

CLI Listed Funds China Investor Day
凯德新加坡REITs 中国投资者开放日

2026年8月18至19日

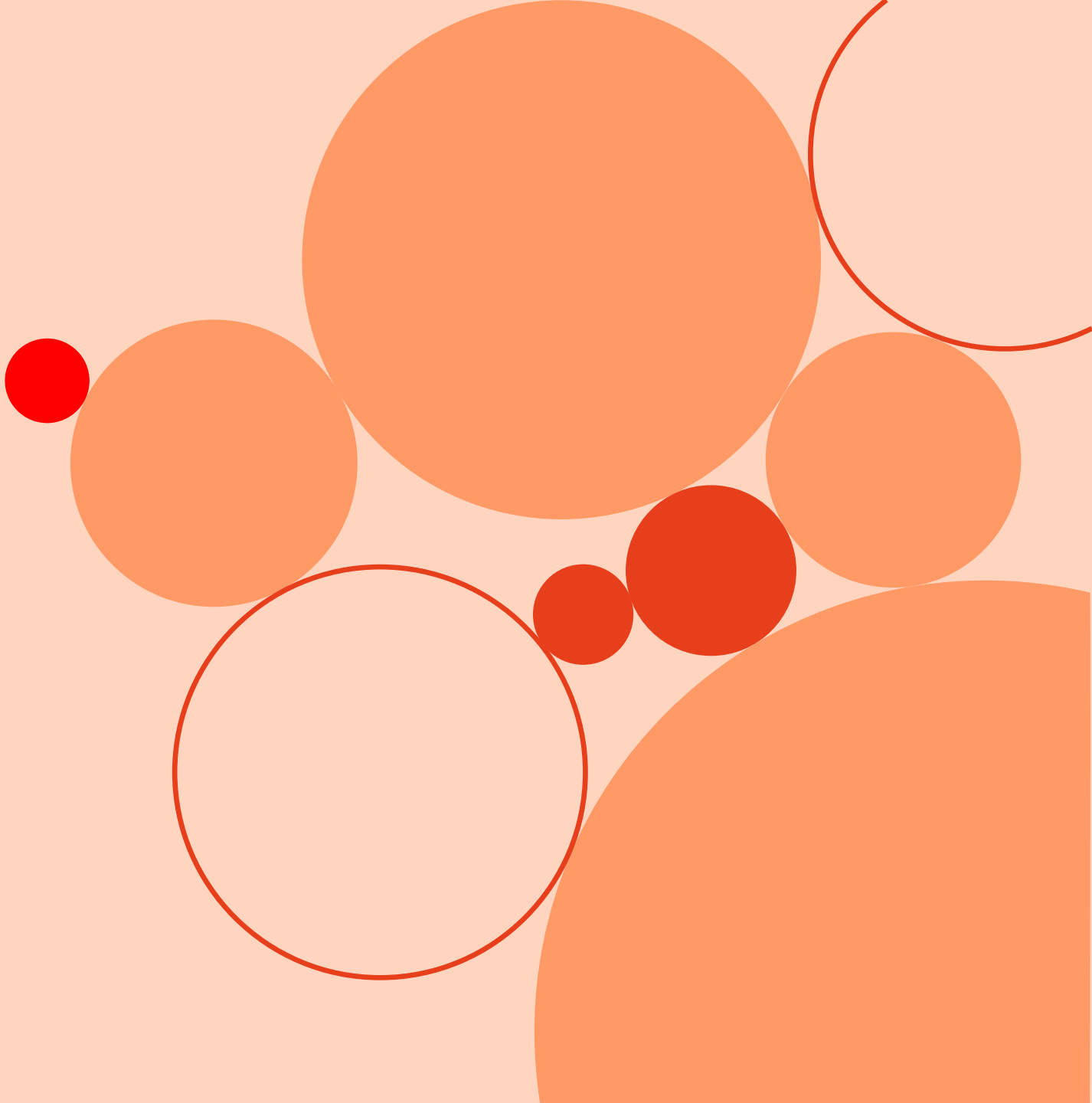
CapitaLand CHINA TRUST | 20 Years

议题

01 凯德中国信托概况
02 稳健的业绩记录
03 主要投资亮点
04 投资组合概览
05 2026年上半年财务业绩
06 资本管理
07 展望未来
08 附录

01

凯德中国信托概况



首个且最大专注于中国的S-REIT

提供多元化布局中国内需增长机遇，并拥有连接S-REIT和C-REIT市场的独特优势

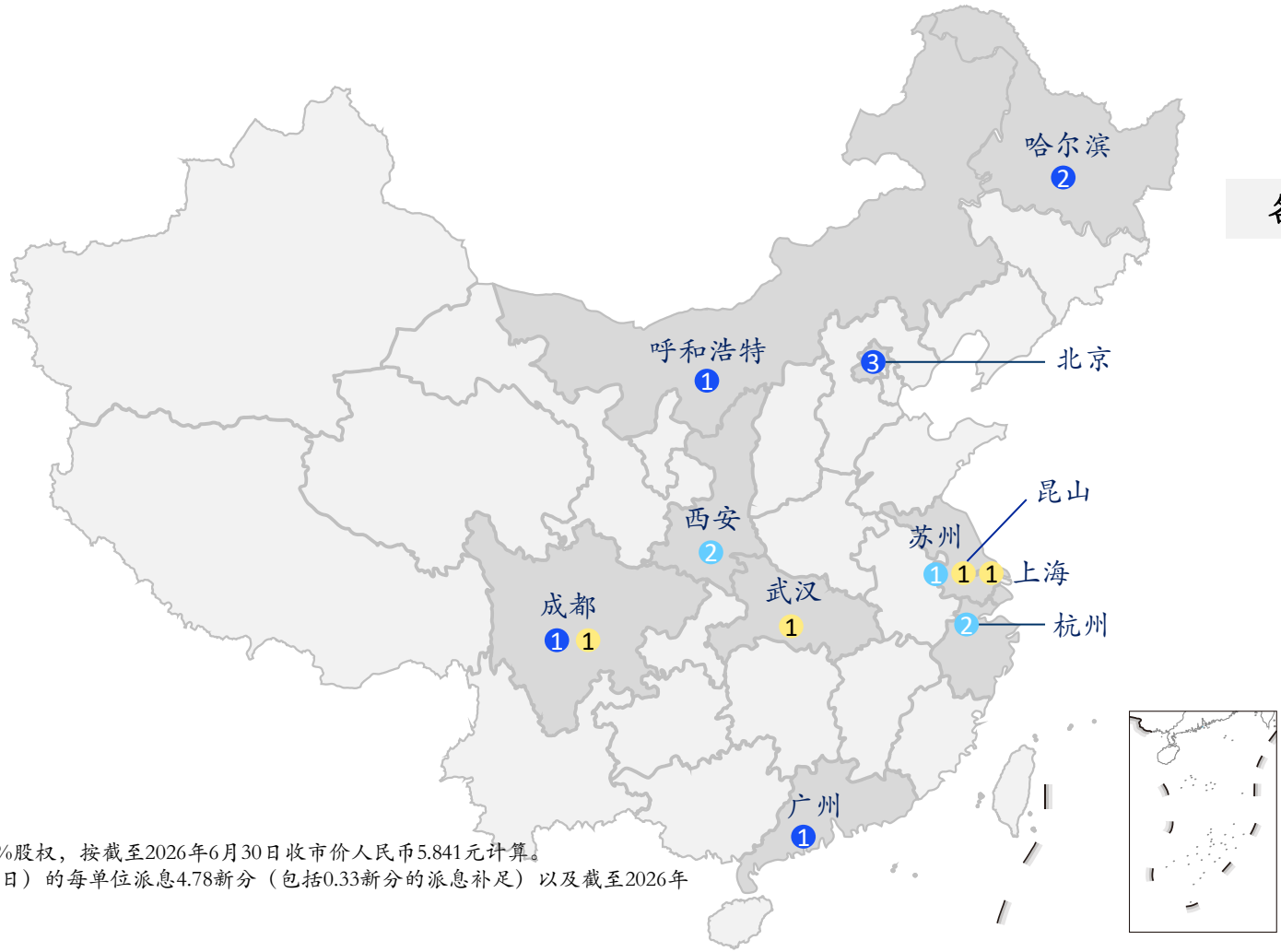
46亿新元
总资产[1,2]

~170万平方米
总建筑面积[1]

11
城市

11亿新元
市值[1]

7.4%
派息收益率[3]



各资产类别租金收入占比[4]

- 70.6% 商场
- 26.0% 产业园
- 3.4% 物流园

附注:
1. 截至2026年6月30日。
2. 总资产包括华夏凯德消费REIT（CLCR I）的5%股权，按截至2026年6月30日收市价人民币5.841元计算。
3. 基于过去12个月（2025年7月1日至2026年6月30日）的每单位派息4.78新分（包括0.33新分的派息补足）以及截至2026年6月30日的单位价格0.650新元。
4. 截至2026年6月30日，按100%权益口径计算。

强大发起人的坚实支持

凯德中国信托（CLCT）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

愿景

成为首选的全球不动产资产管理公司，创造可持续的积极影响

使命

通过负责任的资本管理和有影响力的全球不动产投资，创造长期可持续回报

提供接触成熟中国零售平台及购物中心网络的机会

- 凯德投资（CLI）长期深耕中国市场，拥有广泛的零售网络及成熟的凯德品牌，为 CLCT 提供宝贵的市场洞察及租户资源。
- 截至2026年6月30日，CLI 在中国超过40个城市管理逾300个物业，包括49个零售物业，进一步彰显 CLCT 可借助的发起人平台规模与实力。

贡献深厚商业运营管理经验，推动资产表现提升

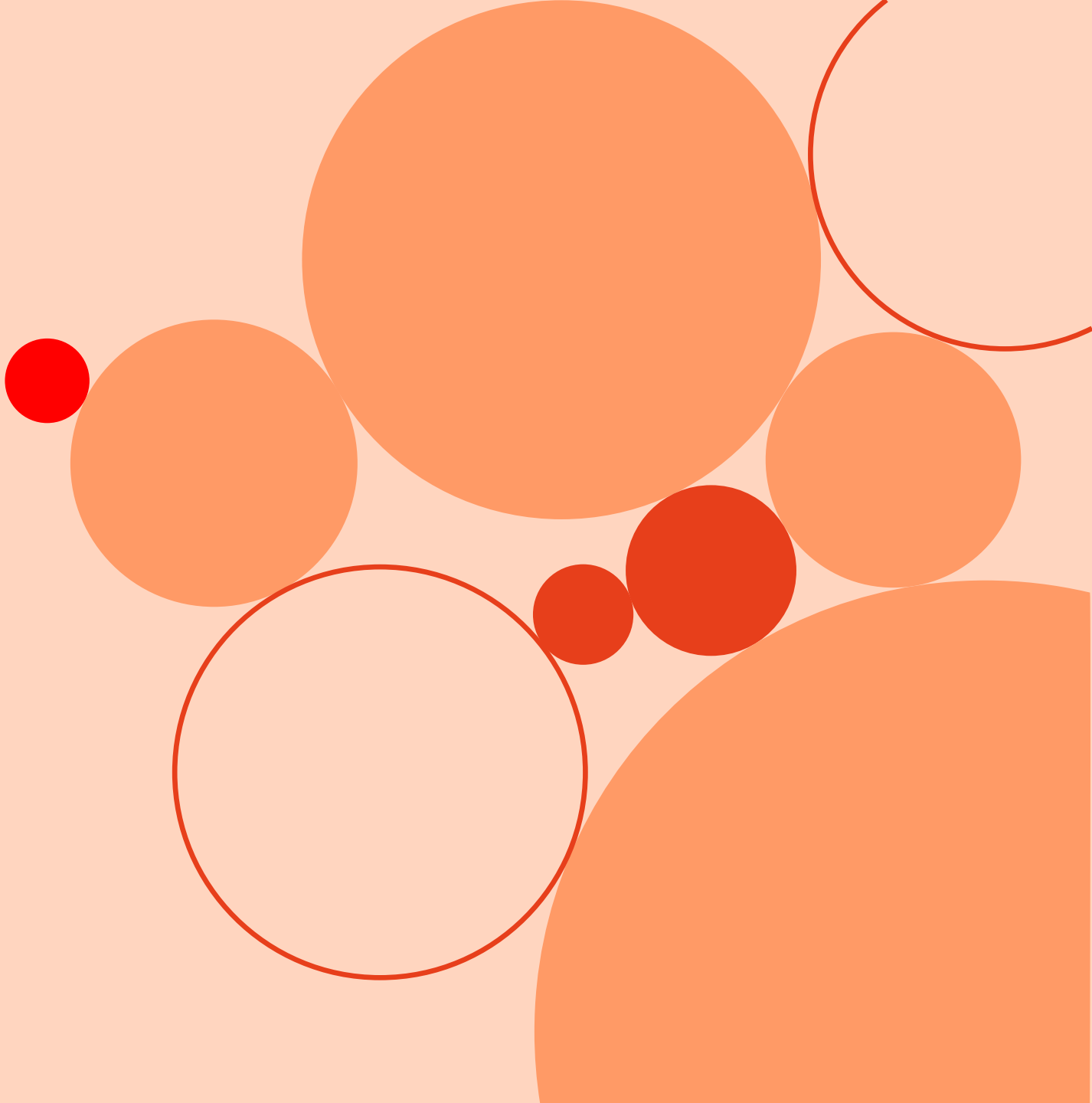
- CLI 在零售及商业管理方面的专业能力，支持 CLCT 积极开展资产管理工作，包括租赁管理、租户组合优化及资产提升计划。
- 这使 CLCT 能够持续优化物业运营，在严格成本管控的同时，维持稳定的出租率及稳健的收入来源。

通过项目储备及资产组合优化机会，推动长期增长

- CLI 通过为 CLCT 提供发起人项目储备机会，并与其共同推动华夏凯德消费 REIT（CLCR I）的设立，支持 CLCT 实现持续增长。CLCR I 是首个由国际发起人支持并于上海证券交易所上市的零售类 C-REIT。
- 此举为 CLCT 打造了额外的境内资本循环平台，并助力 CLCT 释放凯德广场 · 雨花亭的资产价值。

02

稳健的业绩记录



我们的成长之旅

契合中国长期聚焦内需消费及创新驱动增长的发展方向：

- 于2020年扩大投资授权范围
- 有序推进资产组合优化及焕新
- 自上市以来已完成7项非核心及成熟资产的出售，其中包括7项IPO资产中的6项

2006 — **纯商场资产组合**

2020 — **+ 产业园资产**

2021 — **+ 物流园资产**

2022 - 2024 — **资产组合优化**

通过适时实施资产提升计划释放资产价值

2024 — **出售凯德MALL · 双井**

以 2.8% 的退出收益率释放成熟购物中心价值

2025 — **参与华夏凯德消费REIT (CLCR I)**

通过出售凯德广场 · 雨花亭，以高于评估值的价格及6.2%的退出收益率释放资产价值

案例分享 – 凯德广场 · 雨花亭

收购后，凯德中国信托通过物业升级改造来挖掘资产价值

- 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 收购 → **2021** 提升 → **2023** 改造 → **2025** 出售

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





2025 | 释放价值

成功将凯德广场 · 雨花亭以约**高于2024年账面价值 4%**的价格出售给 CLCR I，并在二线城市资产上实现了**6.2%[1]的退出资本化率**

附注:
1. 基于凯德广场 · 雨花亭2024年NPI计算。

资产升级改造案例 – 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

凯德广场 · 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，包括新商场概念七鲜超市，以及60家热门餐饮店和时尚品牌及便利店
- 实现了约13%的投资回报率（ROI）

2024 改造案例

凯德MALL · 西直门



完成时间: 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

凯德广场 · 学府



完成时间: 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商场街区

乐峰广场



完成时间: 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）转变为高收益商场空间

- 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元每平方米，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

> 177倍
超市坪效超2024年同期

2025 改造案例 – 凯德广场 · 学府



总租金增长: 13.1%

- 凯德广场.学府超市品牌调整改造，新开业比优特超市（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%	> 7倍
凯德广场 · 学府 客流	凯德广场 · 学府 租户销售	超市坪效超2024年同期

- 通过改造，凯德广场.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月比优特超市成功开业后，二次元主题街区于2025年8月100%整体全部开业。

03

主要投资亮点

凯德MALL · 西直门

坐落于北京市西城区核心交通枢纽，依托便捷交通网络，服务多元化客群，打造集时装、餐饮及生活方式于一体的消费体验

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]	50,447
楼层	B1-L6
估值（人民币百万元）[2]	3,741
出租率 [1]	99.4%
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

- 三公里内常住人口约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2026年6月30日。
2. 基于2025年12月31日的100%权益估值。

乐峰广场

位于广州市海珠区，是区域内标志性的生活方式目的地，为周边居民客群提供多元化的零售、餐饮及娱乐体验

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]	53,026
楼层	B2-L3
估值（人民币百万元）[2]	3,410
出租率 [1]	99.1%
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2026年6月30日。
2. 基于2025年12月31日的100%权益估值。

腾飞新苏

位于苏州的战略性商务空间资产组合，服务于制造、研发及物流等多元产业活动

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]	95.4%
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2026年6月30日。
2. 基于2025年12月31日的100%权益估值。

上海奉贤物流园

位于上海市奉贤区的现代化物流设施，凭借完善的多式联运网络，支持高效物流配送

基本信息

项目名称	上海奉贤物流园
项目地址	奉贤区海尚路435号
土地年限	至2059年
总建筑面积 GFA（平方米）	62,785
可租赁面积 NLA（平方米）[1]	62,785
估值（人民币百万元）[2]	438
出租率[1]	100.0%
持股比例	100.0%

项目概览






附注:
1. 数据统计截止至2026年6月30日。
2. 基于2025年12月31日的100%权益估值。

主要投资亮点



中国增长的投资标的，并具备稳健的企业治理

- 值得信赖的中国未来国内增长的投资标的
- 通过资产提升计划将低收益的超市主力店转变为高收益区域，实现资产焕新
- 监管完善的S-REIT制度，具有强有力的治理监督和健康的市场交易流动性
- 利用C-REIT平台作为长期工具，回收成熟资产和资本，为以高收益、优质资产重组投资组合提供灵活性



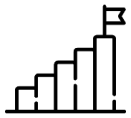
稳健的财务管理

- 强劲的财务和信用指标
- 积极且审慎的资本管理政策
- 抓住人民币利率下降的机遇，获取较低成本的人民币计价债务，以降低整体债务成本并增强自然对冲



持续稳定派息与积极资产管理的良好往绩

- 跨越市场周期100%派息率和良好的分派收益率
- 积极的投资组合重组，实现平衡且多元化的投资组合
- 严格的投资组合焕新和资产提升，以增强投资组合质量

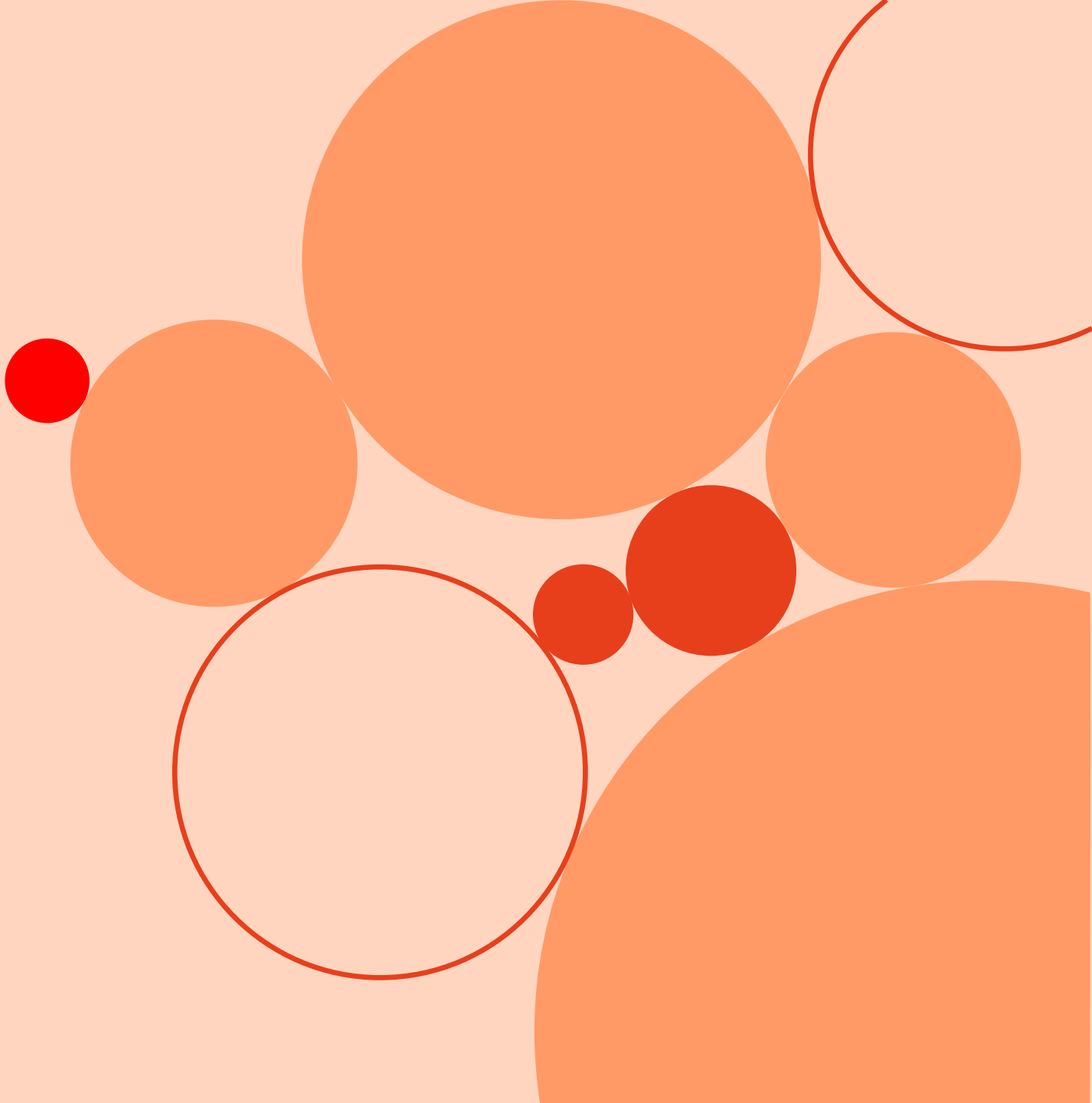


坚定的发起人

- CLCT 拥有约20年的上市业绩记录，由具有深厚领域知识和在中国全面房地产平台的坚定发起人支持
- 可获取凯德集团旗下持有的优质资产储备，以及来自跨房地产类别的第三方卖方的机会

04

投资组合概览



资产组合运营指标[1]

商场

712,753
总建筑面积（平方米）

162亿
估值（人民币）[2]

97.3
出租率（%）[3]

-2.7
租金增长率（%）[4]

产业园

764,449
总建筑面积（平方米）

54亿
估值（人民币）[2]

85.1
出租率（%）[3]

-12.0
租金增长率（%）[4]

物流园

265,260
总建筑面积（平方米）

14亿
估值（人民币）[2]

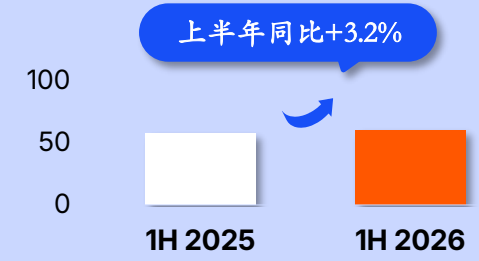
99.0
出租率（%）[3]

-1.2
租金增长率（%）[4]

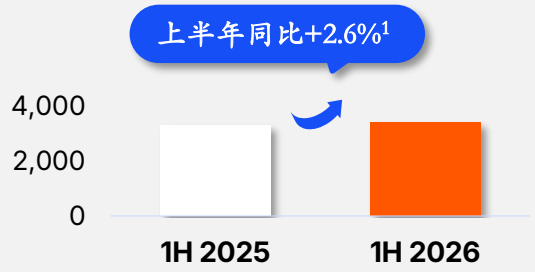
附注:
1. 除非另有说明，否则指截至2026年6月30日的数据。
2. 基于截至2025年12月31日的100%权益估值。
3. 基于截至2026年6月30日的已签约租约。
4. 按新租约的平均租金与前租约的平均租金比较计算。

商场资产组合客流量及租户销售额

上半年客流同比（百万人次）



上半年销售额同比（人民币 百万）



上半年主要业态销售同比上升

餐饮: +3.5%
占商场租金收入的39.2%
持续引入市场热门餐饮品牌

数码产品: +5.1%
占商场租金收入的4.8%
消费券带动消费增长

运动用品及服饰: +34.9%
占商场租金收入的4.0%
持续引入知名运动及生活方式品牌

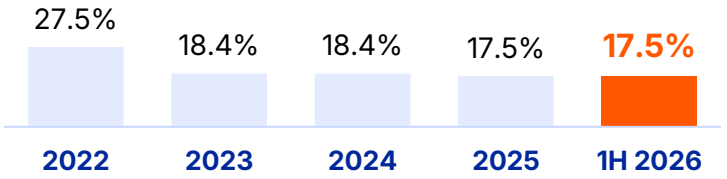
潮玩及兴趣消费: +42.6%
占商场租金收入的2.3%
收藏玩具市场持续火爆

三家新引入超市于2026年上半年录得人民币1.53亿元销售额，并有效带动购物中心客流增长

2026年上半年客流量:

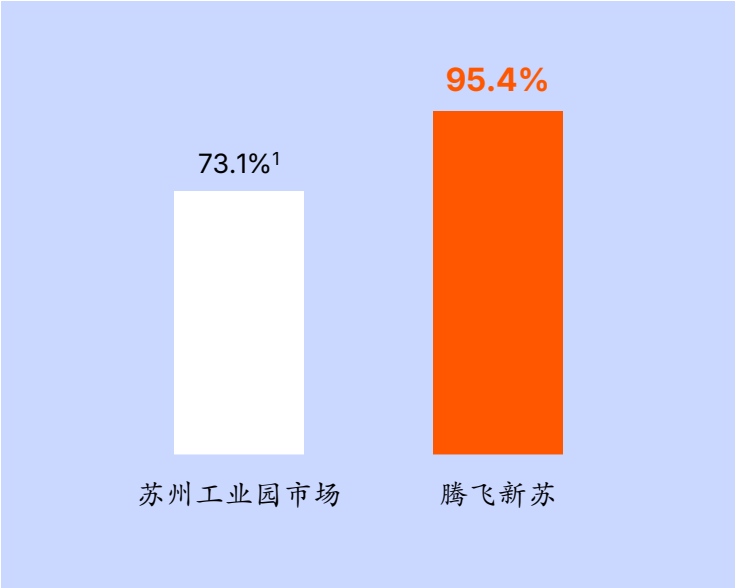
同比 +11.0%	同比 +6.4%	同比 +4.7%
凯德广场 · 学府	凯德MALL · 西直门	凯德MALL · 望京

租户租售比维持稳定于 17.5%[2]

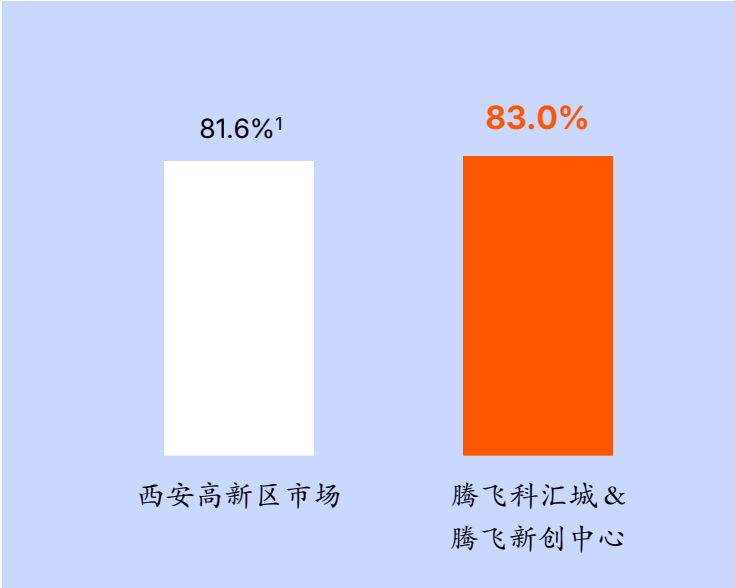


附注:
1. 剔除汽车销售，2026年上半年租户销售额同比增长7.5%，坪效同比增长1.9%。
2. 不包括超市和百货商店。

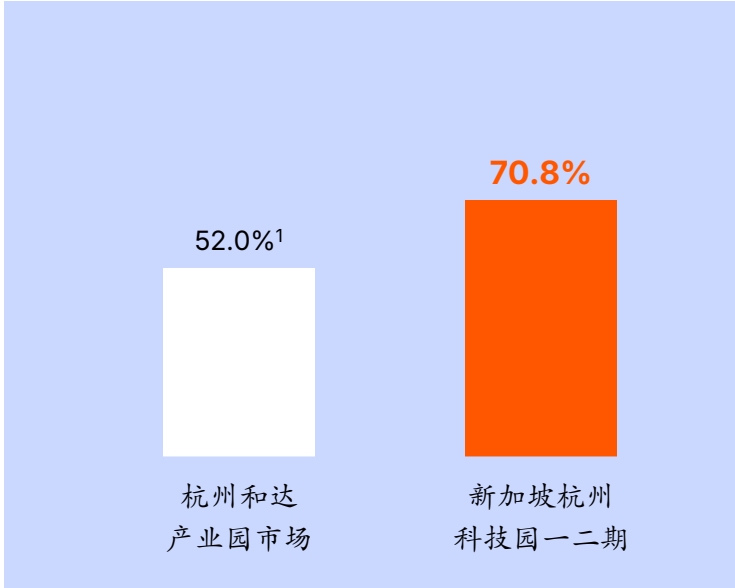
在供过于求的细分市场中，产业园出租率仍优于市场平均水平



腾飞新苏： 凭借较好的市场地位、良好的品牌认知度和优越的区位优势，项目具备持续承接高增长产业需求的优势。



腾飞科汇城 & 腾飞创新中心： 面对激烈的市场竞争，腾飞科汇城及腾飞创新中心通过积极招商，整体出租率仍高于所在子市场平均水平。



新加坡杭州科技园一二期： 面对具挑战性的租赁环境，项目重点聚焦巩固租户基础及持续提升出租率。

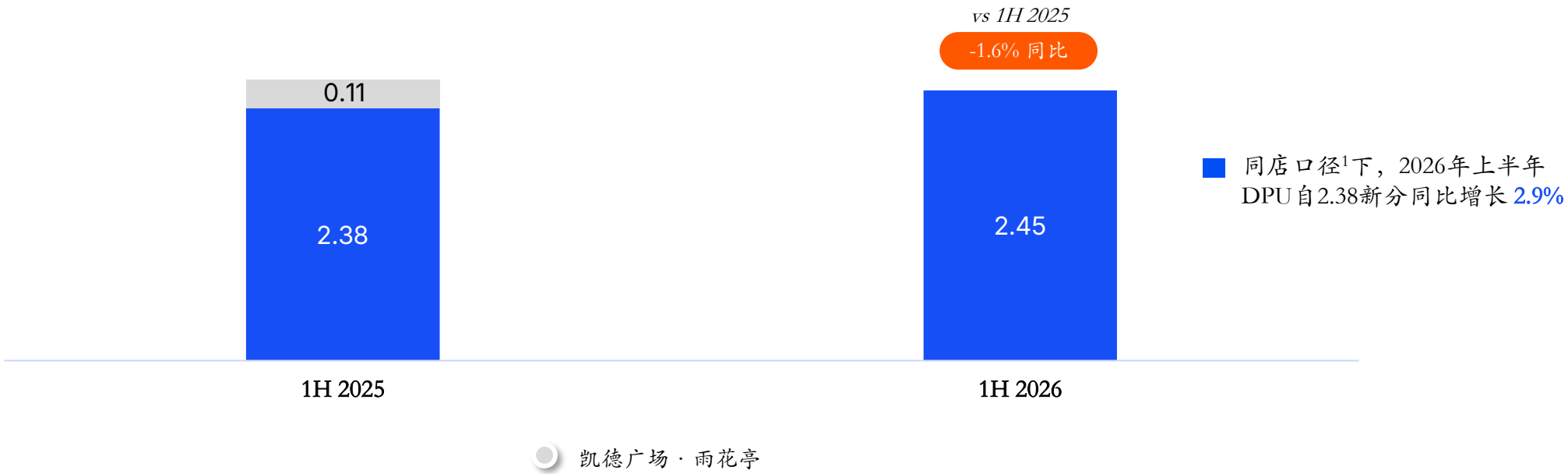
附注:
1. 高力国际2026年第二季度苏州、西安和杭州产业园市场概览。

05

2026年上半年财务业绩

2026年上半年DPU优于2025年同期（同店口径）

每单位分派DPU（新分）



同店口径[1]下，2026年上半年DPU自2.38新分同比增长 2.9%

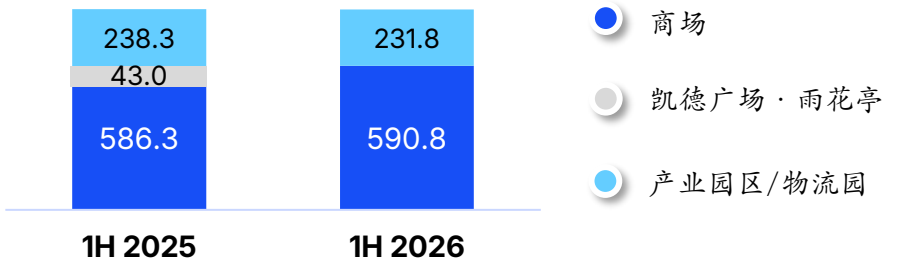
尽管财务成本有所下降，但受凯德广场 · 雨花亭贡献缺失、产业园区及物流园表现走弱，以及已实现汇兑损失增加的影响，2026年上半年DPU同比下降1.6%

附注：
1. 剔除2025年上半年凯德广场 · 雨花亭的贡献。

2026年上半年财务业绩亮点

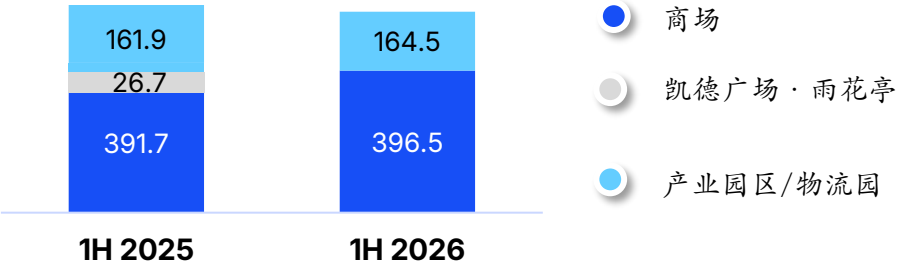
总收入（人民币百万元） 同比-5.2%

同店口径[1]: 同比-0.2%



物业净收入NPI（人民币百万元） 同比-3.3%

同店口径[1]: 同比+1.3%



- **商场收入 同比-6.1%，主要原因：**
  - 出售凯德广场 · 雨花亭。同店口径下，商场收入同比增长0.8%[1]
  - 凯德MALL · 西直门、凯德MALL · 望京及凯德广场 · 学府在资产改造（AEI）完成后表现改善，以及确认没收租户押金产生的收入
  - 部分被凯德广场 · 新南、凯德MALL · 大峡谷及凯德MALL · 埃德蒙顿出租率和租金水平下降所抵消

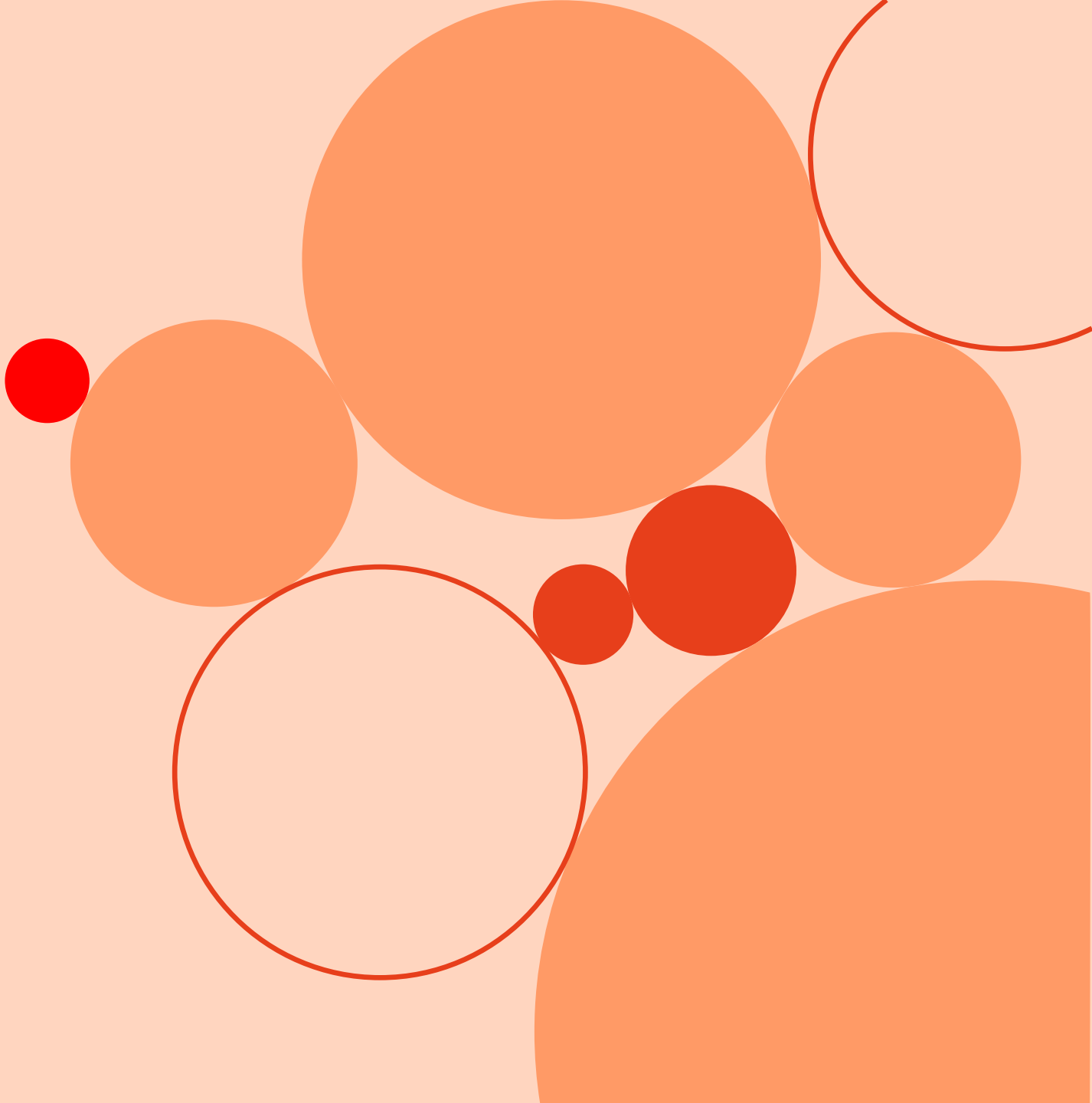
- **产业园区/物流园收入 同比-2.7%，主要原因：**
  - 上海奉贤物流园出租率提升
  - 被新加坡杭州科技园一期及二期、昆山巴城物流园、武汉阳逻物流园及成都双流物流园表现走弱所抵消

- **NPI下降主要因凯德广场 · 雨花亭贡献缺失，部分被同店口径成本同比下降3.5%以及主动资本管理带来的利息支出同比节省16%所缓解**

附注：
1. 剔除2025年上半年凯德广场 · 雨花亭的贡献。

06

资本管理



稳健的资金结构

主动的资本管理推动平均债务成本下降，利息支出同比节省16%

	2026年6月30日	2026年3月31日	2025年6月30日
受托物业总值（百万新元）	4,272.2	4,143.2	4,287.0
总杠杆率[1]	40.4%	41.4%	42.1%
平均债务到期期限（年）	3.0	3.2	3.6
平均债务成本[2]	3.06%	3.10%	3.42%
利息覆盖率（ICR）[3]	2.9x	2.9x	2.9x
固定利率借款占比	71%	65%	87%
人民币计价债务占比[4]	73%	59%	41%

ICR敏感性分析

变动情形	ICR[3]
加权平均利率上升100个基点	2.3x
EBITDA下降10%	2.6x

浮动贷款利率变动对分派的影响

利率变动	对年度分派的影响（百万新元）	DPU影响（分）	DPU影响（%）
新元 +/- 50个基点	-/+ 0.5	-/+ 0.03	-/+ 0.6
人民币 +/- 50个基点	-/+ 2.1	-/+ 0.12	-/+ 2.5

汇率变动对杠杆率的影响

新元/人民币汇率变动	总杠杆率
+/- 1%	+/- 0.1%

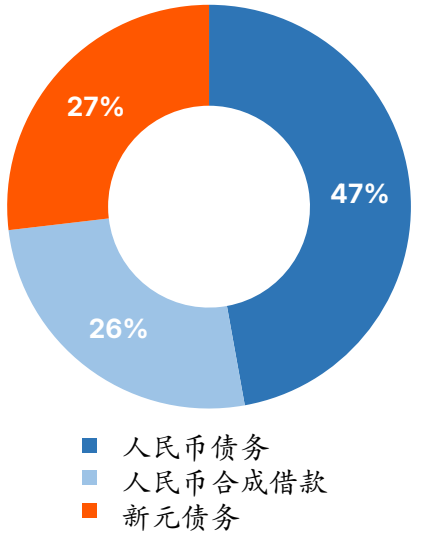
附注：

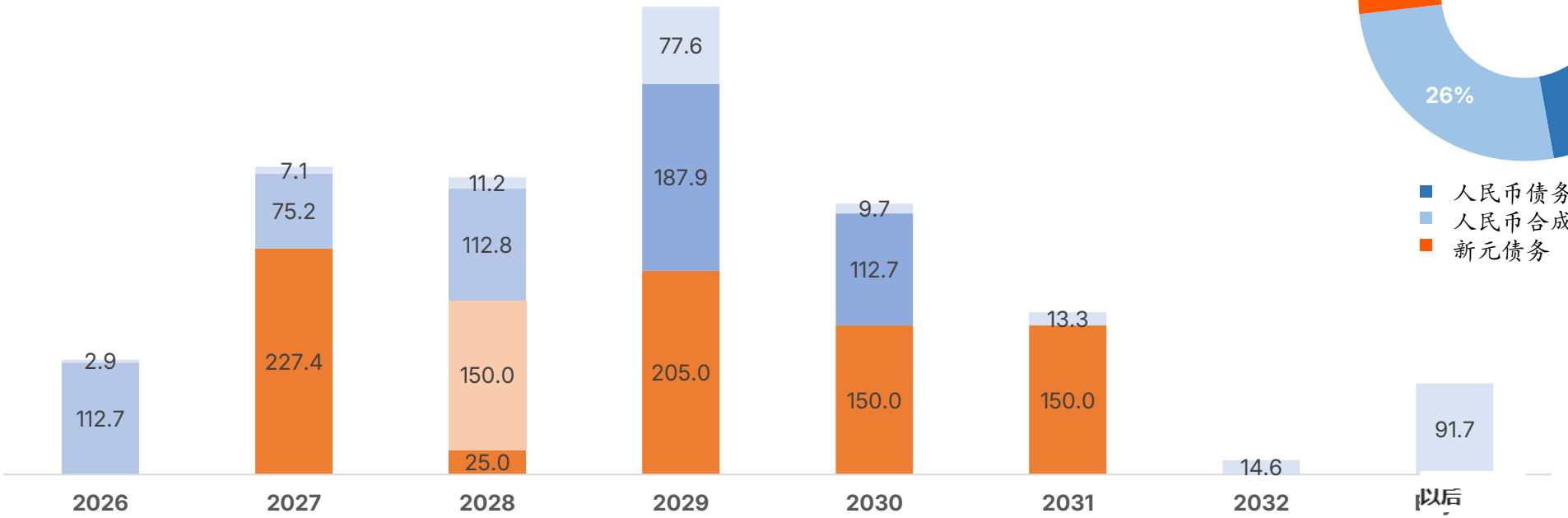
1. 总杠杆率按总借款及递延付款占受托物业的比例份额计算。CLCT无任何递延付款。
2. 按相应财务期间年初至今的合并利息费用，除以该财务期间资产负债表上的加权平均借款计算。
3. ICR按2024年11月28日起生效的《物业基金附录》指引计算。
4. 括通过交叉货币互换形成的人民币合成借款。含外汇远期合约在内，总债务的92%以人民币计价。

债务到期结构及多元化资金来源

主动的资本管理在平衡货币敞口的同时降低了整体融资成本

FTZ债券将于2026年10月到期（人民币6亿元，利率3.8%）。截至2026年6月30日，我们拥有5.16亿新元的未提取循环贷款额度，可用于为到期借款再融资，同时将继续寻求最优融资方案。





	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	以后	Total
总债务 (百万新元)	115.6	309.7	298.9	470.5	272.4	163.3	14.6	91.7	1,736.8
到期的总债务占比 截至当年末	6.7%	17.8%	17.2%	27.1%	15.7%	9.4%	0.8%	5.3%	100.0%

07

展望未来

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

通过具收益增厚效应的战略性收购，提升收入来源多元化及组合韧性。

2026年：在维持产业园及物流园稳定出租率的同时，积极寻求在一、二线城市扩大零售资产布局。



挖掘价值

通过资产提升计划及空间重组推动内生增长，并配合以客户为中心的运营举措。

2026年：继续评估现有购物中心的潜在资产提升机会，以及潜在收购项目中的增值空间。



释放价值

把握适当时机出售成熟资产，以强化资产负债表或重新投资于更高增长机会。

2026年：积极识别及盘活成熟资产，释放资产价值并支持资产组合优化。



积极的资本管理

通过管理整体杠杆水平、降低平均融资成本及提升自然对冲比例，维持稳健的财务状况。

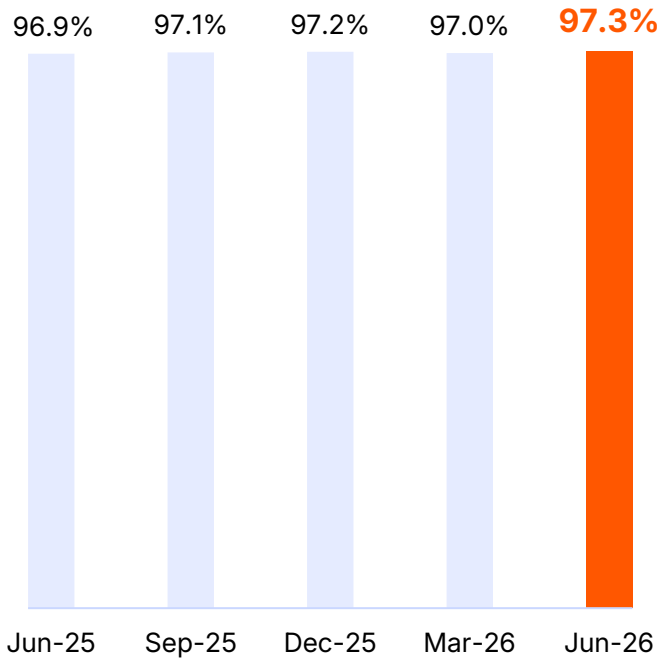
2026年：拓展人民币融资渠道，在优化货币对冲的同时降低融资成本。

08

附录

商场维持高出租率97.3%[1]

出租率



出租率	2025年6月30日	2025年9月30日	2025年12月31日	2026年3月31日	2026年6月30日
凯德MALL · 西直门	97.6%	99.6%	99.1%	99.8%	99.4%
乐峰广场	98.9%	99.0%	99.0%	99.3%	99.1%
凯德MALL · 望京	95.9%[2]	95.0%	96.0%	95.2%	96.1% ▲
凯德MALL · 大峡谷	97.0%	98.1%	96.9%	95.9%	98.7% ▲
凯德广场 · 学府	99.4%	99.0%	98.8%	98.9%	98.0%
凯德广场 · 新南	87.4%	86.7%	88.4%	86.8%[3]	86.9% ▲
凯德广场 · 诺和木勒	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	99.9%
凯德MALL · 埃德蒙顿	95.6%	95.7%	96.6%	96.4%	97.9% ▲

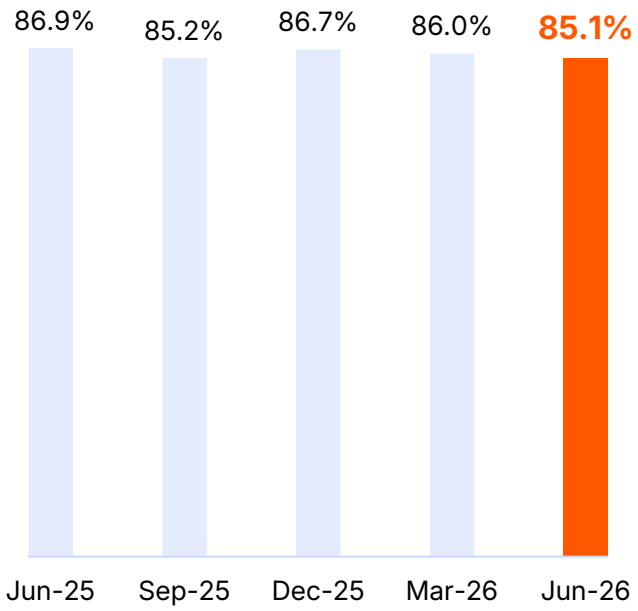
2026年上半年商场租金增长率：-2.7%[4,5]

反映为优化两大主力店铺位而采取的策略性租赁安排，进一步强化购物中心的核心吸引力，并为构建更具活力的周边租户生态奠定基础。

附注:
1. 基于截至2026年6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. 按新租约的平均租金与前租约的平均租金比较计算。
5. 剔除两大主力店铺调整与汽车业态的影响，商场的租金增长率为 -2.3%。

产业园出租率为85.1%[1]

出租率



出租率	2025年6月30日	2025年9月30日	2025年12月31日	2026年3月31日	2026年6月30日
腾飞新苏	96.5%	95.9%	95.3%	95.9%	95.4%
腾飞科汇城	74.6%	75.4%	85.2%	82.2%	80.1%
腾飞创新中心	89.3%	85.8%	86.7%	90.7%	90.7%
新加坡杭州科技园一期	73.8%	76.0%	73.6%	71.9%	71.0%
新加坡杭州科技园二期	79.7%	70.7%	74.9%	71.8%	70.6%

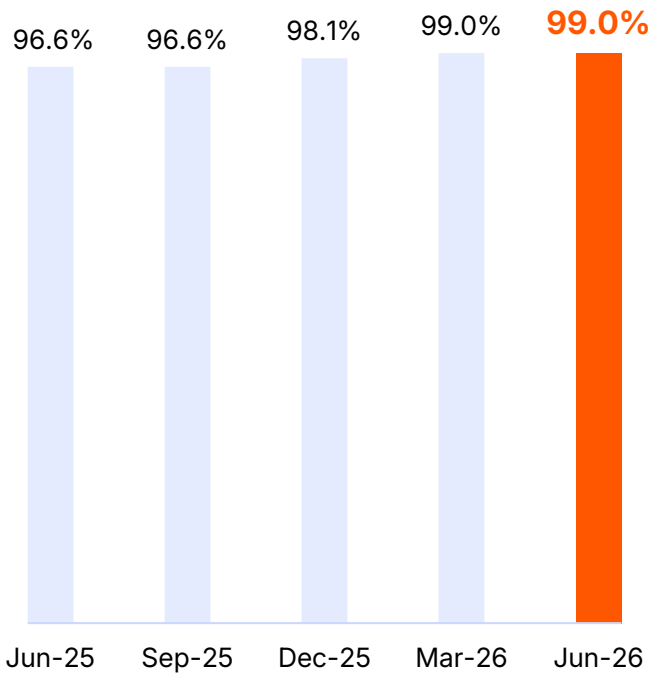
2026年上半年产业园租金增长率：-12.0%[2]

- 通过积极提升现有租户续租率及推动潜在租赁需求转化，优先维持出租率表现。2026年上半年共完成约10.2万平方米的续租及新租赁签约，占产业园总可租赁面积约14.3%。
- 为促进潜在租赁需求转化，项目实施定制化租赁方案，包括增设电梯，以及根据租户需求提供定制化展厅及装修配置。

附注:
1. 基于截至2026年6月30日的已签约租约。
2. 按新租约的平均租金与前租约的平均租金比较计算。

物流园维持高出租率99.0%[1]

出租率



出租率	2025年6月30日	2025年9月30日	2025年12月31日	2026年3月31日	2026年6月30日
上海奉贤物流园	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
昆山巴城物流园	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
武汉阳逻物流园	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
成都双流物流园	86.4%	86.5%	92.3%	96.2%	96.2%

2026年上半年物流园租金增长率：-1.2%[2]

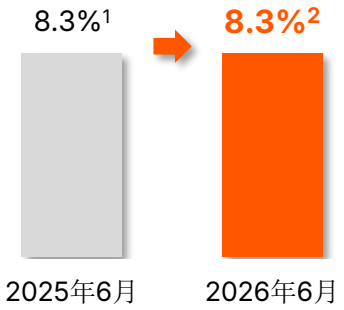
通过积极推动1.82万平方米租赁面积的招商工作，租金增长率由2025年全年的-24.5%改善至2026年上半年的 -1.2%，反映租金下行趋势有所缓和。

附注:
1. 基于截至2026年6月30日的已签约租约。
2. 按新租约的平均租金与前租约的平均租金比较计算。

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且多元化的租户组合

前10大租户贡献占比



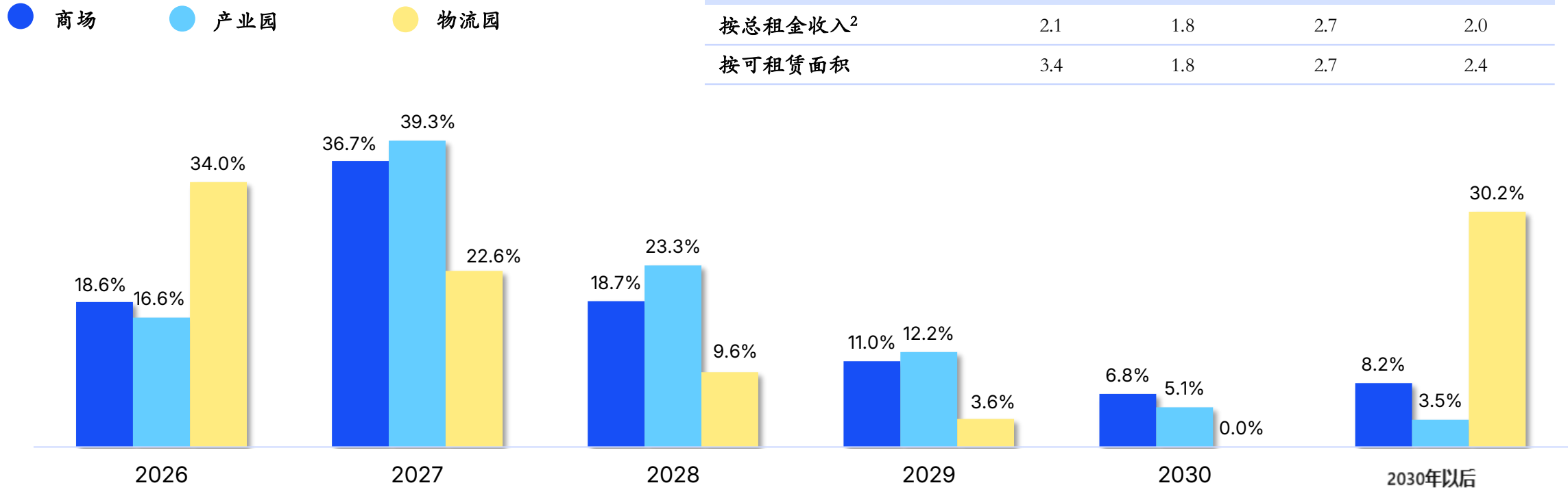
序号	租户	业态	资产类别	占总租金收入百分比
1	京东集团	电子商务，物流仓储，超市	商场，物流园	1.4%
2	绫致集团	时装 / 服饰	商场	0.9%
3	泡泡玛特控股有限公司	玩具及个人嗜好	商场	0.9%
4	永旺（广东）商业有限公司	超市	商场	0.9%
5	云丰国际物流（上海）有限公司	物流仓储	物流园	0.8%
6	百胜中国	餐饮	商场	0.8%
7	华联集团	超市	商场	0.7%
8	波司登集团	时装 / 服饰	商场	0.7%
9	比优特商贸有限公司	超市	商场	0.6%
10	中国平安人寿保险股份有限公司	金融服务	产业园	0.6%
总计				8.3%

附注:
1. 基于2025年6月单月总租金收入占比计算。
2. 基于2026年6月单月总租金收入占比计算。

资产组合租约到期概况[1]

按可租赁面积计算，资产组合加权平均租约期限（WALE）稳定在 2.4 年

占总租金收入百分比[2]



WALE (年)	商场	产业园	物流园	资产组合
按总租金收入[2]	2.1	1.8	2.7	2.0
按可租赁面积	3.4	1.8	2.7	2.4

附注:
1. 基于截至2026年6月30日已签订的新租约及续租租约。
2. 不含提成租金。

积极优化租户组合，提升资产竞争力

商场占投资组合租金收入的70.6%



餐饮		39.2%
时装服饰		16.9%
美妆及健康护理		6.0%
数码产品	▲	4.8%
休闲娱乐		4.8%
各类服务		4.1%
运动用品及服饰	▲	4.0%
超市		3.6%
珠宝与手表		3.5%
礼物与纪念品		3.3%
玩具及个人嗜好	▲	2.3%
其他商场业态		7.5%

数码产品

从4.1%[2]上升至4.8%[1]，反映凯德广场·学府和凯德MALL·望京通过AEI改造引入及升级优质租户，以满足不断变化的消费者需求。

运动用品及服饰

由3.8%[2]上升至4.0%[1]，得益于Decathlon、The North Face和安踏冠军等热门品牌的签约，进一步丰富了商场的运动服饰业态。

玩具及个人嗜好

从1.5%[2]上升至2.3%[1]，主要受潮玩和设计师玩具需求增长带动，进一步提升项目对年轻消费群体及收藏爱好者的吸引力。

附注：
1. 截至2026年6月30日。
2. 截至2025年6月30日。

积极吸引跨行业的产业园和物流园租户

产业园和物流园区分别占投资组合租金收入的26.0%和3.4%



电子	▲ 20.5%
工程	▲ 17.0%
信息与通信技术	8.9%
专业服务	8.5%
电子商务	6.9%
生物医学	6.9%
文化 / 体育 / 娱乐	3.2%
金融服务	2.3%
其他产业园及物流园租户行业	25.8%

电子

从18.9%[2]上升至20.5%[1]，主要得益于2025年腾飞新苏和腾飞创新中心成功引入多家新租户。

工程

从15.1%[2]上升至17.0%[1]，主要受益于2025至2026年期间多个园区新增租户贡献。

附注：
1. 截至2026年6月30日。
2. 截至2025年6月30日。

资产概览[1]

	CapitaMall Xizhimen 凯德MALL•西直门	Rock Square 乐峰广场	CapitaMall Wangjing 凯德MALL•望京	CapitaMall Xuefu 凯德广场•学府
城市	北京	广州	北京	哈尔滨
总建筑面积 GFA (平方米)	83,075	88,279	83,768	123,811
可租赁面积 NLA (平方米)	50,447	53,026	41,611	63,202
土地年限	2044年8月23日 2054年8月23日	2045年10月17日	2043年5月15日 2053年5月15日	2045年12月15日
估值 (人民币百万元)[2]	3,741	3,410	2,822	1,789
出租率	99.4%	99.1%	96.1%	98.0%
持股比例	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

附注:
1. 截止至2026年6月30日。
2. 基于2025年12月31日的100%权益估值。

资产概览[1]

	CapitaMall Grand Canyon 凯德MALL• 大峡谷	CapitaMall Xinnan 凯德广场• 新南	CapitaMall Nuohemule 凯德广场•诺和木勒	CapitaMall Aidemengdun 凯德MALL•埃德蒙顿
城市	北京	成都	呼和浩特	哈尔滨
总建筑面积 GFA (平方米)	92,918	91,816	100,047	49,040
可租赁面积 NLA (平方米)	40,683	36,826	44,602	28,130
土地年限	2044年8月29日 2054年8月29日	2047年10月17日	2049年7月26日	2042年9月7日
估值 (人民币百万元)[2]	1,780	1,303	1,030	369
出租率	98.7%	86.9%	99.9%	97.9%
持股比例	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

附注:
1. 截止至2026年6月30日。
2. 基于2025年12月31日的100%权益估值。

资产概览[1]

	Ascendas Xinsu Portfolio 腾飞新苏	Ascendas Innovation Towers 腾飞科汇城	Ascendas Innovation Hub 腾飞创新中心	Singapore-Hangzhou Science & Technology Park Phase I 新加坡杭州科技园一期	Singapore-Hangzhou Science & Technology Park Phase II 新加坡杭州科技园二期
城市	苏州	西安	西安	杭州	杭州
总建筑面积 GFA (平方米)	373,334	118,495	40,547	101,811	130,261
可租赁面积 NLA (平方米)	348,804	95,617	36,288	101,450	130,161
土地年限	2046年12月31日至2057年5月30日[3]	2064年2月19日	2051年5月23日	2056年9月4日	2060年7月6日
估值 (人民币百万元)[2]	2,340	871	334	805	1,017
出租率	95.4%	80.1%	90.7%	71.0%	70.6%
持股比例	51.0%	100.0%	80.0%	80.0%	80.0%

附注:
1. 截止至2026年6月30日。
2. 基于2025年12月31日的100%权益估值。
3. 腾飞新苏包含多个地块，各地块的土地使用年限各不相同。

资产概览[1]

	Shanghai Fengxian Logistics Park 上海奉贤物流园	Wuhan Yangluo Logistics Park 武汉阳逻物流园	Chengdu Shuangliu Logistics Park 成都双流物流园	Kunshan Bacheng Logistics Park 昆山巴城物流园
城市	上海	武汉	成都	昆山
总建筑面积 GFA (平方米)	62,785	86,973	71,556	43,945
土地年限	2059年7月20日	2064年7月14日	2062年4月25日	2064年6月16日
估值 (人民币百万元)[2]	438	326	323	283
出租率	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%
持股比例	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

附注:
1. 截止至2026年6月30日。
2. 基于2025年12月31日的100%权益估值。

S-REITs与C-REITs的区别

	S-REITs	C-REITs
载体	房地产投资信托 / 商业信托	公募基金 + ABS计划
管理人	发起人	外部基金管理公司
投资者基础	面向全球投资者	面向中国境内投资者
资产类别	多元化、多资产类别载体，目前持有零售、物流及产业园区资产	专注于位于中国境内的收益型物业的载体
资产所有权	可持有部分股权	仅可持有资产的100%权益
允许的投资范围	可开展物业发展活动（不超过受托物业的10%[1]）	仅可投资于收益型资产
交易结构	境内及境外	仅境内
总杠杆率	监管上限50%[2]	监管上限28.6%[3]

附注：
1. 《物业基金附录》第7段：开展的物业发展活动总合约价值及对未完成物业发展的投资，不得超过物业基金受托物业的10%。
2. 《物业基金附录》第9段：物业基金的总杠杆率不得超过基金受托物业的50%。
3. C-REIT总资产价值不得超过其净资产价值的140%，对应实际总杠杆率上限为28.6%。

免责声明

This presentation ("Presentation") is prepared by CapitaLand China Trust Management Limited ("Manager") and is strictly confidential to the person to whom it is provided. This Presentation is for general informational purposes only and is provided on the basis that it should not be relied upon for any purpose other than the purposes of discussion.

The transactions and information described in this Presentation are for illustration only and do not create any legally binding obligations and remain subject to negotiation and execution of final documentation (if any) on terms satisfactory to the Manager and the recipient(s) of this Presentation.

This presentation is for informational purposes only and does not constitute an advertisement or an offer to sell any securities, funds, or investment products or services ("Products"). It is intended solely for individuals and entities that qualify as institutional investors under applicable securities laws. Any investment decision should be based on a thorough review of the offering materials and due diligence by the prospective investor.

The information herein is not intended to be an offer, sale or invitation for subscription or purchase of any Products or a solicitation to use the Manager's and its affiliates' services, nor should it or any part of it form the basis of, or be relied on in any connection with, any contract or commitment on the part of any person proceeding with any transactions.

This Presentation may contain forward-looking statements. By their nature, forward-looking statements are subject to numerous assumptions, risks, uncertainties and other factors that may cause the actual results, performance or achievements to be materially different from those expressed or implied by the forward-looking statements because they relate to events and depend on circumstances that may or may not occur in the future. 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. Forward-looking statements are not guarantees of future performance. The forward-looking statements are based on the current view of management as of the date of such statements, regarding future events. None of the Manager and its affiliates assume any responsibility to amend, modify or revise any forward-looking statements, on the basis of any subsequent developments, information or events or otherwise.

The contents of the Presentation contain information from published and non-published sources and third-party information from sources believed to be reliable. The accuracy of such information has not been independently verified by the Manager and its affiliates. Unless otherwise stated, data is sourced from the Manager and the information is based on matters as they exist as of the date of its preparation and is subject to change.

No representation or warranty expressed 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 the 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, reliance 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 (the "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. Copyright of the Presentation solely and exclusively belongs to the Manager. The Presentation must not be reproduced, shared, copied, used, disclosed or otherwise made available to any other person, directly or indirectly, in whole or in part, without the prior express written consent of the Manager.

The receipt of this Presentation by its recipients implies their full acceptance of the above statements.

免责声明

This Document is for informational purposes only and does not constitute, under all applicable PRC laws and regulations, any recommendation, solicitation, offer, or invitation to acquire, purchase, or invest in (i) any securities, (ii) interests in any investment fund, (iii) any other financial investment product, or (iv) any financial services (including, without limitation, the Fund Units contemplated herein) within the People's Republic of China (for the purpose of this Document, excluding Hong Kong, Macau, and Taiwan) (the "PRC").

This Document is solely for use by Qualified Domestic Institutional Investor (QDII), Qualified Domestic Limited Partnership (QDLP), Qualified Domestic Investment Enterprise (QDIE) and other qualified investors to make overseas investment in accordance with applicable laws of the PRC (collectively, the "PRC Qualified Investors"). No part of this Document may be circulated or disseminated in the PRC for purposes other than those expressly permitted herein. Any person or entity located in the PRC must satisfy himself/itself that all applicable PRC laws and regulations have been complied with, and all necessary government approvals and licenses (including any investor qualification requirements) have been obtained, in connection with his/its investment outside of the PRC.

Investment involves risks. Past performance is not indicative of future performance, and there is a risk of no return or losses. Investors must read the documents carefully and independently evaluate investment risks, and ensure that they fully understand the risks involved before making any investment decision. Investors should seek independent professional advice, conduct independent due diligence, decide whether or not to rely on the information contained in this Document, and make their own decision before making any investment.

本文件仅供参考，在任何适用的中国法律和法规下不构成在中华人民共和国（为本文件之目的，不包括香港、澳门和台湾）（“中国”）境内认购、购买或投资(i)任何证券、(ii)任何投资基金权益、(iii)任何其他金融投资产品或(iv)任何金融服务（包括但不限于本文所指基金份额）的任何建议、招揽、要约或招售。

本文件仅供合格境内机构投资者（QDII）、合格境内有限合伙企业（QDLP）、合格境内投资企业（QDIE）及根据中国适用法律有资格进行海外投资的适格投资者（合称“中国适格投资者”）使用。除本文件明确允许的目的外，本文件的任何部分均不得在中国境内散布或传播。任何中国境内的个人或实体应使得其海外投资遵守适用的中国法律法规，并取得所有必要的政府批准和许可（包括任何投资者资格要求）。

投资有风险。过去的表现并不代表未来的表现，并且存在没有回报或面临亏损的风险。投资者作出任何投资决定前，应当仔细阅读投资文件，独立评估投资风险，并确保完全理解所涉风险。投资者应当寻求独立的专业建议，进行独立的尽职调查，决定是否依赖本文件中包含的信息，并在作出任何投资之前做出自己的决定。



Thank You

For enquiries, please contact:
Ms Neo Hui Shi, Manager, Investor Relations
Direct: (65) 6713 1651 | Email: neo.huishi@capitaland.com

CapitaLand China Trust Management Limited
Tel: (65) 6713 2888 | Fax: (65) 6713 2999
clct.com.sg