

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各自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，並表明概不就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。



CAPITAMALLS ASIA LIMITED

凱德商用產業有限公司*

(新加坡公司註冊編號： 200413169H)

(於新加坡註冊成立的有限公司)

(香港股份代號： 6813)

(新加坡股份代號： JS8)

海外監管公告 股價敏感資料

本海外監管公告乃由凱德商用產業有限公司（本公司）應香港聯合交易所有限公司證券上市規則第 13.09(1) 及 13.09(2) 條之披露責任而發表。

請參閱所附本公司於 2012 年 7 月 29 日在新加坡證券交易所有限公司（新加坡證交所）網站上刊登的公告。本公告及所附公告乃以英文擬定，並經翻譯成中文以待以中英文刊發。如中英文版本有不一致或衝突之處，概以英文版本為準。

承董事會命
凱德商用產業有限公司
陳麗娜
公司秘書

香港，2012 年 7 月 29 日

於本公告日期，本公司董事會由廖文良先生（主席兼非執行董事）；執行董事林明志先生；非執行董事蔡瓊瑩女士及林之高先生；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、陳光炎教授及葉志強先生組成。

* 僅供識別

 [Print this page](#)
Acquisitions and Disposals :: Discloseable Transaction :: CapitaMalls Asia Acquires Olinas Mall in Tokyo

* Asterisks denote mandatory information






Name of Announcer *	CAPITAMALLS ASIA LIMITED
Company Registration No.	200413169H
Announcement submitted on behalf of	CAPITAMALLS ASIA LIMITED
Announcement is submitted with respect to *	CAPITAMALLS ASIA LIMITED
Announcement is submitted by *	Tan Lee Nah
Designation *	Company Secretary
Date & Time of Broadcast	29-Jul-2012 17:57:44
Announcement No.	00004

>> Announcement Details

[The details of the announcement start here ...](#)

Announcement Title *	CapitaMalls Asia Acquires Olinas Mall in Tokyo
Description	The attached announcement, news release and presentation slides issued by CapitaMalls Asia Limited on the above matter are for information.

Attachments

-  [eNewsRelease_Olinas_20120729.pdf](#)
-  [cNewsRelease_Olinas_20120729.pdf](#)
-  [eAnnc_Olinas_20120729.pdf](#)
-  [cAnnc_Olinas_20120729.pdf](#)
-  [Slides_Olinas_20120729.pdf](#)

Total size = **2673K**
(2048K size limit recommended)

Total attachment size has exceeded the recommended value

[Close Window](#)



2012年7月29日

请即发送

新闻稿

凯德商用收购日本东京的 Olinas Mall

- **地理位置优越，距日本国铁东京站 9 分钟车程，直接覆盖周边逾 120 万人群**
- **收购价按净租赁面积计为每平方尺约 964 新元，净物业收益率逾 6%**

新加坡、香港和东京，2012 年 7 月 29 日 - 凯德商用产业有限公司（以下简称“凯德商用”）（新交所代码：JS8，港交所代码：6813）今天宣布从 Tiger Eye Realty Yugen Kaisha 收购位于日本东京的 Olinas Mall，收购价 228 亿日元（3.673 亿新元 / 22.284 亿港元）。Tiger Eye Realty 是一支由景顺环球地产亚太公司（Invesco Global Real Estate Asia Pacific, Inc., 景顺有限公司成员）管理的房地产投资基金旗下的特殊目的公司。

Olinas Mall 建成于 2006 年，是东京都墨田区锦糸町一带最大、最新的购物中心之一。锦糸町是东京东部最大的商业区之一。该地区在近几年经过了一番振兴以及东京晴空塔 (Tokyo Skytree, 世界最高广播兼观景塔，也是东京最新的旅游景点) 的建成后，更为繁荣蓬勃。

Olinas Mall 位于两个国铁/地铁站附近。该购物中心距日本国铁锦糸町站约 400 米，锦糸町站距总武线东京站约 9 分钟车程。它也距东京地铁锦糸町站约 240 米。购物中心面朝深受欢迎的锦糸公园，最新的旅游热点东京晴空塔也步行可达。

Olinas Mall 是一个综合体的组成部分，购物中心直接连接一座住宅楼及一座办公楼，总建筑面积约 583,000 平方尺，停车位 853 个。购物中心集合众多业态租户，目前出租率为 100%。主力租户包括赛标 (XEBIO, 一家体育用品零售商)、东宝影院 (Toho Cinemas)、婴儿玩具反斗城 (Babies “R” Us) 和东急百货 (Tokyu Store)。

凯德商用总裁林明志先生表示：“Olinas Mall 所处的锦糸町一带是一个正在崛起的商业区，除直接辐射 5 公里半径范围内的逾 120 万人外，还吸引众多游客、年轻家庭和年轻顾客前来消费，为该地区创造更大的购物需求。该购物中心的收购价具吸引力，按净租赁面积计为每平方尺约 964 新元 (5,848 港元)。随着近期东京晴空塔的开放，更多外地游客和当地居民将汇聚于此。我们因此对 Olinas Mall 的增长前景非常看好。目前该购物中心的净物业收益率超过 6%，有潜力通过租户组合的调整和积极管理继续增长。”

“我们在日本战略是以具资本效益的方式及利用当地资本，建立一个含规模效益的物业组合。收购 Olinas Mall 就符合我们的战略方向，并能巩固凯德商用在日本的业务，以及扩大我们在亚

太地区的零售商网络。此外，我们看到了日本零售商对拓展海外业务的兴趣在不断增大。已成功在日本以外的凯德商用购物中心开业的日本品牌包括：earth music & ecology、奈伊茜（Nice Claup）、萨曼莎·撒乌萨(Samantha Thavasa) 和创思餐饮（Create Restaurants）。凭借我们在新加坡、中国、马来西亚、日本和印度 52 个城市的 100 家购物中心网络，我们可以协助更多日本品牌进驻海外市场。”

包括 Olinas Mall 在内，凯德商用目前在日本共拥有 8 家购物中心。其余 7 家分别是：东京的 Vivit Square、La Park Mizue 和 Narashino 购物中心；大阪的 Izumiya Hirakata 购物中心；关西的 Coop Nishinomiya-Higashi 购物中心，以及北海道的 Chitose Mall 和 Ito Yokado Eniwa 购物中心。

Olinas Mall 概况

地理位置	Olinas Mall 距日本国铁锦糸町站约 400 米，锦糸町站距总武线东京站约 9 分钟车程。该购物中心也距东京地铁锦糸町站约 240 米。购物中心面朝东京地区深受欢迎的锦糸公园，最新的旅游热点东京晴空塔也步行可达。购物中心直接覆盖 5 公里半径范围内逾 120 万人。
总建筑面积（不包括停车位）	约 583,000 平方尺
净租面积	约 381,000 平方尺
停车位总数	853 个
土地使用年限	永久地契
收购价格	228 亿日元（3.673 亿新元/22.284 亿港元）

凯德商用产业有限公司简介 (www.capitamallsasia.com)

凯德商用产业有限公司（以下简称“凯德商用”）是以物业资产总值及地理覆盖范围计算，亚洲上市的最大购物中心开发商、拥有者及管理者之一。凯德商用一体化的购物中心经营模式涉及商用地产投资、开发、购物中心运营、资产管理及基金管理等范畴。凯德商用在亚太地区拥有及管理新加坡、中国、马来西亚、日本及印度五国52个城市的100个商业地产项目，物业总值约307亿新元（1,863亿港元），总面积约9,160万平方尺。

凯德商用的购物中心项目包括位于世界著名购物街道之一的新加坡乌节路的ION Orchard及狮城大厦、新加坡来福士城及克拉码头。在中国的标志性项目包括北京凯德晶品购物中心、上海凯德龙之梦虹口、上海来福士广场及成都凯德广场·金牛等。其资产组合也包括位于马来西亚檳城的合您广场、日本东京的Vivit Square 及印度班加罗尔的Forum Value Mall。

凯德商用的主要经营策略是在于投资、开发及管理处于亚洲，以零售商用为主的多元化地产组合，并致力于强化本身在亚洲作为顶尖的购物中心开发商、拥有者及管理者的地位。

信息发布自：凯德商用产业有限公司（公司注册号：200413169H）

日期： 2012年7月29日

咨询联系：

分析师

黄雪玲Brenda Ng

凯德商用

投资者关系高级主任

电话：+65 6826 5569

电邮：brenda.ng@capitaland.com

媒体成员

林成仁Lim Seng Jin

凯德商用

企业传播与品牌策略总监

电话：+65 6826 5778

电邮：lim.sengjin@capitaland.com

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各自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，並表明概不就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。



CAPITAMALLS ASIA LIMITED

凱德商用產業有限公司*

(新加坡公司註冊編號: 200413169H)

(於新加坡註冊成立的有限公司)

(香港股份代號: 6813)

(新加坡股份代號: JS8)

公告

凱德商用收購東京 OLINAS MALL

1. 緒言

凱德商用欣然宣佈，其於 2012 年 7 月 27 日透過日本私募基金(其目前唯一認購人為凱德商用的全資附屬公司)收購 Olinas Mall (「收購事項」)。該購物中心乃向 Tiger Eye Realty Yugen Kaisha (「賣方」) 收購，賣方為 Invesco Global Real Estate Asia Pacific, Inc (為 Invesco Ltd 的集團成員)管理的房地產投資基金的特殊目的實體，與凱德商用並無關連。

Olinas Mall 於 2006 年落成，坐落於東京墨田區錦系町，為區內最大最新的購物中心之一。錦系町為東京東部最大的商業區之一，近年進行多項改造與提升工程，同時區內有全球最高的電波觀光塔—東京晴空塔落成，成為東京最新的旅遊熱點。

* 僅供識別

Olinas Mall 鄰近兩個火車/地鐵站，距離日本鐵道錦系町站約 400 米，由錦系町站乘坐總武線到東京站為九分鐘車程，而與東京地鐵錦系町站相距約 240 米。Olinas Mall 前面為著名的錦系公園，步行亦可到達東京晴空塔。

Olinas Mall 為大型綜合體的一部分，與住宅大廈及辦公室大廈相互連接，總樓面面積為約 583,000 平方尺，合共有 853 個停車位。Olinas Mall 有多個租戶，目前出租率為 100%。

2. 理由

收購事項與凱德商用於日本的策略一致，旨在以更有效運用資本的方式達至規模效益及隨時運用當地資金。收購事項亦將加強其於日本的物業組合，並可擴大其在日本的零售商網絡。Olinas Mall 坐落的錦系町為東京內新崛起的商業區，吸引大批旅客、年輕家庭及年青人，從而推動與超過目前周邊 5 公里範圍內超過 120 萬人的現有購物需求。該購物中心的交易價格適宜，按淨出租面積計算，每平方尺約 964 坡元 (5,848 港元)¹。東京晴空塔已於近期開放，預期可吸引更多旅客及當地人到訪錦系町，因此凱德商用對 Olinas Mall 的增長前景充滿信心。

目前，該購物中心的淨物業收益率超過 6%，凱德商用相信，透過租戶重組及積極的商用物業管理可進一步提高淨物業收益率。

3. 收購代價及估值

就收購事項應付賣方的收購代價為 234.49 億日元(約 3.778 億坡元/23 億港元)²，乃經考慮協定資產價 228 億日元 (約 3.673 億坡元/22 億港元)²及賣方就 Olinas Mall 預付的物業相關稅項後釐定。

凱德商用委託 DTZ Debenham Tie Leung Kabushiki Kaisha 對 Olinas Mall 進行估值，而 Olinas Mall 於 2012 年 6 月 30 日的最新估值為 234 億日元(約 3.770 億坡元/23 億港元)²。協定資產價 228 億日元即 Olinas Mall 的最新估值折讓 2.6%。

¹ 根據匯率 1 坡元兌 6.066857 港元計算。

² 根據匯率 1 日元兌 0.01611 坡元及 1 日元兌 0.097737 港元計算。

4. 根據上市手冊第 1006 條所載基準計算與收購事項有關的相關數字

根據最近公佈的凱德商用集團於 2012 年 6 月 30 日的未經審核財務資料，根據上市手冊第 1006(c)條有關收購事項的相關數字超過 5%。因此，根據上市手冊第 1010 條，收購事項構成「須予披露交易」。

根據上市手冊第 1006 條所載基準計算與收購事項有關的相關數字如下：

第 1006 條所載基準	
第 1006(a)條規則	
將予出售的資產的資產淨值與集團的資產淨值比較	不適用於收購資產
第 1006(b)條規則	
收購事項 2012 年上半年佔溢利淨額	5.382 億日元(約 8.7 百萬坡元/ 52.6 百萬港元) ²
凱德商用集團 2012 年上半年的溢利淨額	341.7 百萬坡元
相關數字比例	2.5%
第 1006(c)條規則	
收購事項的代價總金額	234.49 億日元 (約 3.778 億坡元/ 23 億港元) ²
凱德商用於 2012 年 7 月 27 日 (即凱德商用訂立買賣協議日期前的市場日)的市值	60 億坡元
相關數字比例	6.3%
第 1006(d)條規則	
凱德商用將予發行作為代價的股本證券數目連同先前已發行股本證券數目	不適用

5. 融資方法及財務影響

凱德商用以內部資源及外部借款撥付收購事項。

根據凱德商用集團截至 2011 年 12 月 31 日止財政年度的經審核綜合財務報表:

- (a) 假設收購事項於 2011 年 1 月 1 日已生效，對每股盈利的財務影響並不顯著；
及
- (b) 假設收購事項於 2011 年 12 月 31 日已生效，對每股有形資產淨值的財務影響並不顯著。

6. 董事及控股股東的權益

根據凱德商用於本公告日期所掌握的資料，凱德商用的董事或控股股東概無於收購事項中擁有任何權益（無論直接或間接）。

7. 備查文件

有關收購事項的買賣協議及 Olinas Mall 的估值報告副本可供凱德商用股東在本公告日期起計三個月內的正常營業時間到凱德商用的註冊辦事處（地址為 39 Robinson Road, #18-01 Robinson Point, Singapore 068911）查閱。

釋義:

2012 年上半年	指	2012 年上半年
收購事項	指	日本私募基金向賣方收購 Olinas Mall
凱德商用	指	凱德商用產業有限公司
凱德商用集團	指	凱德商用及其附屬公司
日本私募基金	指	凱德商用日本私募基金
上市手冊	指	新加坡證券交易所有限公司上市手冊
股份	指	凱德商用股本中的普通股
賣方	指	Tiger Eye Realty Yugen Kaisha
貨幣		
港元	指	港元
日元	指	日元
坡元	指	新加坡元

承董事會命
凱德商用產業有限公司
陳麗娜
公司秘書

新加坡，2012 年 7 月 29 日

於本公告日期，本公司董事會由廖文良先生（主席兼非執行董事）；執行董事林明志先生；非執行董事蔡瓊瑩女士及林之高先生；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、陳光炎教授及葉志強先生組成。

CapitaMalls Asia Limited

*Asia's Leading Mall
Developer, Owner and Manager*



Singapore • China • Malaysia • Japan • India

Acquisition of Olinas Mall in Tokyo, Japan
29 July 2012



Disclaimer

This presentation may contain forward-looking statements that involve assumptions, risks and uncertainties. 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, competition from other developments or companies, shifts in expected levels of occupancy rate, property rental income, charge out collections, changes in operating expenses (including employee wages, benefits and training costs), 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 on future events.

*The information contained in this presentation has not been independently verified. 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 CapitaMalls Asia (“**CMA**”) or 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 CMA is not indicative of the future performance of CMA.

*The value of shares in CMA (“**Shares**”) and the income derived from them may fall as well as rise. Shares are not obligations of, deposits in, or guaranteed by, CMA or any of its affiliates. An investment in Shares is subject to investment risks, including the possible loss of the principal amount invested.*



Contents

- Project Highlights
- Rationale
- Summary
- Appendix





Olinas

HELLO!
NEW Olinas!

ASbee

Dear Patty's

Game!

Olinas Mall, Tokyo

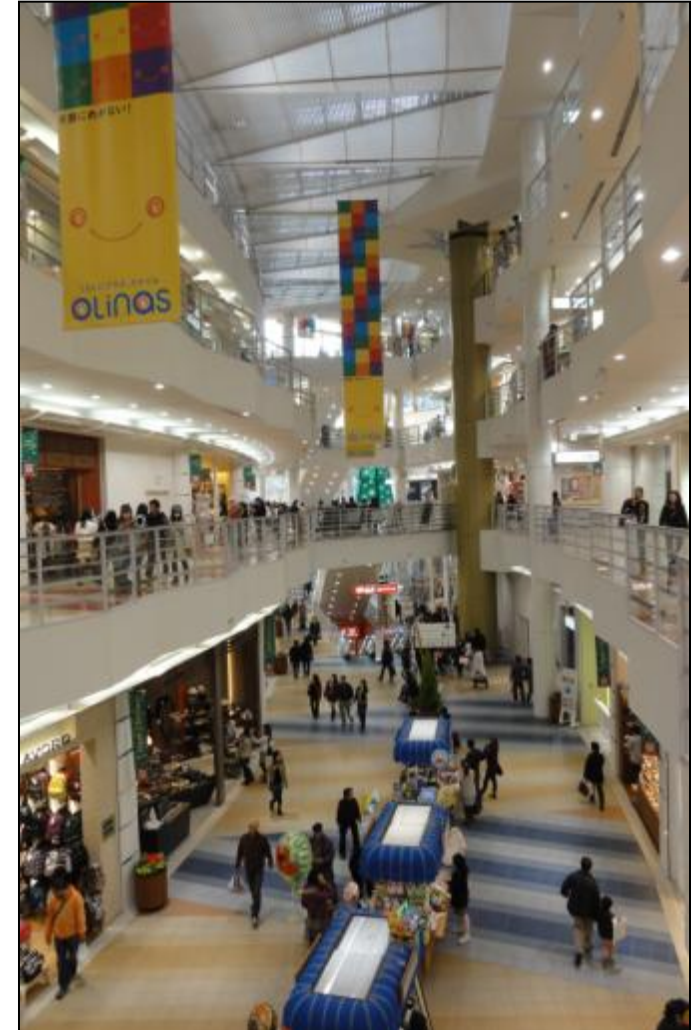
Project Highlights



Olinas

Located in the Biggest Commercial Area in Eastern Part of Tokyo

- Completed in 2006 and is part of a large integrated development, connected to a residential tower and an office tower.
- Located in Kinshicho.
- Serves a catchment of over 1.2 million people within a 5 km radius.
- Total acquisition price: ~S\$367 million (~S\$964 per sqft/NLA)





Strategic Location

- ✓ 240 metres to Tokyo Metro Kinshicho Station
- ✓ 400 metres to JR Kinshicho Station



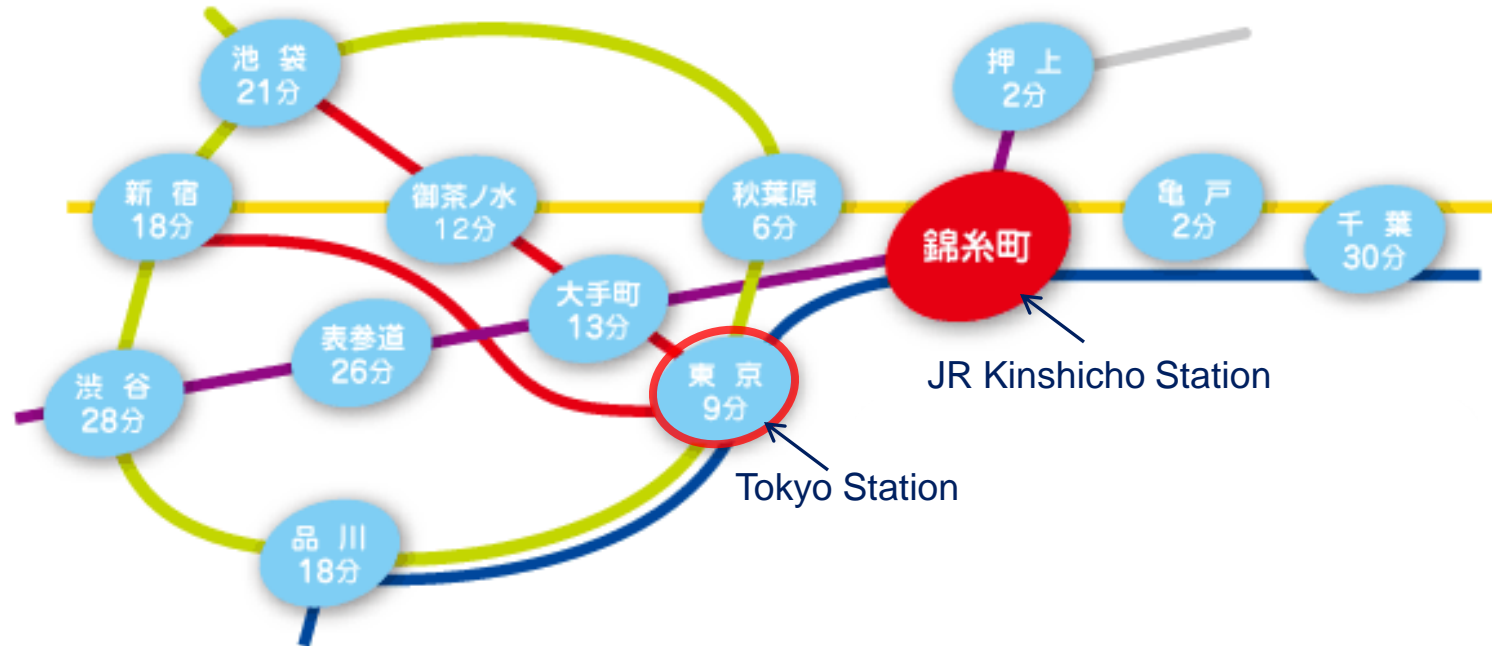
Tokyo Metro
Kinshicho Station

JR Kinshicho
Station



Strategic Location

✓ 9 minutes from JR Kinshicho Station to Tokyo Station



Kinshicho Station is a key train station on JR Sobu Line (connecting Tokyo-China) where express train stops.



Property Information

Gross Floor Area (“GFA”)	~ 583,000 sq ft
Net Lettable Area (“NLA”)	~ 381,000 sq ft
No. of car park spaces	~ 853
Land use tenure	Freehold
Acquisition price	JPY22.8 billion (S\$367.3 million / HK\$2.2 billion)



Property Information



For more information on Olinas , please visit: <http://www.olinas.jp/>



Olinas Mall, Tokyo

Rationale



Rationale

1

Competitive Strength

- ✓ Ready catchment of ~10,000 within same complex.
- ✓ Located in one of the biggest commercial areas in eastern Tokyo
- ✓ 5 mins walk from the JR Kinshicho Station which has daily traffic of more than 280,000.

2

Asset Generating Income from Day One

- ✓ Recurring PATMI of ~S\$15 million per annum.

3

Positive Catalysts to Come

- ✓ Current NPI yield of >6.0%.
- ✓ Potential for further upside through tenancy re-mix and pro-active mall management.
- ✓ Access to quality Japanese retailers to grow with us in the region.



Potential Upside

Through Tenancy Re-mix and Proactive Mall Management

E.g. Food & Beverage currently makes up less than 6.0% of NLA



**Increase
proportion
of F&B**



- ✓ Cater to ready catchment of ~10,000 within same complex.
- ✓ Draw additional traffic.



Access to quality Japanese retailers to grow with us in the region

Earth Music & Ecology



Olinas Mall, Tokyo



Hongkou Plaza, Shanghai

Saint Marc Café



Olinas Mall, Tokyo



Hongkou Plaza, Shanghai



Thank You

**For enquiries from analysts & investors,
Please contact:**

Brenda Ng, Investor Relations

Tel: (65) 6536 1188

Email: brenda.ng@capitaland.com

**For enquiries from Hong Kong/China analysts & investors,
Please contact:**

Maggie Huang, Investor Relations

Tel: (86) 10-5879 9018

Email: maggie.huang@capitaland.com



Olinas Mall, Tokyo

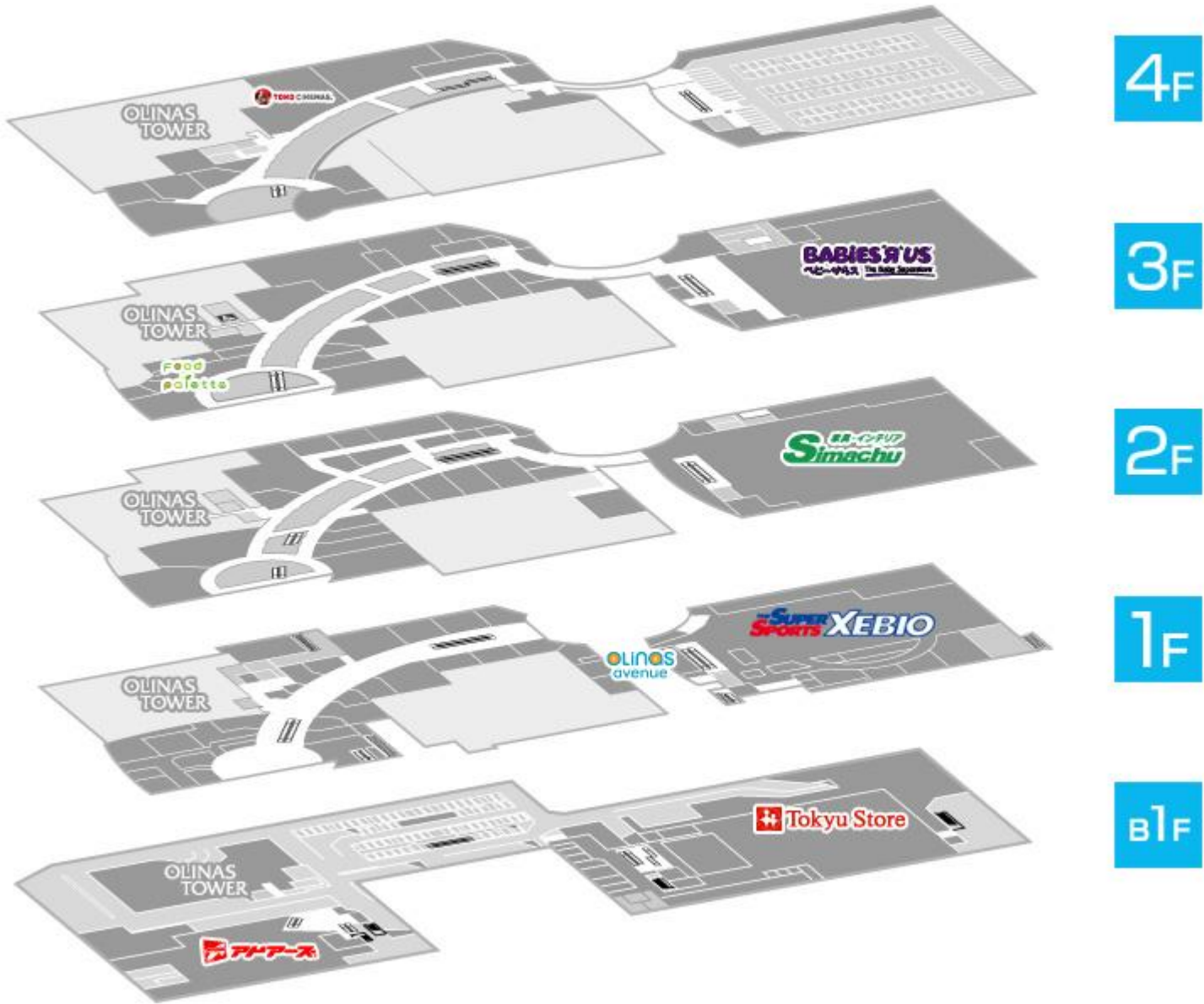
Appendix



Floor Map

●linas mall

●linas core



4F

3F

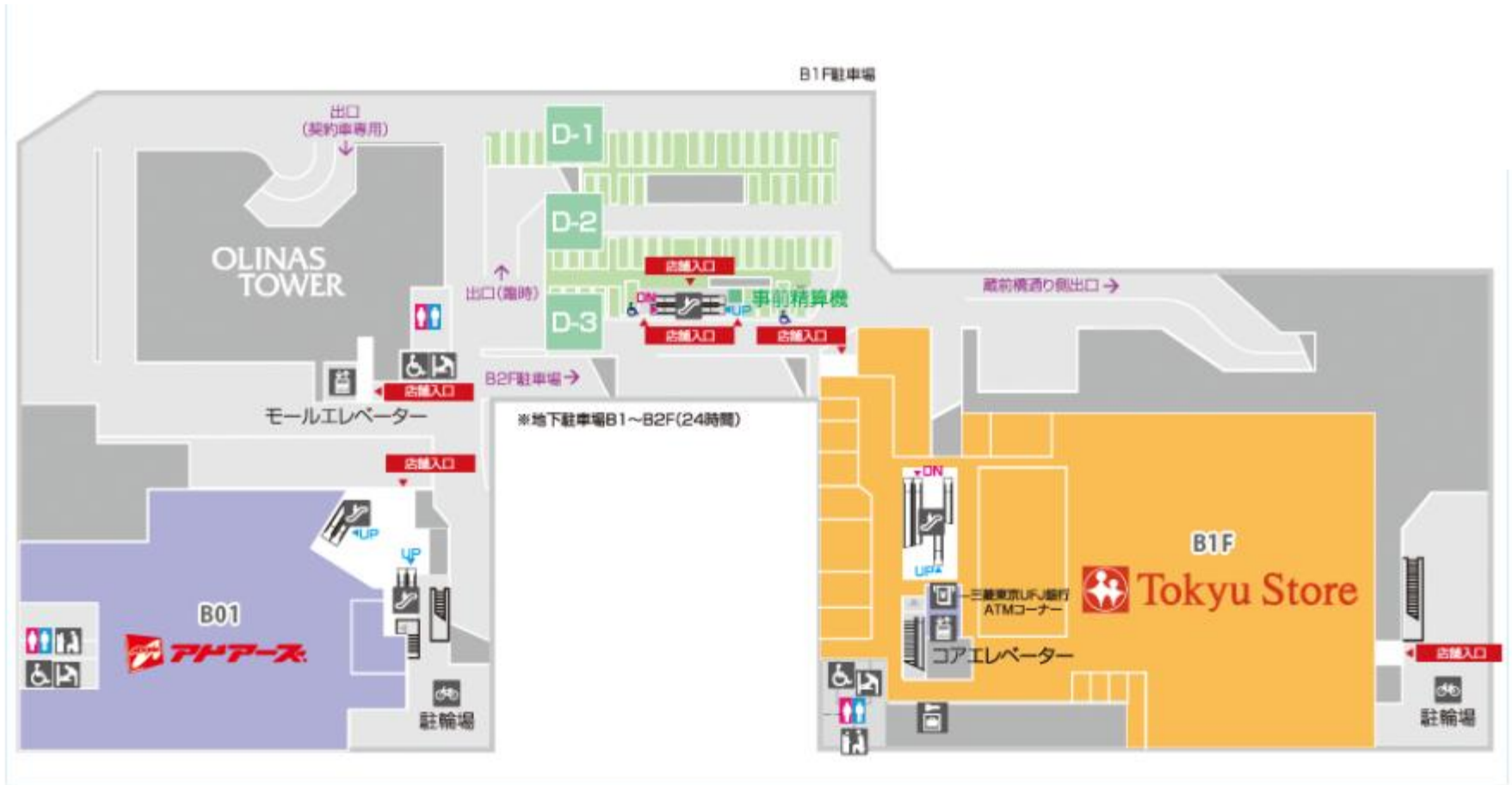
2F

1F

B1F

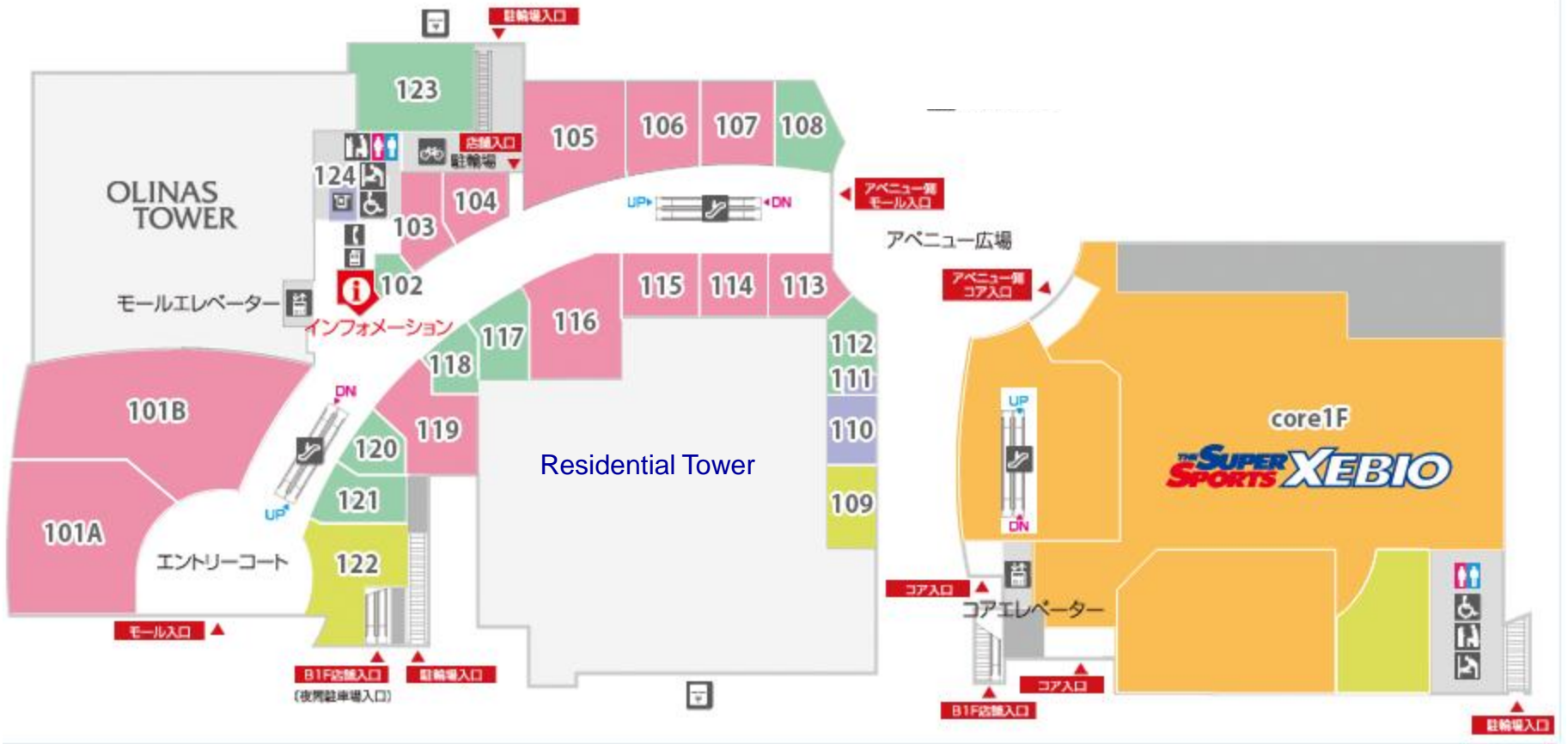


Floor Map - B1F



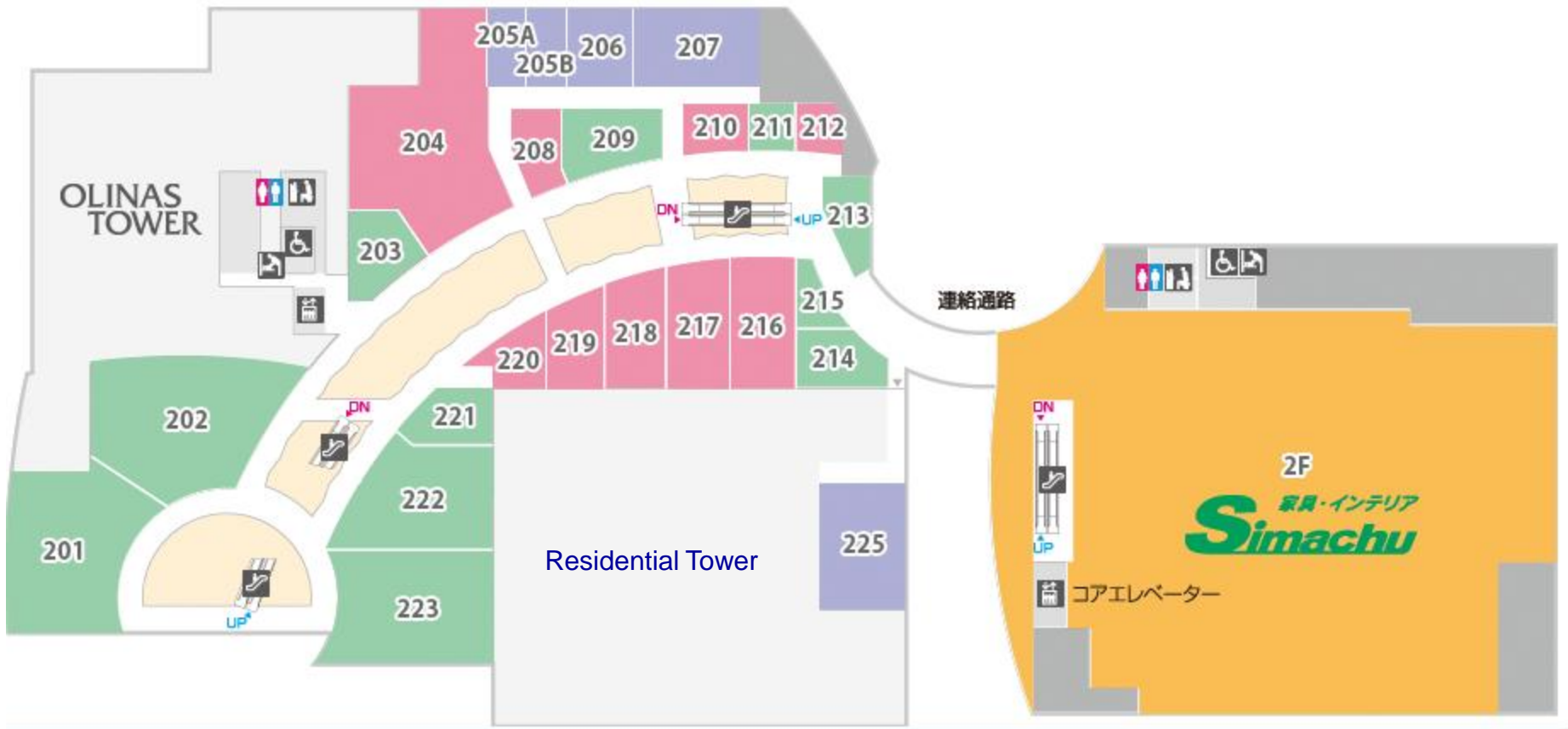


Floor Map - 1F



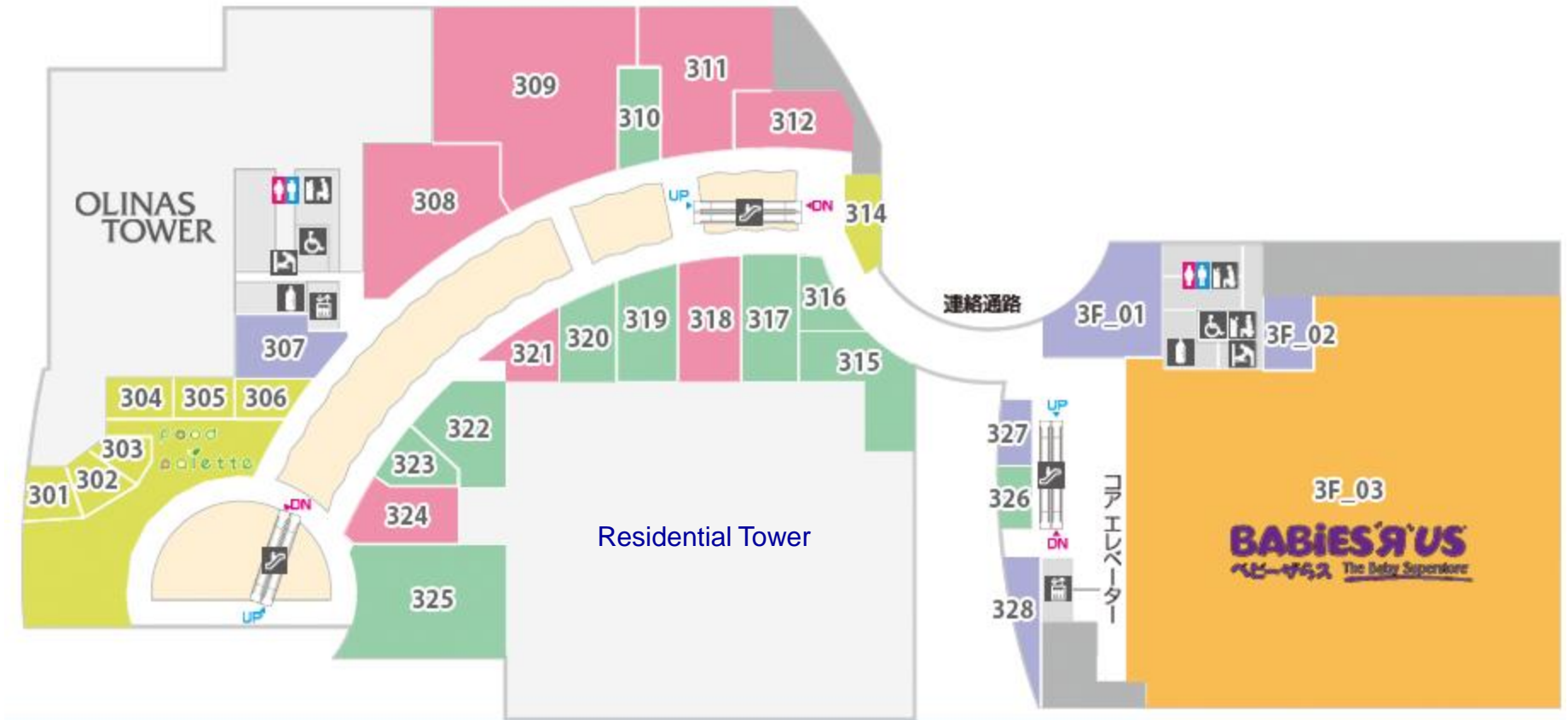


Floor Map - 2F





Floor Map - 3F





Floor Map - 4F





