

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

於二零二四年一月二十三日，深圳招商局(本公司一間間接全資附屬公司)與中信証券訂立資產支持證券認購協議，據此，深圳招商局須認購次級B類資產支持證券，金額為人民幣137,000,000元，佔資產支持專項計劃項下已發行次級B類資產支持證券的100%及全部資產支持證券的約16.96%。

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。

於二零二四年一月二十三日，深圳招商局(本公司一間間接全資附屬公司)與中信証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B類資產支持證券。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及資產支持證券標準條款的主要條款載列如下：

日期：二零二四年一月二十三日

訂約方：

- (a) 深圳招商局，為本公司一間間接全資附屬公司（認購方）；及
- (b) 中信証券，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，中信証券、資產支持證券持有人（深圳招商局除外）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，深圳招商局須認購次級B類資產支持證券，金額為人民幣137,000,000元，佔資產支持專項計劃項下已發行次級B類資產支持證券的100%及全部資產支持證券的約16.96%。

認購金額人民幣137,000,000元將由深圳招商局於資產支持專項計劃截止日期悉數以現金結算，轉至中信証券指定的賬戶。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(i)獨立物業估值師按照國務院國有資產監督管理委員會（「國資委」）規定對項目公司進行的估值，其中包括相關項目項下物業的評估值與項目公司的經審計資產淨值，但不包括該等物業賬面值及項目公司的股東貸款；及(ii)本集團將認購的次級B類資產支持證券佔資產支持專項計劃項下已發行全部資產支持證券的比例後公平磋商釐定。

相關項目項下項目公司所持物業的估值為人民幣771,890,000元，為獨立物業估值師採納之收益法價值，由相關項目產生的預期未來現金流量淨額之現值總和得出。收益法與估值目的一致，即為相關項目的證券化提供市值參考。相關項目項下物業於二零二三年七月三十一日（為獨立物業估值師對該等物業進行估值的基準日）的賬面值為約人民幣660,611,000元。

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376,000,000元的優先級A類資產支持證券，佔根據資產支持專項計劃發行的全部資產支持證券約46.53%；(ii)金額為人民幣102,000,000元的優先級B類資產支持證券，佔根據資產支持專項計劃發行的全部資產支持證券約12.62%；(iii)金額為人民幣50,000,000元的優先級C類資產支持證券，佔根據資產支持專項計劃發行的全部資產支持證券約6.19%；(iv)金額為人民幣143,000,000元的次級A類資產支持證券，佔根據資產支持專項計劃發行的全部資產支持證券約17.7%；及(v)金額為人民幣137,000,000元的次級B類資產支持證券，佔根據資產支持專項計劃發行的全部資產支持證券約16.96%。

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)資產支持專項計劃因法院或仲裁機構的判決而被撤銷、視為無效或終止；(ii)在所有次級A類資產支持證券持有人及次級B類資產支持證券持有人一致同意終止資產支持專項計劃的情況下，向所有優先級A類資產支持證券持有人、優先級B類資產支持證券持有人及優先級C類資產支持證券持有人支付本金及預期回報；(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。

預期回報率及分配

對於優先級A類資產支持證券持有人，預期回報率不超過每年認購金額的3.2%，對於優先級B類資產支持證券持有人，預期回報率不超過每年認購金額的3.4%及對於優先級C類資產支持證券持有人，預期回報率不超過每年認購金額的3.99%。優先級A類資產支持證券持有人、優先級B類資產支持證券持有人及優先級C類資產支持證券持有人的最終預期回報率將視乎簿記結果而定。在扣除相關稅項、費用及開支以及向優先級A類資產支持證券持有人、優先級B類資產支持證券持有人及優先級C類資產支持證券持有人作出規定分配後，除資產支持證券標準條款另有規定外，剩餘所得款項將按以下優先次序分配：

- (a) 首先向次級A類資產支持證券持有人分配，直至分配予彼等的累計金額足以為彼等提供6.5%之回報率；
- (b) 其次向次級B類資產支持證券持有人(即深圳招商局)分配，直至分配予彼等的累計金額足以為彼等提供6.5%之回報率；及
- (c) 再後向次級A類資產支持證券持有人及次級B類資產支持證券持有人根據彼等佔資產支持專項計劃項下全部已發行資產支持證券的百分比權益按比例分配。

資產支持證券的轉讓

優先級A類資產支持證券持有人、優先級B類資產支持證券持有人、優先級C類資產支持證券持有人及次級A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B類資產支持證券持有人不得轉讓其資產支持證券予另一方，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

深圳招商局為於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。

中信証券為於中國註冊成立的股份有限公司，主要從事證券、基金、期貨、外匯及大宗商品業務。中信証券A股於上海證券交易所掛牌上市(證券代碼：600030)，而中信証券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証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808,000,000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。

相關項目為花園城商場的物業開發項目，即於土地上建立商場、公寓及停車場的綜合開發項目，其土地使用權由項目公司持有，土地詳情如下：

土地位置：	中國江蘇省南京市棲霞區中山門大街699號
總佔地面積：	22,532.48平方米
總建築面積：	53,205.09平方米，包括50,294.56平方米作商業用途及2,910.53平方米作停車場用途
用途：	商業及停車場用途
使用期限：	就商業用途而言，為四十年及將於二零二零年六月二十九日屆滿

進行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。

於二零二零年十月，中信証券設立資產支持專項計劃並擔任計劃管理人，旨在將相關項目證券化，該資產支持專項計劃於二零二三年十月屆滿。中信証券(作為計劃管理人)及其他相關方擬通過推出資產支持專項計劃延長先前資產支持專項計劃的期限，該計劃將自先前資產支持專項計劃收購項目公司的權益。資產支持專項計劃下優先級資產支持證券持有人的預期收益率估計低於先前資產支持專項計劃下優先級資產支持證券持有人的收益率，且預計將在資產支持專項計劃層面預留部分資金用於相關項目的改造及升級，提高相關項目的整體營運效率。認購資產支持證券將使本公司繼續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	中信證券－招商蛇口消費基礎設施一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808,000,000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	深圳招商局（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計劃管理人）就認購事項訂立的日期為二零二四年一月二十三日的認購協議（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中山門大街699號之土地，總佔地面積為22,532.48平方米
「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)
「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	南京信盛商業管理有限公司，於中國成立之有限公司
「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
「深圳招商局」	指	招商局置地(深圳)有限公司，於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司
「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，深圳招商局認購根據資產支持專項計劃擬發行的金額為人民幣137,000,000元的次級B類資產支持證券(佔資產支持專項計劃項下已發行次級B類資產支持證券的100%及全部資產支持證券的16.96%)
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「相關項目」	指	土地的物業開發項目，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
蔣鐵峰

香港，二零二四年一月二十三日

於本公告日期，董事會由非執行董事蔣鐵峰先生、黃均隆先生及李堯先生；執行董事蘇樹輝博士、黃競源先生及陳燕女士以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及葉文祺先生組成。