



China Merchants Commercial Real Estate Investment Trust

28 November 2019

Listing Data

Stock code	01503	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	1000	Company Website	www.cmcreit.com

Company Profile

China Merchants Commercial Real Estate Investment Trust is a REIT formed to primarily own and invest in high quality income-generating commercial properties in the PR. It will initially focus on the Greater Bay Area (other than Foshan and Guangzhou, being two of the CML Cities), which is where the initial five Properties are situated; and Beijing and Shanghai. Its key investment objectives are to provide Unitholders with stable distributions, sustainable and long-term distribution growth, and enhancement in the value of China Merchants Commercial REIT's properties.

The Share Offer

Total amount raised	HKD3,857 million to HKD4,511 million
Offering Price	HKD3.42 to HKD4.00 share
Total number of share offering	750,000,000 shares
Number of placing shares	675,000,000 shares
Number of public offer shares	75,000,000 shares

Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD2,565 million to HKD3,000 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD3.75 to HKD3.75
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 03 December 2019
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	09 December 2019
Despatch of share certificates	09 December 2019
Refund cheques	09 December 2019
Date of Listing	10 December 2019

Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	Citigroup Global Markets Asia Limited China Merchants Securities (HK) Limited DBS Asia Capital
Receiving Banker	DBS Bank (Hong Kong) Limited

**業務概括**

招商局商業房地產投資信託基金為主要以擁有及投資中國，包括香港及澳門的優質創收商業物業為目的而成立的房地產投資信託基金。其將首先專注於：粵港澳大灣區（不包括兩個招商置地城市，即佛山及廣州），包含最初五處物業所在地；及北京及上海。其主要投資目標為向基金單位持有人提供穩定分派、造就長期可持續分派增長及提升招商局商業房託基金物業價值。招商局商業房託基金投資組合初步由位於深圳蛇口的以下五處物業組成：新時代廣場，毗鄰海上世界商業地區與太子灣的甲級寫字樓，總樓面面積為87,337平方米，太子灣屬新興寫字樓及零售商業地區；數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期，三棟寫字樓綜合體，總樓面面積為124,545.0平方米，且位於獲南山政府指定為高科技公司及初創公司之商業中心的蛇口網谷，用於促進和發展新興產業；及花園城，位於蛇口街道的首個大型集購物、餐飲、休閒及娛樂設施於一體的綜合商業樓宇，總樓面面積為50,497平方米。於19年9月30日，物業的總樓面面積及可租賃總面積分別約為262,378.9平方米及249,990.8平方米，根據可租賃總面積計的平均租用率為84.1%。物業於2019年9月30日的評估價值總額為人民幣6,579.0百萬元。

競爭優勢

- 物業地理位置優越及擁有多元化的優質租戶
- 物業組合有強勁增長潛力，並可透過資產增值策略及未來收購擴張進一步提升

風險因素

- 中國及粵港澳大灣區政府政策的未來變動或會對招商局商業房託基金的業務、經營業績及前景造成重大不利影響
- 物業均位於蛇口，使招商局商業房託基金受蛇口及中國的經濟及物業市場情況的影響

所得款項用途

全球發售所得款項總額主要供作收購前身集團、交易成本及一般營運資金

財務摘要

(人民幣千元)	截至 12/31 日止年度			截至 6 月 30 日止
	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
收益	366,901	359,501	389,472	190,737
除稅前溢利	464,670	986,984	1,482,472	532,045
年/期內溢利	348,441	725,329	1,099,216	391,886
市盈率(倍)	10.1 – 11.8	4.8 – 5.7	3.2 – 3.7	4.5 – 5.2

認購資料

全球發售總單位數	: 7.50 億單位
國際發售單位數	: 6.75 億單位
香港發售單位數	: 7,500 萬單位
總單位數	: 11.27 億單位
價格範圍	: 3.42 ~ 4.00 港元
預計集資額	: 25.65 ~ 30.00 億港元
市值	: 38.57 ~ 45.11 億港元
每手買賣單位數	: 1,000 股
每手入場費	: 4,040.31 港元
收款銀行	: 星展銀行、中國銀行
核數及申報會計師	: 德勤·關黃陳方會計師行
房託管理人法律顧問	: 貝克·麥堅時律師事務所
房託管理人	: 招商局置地資管有限公司
獨家上市代理人	: 花旗環球
聯席牽頭經辦人	: 花旗環球、招商證券、星展亞洲
主要股東	: 招商蛇口: 74.35%
公司成立日期	: 成立於 2019 年
股息政策	: 擬定分派總額不低於基金年度可供分派收入 90%

時間表

申請時間	: 2019 年 11 月 28 日 至 2019 年 12 月 03 日正午
預期待價日	: 2019 年 12 月 03 日 (星期二)
發送股票及退款日	: 2019 年 12 月 09 日 (星期一)
開始買賣日期	: 2019 年 12 月 10 日 (星期二)

本報告所載資料由長雄資料研究有限公司(長雄)提供，僅供參考之用。有關資料乃根據或源自長雄相信為可靠的資料來源，惟對該些資料的準確性或可靠性長雄不作任何陳述或保證(明示或暗示)。而本報告所提供的資料或有關人士發表的意見並不構成及不應被視為買賣任何證券或投資的要約或該要約的招徠或懇求。長雄及其高級人員、僱員、代理人及聯屬公司可能於本網頁中提及的證券或投資擁有利益，但對於你因使用或依賴本網頁所提供的資料而(直接或間接)遭受的損失或後果概不負責。