

發售價及配發結果公告

概要

發售價

- 發售價釐定為每個發售基金單位3.42港元(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)。

全球發售所得款項淨額

- 按發售價每個發售基金單位3.42港元及750,000,000個發售基金單位計算，招商局商業房託基金估計將收取全球發售所得款項淨額約2,451.1百萬港元(經扣除招商局商業房託基金就全球發售應付的承銷佣金及其他估計開支，且假設超額配售權未獲行使)。房託管理人擬根據本公告「全球發售所得款項淨額」一節所載之目的運用該等所得款項淨額。
- 倘超額配售權獲悉數行使，根據每個發售基金單位的發售價3.42港元，瑞嘉根據超額配售權自銷售37,500,000個基金單位收取的所得款項淨額估計約125.4百萬港元(經扣除瑞嘉就超額配售權應付的估計開支)。

已接獲的申請及認購意向

香港公開發售

- 香港公開發售項下初步可供認購的香港公開發售基金單位獲小幅超額認購。合共接獲8,322份根據香港公開發售以**白色**及**黃色**申請表格、透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**及透過**網上白表**服務提出的有效申請，認購合共107,607,000個香港公開發售基金單位，相當於香港公開發售項下初步可供認購香港公開發售基金單位總數75,000,000個的約1.43倍。

- 由於香港公開發售的超額認購少於香港公開發售項下初步可供認購的發售基金單位總數的15倍，故發售通函內「全球發售的架構 — 香港公開發售 — 重新分配」一節所披露的重新分配程序並無獲採用，概無基金單位已由國際發售重新分配至香港公開發售。香港公開發售項下發售基金單位的最終數目為75,000,000個發售基金單位，相當於全球發售項下初步可供認購發售基金單位總數的10%（於任何超額配售權獲行使前），並根據香港公開發售分配予8,322名成功申請人。

國際發售

- 國際發售項下初步提呈發售的發售基金單位獲超額認購。國際發售項下分配予承配人的發售基金單位最終數目為675,000,000個基金單位，相當於全球發售項下初步可供認購發售基金單位總數的90%（於任何超額配售權獲行使前）。

超額配售權

- 就全球發售而言，瑞嘉已向國際承銷商授出超額配售權，可由聯席全球協調人（代表國際承銷商）於國際承銷協議日期起至2020年1月2日（星期四）（即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日）期間任何時間行使，要求瑞嘉根據國際發售按發售價額外出售最多合共37,500,000個發售基金單位（即不超過全球發售項下初步可供認購發售基金單位總數的5%），以補足國際發售的超額分配。國際發售獲超額分配37,500,000個發售基金單位，該超額分配將使用根據花旗環球金融亞洲有限公司與瑞嘉之間的基金單位借貸協議借入的基金單位予以補足。該等借入的基金單位將透過（其中包括）全部或部分行使超額配售權或使用穩定價格經辦人（或透過其聯屬人士或代其行事的任何人士）在二級市場上以不超過發售價的價格購買的基金單位，或該等方式的組合予以補足。倘超額配售權獲行使，招商局商業房託基金將分別在招商局商業房託基金網站www.cmcreit.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk發佈公告。截至本公告日期，超額配售權並未獲行使。

分配結果

- 房託管理人宣佈香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將可於下列日期及時間按下列方式查閱：
 - 於2019年12月9日(星期一)前登載於招商局商業房託基金網站 www.cmcreit.com 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 的公告查閱；
 - 於2019年12月9日(星期一)上午八時正至2019年12月15日(星期日)午夜十二時正期間透過IPO App「分配結果」功能或可全日二十四小時瀏覽分配結果的指定網站 www.tricor.com.hk/ipo/result 或 www.hkeipo.hk/IPOResult，使用「按身份識別編碼搜索」功能查閱；
 - 於2019年12月9日(星期一)至2019年12月12日(星期四)期間的上午九時正至下午六時正，致電分配結果電話查詢熱線36918488查詢；及
 - 於2019年12月9日(星期一)至2019年12月11日(星期三)期間在本公告下文所述各個收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。
- 最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港公開發售基金單位的分配基準亦會於2019年12月9日(星期一)分別在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及招商局商業房託基金網站 www.cmcreit.com 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 公佈。

發送／領取基金單位證書／電子自動退款指示／退款支票

- 以白色申請表格或透過網上白表服務申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位而申請全部或部分獲接納並獲分配香港公開發售基金單位，且合資格親身領取基金單位證書(如適用)的申請人，可於2019年12月9日(星期一)上午九時正至下午一時正於香港基金單位登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)(或房託管理人通知的任何其他地址或日期)領取其基金單位證書(如適用)。

- 以**白色**申請表格或透過**網上白表**服務提出申請的申請人所獲分配的香港公開發售基金單位的基金單位證書，倘不可親身領取或可供親身領取但未在2019年12月9日(星期一)下午一時正之前親身領取，則預期將於2019年12月9日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄予有權收取人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- 以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請且申請全部或部分獲接納的申請人，其基金單位證書將以香港中央結算(代理人)有限公司的名義獲發行，並於2019年12月9日(星期一)存入中央結算系統，以記存於彼等的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或代彼等發出**電子認購指示**或彼等於**黃色**申請表格所示的指定中央結算系統參與者股份戶口。
- 透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請的申請人，應向該中央結算系統參與者查詢彼等獲分配的香港公開發售基金單位數目。
- 以**白色**或**黃色**申請表格申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位，且已提供**白色**或**黃色**申請表格所規定全部資料的申請人，可於2019年12月9日(星期一)上午九時正至下午一時正，親臨香港基金單位登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)或房託管理人通知的任何其他地址或日期領取退款支票。
- 在使用**白色**或**黃色**申請表格申請全部或部分不獲接納的情況下的退款支票，如不可親身領取或可親身領取但未在2019年12月9日(星期一)下午一時正前親身領取，則預計將於2019年12月9日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄予有權收取人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- 對於透過**網上白表**服務申請並以單一銀行賬戶支付申請股款的申請人，退款(如有)將於2019年12月9日(星期一)以電子自動退款指示形式發送至其繳交申請股款的付款賬戶。對於透過**網上白表**服務申請並以多個銀行賬戶支付申請股款的申請人，退款(如有)將於2019年12月9日(星期一)或之前以退款支票形式以普通郵遞方式寄往其**網上白表**申請所示地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

- 透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請的申請人，其退款預期將於2019年12月9日(星期一)存入相關申請人的指定銀行賬戶或其經紀或託管商的指定銀行賬戶內。
- 基金單位證書僅將於上市日期(預期為2019年12月10日(星期二))上午八時正或之前在全球發售於所有方面均成為無條件及發售通函「*承銷 — 承銷安排及開支 — 香港公開發售 — 香港承銷商的終止理由*」一節所述終止權利未獲行使的情況下，方會於上述時間成為有效的所有權憑證。
- 將不會就發售基金單位發出任何臨時所有權文件。概不就申請時繳付的款項發出收據。

開始買賣

- 預期基金單位將於2019年12月10日(星期二)上午九時正開始在香港聯交所主板買賣。基金單位將以每手1,000個基金單位為買賣單位。招商局商業房託基金的股份代號為1503。

鑒於基金單位持有高度集中於數目不多之基金單位持有人，基金單位持有人及潛在投資者務須注意，即使少量基金單位成交，基金單位價格亦可能大幅波動，於買賣基金單位時務請審慎行事。

發售價

發售價釐定為每個發售基金單位3.42港元(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)。

全球發售所得款項淨額

按發售價每個發售基金單位3.42港元及750,000,000個發售基金單位計算，招商局商業房託基金估計將收取全球發售所得款項淨額約2,451.1百萬港元(經扣除招商局商業房託基金就全球發售應付的承銷佣金及其他估計開支，且假設超額配售權未獲行使)。房託管理人擬按發售通函所披露的相同方式動用該等所得款項淨額：

倘超額配售權獲悉數行使，根據每個發售基金單位的發售價3.42港元，瑞嘉根據超額配售權自銷售37,500,000個基金單位收取的所得款項淨額估計約125.4百萬港元(經扣除瑞嘉就超額配售權應付的估計開支)。

進一步資料請參閱發售通函「所得款項用途」一節。

已接獲的申請及認購意向

香港公開發售項下初步可供認購的香港公開發售基金單位獲小幅超額認購。於2019年12月3日(星期二)中午十二時正截止辦理申請登記時，合共接獲8,322份根據香港公開發售以白色及黃色申請表格、透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示及透過網上白表服務提出的有效申請，認購合共107,607,000個香港公開發售基金單位，相當於香港公開發售項下初步可供認購香港公開發售基金單位總數75,000,000個的約1.43倍。其中包括：

- 認購合共93,607,000個香港公開發售基金單位的8,317份有效申請乃就總認購額為5百萬港元或以下(按最高發售價每個發售基金單位4.00港元計算，不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)的香港公開發售而提出，相當於甲組初步包括的37,500,000個香港公開發售基金單位的約2.50倍；及
- 認購合共14,000,000個香港公開發售基金單位的5份有效申請乃就總認購額逾5百萬港元(按最高發售價每個發售基金單位4.00港元計算，不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)的香港公開發售而提出，相當於乙組初步包括的37,500,000個香港公開發售基金單位的約0.37倍。

並無發現任何申請因未按申請表格所載指示填妥而遭拒絕受理。已發現2份重複申請或疑屬重複申請而遭拒絕受理。1份申請因支票未能兌現而遭拒絕受理。概無發現認購超過37,500,000個香港公開發售基金單位(即香港公開發售項下初步可供認購的香港公開發售基金單位的50%)的申請。

由於香港公開發售的超額認購少於香港公開發售項下初步可供認購的發售基金單位總數的15倍，故發售通函內「全球發售的架構 — 香港公開發售 — 重新分配」一節所披露的重新分配程序並無獲採用，且概無發售基金單位已由國際發售重新分配至香港公開發售。香港公開發售項下發售基金單位的最終數目為75,000,000個基金單位，相當於全球發售項下初步可供認購發售基金單位總數的10%(於任何超額配售權獲行使前)，並根據香港公開發售分配予8,322名成功申請人。

香港公開發售項下提呈發售的發售基金單位已按下文「香港公開發售的分配基準」一段所載基準有條件分配。

國際發售

國際發售項下初步提呈發售的發售基金單位獲超額認購。國際發售項下分配予承配人的發售基金單位最終數目為675,000,000個基金單位，相當於全球發售項下初步可供認購發售基金單位總數的90%(於任何超額配售權獲行使前)。

房託管理人在作出一切合理查詢後確認，就其所深知、盡悉及確信，概無向身為(i)董事或現有基金單位持有人；或(ii)招商局商業房託基金的核心關連人士(該詞彙定義見上市規則，猶如適用於房地產投資信託基金)；或(iii)第(i)及／或第(ii)點的緊密聯繫人(該詞彙定義見上市規則，猶如適用於房地產投資信託基金)的承配人(不論以本身名義或透過代名人)分配任何國際發售基金單位。

國際發售符合上市規則附錄六所載股本證券的配售指引(「**配售指引**」)，猶如該等指引直接適用於國際發售。概無發售基金單位由或透過聯席全球協調人、聯席賬簿管理人或承銷商根據全球發售配售予招商局商業房託基金任何核心關連人士(定義見上市規則)、任何關連客戶(即配售指引第5(1)段所述者)或配售指引第5(2)段所載的任何人士(不論以其本身名義或透過代名人)。

房託管理人確認，承配人或公眾人士認購發售基金單位均非由招商局商業房託基金、其任何附屬公司的任何董事或最高行政人員或招商局商業房託基金現有基金單位持有人或彼等各自的緊密聯繫人（「受限制人士」）直接或間接撥資，且概無認購發售基金單位的承配人或公眾人士慣常就收購、出售、投票或以其他方式處置以其名義註冊（或以其他方式持有）的基金單位接受任何受限制人士的指示。除(i) Premium Capital Profits Limited已認購146,198,000個發售基金單位（佔招商局商業房託基金緊隨全球發售完成後已發行基金單位總數12.96%）；及(ii)中國太平洋保險（集團）股份有限公司兩間附屬公司合共已認購137,192,000個發售基金單位（佔招商局商業房託基金緊隨全球發售完成後已發行基金單位總數12.16%）外，緊隨全球發售完成後，概無承配人個別獲配售招商局商業房託基金10%以上的全部經擴大已發行基金單位。

超額配售權

就全球發售而言，瑞嘉已向國際承銷商授出超額配售權，可由聯席全球協調人（代表國際承銷商）於國際承銷協議日期起至2020年1月2日（星期四）（即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日）期間任何時間行使，要求瑞嘉根據國際發售按發售價額外配發及發行最多合共37,500,000個發售基金單位（即不超過全球發售項下初步可供認購發售基金單位總數的5%），以補足國際發售的超額分配。國際發售獲超額分配37,500,000個發售基金單位，該超額分配將使用根據花旗環球金融亞洲有限公司與瑞嘉之間的基金單位借貸協議借入的基金單位予以補足。該等借入的基金單位將透過（其中包括）全部或部分行使超額配售權或使用穩定價格經辦人（或透過其聯屬人士或代其行事的任何人士）在二級市場上以不超過發售價的價格購買的基金單位，或該等方式的組合予以補足。倘超額配售權獲行使，招商局商業房託基金將分別在其網站www.cmcreit.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk發佈公告。截至本公告日期，超額配售權並未獲行使。

香港公開發售的分配基準

待發售通函「全球發售的架構 — 全球發售的條件」一段所載條件達成後，公眾人士以白色及黃色申請表格及透過中央結算系統向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示提交的有效申請將按下文所載基準獲有條件地分配：

甲組

申請 認購基金 單位數目	有效 申請數目	配發／抽籤基準	獲配發基金 單位佔申請認購 基金單位總數的 概約百分比
1,000	4,300	1,000個基金單位	100.00%
2,000	922	1,000個基金單位加上922名申請人中的664名將獲得額外1,000個基金單位	86.01%
3,000	381	2,000個基金單位加上381名申請人中的187名將獲得額外1,000個基金單位	83.03%
4,000	171	3,000個基金單位加上171名申請人中的48名將獲得額外1,000個基金單位	82.02%
5,000	445	4,000個基金單位	80.00%
6,000	88	4,000個基金單位加上88名申請人中的60名將獲得額外1,000個基金單位	78.03%
7,000	74	5,000個基金單位加上74名申請人中的19名將獲得額外1,000個基金單位	75.10%
8,000	70	5,000個基金單位加上70名申請人中的68名將獲得額外1,000個基金單位	74.64%
9,000	50	6,000個基金單位加上50名申請人中的33名將獲得額外1,000個基金單位	74.00%
10,000	780	7,000個基金單位加上780名申請人中的283名將獲得額外1,000個基金單位	73.63%
15,000	120	11,000個基金單位	73.33%
20,000	222	14,000個基金單位	70.00%
25,000	103	17,000個基金單位	68.00%
30,000	117	20,000個基金單位	66.67%
35,000	24	23,000個基金單位	65.71%
40,000	36	26,000個基金單位	65.00%
45,000	34	29,000個基金單位	64.44%
50,000	116	32,000個基金單位	64.00%
60,000	28	38,000個基金單位	63.33%
70,000	22	44,000個基金單位	62.86%
80,000	21	50,000個基金單位	62.50%
90,000	8	54,000個基金單位	60.00%
100,000	88	59,000個基金單位	59.00%
200,000	43	116,000個基金單位	58.00%
300,000	17	173,000個基金單位	57.67%
400,000	6	230,000個基金單位	57.50%
500,000	16	285,000個基金單位	57.00%
600,000	1	339,000個基金單位	56.50%
700,000	3	390,000個基金單位	55.71%
800,000	3	444,000個基金單位	55.50%
1,000,000	8	551,000個基金單位	55.10%
總計	<u>8,317</u>		

乙組

申請 認購基金 單位數目	有效 申請數目	配發／抽籤基準	獲配發基金 單位佔申請認購 基金單位總數的 概約百分比
2,000,000	3	2,000,000個基金單位	100.00%
3,000,000	1	3,000,000個基金單位	100.00%
5,000,000	1	5,000,000個基金單位	100.00%
總計	<u>5</u>		

香港公開發售包括的發售基金單位最終數目為75,000,000個發售基金單位，相當於全球發售項下初步可供認購發售基金單位總數的10%（任何超額配售權獲行使前）。

分配結果

房託管理人宣佈香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將可於下列日期及時間按下列方式查閱：

- 於2019年12月9日（星期一）前登載於招商局商業房託基金網站www.cmcreit.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk的公告查閱；
- 於2019年12月9日（星期一）上午八時正至2019年12月15日（星期日）午夜十二時正期間透過IPO App「分配結果」功能或可全日二十四小時瀏覽分配結果的指定網站www.tricor.com.hk/ipo/result或www.hkeipo.hk/IPOResult，使用「按身份識別編碼搜索」功能查閱；
- 於2019年12月9日（星期一）至2019年12月12日（星期四）期間的上午九時正至下午六時正，致電分配結果電話查詢熱線36918488查詢；及
- 於2019年12月9日（星期一）至2019年12月11日（星期三）期間在下列各個收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

星展銀行(香港)有限公司

	分行名稱	地址
香港島	總行	中環皇后大道中99號中環中心地下
	北角分行	北角英皇道391號地下
	跑馬地分行	跑馬地景光街18A-22號地下
	香港仔分行	香港仔湖南街1-3號地下安泰大廈A-B號舖及1樓A-B室
九龍	彌敦道 — 中小企業銀行	旺角彌敦道574-576號和富商業大廈2樓
	九龍灣 — 中小企業銀行	九龍灣宏開道8號其士商業中心地下商場6號舖
	油麻地分行	油麻地吳松街131-137號地下及1樓
新界	屯門市廣場 — 中小企業銀行	屯門屯隆街3號屯門市廣場第2期地下23號舖
	葵涌分行	葵涌葵涌道1001號地下
	馬鞍山分行	馬鞍山馬鞍山廣場2樓205-206號舖

中國銀行(香港)有限公司

	分行名稱	地址
香港島	德輔道西分行	香港德輔道西111-119號
	灣仔胡忠大廈分行	香港灣仔皇后大道東213號
九龍	黃埔花園分行	九龍紅磡黃埔花園第一期商場G8B號
新界	火炭分行	新界火炭山尾街18-24號沙田商業中心1樓2號
	葵涌廣場分行	新界葵涌葵富路7-11號葵涌廣場地下A18-20號

最終發售價、國際發售認購踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售基金單位的分配基準亦會於2019年12月9日(星期一)分別在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及招商局商業房託基金網站 www.cmcreit.com 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 公佈。

基金單位持有集中度分析

下文載列國際發售中的基金單位持有集中度分析：

- 國際發售中前1名、前5名、前10名及前25名承配人的認購數額及所持基金單位數目、招商局商業房託基金於上市時的發售基金單位總數及已發行基金單位總額：

承配人	認購數額	上市時所持 基金單位數目	認購數額佔	認購數額佔	認購數額佔	認購數額佔	佔上市時	佔上市時
			最終國際發售 基金單位的百分比 (假設超額配售權 未獲行使)	最終國際發售 基金單位的百分比 (假設超額配售權 獲悉數行使)	發售基金單位 總數的百分比 (假設超額配售權 未獲行使)	發售基金單位 總數的百分比 (假設超額配售權 獲悉數行使)	已發行基金單位 總數的百分比 (假設超額配售權 未獲行使)	已發行基金單位 總數的百分比 (假設超額配售權 獲悉數行使)
前1名	146,198,000	146,198,000	21.7%	20.5%	19.5%	18.6%	13.0%	13.0%
前5名	382,242,000	382,242,000	56.6%	53.6%	51.0%	48.5%	33.9%	33.9%
前10名	475,142,000	475,142,000	70.4%	66.7%	63.4%	60.3%	42.1%	42.1%
前25名	610,616,000	610,616,000	90.5%	85.7%	81.4%	77.5%	54.1%	54.1%

- 國際發售中前1名、前5名、前10名及前25名股東的認購數額及所持基金單位數目、招商局商業房託基金於上市時的發售基金單位總數及已發行基金單位總額：

基金單位 持有人	認購數額	上市時所持 基金單位數目	認購數額	認購數額	認購數額	認購數額	佔上市時	佔上市時
			佔最終國際發售 基金單位的百分比 (假設超額配售權 未獲行使)	佔最終國際發售 基金單位的百分比 (假設超額配售權 獲悉數行使)	佔發售基金單位 總數的百分比 (假設超額配售權 未獲行使)	佔發售基金單位 總數的百分比 (假設超額配售權 獲悉數行使)	已發行基金單位 總數的百分比 (假設超額配售權 未獲行使)	已發行基金單位 總數的百分比 (假設超額配售權 獲悉數行使)
前1名	0	377,819,549	0%	0%	0%	0%	33.5%	30.2%
前5名	343,044,000	720,863,549	50.8%	48.1%	45.7%	43.6%	63.9%	60.6%
前10名	459,142,000	836,961,549	68.0%	64.4%	61.2%	58.3%	74.2%	70.9%
前25名	603,816,000	981,635,549	89.5%	84.7%	80.5%	76.7%	87.0%	83.7%

鑒於基金單位持有高度集中於數目不多之基金單位持有人，基金單位持有人及潛在投資者務須注意，即使少量基金單位成交，基金單位價格亦可能大幅波動，於買賣基金單位時務請審慎行事