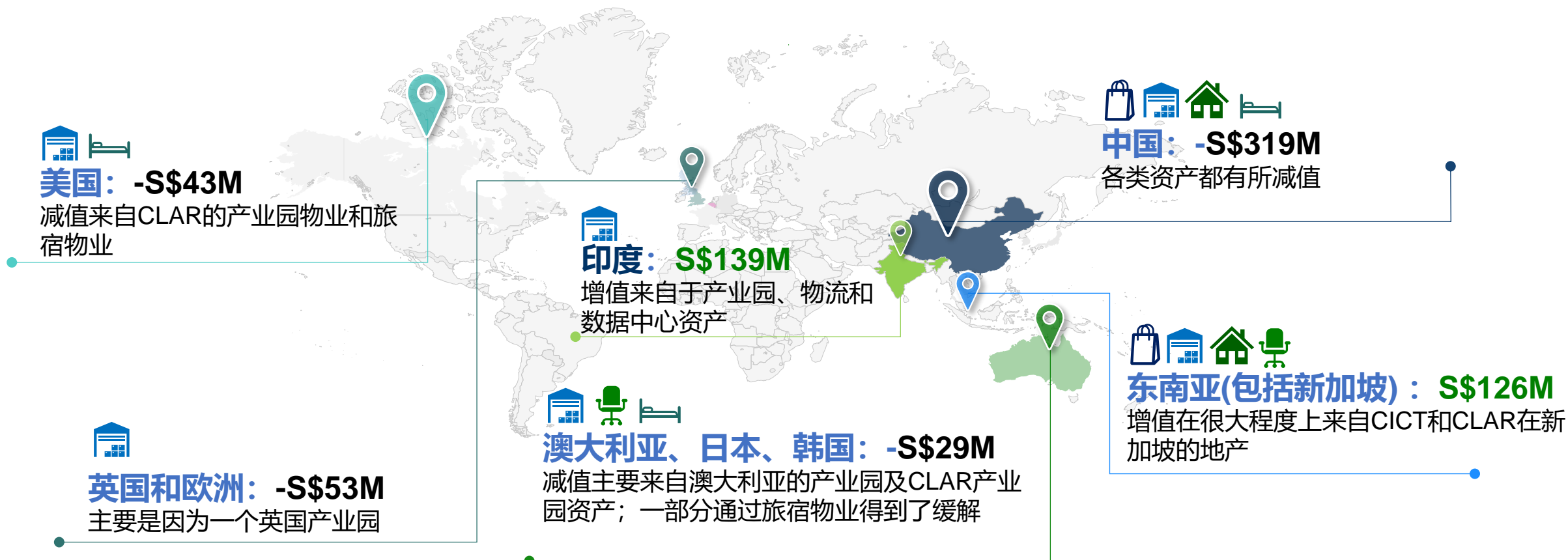
■ 经营性
■ 非经营性¹

■ 欧洲、英国和美国
■ 澳大利亚、日本、韩国²
■ 印度 ■ 中国 ■ 东南亚

■ 资产负债表投资³
■ 私募基金
■ 上市基金

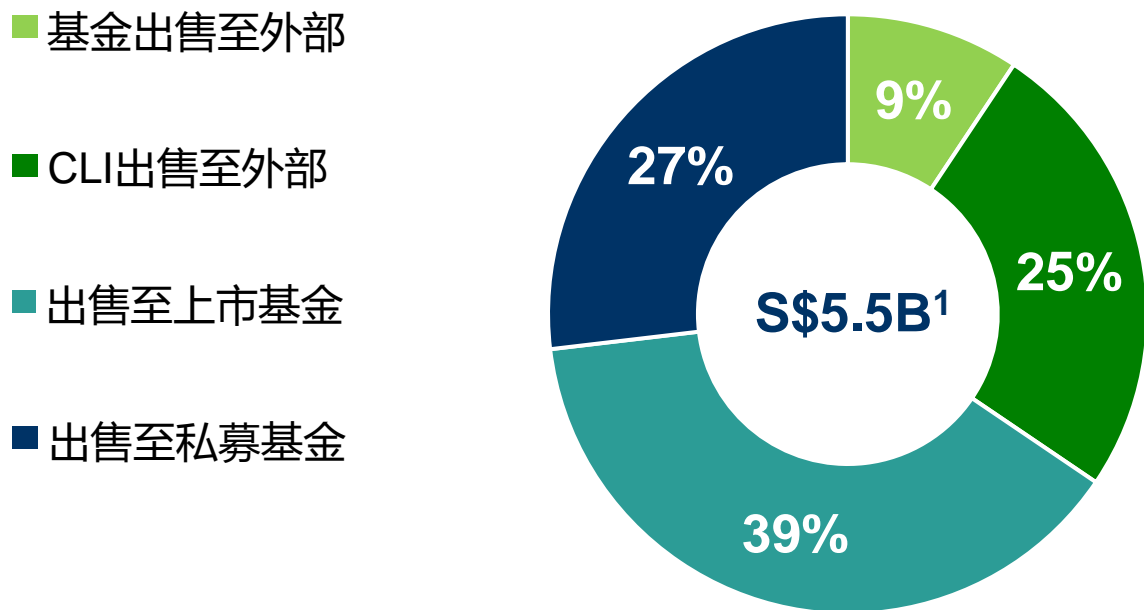
物业估值的影响主要来自相关市场的宏观经济挑战

- 公允价值损失合计S\$179M
- 损失主要由中国造成，原因是具有挑战性的市场条件影响了租金和出租率
- 经济增长强劲的新加坡和印度产生估值收益



大规模的资本循环带来投资收益，夯实资产负债表支撑未来投资

2024财年总出售 (S\$' B)



- 与2023财年的S\$2.1B相比，出售额同比增加了一倍多
- S\$4.0B¹ (或73%) 的出售来自资产负债表资产
- 2024财年，S\$3.6B³或66%的出售额保留或转换成基金管理规模

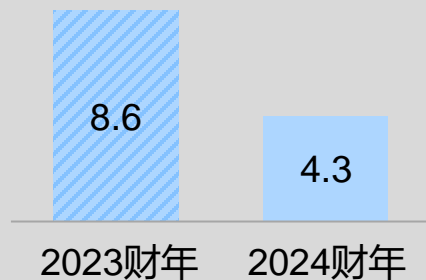
2024财年平均出售溢价²: ~5%

利润增长路径清晰，资本效能持续优化

基于实际股权的资产价值 按持股结构划分 (S\$'B)

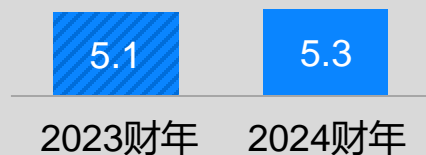
资产负债表

基于公开市场价值



私募基金

基于账面价值



上市基金

基于账面价值



显著增强的资产负债表

- 2024财年，来自资产负债表的出售额S\$4B¹（自2021年CLI上市以来，总循环额为S\$8.1B¹）
- 为未来投资储备大量资源

私募基金的账面价值保持稳定

- 账面价值的增加额来源于普通合伙人在2024财年推出的新基金中的股份
- 普通合伙人在新基金中的目标出资比例为~10-15%

出售CLAS股份提高资本效率

- 上市基金的账面价值增加额主要来自爱雍·乌节 (ION Orchard) 在CICT下的股权融资
- 对CLAS的持股减少了4.9%，降至~24%；目前被归类为联营企业
- 目标是2028年之前，CLI作为发起人在上市基金中的持股比例达到~15-20%

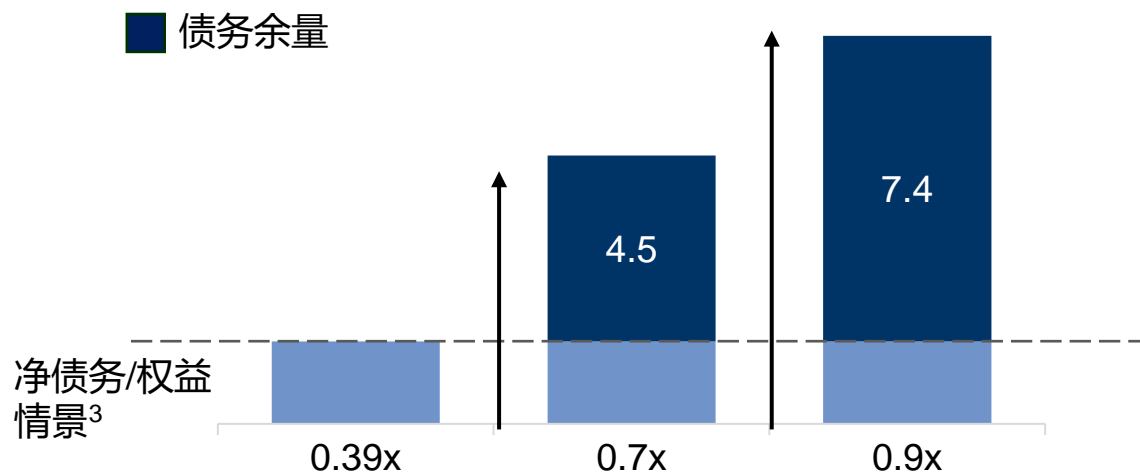
财务韧性凸显，赋能战略布局与股东回报双提升



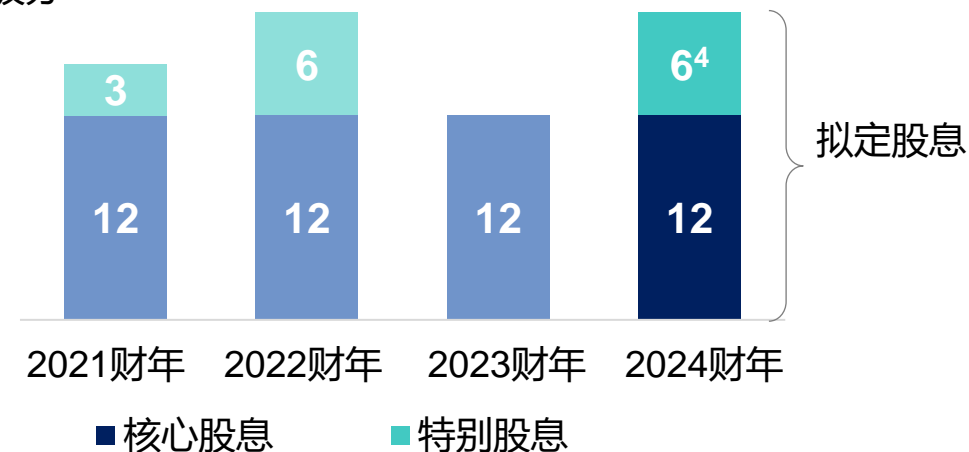
股息分派方案

- **核心现金股息**：2024财年拟派发**每股0.12新元**
- **实物特别股息**：每股CLI股票拟派发0.031个CICT单位，价值为~**0.06新元**⁴
- **修改股息政策**：股息分派率从归属股东现金净利润的30%以上调整为50%以上

增长性债务余量 (S\$'B)

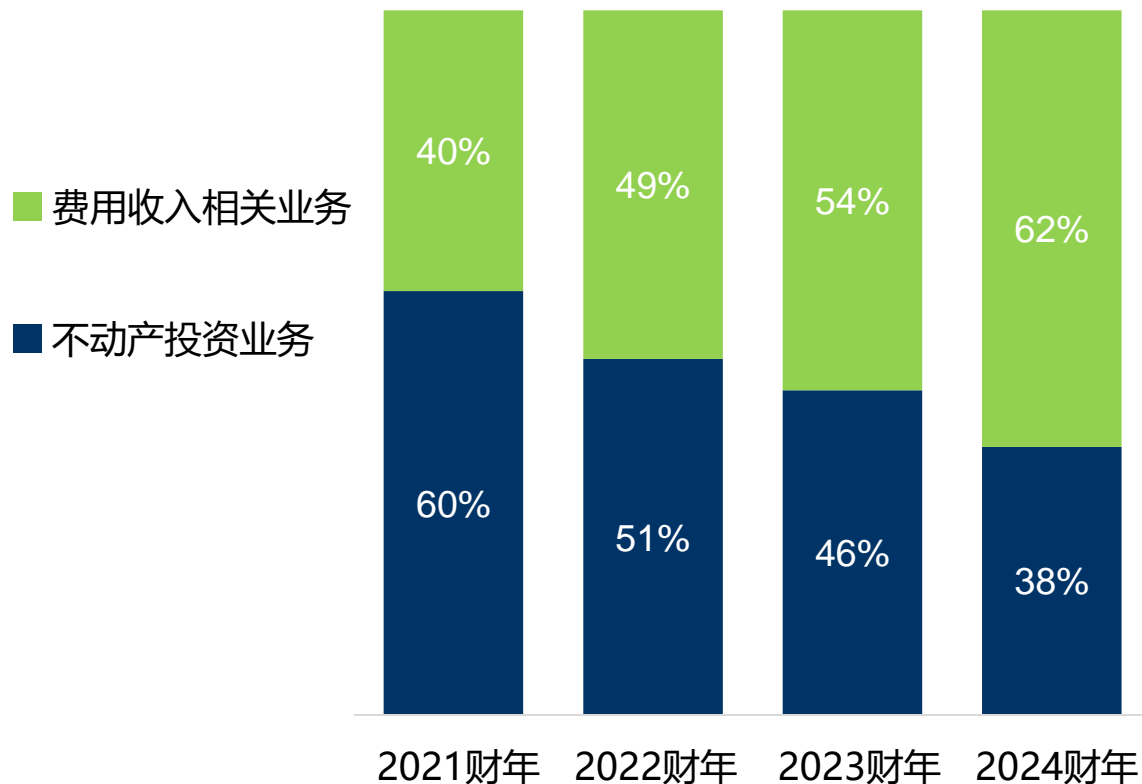


新加坡分



继续向经常性收益驱动的商业模式转型

归属股东运营净利润¹



- 归属股东运营净利润(Operating PATMI) 向**经常性费用驱动的盈利模式**转型
- 来自上市基金、长期旅宿和商业管理合同的**永续费用收入**贡献了**接近90%的总管理费**
- 随着新基金和并购的规模不断扩大, **业绩提成有望增加费用收入相关业务的净利润**

2024年财务业绩报告

展望未来



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

章法有序，战略落地

扩大经常性收入的健康发展

- 费用相关收益（FRB）保持内生式增长的势头，增长率达9%，占2024财年运营税后归属股东利润（PATMI）的62%，且具备显著加速空间



增长驱动型投资能力增强

- 2024财年S\$5.5B的资本循环将资产负债表资产出售管道减轻了一半
- 为增长驱动型投资预留充足资本

澳大利亚、印度和日本的增长势头

- 通过澳大利亚和日本的内生式增长和外延式并购，基金管理规模大幅增加至S\$117B
- 自上市以来，不含中国的归属股东运营净利润（Operating PATMI）的年均增长率达7.5%

关注股东回报

- 2024财年拟议总股息0.18新元/股²，股份回购>S\$350M
- 修改股息政策，将最低现金派息率提升至现金PATMI的50%

2025财年战略重点事项



01

增长驱动型投资

- 人才
- 产品
- 平台



02

利用资产负债表优势进行并购，发展战略合作伙伴



03

优化股本基础
成本合理化

2024年财务业绩报告

补充信息

CapitaLand
Investment

凯德投资

赋予我们的a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

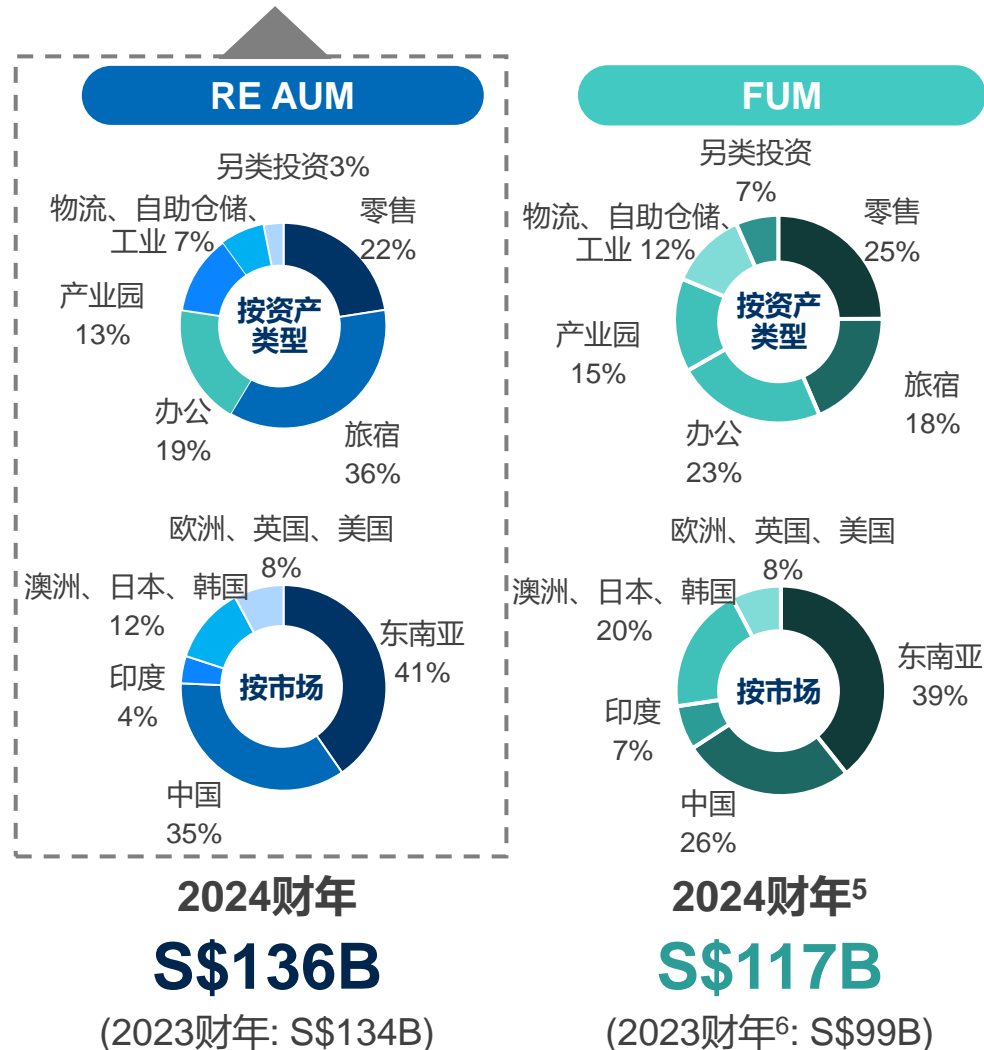
在亚洲拥有强大影响力、充分多元化的全球投资组合



东南亚 (含新加坡)	●	●	●	●	●	●
中国	●	●	●	●	●	●
印度		●		●	●	●
澳大利亚、日本、韩国 ⁴		●	●	●	●	●
欧洲、英国、美国		●	●	●	●	●

备注：
 1. 包括多户住宅
 2. 是指物流、自助仓储和工业
 3. 包括健康、数据中心、私人信贷和其他（占2024财年总基金管理规模的0.4%）。
 4. 包括其他市场（占2024财年总基金管理规模的0.3%）
 5. 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，还有SCCP和Wingate的基金管理规模，数据截至2024年12月31日。
 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2023年12月31日。

亚洲资产管理规模>90%



新加坡和印度的基本面稳固，其他市场实现行业驱动的增长

不动产投资业务投资组合净物业收入¹ (NPI) 同比变化情况



以新加坡元计
以本币计

2024财年经营指标

经营指标	新加坡	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	多数行业为负
出租率	99% 92% 98%	95% 79% 79%	89%	日本 94% 韩国 85% 澳大利亚 93% 92% 美国 89% 美国和欧洲 ⁶ 96%
客流量	同比+3.7% ²	同比+6.2% ²	零售 产业园、物流和工业 ⁵ 办公楼	
租户销售额	同比-3.5% ^{2,3}	同比-2.7% ^{2,4}		

注：除“其他市场”和新加坡新经济体外，数据均基于同店口径。

1. 根据2023年12月至2024年12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. 2024财年与2023财年

3. 新加坡租户销售额按每平方米计算

4. 中国租户销售额按每平方米计算，不包括电动车销售额

5. 在其他市场内仅包括产业园和物流。

6. 包括产业园，物流和数据中心。

主要财务状况(按业务领域划分)

不动产投资业务 (REIB)

费用相关业务 (FRB)

S\$'M

经营性

非经营性¹

经营性

企业及其他²

2023财年 2024财年

2023财年 2024财年

2023财年 2024财年

2023财年 2024财年

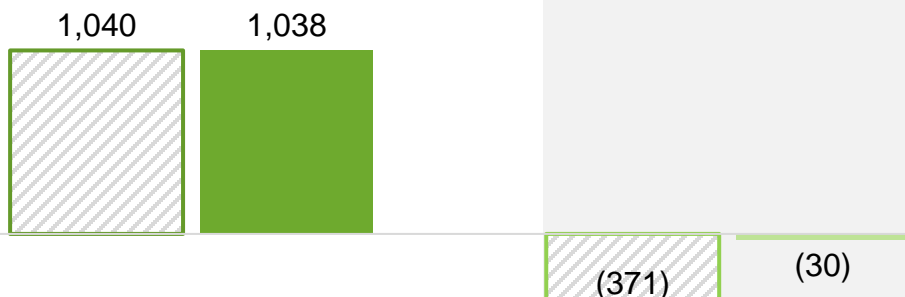
1

收入
S\$2,815M
同比 ↑ 1%



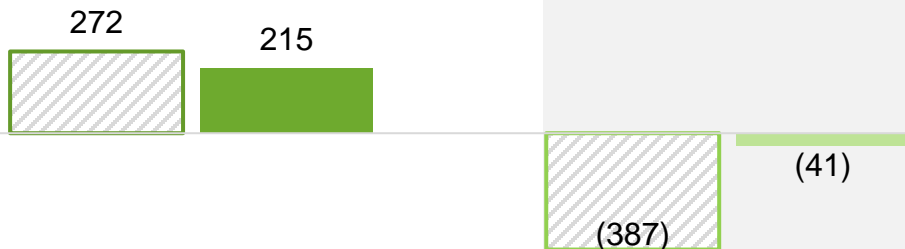
2

EBITDA
S\$1,421M
同比 ↑ 29%



3

归属股东净利润
S\$479M
同比 ↑ 165%



注:

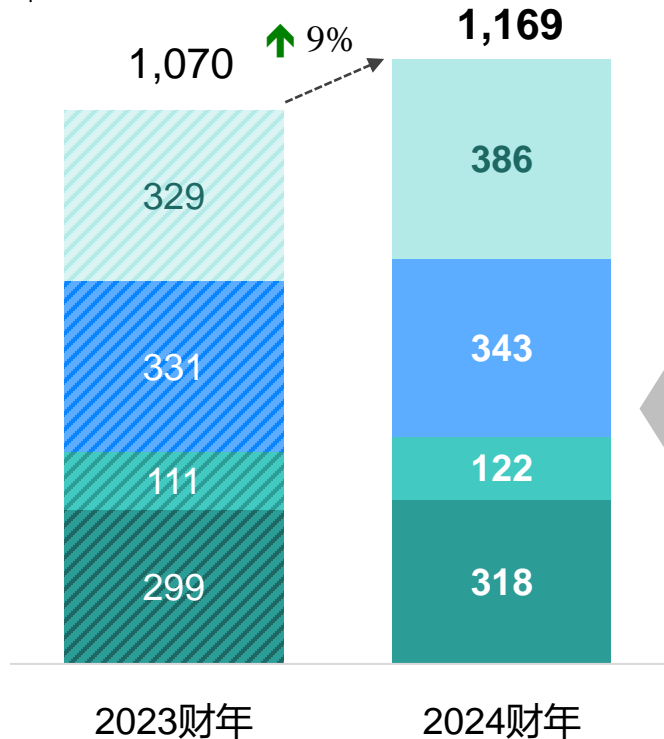
1. 非经营性收入涉及投资组合收益、重估和减值

2. 包括公司间往来抵消

费用收入相关业务的增长抵消了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

S\$'M

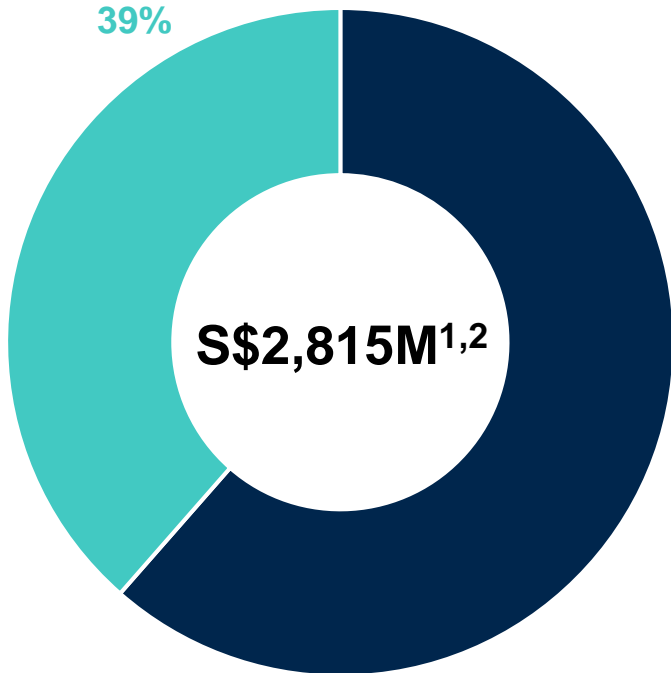


- 上市基金管理
- 旅宿管理
- 私募基金管理
- 商业管理

2024年 总营业收入明细

费用相关收益业务

39%



不动产投资业务
61%

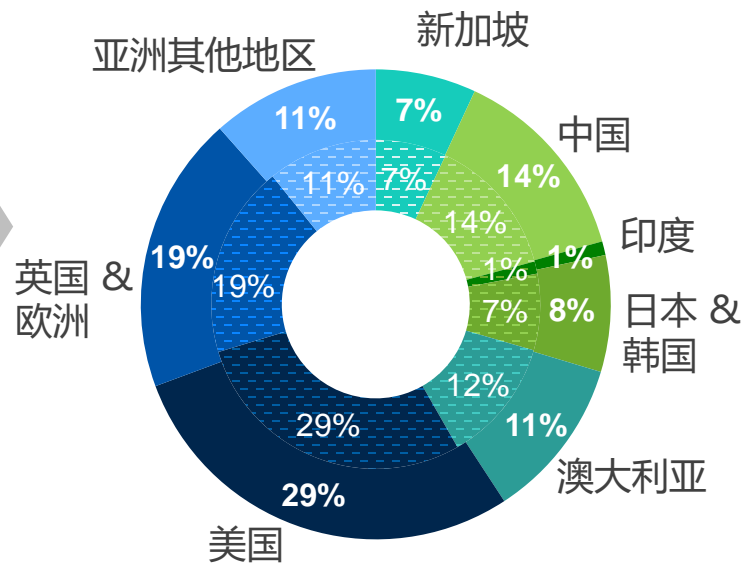
注:

1. 包括企业及其他项目-S\$218M。
2. 假设CLAS从2024年1月1日起不再并表，按此计算的模拟营业收入总额约为S\$2,139M。

不动产投资业务的营业收入

■ 2024财年S\$1,864M ■ 2023财年S\$1,930M

按国家分类

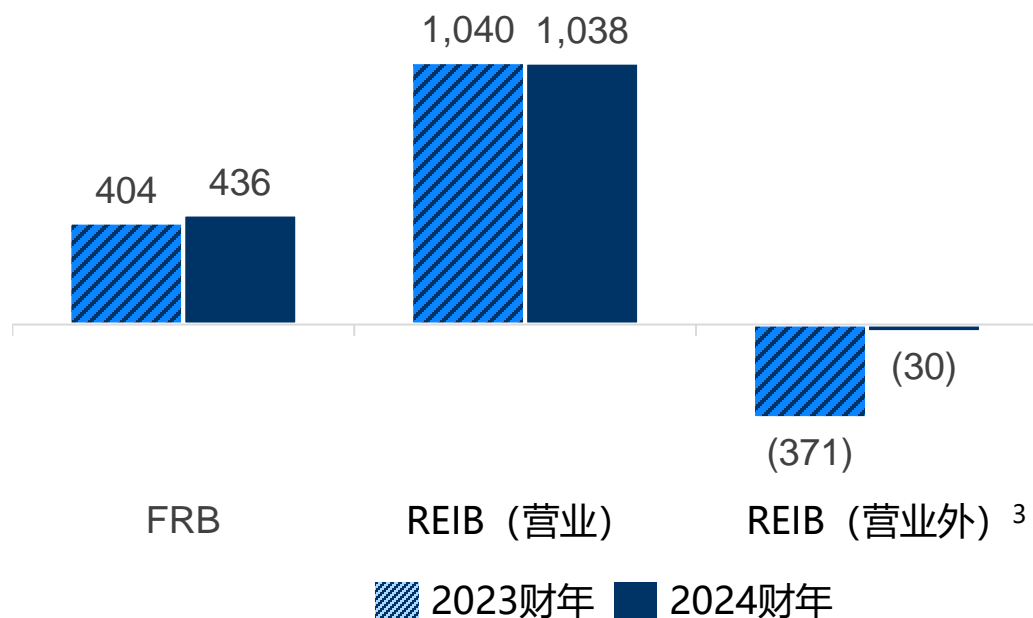


2024财年的EBITDA分析

2024年EBITDA S\$1,421M¹ (2023年: S\$1,104M)

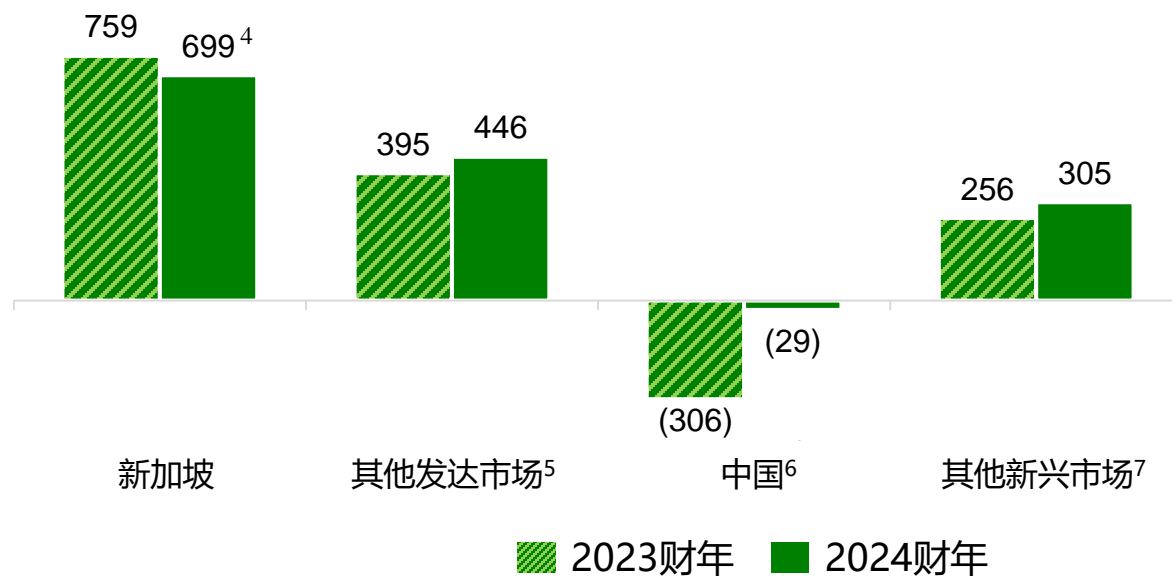
按业务划分²

费用收入相关业务 (FRB) 占经营性EBITDA的30%



按地域划分

EBITDA改善主要受中国公允价值损失减少的推动



注: 费用收入相关业务按地理位置划分的EBITDA是根据管理人的位置确定的。

1. 假设CLAS从2024年1月1日起不再并表, 按此计算的模拟EBITDA约为S\$1,041M。

2. 不包括企业及其他项目。

3. 非经营性收入涉及投资组合收益、重估和减值。

4. 出售CLAS的会计损失 (-\$139M) 反映在新加坡地区。

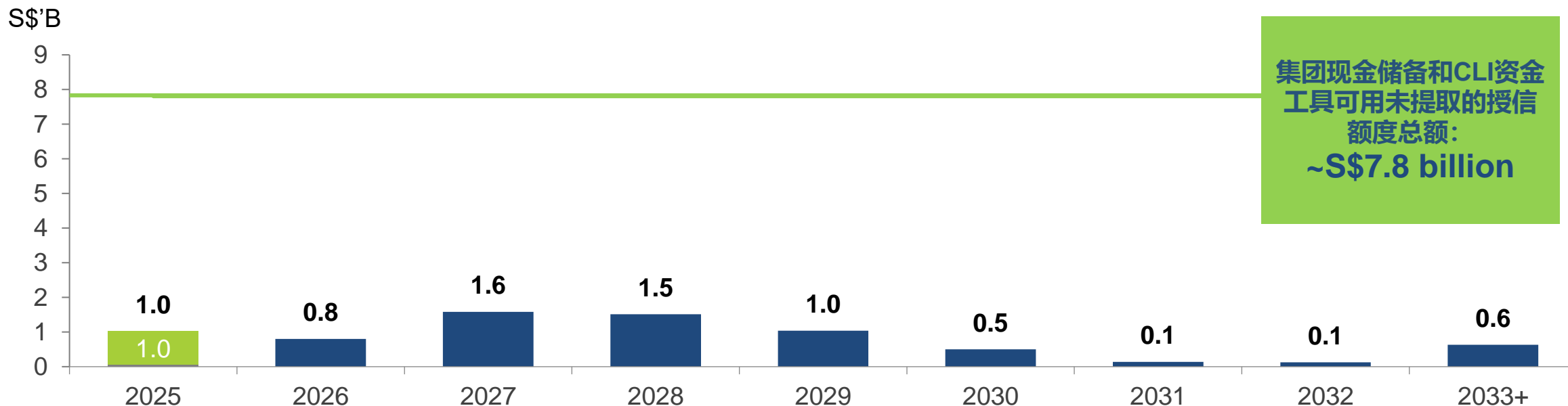
5. 不包括新加坡和香港。

6. 包括香港。

7. 不包括中国。

贷款期限概况

2025年到期债务¹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\$7.8 billion

2025年到期的资产负债表内债务 ¹	S\$' billion
待再融资	0.8
待偿还	0.2
合计	1.0
占资产负债表内债务的百分比 (%)	13%

■ 合计
■ 非REIT层面债务
■ REIT层面债务²

约S\$7.8B现金和可用未提取的授信额度，平均贷款期限为3.7年

注：数据截至2024年12月31日

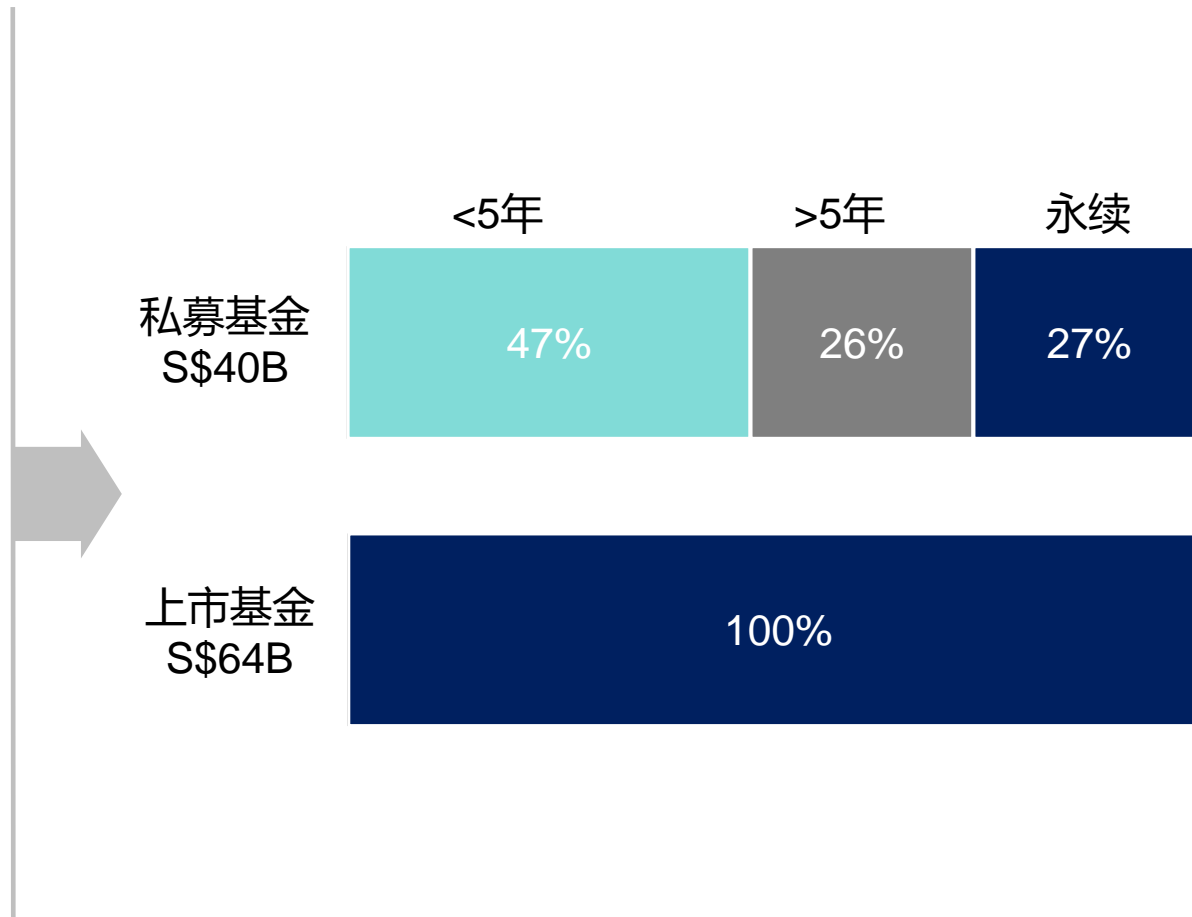
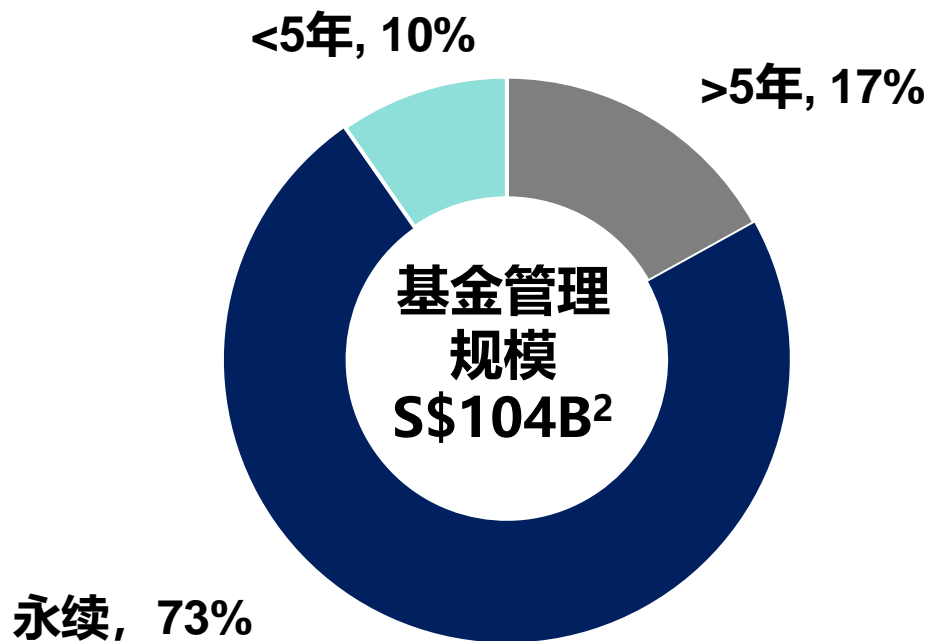
1. 债务不包括租赁负债和融资租赁S\$579M

2. 是指凯德马来西亚信托 (CLMT)。

按基金年限划分的基金管理规模

截至2024年12月31日

按基金剩余年限划分的基金管理规模¹



备注:

- 1. 上图表示上市基金和私募基金的基金剩余年限
- 2. 不包括SCCP和Wingate的基金管理规模。

基金管理平台(CLI上市基金)

截至2024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	印度	马来西亚
基金管理规模	S\$26.5B	S\$18.4B	S\$8.7B	S\$4.4B	S\$4.9B	S\$1.6B
发起人所持股份	23%	18%	24%	24%	25%	41%
市值	S\$14.1B	S\$11.3B	S\$3.3B	S\$1.2B	S\$1.4B	MYR1.9B
不动产数量	26	229	100	18	18	8
杠杆比率	39%	38%	38%	42%	38%	41%
发起人在上市基金中所持股份的账面价值			S\$8.3B			

基金管理平台(私募基金)

截至2024年12月31日

总基金管理规模

S\$47B¹

CLI基金总数

41

承诺股本

S\$25B^{2,3}

总投资股本

S\$20B²

普通合伙人所持股份的账面价值

S\$5B²

按地域划分的CLI基金

国家/地区	东南亚	中国	印度	澳大利亚、日本、韩国 ⁴	非亚洲国家/地区 ⁵
基金管理规模 (S\$'B)	3	25	3	8	1
资产数量	7	34	15	54	9

按资产类别划分的CLI基金

资产类别	零售	新经济 ⁶	综合	办公楼	旅宿 ⁷	其他 ⁸
基金管理规模 (S\$'B)	6	12	11	8	2	1
资产数量	15	52	8	27	11	6

注:

1. 包括Wingate和SCCP私募基金的基金管理规模。

2. 不包括SCCP和Wingate项下的基金。

3. 是指基金总规模。

4. 包括集中在澳大利亚、日本、韩国和其他亚洲市场的基金。

5. 包括全球基金。

6. 包括产业园、工业、物流和数据中心及自助仓储。

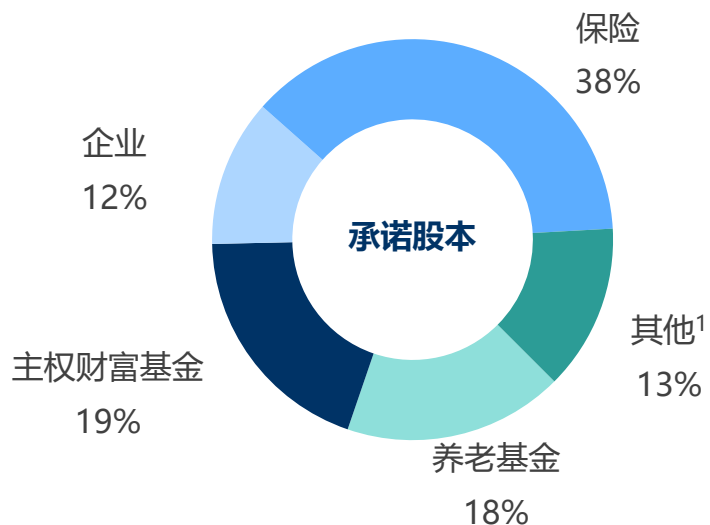
7. 包括多户住宅和学生公寓。

8. 包括健康、住宅和分层销售。

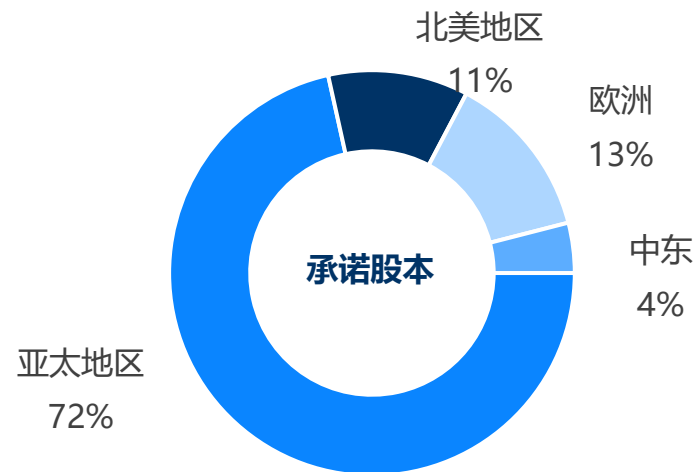
私募基金：与高质量资本合作伙伴合作

截至2024年12月31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)

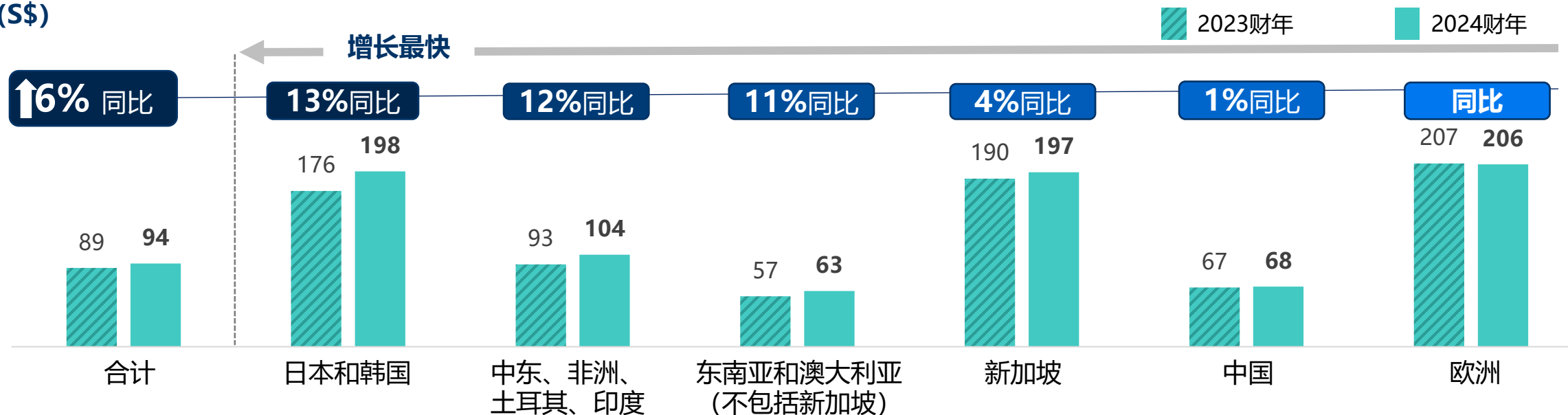


不同年份设立的基金
拥有持续跟投的机遇

注：
1. 其他包括高净值人士、财富经理、银行、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。

受日本和韩国ADR¹强劲增长的推动，2024财年RevPAU增长6%

客房平均收入 (RevPAU)²
(S\$)



在出租率增长了2个百分点、日均房价上涨2%的影响下增长6%。

日本和韩国是客房平均收入增长的主要驱动力，日本的客房平均收入和日均房价均增长了16%。

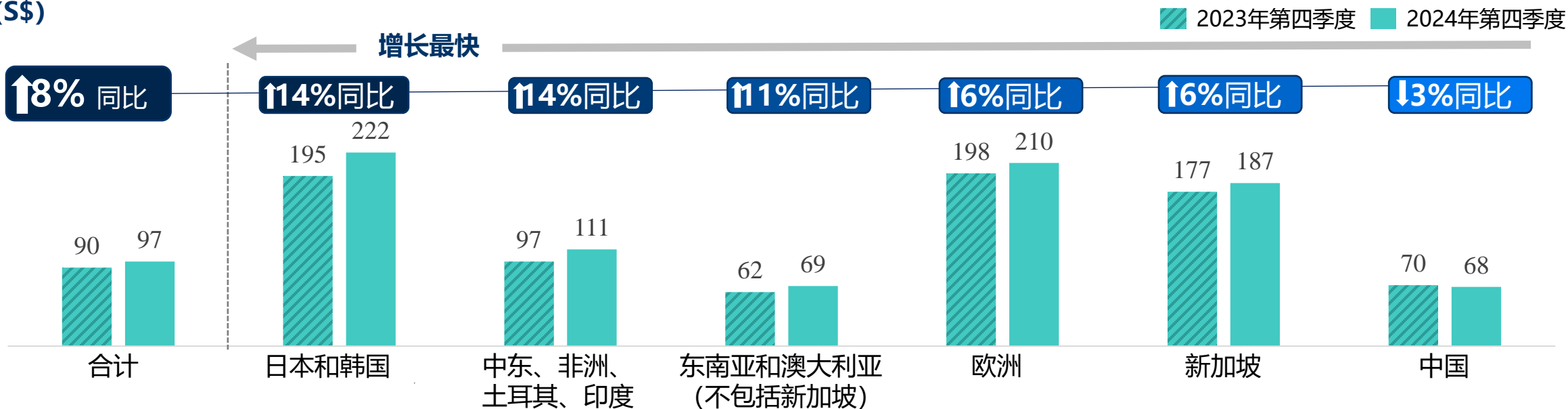
由于出租率提高3个百分点，**新加坡**客房平均收入增长4%，这主要是受音乐会和活动需求增加的影响。

由于现有地产翻修，**欧洲**出租率降低1个百分点。日均房价增长1%。

注：
1. 是指日均房价。
2. 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。

由于ADR¹增长5%及出租率增长稳定，2024年第四季度RevPAU增长8%

客房平均收入 (RevPAU)²
(S\$)



由于出租率上涨 (+2个百分点) 和日均房价 (+5%) 提高，2024年第四季度客房平均收入增长8%。

日本和韩国的客房平均收入大幅增长14%，主要原因是日均房价提高13%。

新加坡的客房平均收入实现了6%的增长，这得益于其以出租率为中心的战略。出租率上升了6个百分点，而日均房价却下降了3个百分点。

中国经历了旅游偏好向低线城市的转移，导致日均房价下降 (-4%)。

注：
1. 是指日均房价。
2. 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。

旅宿业务模型

旅宿管理 (LM)



投资管理 (IM)



说明

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

- >90%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	✓ 特许经营费用	✓ 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)			

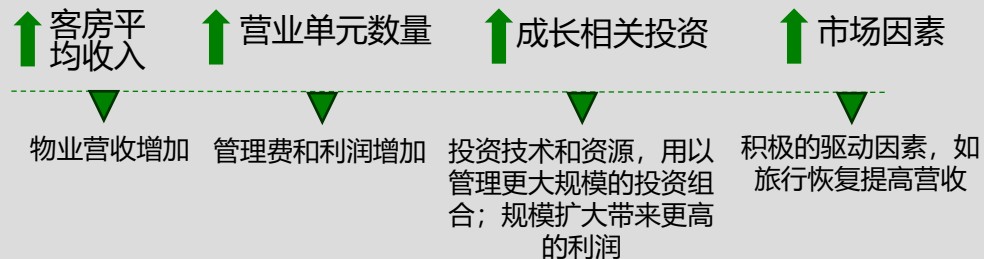


商业模式

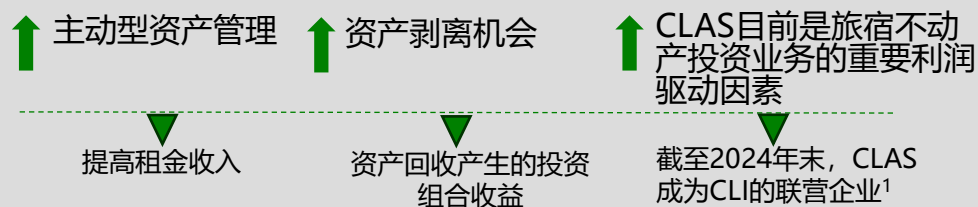
自有物业	租赁物业	CLAS产生的回报
✓ 租金收入 ✓ 出售收益	✓ 各渠道的租金收入	✓ 稳定分配 ✓ 基于CLI在CLAS中所持股份的CLAS回报份额 ¹
来自资产负债表上CLI拥有的资产	雅诗阁和Synergy平台下的直接租赁	

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




注:

1. 2024财年, 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。然而, 截至2024年12月31日, 在CLI出售4.88%的CLAS权益后, CLAS不再并表。
2. 数据是2024财年的数据。

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

 **~\$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、日本、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、超大规模服务提供商、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

土地征用与房地产开发

数据中心基础设施设计与规划

项目与开发管理

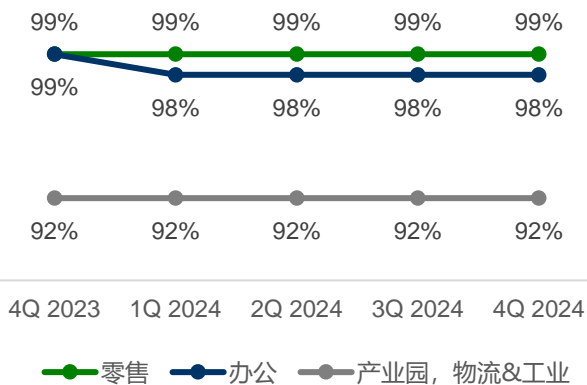
数据中心工程、采购与建造

数据中心销售与客户关系

不动产投资业务运营亮点

新加坡

出租率



零售

客流量¹ 同比+3.7%
租户销售额¹ (每平方英尺) 同比-3.5%

正租金调升率

办公楼

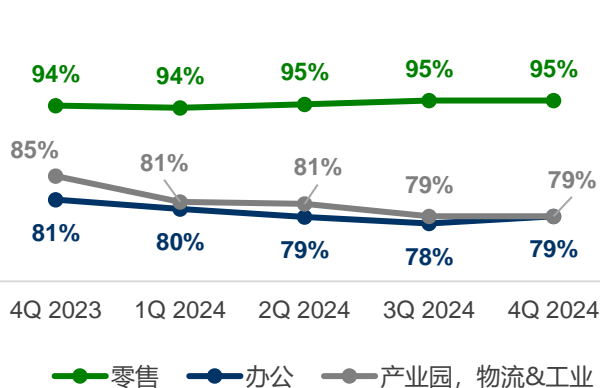
出租率² 98% 正租金调升率

产业园、物流和工业

出租率² 92% 正租金调升率

中国

出租率



零售

客流量¹ 同比+6.2%
租户销售额^{1,3} (每平方米) 同比-2.7%

负租金调升率

办公楼

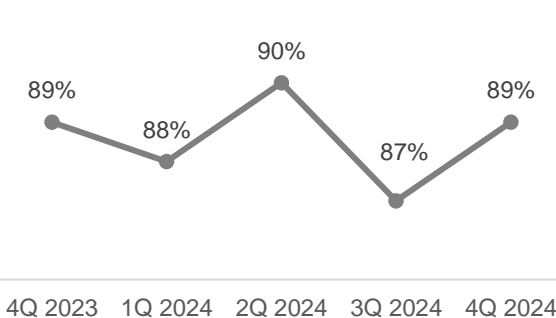
出租率 79% 负租金调升率

产业园、物流和工业

负租金调升率

印度

产业园、物流和工业出租率



产业园、物流和工业

正租金调升率

产业园投资组合的实际出租率提高

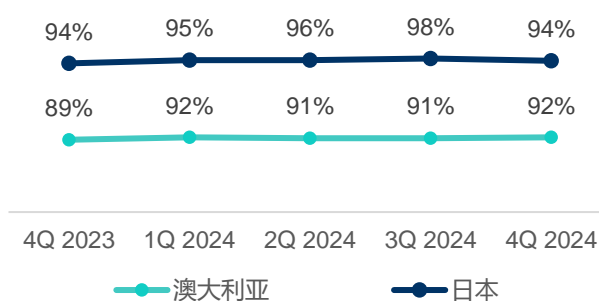
- 产业园内现场办公的人数占所有园区的50%左右

租赁势头增强

- 2024年第四季度续租/新租赁面积约300万平方英尺
- 2024财年, 续租/新租赁面积共计约420万平方英尺

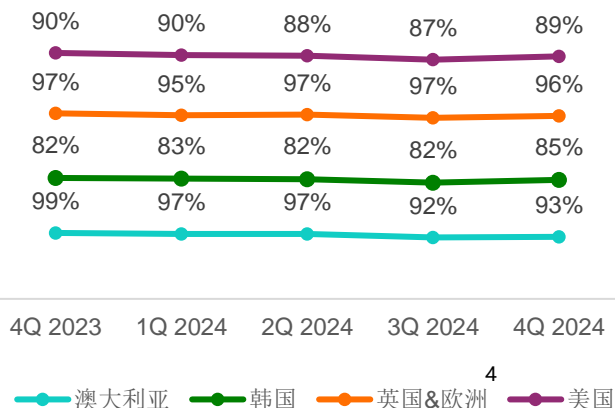
其他市场

办公楼出租率



2024财年, 澳大利亚出现负租金调升率, 日本出现正租金调升率

产业区和物流出租率



2024财年各大市场实现正租金调升率

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

- 2024财年与2023财年
- 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2024年12月31日)的实际出租率。
- 不包括电动汽车销售额。
- 包括AEl完成后的2023年第三季度Gwangju Opo Logistics Centre。

2024财年CLI基金管理平台的投资情况

私募基金	投资 ^{1,2}	价值 ³ (S\$' M)
e-多迷你仓	新加坡两处工业地产，日本大阪四处自助仓储设施	2,148
凯德东南亚物流基金	OMEGA 1 Bang Na, Thailand (开发基金)	
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	
凯德雅诗阁公寓亚洲基金二期	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	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	
澳大利亚信贷计划	澳大利亚优先担保贷款 ⁴	
凯德健康基金	在lyf Bugis Singapore的50%股份，以及泰国曼谷一家骨科医院和两处健康主题住宅	

上市基金	投资 ^{1,2}	价值 ³ (S\$' M)
CICT	新加坡爱雍·乌节的50%股份 ⁵	2,479
CLAR	DHL在印第安纳州印第安纳波利斯的物流中心，以及在美国南卡罗来纳州萨默维尔的物流中心的开发	
CLINT	远期购买位于印度OneHub Chennai的三处工业设施	
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以及马来西亚雪兰莪州的一处自动化物流地产	
CLAS	新加坡lyf福南共享公寓	
	美国南卡罗来纳州哥伦比亚The Standard剩余10%的股份	

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12月31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/投资对价的投资价值

4. 贷款担保包括多功能酒店和零售以及多功能住宅和商业开发项目

5. 包括爱雍·乌节（ION Orchard）、爱雍·乌节地下通道（ION Orchard Link）、爱雍·乌节四楼画廊（ION Art Gallery）和爱雍·乌节双层瞭望台（ION Sky）。

6. 因保密条款尚未公开

2024财年CLI集团的出售情况

性质	实体 (买方)	出售 ^{1,2}	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	792
		lyf Bugis Singapore的50%股份 ³	
		在日本lyf Shibuya Tokyo的100%股份	
		出售中国腾飞苏州创新园	
		钦奈国际科技园 (ITPC) (Radial Road) 1a及1b期30%的股份	
出售至上市基金	CLI	新加坡爱雍·乌节的50%股份 ⁴	2,129
	雅诗阁服务式公寓全球基金 (ASRGF)	新加坡lyf福南共享公寓	

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12月31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. 包括爱雍·乌节 (ION Orchard)、爱雍·乌节地下通道 (ION Orchard Link)、爱雍·乌节四楼画廊 (ION Art Gallery) 和爱雍·乌节双层瞭望台 (ION Sky)。

2024财年CLI集团的出售情况 (续)

性质	实体 (卖方)	出售 ^{1,2}	价值 (S\$' M)
出售至外部	CLI	美国境内16项多户住宅地产	1,384
		日本Kokugikan Front	
		钦奈国际科技园 (Radial Road II及III)	
基金出售至外部	雅诗阁服务式公寓 全球基金	日本lyf Ginza Tokyo	1,203
	CICT	新加坡21 Collyer Quay	
	CLAR	新加坡21 Jalan Buroh	
	CLAS	新加坡Citadines Mount Sophia, 日本Citadines Karasuma-Gojo Kyoto和 Infini Garden	
		拟出售中国天津盛捷奥林匹克大厦服务公寓	未公开 ³
总出售价值⁴			5,507
总实际出售价值⁵			4,459

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12月31日期间公布的交易

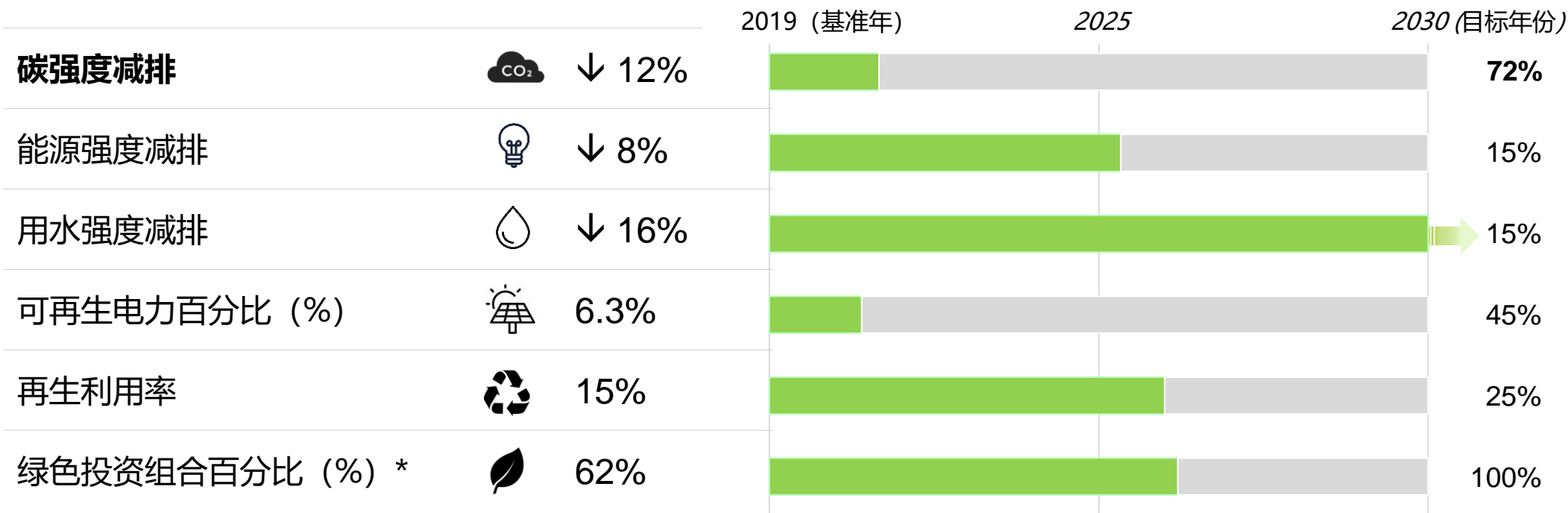
2. 表中包括CLI和CLI不动产投资信托/商业信托/基金出售的承诺项目

3. 完工后将提供更多详情

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。以完工后调整为准

可持续发展之旅



数据截至2024年12月，数据覆盖CLI运营管理物业（业主部分）的90%，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。

连续第13年入选道琼斯最佳世界指数

连续第16年入选道琼斯最佳亚太指数

- 2024年唯一一家总部位于新加坡的房地产公司在“房地产管理与开发”类别下被列入上述两个指数
- 新加坡第一家也是历史最悠久的上市企业



- 3年评级AAA
- MSCI ESG领导者指数构成



FTSE4Good

- 连续第11年

S&P Global

CapitalLand Investment Limited
Real Estate Management & Development

Sustainability
Yearbook Member

Corporate Sustainability
Assessment (CSA) 2024

75/100 | Score Date February 5, 2025 | For terms of use, visit www.spglobal.com/yearbook.

- 连续第16年
- 新加坡第一家也是历史最悠久的上市企业

人工智能作为差异化因素

凯德投资正在利用人工智能为未来业务发展做好准备，提升资产价值，并推动长期增长。

简介



人工智能之旅始于2016年，
生成式人工智能始于2022年



2025年目标是达成100个人工
智能驱动项目

使用案例



旅宿动态定价



人工智能客服聊天机器人



生成式人工智能增强投资见解



智能搭建技术



营销内容创作

应用



员工人工智能技能提升



编程马拉松和研讨会



开放式创新



治理、道德和负责任的使用

术语表

术语	定义
ASRGF	雅诗阁服务式公寓全球基金
B	十亿
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
DC	数据中心
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。
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
NPI	净物业收入
NTA	净有形资产
PATMI	归属股东净利润
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》
sqm	平方米
SR	服务式公寓
SWF	主权财富基金
YoY	同比
YTD	年初至今



谢谢大家!

如需咨询, 请联系:

Grace Chen女士, 集团投资者关系负责人

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