

香港證券及期貨事務監察委員會、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，並明確表示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。



招商局商業房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：01503)

由
招商局置地資管有限公司
管理

截至2024年6月30日止六個月 中期業績公告

招商局置地資管有限公司(「**管理人**」)(作為招商局商業房地產投資信託基金(「**招商局商業房託基金**」)之**管理人**)之董事會(「**董事會**」)，欣然宣佈招商局商業房託基金及其附屬公司截至2024年6月30日止六個月(「**報告期間**」)之未經審核財務業績如下：

財務摘要

	截至6月30日止六個月		變動
	2024年	2023年 (「2023年 相關期間」)	
收益(人民幣千元)	266,337	238,010	11.9%
物業收益淨額(人民幣千元)	200,932	178,659	12.5%
融資成本(人民幣千元)	64,921	66,334	(2.1%)
可分派收入(人民幣千元)	62,018	49,106	26.3%
分派比率	100%	100%	–
每基金單位分派(港元)	0.0600	0.0475	26.3%
年化分派收益率	11.0%¹	5.2%	5.8個百分點
	2024年	2023年	
	6月30日	12月31日	變動
總資產(人民幣百萬元)	10,289	10,388	(1.0%)
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	3,201	3,392	(5.6%)
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(人民幣)	2.84	3.01	(5.6%)
組合價值(人民幣百萬元)	9,078	9,251	(1.9%)
資產負債率 ²	39.8%	39.0%	0.8個百分點

附註：

- (1) 按招商局商業房託基金於2024年6月28日基金單位收市價及報告期間的每基金單位分派的兩倍計算。
- (2) 此乃按借款總額除以總資產計算。

管理層討論與分析

市場回顧

2024年上半年經濟展現出增長的態勢，但低迷的房地產市場仍然持續拖累著經濟發展。2024年上半年中國的國內生產總值(GDP)增長了5.0%，但第二季度的增長率降至4.7%，相較於第一季度有所放緩。消費領域的表現也相對疲弱，上半年的社會消費品零售總額為人民幣235,970億元，同比增長僅3.7%。6月，中國製造業採購經理指數(PMI)低於50的枯榮線，連續2個月低於50，表明製造業活動持續收縮。

企業對寫字樓的需求疲軟也是預料之中。北京與深圳的寫字樓市場面臨著嚴峻挑戰。在深圳，全市寫字樓租金下跌了5.3%，空置率上升了1.1個百分點達到了27.2%。南山區因為有科技和金融產業的支持，租金下降幅度較小，為3.9%，但持續新增的供應推升了全區空置率1.2個百分點至28.6%。在北京，寫字樓市場租金下降了6.3%，其中中央商務區(CBD)的租金下滑了6.1%。幸運的是，由於沒有新的供應入市，全市和CBD的空置率略有下降，分別下降了0.7及0.9個百分點，至18.0%和12.1%。羸弱的市場表現給寫字樓的估值帶來下調的壓力，特別是建成年份較久的寫字樓，如新時代、北京航華，持續面臨減值壓力。

相比之下，深圳的零售物業市場表現相對良好。得益於香港居民北上及中國實施的144小時過境免簽政策，上半年深圳累計查驗出入境人員1.12億人次，同比增長78.9%，為深圳各大零售商圈帶來了大量「新鮮」客流，全市的優質零售物業表現有所提升。加之上半年沒有新零售項目進入市場，供應端的壓力有所緩解。全市優質零售物業於6月的首層租金較去年年底上漲了1.1%，南山區則保持平穩，但南山區的空置率在年內降低了0.9個百分點，優於全市0.5個百分點的下降幅度，顯示出南山區持續向好的趨勢。

在過去的數年，辦公樓的需求由於中國經濟失衡有所減弱，導致供應遠超需求的情形。房託基金管理人積極管理旗下物業，以提高出租率為首要目標。年內房託的收益及可分派收入分別較去年同期增長了11.9%及26.3%，主要由於花園城完成裝修改造並恢復正常經營，及航華科貿中心出租率改善而提升收入貢獻。

物業概覽

物業	出租率(%)			現時租金(人民幣/平方米)		
	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日	於2023年 6月30日	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日	於2023年 6月30日
寫字樓						
新時代廣場	92.3	89.6	79.9	152.9	173.9	177.9
數碼大廈	91.1	81.4	82.8	127.2	131.3	126.3
科技大廈	100.0	100.0	100.0	137.4	133.6	132.4
科技大廈二期	100.0	96.6	91.2	122.7	124.1	125.2
招商局航華科貿中心	91.1	81.9	76.7	290.1	301.4	313.3
平均	94.7	90.0	85.5			
花園城	85.0	73.7	53.2	126.3	152.3	171.9
物業組合	92.7	86.8	79.3			

於報告期間，整體物業組合的出租率由86.8%上升至92.7%，較2023年12月31日上漲了5.9個百分點。主要原因為在花園城升級改造後，新租戶包括主力店的大面積入駐，使其出租率上升了11.3個百分點。寫字樓的平均出租率則因採用「以價換量」的策略穩步提升至94.7%，漲幅為4.7個百分點。

在此策略的影響下，寫字樓尤其是兩棟甲級寫字樓的現時租金均出現了較大跌幅。為了提升出租率，在續租及擴租的談判中我們給予了諸多優惠。同時，為了吸引新租戶在升級改造後盡快入駐以恢復出租率，我們同樣給予了花園城大幅度的租金優惠，令其現時租金出現較大降幅。

物業估值

物業	估值(人民幣百萬元)		
	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日	於2023年 6月30日
寫字樓			
新時代廣場	1,939	2,000	2,030
數碼大廈	1,066	1,076	1,079
科技大廈	942	942	942
科技大廈二期	1,076	1,089	1,113
招商局航華科貿中心	2,516	2,584	2,660
零售			
花園城	1,539	1,560	1,600
物業組合	9,078	9,251	9,424

於2024年6月30日，獨立物業估值師及招商局商業房託基金的總估值師萊坊測量師行有限公司對我們的物業進行了重新估值。截至2024年6月30日，物業組合的市值從2023年12月31日的人民幣9,251百萬元減少至人民幣9,078百萬元，下降人民幣173百萬元。

新時代廣場

由於深圳甲級寫字樓市場長期疲弱，租金已成為爭奪潛在租戶的最關鍵因素。在此充滿挑戰的環境下，新時代廣場同意部分租戶以低於市場租金水平的優惠租金入駐，令其出租率從2023年底的89.6%上漲至92.3%，漲幅為2.7個百分點。然而，這導致其現時租金下降了人民幣21.0元/平方米至人民幣152.9元/平方米。

新時代廣場的估值受到深圳甲級寫字樓市場下行、現時租金大幅下降及土地使用年期縮短的雙重影響，其於2024年6月30日的估值下降了人民幣61百萬元至人民幣1,939百萬元。

數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期

相比之下，乙級寫字樓受辦公樓市場下行的影響不大，需求端保持平穩，供應端沒有明顯的增加。此供需相對平衡的狀態在深圳南山區尤為明顯。因此，我們網谷三項寫字樓在報告期間表現良好。

數碼大廈由於部分科技公司入駐，其出租率上漲了9.7個百分點，現時租金則輕微下降。

科技大廈作為我們的核心資產，表現依舊亮眼。在保持100%出租率的同時，其現時租金也較2023年12月31日上漲了人民幣3.8元／平方米至人民幣137.4元／平方米。科技大廈二期同樣表現強勁，較去年年底相比，其出租率上漲了3.4個百分點，成為了我們第二個滿租的寫字樓。其現時租金則略微下降了人民幣1.4元／平方米至人民幣122.7元／平方米。

在估值表現上，科技大廈在市場寫字樓普遍降低估值時，依舊能夠維持其估值在人民幣942百萬元不變。科技大廈二期和數碼大廈的估值則分別下降了1.2%及0.9%。

招商局航華科貿中心

由於市場租金下行及北京甲級寫字樓激烈的競爭環境，為了保證出租率，招商局航華科貿中心與新時代廣場一樣，採用「以價換量」的策略。此舉使得其出租率大幅上漲了9.2個百分點至91.1%，自其被收購以來首次突破90%。可以預期，其現時租金則大幅下降人民幣11.3元／平方米至人民幣290.1元／平方米。

因北京市場租金的大幅下降及年期縮短等因素，招商局航華科貿中心的估值下降了人民幣68百萬元至人民幣2,516百萬元。

花園城

花園城在經歷升級改造後，其經營有所好轉。2024年初，在多家商舖陸續進場後，其出租率由73.7%大幅上漲了11.3個百分點至85.0%。同時，由於多家大面積且現時租金較低的主力店入駐，以及花園城持續以優惠的價格吸引新商舖進場，其現時租金下降至人民幣126.3元／平方米。我們將通過各種方式，例如舉辦活動和加強宣傳力度，努力增加花園城的人流量，以逐步恢復其租金水平。

於2024年6月30日，花園城的估值為人民幣1,539百萬元，下降了人民幣21百萬元。

財務回顧

每項物業的租金收入 人民幣百萬元

	報告期間	2023年 相關期間	變動
新時代廣場	50.9	53.2	(4.3%)
數碼大廈	24.9	24.9	0.0%
科技大廈	32.5	30.3	7.3%
科技大廈二期	27.6	27.4	0.7%
花園城	37.3	25.7	45.1%
招商局航華科貿中心	65.2	55.9	16.6%
總計	238.4	217.4	9.7%

報告期間的租金收入為人民幣238.4百萬元，與2023年相關期間相比大幅增加9.7%。

於報告期間，招商局商業房託基金的物業經營開支為人民幣65.4百萬元(2023年相關期間：人民幣59.4百萬元)。物業管理人費用佔物業經營開支的38.3%或人民幣25.0百萬元，佔比最大。其他稅項及營運管理開支分別佔物業經營開支的37.0%和18.1%。扣除物業經營開支後，報告期間的物業收益淨額為人民幣200.9百萬元。

報告期間的融資成本為人民幣64.9百萬元(2023年相關期間：人民幣66.3百萬元)，包括銀行借款的利息開支總額人民幣64.9百萬元。

資本結構

招商局商業房託基金的總借款淨額為人民幣4,097百萬元，使資產負債率為39.8%。該比率低於經修訂房地產投資信託基金守則(「房託基金守則」)所准許的50%上限。負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)佔資產總值的百分比為54.5%(2023年年末：53.0%)。

招商局商業房託基金目前的債務情況如下：

銀行貸款

(人民幣百萬元)	應償還日期	類型	利率	佔總額百分比
1,622	2025年12月15日	有抵押	3.55%	39.6%
2,390	2026年8月30日	有抵押	2.93%	58.3%
37	2025年12月15日	有抵押	LPR (一年期) -0.45%	0.9%
48	2025年5月27日	有抵押	4.75%	1.2%

基金單位持有人應佔資產淨值

於2024年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣3,201百萬元(2023年12月31日：人民幣3,392百萬元)或每基金單位人民幣2.84元，相當於根據人民銀行於2024年6月28日公佈的匯率中間價計算的每基金單位3.11港元(「每基金單位的資產淨值」)(2023年12月31日：每基金單位人民幣3.01元，相當於3.32港元)。

於2024年6月28日基金單位的收市價1.09港元較每基金單位的資產淨值折價65.0%。

分派

可分派收入總額為未計及招商局商業房託基金的基金單位持有人(「基金單位持有人」)分派的綜合除稅後溢利，並經調整以消除信託契約所載之調整的影響(「可分派收入」)。於報告期間的可分派收入為人民幣62.02百萬元(2023年相關期間：人民幣49.11百萬元)。根據可分派收入，於報告期間基金單位持有人每基金單位分派為0.0600港元(相當於人民幣0.0550元)，按2024年6月28日基金單位收市價1.09港元計算，相當於按年計算的分派收益率為11.0%。

根據信託契約，招商局商業房託基金須向基金單位持有人分派不少於其各財政期間的可分派收入的90%。管理人擬向基金單位持有人分派報告期間的全部可分派收入。

中期分派將向於記錄日期(於「暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶」下詳述)被視為基金單位持有人之實體支付。因此，在該記錄日期不被視為基金單位持有人之人士將無權就中期分派收取任何分派。

基金單位持有人的分派將以港元派付。報告期間的每基金單位分派之匯率為中國人民銀行公佈於本公告日期前五個營業日的平均匯率中間價。

暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

為釐定中期分派的分派權利，基金單位持有人的註冊及過戶將於2024年9月10日(星期二)至2024年9月13日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理，於該期間將不辦理基金單位過戶手續，而記錄日期將為2024年9月13日(星期五)。為符合享有中期分派的資格，所有基金單位證書連同填妥的過戶表格必須於2024年9月9日(星期一)下午4時30分前送交招商局商業房託基金的基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。中期分派將於2024年10月31日(星期四)支付。

展望

我們正進入利率將逐步下調的週期，歐盟及英國的中央銀行已開始下調基準利率，而美國聯儲局亦快將跟隨。物業持有者及租戶在可見未來的融資成本都將降低。就本地的情況而言，居民消費疲軟，社會融資減少。為此，中央政府實施多項刺激經濟措施。舉例而言，7月中央銀行透過將貸款最優惠利率下調10個基點，使其貨幣政策變得更加寬鬆。同月舉行的第二十屆三中全會提出了全面的措施，推進更多經濟改革，使市場更為自由。隨著中國持續深化改革，中國經濟長遠持續擴張的前景看好。

短期而言，寫字樓的前景仍然充滿挑戰。隨著人工智能的快速發展，以及人們對在家辦公的接受程度不斷提高，寫字樓空間的需求將繼續面臨壓力。供應方面，深圳和北京將在下半年分別迎來120萬和42萬平方米的甲級寫字樓入市。過量的供應預計將對寫字樓租金構成更大壓力。管理人將持續關注這兩地的寫字樓市場，加強與項目管理團隊的溝通，制定更為靈活的租賃策略，以確保旗下寫字樓的穩定經營。

在零售物業市場方面，預計下半年深圳將有70萬平方米的購物中心新零售空間投入市場。該等購物中心大部分位於近郊區域，主要服務周邊居民。由於花園城周邊沒有新增供應，預計該等新入市的零售項目對我們不會產生重大影響。下半年，花園城以提升項目出租率為目標。為使租金收入更快恢復至疫情前的水平，我們將增加在商場舉辦活動的次數，以提高商場的宣傳效果，並營運往返深圳灣口岸的穿梭巴士服務。

在基金管理和治理方面，管理人繼續以開源節流為目標。去年的再融資預計將為本年度節省近人民幣1,500萬元的利息支出，在人民幣持續降息的市場環境下，管理人也不斷探索進一步降低利息成本的可能性。此外，管理人將繼續專注於增加香港及中國內地的優質商業資產至房託基金的投資組合，以進一步增強投資組合的多樣性及收入的穩定性。

組合摘要

租戶行業概況

下表展示租戶的行業概況，乃經參考其可租賃面積佔於2024年6月30日可租賃總面積（「可租賃總面積」）百分比以及其各自貢獻佔2024年6月租賃收入總額的百分比：

全部物業明細	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
健康醫療	16.0%	14.2%
科學與信息技術	15.0%	12.2%
房地產	8.6%	9.4%
金融	7.5%	13.4%
租賃和商務服務業	10.0%	13.1%
食品餐飲	6.0%	8.2%
百貨商店	6.4%	6.6%
批發零售	5.5%	4.5%
物流	3.2%	3.6%
生活服務	6.0%	5.0%
石油	2.3%	2.5%
酒店	1.1%	0.8%
建築工程	2.2%	2.7%
其他	2.9%	3.8%
空置	7.3%	—

寫字樓明細	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
健康醫療	20.2%	17.5%
科學與信息技術	18.8%	15.1%
房地產	10.8%	11.6%
金融	9.5%	16.6%
租賃和商務服務業	12.6%	16.2%
批發零售	7.0%	5.6%
物流	4.0%	4.5%
石油	2.8%	3.1%
食品餐飲	1.6%	1.7%
酒店	1.4%	1.0%
建築工程	2.7%	3.4%
其他	3.3%	3.7%
空置	5.3%	-
	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
零售物業明細(花園城)		
食品餐飲	23.2%	36.3%
百貨商店	31.4%	34.9%
生活服務	27.1%	23.7%
超市	3.3%	5.1%
空置	15.0%	-
	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
新時代廣場明細		
房地產	27.8%	31.0%
物流	13.5%	17.0%
石油	9.8%	12.2%
金融	4.3%	7.7%
科學與信息技術	7.5%	6.9%
酒店	4.8%	3.9%
建築工程	6.9%	7.6%
租賃和商務服務業	11.1%	5.8%
教育	2.1%	1.8%
其他	4.5%	6.1%
空置	7.7%	-

數碼大廈明細	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
科學與信息技術	37.7%	42.4%
租賃和商務服務業	24.4%	24.8%
批發零售	17.3%	15.9%
生活服務	3.0%	4.0%
建築工程	1.0%	0.9%
食品餐飲	1.6%	3.0%
金融	2.5%	4.7%
其他	3.6%	4.3%
空置	8.9%	—
科技大廈明細	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
健康醫療	100%	99.4%
租賃和商務服務業	0.00%	0.6%
科技大廈二期明細	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
科學與信息技術	50.1%	44.7%
金融	13.4%	14.3%
批發零售	13.5%	13.2%
健康醫療	9.8%	9.3%
租賃和商務服務業	3.3%	4.8%
房地產	3.8%	5.0%
教育	3.8%	4.0%
食品餐飲	2.2%	4.2%
其他	0.1%	0.5%

招商局航華科貿中心明細	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
金融	30.5%	37.9%
租賃和商務服務業	26.1%	33.4%
房地產	11.6%	9.2%
科學與信息技術	5.1%	4.2%
批發零售	4.9%	3.2%
食品餐飲	3.9%	1.3%
健康醫療	3.0%	3.6%
其他	6.0%	7.2%
空置	8.9%	—

附註：租戶行業乃以管理人的分類為基準。

全部物業的租賃到期狀況

下表載列各物業的租約屆滿時間(以佔其可租賃總面積的百分比及佔截至2024年6月的月租金收入之百分比列示)：

到期期間	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
2024年	17.7%	22.0%
2025年	23.9%	25.7%
2026年	18.3%	20.2%
2027年	10.1%	10.7%
2028年	8.3%	8.2%
2029年	7.8%	10.5%
2030年及之後	6.6%	2.7%
空置	7.3%	—

寫字樓的租賃到期狀況

到期期間	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
2024年	21.6%	25.6%
2025年	26.6%	26.4%
2026年	17.2%	17.7%
2027年	10.6%	10.6%
2028年	7.7%	6.9%
2029年	7.8%	11.4%
2030年及之後	3.2%	1.4%
空置	5.3%	—

零售物業(花園城)的租賃到期狀況

到期期間	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
2024年	2.6%	6.7%
2025年	13.2%	22.4%
2026年	22.8%	31.0%
2027年	8.2%	11.1%
2028年	10.6%	13.9%
2029年	7.7%	6.3%
2030年及之後	19.9%	8.6%
空置	15.0%	—

新時代廣場的租賃到期狀況

到期期間	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
2024年	37.2%	42.0%
2025年	18.6%	22.4%
2026年	8.9%	9.8%
2027年	4.0%	4.3%
2028年	5.6%	7.0%
2029年	8.1%	9.5%
2030年及之後	9.9%	5.0%
空置	7.7%	—

數碼大廈的租賃到期狀況

到期期間	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
2024年	16.6%	17.2%
2025年	26.3%	29.8%
2026年	18.1%	18.9%
2027年	16.3%	21.0%
2028年	3.8%	3.3%
2029年	10.0%	9.8%
空置	8.9%	—

科技大廈的租賃到期狀況

到期期間	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
2024年	9.1%	7.8%
2025年	71.0%	72.6%
2026年	19.9%	19.6%

科技大廈二期的租賃到期狀況

到期期間	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
2024年	10.6%	11.1%
2025年	12.4%	15.3%
2026年	25.8%	26.2%
2027年	24.8%	24.5%
2028年	19.7%	16.0%
2029年	6.6%	6.6%
2030年及之後	0.1%	0.3%

招商局航華科貿中心的租賃到期狀況

到期期間	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
2024年	25.0%	31.0%
2025年	9.8%	10.9%
2026年	18.1%	18.8%
2027年	12.0%	10.2%
2028年	10.1%	7.6%
2029年	14.5%	21.4%
2030年及之後	1.6%	0.1%
空置	8.9%	—

企業管治

本著建立及保持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已安排就緒，以促使招商局商業房託基金以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。房託管理人已採納合規手冊(「合規手冊」)，其中載列企業管治政策以及各主要高級職員的職責及職能。合規手冊亦明確界定報告渠道及工作流程，並具體說明程序及形式，旨在促進房託管理人遵守信託契約、香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)、房地產投資信託基金守則(「房託基金守則」)以及其他相關規則及條例的各項條文。

招商局商業房託基金已採納的企業管治政策充分考慮香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四的規定，如該等規則適用於房地產投資信託基金而作出必要調整。為防止濫用內幕消息，並監測和監督基金單位的任何交易，房託管理人已採用一項守則，其中包含董事和房託管理人的交易規則，相當於上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則。

於整個報告期間，房託管理人及招商局商業房託基金於所有重大方面均已遵守房託基金守則、證券及期貨條例的相關條文、適用於招商局商業房託基金的上市規則、信託契約及合規手冊。

僱員

招商局商業房託基金為外部管理基金，並無聘用任何員工。然而，有關房託管理人、營運管理人及物業管理人僱員的各類統計資料每年都會披露於與每份年度報告同時發佈的招商局商業房託基金環境、社會及管治報告。

已發行新基金單位

於報告期間，概無發行新基金單位。

購回、出售或贖回基金單位

根據信託契約，管理人不得代表招商局商業房託基金購回任何基金單位，除非根據證監會不時頒佈的相關守則及指引獲允許如此行事。於報告期間，招商局商業房託基金或其全資擁有及控制的實體概無出售或贖回基金單位。

基金單位的公眾持有量

根據公開可得資料及據房託管理人所知，於2024年6月30日，已發行基金單位的公眾持有率不低於25%。

所有房地產買賣的概要

於報告期間，招商局商業房託基金概無進行任何房地產買賣。

財務業績審閱

招商局商業房託基金於報告期間的未經審核之中期業績已由管理人的披露委員會及審核委員會根據各自的職權範圍審閱。截至2024年6月30日止六個月的中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱，其無修訂審閱報告將載於將寄發予基金單位持有人的中期報告內。

刊發中期報告

招商局商業房託基金於報告期間之中期報告將分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及招商局商業房託基金網站(www.cmcreit.com)刊發，並將於2024年9月30日(星期一)或之前寄發予基金單位持有人。

承董事會命
招商局置地資管有限公司
(作為招商局商業房地產投資信託基金的管理人)
管理人主席
余志良先生

香港，二零二四年八月十四日

於本公告日期，董事會包括非執行董事余志良先生(主席)及李堯先生；執行董事郭瑾先生及鍾寧先生以及獨立非執行董事林晨先生、黃浣菁女士及黃俊碩先生。

綜合損益及其他全面收益表—未經審核
截至2024年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	4	266,337	238,010
物業經營開支	5	(65,405)	(59,351)
物業收益淨額		<u>200,932</u>	<u>178,659</u>
匯兌虧損		(1,680)	(105)
其他收入淨額	6	5,969	11,738
投資物業公允價值減少		(281,275)	(166,976)
管理人費用		(9,314)	(7,862)
信託及其他開支		(4,368)	(2,639)
融資成本	7	(64,921)	(66,334)
未計及稅項及基金單位持有人分派的虧損	8	<u>(154,657)</u>	<u>(53,519)</u>
所得稅開支	9	12,243	(10,379)
未計及基金單位持有人分派的期內虧損		<u>(142,414)</u>	<u>(63,898)</u>
按信託契約向基金單位持有人之最低中期分派		<u>(55,817)</u>	<u>(49,106)</u>
經計及基金單位持有人分派的期內虧損及 期內全面收益總額		<u>(198,231)</u>	<u>(113,004)</u>
以下人士應佔未計及基金單位持有人分派的 期內虧損：			
基金單位持有人		(135,362)	(57,275)
非控股權益		(7,052)	(6,623)
		<u>(142,414)</u>	<u>(63,898)</u>
以下人士應佔經計及基金單位持有人分派的 期內全面收益總額：			
基金單位持有人		(191,179)	(106,381)
非控股權益		(7,052)	(6,623)
		<u>(198,231)</u>	<u>(113,004)</u>
未計及基金單位持有人分派的 每基金單位基本虧損	10	人民幣 (0.12)元	人民幣 (0.05)元

綜合財務狀況表
於2024年6月30日
(以人民幣列示)

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	9,078,000	9,251,000
建築工程預付款項		3,000	4,070
物業、廠房及設備		524	611
		<u>9,081,524</u>	<u>9,255,681</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	12	8,017	2,121
應收關聯公司款項		23,649	1,042
定期存款		101,072	50,072
現金及現金等價物		1,074,417	1,079,011
		<u>1,207,155</u>	<u>1,132,246</u>
資產總值		<u>10,288,679</u>	<u>10,387,927</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	233,837	141,998
應付關聯公司款項		150,753	145,579
應付非控股權益款項		22,115	19,754
應付分派		55,817	45,541
應付稅項		57,693	46,389
有抵押銀行借款	14	64,511	–
		<u>584,726</u>	<u>399,261</u>

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
有抵押銀行借款	14	4,032,823	4,053,724
已收租戶租金按金		-	7,087
遞延稅項負債		988,777	1,047,271
		5,021,600	5,108,082
負債總額			
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
		5,606,326	5,507,343
非控股權益		1,481,607	1,488,659
基金單位持有人應佔資產淨值		3,200,746	3,391,925
已發行基金單位數目		1,127,819,549	1,127,819,549
基金單位持有人應佔每基金單位的資產淨值	15	人民幣 2.84元	人民幣 3.01元

分派表

截至2024年6月30日止六個月—未經審核
(以人民幣列示)

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
未計及基金單位持有人分派的基金單位持有人應佔期內虧損	(135,362)	(57,275)
基金單位持有人應佔金額的調整：		
投資物業公允價值減少	244,833	129,395
匯兌虧損	2,320	200
預期信貸虧損模式下減值虧損淨額	317	96
折舊	21	58
遞延稅項	(50,111)	(23,368)
可向基金單位持有人分派的收入總額(附註ii)	<u>62,018</u>	<u>49,106</u>
管理人建議的中期分派(附註ii)	<u>62,018</u>	<u>49,106</u>
分派比率(附註i)	<u>100%</u>	<u>100%</u>
每基金單位分派	人民幣	人民幣
將向基金單位持有人支付的每基金單位中期分派	<u>0.0550元</u>	<u>0.0435元</u>

附註：

- (i) 根據信託契約，可分派收入總額為未計及基金單位持有人分派的期內溢利，並經調整以消除列入相關期間的綜合損益及其他全面收益表的調整(載於信託契約內)的影響。招商局商業房託基金須向基金單位持有人分派其每個財政期間不少於90%的可分派收入。管理人的政策為向基金單位持有人分派招商局商業房託基金就自2019年12月10日(「上市日期」)至2023年12月31日各相關期間100%年度可供分派收入總額，而其後於每個財政年度至少分派年度可供分派收入總額的90%。

截至2024年6月30日止六個月，管理人建議的總中期分派包括按信託契約之最低中期分派人民幣55,817,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣49,106,000元)以及報告期末後宣派的自願中期分派人民幣6,201,000元。自願中期分派於報告期末尚未確認為應付分派。

- (ii) 截至2024年6月30日止六個月每基金單位的建議中期分派人民幣0.0550元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣0.0435元)乃根據期內向基金單位持有人支付的中期分派人民幣62,018,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣49,106,000元)及2024年6月30日的已發行基金單位1,127,819,549個(截至2023年6月30日止六個月：1,127,819,549個)計算。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，以人民幣列示)

1 一般資料

招商局商業房託基金為一項根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃，其基金單位於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。招商局商業房託基金受招商局置地資管有限公司(「管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於2019年11月15日訂立的信託契約(經不時修訂)(「信託契約」)及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「房託基金守則」)所規管。

招商局商業房託基金的主要業務為投資控股，而其附屬公司的主要業務為擁有及投資於深圳及北京的創收商用物業，目標為向基金單位持有人提供穩定持續的分派及達致每基金單位資產淨值的長遠增長。管理人及受託人的註冊辦事處地址分別為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈26樓2603至2606室及香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。

綜合中期財務報告以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為招商局商業房託基金的功能貨幣。

2 編製基準

綜合中期財務報告乃按香港聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定及國際會計準則第34號(「國際會計準則第34號」)「中期財務報告」以及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房託基金守則附錄C所載的相關披露規定編製。

3 重大會計政策

綜合中期財務報告乃根據歷史成本法編製，惟以公允價值計量的投資物業則除外。歷史成本一般按交換貨物代價之公允價值計算。

除應用新訂國際財務報告準則會計準則及修訂本導致的額外會計政策外，編製截至2024年6月30日止六個月的綜合中期財務報告所採用的會計政策及計算方法與招商局商業房託基金及其附屬公司(「本集團」)截至2023年12月31日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

應用新訂國際財務報告準則會計準則及修訂本

本集團已就本會計期間的本中期財務報告採用以下由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則修訂本：

- 國際會計準則第1號修訂本，財務報表的呈列：負債分類為流動或非流動（「2020年修訂本」）
- 國際會計準則第1號修訂本，財務報表的呈列：附帶契諾的非流動負債（「2022年修訂本」）
- 國際財務報告準則第16號修訂本，租賃：售後租回的租賃負債
- 國際會計準則第7號，現金流量表及國際財務報告準則第7號，金融工具：披露－供應方融資安排修訂本

該等發展並無對本集團編製或呈列本中期財務報告當期或過往期間的業績及財務狀況的方法構成重大影響。本集團尚未應用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

4 收益及分部資料

收益確認

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
寫字樓及購物中心租金收入	<u>238,372</u>	<u>217,431</u>
隨時間確認的來自客戶合約的收益		
管理費收入	18,777	12,170
車位收入	4,783	3,844
其他	<u>4,405</u>	<u>4,565</u>
	<u>27,965</u>	<u>20,579</u>
	<u>266,337</u>	<u>238,010</u>

本集團的投資物業根據經營租賃向租戶租賃，須按月支付租金。根據有關租賃協議所載列的條款及條件，部分合約的租賃付款乃視乎購物中心的營業額而定。

分部收益及業績

以下為按呈報分部劃分的本集團收益及業績分析。

截至2024年6月30日止六個月

	新時代 廣場 2024年 人民幣千元	數碼大廈 2024年 人民幣千元	科技大廈 2024年 人民幣千元	科技大廈 二期 2024年 人民幣千元	花園城 2024年 人民幣千元	招商局 航華科貿 中心 2024年 人民幣千元	總計 2024年 人民幣千元
寫字樓及購物中心							
租金收入	50,852	24,871	32,557	27,592	37,322	65,178	238,372
隨時間確認的來自客戶 合約的收益	<u>6,978</u>	<u>3,143</u>	<u>2,736</u>	<u>3,477</u>	<u>11,631</u>	<u>-</u>	<u>27,965</u>
分部收益	<u>57,830</u>	<u>28,014</u>	<u>35,293</u>	<u>31,069</u>	<u>48,953</u>	<u>65,178</u>	<u>266,337</u>
分部業績	<u>(21,619)</u>	<u>12,869</u>	<u>30,339</u>	<u>13,439</u>	<u>(95,444)</u>	<u>(13,575)</u>	<u>(73,991)</u>
匯兌虧損							(1,680)
其他收入							206
管理人費用							(9,314)
信託及其他開支							(4,368)
融資成本							<u>(65,510)</u>
未計及稅項及基金單位 持有人分派的虧損							(154,657)
所得稅							<u>12,243</u>
未計及基金單位持有人 分派的期內虧損							<u>(142,414)</u>

截至2023年6月30日止六個月

	新時代 廣場 2023年 人民幣千元	數碼大廈 2023年 人民幣千元	科技大廈 2023年 人民幣千元	科技大廈 二期 2023年 人民幣千元	花園城 2023年 人民幣千元	招商局 航華科貿 中心 2023年 人民幣千元	總計 2023年 人民幣千元
寫字樓及購物中心							
租金收入	53,272	24,926	30,279	27,369	25,667	55,918	217,431
隨時間確認的來自客戶 合約的收益	<u>5,472</u>	<u>3,136</u>	<u>2,615</u>	<u>3,035</u>	<u>6,321</u>	<u>-</u>	<u>20,579</u>
分部收益	<u>58,744</u>	<u>28,062</u>	<u>32,894</u>	<u>30,404</u>	<u>31,988</u>	<u>55,918</u>	<u>238,010</u>
分部業績	<u>(10,803)</u>	<u>29,046</u>	<u>42,798</u>	<u>25,403</u>	<u>(41,810)</u>	<u>(21,766)</u>	22,868
匯兌虧損							(105)
其他收入							57
管理人費用							(7,862)
信託及其他開支							(2,639)
融資成本							<u>(65,838)</u>
未計及稅項及基金單位 持有人分派的虧損							(53,519)
所得稅							<u>(10,379)</u>
未計及基金單位持有人 分派的期內虧損							<u>(63,898)</u>

分部資產及負債

於2024年6月30日

	新時代 廣場 2024年 人民幣千元	數碼大廈 2024年 人民幣千元	科技大廈 2024年 人民幣千元	科技大廈 二期 2024年 人民幣千元	花園城 2024年 人民幣千元	招商局 航華科貿 中心 2024年 人民幣千元	總計 2024年 人民幣千元
分部資產	<u>2,157,270</u>	<u>1,151,693</u>	<u>1,065,413</u>	<u>1,165,452</u>	<u>1,589,174</u>	<u>2,847,813</u>	9,976,815
未分配資產							<u>311,864</u>
綜合總資產							<u>10,288,679</u>
分部負債	<u>342,561</u>	<u>214,540</u>	<u>201,782</u>	<u>218,090</u>	<u>293,034</u>	<u>168,715</u>	1,438,722
未分配負債							<u>4,167,604</u>
綜合總負債							<u>5,606,326</u>

於2023年12月31日

	新時代 廣場 2023年 人民幣千元	數碼大廈 2023年 人民幣千元	科技大廈 2023年 人民幣千元	科技大廈 二期 2023年 人民幣千元	花園城 2023年 人民幣千元	招商局 航華科貿 中心 2023年 人民幣千元	總計 2023年 人民幣千元
分部資產	<u>2,222,625</u>	<u>1,163,397</u>	<u>1,058,828</u>	<u>1,181,060</u>	<u>1,617,450</u>	<u>2,925,151</u>	10,168,511
未分配資產							<u>219,416</u>
綜合總資產							<u>10,387,927</u>
分部負債	<u>358,487</u>	<u>214,591</u>	<u>189,986</u>	<u>220,873</u>	<u>259,398</u>	<u>163,156</u>	1,406,491
未分配負債							<u>4,100,852</u>
綜合總負債							<u>5,507,343</u>

5 物業經營開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
廣告及推廣	3,366	1,290
代理費	463	337
物業管理費	25,046	21,231
營運管理人費用	11,828	10,947
其他稅項	24,190	24,231
其他	512	1,315
	<u>65,405</u>	<u>59,351</u>

6 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	5,972	6,864
補償收入	293	4,826
其他	(296)	48
	<u>5,969</u>	<u>11,738</u>

7 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款的利息開支	<u>64,921</u>	<u>66,334</u>

8 未計及稅項及基金單位持有人分派的虧損

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元

未計及稅項及基金單位持有人分派的虧損
乃經扣除以下各項後達致：

折舊	37	74
受託人薪酬	1,107	944
總估值師費用	<u>120</u>	<u>120</u>

9 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本期間	33,349	25,888
過往期間撥備不足	200	523
已代扣稅款		
本期間	12,702	16,672
遞延稅項	(58,494)	(32,704)
	<u>(12,243)</u>	<u>10,379</u>

由於本集團於兩個期間在香港均無任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)的規則及規例，本集團毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施細則，中國附屬公司於本期間的法定所得稅率為25%。

10 未計及基金單位持有人分派的每基金單位基本虧損

未計及基金單位持有人分派的每基金單位基本虧損乃根據基金單位持有人應佔未計及基金單位持有人分派的期內虧損人民幣135,362,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣57,275,000元)及期內已發行的基金單位數目1,127,819,549個(截至2023年6月30日止六個月：1,127,819,549個)計算。

11 投資物業

	於2024年	於2023年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
公允價值		
於期／年初	9,251,000	9,547,000
期／年內添置	108,275	98,450
投資物業的公允價值變動	(281,275)	(394,450)
於期／年末	<u>9,078,000</u>	<u>9,251,000</u>

12 貿易及其他應收款項及預付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	8,370	3,113
減：信貸虧損撥備	<u>(1,966)</u>	<u>(1,614)</u>
	6,404	1,499
其他應收款項及預付款項	<u>4,613</u>	<u>4,692</u>
貿易及其他應收款項及預付款項總額	11,017	6,191
減：非流動資產項下所示的建築工程預付款項	<u>(3,000)</u>	<u>(4,070)</u>
	<u>8,017</u>	<u>2,121</u>

貿易應收款項指租賃應收款項。寫字樓及購物中心租賃的租賃應收款項一般須在還款單發出後30日內由租戶結清。

以下為根據收益確認日期呈列的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1個月內	4,643	464
超過1個月但於3個月內	1,670	792
超過3個月	<u>91</u>	<u>243</u>
	<u>6,404</u>	<u>1,499</u>

13 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	5,755	5,815
其他應付稅項	17,422	922
預收租金	22,124	14,549
代表租戶收款(附註)	8,000	11,112
從租戶收到的租金按金	82,305	75,775
商場裝修及翻新的應付款項	60,810	–
應計費用及其他應付款項	16,149	19,545
應付非控股權益的股息	21,272	21,367
	<u>233,837</u>	<u>149,085</u>
減：非流動負債項下所示的從租戶收到的租金按金	<u>–</u>	<u>(7,087)</u>
	<u>233,837</u>	<u>141,998</u>

附註：本集團代表租戶從購物中心收取營運食品及飲料業務租戶的營業額，並須每半個月向租戶匯款。

供應商向本集團授出的信貸期介乎30至90日。下文載列於各呈報期末按發票日期呈列之貿易應付款項賬齡分析：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1個月內	426	508
超過1個月但於3個月內	93	–
超過3個月	5,236	5,307
	<u>5,755</u>	<u>5,815</u>

14 有抵押銀行借款

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
流動	64,511	–
非流動	<u>4,032,823</u>	<u>4,053,724</u>
	<u>4,097,334</u>	<u>4,053,724</u>

有抵押銀行借款的到期日如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
一年內	64,511	–
超過一年但於兩年內	1,652,023	–
超過兩年但於五年內	<u>2,380,800</u>	<u>4,053,724</u>
	<u>4,097,334</u>	<u>4,053,724</u>

15 基金單位持有人應佔每基金單位的資產淨值

每基金單位的資產淨值乃按於2024年6月30日基金單位持有人應佔的資產淨值人民幣3,200,746,000元(2023年12月31日：人民幣3,391,925,000元)除以於2024年6月30日已發行的1,127,819,549個(2023年12月31日：1,127,819,549個)基金單位計算。

16 流動資產淨值

於2024年6月30日，本集團的流動資產淨值(按流動資產減流動負債計算)為人民幣622,429,000元(2023年12月31日：人民幣732,985,000元)。

17 資產總值減流動負債

於2024年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣9,703,953,000元(2023年12月31日：人民幣9,988,666,000元)。

18 資本承擔

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
已訂約但尚未於簡明綜合財務報表內計提有關投資物業改善工程的資本開支	<u>8,485</u>	<u>76,286</u>