

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之內容概不負責，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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



招商局置地有限公司
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

招商局置地有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

須予披露交易
認購資產支持證券

資產支持證券認購協議

於二零二二年九月八日，南京招平(本公司一間間接非全資附屬公司)與中信證券訂立資產支持證券認購協議，據此，南京招平須認購次級資產支持證券，金額為人民幣220百萬元，佔資產支持專項計劃項下已發行次級資產支持證券的100%及全部資產支持證券的約29.97%。

上市規則之涵義

由於認購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則，訂立資產支持證券認購協議及其項下擬進行的交易構成本公司之須予披露交易，因此根據上市規則第14章，其須遵守申報及公告規定。

茲提述本公司日期為二零二二年四月八日之公告，內容有關成立南京招平以為相關項目提供資產管理服務及為資產支持專項計劃提供增信。

於二零二二年九月八日，南京招平(本公司一間間接非全資附屬公司)與中信證券訂立資產支持證券認購協議，以認購資產支持專項計劃項下的次級資產支持證券。就資產支持證券認購協議中未明確規定的有關資產支持證券或資產支持專項計劃的事項而言，資產支持證券標準條款亦適用於各訂約方。

資產支持證券認購協議及資產支持證券標準條款

資產支持證券認購協議的主要條款及資產支持證券標準條款載列如下：

日期：二零二二年九月八日

訂約方：

- (a) 南京招平，為本公司一間間接非全資附屬公司(認購方)；及
- (b) 中信證券，為一間於中國註冊成立之股份有限公司(計劃管理人)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中信證券、資產支持證券持有人(南京招平除外)及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

主要事項

根據資產支持證券認購協議，南京招平須認購次級資產支持證券，金額為人民幣220百萬元，佔資產支持專項計劃項下已發行次級資產支持證券的100%及全部資產支持證券的約29.97%。

認購金額人民幣220百萬元將由南京招平於資產支持專項計劃截止日期悉數以現金結算，轉至中信證券指定的賬戶。認購金額將由本集團的內部資源撥付。

代價乃根據一般商業條款，並經參考(其中包括)使用收益法及成本法計算得出的相關項目的綜合估值後公平磋商釐定。

發行及發售規模

資產支持證券將按每單位人民幣100元的面值發行。根據資產支持專項計劃發行的資產支持證券分為(i)金額為人民幣400百萬元的優先級A類資產支持證券，佔資產支持專項計劃項下全部資產支持證券約54.5%；(ii)金額為人民幣114百萬元的優先級B類資產支持證券，佔資產支持專項計劃項下全部資產支持證券的15.53%；及(iii)金額為人民幣220百萬元的次級資產支持證券，佔資產支持專項計劃項下全部資產支持證券約29.97%

資產支持專項計劃的期限

假設每類資產支持證券的總認購金額不低於資產支持證券發售規模的100%，則資產支持專項計劃的期限自所有認購金額經驗資後轉入資產支持專項計劃賬戶之日起至資產支持專項計劃的到期日，除非其因資產支持證券標準條款中所述之提前終止事件發生而提前終止，包括但不限於(i)未能於資產支持專項計劃開始日期後120個工作日內向有關部門完成項目公司股東變更登記；(ii)中信證券(代表資產支持證券持有人)無法成為項目公司股權的承讓人；(iii)不可抗力事件；及(iv)法律或法規的修訂或變更將導致資產支持專項計劃持續違規。

投資目標及範圍

資產支持專項計劃旨在利用投資者的認購金額購買相關項目的權益，並根據管理、經營及處置相關項目所產生的收益向資產支持證券持有人作出分配。

預期回報率

對於優先級A類資產支持證券持有人，預期回報率為每年認購金額的約3.8%，對於優先級B類資產支持證券持有人，預期回報率為每年認購金額的約4.0%。南京招平為次級資產支持證券持有人，有權享有在扣除相關費用及開支以及向優先級A類資產支持證券持有人和優先級B類資產支持證券持有人作出規定分派後的資產支持證券的剩餘分派。

資產支持證券的轉讓

優先級A類資產支持證券持有人和優先級B類資產支持證券持有人可通過深圳證券交易所綜合協議交易平台及監管部門批准的其他平台申請轉讓資產支持證券。於資產支持專項計劃期限內，次級資產支持證券不得轉讓予另一方，除非根據生效判決或裁定或出於公開發售及發行資產支持專項計劃之目的認定為必要的情況則作別論。

有關訂約方、資產支持專項計劃及相關項目之資料

南京招平為於中國成立的有限責任公司，主要從事為相關項目提供資產管理服務及為資產支持專項計劃提供增信。

中信證券為於中國註冊成立的股份有限公司，主要從事資產管理及基金管理、投資諮詢及顧問服務、專有證券活動、證券經紀及證券投資基金分銷。中信證券A股於上海證券交易所掛牌上市（證券代碼：600030），而中信證券H股於聯交所掛牌上市（股份代號：6030）。

資產支持專項計劃乃由中信證券設立並管理的資產支持專項計劃，旨在通過向資產支持證券持有人發行人民幣734百萬元的資產支持證券（將於深圳證券交易所進行交易），將相關項目證券化。

相關項目為土地上建立的綜合開發物業開發項目，其土地使用權由項目公司持有，土地及相關項目詳情如下：

土地位置： 中國江蘇省南京市棲霞區邁皋橋街道經五路二期西側1號和2號地塊

總佔地面積： 25,755.79平方米

總建築面積： 78,646.80平方米，包括67,502.94平方米的購物中心及11,143.86平方米的地下停車場

用途： 商業用途、大中型購物中心以及文化、娛樂及餐飲服務設施

使用期限： 自二零一五年三月十日起至二零五五年三月九日

認購事項的理由及裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理房地產以及資產管理。

資產支持專項計劃旨在通過本公司資產證券化的過程，將固定資產轉化為流動性更高的現金資產，從而盤活存量資產。預計中信證券(作為計劃管理人)將代表資產支持證券持有人收購項目公司(持有土地的土地使用權)的權益。認購資產支持證券將使本公司享受相關項目產生的經濟效益。因此，本公司認為訂立資產支持證券認購協議及其項下擬進行的交易符合本公司利益。

資產支持證券認購協議的條款乃經訂約方公平磋商後達致。董事(包括獨立非執行董事)已確認，資產支持證券認購協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，按正常或更佳的商業條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於認購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則，訂立資產支持證券認購協議及其項下擬進行的交易構成本公司之須予披露交易，因此根據上市規則第14章，其須遵守申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「資產支持證券」	指	根據資產支持專項計劃擬發行的資產支持證券
「資產支持證券標準條款」	指	資產支持專項計劃的標準條款
「資產支持證券持有人」	指	根據資產支持專項計劃擬發行的資產支持證券的持有人
「資產支持專項計劃」	指	中信金石－招商蛇口二期資產支持專項計劃，擬由中信證券管理，通過向資產支持證券持有人發行金額為人民幣734百萬元的資產支持證券將相關項目證券化
「資產支持證券認購協議」	指	南京招平(作為資產支持證券的認購方)與中信證券(作為資產支持專項計劃的管理人)就認購事項訂立的日期為二零二二年九月八日的認購協議(包括附件：證券賬戶及銀行賬戶資料以及風險揭示書)
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	招商局置地有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：978)

「中信證券」	指	中信證券股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司、彼等各自之董事、最高行政人員及主要股東以及任何彼等之聯繫人(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方
「土地」	指	位於中國江蘇省南京市棲霞區邁皋橋街道經五路二期西側1號和2號地塊之土地
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「南京招平」	指	南京招平置盛商業管理有限公司，於中國成立之有限責任公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	南京招商啟盛房地產有限公司，於中國成立之有限責任公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股東

「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	根據資產支持證券認購協議，南京招認購根據資產支持專項計劃擬發行的金額為人民幣220百萬元的次級資產支持證券(佔資產支持專項計劃項下已發行次級資產支持證券的100%及全部資產支持證券約29.97%)
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「相關項目」	指	土地上建立的綜合開發物業開發項目，其土地使用權由項目公司持有
「%」	指	百分比

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
許永軍

香港，二零二二年九月八日

於本公告日期，董事會由非執行董事許永軍先生、黃均隆先生及劉寧女士；執行董事蘇樹輝博士、余志良先生及黃競源先生以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成。