CapitaLand China Trust

凯德中国信托

中国非交易路演

2025年11月



凯德Mall.西直门，北京

Disclaimer

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 China Trust Management Limited ("**Manager**") 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 China Trust ("CLCT") is not indicative of future performance. The listing of the units in the CLCT ("**Units**") on the Singapore Exchange Securities Trading Limited (SGX-ST) does not guarantee a liquid market for the Units. The value of the Units and the income derived from them may fall as well as rise. Units are not obligations of, deposits in, or guaranteed by, the Manager or any of its affiliates. An investment in the Units is subject to investment risks, including the possible loss of the principal amount invested. Investors have no right to request that the Manager redeem or purchase their Units while the Units are listed on the SGX-ST. It is intended that holders of Units may only deal in their Units through trading on the SGX-ST.

This presentation is for information only and does not constitute an invitation or offer to acquire, purchase or subscribe for the Units.



巴城物流园，昆山

目 录

01 凯德中国信托简介

02 资产组合概览

03 资本管理

04 展望未来

05 附录：资产介绍

凯德中国
信托简介



腾飞新苏，苏州

凯德投资简介

凯德中国信托是凯德投资专注中国业务，境外投资人投资中国房地产的新加坡上市平台

淡马锡为凯德投资控股股东

凯德投资在凯德中国信托占股 ~25%

深耕亚洲，全球领先

- 凯德投资总部位于新加坡，是在新加坡上市的一家立足亚洲，全球领先的房地产实物管理公司。
- 截至 2025 年 8 月 13 日，凯德投资通过八个上市房地产投资信托基金和商业信托，以及一系列私人实物资产工具，管理的资金总额为 1170 亿新元。

多元业态管理专家

- 凯德投资的多元化实物资产类别包括零售、办公、住宿、工业、物流、商务园区、健康、自助仓储、数据中心、私人信贷和特殊机会。
- 管理的资金中超过 90% 位于亚太地区，分布在 270 个城市和 45 个国家。
- 在东南亚、中国和印度核心市场拥有深厚的当地专业知识，业务网络延伸至澳大利亚、日本、韩国、欧洲和美国。

上市基金管理先驱

- 自从 20 多年前在新加坡开创房地产投资信托基金（REITs）业务以来，凯德投资已经将其上市基金组合扩展到多种资产类别和地域。
- 作为亚太地区最大的 REITs 和商业信托管理公司，凯德投资持有八个上市基金的股份，总市值约为 420 亿新元[1]。

附注:
1. 截至 2025 年 9 月 23 日。包括凯德投资持有40%股权的SC Capital Partners Group旗下的日本酒店 REIT (JHR)。

首个且最大的专注于中国的新加坡上市REIT

2006年在新加坡上市，新加坡交易所最大的投资中国REIT平台

45亿新元
总资产[1]

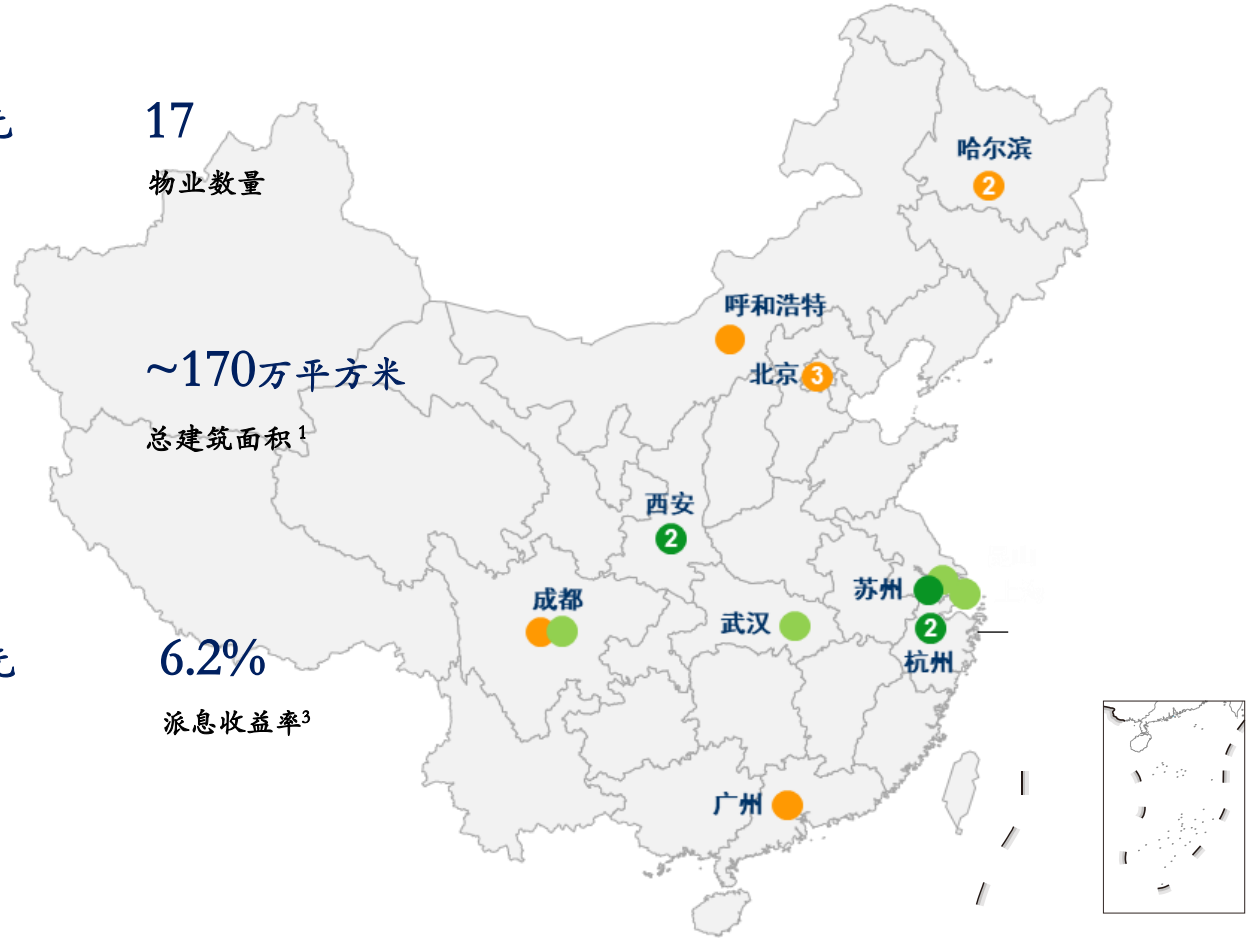
17
物业数量

11
城市

~170万平方米
总建筑面积[1]

14亿新元
市值[2]

6.2%
派息收益率[3]



各资产类别总租金收入占比

69.9%	26.5%	3.6%
商场	产业园	物流园

2026 战略重心:

- 利用凯德商业C-REIT 作为成熟资产的资本再循环平台
- 将回收资本投入到收益更高、增长更好的商场业务
- 专注提升产业园和物流园的出租率

附注:
1. 截至2025年6月30日。凯德Mall · 雨花亭已从上述数据中剔除，因为其已出售给凯德商业C-REIT。
2. 截至2025年10月28日。
3. 基于过去12个月的每股派息为5.13新加坡分（2024年下半年每股派息:2.64新加坡分；2025年上半年每股派息:2.49新加坡分）和截至2025年10月28日的单位价格为新加坡元0.825。

案例分享 – 凯德Mall · 雨花亭

凯德Mall.雨花亭的完整投资周期

- 在收购完成后，通过改造升级，创造价值。在2025年，把雨花亭项目作为IPO资产注入凯德商业C-REIT，并认购了5%凯德商业C-REIT

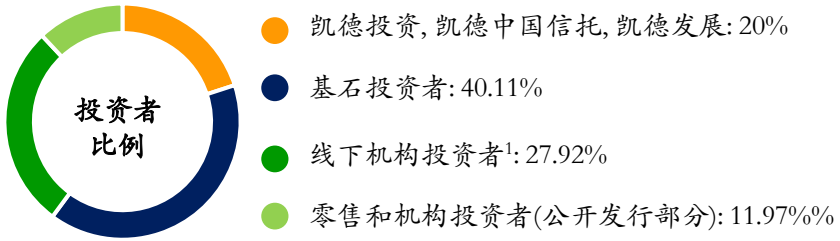
2019 **收购凯德Mall.雨花亭**

2023 **通过改造升级，挖掘资产价值**

2025 成功将凯德Mall.雨花亭以约**高于2024年账面价值4%**的价格出售给凯德商业C-REIT，并在二线城市资产上实现了**6.2%的退出资本化率**。

凯德商业C-REIT实现创纪录的认购率

- 作为中国首个外资发起的C-REIT，凯德商业C-REIT于2025年9月29日在上海证券交易所（SSE）上市，开盘交易价格比每单位人民币5.718的发行价高出19.6%。
- 机构：超额认购254.5倍；零售：超额认购535.2倍



- 预期2025年年化派息率[2]: 4.4%
- 成功筹集22.9亿元人民币，超出预期7%

参与凯德商业C-REIT为凯德中国信托建立了一个连接新加坡和中国REIT市场的独特通道，也提供了一个新的商场资产再循环的退出渠道。

附注:
1. 参与询价的机构投资者。
2. 基于每单位人民币5.718元的IPO价格。

案例分享 – 凯德Mall · 雨花亭（续）

收购后信托通过物业升级改造来挖掘价值

- *更新超市形象，优化楼层动线*
- *提升视觉通透性、引导性*
- *增加品牌的丰富度，优化品牌组合*
- *有效提升客流及租金回报*

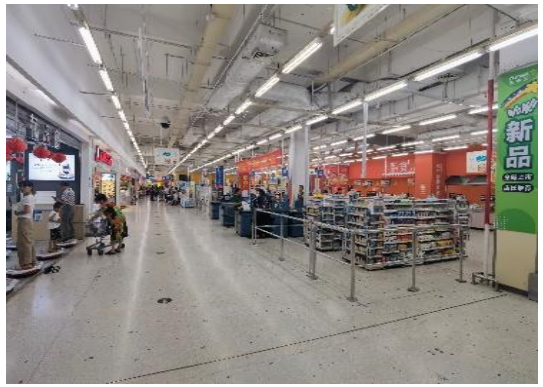
2019-2021：提升物业价值

- *全面运营能力，提升NPI*

2022-2023：释放物业价值

- 回收约8,900平米主力超市面积，创建了超过70家特色租户空间，注入了更多的生活方式产品和体验
- 投资回报率~15%

改造前



改造后







资产改造升级案例记录 – 2023 & 2024

通过改造优化空间提高回报，是我们的核心竞争力

2023 改造案例

凯德Mall · 雨花亭

完成时间: 1Q 2023

- 收回约8,900平方米的主力超市面积，创建了超过70家特色租户空间，注入了更多的生活方式产品和体验
- 实现了约15%的投资回报率（ROI）

乐峰广场

完成时间: 3Q 2023

- 收回地下二层2,310平方米的超市主力空间，并重新配置为20家店铺，推出时尚生活方式和特色餐饮产品
- 实现了约15%的投资回报率（ROI）

凯德Mall · 大峡谷

完成时间: 4Q 2023

- 涵盖约7,800平方米，引入焕然一新的租户组合，包括新零售概念七鲜超市，以及60家热门餐饮店和时尚零售及便利店
- 实现了约13%的投资回报率（ROI）

2024 改造案例

凯德Mall · 西直门

启动时间: 3Q 2024

- 将三个较大的单位重新改造为一个全新的美食区，面积约1,700平方米，设有七家特色餐厅，提供来自不同地方的各式美食

凯德Mall · 学府

启动时间: 3Q 2024

- 重新设计并装修了地下一层1,122平方米的空间，与地铁站直接相连，成为一个独特、充满活力和时尚的餐饮和零售街区

乐峰广场

启动时间: 4Q 2024

- 收回了二层约170平方米的影院空间，并将该区域重新配置为两家店铺，提供宠物服务和儿童轮滑课程，两个店铺均取得了更高租金回报

2025 改造案例 – 凯德Mall .望京





将大型超市区域（约8,800平方米）转变为高收益零售空间

- 成功达成改造区域100%出租率，实现了12.6%的投资回报率。
- 包括七鲜超市在内，27个租户中的14个（占可出租面积68%）已于2025年10月1日比原计划提前开业，其余店铺将在10月和11月陆续开业。
- 改造区域在2025年国庆黄金周假期前及时开业，实现凯德Mall.望京的客流和销售同比大幅上升。七鲜超市黄金周期间达成坪效约人民币6,000元，在华北区的凯德商场超市中表现最好。

投资回报率（ROI）

12.6%

2025年国庆黄金周同比表现

+13%
凯德Mall.望京客流

+21%
凯德Mall.望京租户销售

> 177x
超市销售

2025 改造案例 – 凯德Mall .学府



总租金增长: 13.1%

- 凯德Mall.学府超市品牌调整改造，新开业比尤特超市（约6,600平方米），开业首月超市坪效增长超过7倍。
- 作为当地最强大的超市运营商之一，比优特以其在中国东北地区的供应链管理能力而闻名，提供物美价廉的产品。

超市开业首月业绩同比 (6月18日 – 7月17日)		
+31%	+33%	> 7x
凯德Mall.学府客流	凯德Mall.学府租户销售	超市坪效

- 通过改造，凯德Mall.学府收回了地下一层2,105平方米的可租赁面积，并将其改造成一个二次元主题街区。继2025年6月比尤特超市成功开业后，二次元主题街区于2025年8月100%整体全部开业。

资产组合概览



巴城物流园，昆山

CapitaLand China Trust

资产组合运营指标[1]

90.6%的资产组合出租率

商场[2]

712,754
总建筑面积(平方米)

163亿
估值(人民币)[3]

97.1
出租率[4](%)

产业园

764,448
总建筑面积(平方米)

54亿
估值(人民币)[3]

85.2
出租率[4](%)

物流园

265,259
总建筑面积(平方米)

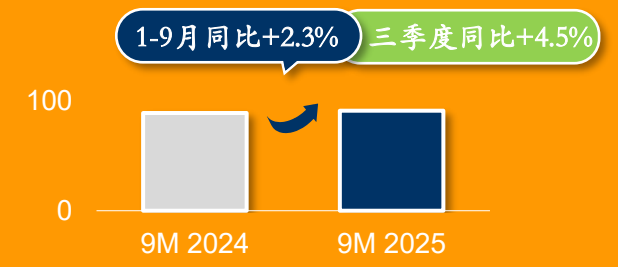
15亿
估值(人民币)[3]

96.6
出租率[4](%)

附注:
1. 除非另有说明，否则指截至2025年9月30日的数据。
2. 由于已出售给凯德商业C-REIT，凯德Mall · 雨花亭已从上述数据中排除。
3. 基于截至2024年12月31日的100%估值。
4. 基于截至2025年9月30日的已签约租赁。

商场：表现强劲具有韧性

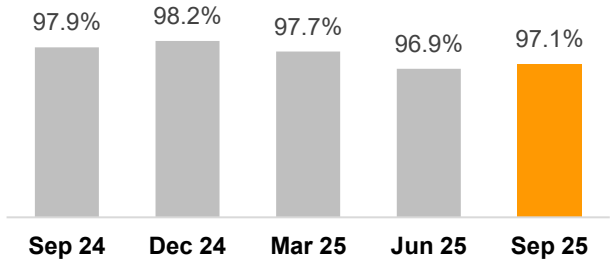
1-9月客流同比(百万人次)



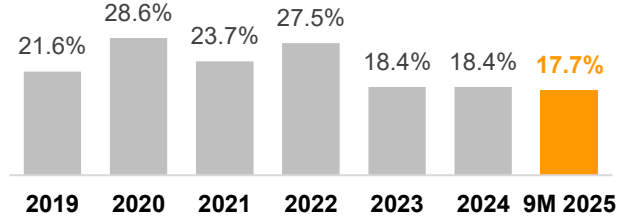
1-9月销售额同比(人民币 百万)



商场出租率长期高于95%



租赁成本回落到17.7%, 低于疫情前水平[1,4]



前9个月主要业态销售同比上升

餐饮: +5.1%
商场总租金占比 39.6%
餐饮租户商场总租金占比持续上升

电器: +12.8%
商场总租金占比 4.6%
消费券推动消费增加

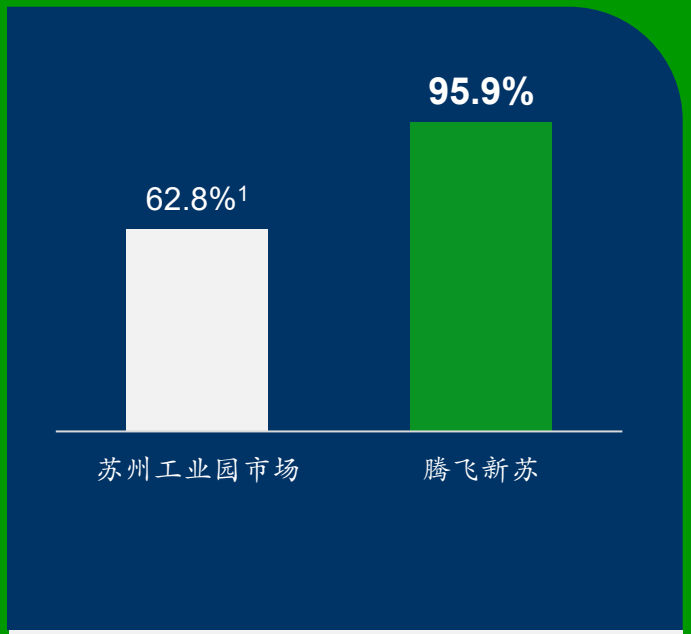
玩具及个人嗜好 : +56.4%
商场总租金占比 2.1%
收藏玩具市场持续火爆

珠宝及钟表: +16.6%
商场总租金占比 3.4%
北京知名品牌黄金销售增加

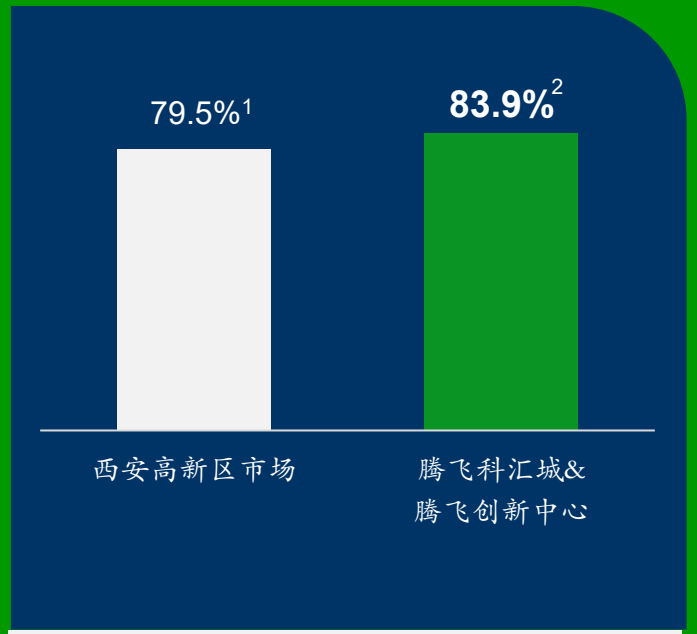
附注:
1. 由于凯德Mall · 雨花亭已转让给凯德商业REIT，上述数据中不包括此商场。
2. 不包括汽车销售，9M 2025租户销售额同比增长2.5%，坪效同比增长8.9%。
3. 不包括汽车销售，3Q 2025租户销售额同比增长5.8%，坪效同比增长12.0%。
4. 不包括超市和百货商店。

产业园：专注提高出租率，应对市场大环境挑战

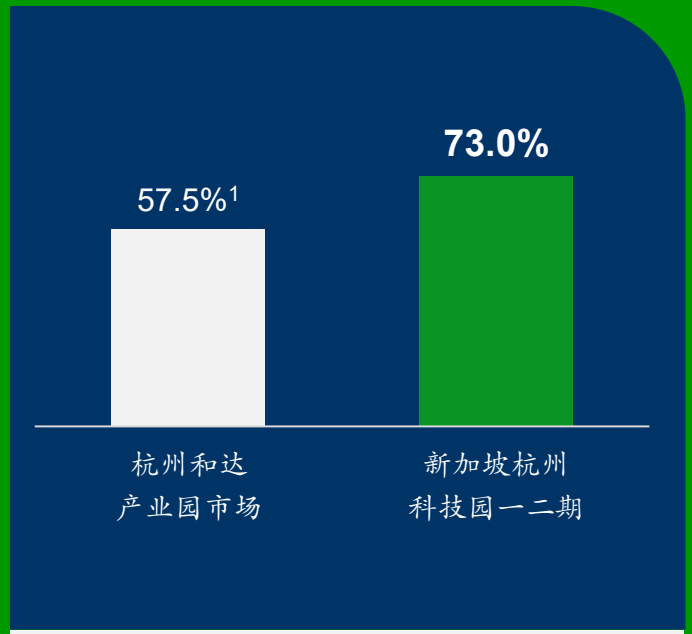
出租率超出当地市场平均水平



腾飞新苏: 凭借较好的市场定位、良好的品牌认知度和优越的地理位置，该资产在市场竞争中处于有利地位，可满足高增长行业中的需求



腾飞科汇城 & 腾飞创新中心: 包括2025年10月已锁定的电子行业租户，西安项目合计出租率为83.9%，高于市场水平



新加坡杭州科技园一二期: 租赁市场挑战；专注于保留现有租户及吸引潜在租户以提高出租率

附注:
1. 高力国际2025年第三季度苏州、西安和杭州产业园市场概览
2. 包括10月租出的电子业租户

资本管理



凯德Mall.望京，北京

CapitaLand China Trust

健康的财务状况[1]

	2025年9月30日	2025年6月30日
总债务(百万新元)	1,660.5	1,820.8
杠杆率[2]	38.8%[3]	42.1%
平均债务成本[4]	3.36%	3.42%
利息覆盖率 ICR [5]	2.9x	2.9x
平均到期年限(年)	3.4	3.6

债务成本的利率波动对于ICR的影响

波动	ICR (x)
利率增加100 bps	2.3
EBITDA降低10%	2.6

汇率波动对于杠杆率的影响

新元/人民币的波动比例	杠杆率 (%)
+/- 1%	+/- 0.27

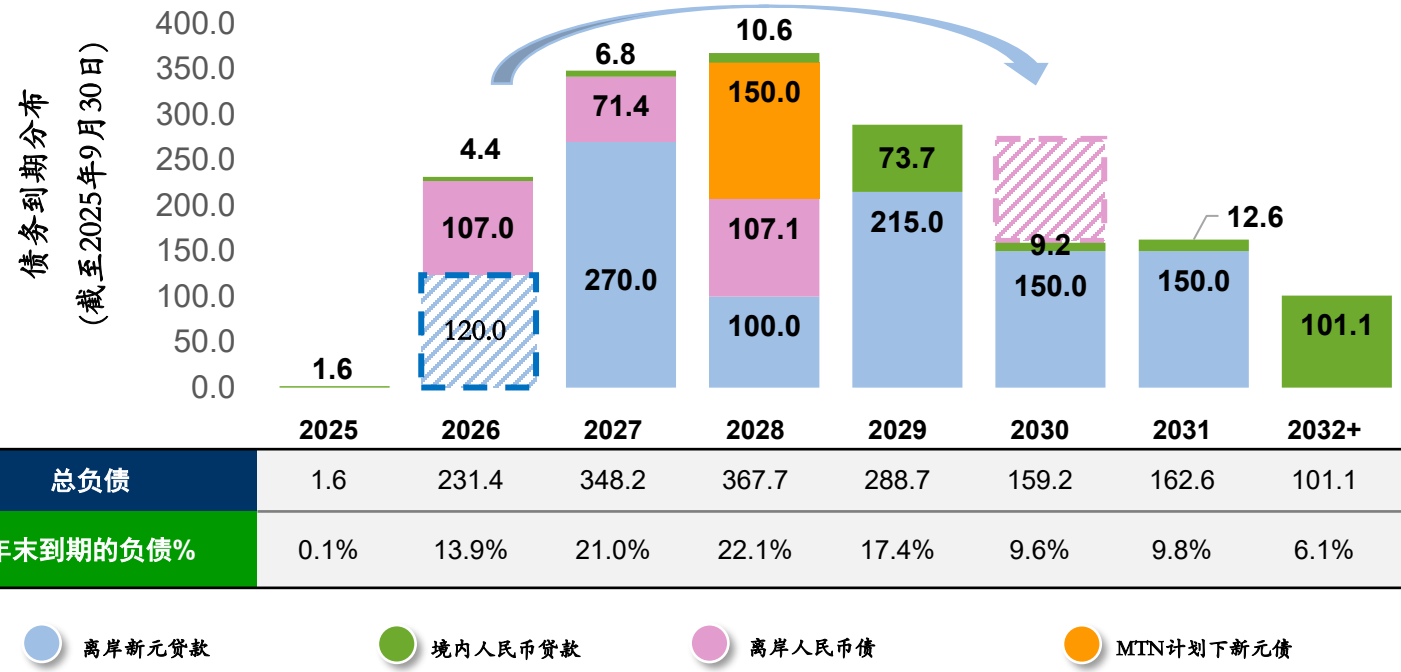
附注:
1. 所有关键财务指标均不包括FRS 116租赁的影响。
2. 根据房地产基金附录，杠杆率是根据信托持有房产的总借款和延期付款比例计算的。(凯德中国信托无延期付款)
3. 假设2025年9月凯德Mall · 雨花亭已完成出售且出售所得用于偿还负债；2025年9月19日发行的1.5亿新币的永续债用于偿还负债；2025年10月27日完成现有1亿新币永续债的赎回后，杠杆率增长至41.3%。
4. 根据相应财务周期的合并利息支出反映在该财务周期资产负债表上的加权平均借款利率。
5. 比率是通过将过去12个月的EBITDA除以过去12个月的利息支出（不包括FRS 116下的融资租赁利息支出）计算的，符合MAS指南。调整后的利息覆盖率包括过去12个月的永续债分配。

合理分布的债务期限结构

提前完成2026年到期的部分再融资

单位：百万新元

在2025年第四季度将2026年到期的1.2亿新元债务提前再融资为人民币债务，增强自然对冲。

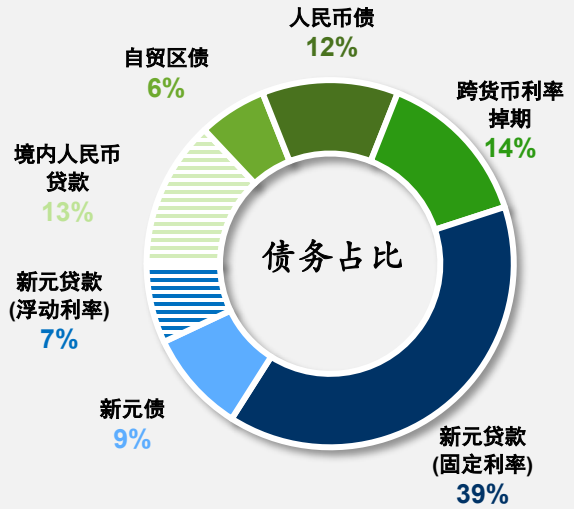


	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032+	总计
总负债	1.6	231.4	348.2	367.7	288.7	159.2	162.6	101.1	1,660.5
年末到期的负债%	0.1%	13.9%	21.0%	22.1%	17.4%	9.6%	9.8%	6.1%	100.0%

附注：
1. 计入外汇互换合约，人民币计价债务比例提高至80%.
2. 境内人民币贷款属于浮动利率贷款.

各类债务占比

截至2025年9月30日



- 人民币计价债务 (45%)[1]
- 新元计价债务 (55%)
- 固定利率 (80%)[2]
- 浮动利率 (20%)

展望未来



凯德Mall.新南，成都

我们的策略:

构建平衡的多元资产组合，捕捉中国的国内消费增长和创新驱动经济的机遇



创造价值: 做为凯德商业REIT的战略投资人参与快速增长的C-REIT市场，进一步进入中国国内资本市场，使得信托单位持有人可分享C-REIT市场增长的潜力



挖掘价值: 凯德Mall · 望京、学府、西直门适时开展资产改造提升计划，调整业态并提升客户体验，以此驱动收入及内生价值的有机增长



释放价值: 凯德Mall · 雨花亭注入凯德商业C-REIT，释放该物业价值，进一步提高信托的财务灵活性



积极的资本管理: 目标人民币计价债务占比不低于50%



感谢观看

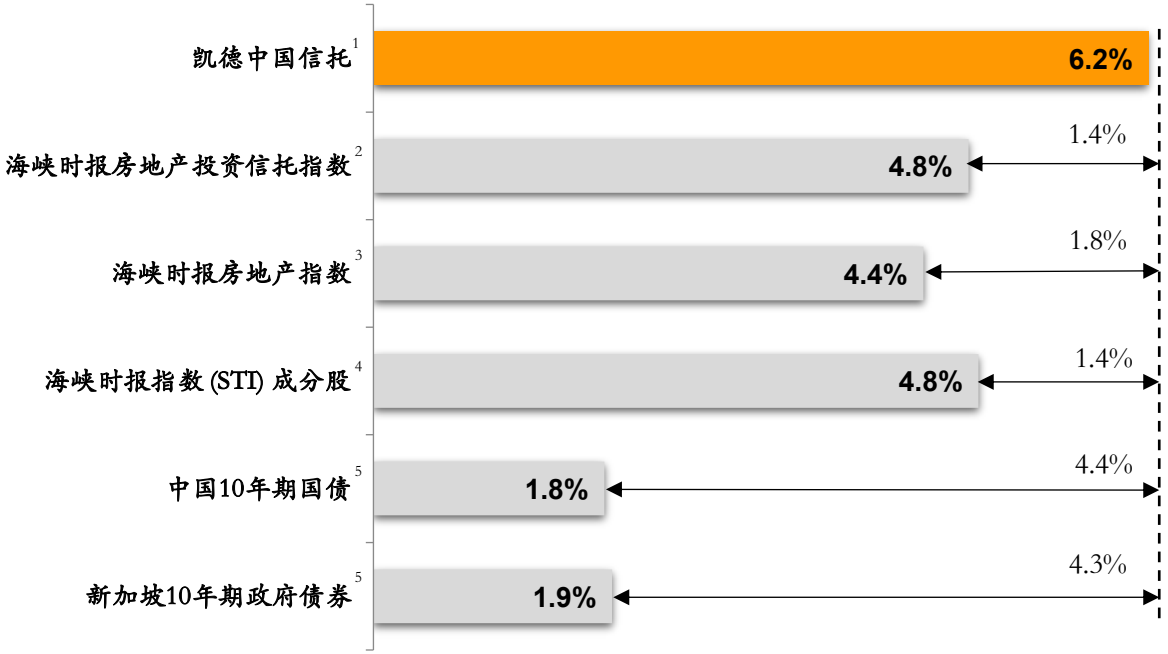
如有问题，敬请联系：
Nicole Chen女士, 投资者关系负责人
电话：(65) 6713 1648
电邮：nicole.chen@capitaland.com

凯德中国信托管理公司 (https://www.clct.com.sg)
地址：新加坡罗宾逊路168号资本大厦#30-01，邮编068912
电话：(65) 6713 2888, 传真：(65) 6713 2999

凯德Mall.学府, 哈尔滨

具吸引力的收益率利差与健康的交易流动性

收益率对比



	平均日交易量
1年[6]	~260 万
10年[7]	~280 万
自首次公开募股IPO[8]	~210 万

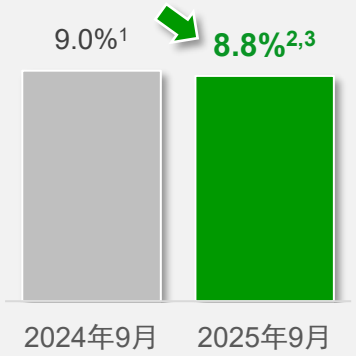
数据来源：彭博社、CLCTML、新加坡金融管理局.
1. 基于截至2025年10月28日单位价格0.825新元及12个月（2024年7月至2025年6月）每单位分派5.1135新分计算。
2. 截至2025年9月30日收盘价的富时海峡时报房地产投资信托指数12个月股息收益率。
3. 截至2025年9月30日收盘价的富时海峡时报房地产指数12个月股息收益率。
4. 截至2025年9月30日收盘价的海峡时报指数成分股12个月股息收益率。
5. 截至2025年9月30日的新加坡10年期政府债券及中国10年期国债收益率。

数据来源：彭博社
6. 1年指2024年10月1日至2025年9月30日。
7. 10年指2015年10月1日至2025年9月30日。
8. 自首次公开募股以来指自上市之日起至2025年9月30日。

通过降低租户集中风险 提升投资组合稳定性

在商场、产业园和物流园板块均实现广泛布局且多元分化的租约组合

前10大租户贡献占比



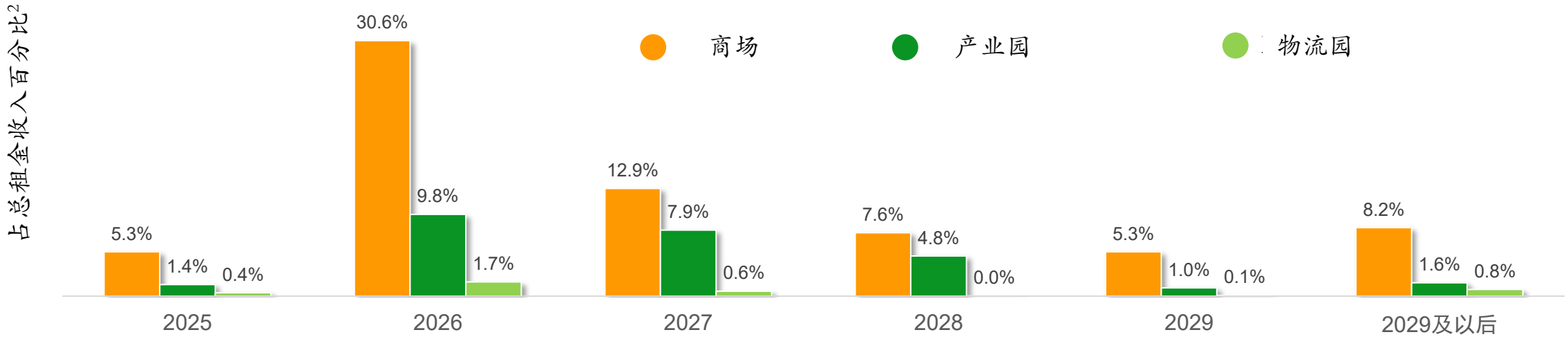
序号	租户	业态	资产类别	占总租金收入百分比
1	京东集团旗下公司	电子商务，物流仓储，超市	商场，物流园	1.8%
2	绫致集团旗下公司	时装 / 服饰	商场	1.0%
3	泡泡玛特集团旗下公司	玩具及个人嗜好	商场	0.9%
4	广东永旺天河城商业有限公司	超市	商场	0.8%
5	云丰国际物流（上海）有限公司	物流仓储	物流园	0.8%
6	BHG集团旗下公司	超市	商场	0.8%
7	波司登集团旗下公司	时装 / 服饰	商场	0.7%
8	百胜中国集团旗下公司	餐饮	商场	0.7%
9	比优特商贸有限公司	超市	商场	0.6%
10	中国平安人寿保险股份有限公司	金融服务	产业园	0.6%
总计				8.8%

Notes:
1. 基于2024年9月单月总租金收入占比计算。
2. 基于2025年9月单月总租金收入占比计算。
3. 由于凯德广场 · 雨花亭已剥离至凯德商业C-REIT，上述数据已将其排除。

资产组合租约到期概况[1]

按净可出租面积计算，资产组合加权平均租约期限（WALE）稳定在 2.6 年

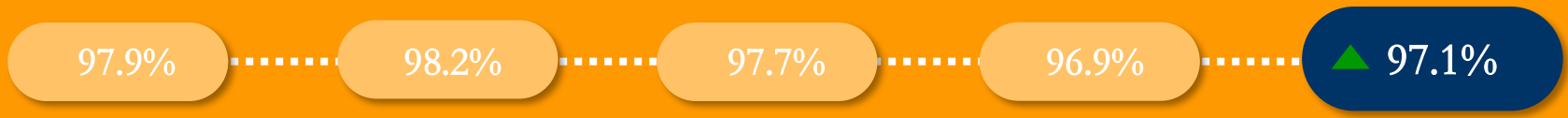
WALE (年)	商场	产业园	物流园	资产组合
按总租金收入[2]	2.2	1.9	2.8	2.1
按净可出租面积	3.5	1.9	2.9	2.6



Notes:
1. 基于截至2025年9月30日的已出租合约。
2. 不含提成租金。

商场出租率达97.1%[1]

商场出租率



投资物业	2024年9月30日	2024年12月31日	2025年3月31日	2025年6月30日	2025年9月30日
凯德Mall.西直门	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	99.6%
乐峰广场	98.3%	99.2%	98.5%	98.9%	99.0%
凯德Mall.望京	97.0%	97.6%	96.0%[2]	95.9%[2]	95.0%
凯德Mall.大峡谷	98.5%	98.6%	98.8%	97.0%	98.1%
凯德Mall.学府	99.0%	99.7%	99.5%	99.4%	99.0%
凯德Mall.新南	92.2%	92.0%	90.2%	87.4%	86.7%[3]
凯德Mall.诺和木勒	99.8%	99.8%	99.9%	100.0%	100.0%
凯德Mall.埃德蒙顿	95.5%	97.0%	96.0%	95.6%	95.7%
凯德Mall.雨花亭[4]	98.1%	97.2%	97.0%	96.9%	-

2025年前9个月商场租金增长率: -1.5%[5,6]

由战略改造升级推动——包括乐峰广场的小型主力店重新定位和从高租金汽车租户退出后的租赁组合转变

附注:

1. 基于截至2025年9月30日的已签约租约。
2. 不包括正在进行资产升级改造的区域。
3. 出租率的下降主要因为某些空间的重新定位，通过引入更多餐饮和体验型租户来优化租户组合。
4. 从2025年9月起，凯德Mall · 雨花亭因出售给凯德商业REIT而从上述数据中排除。
5. 基于新租约的平均租金与前租约的平均租金。
6. 排除汽车业态的影响，商场的租金增长率为-0.2%。

产业园出租率维持在85.2%[1,2]

出租率 87.3% ····· 87.6% ····· 83.7% ····· 86.9% ··· 85.2%

物业名称	2024年9月30日	2024年12月31日	2025年3月31日	2025年6月30日	2025年9月30日
腾飞新苏	96.7%	96.6%	94.4%	96.5%	95.9%
腾飞科汇城	71.9%	71.8%	74.0%	74.6%	75.4%[2]
腾飞创新中心	89.5%	89.6%	91.1%	89.3%	85.8%
新加坡杭州科技园一期	71.3%	74.6%	71.0%	73.8%	76.0%
新加坡杭州科技园二期	85.5%	84.4%	70.0%	79.7%	70.7%

- **新加坡杭州科技园二期**的出租率下降主要是在2025年7月份主动收回约29,555平方米的共享办公空间改为直接出租。
- 2025年共计主动收回约55,334平方米的共享办公空间(2025年2月主动收回约25,779平方米的共享办公空间)，截至2025年9月，该部分的出租率为67%。

截至2025年9月租金调升率: -8.9%[3]

租赁市场趋缓，采取有针对性的租金激励计划保持出租率及资产价值的稳定

附注:
1. 基于截至2025年9月30日已签约租约.
2. 包括2025年10月已锁定的电子行业租户，腾飞科汇城的出租率将提升至83.2%，产业园整体出租率将提升至86.0%.
3. 基于新租赁的平均租金与旧租赁的平均租金比较。

物流园出租率维持高位96.6%[1]

出租率[2]



物业名称	2024年9月30日	2024年12月31日	2025年3月31日	2025年6月30日	2025年9月30日
上海奉贤物流园	重新定位中	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
昆山巴城物流园	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
武汉阳逻物流园	98.8%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%
成都双流物流园	81.0%	90.7%	82.9%	86.4%	86.5%

截至2025年9月租金调升率：-24.5%[3]

武汉阳逻物流园主力租户完成提前续约，加强和租户的战略合作

附注：
1. 基于截至2025年9月30日已签约租约.
2. 不包括上海奉贤物流园，物流园2024年3Q整体出租率为93.1%.
3. 基于新租赁的平均租金与旧租赁的平均租金比较。

附录：资产介绍



凯德Mall.西直门, 北京

商场



凯德Mall.望京，北京

项目信息 - 凯德MALL · 西直门

基本信息

项目名称	凯德MALL · 西直门
项目地址	北京市西城区 西直门外大街1号
开业时间	2007
土地年限	商业：至2044年 综合：至2054年
总建筑面积 GFA (平方米)	83,075
不含车库建筑面积 GRA (平方米)	83,075
可租赁面积 NLA (平方米)[1]	50,485
楼层	B1-L6
估值 (人民币百万元) [2]	3,668
出租率 [1]	99.6%
持股比例	100.0%

项目概览



主要租户

POP MART
费大厨 辣椒炒肉 全国小炒肉大王
完美世界影城 PERFECT WORLD CINEMA
UNIQLO
SEPHORA
NIKE
HUAWEI
南京大牌档 Nanjing Impressions
麻六記 MALUJI
海底捞火锅 Haidilao Hot Pot

项目位置



区位与交通

区位优势

- 坐落北京西二环与西直门内大街黄金交汇点

交通网络

- 无缝接驳地铁2号线、4号线、13号线及北京北站

客流基础

- 公里内常住人口约80万
- 覆盖周边11所大学约25万高校学生群体

附注: 1. 数据统计截止至2025年9月
2. 基于2024年12月31日的100%权益估值

项目信息 - 乐峰广场

基本信息

项目名称	乐峰广场
项目地址	广东省广州市海珠区工业大道北106-108号
开业时间	2013
土地年限	至2045年
总建筑面积 GFA (平方米)	88,279
不含车库建筑面积 GRA (平方米)	83,591
可租赁面积 NLA (平方米)[1]	52,954
楼层	B2-L3
估值 (人民币百万元) [2]	3,410
出租率 [1]	99.0%
持股比例	100.0%

项目概览



主要租户

AEON
meland
DECATHLON
费大厨 辣椒炒肉 全国小炒肉大王
ZARA
スシロー
POP MART

项目位置



区位与交通

区位优势

- 地处广州海珠区核心商圈，坐拥双地铁线上盖优势

交通网络

- 无缝接驳广佛线与地铁8号线沙园站，高效连接广佛双城

客流基础

- 三公里范围内服务逾百万高品质常住居民，汇聚稳定消费力

附注: 1. 数据统计截止至2025年9月
2. 基于2024年12月31日的100%权益估值

项目信息 - 凯德MALL · 望京

基本信息

项目名称	凯德MALL · 望京
项目地址	北京市朝阳区广顺北大街33号
开业时间	2006
土地年限	商业：2043年 综合：2053年
总建筑面积 GFA (平方米)	83,768
不含车库建筑面积 GRA (平方米)	68,010
可租赁面积 NLA (平方米)[1]	41,612
楼层	B2-L11
估值 (人民币百万元) [2]	2,844
出租率 [1]	95.0%
持股比例	100.0%

项目概览



主要租户

周大福 CHOW TAI FOOK
BAKER & SPICE 不只是好烘焙 more than a bakery
UNIQLO
7FRESH七鲜
POP MART
HUAWEI
SEPHORA

项目位置



区位与交通

区位优势

- 坐落于望京核心地带，毗邻广顺北大街与阜通西大街交汇处

交通网络

- 高效换乘地铁14号线、15号线

客流基础

- 望京核心区高端住宅聚集，客群具备强劲购买力

附注: 1. 数据统计截止至2025年9月
2. 基于2024年12月31日的100%权益估值

项目信息 - 凯德MALL · 大峡谷

基本信息

项目名称	凯德MALL · 大峡谷
项目地址	北京市丰台区南三环西路16号
开业时间	2010
土地年限	商业：至2044年 车库：至2054年
总建筑面积 GFA (平方米)	92,918
不含车库建筑面积 GRA (平方米)	69,967
可租赁面积 NLA (平方米)[1]	40,663
楼层	B1-L5
估值 (人民币百万元) [2]	1,797
出租率 [1]	98.1%
持股比例	100.0%

项目概览



主要租户

保利国际影城 POLY INTERNATIONAL CINEMA

南京大牌檔® Nanjing Impressions

hotwind 热风

7FRESH七鲜 京东自营超市

UNIQLO

项目位置



区位与交通

区位优势

- 坐落于北京南三环核心位置，紧邻主路出入口

交通网络

- 快速连接地铁4号线马家堡站（约0.35公里），距北京南站约1公里，多路公交线路环绕，通达性强

客流基础

- 位于住宅密集区，坐拥成熟社区稳定消费客群

附注: 1. 数据统计截止至2025年9月
2. 基于2024年12月31日的100%权益估值

项目信息 - 凯德MALL · 学府

基本信息

项目名称	凯德MALL · 学府
项目地址	哈尔滨市南岗区学府路1号
开业时间	2012
土地年限	至2045年
总建筑面积 GFA (平方米)	123,811
不含车库建筑面积 GRA (平方米)	104,294
可租赁面积 NLA (平方米)[1]	63,253
楼层	B2-L5
估值 (人民币百万元) [2]	1,789
出租率 [1]	99.0%
持股比例	100.0%

项目概览



主要租户

SEPHORA
海底捞火锅 Haidilao Hot Pot
THE NORTH FACE
比优特超市 Beauty mart
MINISO
綠茶
POP MART
完美世界影城 PERFECT WORLD CINEMA

项目位置



区位与交通

区位优势

- 位处南岗区核心地段，毗邻多所高校与科研院所

交通网络

- 地铁1号线无缝接驳，多公交线路环绕，通达性强

客流基础

- 1.5公里半径内常住人口21.2万
- 3公里半径内近10所高校学生约17万

附注: 1. 数据统计截止至2025年9月
2. 基于2024年12月31日的100%权益估值

项目信息 - 凯德MALL · 新南

基本信息

项目名称	凯德MALL · 新南
项目地址	成都市盛和一路99号
开业时间	2010
土地年限	至2047年
总建筑面积 GFA (平方米)	91,816
不含车库建筑面积 GRA (平方米)	53,619
可租赁面积 NLA (平方米)[1]	36,765
楼层	B1-L4
估值 (人民币百万元) [2]	1,385
出租率 [1]	86.7%
持股比例	100.0%

项目概览



主要租户

项目位置



区位与交通

区位优势

- 毗邻天府大道及三环路两条城市主干道

交通网络

- 紧邻地铁1号线、7号线及18号线三线交汇站

客流基础

- 覆盖周边多尔成熟社区及商务办公集群

附注: 1. 数据统计截止至2025年9月
2. 基于2024年12月31日的100%权益估值

项目信息 - 凯德MALL · 诺和木勒

基本信息

项目名称	凯德MALL · 诺和木勒
项目地址	广东省广州市海珠区工业大道北106-108号
开业时间	2020
土地年限	至2049年
总建筑面积 GFA (平方米)	100,047
不含车库建筑面积 GRA (平方米)	76,309
可租赁面积 NLA (平方米)[1]	44,315
楼层	B3-L7
估值 (人民币百万元) [2]	1,030
出租率 [1]	100.0%
持股比例	100.0%

项目概览



主要租户

海底捞火锅 Haidilao Hot Pot
BHG
The Green Party
UNIQLO
万达影城 WANDA CINEMA
THE COLORIST 调色师

项目位置



区位与交通

区位优势

- 位于城南商业核心板块

交通网络

- 无缝接驳地铁2号线，出站即达

客流基础

- 五公里范围内覆盖超70万常住人口，覆盖周边成熟社区、商务办公及高校学生群体

附注: 1. 数据统计截止至2025年9月
2. 基于2024年12月31日的100%权益估值

项目信息 - 凯德MALL · 埃德蒙顿

基本信息

项目名称	凯德MALL · 埃德蒙顿
项目地址	哈尔滨市道里区埃德蒙顿路38号
开业时间	2010
土地年限	至2042年
总建筑面积 GFA (平方米)	49,040
不含车库建筑面积 GRA (平方米)	43,394
可租赁面积 NLA (平方米)[1]	28,130
楼层	B1-L4
估值 (人民币百万元) [2]	382.5
出租率 [1]	95.7%
持股比例	100.0%

项目概览



主要租户

HUAWEI

SKECHERS

比优特超市 Beauty mart

黄記煌 – HUANG JI HUANG –

七彩国际影城 QI CAI INTERNATIONAL CINEPLEX

项目位置



区位与交通

区位优势

- 紧邻二环路，通过埃德蒙顿路与哈尔滨太平国际机场和市中心中街无缝衔接

交通网络

- 多路公共交通轻松到达，距离哈尔滨地铁1号线的两个地铁站不到1.5公里

客流基础

- 服务于邻近住宅社区的居民

附注: 1. 数据统计截止至2025年9月
2. 基于2024年12月31日的100%权益估值

产业园



新加坡杭州科技园一期

CapitaLand China Trust

项目信息 - 腾飞新苏

基本信息

项目名称	腾飞新苏
项目地址	苏州工业园区星汉街5号
开业时间	研发区域 2016年 工业区域 1996-2013年
土地性质	工业
土地年限	至2046-2057年
总建筑面积 GFA (平方米)	373,334
可租赁面积 NLA (平方米)[1]	348,804
估值 (人民币百万元) [2]	2,340
出租率 [1]	95.9%
持股比例	51.0%

项目概览





项目位置



交通链接

交通路网：便捷到达机场、高铁、地铁

- 距离地铁1号线星海广场地铁站 1.2 公里
- 距离地铁6号线秋塘浜地铁站 0.16 公里
- 距上海虹桥国际机场车程约1小时

附注: 1. 数据统计截止至2025年9月
2. 基于2024年12月31日的100%权益估值

项目信息 - 新加坡杭州科技园

基本信息

项目名称	一期	二期
项目地址	杭州经济技术开发区科技园路2号	杭州经济技术开发区科技园路20号与57号
开业时间	2009年	2016年
土地性质	工业	工业
土地年限	至2056年	至2060年
总建筑面积 GFA (平方米)	101,811	130,261
可租赁面积 NLA (平方米)[1]	101,450	130,161
估值 (人民币百万元) [2]	810	1,025
出租率 [1]	76.0%	70.7%
持股比例	80.0%	80.0%

项目概览





项目位置



交通链接

交通路网：便捷到达机场、公路网、地铁

- 距离杭州湾环线高速约0.5公里
- 距离地铁1号线云水站约1公里
- 距离萧山国际机场车程约25分钟
- 距离杭州市中心车程约40分钟

附注: 1. 数据统计截止至2025年9月
2. 基于2024年12月31日的100%权益估值

项目信息 - 腾飞科汇城

基本信息

项目名称	腾飞科汇城 (AIT)
项目地址	西安市高新区天谷七路88号, 西安
开业时间	2017年
土地性质	工业
土地年限	至2064年
总建筑面积 GFA (平方米)	118,495
可租赁面积 NLA (平方米)[1]	95,659
估值 (人民币百万元) [2]	879
出租率 [1]	75.4%
持股比例	100.0%

项目概览





项目位置



交通链接

交通路网：便捷到达机场、公路网、地铁

- 坐落于科技六路与西环路两条城市主干道交叉口
- 毗邻地铁6号线及其他交通设施;
- 驱车约40分钟可达西安咸阳国际机场

附注: 1. 数据统计截止至2025年9月
2. 基于2024年12月31日的100%权益估值

项目信息 - 腾飞创新中心

基本信息

项目名称	腾飞创新中心 (AIH)
项目地址	西安高新技术产业开发区高新六路38号, 西安
开业时间	2005年
土地性质	工业
土地年限	至2051年
总建筑面积 GFA (平方米)	40,547
可租赁面积 NLA (平方米)[1]	36,288
估值 (人民币百万元) [2]	343
出租率 [1]	85.8%
持股比例	80.0%

项目概览





项目位置



交通链接

交通路网：便捷到达机场、地铁

- 距地铁3号线张坝北路站约1.2公里，驱车约5分钟
- 距西安咸阳国际机场约45公里，驱车约45分钟
- 通达10余条公交线路，区域交通便捷

附注: 1. 数据统计截止至2025年9月
2. 基于2024年12月31日的100%权益估值

物流园



巴城物流园，昆山

CapitaLand China Trust

物流园项目信息

项目名称	上海奉贤物流园	成都双流物流园	武汉阳逻物流园	昆山巴城物流园
项目地址	奉贤区海尚路435号	双流区西航港通关路86号	武汉市新洲区阳逻邱栗路10号	昆山高新区玉杨路998号
土地年限	至2059年	至2062年	至2064年	至2064年
总建筑面积 GFA (平方米)	62,785	71,556	86,973	43,945
可租赁面积 NLA (平方米) [1]	62,785	65,836	88,241	45,391
估值（人民币百万元）[2]	510	336	332	291
出租率 [1]	100.0%	86.5%	100.0%	100.0%
持股比例	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%


上海奉贤物流园


成都双流物流园


武汉阳逻物流园


昆山巴城物流园

附注: 1. 数据统计截止至2025年9月
2. 基于 2024 年 12 月 31 日的 100% 权益估值



凯德Mall.西直门, 北京