

CapitaLand

Integrated Commercial
Trust

凯德综合商业信托 (CICT)
CapitaLand Integrated Commercial Trust
**SGX-TWSE Singapore REITs
Investment Conference**

16 May 2024

RAFFLES CITY	494
SUNTEC CITY	1486
MARINA SQUARE	1148
MILLENNIA SPORE	674
ESPLANADE	638
SPORE FLYER	236

CS Fresh
MUJI
SEPHORA

Disclaimer

This presentation may contain forward-looking statements. Actual future performance, outcomes and results may differ materially from those expressed in forward-looking statements as a result of a number of risks, uncertainties and assumptions. Representative examples of these factors include (without limitation) general industry and economic conditions, interest rate trends, cost of capital and capital availability, availability of real estate properties, competition from other developments or companies, shifts in customer demands, shifts in expected levels of occupancy rate, property rental income, charge out collections, changes in operating expenses (including employee wages, benefits and training, property operating expenses), governmental and public policy changes and the continued availability of financing in the amounts and the terms necessary to support future business.

You are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements, which are based on the current view of management regarding future events. No representation or warranty 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 CapitaLand Integrated Commercial Trust Management Limited (“Manager”) nor any of its affiliates, advisers or representatives shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss howsoever arising, whether directly or indirectly, from any use, reliance or distribution of this presentation or its contents or otherwise arising in connection with this presentation.

The past performance of CapitaLand Integrated Commercial Trust (“CICT”) is not indicative of future performance. The listing of the units in the CICT (“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.

免责声明

本报告可能包含前瞻性陈述。由于一些风险、不确定性和假设，未来的实际业绩、成果和结果可能与前瞻性陈述中表达的内容有实质性差异。这些因素的代表性例子包括（但不限于）一般行业和经济状况、利率趋势、资本成本和资本可用性、房地产物业的可用性、来自其他开发项目或公司的竞争、客户需求的变化、预期入住率水平的变化、物业租金收入、收费情况、运营费用的变化（包括员工工资、福利和培训、物业运营费用）、政府和公共政策变化以及支持未来业务所需融资金额与条件的持续可用性。

我们提醒您不要过度依赖于这些前瞻性陈述，这些陈述基于管理层对未来事件的当前看法。对于本报告中的信息或意见的公正性、准确性、完整性或正确性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应对此有所依赖。对于因使用、依赖或分发本报告或其内容或因本报告而直接或间接导致的任何损失，凯德中国信托管理有限公司（“经理人”）或其任何附属机构、顾问或代表恕不承担任何责任（疏忽或其他）。

凯德综合商业信托（“CICT”）的过往业绩并不代表其未来业绩。凯德综合商业信托的单元（“单元”）在新加坡证券交易所（“SGX-ST”）的上市并不保证单元的流动性市场。单元的价值和由此产生的收入可能下降，也可能上升。单元不是经理人或其任何附属机构的义务、存款或担保。单元投资有投资风险，可能损失投资本金。当单元在新加坡证券交易所上市时，投资者无权要求经理人赎回或购买其单元。单元的持有人只能通过在新加坡证券交易所的交易来处理他们的单元。

本报告仅供参考，并不构成收购、购买或认购单元的邀请或要约。

目录 Table of Content

04

CICT介绍
About CICT

31

聚焦
Focus

11

价值创造
Creating Value

33

环境、社会及治理
的可持续发展
Sustainability

14

2024年第一季度亮点
1Q 2024 Highlights

35

市场信息
Market
Information

20

投资组合以及各资产
类别的表现
Portfolio and
Asset Type
Performance





凯德综合商业信托 (CICT) - 新加坡商业地产最大的指标



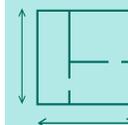
市值 Market
Capitalisation⁽¹⁾

新元132亿/美元97亿



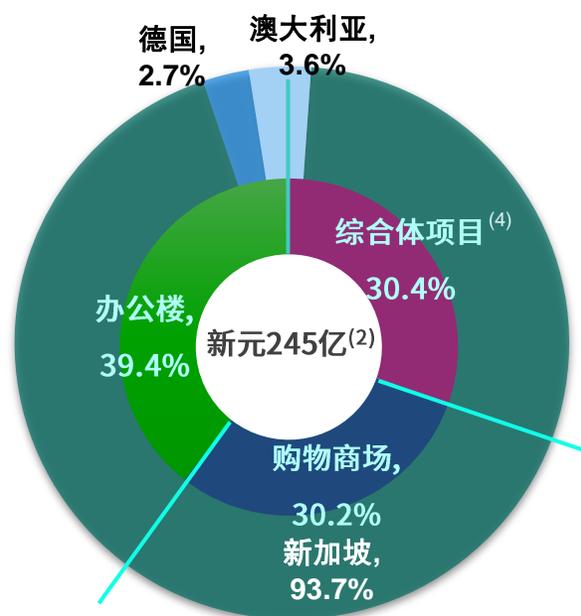
投资组合价值
Portfolio Property Value⁽²⁾

新元245亿/ 美元180亿



总净可出租面积
Total Net Lettable Area⁽³⁾

1190万平方英尺



注:

- (1) 截至2024年4月30日。
- (2) 基于截至2023年12月31日 CICT在其投资物业和合资企业中的权益比例。
- (3) 基于2023年12月31日的总净可出租面积(100.0%权益)包括购物商场, 办公楼和货仓, 但不包括酒店和会议中心。
- (4) 综合体项目包括同一项目内的办公楼、购物中心和酒店或服务式住宅组成部分。

CICT的投资优点

我们的优点

以坐落在优越地理位置的多样化优质投资组合为基础，在市场周期中提供韧性与稳定性

致力于为单位持有者创建稳定的股息和可持续的回报

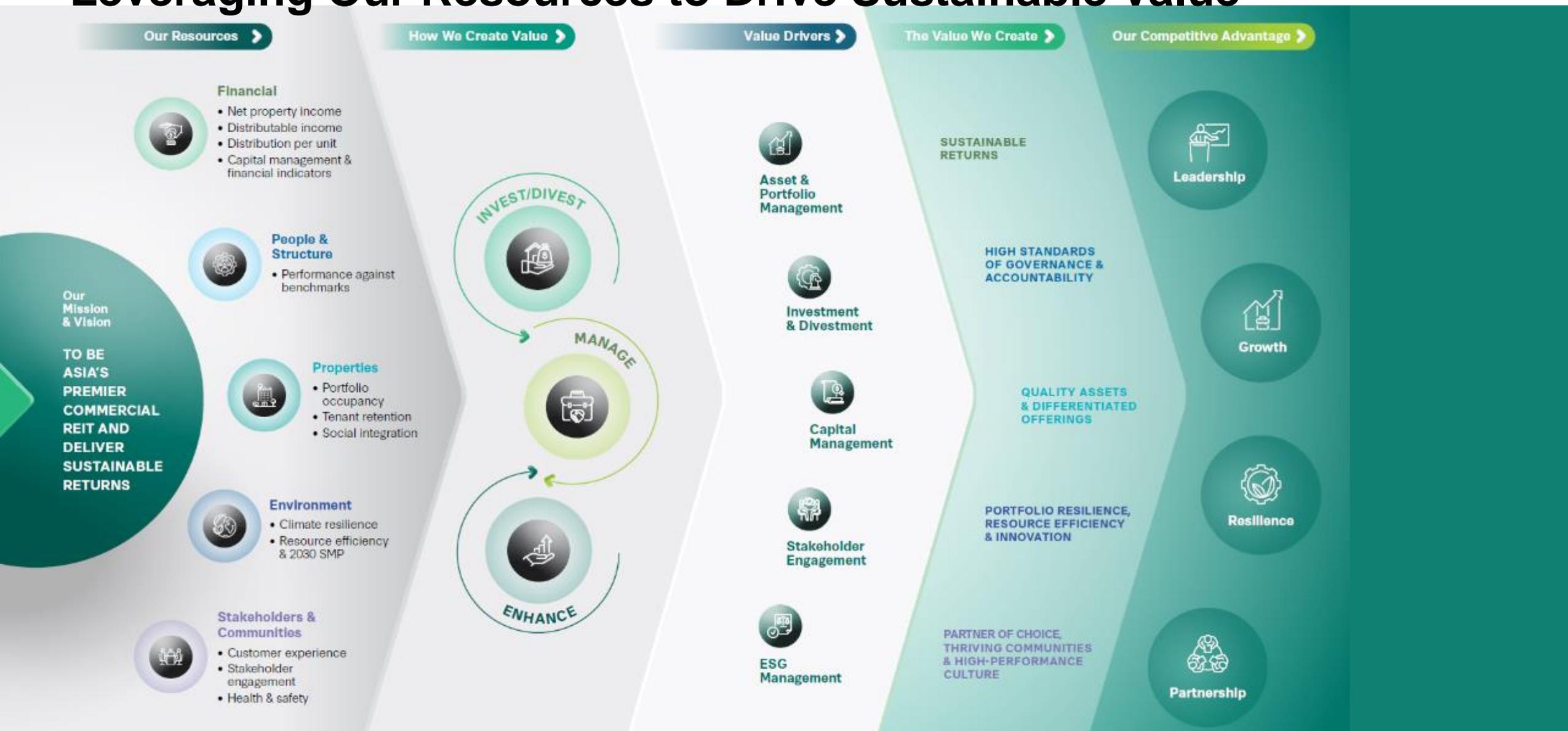
能够利用新加坡和其他发达市场的机遇驱动出色的业绩表现与增长

新加坡商业地产最大的指标，拥有出色的过往业绩

拥有实力强劲的资方支持，以及经验丰富的基金和物业管理团队

利用自身资源，推动可持续的价值创造

Leveraging Our Resources to Drive Sustainable Value



CICT以及相关指数的总回报

截至2023年12月31日的总回报
(假设把股息再投资 assuming dividends reinvested⁽¹⁾)

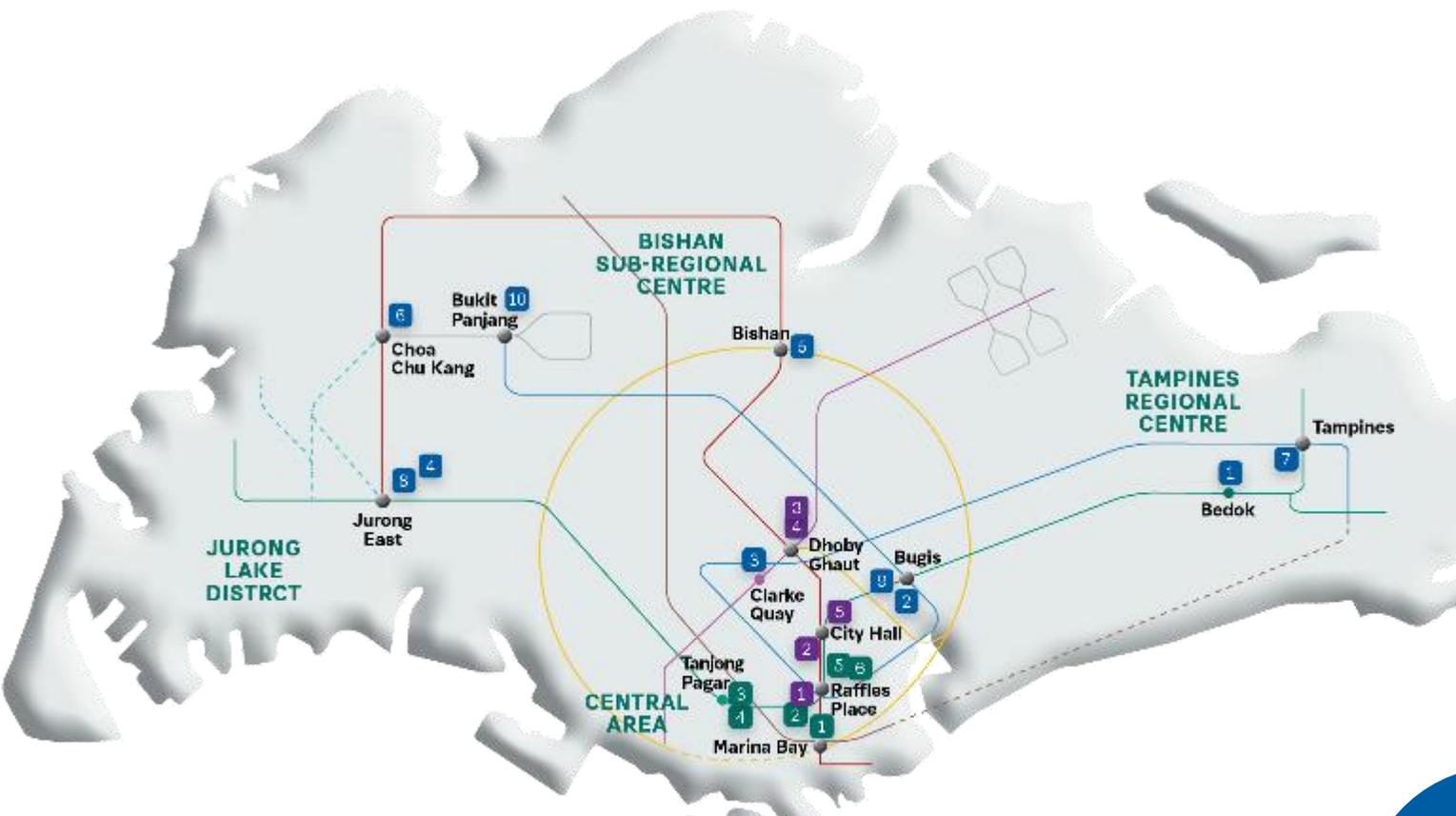
	一年 1-Year	三年 3-Year	五年 5-Year
凯德综合商业信托	6.3%	9.1%	14.9%
富时海峡时报房地产指数	0.8%	4.1%	18.7%
富时海峡时报产业信托指数	6.4%	1.2%	24.0%

注:

(1) 总回报是指资本收益 (以期开始前最后一个交易日收盘单价与当期最后一个交易日收盘单价的差额计算) 以及整个期间支付的分配总额。除规定期间开始前最后一个交易日的收盘单价。
Total return refers to the capital gains (based on the difference in the closing unit price on the last trading day prior to the commencement of the period and the closing unit price on the last trading day of the period) and the total distributions paid over the stipulated period over the closing unit price on the last trading day prior to the commencement of the period.

源于: Bloomberg

新加坡的21个产业大都坐落在交通中心附近



购物商场 Retail

- | | |
|-------------|-----------|
| 1 勿洛广场 | 6 第一乐广场 |
| 2 白沙浮广场 | 7 淡滨尼广场 |
| 3 CQ @ 克拉码头 | 8 西城 |
| 4 IMM大厦 | 9 白沙浮娱乐广场 |
| 5 碧山第8站 | 10 武吉班让大厦 |

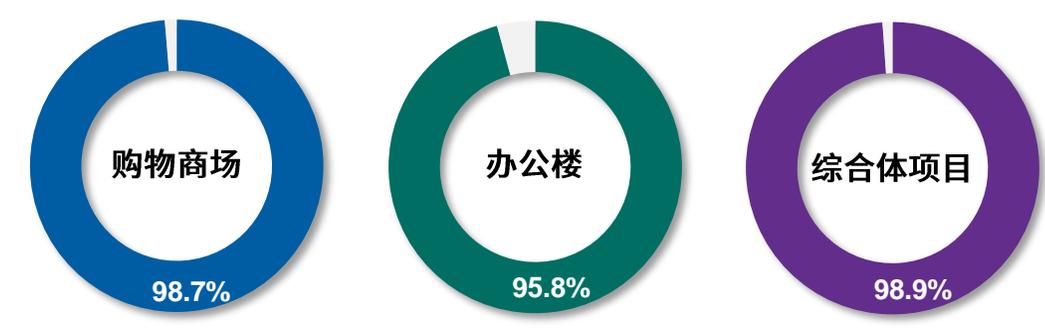
办公楼 Office

- 1 亚洲广场第二大厦
- 2 凯盛大厦
- 3 资金大厦
- 4 凯蔚大厦 (70% interest)
- 5 百得利路6号
- 6 哥烈码头21号

综合体项目 Integrated Developments

- 1 凯源中心 (45% interest)
- 2 福南
- 3 狮城大厦
- 4 乌节爱特岭大厦
- 5 新加坡来福士城

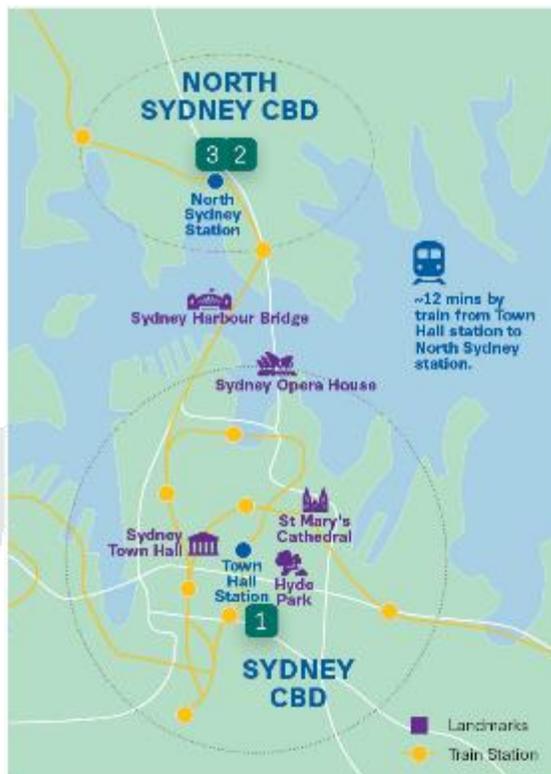
截至2024年3月31日新加坡资产组合出租率



海外的5个产业坐落靠经运输交点



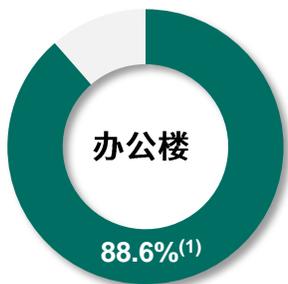
澳大利亚



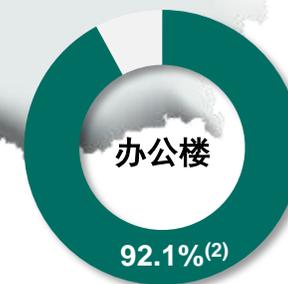
德国



截至2024年3月31日组合出租率



截至2024年3月31日组合出租率



Notes:

- (1) JLL's Sydney CBD occupancy was 85.6% and North Sydney CBD office market occupancy was 78.9% as at 4Q 2023.
- (2) Excludes Gallileo, Frankfurt which is undergoing AEI works. CBRE's Frankfurt office market occupancy was 90.8% as at 1Q 2024.

价值创造 Creating Value

CICT的价值创造战略

向信托单位持有者提供稳定的股息和可持续的回报



资产和投资组合管理

- 优化出租率并维持高出租率
- 重新定位租户类型
- 管理运营支出
- 推动资产和投资组合规划



资产增值和再开发

- 让物业利用达到最高效、最佳水平
- 根据不断变化的房地产发展趋势和客户偏好，重新定位或重新调整单一用途资产的用途
- 对单一用途物业进行再开发，使其转变为综合体项目



投资组合重组

- 合理剥离已经达到最佳使用期限的资产
- 重新部署剥离所得收益，投资于收益更高的物业或其他增长机遇



收购

- 通过新加坡、德国、澳大利亚和其他发达市场的房地产市场周期进行投资
- 海外发达市场投资规模，将不超过投资组合总价值的20%
- 通过第三方或凯德集团寻求投资机遇
- 聚焦购物商场、办公楼和综合体项目

多年来的价值创造

Creating Value Over the Years



Note: The divestments and acquisitions are based on their respective completion dates.

2024年第一季度亮点

1Q 2024 Highlights

CapitaLand
Integrated Commercial
Trust

白沙浮广场和白沙浮娱乐广场

推动投资组合的韧性 Driving Portfolio Resilience



稳定的财务和资本管理
Steady Financials and
Capital Management

净房地产收入

S\$293.7
Million

▲ 6.3 % YoY

债务平均期限

3.8 年

▼ 0.1 年 QoQ

固定利率总借款
比例

76%



有韧性的操作表现
Resilient Operating
Performance

投资组合
承诺出租率

97.0%

▼ 0.3 ppts QoQ

投资组合
WALE

3.6 年

▲ 0.2 years QoQ

2024年初至3月
末租金复归率⁽¹⁾

购物中心组合

▲ **7.2%**

办公楼组合

▲ **14.1%**



第一季度的亮点
First Quarter Highlights

- ✓ 新加坡IMM 大厦以及德国法兰克福伽利略的翻新工程已开始
- ✓ 与欧洲中央银行 (ECB) 签署租赁协议，该银行将租用伽利略净可出租面积的百分之93
- ✓ 于2024年3月28日实施2023年下半年股息再投资计划，以1.9308新元的单价发行 5,980万个新CICT股

注:

除非另有说明，以上信息截至2024年3月31日

(1) 根据新加坡投资组合中新签订租约的平均承诺租金与即将到期租约的平均租金计算得出。

专注精力执行持续的资产翻新项目



75% 第一和第二期翻新面积的承诺出租率
(包括已在谈判进展中的租赁)



- ✓ 第一楼层翻新工程已开始;
- ✓ IMM 为继续加强其产品排列而介绍新的品牌产品, 如Fila Kids Outlet和Anta Kids Outlet。



93% 承诺出租率



- ✓ 第一期翻新工程已开始;
- ✓ 与欧洲中央银行 (ECB) 签署租赁协议, 该银行将租用伽利略净可出租面积的百分之93;
- ✓ 预计在2025下半年分阶段的把翻新后的出租面积交给ECB。

2024年第一季度财报: 总收入上升了 2.6%

因总租金收入增长和运营费用下降的支撑, 净房地产收入同比增长

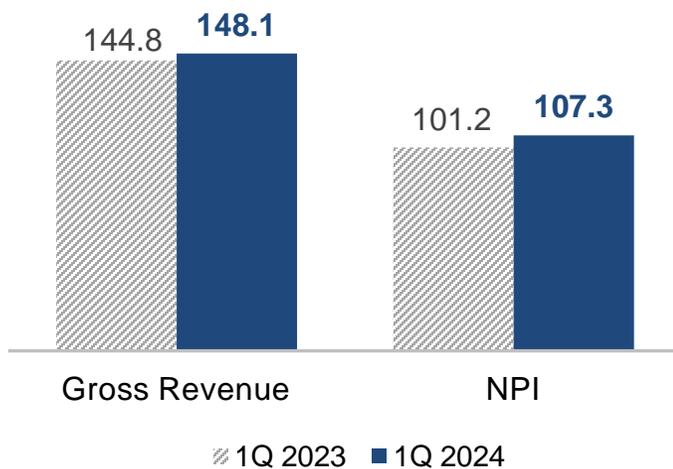
总收入

2024年第一季度
新元398.6百万 ▲ 2.6%
年比年

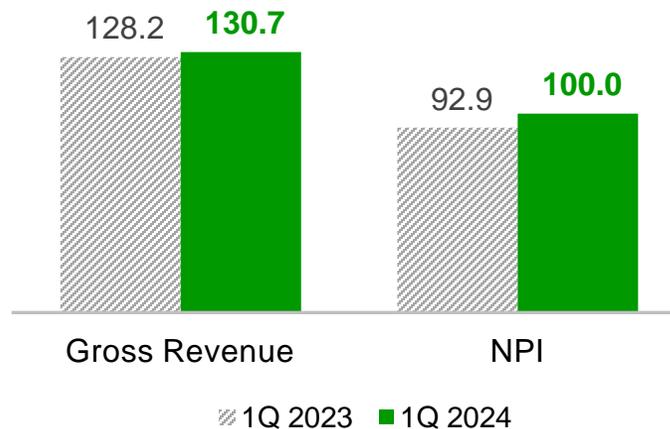
净房地产收入

2024年第一季度
新元293.7百万 ▲ 6.3%
年比年

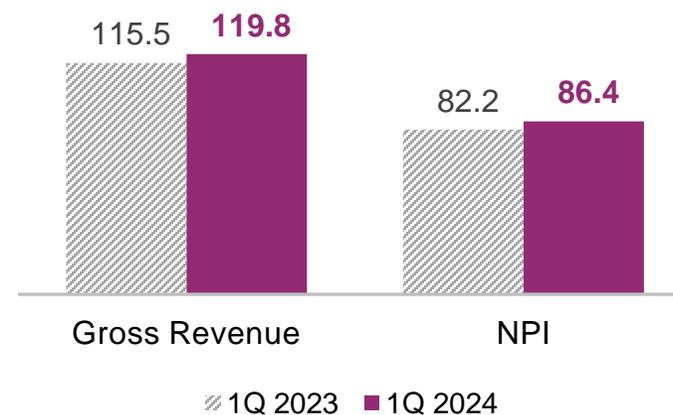
购物商场资产表现
(S\$ m)



办公楼资产表现
(S\$ m)

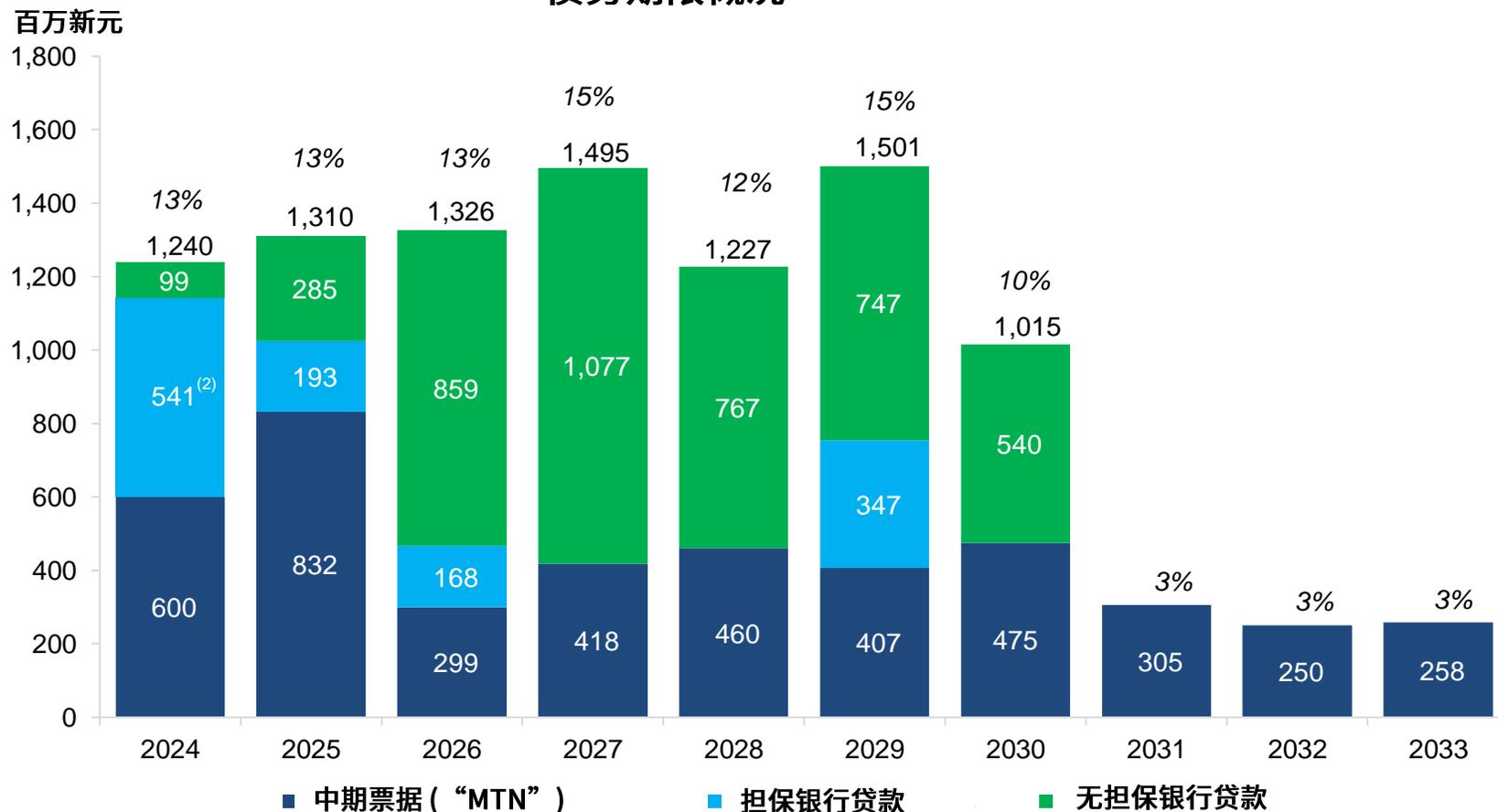


综合体项目表现
(S\$ m)



CICT 债务期限较长，平均期限为 3.8 年

债务期限概况⁽¹⁾



- Notes:
- (1) Based on CICT Group’s borrowings, including proportionate share of borrowings in joint ventures as at 31 March 2024.
 - (2) Proportionate share of borrowings in CapitaSpring.
 - (3) Computed on full year basis on floating rate borrowings (24% of total borrowings) of CICT Group (excluding proportionate share of borrowings in joint ventures) as at 31 March 2024.
 - (4) Based on the number of units in issue as at 31 March 2024.

Please visit [CICT’s website](#) for details of the respective MTN notes.

不包括合资企业借款份额	
资金来源	
中期票据 (MTN)	46%
无担保银行贷款	47%
担保银行贷款	7%
假设利率年增长率为+1.0%的影响	
估计额外年度利息支出	每年+新元2359万 ⁽³⁾
估计每单位股息 (DPU)	-0.35 新分 ⁽⁴⁾
包括合资企业借款份额	
永續發展相關/綠色貸款和綠色債券發行 	
Outstanding	新元45亿
2024年第一季無新債券發行	

积极的资本管理

	截至2024年3月31日	截至2023年12月31日
总杠杆率 ⁽¹⁾	40.0%	39.9%
总借款 (新元10亿)	9.5	9.5
固定利率总借款比例	76%	78%
无负担资产在总资产中的占比	93.6%	93.7%
利息覆盖率 ⁽²⁾	3.1x	3.1x
平均期限 (年)	3.8	3.9
平均债务成本 ⁽³⁾	3.5%	3.4%
CICT的发行评级	穆迪投资者服务公司: ‘A3’ 标普全球评: ‘A-’	穆迪投资者服务公司: ‘A3’ 标普全球评: ‘A-’

注:

- (1) 根据《房地产基金附录》，总杠杆率包括按比例分担的借款以及合营企业所持资产价值。截至2024年3月31日，总借款（包括CICT在其合营企业中的比例份额）为99亿新元。截至2024年3月31日，总借款额与净资产总额的比率为69.4%。
- (1) CICT集团的收益率，在考虑利息、税收、折旧和摊销（不含任何衍生工具和投资性房地产的公允价值变化、外汇兑换、非经营性收益/损失以及合资企业业绩份额的影响）以及来自合资企业的分配收入之前，与利息支出和借款相关成本的比率，以追踪12个月为基础。
- (2) 利息支出与加权平均借款的比率。

投资组合以及资产的表现 Portfolio and Asset Type Performance

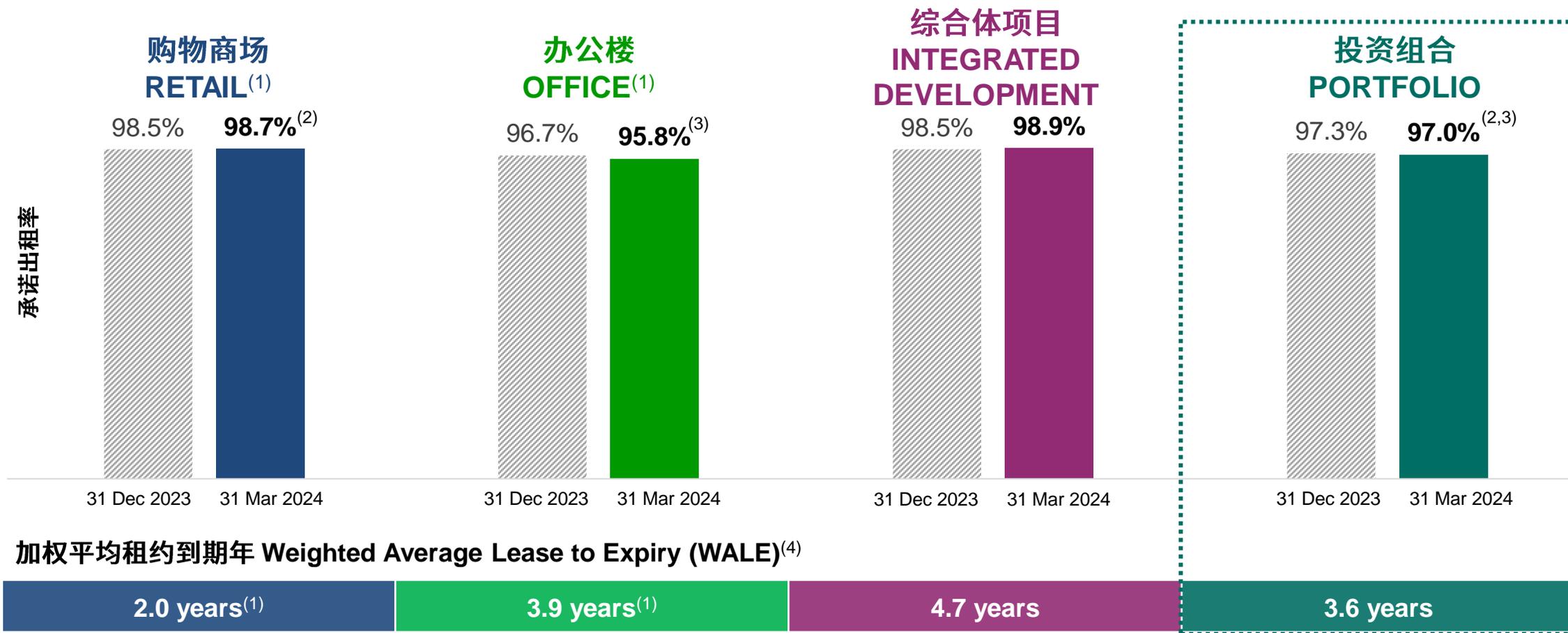
新加坡勿洛广场

注：为展示运营指标和趋势，除非另有说明，购物商场和办公楼资产信息包括综合体项目中的购物商场和办公楼部分。

Note:

The retail and office asset information comprises the respective retail and office components of integrated developments unless stated otherwise, in order to show the operating metrics and trends.

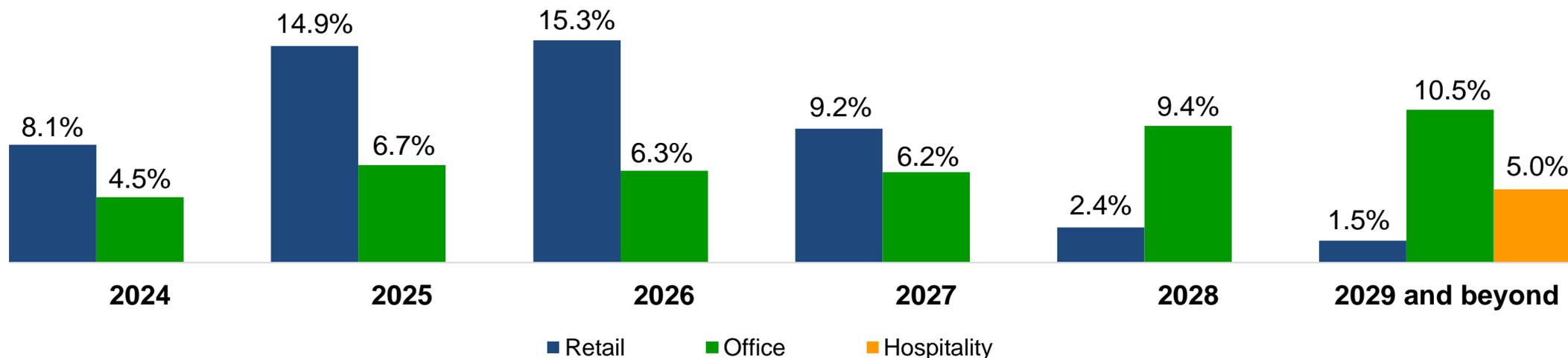
承诺出租率小幅下降至 97.0%，主要是由于办公楼组合所致；WALE 还是稳定的



注：
 (1) 购物商场包括纯零售物业和综合体项目中的购物商场部分（绿林广场除外，它是一个小型购物商场部分），办公楼包括纯办公物业和综合体项目中的办公部分。
 (2) 不包括IMM大厦正在翻新的面积。
 (3) 不包括坐落在德国法兰克福的伽利略。伽利略正在进行翻新工程。
 (4) WALE 是基于截至2024年3月31日的总月租金收入，不包括总营业额租金

积极管理租赁，确保投资组合租赁期限扩散在不同年

Proactively Managed Leases to Ensure Well Spread Portfolio Lease Expiry⁽¹⁾



注:

(1) 基于截至2024年3月31日的承诺租赁总租金收入，不包括总营业额租金。

CICT的总租金收入中，没有一个租户占比超过5.2%⁽¹⁾

排名	2024年3月首十大租户	总租金占比%	行业
1	RC酒店私人有限公司	5.2	酒店
2	WeWork 新加坡私人有限公司	2.4 ⁽²⁾	房地产和物业服务
3	NTUC企业合作有限公司	1.9	超市、美容与健康、餐饮、教育、仓储
4	GIC 私人有限公司	1.8	金融服务
5	The Work Project 集团	1.7	房地产和物业服务
6	淡马锡控股（私人）有限公司	1.7	金融服务
7	Cold Storage 新加坡（1983）私人有限公司	1.4	超市、美容与健康、服务、仓储
8	面包新语集团有限公司	1.1	餐饮
9	KPMG 毕马威服务有限公司	1.1	商业咨询
10	凯德投资有限公司	1.0	房地产和物业服务
	首十大租户总租金占比	19.3	

注:

(1) 根据2024年3月的总租金数据，不包括总营业额租金。

(2) 收入贡献包括租户在福南和哥烈码头21号的租约

凯德综合商业信托投资组合的租赁活动持续健康动态

购物商场 RETAIL



2024 年第一季度
新租约和续租租约总数
254,600 平方尺⁽¹⁾



租户保留率⁽²⁾
88.1%

2024年第一季度租赁咨询⁽⁴⁾

三大贸易类别

- 餐饮
- 美容与健康
- 服装及配饰

办公楼 OFFICE



2024 年第一季度
新租约和续租租约总数
新加坡、德国和澳大利亚组合
209,900 平方尺⁽³⁾



租户保留率⁽²⁾
84.2%

2024年第一季度租赁咨询⁽⁴⁾

三大贸易类别

- 金融服务
- 信息技术及电信
- 商业资讯

注:

(1) 不包括新建立和重新配置的单元。也不包括澳大利亚北悉尼属于较小的购物中心-绿林广场。基于承诺租赁。

(2) 基于新加坡投资组合续租与到期租约的净可出租面积。

(3) 2024 年第一季度，新商业租赁占新租赁和续签租赁总数的31.4%（约66,000平方英尺）。新承诺租赁的贸易领域主要来自金融服务、食品和饮料以及IT和电信。

(4) 指有空间需求的租赁咨询的首3个贸易类别，通常办公面积为1,000至58,000平方英尺，零售面积最多为10,000平方英尺。

2024年初至今3月租金复归率保持积极轨迹

总营业额租金占各商场总租金收入的 5% 至 18%

迄今2024年3月 YTD Mar 2024	续租和新租量 No. of Renewals / New Leases ⁽¹⁾	净可出租面积 Net Lettable Area			年初至今2024年3月租金复归率 Rent Reversion ⁽¹⁾ for YTD Mar 2024
		续租率 Retention Rate (%)	面积 Area (平方英尺) (sq ft)	购物商场组合 占比 (%) Percentage of Retail Portfolio (%)	新租平均租金对比 退租平均租金 Average Incoming Rents vs Average Outgoing Rents
郊区商场 Suburban Malls ⁽²⁾	91	76.3	100,636	2.3	▲7.2%
市区商场 Downtown Malls ⁽³⁾	43	95.8	153,943	3.6	▲7.1%
CICT 购物商场组合 CICT Retail Portfolio	134	88.1	254,579	5.9	▲7.2%

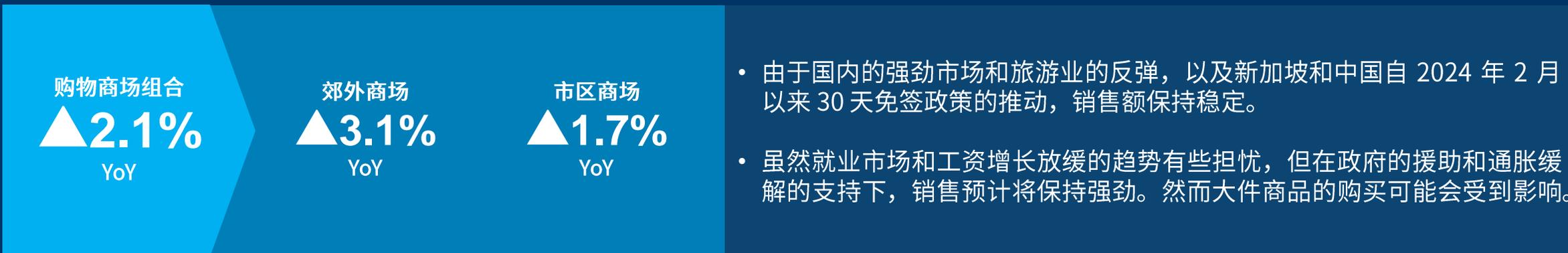
Notes:

- (1) 不包括新建立和重新配置的单元。也不包括澳大利亚北悉尼属于较小的购物中心-绿林广场。基于承诺租赁。
- (2) 郊区商场包括勿洛广场、武吉班让广场、IMM大厦、碧山第8站、第一乐广场、淡滨尼广场和西城。
- (3) 市区商场包括白沙浮广场、白沙浮娱乐广场、CQ@ 克拉码头、福南、狮城大厦、乌节爱特岭大厦和新加坡来福士城。

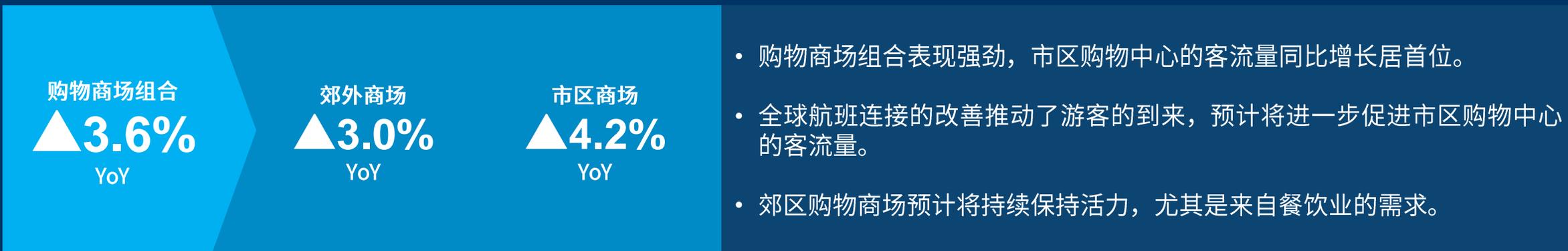
2024年第一季度客流量和零售租户销售额同比上升

零售租户销售额（每平方英尺）和客流量继续呈现增长

2024年第一季度零售租户销售额（每平方英尺）⁽¹⁾ (同期比表现)



2024年第一季度客流量 (同期比表现)

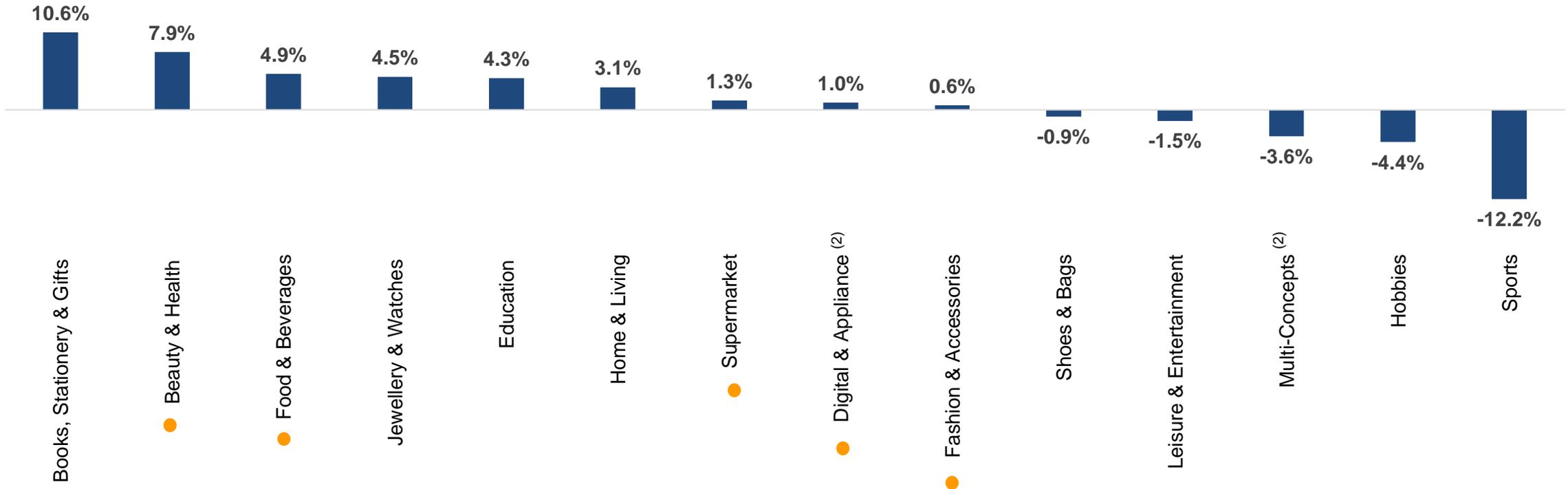


注:

(1) 零售租户销售额（每平方英尺）不包括非交易日。

首五名贸易类别展示稳定的表现

2024年初至今租户销售额⁽¹⁾ 以贸易类别同比表现



首五名贸易类别占总零售出租收入的百分之71：同比上升3.4%

● Top five trade categories contributed > 71% of total retail gross rental income⁽³⁾: ▲ 3.4 % YoY

注:

(1) 租户销售额基于每月每平方英尺

(2) “数码及电器”是一个新的贸易类别，由“电器及电子产品”和“信息技术及电信”贸易类别租户组成。“多元概念百货”取代了百货公司贸易类别。

(3) 2024年1月至2024年3月期间。包括总营业额租金。

2024年第一季度优化零售租户组合

Majority of 1Q 2024 retail offerings⁽¹⁾ are new-to-market or new-to-portfolio

Food & Beverage



Fashion & Lifestyle-related



Note:

(1) Based on NLA of retailers' opening who are new and existing that added footprint within CICT's portfolio. Top 5 trade categories of new retail openings in 1Q 2024 by NLA are: (i) Leisure & Entertainment, (ii) Food & Beverages, (iii) Home & Living, (iv) Sports and (v) Fashion & Accessories.

用新鲜概念提升购物体验



- Features a warehouse-inspired design, offering assortment of curated products showcasing extensive collaboration with Singapore-based partners
- The Grocer Food Hall, a food experience zone offering “You Pick, We Cook” service and a private room for events
- The Grocer Bar offers curated cocktails infused with local flavours exclusively at CQ @ Clarke Quay only
- An Experiential Zone that allows customers to participate in cooking classes, demonstration and other events



- For their largest store in Singapore, Swee Lee devoted approx. 60% of the repurposed warehouse unit to curate experiential and community spaces
- Features a bar and café curated by famed bar Employees Only, an artiste lounge, vinyl listening stations, a creator corner with music editing set-ups and a large hall that doubles as a dining space and performance venue

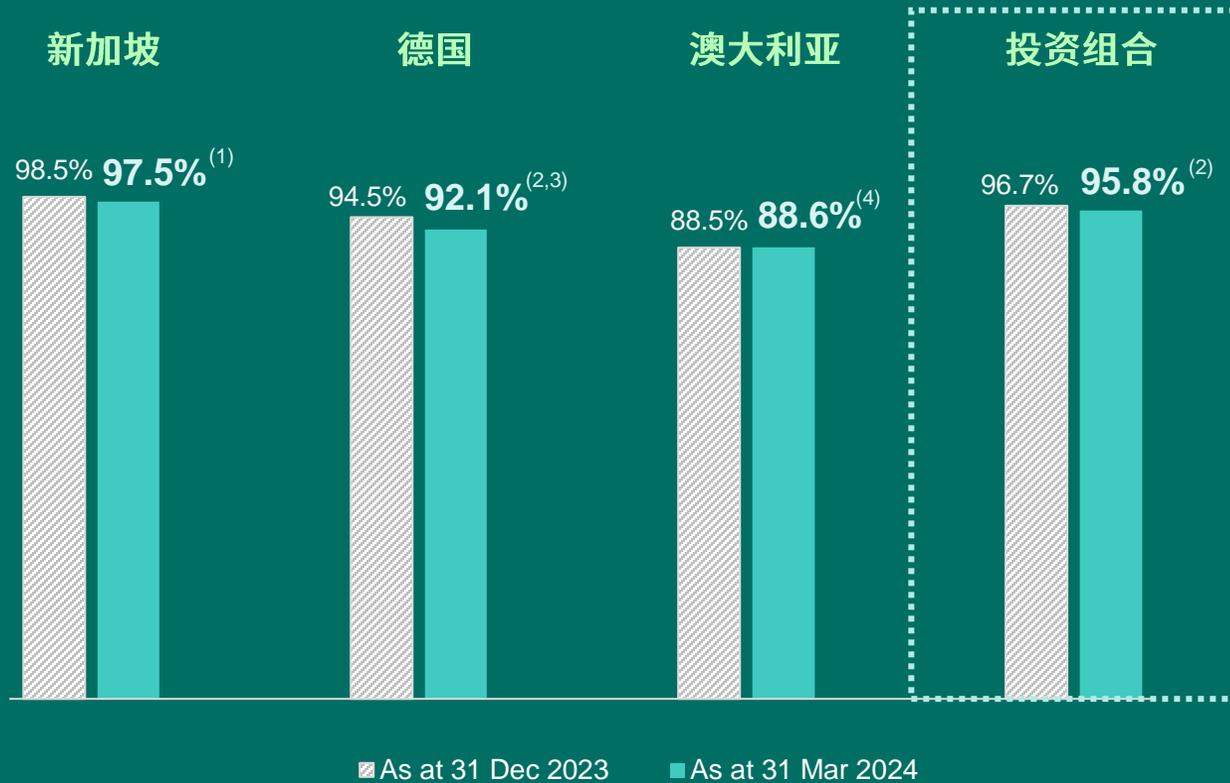


- A cutting-edge play area featuring imaginative play, augmented reality (AR) trampoline and illuminated brick design wall, designed for young families



- A revolutionary concert space that provides a fully immersive entertainment experience with electrifying performances blending state-of-the-art lighting and audiovisual effects
- Features a majestic T-stage for guests to enjoy a close-up concert atmosphere while indulging in culinary delights

留住和吸引租户仍然是重点

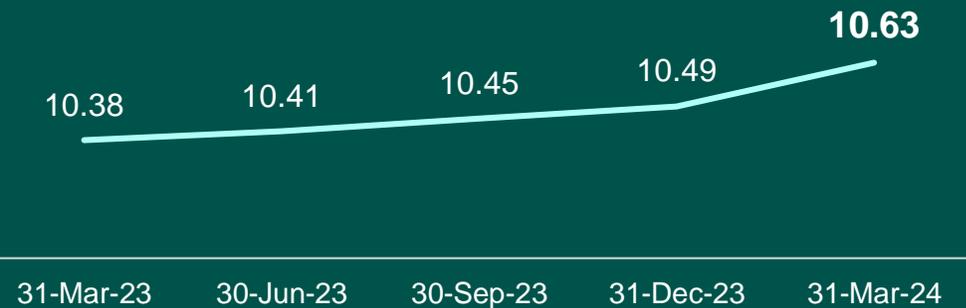


CICT 办公楼组合

2024 年第一季度签租赁的主要扩展公司:

- Mizuho Securities (Singapore) Pte. Ltd. at Asia Square Tower 2
- Qube Research & Technologies Singapore Pte Ltd. at Six Battery Road

新加坡办公楼组合平均租金 (新元每月每平方英尺)⁽⁵⁾
Average Rent of CICT Singapore Office Portfolio⁽⁵⁾



Notes:

- (1) Largely attributed by lower committed occupancy at CapitaGreen (89.3%). CBRE's Singapore Core CBD market occupancy as at 1Q 2024 was 95.1%.
- (2) Excludes Gallileo, Frankfurt which is undergoing AEI works.
- (3) CBRE's Frankfurt office market occupancy was 90.8% as at 1Q 2024.
- (4) JLL's Sydney CBD occupancy was 85.7% and North Sydney CBD office market occupancy was 79.4% as at 1Q 2024.
- (5) Includes Funan and The Atrium@Orchard. Excluding Funan and The Atrium@Orchard, the average Singapore office rent would be S\$11.02 psf.

三 聚焦
Focus

为长期的增长定位

CICT – 新加坡商业地产最大的指标



投资组合管理

- ✓ 通过积极的资产和投资组合管理提高出租率和租金
- ✓ 谨慎管理运营成本



价值创造

- ✓ 在新加坡 IMM 大厦、德国伽利略和北悉尼实施分阶段 AEI 和振兴计划
- ✓ 通过投资组合重组优化并实现市场价值



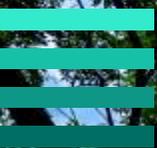
资本管理

- ✓ 为应付利率波动而保持灵活性
- ✓ 保持审慎的成本管理



可持续发展

- ✓ 与 CLI 2030 年可持续发展总体规划保持一致
- ✓ 维持绿色建筑评级
- ✓ 探索可再生能源



环境、社会及治理的可持续发展 Sustainability

推进我们在环境、社会和治理方面的雄心壮志

奖项与认可

MSCI ESG Ratings

MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A **AA** AAA

Sustainalytics

Rated 10.3 – Low Risk
and included in the 2024
Top-Rated ESG
Companies List



The Asset Triple A Sustainable Finance Award 2024

Best Deals – Southeast Asia
Best Green Bond – Real Estate
(S\$400M 7Y Green Bond Issuance)



Equileap

Ranked **first** in
Singapore
for gender equality
in 2024

实验性质和ESG举措的最新动态

Trashbot Smart Recycling Bins (by CleanRobotics) at Raffles City Singapore

Utilising artificial intelligence and robotics for waste sorting, aiming to enhance recycling processes by efficiently separating general waste from recyclables, minimising contamination.

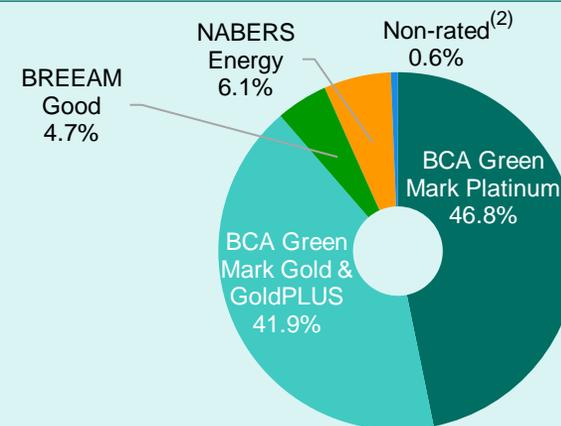


AHU Optimiser (by G-Energy) at CapitaSky

Actively enhances the efficiency (kW/RT) of air handling units (AHU) by optimising the control strategy with existing building management system.



Maintained
green ratings at
~99% of
portfolio by
GFA⁽¹⁾



Notes:

(1) Gallileo, which is undergoing AEI, and 103 Miller Street, which is exempted from certification, are excluded.

(2) Greenwood Plaza is currently under review for a green rating.

市场信息

Market Information

新加坡哥烈码头21号(左)和百得利路6号(右)

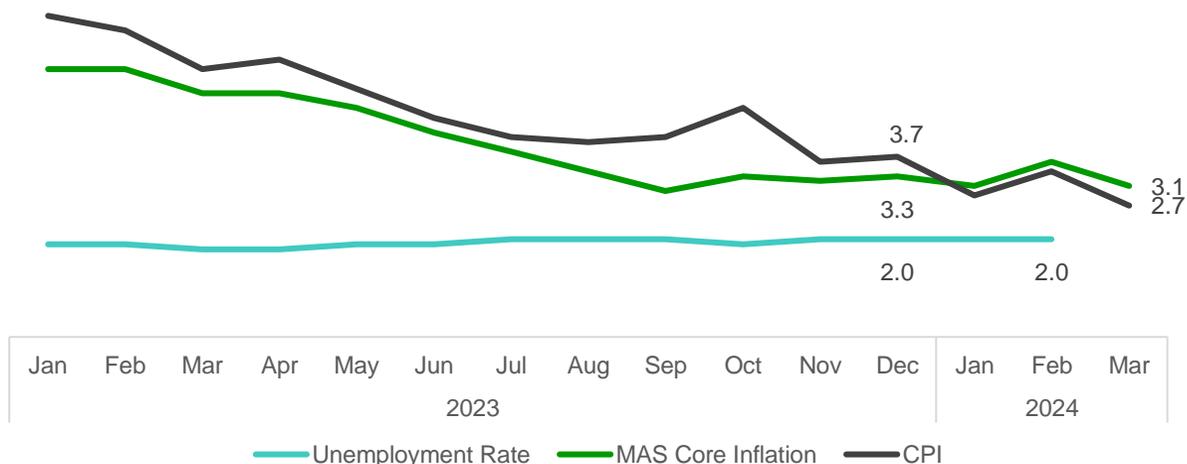
宏观经济展望



新加坡经济展望⁽¹⁾

	Reported		Forecast
1Q 2024 GDP (advance estimates)	2.7% YoY	2024 GDP	1.0% to 3.0% YoY
Mar 2024 MAS Core Inflation	3.1% YoY	2024 MAS Core Inflation	2.5 to 3.5% YoY

CPI and Unemployment Trend (%)



澳大利亚经济展望⁽²⁾

FY 2023 GDP	1.5% YoY	2024 GDP Growth Forecast	1.75% YoY
Mar 2024 CPI	3.5%	Mar 2024 Unemployment Rate	3.8%



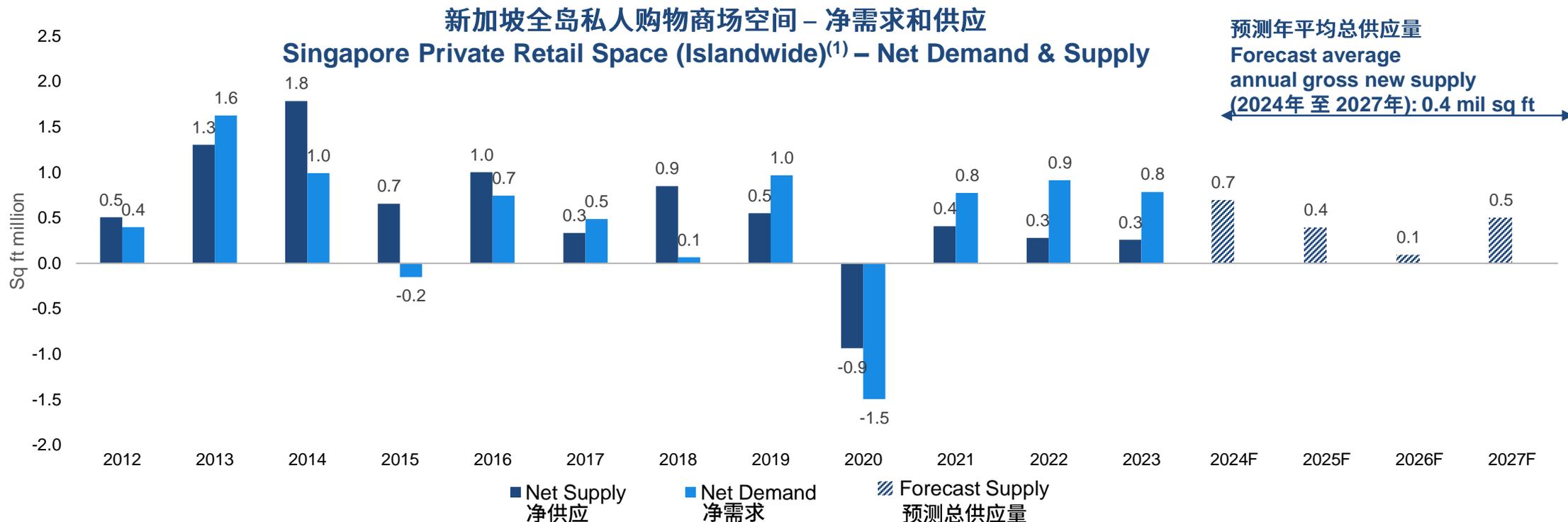
德国经济展望⁽³⁾

FY 2023 GDP	-0.3% YoY	2024 GDP Growth Forecast	0.3% YoY
Mar 2024 CPI	2.2%	Feb 2024 Unemployment Rate	3.5%

Notes:

- (1) Sources: The Ministry of Trade and Industry (MTI) – 1Q 2024 GDP growth (advance estimates) as at 12 April 2024; 2024 GDP growth forecast as at 15 February 2024; March 2024 core inflation and CPI as at 23 April 2024 and 2024 core inflation forecast by MAS and MTI as at 23 January 2024; February 2024 unemployment rate as at 5 April 2024.
- (2) Sources: Australian Bureau of Statistics – Australia’s FY 2023 GDP as at 6 March 2024, Monthly CPI as at 24 April 2024 and Unemployment rate as at 18 April 2024. 2024 GDP forecast by Reserve Bank of Australia, November 2023.
- (3) Sources: Federal Statistical Office (Destatis) – Germany’s FY 2023 GDP as at 15 January 2024, Monthly CPI as at 12 April 2024 and Unemployment rate as at 28 March 2024. 2024 GDP forecast by OECD (2024), OECD Economic Outlook, Interim Report February 2024: Strengthening the Foundations for Growth, OECD Publishing. It has also forecasted a GDP growth of 1.1% for 2025.

2024年至2027年间购物商场供应量有限，年均40万平方英尺



Periods	Average annual net supply ⁽²⁾	Average annual net demand
2014 – 2023 (through 10-year property market cycles)	0.5 mil sq ft	0.4 mil sq ft
2019 – 2023 (through 5-year property market cycles)	0.1 mil sq ft	0.4 mil sq ft
2024 – 2027 (forecast gross new supply)	0.4 mil sq ft	N.A.

注:

(1) 全岛包括中央区域以及中央区域外。

(2) 年平均净供应是以季度内存量净变化计算，可能包括因改建或拆除而从市场上退出的购物商场存量。

源于: 截至2023年第四季度的净供应和净需求往年数据来自URA统计数据。预测供应量来自CBRE研究数据截至2023年第四季度

已知的未来购物商场供应量(2024年 - 2027年)

未来的供应量坐落在中央区域外以及边缘地区

Expected Completion	Proposed Retail Projects	Submarket	Location	NLA (sq ft)
2024	46 & 58 Kim Yam Road	Rest of Central	46 & 58 Kim Yam Road	162,800
	Guoco Midtown II	Downtown Core	Beach Road	20,000
	Marine Parade Underground Mall	Fringe	Marine Parade Road	99,800
	IOI Central Boulevard Towers ⁽¹⁾	Downtown Core	Central Boulevard	30,000
	Odeon Towers 333	Downtown Core	North Bridge Road	25,000
	Labrador Tower	Fringe	Labrador Villa Road / Pasir Panjang Road	28,300
	Pasir Ris Mall	Outside Central Region	Pasir Ris Drive	282,800
	The Ling	Fringe	Upper Bukit Timah Road	25,100
			Subtotal (2024):	673,800
2025	Keppel South Central	Downtown Core	Hoe Chiang Road	27,300
	CanningHill Square (Liang Court Redevelopment)	Rest of Central Region	River Valley Road	96,900
	Punggol Digital District	Outside Central Region	Punggol Way	185,000
	Lentor Modern	Outside Central Region	Lentor Central	64,600
	West Mall	Outside Central Region	1 Bukit Batok Central Link	20,000
			Subtotal (2025):	393,800
2026	Central Mall/ Central Square	Rest of Central	20 Havelock Road (Keng Cheow Street/Magazine Road)	33,900
	Piccadilly Grand/ Galleria	Fringe	Northumberland Road	21,600
	TMW Maxwell (Maxwell House Redevelopment)	Downtown Core	20 Maxwell Road	34,700
			Subtotal (2026):	90,700
2027	Chill@Chong Pang	Outside Central Region	Yishun Avenue 5	56,900
	Jurong East Integrated Transport Hub	Outside Central Region	Jurong Gateway	40,400
	Marina Bay Sands Tower 4	Downtown Core	10 Bayfront Avenue	98,400
	Far East Shopping Centre Redevelopment	Orchard	545 Orchard Road	56,000
	Forum The Shopping Mall, voco Orchard Singapore and HPL House Redevelopment	Orchard	Cuscaden Road/ Orchard Road	216,500
			Subtotal (2027):	468,200
			Total supply forecast (2024 - 2027)	1,626,000

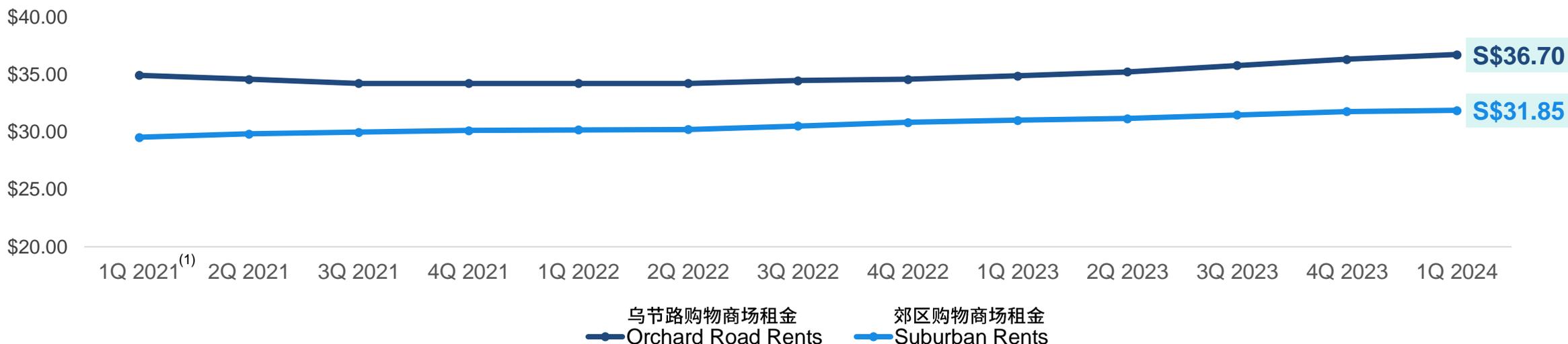
注:

(1) 根据 [Edgeprop.sg](https://www.edgeprop.sg) 2024年1月12日的一篇文章, IOI Central Boulevard Towers 约60%的零售净出租面积(总净可出租面积为3万平方尺)已被预先承诺出租。预计将于2024年获得临时占用许可证。

源于: 截至2023年第四季度市区重建局(URA), CBRE 研究的报告以及不同媒体报告

乌节路购物商场租金继续回升，而郊区购物商场租金保持稳定

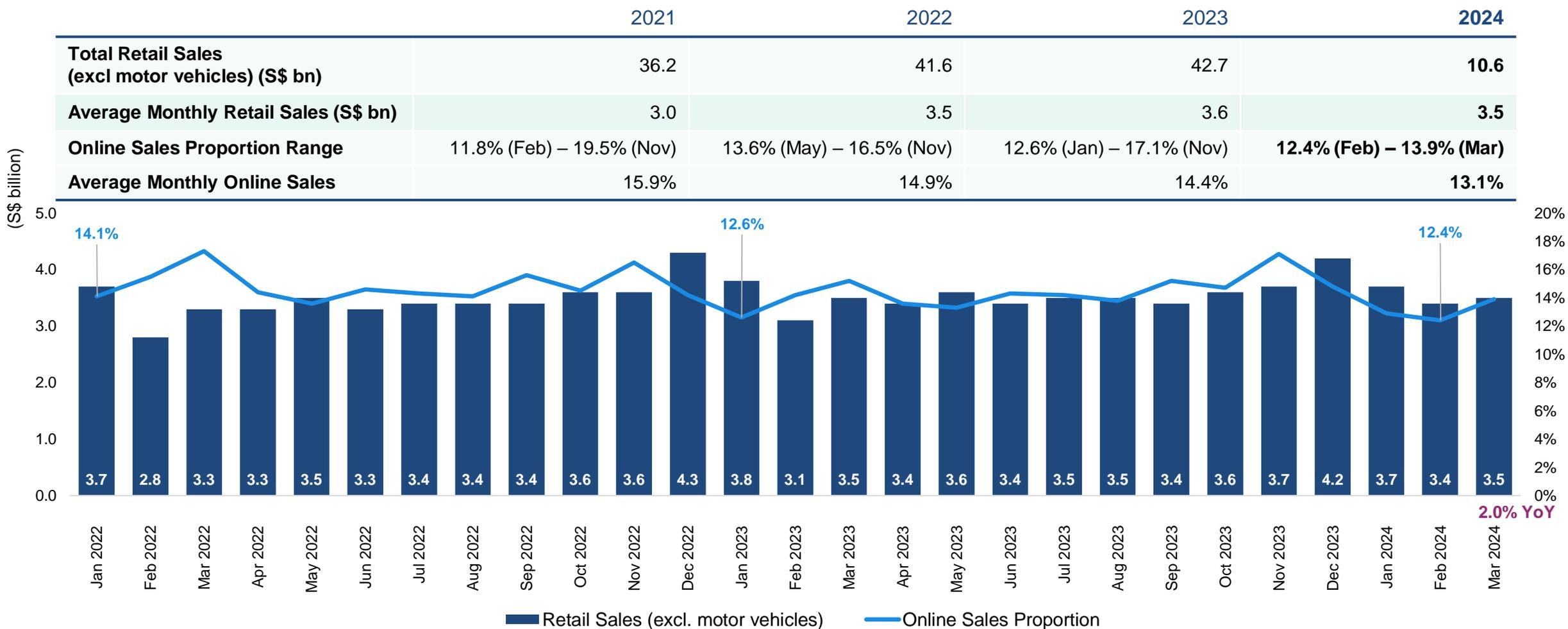
	1Q 21 ⁽¹⁾	2Q 21	3Q 21	4Q 21	1Q 22	2Q 22	3Q 22	4Q 22	1Q 23	2Q 23	3Q 23	4Q 23	1Q 24
乌节路 Orchard Road (S\$ psf/mth)	34.90	34.55	34.20	34.20	34.20	34.20	34.45	34.55	34.85	35.20	35.75	36.30	36.70
QoQ Change	N.M.	-1.00%	-1.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.73%	0.29%	0.87%	1.01%	1.56%	1.54%	1.10%
郊区 Suburban (S\$ psf/mth)	29.50	29.80	29.95	30.10	30.15	30.20	30.50	30.80	31.00	31.15	31.45	31.75	31.85
QoQ Change	N.M.	1.02%	0.50%	0.50%	0.17%	0.17%	0.99%	0.98%	0.65%	1.00%	0.96%	0.95%	0.31%



注:
 (1) 自 2021 年第一季度以来, CBRE 修改了其关注的优质零售物业组合, 移除了乌节路的一些旧购物中心
 N.M. = 没有意义
 源于: CBRE 研究 (数据基于每季度末).

新加坡零售业销售表现

2024年3月，零售业内大多数行业的销售额均取得环比增长，其中食品及酒类的增幅最大，其次是钟表及珠宝和汽车，而计算机及电信设备则取得环比下降。

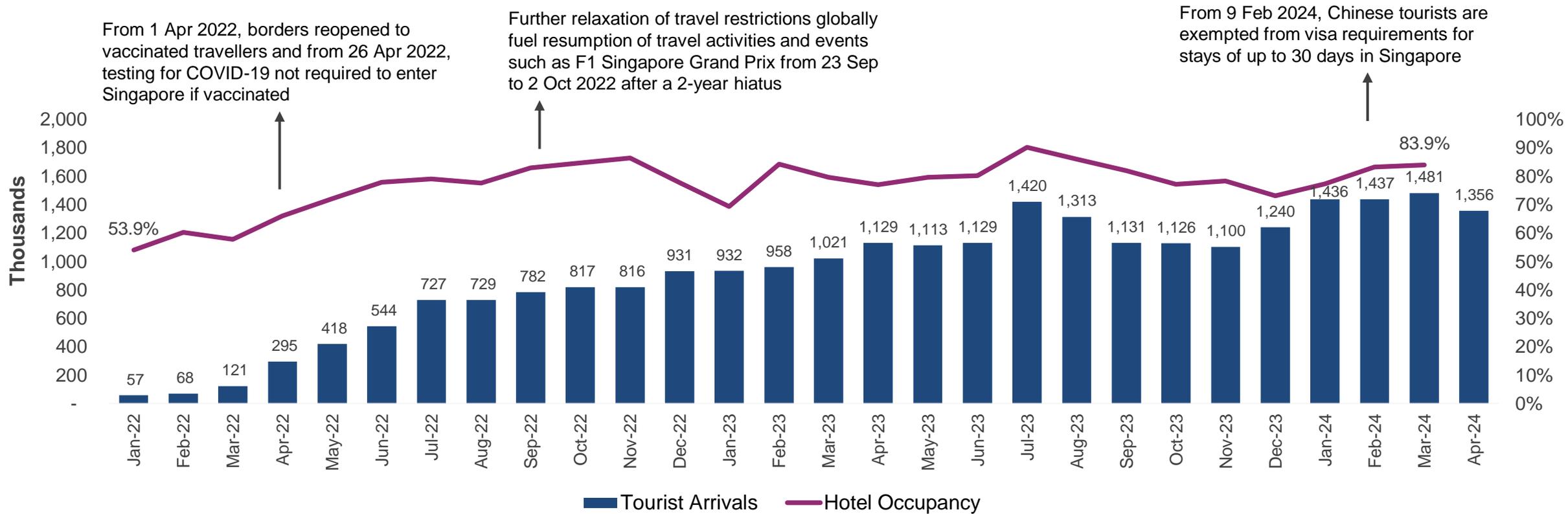


Source: Department of Statistics Singapore, as at 5 April 2024

新加坡旅游业活动有望继续复苏

Singapore's international visitor arrivals (IVA) hit 5.7 million in Jan to Apr 2024; IVA expected to reach around 15 to 16 million visitors in 2024⁽¹⁾

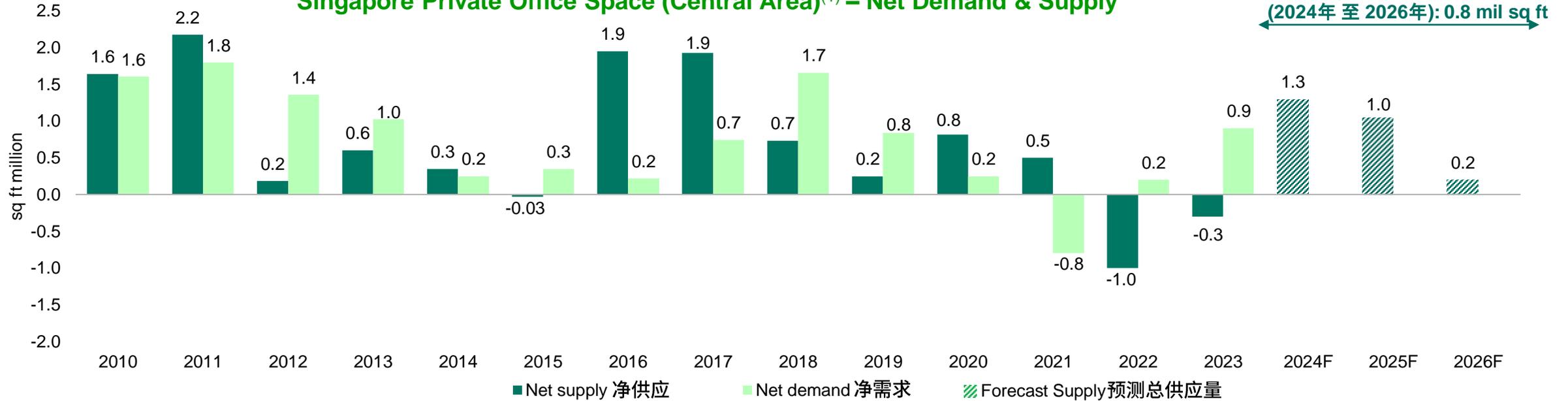
Singapore Tourist Arrival and Hotel Occupancy⁽²⁾



Notes:
 (1) Singapore Tourism Board forecasts 2024 IVA of 15-16 million to bring in ~S\$26-27.5 billion of tourism receipts, which is close to pre-pandemic high of S\$27.7 billion in 2019.
 (2) Hotel occupancy is based on the average hotel occupancy rate of hotels with 300 or more rooms.
 Sources: Singapore Tourism Board, Department of Statistics Singapore, May 2024.

三年内每年新增供应量平均为80万平方英尺

新加坡全岛私人办公楼空间（中央区域） – 净需求和供应
Singapore Private Office Space (Central Area)⁽¹⁾ – Net Demand & Supply



Periods	Average annual net supply ⁽²⁾	Average annual net demand
2014 – 2023 (through 10-year property market cycles)	0.5 mil sq ft	0.5 mil sq ft
2019 – 2023 (through 5-year property market cycles)	0.1 mil sq ft	0.3 mil sq ft
2024 – 2026 (forecast gross new supply)	0.8 mil sq ft	N.A.

注:
(1) 中央区域包括‘市中心核心区’, ‘乌节路’以及‘中央区域以外’。
(2) 年均净供应量按季度内存量净变化计算, 可能包括因改建或拆除而退出市场的办公楼存量。

源于: 截至2023年第四季度的净供应和净需求往年数据来自URA统计数据。预测供应量来自CBRE研究数据截至2023年第四季度

中央商务区已知的未来办公楼供应量（2024年至2026年）

未来两年(2025-2026年)中央商务区核心区⁽¹⁾供应有限；政府卖地储备清单和确认清单⁽²⁾上没列出中央商务区核心区的商业用地

Expected Completion	Proposed Office Projects	Location	NLA (sq ft)
2024	IOI Central Boulevard Towers ⁽³⁾	Marina Bay	1,258,000
	Odeon 333	Beach Road / City Hall	39,800
Subtotal (2024):			1,297,800
2025	Keppel South Central	Tanjong Pagar	613,500
	Shaw Tower Redevelopment	Beach Road / City Hall	435,000
Subtotal (2025):			1,048,500
2026	Solitaire on Cecil (Strata Office)	Shenton Way	196,500
Subtotal (2026):			196,500
Total supply forecast (2024 – 2026)			2,542,800
Total supply forecast excluding strata office (2024 – 2026)			2,346,300

注:

(1) CBRE研究把丹戎巴葛、美芝路、和市政府归于中央市区·边缘。

(2) 如需要新加坡政府确认以及储备土地出售列表，可上网站浏览 [Current URA GLS Sites](#)。

(3) 根据 [Edgeprop.sg](#) 2024年1月12日的一篇文章，IOI Central Boulevard Towers约40%的净出租面积已被预先承诺入住，另外20%正在进行谈判中。预计将于2024年获得临时占用许可证。

源于:截至2023年第四季度市区重建局 (URA) ,CBRE 研究的报告以及不同媒体报告

甲级办公楼市场租金连续第12个季度增长

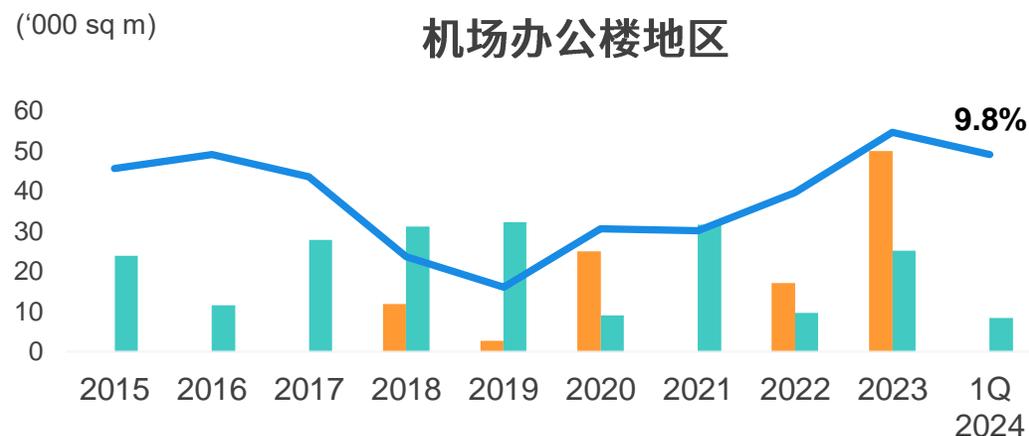
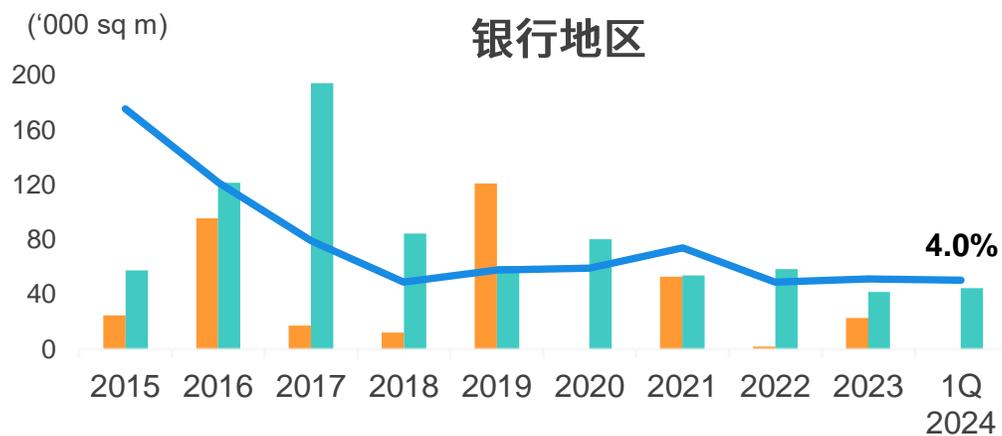
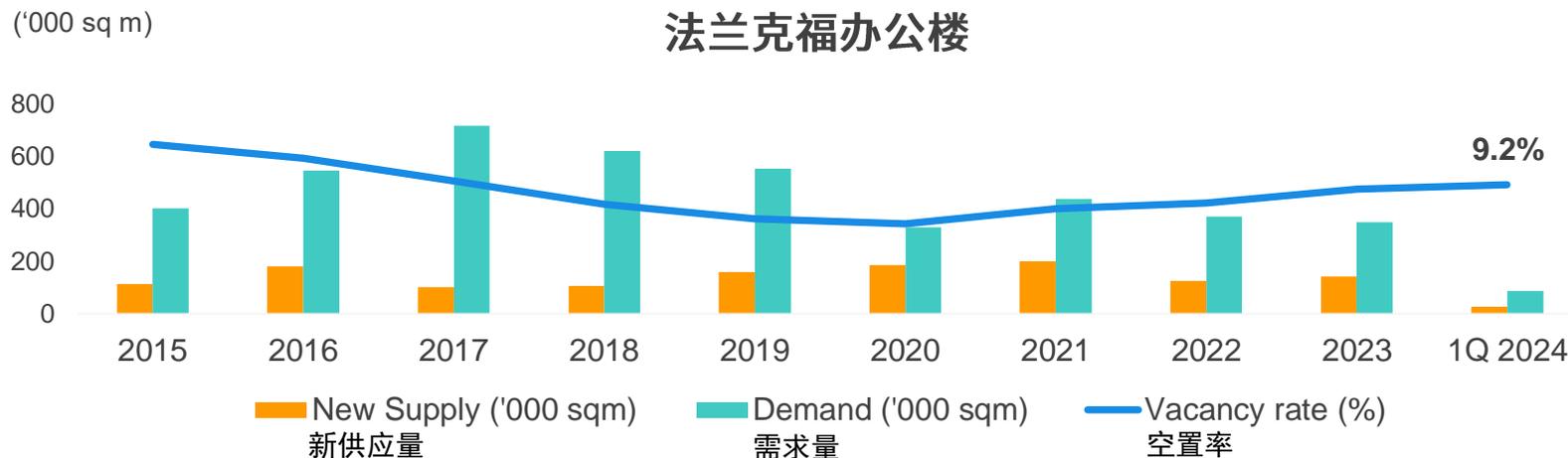
	1Q 21	2Q 21	3Q 21	4Q 21	1Q 22	2Q 22	3Q 22	4Q 22	1Q 23	2Q 23	3Q 23	4Q 23	1Q 24
Mthly rent (S\$ / sq ft)	10.40	10.50	10.65	10.80	10.95	11.30	11.60	11.70	11.75	11.80	11.85	11.90	11.95
QoQ Change	0.0%	1.0%	1.4%	0.5%	1.4%	3.2%	2.7%	0.9%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%



Source: CBRE Research (figures as at end of each quarter)

法兰克福及两个区域市场的办公楼供需情况

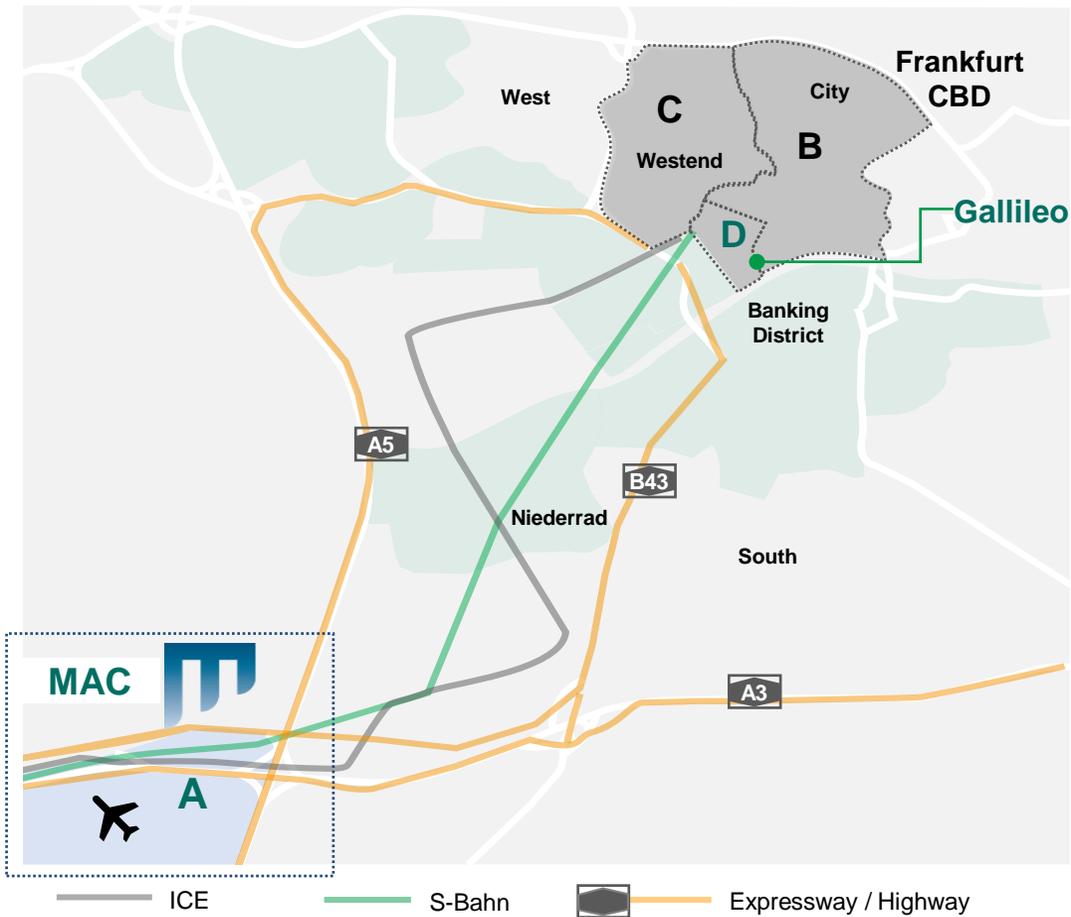
法兰克福办公楼市场的特点仍然是租户保持克制；2024年第1季度的租用率主要由欧洲中央银行的主要租约驱动，而随着租户腾出不符合现代装修标准或可持续性标准的空间，预计短期内空置率将上升



源于: CBRE 研究, 2024 年第一季度
Charts are not drawn to scale.

法兰克福办公楼租金范围

与 2023 年底相比，可实现的优质租金和平均租金略有增长



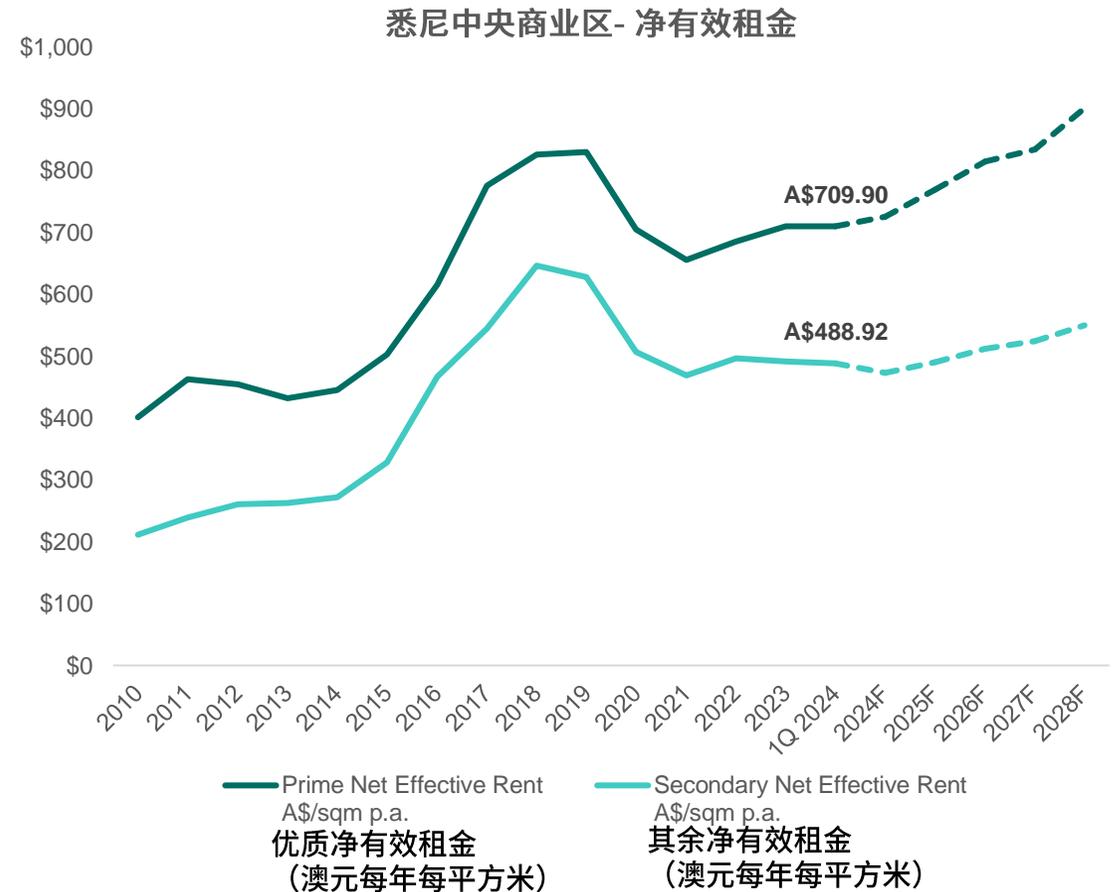
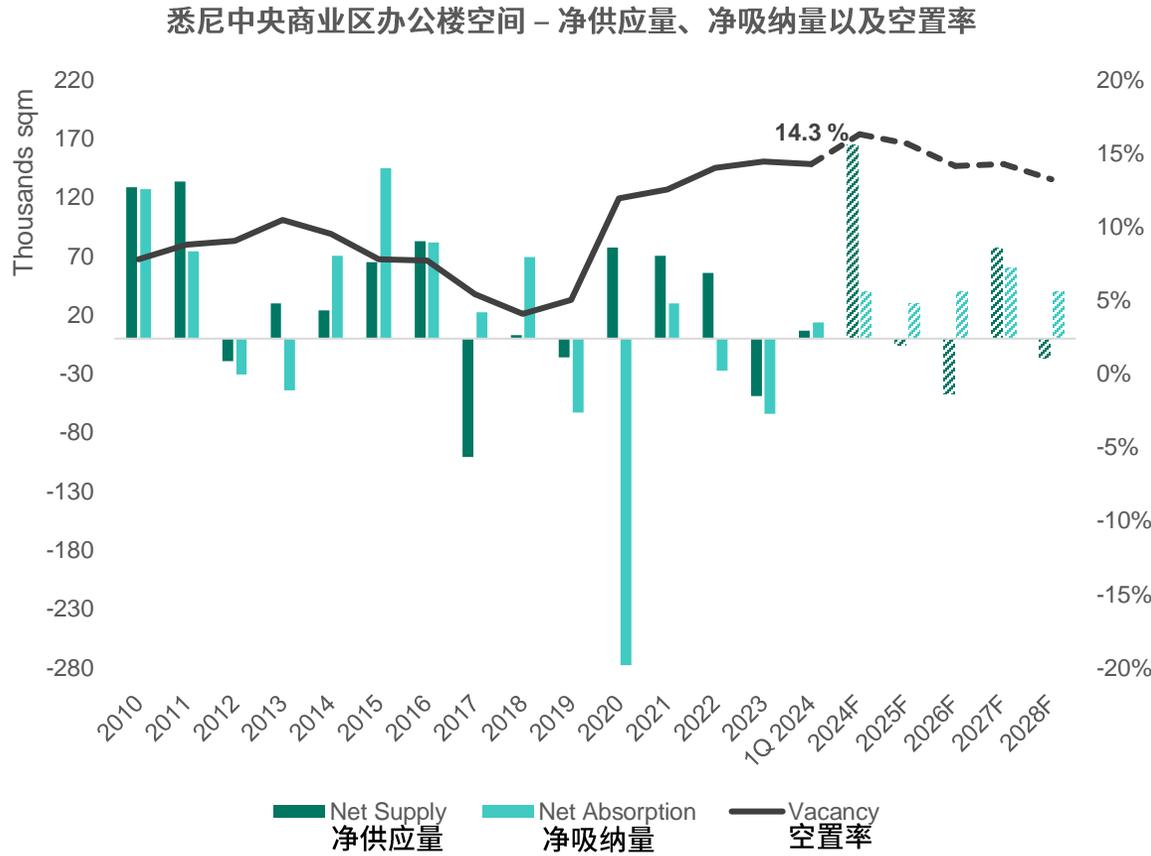
源于: CBRE研究, 2024年第一季度

以不同地区为例的租金范围
(欧元 / 每平方米 / 每月)



悉尼中央商务区2024年第一季度优质净有效租金同比上涨 1.2%

优质办公楼的净有效租金Q-o-Q比持平；主导正净需求量的是因为澳大利亚联邦银行重新租了转租的办公楼。悉尼中央商务区预计 2024 年将有八栋办公楼竣工，这将对空置率造成上升压力。

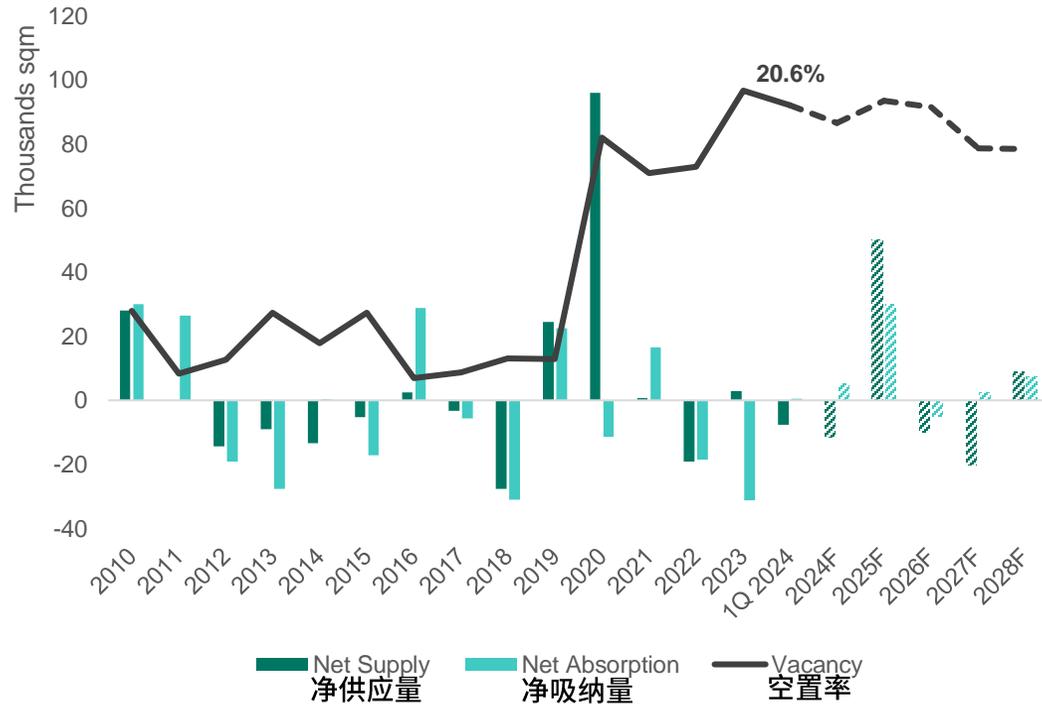


源于: JLL研究, 2024年第一季度

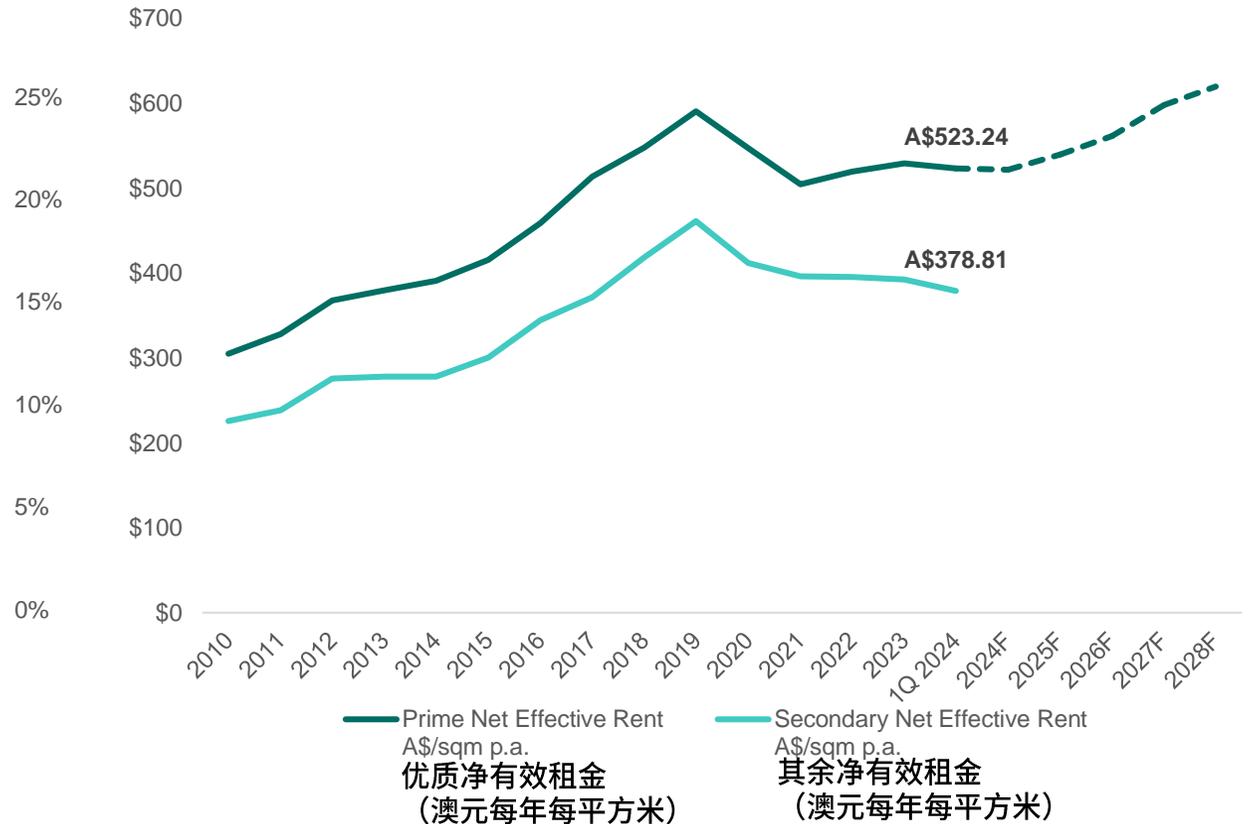
北悉尼中央商务区2024年第一季度优质净有效租金同比下降2.0%

优越地段的净有效租金Q-o-Q比下降 1.1%；净吸纳量转为正值，主要得益于太平洋国家集团在 Blue 和 William 的租约，以及未跟踪市场租户的搬迁。预计需求将偏向于追求品质。

北悉尼中央商业区办公楼空间 - 净供应量、净吸纳量以及空置率



北悉尼净有效租金



Source: JLL 研究, 2024年第一季度



谢谢!

如需咨询，请联系：
Ms Ho Mei Peng（何梅萍），投资者关系部门
电话: (65) 6713 3668 | 电邮: ho.meipeng@capitaland.com
凯德综合商业信托管理有限公司 (<http://www.cict.com.sg>)
总机: (65) 6713 2888 | Fax: (65) 6713 2999

RAFFLES CITY 494
SUNING CITY 1408
PARKING SQUARE 1148
MILLENNIA SQUARE 674
ESPLANADE 638
SPORE FLYER 826

CS Fresh
MUJI
SEPHORA