

凯德投资有限公司

2023年北京/上海非交易路演

2023年6月19日至21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

01

凯德投资简介

02

2023年第一季度业务更新

- 主要亮点
- 主要业务板块最新情况
- 可持续发展
- 展望未来

03

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

01

凯德投资简介



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

凯德投资有限公司简介

凯德投资有限公司（下称“CLI”）总部设在新加坡，于2021年9月20日在新加坡上市，公司在不动产投资管理领域处于全球领先地位。

CLI的前身是凯德集团(CapitaLand Limited)，于2000至2021年上市，是全球最大的不动产公司之一。凯德集团在2021年成功剥离开发业务板块，创设了CLI 。

CLI的目标是通过基金管理、旅宿管理和全面的运营能力，以及审慎的资本管理，来扩大其基金管理规模（FUM）和费用相关收益（FRE）。

登录公司网站，了解更多信息

立足亚洲、领先全球的不动产投资管理公司

S$133B	S$18.8B	S$89B	6	>30	>9,700	>230
不动产资产管理规模	新加坡证券交易所市值	基金资产管理规模	上市不动产投资信托和商业信托	私募基金	全球员工	全球投资和资产管理专业人士



全球布局，立足亚洲

- 超过90%所资产管理规模位于亚洲
- 在新加坡、中国和印度等核心市场拥有深厚的本地专业技能

专注增长和可持续回报

3 协同性增长驱动力

- 基金管理
- 旅宿管理
- 资本管理

通过“一个凯德”生态体系与凯德地产（CLD）建立开发合作伙伴关系和资产管道

长期多元化不动产领域的专业知识

横跨多种不动资产类别的全面投资管理和运营能力：

- 办公楼
- 购物中心
- 旅宿
- 产业园区
- 工业和物流地产
- 数据中心

注：数据截至2023年3月31日

“一个凯德”

我们的生态系统为凯德投资(CLI)和凯德地产(CLD)创造了互利共赢的合作发展环境



三个协同增长驱动力

驱动基金管理规模(FUM)和费用相关收益(FRE)的增长

基金管理

- 增加基金资产管理规模(FUM)
- 保持上市不动产投资信托和商业信托的内生增长势头
- 深化和多样化私募基金战略，拓宽募资渠道



S$100B

基金资产管理规模

(2024年目标)

旅宿管理

- 在复苏周期内，乘势扩张
- 通过轻资产管理和特许经营合同扩大服务式公寓的规模
- 扩展到相邻的长期旅宿细分市场



>S$500M

费用相关收入

(2028年目标)

资本管理

- 严格的财务纪律和合理的资本结构
- 包括CLI 和 CLI 管理的投资平台纪律性的产业套利

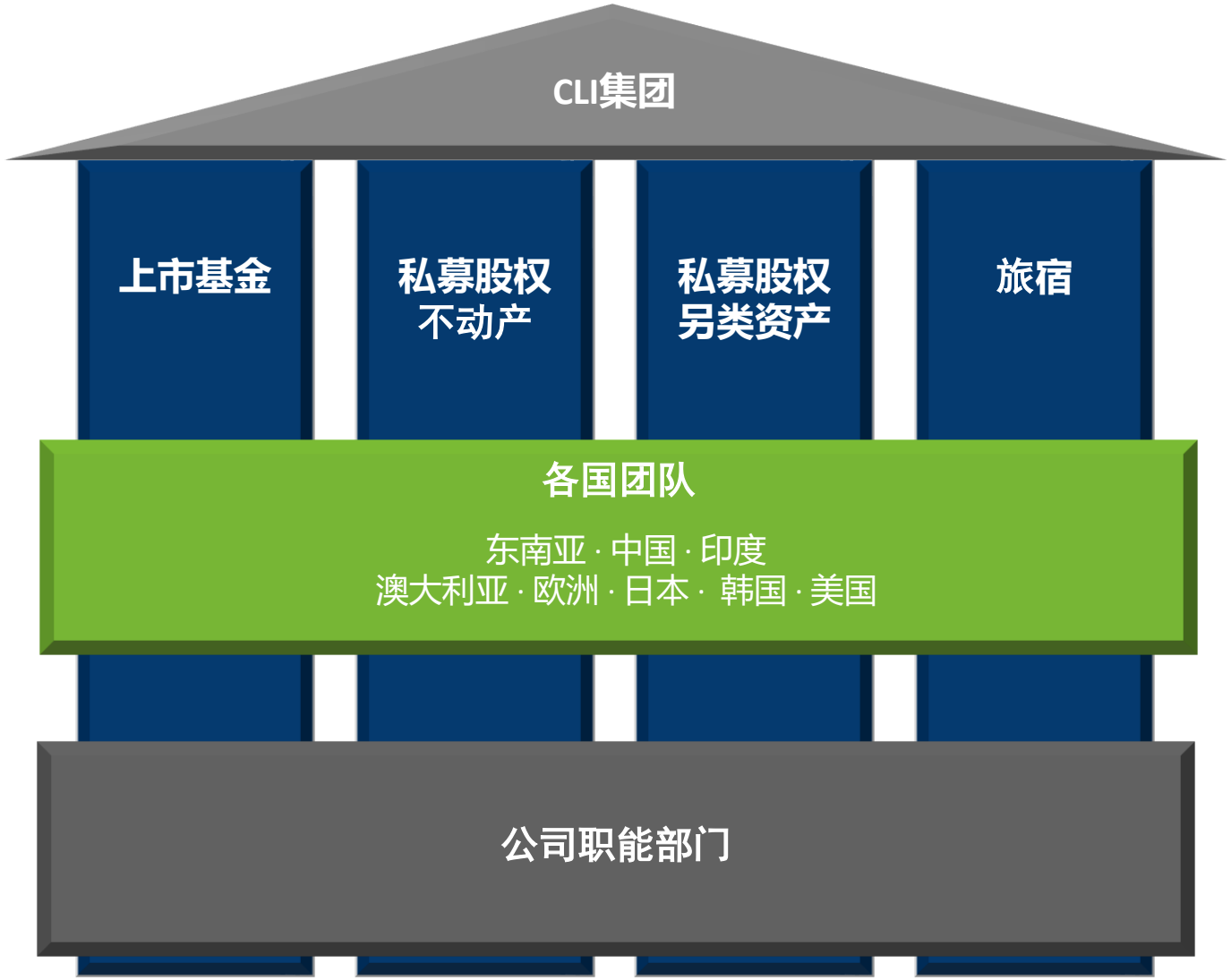


S$3B

集团资本回收

(年度目标)

组织结构包括CLI垂直业务线和各国团队



垂直业务线

- 四个关键垂直业务，专注于业务增长和发展方向
- 垂直业务为构建必要的全组织能力提供规模基础

各国团队

- 各国团队提供深厚的本地专业技能，以支持交易采购、资产管理、物业管理和募资
- 资产运营平台和投资团队构成各国团队的核心

公司职能部门

- 公司职能部门支持主要垂直业务线，以获取规模效益，推动增长并保持环境、社会和公司治理的高标准

新加坡REITs行业的先行者和领导者

在诸多资产类别中开创了REITs领域的行业先河，CLI旗下REITs的市值占新交所REITs总规模的32% [1]

CapitaLand Mall Trust（CMT）首次公开募股

新加坡首家上市不动产投资信托

Ascott Residence Trust（ART）首次公开募股

新加坡首家酒店商业不动产投资信托

CapitaLand Retail China Trust首次公开募股

新加坡首家上市的聚焦于中国资产的不动产投资信托

Ascendas Hospitality Trust（AHT）首次公开募股

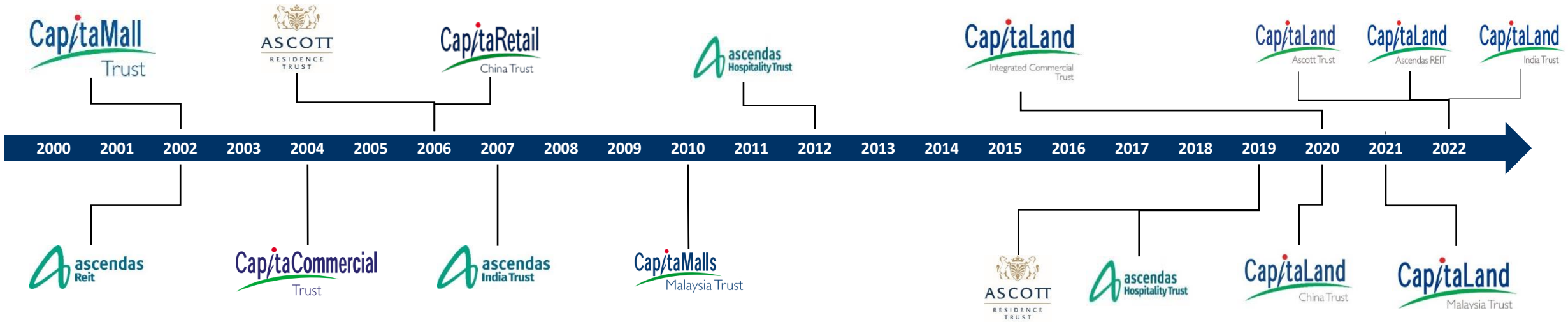
新加坡上市的泛亚洲酒店商业不动产投资信托

CMT和CCT合并形成CapitaLand Integrated Commercial Trust

创建新加坡最大的不动产投资信托和投资新加坡商业资产的最佳途径

CapitaLand Ascott Trust、CapitaLand Ascendas REIT和CapitaLand India Trust

凯德品牌旗下的Ascott Residence Trust、Ascendas REIT和Ascendas India Trust进行统一重塑品牌



Ascendas REIT首次公开募股

新加坡首家上市工业不动产投资信托

CapitaLand Commercial Trust（CCT）首次公开募股

新加坡首家上市商业不动产投资信托和首家通过实物股息上市的不动产投资信托

Ascendas India Trust首次公开募股

首家结构类似不动产投资信托的商业信托，以满足投资者对印度不动产的投资需求

CapitaLand Malaysia Mall Trust首次公开募股

马来西亚最大规模，专注零售商场的上市不动产投资信托

ART和AHT合并

创建亚太地区最大的酒店商业信托

专注单一国家的不动产投资信托

扩展原本专注零售商业资产的投资范围，使投资组合更多元化，为投资者提供稳定、可持续的回报

1. 截至2023年3月31日

差异化的上市基金产品

适应各类投资者的投资权限和风险偏好的不动产投资信托和商业信托投资平台

全球/发达市场（资产聚焦）

凯德综合商业信托（CICT）

- 最早上市、目前最大的S-REIT
- 市值S$13.2B；基金管理规模S$24.0B
- 拥有并投资主要用于商业用途的优质创收性资产，这些资产主要位于新加坡（购物中心和办公）

26处 物业

21	3	2
新加坡	澳大利亚	德国

10	10	6
购物中心	办公楼	商业综合体

凯德腾飞房产信托（CLAR）

- 扎根于新加坡的全球不动产投资信托，专注于发达市场的科技和物流物业
- 市值S$12.0B；基金管理规模S$18.2B
- 投资组合S$16.7B，包括新经济资产
- 新加坡、澳大利亚、美国和英国/欧洲的资产

230处 物业

97	48	36	49
新加坡	美国	澳大利亚	英国/欧洲

63	57	110
商业空间与生命科学	工业和数据中心	物流

凯德雅诗阁信托（CLAS）

- 亚太地区最大的旅宿信托
- 市值S$3.4B；基金管理规模S$7.9B
- 在全球各地投资创收型不动产资产（服务式公寓、长租公寓物业、学生宿舍等）

105处 物业

66	11	28
亚太地区	美国	欧洲

57	18	21	9
服务式公寓	酒店/商务酒店	长租公寓	学生宿舍

注：数据截至2023年3月31日，另有说明的除外

差异化的上市基金产品

适应各类投资者的投资权限和风险偏好的不动产投资信托和商业信托投资平台

新兴市场（国家聚焦）

凯德中国信托 (CLCT)

- 聚焦于中国的最大型多资产新加坡不动产投资信托
- 市值S$1.9B，基金管理规模S$4.9B
- 投资中国的创收型不动产相关资产（购物中心、商业园区和物流园区）

12座 城市

北京 • 上海 • 广州
长沙 • 成都 • 杭州 • 苏州 • 武汉
哈尔滨 • 呼和浩特 • 昆山 • 呼和浩特

20处 物业

11	5	4
购物中心	商业园区	物流园区

凯德印度信托 (CLINT)

- 新加坡最大的、聚焦于印度资产的信托
- 市值S$1.3B；基金管理规模S$3.3B
- 投资印度用作商业空间的创收型不动产
- 投资组合多元化，涵盖新经济资产

5座 城市

班加罗尔 • 金奈 • 海得拉巴 • 孟买 • 浦那

15项 资产

9	4	1	1
IT园区*	数据中心开发	物流园区	工业设施

凯德马来西亚信托 (CLMT)

- 2010年在马来西亚证券交易所上市，多元化马来西亚不动产投资信托
- 市值MYR1.4B；基金管理规模S$1.5B
- 投资马来西亚创收型资产（购物中心、商业、办公楼和工业）

3个 区域

巴生谷 • 彭亨州 • 槟城州

8处 物业

6	2
购物中心	物流#

注：数据截至2023年3月31日，另有说明的除外

*包括2023年5月宣布的对浦那国际科技园-欣亚瓦迪（ITPP-H）的完成收购

#包括2023年5月宣布的拟议收购第二处物流物业

增长中的私募基金业务

>30项私募基金
战略涵盖机会型到核心型策略，包括多方投资者基金、计划性合资经营和专户账户

S$29.2B
私募基金
合计基金管理规模

旗舰基金发行
辅以专业化的行业/国别投资战略

凯德投资 | 不动产私募股权基金

不动产私募股权
- 办公楼
- 购物中心
- 综合体
- 产业园区/工业/物流
- 住宅

另类资产私募股权
- 数字基础设施
- 私人信贷
- 可再生能源/转型
- 自助仓储
- 自动化物流

旅宿私募股权
- 服务式公寓和共享公寓
- 定制化学生宿舍
- 多单元住宅/为租而建/长租公寓
- 酒店
- 养老公寓

注：数据截至2023年3月31日

具备韧性的轻资产旅宿管理业务



上市基金

CapitaLand Ascott Trust

私募平台

例如：雅诗阁服务公寓全球基金；学生宿舍开发投资基金

双增长引擎驱动的具有韧性、差异化商业模式

利用业主网络、强大品牌和本地经验的协同作用

- 扩大基金和旅宿管理费
- 孵化和扩张新产品



ASCOTT citadines somerset lyf ……其他品牌

凯德生态系统

依托内部专业技能，通过凯德地产将旅宿业态融入潜在开发机会

02

2023年第一季度业务更新



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年第一季度业务更新

主要亮点

凯德投资
赋予我们的战略以水之能量与柔性，把握新机遇，利用亚洲传承创造价值

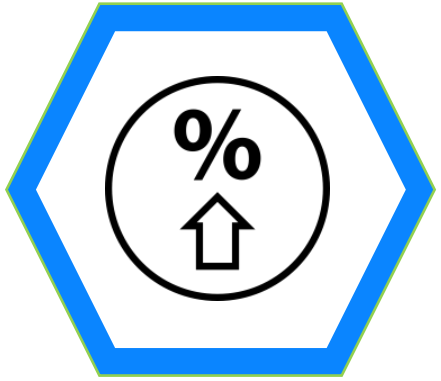
CapitaLand Investment

虽然2023年第一季度仍具挑战，但市场能见度提高



通胀成本压力持续

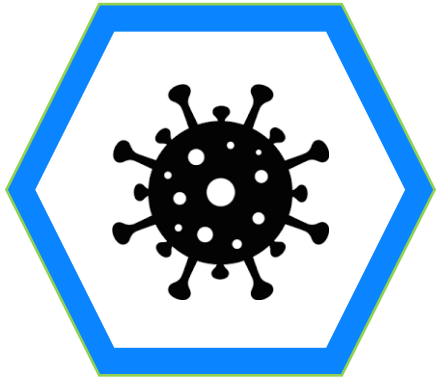
加息放缓





地缘政治紧张
局势持续

“后疫情”时代中
国重新开放



主要经营亮点

纪律性地执行增长战略 ● 中国重新开放与旅宿行业持续复苏，促进业务增长

1. 年初至今新筹资金[1]合计S$1.7B

- 在全球机构的支持下推出聚焦于中国的私募基金；2023年继续开发并推出新产品
- 纪律性地部署资本，使基金管理规模增至S$89B

2. 强劲的旅宿增长；实现16万个旅宿单元目标

- 旅宿收入和不动产收入持续增长；2023年第一季度已签约>4,000个单元
- 客房年净增长率达到8-10%的新目标，使旅宿管理费营收在五年内增长一倍，达到>S$500M

3. 核心市场表现出稳定性和增长性

- 新加坡各资产实现正向租金调升，出租率强劲
- 中国重新开放恢复，客流量和租户销售额提升
- 印度的承诺出租率保持强劲，实际出租率增加

注：
1. 指截至2023年5月10日的募集资金总额

业绩概览

在2023年第一季度持续的市场挑战中实现了稳定的有机增长

基金管理

通过上市基金和私募基金

2023年初至今总交易价值 [1]

~S$1.7B

2023Q1 FUM

~S$89B

未实缴的FUM [2]

~S$7B

总计 FUM S$96B [3]

2023Q1 基金管理FRE

~S$102M

(同比 -23%[4])

2023Q1 基金管理FRE/FUM [5]

45个基点

(2022财年：49个基点)

旅宿管理

总旅宿单元

161K

2023Q1 签约单元数量

>4,000

2023Q1开业单元数量

>920

2023Q1 出租率 [6]

67%

(2022年第一季度：54%)

2023Q1 RevPAU[6]

~S$81

(2022Q1：S$57)

2023Q1 旅宿管理FRE

S$76M

(同比+38%)

资本管理

CLI集团现金和未提取融资工具

S$5.8B

发行的2030年到期优先票据 [7]

S$425M 固定利率 4.20%

注：

1. 截至2023年6月16日的投资和出售总值（基于100%）
2. 截至2023年5月10日。确定上市基金和私募基金的嵌入式基金管理规模依据的是：未完成且基金管理规模中尚未报告的已宣布收购、私募基金的已承诺但未部署资本和远期购买合同
3. 包括嵌入式基金管理规模
4. 2022年第一季度基金管理费用相关收益包括其他营业收入下确认的越南和新加坡基金绩效费S$31M
5. 2023年第一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
6. 出租率和RevPAU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。学生宿舍和长租公寓物业不属于集团管理
7. 发布日期为2023年4月12日

业绩概览(续)

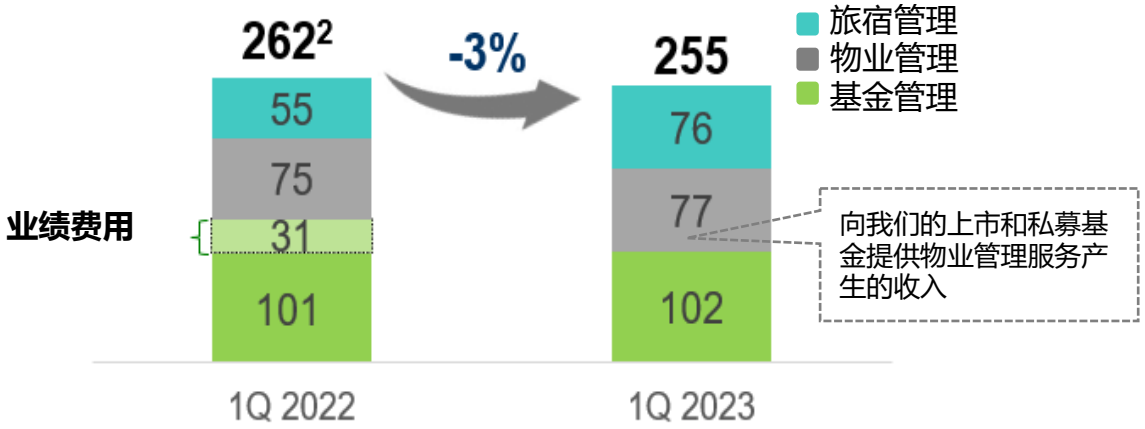
旅宿板块显著改善，推动2023Q1总体营收增加

费用收入相关业务（FRB）

2023Q1 收入[1]

S$'M

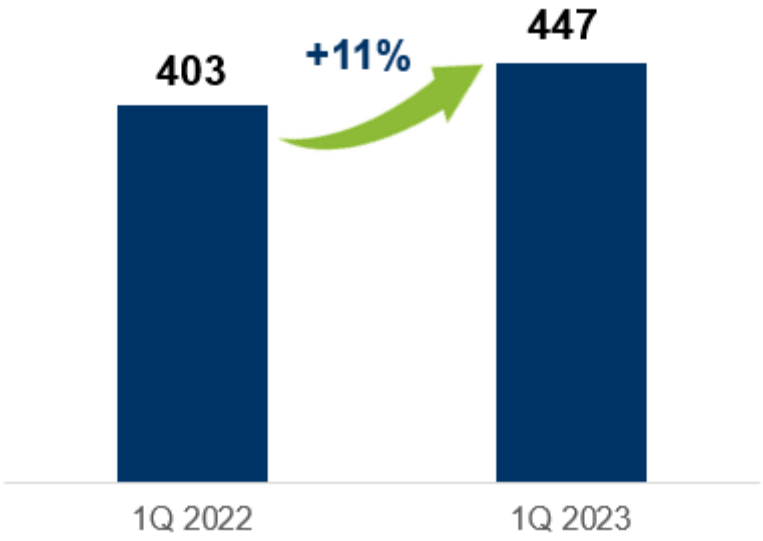
如果剔除2022Q1确认的事件驱动性私募基金业绩费用，2023Q1的费用收入相关业务营收将增长10%



不动产投资业务（REIB）

2023Q1 收入[1]

S$'M



注：

1. 不包括公司、其他和公司间冲销
2. 2022年第一季度基金管理费用相关收益包括其他营业收入下确认的越南和新加坡基金绩效费S$31M

加息环境中的财政纪律和韧性

健康的财务状况使让我们能够抵御未来的不确定性，充分利用各种机会

充足的现金储备和银行额度
能够为抓住机会和业务运营提供资金支持

S$5.8B
CLI资金工具的集团现金和未提取授信

杠杆比率状况健康
受到商业运营和资本回收的支撑

0.53倍
净债务/权益

0.31倍
净债务/总资产[1]

稳健的信用状况
经常性业务运营提供支撑

4.5倍
利息保障倍数[2,3]

3.5倍
利息偿付率[2]

S$101M
经营性现金流

纪律严明的财务管理
- 致力于财务审慎
- 重心日渐转向可持续金融

3.6%
隐含利息成本

62%
固定利率的债务占比

2.8年
平均债务到期年限

S$1.7B
可持续发展融资[4]

注：
1. 总资产不包括现金
2. 以运转率为基础
3. 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4.8倍（2022财年：5.1倍）
4. 包括资产负债表外可持续融资

2023年第一季度业务更新

主要业务板块最新情况



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

费用收入相关业务（FRB）

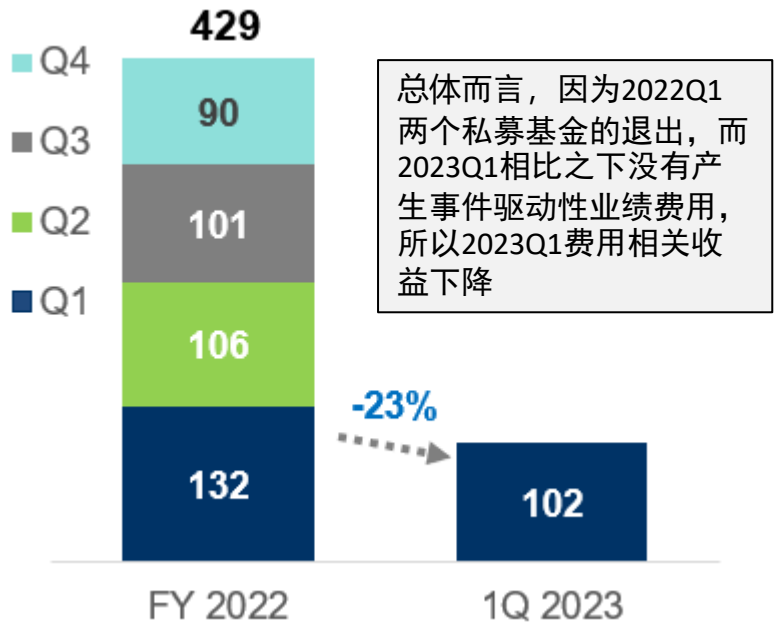
基金管理

CapitaLand Investment

具有韧性的基金管理绩效

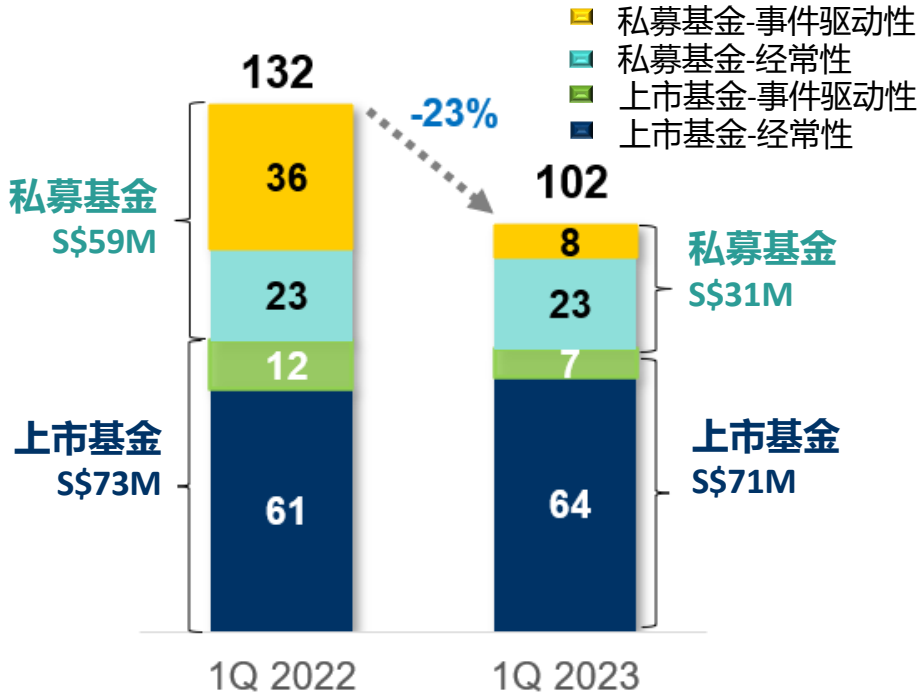
稳定的经常性FRE抵消了当期较低的事件驱动性FRE，前者占到了2023Q1基金管理FRE的85%

基金管理费用相关收益
FRE[1]（S$'M）



总体而言，因为2022Q1两个私募基金的退出，而2023Q1相比之下没有产生事件驱动性业绩费用，所以2023Q1费用相关收益下降

基金管理费用相关收益FRE[1]的构成
(S$'M)



2023Q1
基金管理FRE/FUM [2]

45个基点

(2022财年：49个基点)

注：
1. 2022年第一季度基金管理费用相关收益包括其他营业收入下确认的绩效费S$31M 。基金管理费用相关收益包括经常性费用相关收益S$87M（2022年第一季度：S$84M）和事件驱动性费用相关收益S$15M（2022年第一季度：S$48M）
2. 2023年第一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

继续提升中的上市基金运营指标

总投资[1]	总出售[1]	2023Q1 基金管理规模	2023Q1 费用相关收益
S$443M	S$35M	S$60B	S$71M （同比-3%）

1 **四只上市基金的2023年第一季度净物业收入同比增长[2]**

2 **运营情况显著改善，特别是零售和旅宿行业**

- CICT、CLCT和CLMT**的客流量和租户销售额实现两位数的同比增长**
- CLAS的**RevPAU同比增长90%**

3 **资产负债表状况健康，债务到期情况管理良好**

- 所有上市基金75%以上的债务是固定利率

4 **通过选择性投资组合重组和资产增值措施（AEI）创造价值**

- **总共11项资产进行重开发或资产增值措施** 承诺支出S$610M[3]
- CLINT于2023年1月完成International Tech Park Hyderabad第一阶段的重建工程
- 2023年的交易包括CLINT、CLMT和CLAR的收购交易，以及CLAR以S$35M（溢价55%）的价格剥离位于新加坡的高规格工业建筑KA Place

注：
1. 截至2023年6月16日
2. 以当地货币计。于CLAS，不考虑净物业收入，而是考虑它的2023年第一季度总利润（以新加坡元计）。CLAR在2023年第一季度业务更新中没有披露财务业绩。CLCT报告2023年第一季度的净物业收入同比下降1.6%
3. 截至2023年5月10日，资产增值措施和重组的累计承诺或发生成本

2023年初至今上市基金交易

投资

凯德印度信托
远期购买印度班加罗尔信息技术园区
(2023年1月)

- 资助开发设有两栋楼（1号楼和2号楼）的信息技术园区
- 完工后，CLINT将收购100万平方英尺的1号楼，估计购买价格为INR12,261M（S$201.0M[1]）



凯德腾飞房产信托
拟定收购新加坡综合性高规格研发设施和商业园区物业 *(2023年5月)*



- The Shugart购买对价S$218.2M（相较于2023年3月31日估值，折扣5.1%）
- 预计第一年的净物业收入收益率：~8.3%，交易成本前；7.8%，考虑交易成本后
- 与租户希捷新加坡签订为期10年的售后回租协议，每年租金上涨2.5%，可选择再续租10年

凯德马来西亚信托
拟定收购马来西亚第二处物流物业 *(2023年5月)*



- 拟定以RM39.7M收购雪兰莪州自由保有物流仓库
- 租赁给现有零售租户10年；预计2024年的年总租金收入为RM3.5M，收益率为~6.5%

出售



凯德腾飞房产信托
拟定剥离新加坡高规格工业建筑
(2023年4月)

- KA Place以S$35.4M的对价出售
- 相较于截至2022年12月31日的估值，溢价55%
- 相较于2005年的原购买价格，溢价219%

注：截至2023年6月16日
1. 汇率为S$1 = INR61

私募基金业务在亚洲继续稳步增长

筹集资金总额	总投资[1]	2023Q1 基金管理规模	2023Q1 费用相关收益
S$1.7B	S$1.2B	S$29B	S$31M （同比-47%）

新基金

CapitaLand China Opportunistic Partners Programme (CCOP)

- 于2023年2月成立一个单一资产基金和一个计划性合资公司，旨在投资中国的特殊机会
- 目前持有位于北京的综合体项目和位于广东佛山的物流开发项目
- 总承诺股本：S$1.1B



CapitaLand China Data Centre Partners Fund (CDCP)

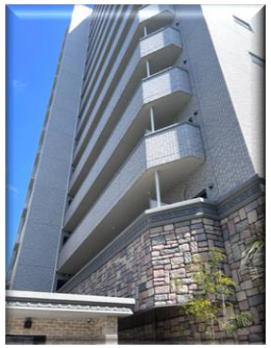
- 中国首个数据中心基金，投资环京地区的两个超大规模数据中心开发项目
- 总承诺股本：S$530M



多元化

CapitaLand Open End Real Estate Fund (COREF)

- 2023年4月实现多元化，进军多单元住宅行业
- 以S$141M远期购买日本Central Osaka的六项资产
- 自由保有投资组合包括428套高级一居室公寓
- 于2023年6月至2024年7月分阶段完工
- 自2021年成立以来，COREF的总承诺股本已增至~S$589M



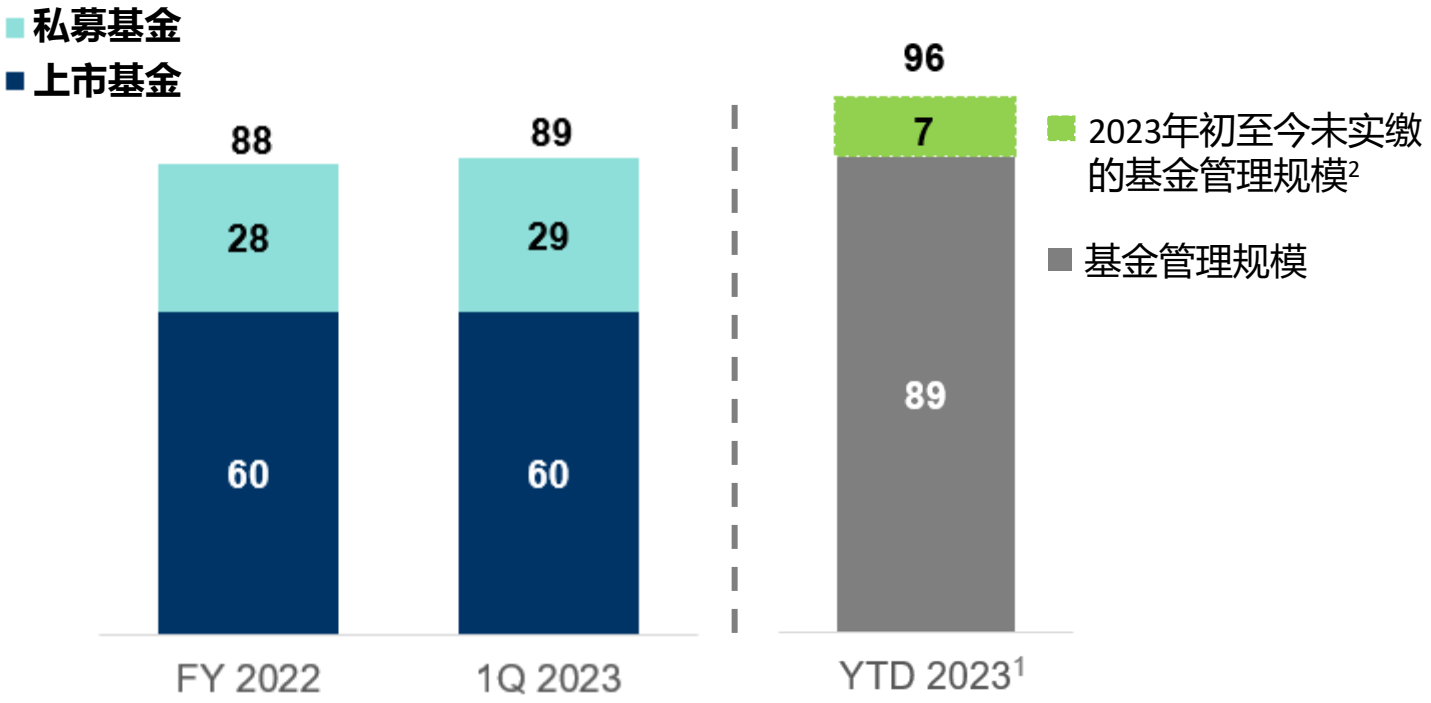
凯德投资重点关注整个亚太地区内以国家与行业为重点的基金的战略机遇

注：
1. 截至2023年6月16日

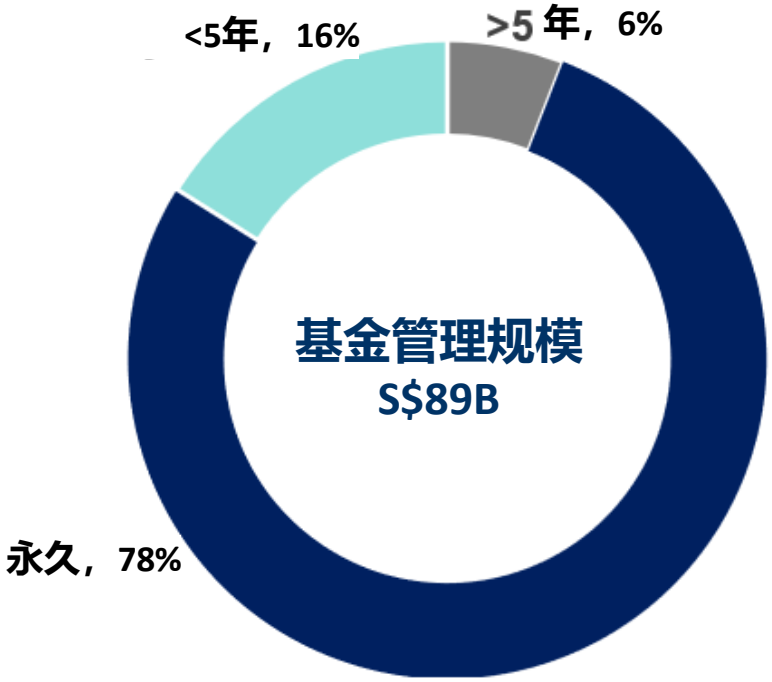
基金管理规模稳步增长

纪律严明的资本部署促进基金管理规模在2023年第一季度增至S$89B ● 有望在2024年前达到目标S$100B

基金管理规模（S$'B）



按剩余基金期限划分的基金管理规模[3]



注：
1. 截至2023年5月10日
2. 确定上市基金和私募基金的未实缴基金管理规模依据的是：未完成且基金管理规模中尚未报告的已宣布收购、私募基金的已承诺但未部署资本和远期购买合同
3. 指私募基金的剩余基金期限

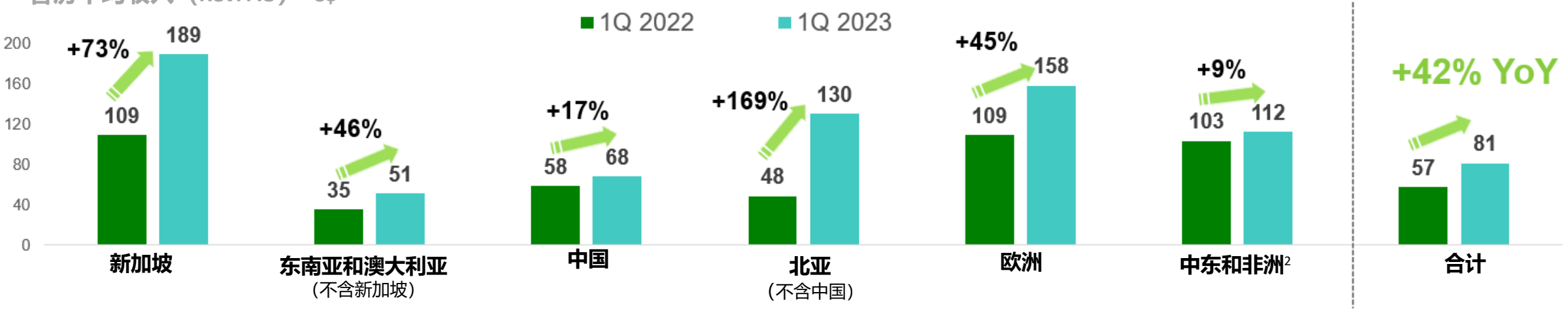
费用收入相关业务（FRB）

旅宿管理

CapitaLand Investment

得益于旅游业持续复苏，2023年第一季度RevPAU同比上涨42%

客房平均收入（RevPAU）[1] S$



2023年第一季度RevPAU同比改善

- 2023年第一季度RevPAU达到2019年第一季度的103%，恢复到新冠疫情前的水平
- 更高的出租率（+13个百分点）和日均房价（+14%）
- 所有地区（中国除外）的RevPAU表现接近或高于2019年第一季度的水平
- 与2022年第四季度相比，2023年第一季度的RevPAU下降，原因是年末假期期间的季节性旅行需求增加
- 北亚的增长遥遥领先，主要归功于日本（随着2022年第四季度取消旅行限制后，日本的RevPAU同比增长>400%）

中国重新开放助推全球旅游发展

- 随着出租率提高，2023年第一季度的RevPAU上升
- 与2022年12月相比，2023年3月的客户咨询量大幅增加，日均预订量增长~150%
- 随着航班频率恢复到疫情前的水平，雅诗阁能够充分满足中国的出入境需求

注：
1. RevPAU指每套住房单元的平均收入：计算为住房单元的总收入除以总房数，或住房单元的平均房价乘以项目整体出租率。 RevPAU 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。学生宿舍和长租公寓物业不属于集团管理
2. 包括土耳其和印度

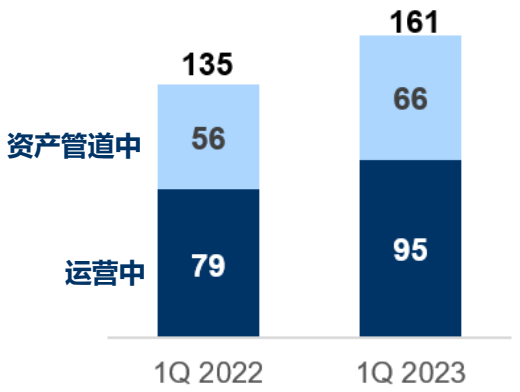
新设5年内实现旅宿管理费用相关收益>S$500M的目标

2023年第一季度实现目标16万个单元

2023Q1 20处物业的签约单元 **>4,000**

2023Q1 6处物业的开业单元 **>920**

投资组合中的旅宿单元
（千单元）



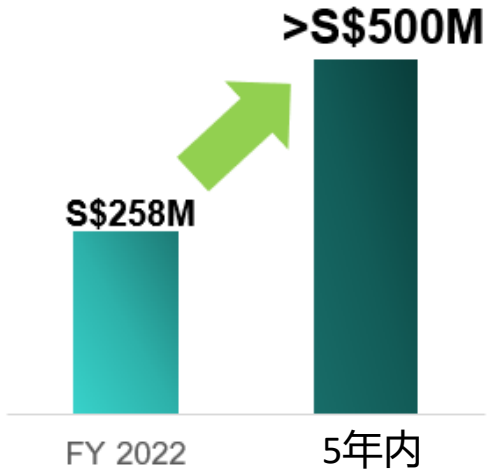
- 通过中国、印度尼西亚、马来西亚和泰国的新签约扩大业务
- 新开业的单元包括位于中国热门旅游目的地的Ascott Dadonghai Bay Sanya



Ascott Dadonghai Bay Sanya

专注于以轻资产战略实现质量增长

新设5年期目标
将费用营收翻一番[1]



同比8-10%
目标年净客房增长率[2]

>13,500
2023财年70多处物业的预计开业单元

>80%
目前的基金管理规模和特许经营合同，较10年前的43%大幅增长

雅诗阁保持有机发展，并积极寻求并购机会，
致力于加快实现其成为旅宿领域重要全球参与者的雄心壮志

注：
1. 旅宿管理营收包括服务费收入
2. 包括筹划阶段和营运的单元

不动产投资业务（REIB）

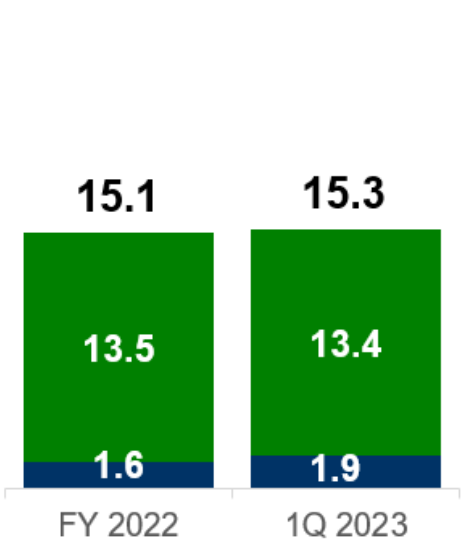
不动产投资

CapitaLand Investment

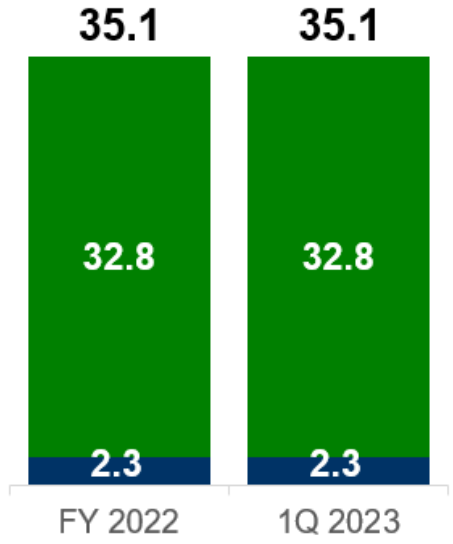
多元化全球不动产投资组合

跨多个资产类别和市场的平衡型投资组合配置

资产净值 (S$'B)



总资产 (S$'B)

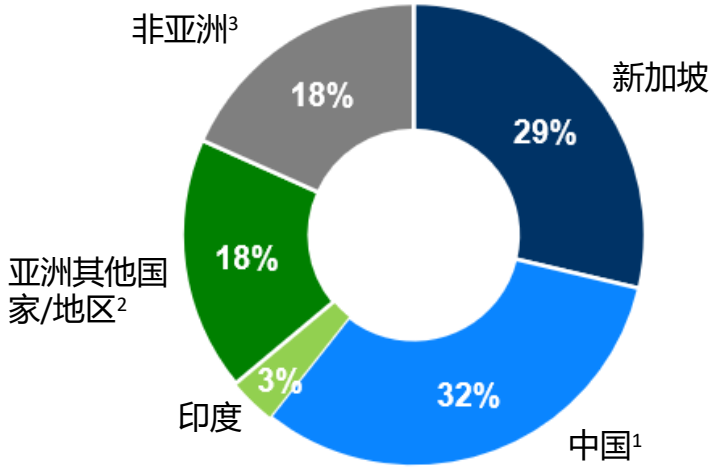


费用收入相关业务　不动产投资业务

总资产

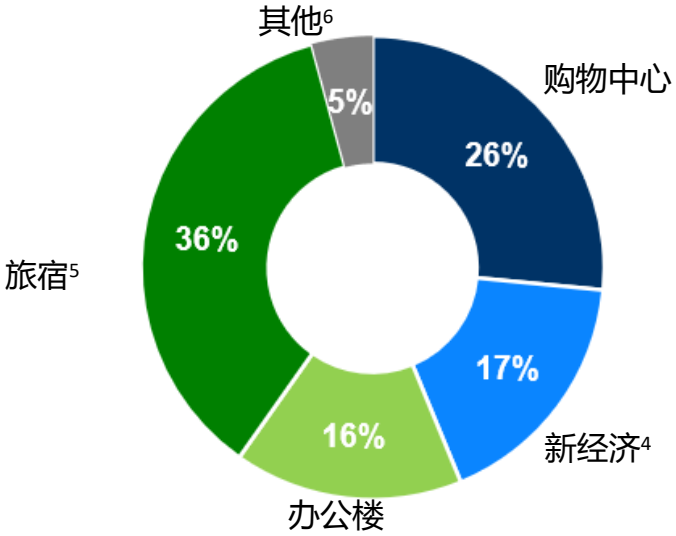
按地域划分

2023年第一季度： S$35.1B



按资产类别划分

2023年第一季度： S$35.1B



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、菲律宾和其他亚洲国家
3. 包括美国、英国、欧洲和其他非亚洲国家
4. 包括商业园区、物流、工业、数据中心和自助仓储
5. 包括酒店
6. 包括住宅和商业层，以及企业和其他层

凯德投资不动产投资组合其他部分的业绩改善

新加坡

- 所有资产类别的**营收和出租率同比改善（各行各业>90%），取得正租金回报**

两位数↑ **购物者流量[1]**
租户销售额[1]（每平方英尺）

- 在复工趋势、对不动产的弹性需求（尽管科技行业有所回落）、全球旅行恢复以及中国旅客逐步回归等因素的推动作用下，业绩保持强劲
- 正在进行的资产增值措施包括两个将于2023年底完工的项目 **(The Alpha和CQ @ Clarke Quay)**



中国

- **零售：**得益于中国重新开放后恢复了各类活动，购物者流量和租户销售额同比改善

购物者流量[1] +8.0% 同比　　**租户销售额[1]（每平方米）** +15.3% 同比

- 零售出租率环比稳定；　随着商业能见度提高，政府实施支持消费的政策，预计租赁势头将逐步改善
- **新经济：**商业园区取得正租金回报；　租赁势头保持强劲
- **办公楼：**租金回报略微为负，保留率环比改善



印度

- 承诺出租率保持在88%的强劲水平，更多公司实施了回办公楼办公策略，实际出租率逐步升高（~60%）
- 尽管租金回报略微为负，但租赁势头保持健康

其他市场

- 各地区和资产类别的出租率保持稳定，澳大利亚和日本办公楼的投资组合环比改善
- 澳大利亚和美国投资组合以及韩国办公楼取得正租金回报

注：
1. 2023年第一季度与2022年第一季度

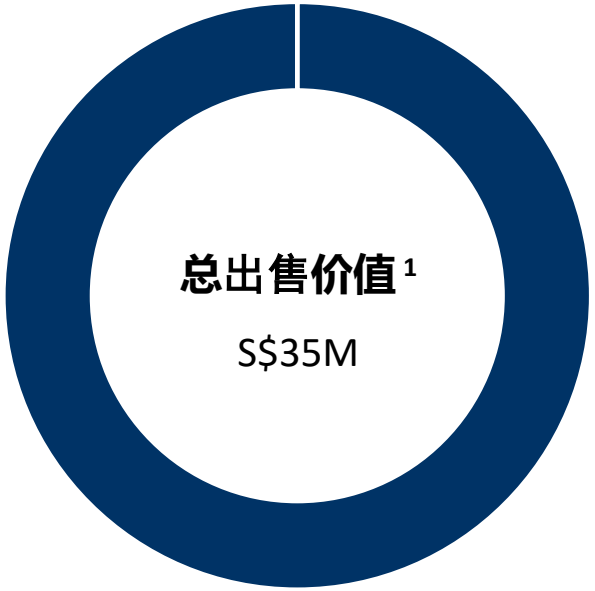
资本回收的进程

在资本回收过程中保持耐心和谨慎 ➔ 目标是在2023财年至少出售资产 S$3B

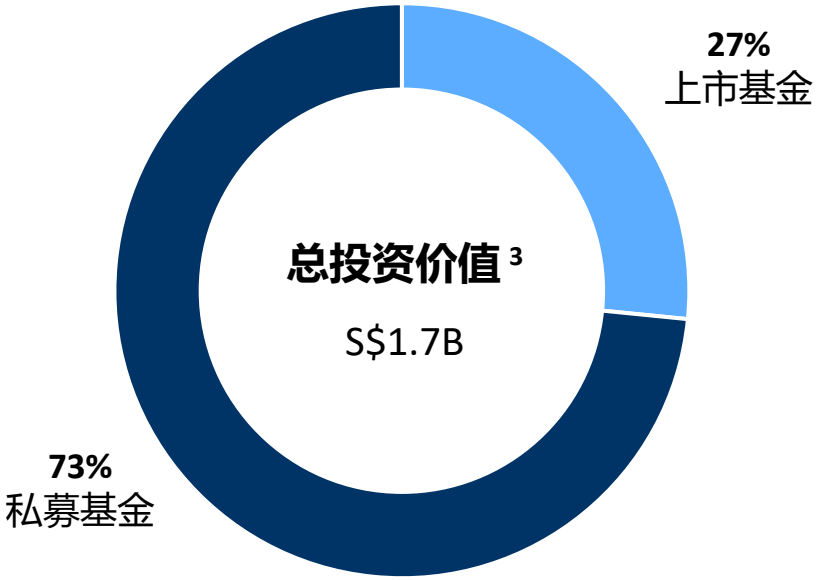


CLAR出售新加坡KA Place项目

- 相较于市场估值，**实现55%**溢价



实际出售价值[2]：S$6M



实际投资价值[2]：S$0.3B

注：截至2023年6月16日（根据公告日期），另有说明的除外
1. 基于商定物业价值（在100%的基础上）或出售对价
2. 基于CLI的实际投资比例或出售份额比例乘以总投资价值或总出售价值。根据交易完成后调整
3. 基于商定物业价值（在100%的基础上）或购买/投资对价



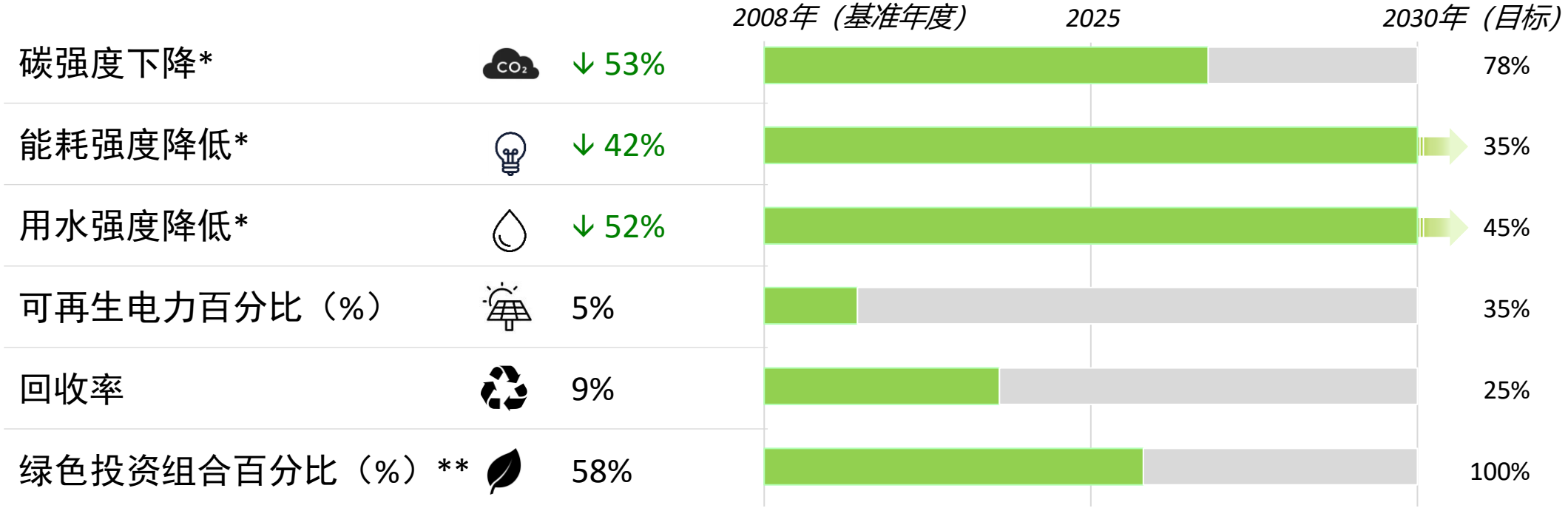
2023年第一季度业务更新

可持续发展

CapitaLand Investment

可持续发展亮点

继续建立有韧性且资源高效的不动产投资组合



数据是2022财年全年CLI管理物业（业主组成部分）的数据，不包括CLI拥有的由第三方运营商管理的物业，数据未经外部审计
** 强度表现的所有变化均源于2008基准年度。由于新冠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*
*** 仅拥有和管理的*

截至2023年4月底取得的成就

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

- 连续第4年入选

MSCI ESG RATINGS AAA 2023 MSCI ESG Leaders Indexes Constituent

- 连续第9年入选：摩根士丹利资本国际公司世界环境、社会和治理领导者指数
- 连续第8年入选：摩根士丹利资本国际公司世界社会责任投资指数



凯德可持续发展X挑战赛（CSXC）是一个旨在促进建筑环境中可持续发展创新合作的全球平台。通过凯德可持续发展X挑战赛，凯德致力于在全球范围内寻找新兴解决方案/技术，用于解决影响建筑环境的可持续发展挑战。

焦点领域

- 低碳转型
- 水资源保护与恢复
- 废物管理与循环经济
- 建筑健康、安全和完善

2023年全球凯德可持续发展X挑战赛提交截止于2023年6月1日

新! 增加资金>S$1M，用于支付多达10项创新的试点成本

新! 沙盒合作伙伴与租户合作 DBS

新! 租户挑战赛声明

新! 扩充版挑战赛声明包括隐含碳和职业健康与安全

2023年第一季度企业社会责任更新

#LoveOurSeniors Meal and Bread Delivery（新加坡）

- 2023年第一季度，凯德希望基金（CHF）向老年人发放了850多份精心策划的餐食和1,800条全麦面包，凯德员工志愿者超过80人。





凯德希望学校项目扩张到浦那（印度）

- 凯德希望基金与Maharashtra Industrial Development Corporation及当地合作伙伴合作，出资INR19M翻新了位于印度浦那欣贾瓦迪的一所20,000平方英尺的学校，为500多名儿童提供高质量教育。学校于2月落成。

营养项目（越南）

- 截至2023年3月，根据凯德希望学校项目，向越南1,400名学生提供167,000多包牛奶。2022年10月至2023年5月期间，每月免费向学生发放牛奶。





爱心手环倡议（中国沈阳）

- 2月和3月，沈阳盛捷和平服务公寓的14名员工志愿者为120名老年人和有特殊需求的人分发了手环，以防他们走失。此外，还为他们组织了工艺和园艺讲习班。

探访疗养院（中国徐州）

- 3月，13名员工志愿者探访了徐州乐天年疗养院，为40多名老年人表演了音乐节目，还捐赠了食品和工艺用品。





参观钟祥市凯德希望小学（中国湖北）

- 3月，我们的员工志愿者通过实验方式教授67名儿童科学知识，而商业合作伙伴京东快递和汉口二厂则向学校捐赠了食品。

2023年第一季度业务更新

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

前景参差，坚定前行

- 由于高通胀和利率上升，2023年第一季度全球宏观经济前景仍然充满挑战。此外，越来越多的迹象表明金融业面临压力。
- 在全球市场尚不明朗和经济前景低迷的情况下，CLI仍专注于积极的资产管理和选择性投资；CLI资产负债表的表现使得能够充分抓住可能出现的增长机遇。
- 在全球旅游和酒店业整体改善的推动下，预计旅宿管理将保持增长趋势。CLI继续利用其在该行业的强劲势头扩大旅宿业务。
- 中国重新开放有利于全国各地的增长形势，尤其是零售业和酒店业，尽管增长速度更为缓慢谨慎。CLI继续专注于推出新的人民币和美元基金，加快资本回收利用。
- CLI旨在凭借卓越的资产运营技能、规范性的资本回收和有效的资本管理，提升投资者的回报。

目标

截至2024年，基金管理规模达到S$100B

5年内，旅宿管理费用相关收益 >S$500M

年度资本回收目标为S$3B以上

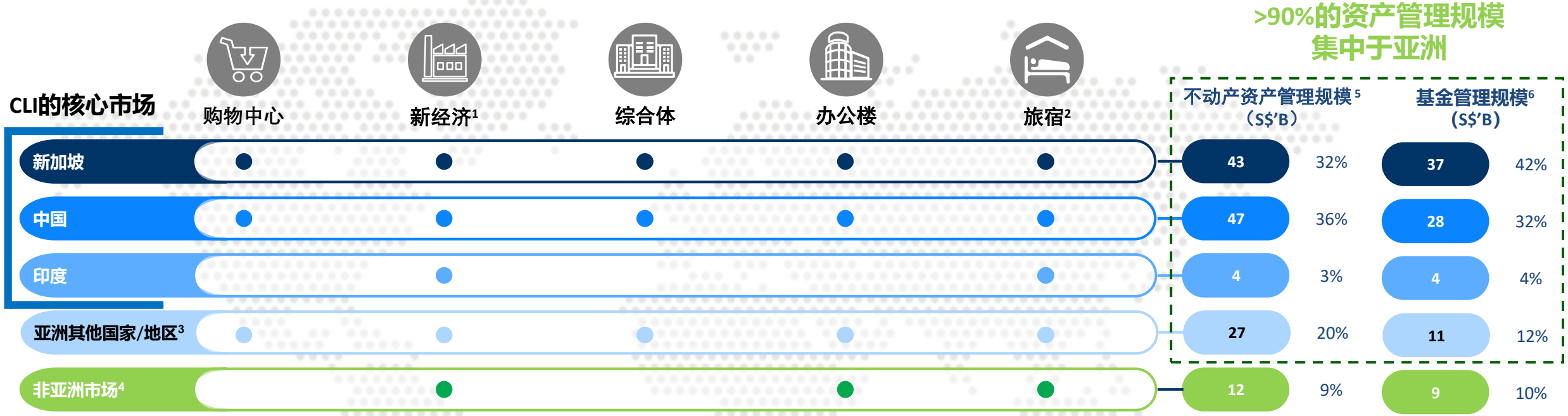
03
补充信息



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

多元化的全球投资组合，在亚洲拥有强大的影响力

截至2023年3月31日



不动产资产管理规模 (S$'B)	19	27	24	17	46
占总数的百分比 (%)	14%	20%	18%	13%	35%
基金管理规模 (S$'B)	16	25	21	16	10
占总数的百分比（%）	18%	28%	24%	18%	11%

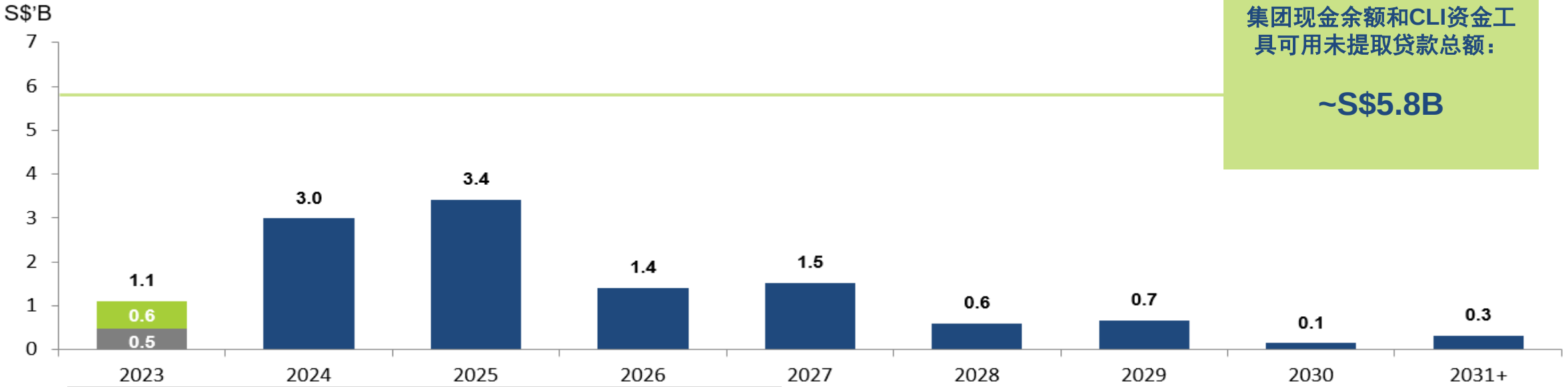
不动产资产管理规模 S$133B（2022财年：S$132B）

基金管理规模 S$89B（2022财年：S$ 88B）

注：
1. 包括产业园区、工业、物流、数据中心和自助仓储
2. 包括多单元住宅
3. 包括澳大利亚、日本、韩国、马来西亚、越南、印度尼西亚、泰国、菲律宾和其他亚洲国家
4. 包括美国、英国、欧洲和其他非亚洲国家
5. 包括住宅和商业层，占总不动产资产管理规模的0.2%，图表中未予体现
6. 包括住宅和商业层，占总基金管理规模的0.6%，图表中未予体现

贷款期限情况

2023年到期的债务[1]再融资/偿还计划



集团现金余额和CLI资金工具可用未提取贷款总额：

~S$5.8B

2023年到期的资产负债表内债务[1]	S$' B
待再融资	1.0
待偿还	0.1
合计	1.1
占资产负债表内债务总额的百分比	9%

约~S$5.8B 现金和可用未提取贷款，平均贷款 期限为2.8年

注：
1. 债务不包括《新加坡国际财务报告准则》(I)16项下的租赁负债和融资租赁S$662M
2. CapitaLand Ascott Trust（CLAS）和CapitaLand Malaysia Trust（CLMT）

上市基金管理平台

截至2023年3月31日

	CapitaLand Integrated Commercial Trust	CapitaLand Ascendas REIT	CapitaLand Ascott Trust	CapitaLand China Trust	CapitaLand India Trust	CapitaLand Malaysia Trust
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$'B）	24.0	18.2	7.9	4.9	3.3	1.5
发起人的股份	23%	18%	38%	24%	22%	39%
市值	S$13.2B	S$12.0B	S$3.4B	S$1.9B	S$1.3B	MYR1.4B
物业数量	26	230	105	20	14	7
杠杆比率	41%	38%	39%	40%	39%	44%
发起人在上市基金中的股份		**市场价值S$7.4B**				

私募基金管理平台

截至2023年3月31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	14	1	4	15	1	1
基金管理规模（S$'B）	22.1	0.3	0.9	4.9	0.9	0.1
物业数量	34	1	13	42	7	2
发起人在私募基金中所占股份的账面价值				S$5.4B		
总基金管理规模				S$29.2B		
承诺资本[2]				S$23.9B		
总投入资本				S$20.3B		

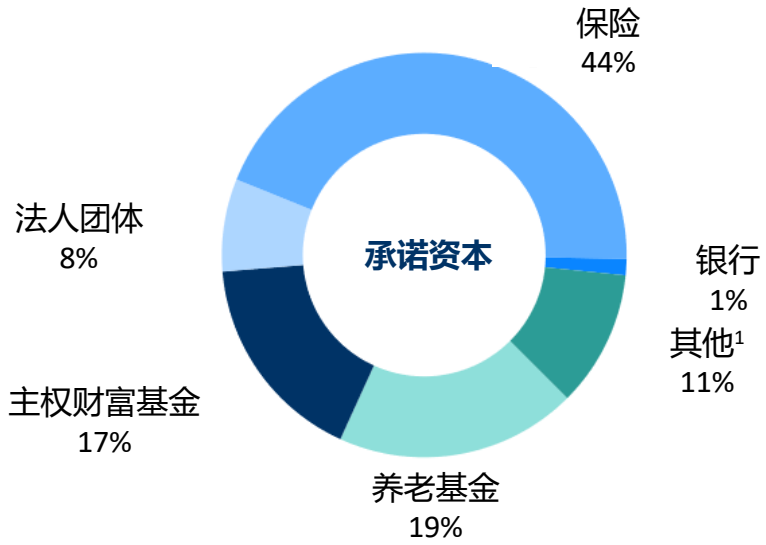
No.	Fund Name	Fund size (million)	
1	CapitaLand Mall China Income Fund	US$	900
2	CapitaLand Mall China Income Fund II	US$	425
3	CapitaLand Mall China Income Fund III	S$	900
4	CapitaLand Mall China Development Fund III	US$	1,000
5	Raffles City China Investment Partners III	US$	1,500
6	Raffles City Platinum Ventures	RMB	41,035
7	Ascendas China Commercial Fund 3	S$	436
8	CapitaLand Township Development Fund II	US$	200
9	China Special Situation RMB Fund I	RMB	703
10	China Business Park Core RMB Fund I	RMB	380
11	China Business Park Core RMB Fund II	RMB	3,600
12	CapitaLand China Opportunistic Partners	US$	625
13	CapitaLand China Opportunities Partners 1	RMB	1,477
14	CapitaLand China Data Centre Partners	RMB	2,745
15	CapitaLand Asia Partners I (CAP I) and Co-investments	US$	510
16	Athena LP	S$	109
17	CapitaLand Open-End Real Estate Fund	US$	441
18	Self Storage Venture	S$	570
19	CapitaLand SEA Logistics Fund	S$	270
20	CapitaLand Korea No. 1	KRW	85,100
21	CapitaLand Korea No. 3 (Core)	KRW	127,000
22	CapitaLand Korea No. 4	KRW	63,512
23	CapitaLand Korea No. 5	KRW	64,062
24	CapitaLand Korea No.8 (Data Center I)	KRW	116,178
25	CapitaLand Korea No.9 (Data Center II)	KRW	140,684
26	CapitaLand Korea No.10 (Logistics Fund I)	KRW	85,700
27	CapitaLand Korea No.11 (Logistics Fund II)	KRW	44,468
28	CapitaLand Korea No. 14 (Logistics Fund III)	KRW	106,000
29	CapitaLand Mall India Development Fund	S$	880
30	Ascendas India Growth Programme	INR	15,000
31	Ascendas India Logistics Programme	INR	20,000
32	CapitaLand India Logistics Fund II	INR	22,500
33	Ascott Serviced Residence (Global) Fund	US$	600
34	Student Accommodation Development Venture	US$	150
35	Orchid One Godo Kaisha	JPY	18,460
36	Mitake 1 Tokutei Mokuteki Kaisha	JPY	3,000
	Total Fund Size	**S$**	**23,891**

注：
1. 包括泛亚基金
2. 指总基金权益规模

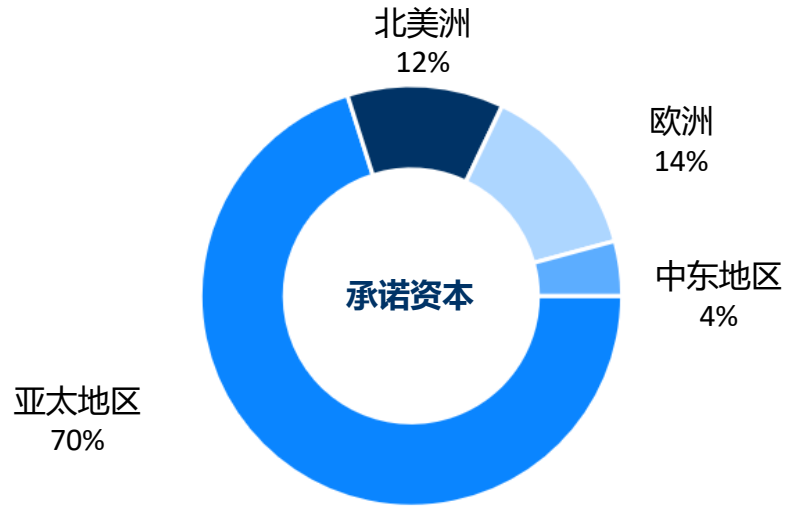
私募基金：与高质量资本方开展合作

截至2023年3月31日

投资者类型



投资者住所地



✓ 多样化的各地区的有限合伙人投资者群体

✓ 全球顶尖机构（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、政府

旅宿管理的投资组合

轻资产

按所有权划分	2023年3月至今	2022年3月至今
管理和特许经营	130,500	106,800
租赁	5,800	5,000
不动产投资信托	19,400	17,900
基金	2,800	2,300
自有	2,400	3,000
合计	**160,900**	**135,000**

按地域划分	2023年3月至今	2022年3月至今
东南亚和澳大利亚[1]	79,400	71,300
北亚[2]	57,200	45,700
欧洲	6,800	6,300
中东和非洲[3]	9,900	5,600
美洲	7,600	6,100
合计	**160,900**	**135,000**

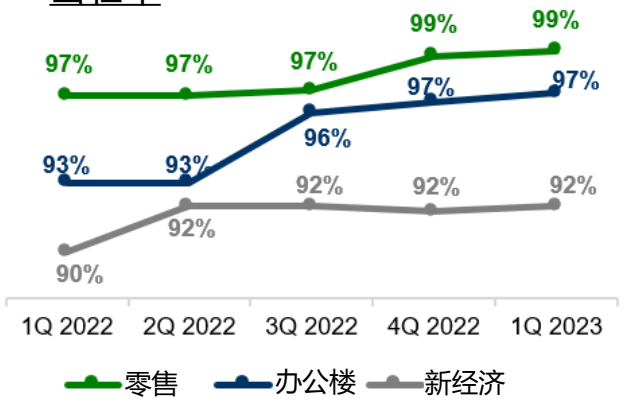
按旅宿类型划分	2023年3月至今	2022年3月至今
服务式公寓	114,700	94,100
酒店	30,100	30,500
长租公寓[4]	14,000	8,400
学生宿舍[5]	2,100	2,000
合计	**160,900**	**135,000**

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~4,400个单元
2. 包括中国46,300个单元
3. 包括土耳其、印度和孟加拉国
4. 不包括CLI在美国的多单元住宅投资组合
5. 包括运营和开发阶段物业的~5,600个床位

营业亮点

新加坡

出租率



零售

购物者流量[1]
同比+10.2%

租户销售额[1]（每平方英尺）
同比+26.7%

正租金调升

办公楼

出租率[2]96.7%

正租金调升

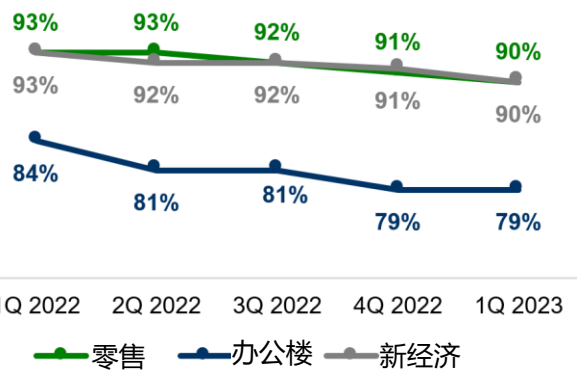
新经济

出租率[2] 92.0%

正租金调升

中国

出租率



零售

购物者流量[1]
同比+8.0%

租户销售额[1]（每平方英尺）
同比+15.3%

负租金调升

办公楼

保留率89%环比增加

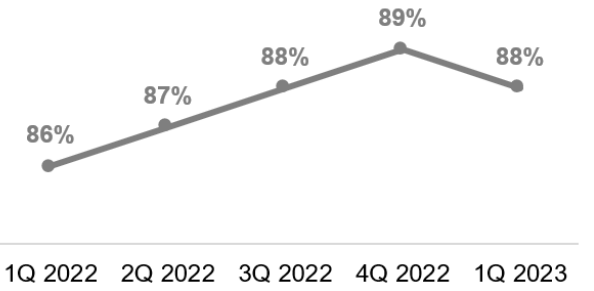
略微为负的租金调升

新经济[3]

正租金调升

印度

新经济出租率



新经济

略微为负的租金调升

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

租赁势头**增强**
- 2023年第一季度续租/新租赁约100万平方英尺

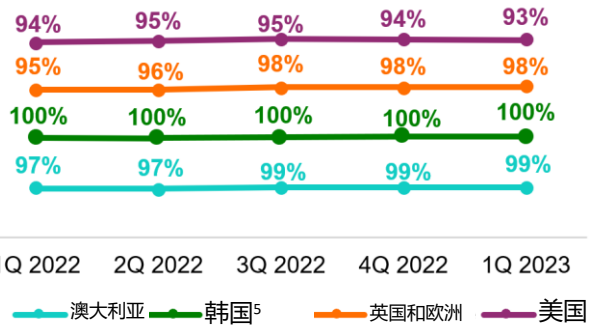
其他市场

办公楼出租率



澳大利亚和韩国实现**正**租金调升

新经出租率



澳大利亚和美国实现**两位数正**租金调升

美国多单元住宅取得**正**租金调升

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，均基于同一门店

1. 2023年第一季度与2022年第一季度
2. 办公楼出租率反映了承诺出租率，而新经济出租率则反映了基于管有日期（截至2023年3月31日）的实际出租率
3. 新经济包括商业园区和物流资产
4. 不包括2022年第一季度之后收购的物业
5. 不包括目前正在进行资产增值措施的项目Gwangju Opo Logistics Centre

2023年初至今的交易

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
中国环北京地区，两个超大规模数据中心开发项目	530.0[3]	CDCP
中国综合开发项目，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
拟定收购位于马来西亚雪兰莪州的自由保有物流仓库	12.2[4]	CLMT
拟定收购位于新加坡的综合性高规格研发设施和商业园区物业	230.0[5]	CLAR
总投资价值[6]	**1,667.6**	
总实际投资价值[7]	**335.9**	

出售[1,2]	价值（S$'M）	实体（卖方）
拟定出售新加坡KA Place	35.4	CLAR
总出售价值[8]	**35.4**	
总实际出售价值[7]	**6.4**	

注：表中所列数字的任何差异系由于四舍五入所致

1. 2023年1月1日至2023年6月16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/基金收购/剥离的承诺项目
3. 指承诺的股权
4. 汇率：RM1.00 – S$0.301450
5. 指截至2023年3月31日的物业独立市场估值，购买对价按估值5.1%的折扣计
6. 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
7. 基于CLI的实际投资或出售份额乘以总投资/出售价值。接受完工后调整
8. 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

CAPITALAND SUSTAINABILITY X CHALLENGE

2021年凯德可持续发展X挑战赛试点项目（中期成果）

试点地点：Creekside 5（美国俄勒冈州）
制造商：INOVUES, Inc.（美国）
分销商：INOVUES, Inc.（美国）

主要优点：
易于安装，不会干扰现有租户



Creekside 5一楼的INOVUES中空玻璃改造安装



2022年8月 — **监测阶段**

2022年12月 — **第一份中期报告**

2023年8月 — **试点结束**

中期成果	隔热效率改善了高达10倍，暖通空调能耗降低和消音效率改善高达10%
产品寿命	20 – 30年
维护	每隔几年进行一次常规窗户清洁和外立面检查
建筑类型	所有带固定玻璃窗的建筑类型
制造/分销	美国制造。
进一步试点	监测试点结束时的成果。进一步扩大CLI的全球投资组合

2021年凯德可持续发展X挑战赛试点项目（中期成果）

试点地点：新加坡CapitaGreen（绿色建筑白金奖建筑）
制造商：Climate Corp Pte Ltd（新加坡）
分销商：Climatec Corp Pte Ltd





CapitaGreen安装量子共振水（QRW）模块

2022年1月至3月
收集的试点前数据

2022年3月至2023年3月
量子共振水投入运行
2022年8月中期成果

2023年3月
试点结束

更新版中期成果	实现了高达27.7 CoC，排污水节约99.8%。NEA要求范围内的总异养菌平板计数 （TPC）。未检测到军团菌
产品寿命	20年
维护	最低要求设备维护
建筑类型	所有带冷却塔的建筑类型
制造/分销	台湾制造。目前在新加坡、马来西亚和台湾分销
进一步试点	监测试点结束时的成果。进一步扩大CLI的全球投资组合

术语表

术语	定义
ASRGF	Ascott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	CapitaLand Integrated Commercial Trust 凯德综合商业信托
CL	CapitaLand Limited 凯德集团
CLAR	CapitaLand Ascendas REIT 凯德腾飞房产信托
CLAS	CapitaLand Ascott Trust 凯德雅诗阁信托
CLCT	CapitaLand China Trust 凯德中国信托
CLD	CapitaLand Development 凯德地产
CLI	CapitaLand Investment 凯德投资
CLINT	CapitaLand India Trust 凯德印度信托
CLMT	CapitaLand Malaysia Trust 凯德马来西亚信托
COREF	凯德开放式房地产基金（COREF）
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、社会和治理
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	税后利润和少数股东权益
PBSA	专门建造的学生宿舍
PE	私募股权
QoQ	环比
RE AUM	不动产资产管理规模代表CLI集团实体管理的不动产的总价值，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	净资产收益率
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

如有疑问，请联系：
Grace Chen女士，总监，集团投资者关系
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