



CAPITAMALLS ASIA LIMITED

凱德商用產業有限公司*
(新加坡公司註冊編號: 200413169H)
(香港股份代號: 6813)
(新加坡股份代號: JS8)

2014 年第一季度未經審核財務報表公告

目錄

序號	描述	頁碼
1 (a)(i)	綜合收益表	2
1 (a)(ii)	綜合收益表附註	3 – 5
1 (a)(iii)	全面收入表	6
1 (b)(i)	財務狀況表	7
1 (b)(ii)	集團銀行借貸及債券	8
1 (c)	綜合現金流量表	9 – 10
1 (d)(i)	權益變動表	11 – 13
1 (d)(ii)	已發行股本的變動	13 – 14
1 (d)(iii)/(iv)	庫存股份／上市證券	14
2 & 3	審核報表	15
4 & 5	會計政策	15 – 17
6	每股盈利	18
7	資產淨值及每股有形資產淨值	18
8 & 15	業績回顧	19 – 21 & 24
9	與前瞻性聲明的差異	21
10	展望及前景	21 – 22
11, 12 & 17	股息	23 & 24
13	利益有關人士的交易授權	23
14	分部收入及業績	23 – 24
18	新加坡收購及合併守則	25
19	根據上市手冊第 705(5)條所作的確認	26

*僅供識別

新加坡證券交易所有限公司、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

1(a)(i) 綜合收益表

	附註	本集團		
		2014 年 第一季度 千新元	2013 年 第一季度 千新元 (重列) ¹	變動 %
收入	A	125,003	119,313	4.8
銷售成本	B	(45,107)	(40,078)	12.5
毛利		79,896	79,235	0.8
其他經營收入	C	9,707	16,544	(41.3)
行政開支	D	(35,839)	(32,028)	11.9
其他經營開支		(2,800)	(2,007)	39.5
融資成本	E	(20,742)	(24,684)	(16.0)
分佔以下各方業績（扣除稅項）：				
— 聯營公司	F	35,945	30,304	18.6
— 共同控制實體	G	31,294	21,530	45.4
		67,239	51,834	29.7
稅前利潤		97,461	88,894	9.6
稅項	H	(10,731)	(4,954)	> 100
期間溢利		86,730	83,940	3.3
以下各方應佔：				
本公司擁有人（「除稅及少數股東權益後利潤」）		75,288	73,233	2.8
非控股權益		11,442	10,707	6.9
期間溢利		86,730	83,940	3.3
每股盈利				
每股基本盈利（分）	6	1.9	1.9	2.7
每股攤薄盈利（分）		1.9	1.9	2.7

¹ 誠如財務報告準則第 110 號 – 綜合財務報表所規定，2013 年第一季度的業績與凱德商用馬來西亞信託的業績綜合重列（請參閱第 4 項）。2013 年第一季度的收入、期間溢利及非控股權益由 91.5 百萬新元、74.7 百萬新元及 1.5 百萬新元分別重列為 119.3 百萬新元、83.9 百萬新元及 10.7 百萬新元。然而，對本集團的除稅及少數股東權益後利潤並無影響。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

1(a)(ii) 綜合收益表附註 – 2014 年第一季度對比 2013 年第一季度（重列）

(A) 收入

2014 年第一季度的業績較去年同期高，主要由日本 Olinas Mall 及中國營運中購物中心所得物業收入增加所貢獻，同時，主要由於勿洛廣場及西城於 2013 年 12 月開業，以致新加坡的物業管理費增加。該增加部分被中國租賃佣金及項目管理費減少所抵銷。

(B) 銷售成本

2014 年第一季度的銷售成本較去年同期高，主要歸因於中國管理公司的人力相關成本增加以及營運中購物中心產生的經營開支增加，銷售成本增加與收入增長相符。

(C) 其他經營收入

	本集團		
	2014 年 第一季度 千新元	2013 年 第一季度 千新元 (重列)	變動 %
其他經營收入	9,707	16,544	(41.3)
利息收入	(i) 9,159	9,410	(2.7)
其他收入	(ii) 548	7,134	(92.3)

(i) 2014 年第一季度的利息收入減少主要由於較 2013 年第一季度向聯營公司提供的貸款減少。

(ii) 2013 年第一季度包含與向凱德商用中國發展基金 III 轉讓兩項資產有關的 6.6 百萬新元的資產組合收益。

(D) 行政開支

	本集團		
	2014 年 第一季度 千新元	2013 年 第一季度 千新元 (重列)	變動 %
行政開支	(35,839)	(32,028)	11.9
行政開支包括以下各項：			
折舊及攤銷	(2,271)	(2,237)	1.5
應收呆賬（撥備）／撥回淨值	(14)	520	N.M.

N.M.：無意義

行政開支主要包括人力及相關成本、折舊費、經營租賃開支及其他行政開支。

2014 年第一季度的行政開支增加主要由於資訊科技及人力相關開支增加。

(E) 融資成本

融資成本減少主要由於開發中物業融資成本資本化及於 2014 年 1 月贖回 125.0 百萬新元的 3 年期債券所致。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

1(a)(ii) 綜合收益表附註 – 2014 年第一季度對比 2013 年第一季度（重列）（續）

(F) 分佔聯營公司稅後業績

	本集團		
	2014 年 第一季度 千新元	2013 年 第一季度 千新元 (重列)	變動 %
分佔聯營公司稅後業績	35,945	30,304	18.6
物業收入	(i) 73,592	59,958	22.7
出售資產虧損	(ii) (1,877)	–	N.M.
其他	(iii) (8,992)	(4,823)	86.4
融資成本、稅項及非控股權益	(iv) (26,778)	(24,831)	7.8

- (i) 2014 年第一季度的物業收入增加主要由於營運中購物中心表現更佳所致。
- (ii) 2014 年第一季度的資產組合虧損與按比例分佔日本基金出售於日本 Ito Yokado Eniwa（「IYE」）所產生的虧損有關。
- (iii) 其他主要包括房地產投資信託或物業信託基金管理費、行政開支、外匯收益或虧損及存款利息收入。
- (iv) 2014 年第一季度的融資成本增加主要由於就於 2013 年開業的購物中心確認融資成本所致。

(G) 分佔共同控制實體稅後業績

	本集團		
	2014 年 第一季度 千新元	2013 年 第一季度 千新元	變動 %
分佔共同控制實體稅後業績	31,294	21,530	45.4
物業收入	(i) 45,312	29,567	53.3
住宅溢利*	(ii) 4,996	2,019	> 100
其他	820	377	> 100
融資成本、稅項及非控股權益	(iii) (19,834)	(10,433)	90.1

* 扣除融資成本及稅項

- (i) 2014 年第一季度的物業收入增加主要由於 2013 年 12 月開業的勿洛廣場及西城的新收入貢獻、ION Orchard 業績增加以及於中國透過共同控制實體持有的物業的業績提升所致。
- (ii) 2014 年第一季度的住宅溢利與就出售勿洛馨居中的單位所確認的溢利有關，而 2013 年第一季度則與出售卓錦豪庭所得溢利有關。
- (iii) 2014 年第一季度的融資成本增加主要由於就於 2013 年 12 月開業的勿洛廣場及西城確認融資成本所致。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

1(a)(ii) 綜合收益表附註 – 2014 年第一季度對比 2013 年第一季度（重列）（續）

(H) 過往年度稅項開支及對稅項超額撥備／撥備不足的調整

	本集團		
	2014 年 第一季度 千新元	2013 年 第一季度 千新元	變動 %
稅項	(10,731)	(4,954)	> 100
即期稅項	(10,547)	(4,604)	> 100
遞延稅項	(184)	(350)	(47.4)

稅項乃根據公司經營所在各國的法定稅率及不可扣減的開支及暫時差額計算。

即期稅項增加乃主要由於 2013 年第一季度前就凱德商用新加坡信託根據於 2012 年 11 月完成的私人配售發行新信託單位而作出的提前分派導致凱德商用新加坡信託較 2013 年第一季度更高的分派以及 2014 年第一季度來自新加坡實體的利潤較高產生較高稅項所致。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

1(a)(iii) 全面收入表

	本集團		
	2014 年 第一季度 千新元	2013 年 第一季度 千新元 (重列)	變動 %
年度溢利	86,730	83,940	3.3
其他全面收入：			
其後可能重新分類至綜合收益表的項目：			
換算海外業務和外幣貸款（組成於海外業務的淨投資的一部分）產生的匯兌差額 ⁽¹⁾	18,201	26,869	(32.3)
待售投資的公平值變動	5,365	5,189	3.4
現金流量對沖公平值變動的有效部分	129	(2,103)	N.M.
分佔聯營公司和共同控制實體的其他全面收入 ⁽¹⁾	21,175	13,739	54.1
	44,870	43,694	2.7
全面收入總額	131,600	127,634	3.1
以下各方應佔：			
本公司擁有人	123,658	113,732	8.7
非控股權益	7,942	13,902	(42.9)
	131,600	127,634	3.1

⁽¹⁾ 2014 年第一季度的變動主要來自人民幣及美元兌新元分別升值約 0.9%及 0.7%，惟部分被馬來西亞令吉（「馬幣」）兌新元貶值約 0.8%所抵銷。

2013 年第一季度的變動主要來自人民幣及美元兌新元分別升值約 1.4%及 1.3%，惟部分被日圓相對新元貶值約 10.8%所抵銷。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

1(b)(i) 財務狀況表

	本集團			本公司		
	2014 年 3 月 31 日 千新元	2013 年 12 月 31 日 千新元 (重列)	變動 %	2014 年 3 月 31 日 千新元	2013 年 12 月 31 日 千新元	變動 %
非流動資產						
廠房及設備	20,095	20,207	(0.6)	6,607	6,659	(0.8)
投資物業	2,743,080	2,742,724	< 0.1	—	—	—
開發中物業	150,872	146,934	2.7	—	—	—
附屬公司 ⁽¹⁾	—	—	—	4,153,186	3,925,526	5.8
聯營公司 ⁽²⁾	3,958,157	3,886,291	1.8	—	—	—
共同控制實體 ⁽³⁾	2,594,275	2,445,766	6.1	—	—	—
其他投資	564,002	555,871	1.5	—	—	—
其他資產	145,145	145,038	0.1	—	—	—
	10,175,626	9,942,831	2.3	4,159,793	3,932,185	5.8
流動資產						
貿易及其他應收款項 ⁽⁴⁾	300,561	304,583	(1.3)	773,088	935,007	(17.3)
現金及現金等價物 ⁽⁵⁾	835,323	1,062,751	(21.4)	704	1,256	(43.9)
	1,135,884	1,367,334	(16.9)	773,792	936,263	(17.4)
資產總額	11,311,510	11,310,165	—	4,933,585	4,868,448	1.3
本公司擁有人應佔權益						
股本	4,630,182	4,620,971	0.2	4,630,182	4,620,971	0.2
收入儲備	2,599,586	2,519,125	3.2	197,700	129,662	52.5
其他儲備 ⁽⁶⁾	61,389	23,672	> 100	24,070	31,961	(24.7)
	7,291,157	7,163,768	1.8	4,851,952	4,782,594	1.5
非控股權益	640,089	651,719	(1.8)	—	—	—
權益總計	7,931,246	7,815,487	1.5	4,851,952	4,782,594	1.5
非流動負債						
貸款及借款 ⁽⁷⁾	2,782,223	2,745,504	1.3	—	—	—
遞延稅項負債	97,171	96,524	0.7	178	178	—
其他非流動負債	82,130	86,649	(5.2)	5,205	6,222	(16.3)
	2,961,524	2,928,677	1.1	5,383	6,400	(15.9)
流動負債						
貿易及其他應付款項	285,237	317,911	(10.3)	73,541	76,928	(4.4)
貸款及借款 ⁽⁷⁾	68,029	193,114	(64.8)	—	—	—
即期應付稅款	65,474	54,976	19.1	2,709	2,526	7.2
	418,740	566,001	(26.0)	76,250	79,454	(4.0)
負債總額	3,380,264	3,494,678	(3.3)	81,633	85,854	(4.9)
權益及負債總額	11,311,510	11,310,165	—	4,933,585	4,868,448	1.3
流動資產淨值	717,144	801,333	(10.5)	697,542	856,809	(18.6)
資產總額減流動負債	10,892,770	10,744,164	1.4	4,857,335	4,788,994	1.4

(1) 增加主要由於向附屬公司提供額外股東貸款作持續投資用途。

(2) 增加主要由於向凱德商用中國發展基金 III 及凱德商用中國入息基金作出注資以及分佔截至 2014 年 3 月止年度盈利。

(3) 增加主要由於向共同控制實體作出注資用於蘇州及新加坡的持續開發項目以及分佔截至 2014 年 3 月止年度盈利，惟部分被已收一家共同控制實體的股息所抵銷。

(4) 就本公司而言，減少主要由於附屬公司償還部分短期貸款。

(5) 減少主要由於 2014 年 1 月贖回 125.0 百萬新元的 3 年期債券及向持續開發項目注資。

(6) 增加主要由於因人民幣及美元兌新元升值而換算海外實體的財務報表。

(7) 貸款及借款總額（流動及非流動）減少主要由於 2014 年 1 月贖回 3 年期債券。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

1(b)(ii) 集團銀行借貸及債券（包含於財務負債當中）

	本集團	
	2014 年 3 月 31 日 千新元	2013 年 12 月 31 日 千新元 (重列)
須於一年或於一年內，或按要求償還的款項：		
有抵押	28,777	25,203
無抵押	39,252	167,911
	68,029	193,114
須於一年後償還的款項：		
有抵押	736,607	742,141
無抵押	2,045,616	2,003,363
	2,782,223	2,745,504
債務總額	2,850,252	2,938,618
債務總額減現金及現金等價物	2,014,929	1,875,867

任何附屬抵押的詳情

有抵押借貸通常以借貸公司的投資物業及與該等物業有關的全部權益及利益的轉讓權作抵押。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

1(c) 綜合現金流量表

	本集團	
	2014 年 第一季度 千新元	2013 年 第一季度 千新元 (重列)
來自經營業務的現金流量		
除稅後溢利	86,730	83,940
調整：		
廠房及設備折舊	2,271	2,237
利息費用	20,742	24,684
利息收入	(9,159)	(9,410)
分佔聯營公司及共同控制實體的稅後業績	(67,239)	(51,834)
稅項	10,731	4,954
以股份為基礎支付的開支	4,122	540
以信託單位形式收取的管理費	(6,026)	(2,354)
	42,172	52,757
營運資金變動：		
貿易及其他應收款項的變動	5,372	20,717
貿易及其他應付款項的變動	(23,915)	(28,632)
營運所得現金	23,629	44,842
繳納所得稅	(1,260)	(9,820)
經營業務所得現金流量淨額	22,369	35,022
來自投資活動的現金流量		
已收到的利息收入	2,112	1,611
已收到來自聯營公司及共同控制實體的股息	37,491	24,797
出售廠房及設備所得款項	8	1
來自聯營公司及共同控制實體的貸款及墊款的所得款項	1,603	253,555
於聯營公司及共同控制實體的投資	(138,945)	(7,934)
投資待售投資	(1,138)	—
給予投資對象公司的墊款	(180)	(180)
添置投資物業及開發中物業	(7,848)	(8,714)
收購開發中物業的按金及預付款	(2,116)	(32,170)
購置廠房及設備	(2,078)	(1,463)
投資活動(所用) / 所產生的現金流量淨額	(111,091)	229,503

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

1(c) 綜合現金流量表（續）

	本集團	
	2014 年 第一季度 千新元	2013 年 第一季度 千新元 (重列)
來自融資活動的現金流量		
銀行借款所得款項	42,351	141,073
償還銀行借款	(9,676)	(153,291)
償還債券	(125,000)	—
派發予非控股權益的股息	(19,593)	(19,197)
支付利息費用	(29,850)	(31,295)
融資活動所用的現金流量淨額	(141,768)	(62,710)
現金及現金等價物(減少) / 增加淨額	(230,490)	201,815
期初現金及現金等價物	1,062,751	739,047
匯率變動對以外幣持有的現金結餘的影響	3,062	(8,077)
期末現金及現金等價物	835,323	932,785

期末現金及現金等價物

於 2014 年 3 月 31 日的現金及現金等價物約 835.3 百萬新元（2013 年 3 月 31 日：932.8 百萬新元），包括定期存款 217.9 百萬新元（2013 年 3 月 31 日：147.3 百萬新元）。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

1(d)(i) 權益變動表

於 2014 年 3 月 31 日對比 2013 年 3 月 31 日（重列）— 本集團

	股本 千新元	收入儲備 千新元	其他儲 備* 千新元	總計 千新元	非控股 權益 千新元	權益總計 千新元
於 2014 年 1 月 1 日的結餘，如先前 呈報	4,620,971	2,519,125	23,672	7,163,768	104,934	7,268,702
會計政策變動的影響 [#]	—	—	—	—	546,785	546,785
於 2014 年 1 月 1 日的結餘，重列	4,620,971	2,519,125	23,672	7,163,768	651,719	7,815,487
2014 年第一季度的全面收入總額						
本期間溢利	—	75,288	—	75,288	11,442	86,730
其他全面收入						
換算海外業務和外幣貸款（組成海外 業務淨投資額的一部份）產生的匯 兌差額	—	—	21,701	21,701	(3,500)	18,201
待售投資的公平值變動	—	—	5,365	5,365	—	5,365
現金流量對沖公平值變動的有效部份	—	—	129	129	—	129
分佔聯營公司和共同控制實體的其他 全面收入	—	—	21,175	21,175	—	21,175
其他全面收入總額（扣除所得稅）	—	—	48,370	48,370	(3,500)	44,870
全面收入總額	—	75,288	48,370	123,658	7,942	131,600
直接於權益確認的與擁有人的交易						
擁有人出資及向擁有人分派						
發行股份	9,211	—	(9,211)	—	—	—
以股份為基礎支付的成本	—	—	3,560	3,560	21	3,581
向非控股權益派發股息	—	—	—	—	(19,593)	(19,593)
擁有人出資及向擁有人分派的總額	9,211	—	(5,651)	3,560	(19,572)	(16,012)
分佔聯營公司於資本儲備的變動	—	—	171	171	—	171
與擁有人的交易總額	9,211	—	(5,480)	3,731	(19,572)	(15,841)
儲備之間的轉換	—	5,173	(5,173)	—	—	—
於 2014 年 3 月 31 日的結餘	4,630,182	2,599,586	61,389	7,291,157	640,089	7,931,246

[#] 請參考第 4 項。

* 包括外幣換算儲備、資本儲備、公平值儲備、股權補償儲備、對沖儲備及其他儲備。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

1(d)(i) 權益變動表（續）

於 2014 年 3 月 31 日對比 2013 年 3 月 31 日（重列）— 本集團（續）

	股本 千新元	收入儲備 千新元	其他儲備* 千新元	總計 千新元	非控股權 益 千新元	權益總計 千新元
於 2013 年 1 月 1 日的結餘，如先前呈報會計政策變動的影響 [#]	4,612,590	2,050,446	(172,689)	6,490,347	247,614	6,737,961
	—	—	—	—	543,272	543,272
於 2013 年 1 月 1 日的結餘，重列	4,612,590	2,050,446	(172,689)	6,490,347	790,886	7,281,233
2013 年第一季度的全面收入總額						
本期間溢利	—	73,233	—	73,233	10,707	83,940
其他全面收入						
換算海外業務和外幣貸款（組成海外業務淨投資額的一部份）產生的匯兌差額	—	—	23,674	23,674	3,195	26,869
待售投資的公平值變動	—	—	5,189	5,189	—	5,189
現金流量對沖公平值變動的有效部份	—	—	(2,103)	(2,103)	—	(2,103)
分佔聯營公司和共同控制實體的其他全面收入	—	—	13,739	13,739	—	13,739
其他全面收入總額（扣除所得稅）	—	—	40,499	40,499	3,195	43,694
全面收入總額	—	73,233	40,499	113,732	13,902	127,634
直接於權益確認的與擁有人的交易						
擁有人出資及向擁有人分派						
發行股份	8,044	—	(8,044)	—	—	—
以股份為基礎支付的成本	—	—	1,406	1,406	40	1,446
向非控股權益派發股息	—	—	—	—	(19,196)	(19,196)
擁有人出資及向擁有人分派的總額	8,044	—	(6,638)	1,406	(19,156)	(17,750)
分佔聯營公司於資本儲備的變動	—	(3)	12	9	—	9
與擁有人的交易總額	8,044	(3)	(6,626)	1,415	(19,156)	(17,741)
儲備之間的轉換	—	(56)	56	—	—	—
於 2013 年 3 月 31 日的結餘	4,620,634	2,123,620	(138,760)	6,605,494	785,632	7,391,126

[#] 請參考第 4 項。

* 包括外幣換算儲備、資本儲備、公平值儲備、股權補償儲備、對沖儲備及其他儲備。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

1(d)(i) 權益變動表（續）

於 2014 年 3 月 31 日對比 2013 年 3 月 31 日 — 本公司

	股本 千新元	收入儲備 千新元	其他儲備 千新元	權益總計 千新元
於 2014 年 1 月 1 日的結餘	4,620,971	129,662	31,961	4,782,594
全面收入總額				
期間溢利	—	63,706	—	63,706
直接於權益確認的與擁有人的交易				
擁有人出資及向擁有人分派				
發行股份	9,211	—	(4,321)	4,890
以股份為基礎支付的成本	—	—	762	762
與擁有人的交易總額	9,211	—	(3,559)	5,652
儲備之間的轉換	—	4,332	(4,332)	—
於 2014 年 3 月 31 日的結餘	4,630,182	197,700	24,070	4,851,952
於 2013 年 1 月 1 日的結餘	4,612,590	137,160	34,650	4,784,400
全面收入總額				
期間溢利	—	117,637	—	117,637
直接於權益確認的與擁有人的交易				
出資				
發行股份	8,044	—	(6,956)	1,088
以股份為基礎支付的成本	—	—	463	463
與擁有人的交易總額	8,044	—	(6,493)	1,551
於 2013 年 3 月 31 日的結餘	4,620,634	254,797	28,157	4,903,588

1(d)(ii) 已發行股本的變動

已發行股本

本公司於該財政期間內的已發行及繳足股本變動如下：

	股份數目	股本 千新元
於 2014 年 1 月 1 日	3,892,493,217	4,620,971
根據股份計劃發行股份	5,202,085	9,211
於 2014 年 3 月 31 日	<u>3,897,695,302</u>	<u>4,630,182</u>

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

1(d)(ii) 已發行股本的變動（續）

績效股

於 2014 年 3 月 31 日，本公司的績效股計劃下獎勵及未發出的股份數量為 3,015,000 股（2013 年 3 月 31 日：2,870,700 股）。

根據績效股計劃，發行股份的最終數量將取決於三年績效期內預先確定目標的實現情況。如在該績效期末未能達到預定目標，則不會發出任何股份。在另一方面，如超越預定目標，則會發出較底線獎為多的股份。2012 年之前授出的獎勵，最多可達該底線獎的 200%。從 2012 年起，最多可達該底線獎的 175%。

限制性股份計劃

根據本公司限制性股份計劃授出的或然獎勵所包含的股份數目如下：

	於 2014 年 3 月 31 日			於 2013 年 3 月 31 日		
	以權益 結算	以現金 結算	總計	以權益 結算	以現金 結算	總計
已釐定但尚未 發放的最終 股份數目	6,004,712	1,185,486	7,190,198	6,170,862	1,507,676	7,678,538

根據限制性股份計劃，發行股份的最終數量將取決於一年績效期末預先確定目標的實現情況。如在該績效期末未能達到預定目標，則不會發出任何股份。在另一方面，如超越預定目標，則會發出較底線獎為多的股份，上限為不超過該底線獎的 150%。該等股份的歸屬期為三年。從 2012 年起，非管理級員工的現金結算獎勵計劃已經由受限制性現金計劃取代。

1(d)(iii) 庫存股份

於 2014 年 3 月 31 日及 2013 年 3 月 31 日，本公司並無持有任何庫存股份。於截至 2014 年 3 月 31 日止期間，並無銷售、轉讓、出售、註銷及／或使用庫存股份。

1(d)(iv) 買賣或贖回本公司上市證券

於截至 2014 年 3 月 31 日止期間，本公司或其附屬公司並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

2 該等數據是否已經審核或審閱和依循何種審核準則或慣例

該等數據由我們的核數師畢馬威會計師事務所審閱。

3 如該等數據已經審核或審閱，核數師報告（包括任何保留意見或重點事項）

請參閱本公告附錄二。

4 會計政策及計算方法是否與發行人最近期經審核年度財務報表所採用者相同

本集團於本報告期間的財務報表採納與截至 2013 年 12 月 31 日止年度經審核財務報表相同的會計政策及計算方法，惟採納於 2014 年 1 月 1 日開始生效的財政期間適用的會計準則（包括其後續修訂）及詮釋除外。

於 2014 年 1 月 1 日開始的本集團財政期間生效的財務報告準則為：

- (i) 財務報告準則第 32 號金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債的修訂；
- (ii) 財務報告準則第 110 號綜合財務報表；
- (iii) 財務報告準則第 111 號共同安排；及
- (iv) 財務報告準則第 112 號披露於其他實體的權益

4(a) 財務報告準則第 32 號金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債的修訂

財務報告準則第 32 號的修訂釐清於財務狀況表呈列淨額的現有標準。採納該等修訂得進行追溯應用，且採納財務報告準則第 32 號的修訂不會對本集團的財務狀況造成任何重大財務影響。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

4 會計政策及計算方法是否與發行人最近期經審核年度財務報表所採用者相同（續）

4(b) 財務報告準則第 110 號綜合財務報表

財務報告準則第 110 號建立單一控制模式作為釐定將予綜合計算的實體的基準。本準則也將要求管理層行使頗大程度的判斷以釐定該等投資對象公司是否受控制，因而需要綜合入本集團賬目。本集團已重估其於新控制模式下投資對象公司中的投資並得出結論，根據財務報告準則第 110 號的要求，須將凱德商用馬來西亞信託綜合入賬，該公司於過往採用權益法入賬列作聯營公司。

根據財務報告準則第 110 號，會計政策的該項變動已追溯應用。該項變動對 2013 年過往已報告的財務數據（須于年底經審核）的重大影響列示如下：

財務狀況表 (百萬新元)	本集團 增加／（減少）	
	2014 年	2013 年
於 1 月 1 日		
非控股權益	546.8	543.3
權益總計	546.8	543.3
於 12 月 31 日		
投資物業		1,196.1
聯營公司		(308.9)
其他資產		62.2
資產總額		949.4
貸款及借款		352.6
其他負債		50.0
負債總額		402.6
資產淨值		546.8

綜合收益表 (百萬新元)	本集團 增加／（減少）			
	2013 年 第一季度	2013 年 第二季度	2013 年 第三季度	2013 年 第四季度
季度影響				
收入	27.8	28.0	28.3	28.6
息稅前利潤	13.8	33.4	13.4	14.0
分佔聯營公司稅後業績	(5.2)	(16.5)	(5.3)	(5.9)
本年度溢利	9.2	29.6	9.4	10.2
非控股權益	9.2	29.6	9.4	10.2
截至該日止年度的影響				
收入	27.8	55.8	84.1	112.7
息稅前利潤	13.8	47.2	60.6	74.6
分佔聯營公司稅後業績	(5.2)	(21.7)	(27.0)	(32.9)
本年度溢利	9.2	38.8	48.2	58.4
非控股權益	9.2	38.8	48.2	58.4

本公司擁有人應佔溢利、本公司擁有人應佔權益、股本回報、每股基本盈利及每股攤薄盈利概無任何變動。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

4 會計政策及計算方法是否與發行人最近期經審核年度財務報表所採用者相同（續）

4(c) 財務報告準則第 111 號共同安排

財務報告準則第 111 號制定共同安排分類及會計處理的原則。由於本集團現時應用權益會計法將其合營公司入賬，因此不會對本集團的溢利或資產淨值造成影響。

4(d) 財務報告準則第 112 號披露於其他實體的權益

財務報告準則第 112 號載列某一實體就其於其他實體（包括附屬公司、共同安排、聯營公司及非綜合結構實體）中任何形式的權益作出的披露。

由於財務報告準則第 112 號是一項披露準則，因此於採納此項準則後不會對本集團及本公司的業績及財務狀況造成任何財務影響。

4(e) 與國際財務報告準則的對賬聲明

本集團及本公司的未審核財務業績乃根據財務報告準則編製，與國際財務報告準則存在若干不同之處。就本集團的營運業務而言，財務報告準則與國際財務報告準則並無重大不同之處。

5 如會計政策及計算方法有任何變動（包括會計準則所規定者），請說明變動的內容及原因及影響

請參閱上文第 4 項。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

6 每股普通股盈利（「每股盈利」）按本公司股權持有人應佔稅後溢利及非控股權益計算：

		本集團	
		2014 年 第一季度	2013 年 第一季度
6(a)	每股盈利按已發行普通股加權平均數計算（分）	1.9	1.9
	普通股加權平均數（百萬股）	3,894.3	3,889.3
6(b)	每股盈利按全面攤薄基礎計算（分）	1.9	1.9
	普通股加權平均數（百萬股）	3,906.3	3,900.8

7 期末每股普通股資產淨值及有形資產淨值按已發行股本（不包括庫存股份）計算

	本集團		本公司	
	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
每股普通股的資產淨值 ⁽¹⁾	1.87 新元	1.84 新元	1.24 新元	1.23 新元
每股普通股的有形資產淨值 ⁽¹⁾	1.87 新元	1.84 新元	1.24 新元	1.23 新元

¹ 按 3,897.7 百萬股（2013 年 12 月 31 日：3,892.5 百萬股）計算。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

8 本集團業績表現回顧

本集團主要財務摘要

千新元	2014 年 第一季度	2013 年 第一季度 (重列)	變動 %
管理收入	603,565	504,088	19.7
收入	125,003	119,313	4.8
息稅前利潤	118,203	113,578	4.1
除稅及少數股東權益後利潤	75,288	73,233	2.8
營運除稅及少數股東權益後利潤	77,165	66,658	15.8
資產組合(虧損)/收益	(1,877)	6,575	N.M.

2014 年第一季度對比 2013 年第一季度

2014 年第一季度的管理收入增長 19.7%，乃主要由於 2013 年 12 月勿洛廣場及西城開始營運，於 2013 年以中國基金開設兩家購物中心，以及營運中購物中心的租金收入提高所致。

2014 年第一季度的收入較 2013 年第一季度增加 4.8%。此乃主要由於日本 Olinas Mall 及中國營運中購物中心的物業收入較高，以及於 2013 年 12 月勿洛廣場及西城開業使來自新加坡的物業管理費較高所導致，惟部份被中國較低的租賃佣金及項目管理費所抵銷。

2014 年第一季度的息稅前利潤及除稅及少數股東權益後利潤分別增加 4.1% 及 2.8% 至 118.2 百萬新元及 75.3 百萬新元。不計資產組合盈虧，息稅前利潤及除稅及少數股東權益後利潤增加乃主要由於於 2013 年開設新購物中心使中國基金表現更佳、來自勿洛廣場及西城的新收入貢獻、出售勿洛馨居單位利潤確認、分佔 ION Orchard 較高租金收入及較低融資成本以及新加坡物業管理費業務提升所致，惟部份被中國的管理費業務貢獻較低所抵銷。

2014 年第一季度的資產組合虧損乃由於按比例分佔出售 IYE 產生的虧損所導致。就 2013 年第一季度而言，資產組合收益歸因於兩項資產轉入凱德商用中國發展基金 III。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

8 本集團業績表現回顧（續）

各國表現

新加坡

千新元	2014 年 第一季度	2013 年 第一季度	變動 %
收入	29,265	27,183	7.7
除稅及少數股東權益後利潤	67,111	57,777	16.2

2014 年第一季度收入增加，乃由於來自勿洛廣場及西城於 2013 年 12 月開始營運的租賃佣金及物業管理費所致。

新加坡的除稅及少數股東權益後利潤增至 67.1 百萬新元，乃主要由於勿洛廣場及西城的新收入貢獻、出售勿洛馨居單位利潤確認、分佔 ION Orchard 較高租金收入及較低融資成本以及新加坡物業管理費業務表現改善所致。該增長部份被缺少 2013 年第一季度銷售卓錦豪庭的利潤所抵銷。

中國

千新元	2014 年 第一季度	2013 年 第一季度	變動 %
收入	40,036	39,509	1.3
除稅及少數股東權益後利潤	25,859	27,979	(7.6)

2014 年第一季度的收入較 2013 年第一季度增加乃主要由於營運中購物中心的租金收入較高、來自營運中購物中心的物業收入較高導致基金及物業管理費較高以及兩家購物中心於 2013 年開始營運所致，惟部份被租賃佣金及項目管理費較低所抵銷。

2014 年第一季度中國的除稅及少數股東權益後利潤降低乃主要由於缺少 2013 年第一季度兩項資產轉入凱德商用中國發展基金 III 而產生的資產組合收益及授予聯繫人貸款的利息收入較低所致。除稅及少數股東權益後利潤降低部份被於 2013 年開設兩家新購物中心使中國基金表現更佳、由於上述收入較高導致基金及物業管理費業務提升所緩解。

馬來西亞

千新元	2014 年 第一季度	2013 年 第一季度 (重列)	變動 %
收入	39,230	38,108	2.9
除稅及少數股東權益後利潤	9,066	10,085	(10.1)

2014 年第一季度收入增加，乃主要由凱德商用馬來西亞信託於及皇后灣廣場的租金收入增加所致。

儘管收入有所增加，2014 年第一季度的除稅及少數股東權益後利潤減低乃主要由於馬幣對新元貶值所致。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

8 本集團業績表現回顧（續）

各國表現（續）

日本

千新元	2014 年 第一季度	2013 年 第一季度	變動 %
收入	15,202	13,277	14.5
除稅及少數股東權益後利潤	3,019	6,185	(51.2)

2014 年第一季度收入增加，乃主要由於 Olinas mall 的物業收入較高所致，惟部份被日元對新元貶值所抵銷。

2014 年第一季度的除稅及少數股東權益後利潤減低乃主要由於按比例分佔出售 IYE 產生的資產組合虧損所導致。該減少亦由日元對新元貶值使上游股息產生外幣兌換變現虧損所導致。

印度

千新元	2014 年 第一季度	2013 年 第一季度	變動 %
收入	1,270	1,236	2.8
除稅及少數股東權益後利潤	(1,138)	(719)	58.3

2014 年第一季度收入與去年同期相若。

2014 年第一季度的除稅及少數股東權益後利潤負數比去年同期高主要由於分佔 Horizon Realty Fund 的虧損有所增加所致。

9 與前瞻性聲明的差異

現時業績大體上與 2013 年第四季度的財務業績公告中前瞻性聲明保持一致。

10 本集團經營所在行業重要趨勢及競爭狀況的評論，及任何可能於下一個報告及未來 12 個月內可能影響本集團的已知因素或事件

新加坡

根據貿易與工業部（「貿工部」）的預先估計，新加坡經濟於2014年第一季度同比增長5.1%。經季節性調整按季比較的年化率計算，經濟較上一季度6.1%的快速擴張穩定增長0.1%。貿工部報告2014年經濟增長預測將維持於2.0%至4.0%之間。

根據新加坡統計署公佈的數字，零售指數（不包括汽車銷售）於2014年1月上升9.2%，而於2014年2月則下跌9.2%。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

10 本集團經營所在行業重要趨勢及競爭狀況的評論，及任何可能於下一個報告期及未來 12 個月內可能影響本集團的已知因素或事件（續）

中國

2014 年第一季度，中國經濟按年增長 7.4%。零售銷售額按年增長 12.0%，於第一季度達人民幣 6.2 萬億元，而消費物價指數按年上漲 2.3%。

於 2014 年 3 月召開的中國共產黨全國黨代會上，國家領導人將 2014 年的國內生產總值增長目標設定在 7.5%，為連續第三年設定於該水平，彰顯中國政府致力於保持經濟穩定增長及維持社會穩定的決心。通脹率目標維持於 3.5%。中國國務院轄下的國家發展和改革委員會（「國家發改委」）預期 2014 年消費產品的總零售銷售增長仍將為 14.5%。

馬來西亞

馬來西亞經濟預期將維持穩定增長，增速介乎 4.5%至 5.5%之間（資料來源：馬來西亞中央銀行 2013 年年報）。增速預測範圍有所擴大，以反映全球經濟動盪加劇。本年的零售銷售額預測將增長 6.0%（資料來源：馬來西亞零售業報告，2014 年 3 月）。

日本

日本中央銀行（「日本央行」）預期日本經濟有望繼續溫和復蘇之勢，同時將受到消費稅大幅調高前後消費需求先升後降趨勢的影響。日本央行預期，2014 年，日本的國內生產總值增長率仍將由 0.9%增至 1.5%，乃由於日本的就業及收入狀況全面改善致令房產投資升溫及個人消費反彈所致。

印度

2013 年第四季度，印度經濟增長 4.7%（資料來源：統計及綱領推行局），而 2013 財政年度的國內生產總值預期現已被修訂為 4.7%（資料來源：亞太區共識預測）。由於工業和服務業表現提升，印度的國內生產總值有望在 2014 財年增長 5.5%，及由於發達經濟體經濟回升導致外部需求改善，將在 2015 至 2016 年最高增長 6%（資料來源：亞洲開發銀行）。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

11 股息

11(a) 本財政期間有否宣派任何股息？無。

11(b) 去年同期有否宣派任何股息？無。

11(c) 派付日期：不適用。

11(d) 截止過戶日期：不適用。

12 倘並無宣派／建議派發股息，則提供就此有關的陳述

不適用。

13 倘本集團已就其關連人士交易獲得股東的一般授權，則提供第 920(1)(a)(ii)條所規定該等交易的總價值。倘並無就關連人士交易獲得授權，則提供就此有關的陳述。

本公司並無就關連人士交易獲得股東的一般授權。

14 分部收入及業績

14(a)(i) 按業務劃分－2014 年第一季度對比 2013 年第一季度（重列）

	收入			除稅及少數股東權益後利潤		
	2014 年 第一季度 千新元	2013 年 第一季度 千新元 (重列)	變動 %	2014 年 第一季度 千新元	2013 年 第一季度 千新元	變動 %
投資業務	73,906	69,087	7.0	88,012	87,042	1.1
管理費業務 ⁽¹⁾	50,744	49,827	1.8	15,905	14,265	11.5
其他 ⁽²⁾	353	399	(11.5)	(28,629)	(28,074)	2.0
總計	125,003	119,313	4.8	75,288	73,233	2.8

附註： ⁽¹⁾ 管理費業務，不包括分部間的收入 21.2 百萬新元（2013 年第一季度：22.8 百萬新元）

⁽²⁾ 包括總公司的收入。

14(a)(ii) 按業務及實體劃分的除稅及少數股東權益後利潤－2014 年第一季度對比 2013 年第一季度（重列）

	2014 年第一季度			2013 年第一季度（重列）		
	本公司與附 屬公司 千新元	聯營公司 千新元	共同控制 實體 千新元	本公司與附 屬公司 千新元	聯營公司 千新元	共同控制 實體 千新元
投資業務	21,090	35,634	31,288	35,521	29,982	21,539
管理費業務	15,588	311	6	13,952	322	(9)
其他	(28,629)	—	—	(28,074)	—	—
總計	8,049	35,945	31,294	21,399	30,304	21,530

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

14 分部收入及業績（續）

14(a)(iii) 按國家劃分－2014 年第一季度對比 2013 年第一季度（重列）

	收入			除稅及少數股東權益後利潤		
	2014 年 第一季度 千新元	2013 年 第一季度 千新元 (重列)	變動 %	2014 年 第一季度 千新元	2013 年 第一季度 千新元	變動 %
新加坡	29,265	27,183	7.7	67,111	57,777	16.2
中國	40,036	39,509	1.3	25,859	27,979	(7.6)
馬來西亞	39,230	38,108	2.9	9,066	10,085	(10.1)
日本	15,202	13,277	14.5	3,019	6,185	(51.2)
印度	1,270	1,236	2.8	(1,138)	(719)	58.3
公司及其他 ⁽¹⁾	—	—	—	(28,629)	(28,074)	2.0
總計	125,003	119,313	4.8	75,288	73,233	2.8

附註：⁽¹⁾ 包括以下各項：

	2014 年 第一季度 百萬新元	2013 年 第一季度 百萬新元	變動 %
庫務融資成本	(13.6)	(16.8)	(19.0)
總公司成本及公司稅	(15.0)	(11.3)	32.7
總計	(28.6)	(28.1)	1.8

於 2014 年第一季度庫務融資成本減少主要由於資本化了開發中物業的融資成本，以及 2014 年 1 月贖回 3 年期債券所致。

於 2014 年第一季度總公司成本及公司稅減少主要由於資訊科技開支增長及稅項撥備增加所致。

15 於業績回顧中，提述導致按業務或地區分部劃分的收入及溢利貢獻造成任何重大轉變的因素

請參考第 8 項。

16 上半年及下半年的本集團收入及除稅及非控股權益前利潤明細

不適用。

17 本公司全年股息總額（按幣值計）的明細

不適用。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

18 新加坡收購及合併守則

於 2014 年 4 月 14 日，瑞士信貸（新加坡）有限公司及摩根士丹利亞洲（新加坡）有限公司代表 CapitaLand Limited 全資附屬公司 Sound Investment Holdings Pte. Ltd. 宣佈本公司的收購要約（「要約」）。要約於本公告日期仍可供接納。據此，本公司根據新加坡收購及合併守則（「守則」）被視為處於「要約期」。根據要約，本公告須根據新加坡收購及合併守則第 25 條連同以下附錄呈報：

- 附錄一 - 2014 年第一季度財務業績的投映片
- 附錄二 - 日期為 2014 年 5 月 6 日本公司核數師畢馬威會計師事務所的報告（有關其對本公告所載中期財務資料的審閱報告）
- 附錄三 - 日期為 2014 年 5 月 6 日德意志銀行新加坡分行（為本公司董事的獨立財務顧問，被視為就要約向本公司股東提供建議的獨立人士）的報告（有關其對本公告所載中期財務資料的審閱報告）
- 附錄四 - 本公司擁有權益的 104 個物業的估值概要表
- 附錄五 - 同意書

責任聲明

董事（包括可能獲授權對本公告的編製作仔細監督的任何董事）已採取一切合理審慎的行動，確保本公告所陳述的事實及所表達的一切意見（除本公告附錄二、三及四外）均為公平準確，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所發表的意見（除本公告附錄二、三及四外）乃經審慎考慮後始行作出，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告所載陳述有誤導成分。對於摘錄或轉載自己出版或可用其他方式公開獲得的來源的任何資料，董事的責任僅限於通過合理查詢，確保該等資料準確地從該等來源摘錄，或（視乎情況而定）準確地在本公告中反映或轉分¹。董事共同及個別承擔全部責任。

¹ 根據該守則，目標公司於要約期間向其股東發出的公告須載有目標公司董事作出彼等已採取一切合理審慎的行動，確保有關公告所陳述的事實及所表達的一切意見均為公平準確，並無遺漏任何相關的重要事實的聲明。因此，為嚴格遵守該守則的規定，已載入上述責任聲明。

凱德商用產業有限公司
2014 年第一季度未經審核財務報表公告

19 根據上市手冊第 705(5)條所作的確認

就吾等所知，董事會並不知悉任何事件可能導致本集團及本公司於 2014 年 3 月 31 日的未經審核中期財務業績（包括財務狀況表、綜合收益表、全面收入表、權益變動表及綜合現金流量表以及其隨附附註）及本集團截至該日止三個月的經營業績、權益變動及現金流量數據存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

代表董事會

首席執行官
林明志

承董事會命

公司秘書

朱威炳

2014 年 5 月 6 日

於本公告日期，本公司董事會由黃記祖先生(主席兼非執行董事)；執行董事林明志先生；非執行董事林明彥先生及林之高先生；以及獨立非執行董事 Sunil Tissa Amarasuriya 先生、Tan Sri Amirsham A Aziz、呂俊暘醫生、Arfat Pannir Selvam 女士、陳明海先生及陳光炎教授組成。

本公告可能包括涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。未來實際表現、成果及業績會基於多種風險、不明朗因素及假設而與前瞻性陳述所表達者有重大出入。該等因素的代表性例子包括(但不限於)一般行業及經濟狀況、利率趨勢、資金成本及資金可用性、與同類發展項目的競爭、物業租金收入預期水平的變化、包括僱員工資、福利及培訓在內的經營開支變動、物業開支以及政府及公共政策的轉變。閣下切勿過分依賴基於凱德商用目前對未來事件的觀點而作出的此等前瞻性陳述。本公告最初以英文編製，並以中英文版本刊發。倘該兩個版本存在任何不一致或衝突，概以英文版為準。

凱德商用產業有限公司 2014年第一季度財務業績

2014年5月6日

■ 財務表現

	2014年第一季度
營運除稅及少數股東權益後利潤	77.2百萬新元（較2013年第一季度+15.8%）
除稅及少數股東權益後利潤 ¹	75.3百萬新元（較2013年第一季度+2.8%）
每股盈利	新元1.9分

■ 2014年第一季度主要市場的營運業績表現

	新加坡	中國
租戶銷售收入 ²	每平方米-3.1%	租戶銷售收入總額+16.3%
		每平方米+11.0%
客流 ^{2、3}	-2.8%	+8.1%
同一購物中心淨物業收益 ²	+4.8%	+24.2%

附註：

- 2014年第一季度除稅及少數股東權益後利潤總額包括：營運除稅及少數股東權益後利潤77.2百萬新元及資產組合虧損1.9百萬新元。
- 相較2013年第一季度。
- 本文件含關於本公司購物中心客流若干統計數據。數據基於本公司安置於商場各種監察、量度、收集及分析客流數據的系統及儀器。本公司不同購物中心所使用的系統、儀器、技術及方法可能不同，感應器或取景能力可能受技術限制。



客流及租戶銷售收入

2013年1月1日前 開業的購物中心	2014年第一季度		2014年第一季度較 2013年第一季度相比*	
	基於估值的淨物業 收益率 (%) ¹	承諾出租率 (%) ²	客流	租戶銷售收入 (按每平方米計)
新加坡	6.0	99.3	-2.8%	-3.1%
中國	5.9	92.9	+8.1%	+11.0% (不包括一線城市 ⁴ : 10.9%)
馬來西亞	7.2	97.8	+0.8%	-
日本	6.6	96.5	-11.4%	+2.4%
印度	5.0	87.3 ³	+8.0%	-7.9%

附註：上述數據按100%權益基準，不論凱德商用權益多少，各購物中心淨物業收益率及出租率均按全部權益列示。此分析計及所有於2013年1月1日前開設的物業組成部份。

1. 平均淨物業收益率乃根據2013年12月31日估值計算。
2. 2013年12月31日平均承諾出租率。
3. 不包括服務公寓組成部份。
4. 指本公司於北京及上海的營運中購物中心。

* 客流及租戶銷售收入附註：

新加坡：不包括白沙浮廣場，該廣場正作資產改良計劃（「資產改良計劃」）。

中國：不包括兩座正在進行資產改良計劃的購物中心、三座凱德商用中國信託整租購物中心、無相關資料超級市場及百貨公司。

馬來西亞：無相關資料。

日本：不包括我們並無相關資料的整租購物中心。

同一購物中心淨物業收益表現 (100%權益基準)

國家	本地貨幣 (百萬元)	2014年 第一季度	2013年 第一季度	2014年第一季度 較 2013年第一季度 相比(%)
新加坡	新元	205	196	+4.8
中國 ¹	人民幣	767	617	+24.2
馬來西亞	馬幣	69	64	+8.0
日本 ²	日圓	775	778	-0.4
印度	盧比	51	51	-0.9

附註：上述數據按100%權益基準，不論凱德商用權益多少，各購物中心淨物業收益均按全部權益列示。此分析將同組2013年1月1日前開業物業組成部份表現作比較。

1. 不包括正在進行資產改良計劃的新民眾樂園及凱德廣場・昆山。倘不包括經凱德商用中國信託擁有同購物中心淨物業收益表現，淨物業收益增長為28.3%。
2. 不包括Ito-Yokado Eniwa，凱德商用已於2014年3月完成撤資。

中國：營運中購物中心淨物業收益

開業年份	購物中心數目	成本 (按100%權益計) (人民幣百萬)	實際權益	基於成本的淨物業收益率 (%) (按100%權益計)		收益率增長	租戶銷售收入 (每平方米) 增長 ¹
				2014年 第一季度	2013年 第一季度	2014年第一季度 較2013年第一季度 相比	2014年第一季度 較2013年第一季度 相比
2005年	4	1,214	58.0%	6.6	6.1	+9.0%	+ 0.7%
2006年 ²	8	2,992	43.8%	11.5	10.5	+9.6%	+ 3.6%
2007年	2	1,830	29.1%	11.1	10.0	+11.2%	+ 14.8%
2008年	5	2,954	32.4%	8.6	7.7	+11.9%	+ 13.9%
2009年	8	3,933	26.6%	9.9	8.2	+20.6%	+ 3.7%
2010年 ³	5	2,285	41.5%	5.4	4.9	+10.3%	+ 18.3%
2011年	3	11,463	65.8%	5.3	3.9	+34.8%	+ 12.9%
2012年	7	8,685	29.4%	4.8	2.4	+100.0%	+ 25.6%
2014年第一季度			基於成本的淨物業收益率		基於成本的毛收益率		
中國資產組合			7.4%		11.9%		

附註：此分析計及所有於2013年1月1日前並於2005年1月1日後開業的物業組成部份，按同一購物中心（100%權益）計。

1. 不包括無相關資料超級市場及百貨公司。
2. 不包括我們並無相關資料的整租購物中心。
3. 不包括正在進行資產改良計劃的凱德廣場·昆山。



2014年第一季度財務業績

(百萬新元)

	2014年 第一季度	2013年 第一季度 (重列) ¹	2014年第一季度 較 2013年 第一季度(重列) 相比%
管理收入	603.6	504.1	19.7
收入	125.0	119.3	4.8
除稅及少數股東 權益後利潤	75.3	73.2	2.8
每股盈利	新元1.9分	新元1.9分	2.7
每股有形資產淨值	1.87新元	1.70新元	10.0

附註:

- 按財務報告準則第110號「綜合財務報表」規定，2013年第一季度業績已重列綜合入賬凱德商用馬來西亞信託的業績。2014年第一季度業績應用財務報告準則第110號，故2013年第一季度收益因應綜合入賬，由91.5百萬新元重列為119.3百萬新元，以與2014年第一季度業績比較。財務報告準則第110號對本集團除稅及少數股東權益後利潤並無影響。

2014年第一季度財務業績

(百萬新元)

	2014年 第一季度	2013年 第一季度	2014年第一季度 較 2013年 第一季度(重列) 相比%
營運除稅及少數股東 權益後利潤	77.2	66.7	15.8
資產組合 (虧損) / 收益	-1.9*	6.5#	N.M.
除稅及少數股東 權益後利潤	75.3	73.2	2.8

附註:

*包括日本基金將Ito-Yokado Eniwa套現而產生的資產組合分佔虧損。

#資產組合收益源自轉撥兩件資產至凱德商用中國發展基金III。

N.M.: 無意義



2014年第一季度對比2013年第一季度（重列）

- **2014年第一季度管理收入較2013年第一季度（重列）高出19.7%，主要由於：**
 - (i) 勿洛廣場及西城2013年12月開始營運；
 - (ii) 2013年中國基金旗下開業的兩家購物中心（凱德廣場·魅力城及凱德廣場·金牛二期），提高在中國營運中購物中心的租金收入。
- **2014年第一季度收入較2013年第一季度（重列）增加4.8%至125.0百萬新元，主要由於：**
 - (i) 日本Olinas Mall 及中國營運中購物中心物業收入上升；
 - (ii) 勿洛廣場及西城於2013年12月開業，使新加坡物業管理費上升，惟部份與以下項目抵銷；
 - (iii) 中國租賃佣金及項目管理費下降。
- **本集團2014年第一季度除稅及少數股東權益後利潤為75.3百萬新元，較2013年第一季度增加2.8%，主要由於：**
 - (i) 中國營運中購物中心表現較佳；
 - (ii) 分佔ION Orchard租金收入上升，融資成本下降；
 - (iii) 新加坡物業管理費業務改善；
 - (iv) 新增勿洛廣場及西城收入；
 - (v) 勿洛馨居¹出售單位（截至2014年3月31日，583個住宅單位中，已售562個）所確認利潤，自開售²至2014年3月31日所確認溢利總額34.5百萬新元（基於53.3%工程完工），惟部份與以下項目抵銷；
 - (vi) 中國管理費業務收入下降。

附註：

1. 卓錦豪庭2014年第一季度並無出售單位。截至2014年3月31日，175個單位中165個已售。

2. 自首年出售單位確認溢利起。



2014年第一季度除稅及少數股東權益後利潤貢獻

(百萬新元)		2014年第一季度貢獻，按國家劃分					
		新加坡	中國	馬來西亞	日本	印度	總計
附屬公司	物業收入 — 營運中購物中心	4	7	25	9	0	45
	管理費業務	15	5	0	(1)	1	20
	其他	2	1	(1)	(3)	0	(1)
	國家財務成本、稅項及非控股權益	(4)	(7)	(15)	(1)	0	(27)
	來自附屬公司的貢獻	17	6	9	4	1	37
聯營公司 及 共同控制 實體	物業收入 — 營運中 / 新開業購物中心 ¹	69	50	0	1	0	120
	物業收入 — 開發中物業	0	(1)	0	0	0	(1)
	住宅溢利 ²	5	0	0	0	0	5
	資產組合虧損 ²	0	0	0	(2)	0	(2)
	其他	(2)	(4)	0	0	(2)	(8)
	國家財務成本、稅項及非控股權益	(22)	(25)	0	0	0	(47)
	來自聯營公司及共同控制實體的貢獻	50	20	0	(1)	(2)	67
	除稅及少數股東權益後利潤，按國家劃分	67	26	9	3	(1)	104
	營運除稅及少數股東權益後利潤，按國家劃分	67	26	9	5	(1)	106
	除公司及庫務相關費用 / 稅前總額	67	26	9	3	(1)	104
	公司及庫務相關費用 / 稅項 ³						(29)
	除稅及少數股東權益後利潤						75
	營運除稅及少數股東權益後利潤						77

附註：

1. 新開購物中心包括2014年1月1日後開業的購物中心。
2. 已扣除稅項及非控股權益。
3. 包括公司費用13百萬新元、庫務融資成本成本14百萬新元及企業稅2百萬新元。



財務狀況表

(百萬新元)	2014年3月31日	2013年12月31日 (重列) ¹
投資物業	2,743	2,743
開發中物業	151	147
共同控制實體	2,594	2,446
聯營公司 ²	3,958	3,886
現金及現金等價物	835	1,063
其他投資	564	556
廠房及設備、其他資產、應收款項及其他應收款項	466	469
資產總額	11,311	11,310
其他負債	530	556
貸款及借款	2,850	2,938
非控股權益	640	652
擁有人應佔權益³	7,291	7,164

附註

1. 按財務報告準則第110號「綜合財務報表」規定，2013年12月31日資產負債表已綜合凱德商用馬來西亞信託業績並重列。
2. 此項包括凱德商用新加坡信託及凱德商用中國信託（截至2014年3月31日，賬面值各為1,641.8百萬新元及319.9百萬新元）。
3. 僅供參考：擁有人應佔權益包括凱德商用馬來西亞信託（截至2014年3月31日，賬面值為302.4百萬新元）。



財務狀況表

1. 共同控制實體（「共同控制實體」）增加主要由於向進行中項目作出注資，以及分佔截止2014年3月止年度溢利，惟部分被已收一家共同控制實體的股息所抵銷。
2. 聯營公司增加主要由於向凱德商用中國發展基金III及凱德商用中國入息基金作出注資，以及分佔截止2014年3月止年度溢利。
3. 現金及現金等價物減少主要由於在2014年1月贖回2014年到期的125.0百萬新元的3年期債券，以及向開發中項目作出注資。
4. 貸款及借款減少主要由於在2014年1月贖回3年期債券。



資產負債表及流動資金狀況

權益（百萬新元）

7,931

7,816

現金（百萬新元）

835

1,063

淨負債 / 權益

25%

24%

固定利率債務比率

85%

87%²

平均債務到期情況（年）

4.0

4.1²

資產負債表外

淨負債 / 資產總額
（實際股權基準）³

36%

36%

附註：

1. 按財務報告準則第110號一綜合財務報表規定，2013年財政年度資產負債表已重列綜合入賬凱德商用馬來西亞信託業績。
2. 重列前2013年財政年度固定利率債務比率：89%；重列前2013年財政年度平均債務到期情況：4.3年。
3. 按實際股權基準。計算基準： $(債務總額 - 現金總額) / (資產總額 - 現金總額)$ 。

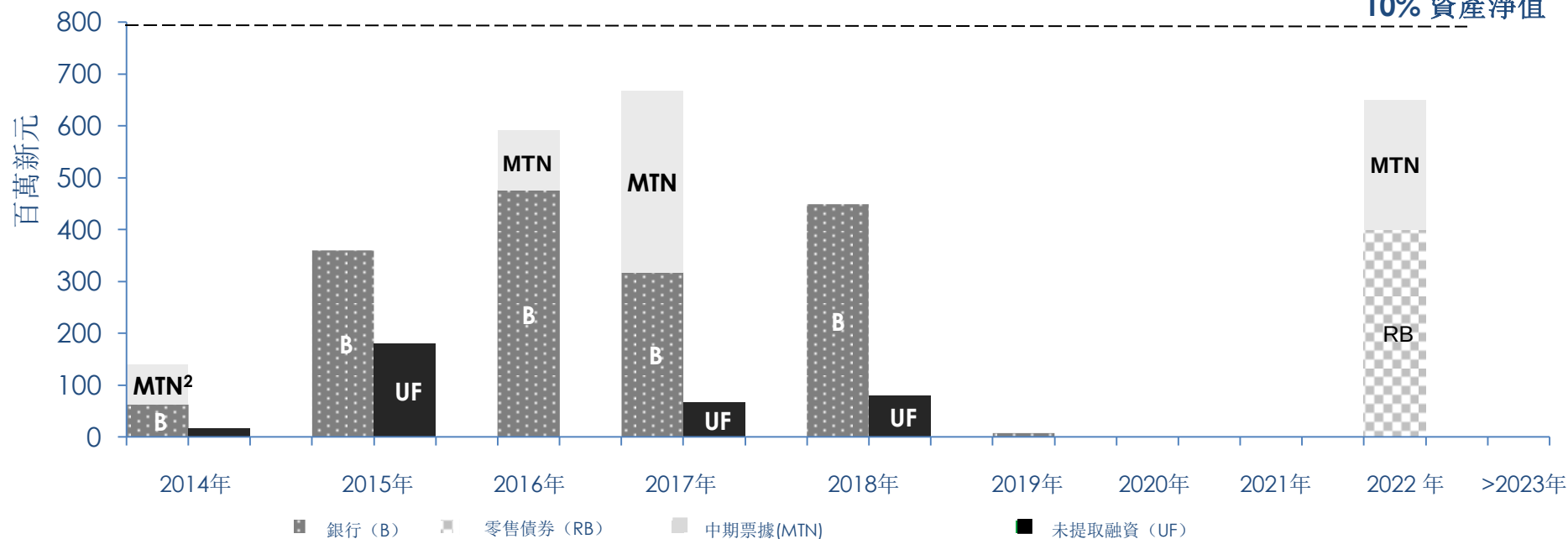


截至2014年3月31日的集團債務到期狀況

—按綜合入賬基準

流動資金概要	百萬新元
承諾融資總額	3,207
已提取金額	(2,864)
未提取已承諾融資	343
現金	835
流動資金總額¹	1,178

10% 資產淨值



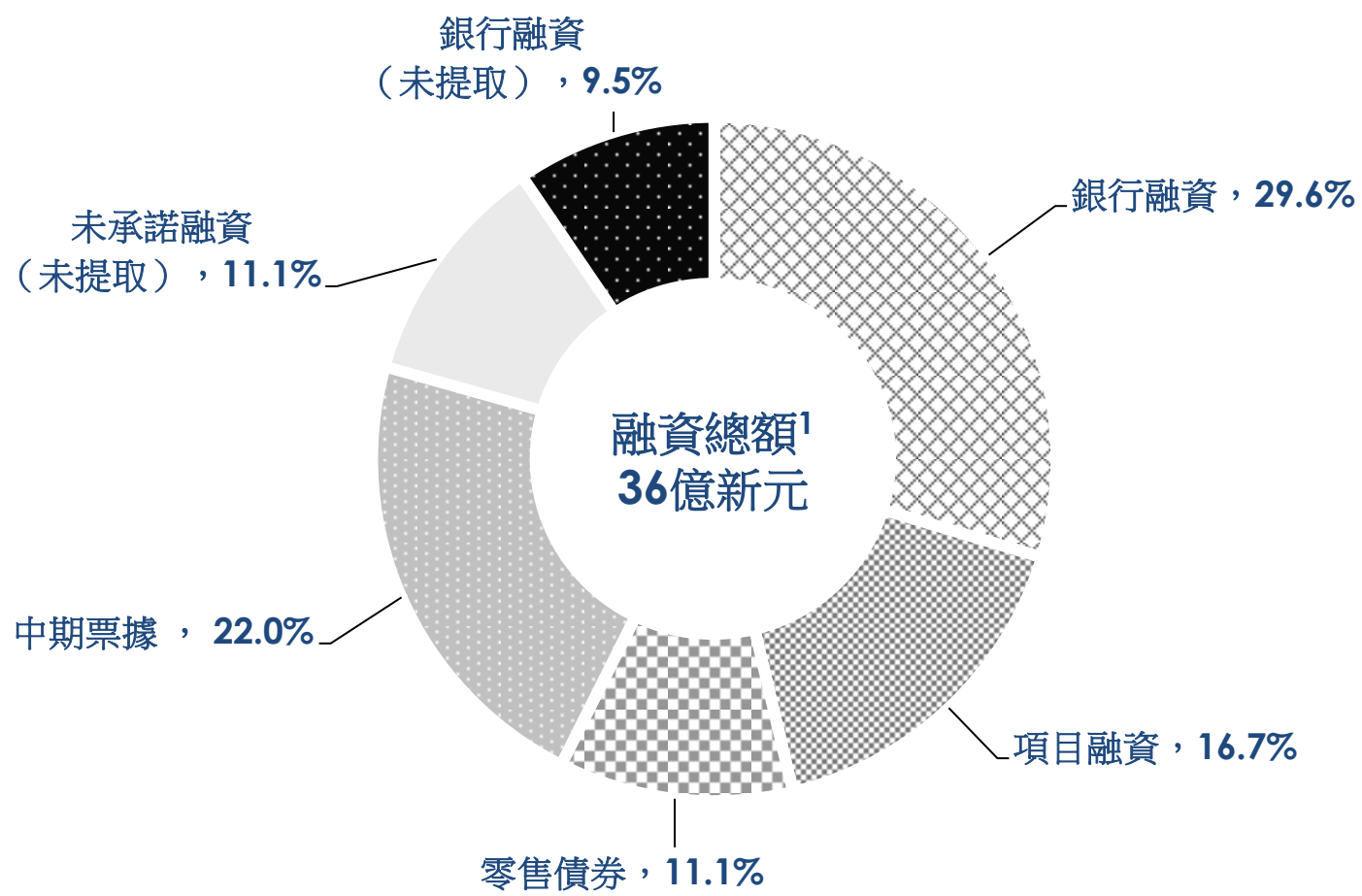
附註：

1. 僅包括已承諾融資，不包括402百萬新元的未承諾融資。

2. 於2014年4月1日已完成再融資。

2014年第一季度財務業績 (2014年5月)

資金來源



附註:

1. 融資總額包括已承諾及未承諾融資。

- **2014年第一季度：**2014年第一季度或自2014年1月1日至3月31日
- **2013年第一季度：**2013年第一季度或自2013年1月1日至3月31日
- **銀行（「B」）：**借貸銀行授出的已提取貸款融資
- **凱德商用：**凱德商用產業有限公司
- **凱德商用新加坡信託（「CMT」）：**凱德商用新加坡信託
- **凱德商用馬來西亞信託（「CMMT」）：**凱德商用馬來西亞信託
- **凱德商用中國信託（「CRCT」）：**凱德商用中國信託
- **每股盈利：**每股盈利
- **集團：**凱德商用產業有限公司及其附屬公司
- **中期票據（「MTN」）：**
 - 凱德商用馬來西亞附屬公司根據其11億馬幣的資產擔保中期票據計劃發行的2014年到期2億馬幣優先票據
 - 凱德商用馬來西亞信託根據其30億馬幣中期票據計劃發行的2016年到期3億馬幣票據
 - 根據CapitaMalls Asia Treasury Limited 20億新元的擔保歐元中期票據計劃分別發行的2017年到期3.5億新元票據及2022年到期2.5億新元票據
- **除稅及少數股東權益後利潤：**除稅及非控股權益後利潤
- **淨物業收入：**淨物業收入
- **每股有形資產淨值：**每股有形資產淨值
- **非控股權益：**非控股權益
- **除稅及少數股東權益後利潤：**稅後及非控股權益後利潤
- **零售債券（「RB」）：**於2012年發行的4億新元無抵押零售債券
- **同一購物中心淨物業收入基準：**淨物業收入的計算乃計及於2013年1月1日之前開業的所有物業組成部分
- **租戶銷售收入：**在凱德商用的購物中心營運的租戶所產生的銷售收入
- **未提取融資（「UF」）：**借貸銀行已承諾的未提取貸款融資

畢馬威會計師事務所
16 Raffles Quay #22-00
Hong Leong Building
Singapore 048581

電話 +65 6213 3388
傳真 +65 6225 0984
網站 www.kpmg.com.sg

審閱中期財務資料

致凱德商用產業有限公司
董事會

緒言

我們已審閱凱德商用產業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的隨附中期財務資料，包括貴集團於 2014 年 3 月 31 日的財務狀況表以及截至 2014 年 3 月 31 日止三個月期間貴集團相關收益表、全面收入表、權益變動表及現金流量表以及若干附註解釋，包括本文件附錄一的財務資料（「中期財務資料」）。管理層負責根據新加坡財務報告準則，（「財務報告準則」）第 34 號「*中期財務報告*」編製及呈列本中期財務資料。我們的責任為根據我們的審閱就本中期財務資料發表結論。

審閱範圍

我們根據新加坡審閱委聘準則第 2410 號「*由獨立實體核數師審閱中期財務資料*」進行審閱。審閱中期財務資料包括向主要負責財務及會計事務的人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據新加坡核數準則進行審核的範圍，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

根據我們的審閱，我們並未發現任何事項，令我們相信隨附的中期財務資料在所有重大方面並未根據財務報告準則第 34 號「*中期財務報告*」編製。

我們進行的工作旨在就中期財務資料向閣下作出報告，以協助貴公司符合新加坡證券交易所上市手冊附錄 7.2 第 3 段的規定以及為遵守新加坡收購及合併守則第 25 條。我們的報告載於貴公司的中期財務資料公告，以供其股東參閱。除貴公司外，我們並不就我們的工作、報告或我們於報告中達致的結論向任何其他人士負責。

畢馬威會計師事務所

新加坡註冊會計師及執業會計師

2014 年 5 月 6 日



2014年5月6日

致凱德商用產業有限公司
獨立董事委員會
39 Robinson Road
#18-01 Robinson Point
Singapore 068911

Deutsche Bank AG
Singapore Branch
Corporate Finance
One Raffles Quay
#16-00 South Tower
Singapore 048583

Tel. (65) 6423 8001
Fax (65) 6538 2629

敬啟者：

本函件乃為由瑞士信貸（新加坡）有限公司及摩根士丹利亞洲（新加坡）私人公司代表凱德集團全資附屬公司代表Sound Investment Holdings Pte. Ltd.（「要約人」）（CapitaLand Limited（「凱德」）的全資附屬公司）就 貴公司股本中所有餘下普通股（並非由凱德擁有、控制或同意收購者）（「股份」）提出的自願有條件現金收購建議（「要約」）而編製，以供載入凱德商用產業有限公司（「貴公司」）刊發的致股東日期為2014年5月9日的通函（「受要約人通函」）內。

於2014年5月6日，貴公司公佈其截至2014年3月31日止三個月財政期間的經審閱第一季度財務報表，其中包括本文件附錄一（「經審閱中期財務業績」）。貴公司董事（「董事」）對中期財務業績負全部責任。

吾等已審查 貴公司的審閱過程，並曾就經審閱中期財務業績與 貴公司管理層進行討論。吾等亦考慮 貴公司核數師畢馬威會計師事務所就審閱貴公司截至2014年3月31日止三個月財政期間的中期財務業績刊發的致獨立董事日期為2014年5月6日的報告。

在提供吾等的意見時，吾等依賴於所有獲提供或經吾等討論所得資料的準確性及完整性，但尚未就吾等達致本函件所載意見而核實有關資料的準確性及完整性。除本函件所提供者，吾等並不會就中期財務業績發表任何其他意見。

基於上文所述，吾等認為經審閱中期財務業績乃董事經作出適當及審慎查詢後而編製。

本函件僅為遵守新加坡收購及合併守則第25條而向董事發出，不作他用。吾等概不對因本函件所產生或與之有關的事宜向任何其他人士（董事除外）承擔任何責任。

此致

德意志銀行新加坡分行

梁賢杰
董事總經理
謹啟

陳文琪
董事總經理
謹啟

編號	物業名稱及詳情	貨幣	估值（百萬）	估值日期	估值方法	估值師
1	The Atrium@Orchard	新元	722	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	Knight Frank Pte Ltd
2	勿洛廣場	新元	709	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
3	白沙浮廣場	新元	901	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	Knight Frank Pte Ltd
4	白沙浮娛樂廣場	新元	330	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	Knight Frank Pte Ltd
5	武吉班讓大廈	新元	274	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
6	克拉碼頭	新元	347	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	Knight Frank Pte Ltd
7	福南數碼活力廣場	新元	358	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	Knight Frank Pte Ltd
8	IMM大廈	新元	632	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
9	ION Orchard	新元	3,012	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
	ION Orchard Link	新元	30	2013年12月31日	資本化法及直接比較法	CBRE Pte. Ltd.

編號	物業名稱及詳情	貨幣	估值（百萬）	估值日期	估值方法	估值師
10	寶石項目	新元	11	2014年3月31日	管理層根據已產生成本作出估計	無
11	裕冰坊	新元	360	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
12	碧山第8站	新元	636	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	Knight Frank Pte Ltd
13	第一樂廣場	新元	485	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
14	獅城68	新元	1,168	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	Knight Frank Pte Ltd
15	新加坡來福士城	新元	3,018	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	Knight Frank Pte Ltd
16	濱河坊廣場	新元	115	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
17	三巴旺購物中心	新元	96	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	Knight Frank Pte Ltd
18	星悅匯	新元	341	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
19	淡濱尼廣場	新元	852	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.

編號	物業名稱及詳情	貨幣	估值（百萬）	估值日期	估值方法	估值師
20	西城	新元	1,054	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
21	凱德・1818	人民幣	452	2014年3月31日	管理層根據已產生成本作出估計	無
22	凱德廣場・埃德蒙頓	人民幣	430	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
23	凱德MALL・安貞	人民幣	949	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
24	凱德廣場・北關	人民幣	259	2013年12月31日	直接資本化法及現金流量折現法	DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd.
25	凱德廣場・城南苑	人民幣	275	2013年12月31日	現金流量折現法及收入資本化法	Knight Frank Petty Limited
26	凱德晶品購物中心	人民幣	1,990	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
27	凱德MALL・翠微路	人民幣	1,190	2013年12月31日	現金流量折現法及長期反轉法	Colliers International (Hong Kong) Limited
28	凱德廣場・德陽	人民幣	292	2013年12月31日	直接資本化法及現金流量折現法	DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd.
29	凱德廣場・東莞	人民幣	431	2013年12月31日	現金流量折現分析及收入資本化	Knight Frank Petty Limited

編號	物業名稱及詳情	貨幣	估值（百萬）	估值日期	估值方法	估值師
30	凱德廣場・二七	人民幣	590	2013年12月31日	現金流量折現法及長期反轉法	Colliers International (Hong Kong) Limited
31	凱德廣場・涪城	人民幣	339	2013年12月31日	直接資本化法及現金流量折現法	DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd.
	凱德廣場・涪城二期	人民幣	245	2013年12月31日	剩餘法、直接資本化法及現金流量折現	DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd.
32	凱德MALL・大峽谷	人民幣	1,882	2013年12月31日	依照管理層對近期收購物業的估計	無
33	凱德廣場・桂城	人民幣	555	2013年12月31日	現金流量折現分析及收入資本化	Knight Frank Petty Limited
34	古田項目	人民幣	718	2013年12月31日	資本化法、直接比較及剩餘現金流量分析	CBRE Pte. Ltd.
35	凱德廣場・紅旗	人民幣	255	2013年12月31日	直接資本化法及現金流量折現法	DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd.
36	凱德廣場・金牛	人民幣	606	2013年12月31日	直接資本化法及現金流量折現法	DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd.
	凱德廣場・金牛二期	人民幣	1,076	2013年12月31日	直接資本化法及現金流量折現法	DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd.
37	凱德廣場・金水	人民幣	574	2013年12月31日	現金流量折現法及長期反轉法	Colliers International (Hong Kong) Limited

編號	物業名稱及詳情	貨幣	估值（百萬）	估值日期	估值方法	估值師
38	凱德廣場・九龍坡	人民幣	299	2013年12月31日	直接資本化法及現金流量折現法	DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd.
39	凱德廣場・昆山	人民幣	256	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
40	凱德廣場・茂名	人民幣	288	2013年12月31日	現金流量折現分析及收入資本化	Knight Frank Petty Limited
41	凱德廣場・魅力城	人民幣	743	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
42	新民眾樂園	人民幣	504	2013年12月31日	現金流量折現法	Colliers International (Hong Kong) Limited
43	凱德廣場・南岸	人民幣	251	2013年12月31日	直接資本化法及現金流量折現法	DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd.
44	凱德和平廣場	人民幣	2,113	2013年12月31日	直接資本化法及現金流量折現法	DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd.
45	凱德七寶購物廣場	人民幣	472	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
46	凱德廣場・泉州	人民幣	256	2013年12月31日	現金流量折現分析及收入資本化	Knight Frank Petty Limited
47	凱德廣場・日照	人民幣	547	2013年12月31日	直接資本化法及現金流量折現法	DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd.

編號	物業名稱及詳情	貨幣	估值（百萬）	估值日期	估值方法	估值師
48	凱德MALL·賽罕	人民幣	362	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
49	凱德廣場·沙坪壩	人民幣	111	2013年12月31日	現金流量折現法	DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd.
50	凱德廣場·沙灣	人民幣	341	2013年12月31日	直接資本化法及現金流量折現法	DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd.
51	凱德MALL·雙井	人民幣	543	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
52	凱德廣場·雲尚	人民幣	221	2014年3月31日	管理層根據已產生成本作出估計	無
53	凱德MALL·太陽宮	人民幣	1,847	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
54	凱德廣場·桃花侖	人民幣	221	2013年12月31日	現金流量折現分析及收入資本化	Knight Frank Petty Limited
55	凱德·天府	人民幣	2,221	2013年12月31日	資本化法、直接比較法及剩餘現金流量分析	CBRE Pte. Ltd.
56	凱德MALL·天津灣	人民幣	690	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
57	凱德MALL·望京	人民幣	1,900	2013年12月31日	現金流量折現法及長期反轉法	Colliers International (Hong Kong) Limited

編號	物業名稱及詳情	貨幣	估值（百萬）	估值日期	估值方法	估值師
58	凱德廣場・濰坊	人民幣	287	2013年12月31日	現金流量折現法及長期反轉法	Colliers International (Hong Kong) Limited
59	凱德廣場・蕪湖	人民幣	251	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
60	凱德廣場・武勝	人民幣	1,646	2013年12月31日	直接資本化法及現金流量折現法	DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd.
61	凱德廣場・新地城	人民幣	1,624	2013年12月31日	剩餘法、直接資本化及現金流量折現法	DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd.
62	凱德MALL・新都心	人民幣	189	2014年3月31日	管理層根據已產生成本作出估計	無
63	凱德MALL・西直門	人民幣	2,600	2013年12月31日	現金流量折現法及長期反轉法	Colliers International (Hong Kong) Limited
64	凱德廣場・學府	人民幣	1,070	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
65	凱德廣場・揚州	人民幣	343	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
66	凱德廣場・雨花亭	人民幣	498	2013年12月31日	直接資本化法及現金流量折現法	DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd.
67	凱德廣場・漳州	人民幣	308	2013年12月31日	現金流量折現分析及收入資本化	Knight Frank Petty Limited

編號	物業名稱及詳情	貨幣	估值（百萬）	估值日期	估值方法	估值師
68	凱德廣場・湛江	人民幣	342	2013年12月31日	現金流量折現分析及收入資本化	Knight Frank Petty Limited
69	凱德廣場・肇慶	人民幣	324	2013年12月31日	現金流量折現分析及收入資本化	Knight Frank Petty Limited
70	凱德廣場・淄博	人民幣	265	2013年12月31日	現金流量折現法及長期反轉法	Colliers International (Hong Kong) Limited
71	凱德龍之夢虹口	人民幣	7,080	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
72	盧灣綜合發展項目	人民幣	2,945	2013年12月31日	資本化法、直接比較法及剩餘現金 流量分析	CBRE Pte. Ltd.
73	凱德龍之夢閔行	人民幣	3,550	2013年12月31日	資本化法及現金流量折現分析	CBRE Pte. Ltd.
74	北京來福士中心	人民幣	3,650	2013年12月31日	現金法（現金流量折現及直接比較 ）	CBRE Limited
75	長寧來福士廣場	人民幣	4,807	2013年12月31日	剩餘法及直接比較法	CBRE Limited
76	成都來福士廣場	人民幣	4,478	2013年12月31日	直接比較法、折現現金及剩餘法	CBRE Limited
77	重慶來福士廣場	人民幣	1,826	2014年3月31日	管理層根據已產生成本作出估計	無

編號	物業名稱及詳情	貨幣	估值（百萬）	估值日期	估值方法	估值師
78	杭州來福士廣場	人民幣	3,076	2013年12月31日	剩餘法	CBRE Limited
79	寧波來福士廣場	人民幣	2,068	2013年12月31日	直接比較及現金流量折現	CBRE Limited
80	上海來福士廣場	人民幣	6,760	2013年12月31日	直接比較及現金流量折現	CBRE Limited
81	凱德MALL·天宮院	人民幣	483	2014年3月31日	管理層根據已產生成本作出估計	無
82	蘇州綜合發展項目	人民幣	2,120	2013年12月31日	資本化法、直接比較及剩餘現金流量分析	CBRE Pte. Ltd.
83	東海岸廣場	馬幣	373	2013年12月31日	比較法及收入資本化法	PPC International Sdn Bhd
84	合您廣場	馬幣	1,240	2013年12月31日	收入法（投資法）及比較法	CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn Bhd
85	Melawati Mall	馬幣	65	2013年12月31日	比較法	CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn Bhd
86	綠水坊	馬幣	629	2013年12月31日	比較法及收入資本化法	PPC International Sdn Bhd
87	皇后灣廣場（總零售建築面積約91.8%及停車位100%）	馬幣	795	2013年12月31日	比較法及收入資本化法	PPC International Sdn Bhd

編號	物業名稱及詳情	貨幣	估值（百萬）	估值日期	估值方法	估值師
88	金河廣場（總零售建築面積約61.9%及停車位100%）	馬幣	837	2013年12月31日	比較法及收入資本化法	PPC International Sdn Bhd
89	Chitose Mall	日圓	792	2013年12月31日	現金流量折現	Land Coordinating Research Inc.
90	Coop Kobe Nishinomiya-Higashi	日圓	3,020	2013年12月15日	現金流量折現及直接資本化	Tanizawa Sogo Appraisal Co., Ltd
91	Izumiya Hirakata	日圓	6,440	2013年12月31日	現金流量折現及直接資本化	Tanizawa Sogo Appraisal Co., Ltd
92	La Park Mizue	日圓	6,630	2013年12月15日	現金流量折現	DTZ Debenham Tie Leung Kabushiki Kaisha
93	Narashino Shopping Centre	日圓	2,660	2013年12月31日	現金流量折現及直接資本化	Tanizawa Sogo Appraisal Co., Ltd
94	Olinas Mall	日圓	24,500	2013年12月15日	現金流量折現及直接資本化	DTZ Debenham Tie Leung Kabushiki Kaisha
95	Vivit Minami-Funabashi	日圓	10,500	2013年12月31日	現金流量折現及直接資本化	Cushman & Wakefield Kabushiki Kaisha
96	The Celebration Mall Udaipur	印度盧比	1,834	2013年12月31日	收入法	CBRE South Asia Pvt. Ltd.
97	Forum Value Mall	印度盧比	3,708	2013年12月31日	現金流量折現	CBRE South Asia Pvt. Ltd.

編號	物業名稱及詳情	貨幣	估值（百萬）	估值日期	估值方法	估值師
98	Graphite India項目	印度盧比	1,264	2013年12月31日	直接比較法	CBRE South Asia Pvt. Ltd.
99	Forum Sujana Mall	印度盧比	4,560	2013年12月31日	收入法	CBRE South Asia Pvt. Ltd.
100	賈朗達爾項目	印度盧比	844	2013年12月31日	直接比較法	Jones Lang LaSalle Property Consultants (India) Private Limited
101	科欽項目	印度盧比	2,330	2013年12月31日	收入法	CBRE South Asia Pvt. Ltd.
102	Forum Fiza Mall	印度盧比	3,223	2013年12月31日	收入法	CBRE South Asia Pvt. Ltd.
103	邁索爾項目	印度盧比	938	2013年12月31日	收入法	CBRE South Asia Pvt. Ltd.
104	那格浦爾項目	印度盧比	956	2013年12月31日	直接比較法	Jones Lang LaSalle Property Consultants (India) Private Limited

同意書

1. Knight Frank Pte Ltd (於本文件為估值師) 已就刊發本文件而發出其同意書, 同意按其在本文件所出現的形式及涵義載入其名稱、相關物業(其名稱載於本文件附錄四)的估值日期、估值方法及估值數額, 且迄今並無撤回同意書, 以及就本文件以有關身份行事。
2. CBRE Pte. Ltd. (於本文件為估值師) 已就刊發本文件而發出其同意書, 同意按其在本文件所出現的形式及涵義載入其名稱、相關物業(其名稱載於本文件附錄四)的估值日期、估值方法及估值數額, 且迄今並無撤回同意書, 以及就本文件以有關身份行事。
3. DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers (Shanghai) Co., Ltd. (於本文件為估值師) 已就刊發本文件而發出其同意書, 同意按其在本文件所出現的形式及涵義載入其名稱、相關物業(其名稱載於本文件附錄四)的估值日期、估值方法及估值數額, 且迄今並無撤回同意書, 以及就本文件以有關身份行事。
4. Knight Frank Petty Limited (於本文件為估值師) 已就刊發本文件而發出其同意書, 同意按其在本文件所出現的形式及涵義載入其名稱、相關物業(其名稱載於本文件附錄四)的估值日期、估值方法及估值數額, 且迄今並無撤回同意書, 以及就本文件以有關身份行事。
5. Colliers International (Hong Kong) Limited (於本文件為估值師) 已就刊發本文件而發出其同意書, 同意按其在本文件所出現的形式及涵義載入其名稱、相關物業(其名稱載於本文件附錄四)的估值日期、估值方法及估值數額, 且迄今並無撤回同意書, 以及就本文件以有關身份行事。
6. CBRE Limited (於本文件為估值師) 已就刊發本文件而發出其同意書, 同意按其在本文件所出現的形式及涵義載入其名稱、相關物業(其名稱載於本文件附錄四)的估值日期、估值方法及估值數額, 且迄今並無撤回同意書, 以及就本文件以有關身份行事。
7. PPC International Sdn Bhd (於本文件為估值師) 已就刊發本文件而發出其同意書, 同意按其在本文件所出現的形式及涵義載入其名稱、相關物業(其名稱載於本文件附錄四)的估值日期、估值方法及估值數額, 且迄今並無撤回同意書, 以及就本文件以有關身份行事。
8. CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn Bhd (於本文件為估值師) 已就刊發本文件而發出其同意書, 同意按其在本文件所出現的形式及涵義載入其名稱、相關物業(其名稱載於本文件附錄四)的估值日期、估值方法及估值數額, 且迄今並無撤回同意書, 以及就本文件以有關身份行事。

9. Land Coordinating Research Inc. (於本文件為估值師) 已就刊發本文件而發出其同意書，同意按其在本文件所出現的形式及涵義載入其名稱、相關物業(其名稱載於本文件附錄四)的估值日期、估值方法及估值數額，且迄今並無撤回同意書，以及就本文件以有關身份行事。
10. Tanizawa Sogo Appraisal Co., Ltd (於本文件為估值師) 已就刊發本文件而發出其同意書，同意按其在本文件所出現的形式及涵義載入其名稱、相關物業(其名稱載於本文件附錄四)的估值日期、估值方法及估值數額，且迄今並無撤回同意書，以及就本文件以有關身份行事。
11. DTZ Debenham Tie Leung Kabushiki Kaisha (於本文件為估值師) 已就刊發本文件而發出其同意書，同意按其在本文件所出現的形式及涵義載入其名稱、相關物業(其名稱載於本文件附錄四)的估值日期、估值方法及估值數額，且迄今並無撤回同意書，以及就本文件以有關身份行事。
12. Cushman & Wakefield Kabushiki Kaisha (於本文件為估值師) 已就刊發本文件而發出其同意書，同意按其在本文件所出現的形式及涵義載入其名稱、相關物業(其名稱載於本文件附錄四)的估值日期、估值方法及估值數額，且迄今並無撤回同意書，以及就本文件以有關身份行事。
13. CBRE South Asia Pvt. Ltd. (於本文件為估值師) 已就刊發本文件而發出其同意書，同意按其在本文件所出現的形式及涵義載入其名稱、相關物業(其名稱載於本文件附錄四)的估值日期、估值方法及估值數額，且迄今並無撤回同意書，以及就本文件以有關身份行事。
14. Jones Lang LaSalle Property Consultants (India) Private Limited (於本文件為估值師) 已就刊發本文件而發出其同意書，同意按其在本文件所出現的形式及涵義載入其名稱、相關物業(其名稱載於本文件附錄四)的估值日期、估值方法及估值數額，且迄今並無撤回同意書，以及就本文件以有關身份行事。
15. 畢馬威會計師事務所(於本文為核數師) 已就刊發本文件而發出其同意書，同意按其在本文件所出現的形式及涵義載入其名稱、其載列於本文件附錄二日期為 2014 年 5 月 6 日的報告，且迄今並無撤回同意書。
16. 德意志銀行新加坡分行(於本文為獨立財務顧問) 已就刊發本文件而發出其同意書，同意按其在本文件所出現的形式及涵義載入其名稱、其載列於本文件附錄三日期為 2014 年 5 月 6 日的報告，且迄今並無撤回同意書。