

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12月31日止年度 全年業績公告

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**」)，謹此宣佈招商局商業房託基金及其附屬公司截至2024年12月31日止年度(「**報告年度**」)之經審核財務業績如下：

財務摘要

	截至12月31日止年度		變動
	2024年	2023年 (「2023相關 年度」)	
收益(人民幣千元)	529,359	489,159	8.2%
物業收入淨額(人民幣千元)	383,722	355,230	8.0%
融資成本(人民幣千元)	131,846	137,163	-3.9%
可分派收入(人民幣千元)	116,649	94,647	23.2%
分派比率	100%	100%	—
每基金單位分派(港元)	0.1120	0.0925	21.1%
每基金單位分派收益率 ¹	9.2%	6.9%	2.3 百分點
	於2024年 12月31日	於2023年 12月31日	變動
總資產(人民幣百萬元)	10,081	10,388	-3.0%
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	3,096	3,392	-8.7%
基金單位持有人應佔每基金單位的 資產淨值(人民幣元)	2.75	3.01	-8.6%
組合價值(人民幣百萬元)	8,987	9,251	-2.9%
資產負債率 ²	40.5%	39.0%	1.5 百分點

附註：

(1) 按招商局商業房託基金於相關年度最後一個營業日的基金單位收市價計算。

(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，受國內消費疲軟影響，中國經濟增長放緩至5.0%，與政府的年度目標一致。全年社會消費品零售總額較去年同比增長僅3.5%，居民消費價格同比上漲0.2%。2024年十二月的全國城鎮失業率為5.1%，與2023年末一致。值得一提的是，出口相對強勁，全年貨物出口增長7.1%。年內國內基準利率共下調3次，政府通過寬鬆的貨幣政策持續刺激經濟活動。

全年房地產行業仍然乏力，全國房地產投資及新房銷售額均出現較大幅度的下滑。四季度新房銷售市場有所回暖，但商業地產市場仍然疲軟。深圳商業地產市場也面臨很大的挑戰。寫字樓2024年租金承壓，全市平均降幅達到9.3%。南山區由於高新科技企業的需求支撐，跌幅較小，為7.2%，2024年末南山區甲級寫字樓市場租金降至人民幣173.9元／平米。空置率方面，額外新增的供應致使全市空置率上升了0.4個百分點，南山區則上升了0.5個百分點，分別到26.6%，27.9%。

北京的商業地產市場環境亦持續下滑探底。業主繼續透過降低租金要價來支撐出租率。2024年全市甲級寫字樓空間租金水平跌幅達到17.8%，年末平均租金水平約為人民幣244.8元／平米。CBD片區的租金也出現大幅下滑，較2023年下跌了18.9%到人民幣272.5元／平米。但由於新入市樓宇有限，加之業主的租金折扣，全市及CBD片區的空置率相對平穩，分別收縮了0.4，0.1個百分點至18.3%，13.0%。

2024年的深圳零售物業市場較為穩定，南山區的零售租金和空置率均有所好轉，且優於全市水平。南山區零售租金水平年內錄得1.6%的升幅，優質首層零售空間平均租金升至人民幣756.90元／平米，而空置率也下降了2.0個百分點，到12.1%。深圳全市的零售租金由於新入市商業拖累，租金下滑2.8%，空置率提升了0.9個百分點至8.0%。

物業概覽

物業	出租率(%)於			現時租金(人民幣/平方米)於		
	2024年 12月31日	2024年 6月30日	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2024年 6月30日	2023年 12月31日
寫字樓						
新時代廣場	74.1	92.3	89.6	149.8	152.9	173.9
數碼大廈	91.3	91.1	81.4	128.7	127.2	131.3
科技大廈	100.0	100.0	100.0	139.6	137.4	133.6
科技大廈二期	99.8	100.0	96.6	123.3	122.7	124.1
招商局航華科貿中心	94.0	91.1	81.9	261.6	290.1	301.4
平均	89.8	94.7	90.0			
零售						
花園城	93.5	88.4	73.7	126.1	128.5	152.3
物業組合	90.6	93.5	86.8	-	-	-

於報告年度內，我們寫字樓的平均出租率有所波動，於年度中期上升近5%，但其後下降近5%，於年度期末持平在89.8%。

受惠於招商局商業房託基金的唯一零售資產花園城之強勢升級改造後租賃勢頭，招商局商業房託基金的物業組合的整體出租率從2023年期末的86.8%提升到報告年度期末的90.6%。

物業估值

物業	估值(人民幣百萬元)於		
	2024年 12月31日	2024年 6月30日	2023年 12月31日
寫字樓			
新時代廣場	1,905	1,939	2,000
數碼大廈	1,066	1,066	1,076
科技大廈	942	942	942
科技大廈二期	1,076	1,076	1,089
招商局航華科貿中心	2,512	2,516	2,584
零售			
花園城	1,486	1,539	1,560
物業組合	8,987	9,078	9,251

招商局商業房託基金的總估值師及獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司對我們於2024年12月31日的物業進行了重新估值。物業組合的市值由人民幣9,251百萬元減少人民幣264百萬元至2024年12月底的人民幣8,987百萬元。

新時代廣場

於報告年度內，新時代廣場因大面積租戶租約到期，出租率下降了15.5個百分點。受到深圳寫字樓租賃市場低谷期及周邊甲級寫字樓競爭所帶來的影響，新時代的現時租金大幅下降至人民幣24.10元／平方米，跌幅為13.9%。2025年，租賃團隊將積極爭取優質租戶，以提升整體經營狀況。

新時代廣場的估值受到深圳甲級寫字樓租金下降的影響，其估值與去年同期相比下降了人民幣95百萬元，從人民幣2,000百萬元降到人民幣1,905百萬元，跌幅為4.8%。

數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期

與招商局商業房託基金甲級寫字樓不同，網谷三項物業(即數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期)的經營情況較2023年同期相比有所提升。數碼大廈的出租率較去年同期相比上升了9.9個百分點，現時租金則下降了人民幣2.6元／平方米，跌幅為2%。科技大廈繼續保持滿租，其現時租金上升至人民幣139.6元／平方米，漲幅為4.5%。科技大廈二期的出租率較上一年年末上升了3.2個百分點，現時租金則基本持平。

在估值表現上，科技大廈保持不變，科技大廈二期及數碼大廈則有所微降。

招商局航華科貿中心

招商局航華科貿中心的出租率與去年同期相比，從81.9%大幅提升至94.0%，上升了12.1個百分點。下半年的寫字樓租賃環境依然充滿競爭，我們採取的「以價換量」的租賃策略，使其在大幅提升出租率的同時，現時租金從人民幣301.4元／平方米下降至人民幣261.6元／平方米，跌幅為13.2%。

在估值表現上，招商局航華科貿中心與去年同期相比有所下降，從人民幣2,584百萬元降到人民幣2,512百萬元，跌幅為2.8%。

花園城

花園城在經歷完2023年的升級改造後，運營情況及客流量持續突破，使其出租率在2024年較去年同期相比時大幅上漲了19.8個百分點至93.5%。然而，因我們為吸引新租戶而給予的租金減免，導致其現時租金大幅下降人民幣26.2元／平方米至人民幣126.1元／平方米。隨著購物中心間的競爭加劇，我們將持續推出一系列推廣及優惠活動，從而進一步提升花園城的客流量及銷售額。

2024年，在花園城的出租情況得到改善的同時，其估值仍受到現時租金下降的影響，其估值與去年相比下降人民幣74百萬元至人民幣1,486百萬元。

財務回顧

於報告年度，招商局商業房託基金的收益為人民幣529.4百萬元，較2023相關年度的收益增加人民幣40.2百萬元。收益增長的主要驅動因素為租金收入增加6.1%至人民幣467.9百萬元。每項物業的租金收入詳情載列如下。

每項物業的租金收入

人民幣百萬元

	報告年度	2023 相關年度	變動
新時代廣場	94.2	107.8	-12.6%
數碼大廈	49.0	49.6	-1.2%
科技大廈	65.9	61.8	6.6%
科技大廈二期	56.7	54.1	4.8%
花園城	80.4	51.6	55.8%
招商局航華科貿中心	121.7	116.3	4.6%
總計	467.9	441.2	6.1%

於報告年度，招商局商業房託基金的物業經營開支增加8.7%至人民幣145.6百萬元。物業管理開支為人民幣59.9百萬元，佔物業經營開支的最大比重(41.1%)；營運管理人費用及其他稅項分別佔物業經營開支的人民幣28.0百萬元(19.2%)及人民幣48.2百萬元(33.1%)。扣除物業經營開支後，物業收益淨額為約人民幣383.7百萬元，較2023相關年度增加8.0%。

報告年度的融資成本下降3.9%至人民幣131.8百萬元，主要為銀行借款的利息開支。

資本結構

截至2024年12月31日，招商局商業房託基金的總借款淨額為人民幣4,086百萬元，資產負債率為40.5%。該比率低於房地產投資信託基金守則(「房託基金守則」)所准許的50%上限。

截至2024年12月31日，負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)佔招商局商業房託基金資產總值的百分比為54.8%(2023年：53.0%)。

截至2024年12月31日，招商局商業房託基金的銀行借款概要載列如下：

銀行借款金額 (人民幣百萬元)	應償還日期	類型	年 利率	佔總額 百分比
10	2025年2月28日	有抵押	2.93%	0.2%
48	2025年5月27日	有抵押	4.75%	1.3%
30	2025年12月15日	有抵押	LPR (一年期) – 0.45%	0.7%
1,622	2025年12月15日	有抵押	3.55%	39.7%
2,376	2026年8月30日	有抵押	2.93%	58.1%

2025年1月，招商局商業房託基金(透過其全資附屬公司)與獨立第三方銀行(作為貸款人)簽訂了一份為期5年的融資協議，內容有關高達人民幣41億元的貸款融資，固定年利率為2.80%。新貸款融資中的人民幣40.08億元已於2025年1月提取，並用於提前償還上表固定利率為3.55%及2.93%的全部先前境外融資。提取利率較低的貸款融資以提前償還利率較高的貸款將於2025年為招商局商業房託基金節省大量利息開支。由於已提取的人民幣40.08億元全部用於現有境外融資的再融資，因此此次提取並未對招商局商業房託基金的資產負債率產生顯著影響。有關此次再融資的進一步詳情，請參閱招商局商業房託基金於2025年1月27日發佈的公告。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2024年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣3,096百萬元(2023年12月31日：人民幣3,392百萬元)或每基金單位人民幣2.75元，相當於根據人民銀行於2024年12月31日公佈的匯率中間價計算的每基金單位2.97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12月31日基金單位的收市價1.22港元較每基金單位的資產淨值折價58.9%。

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**」)。於報告年度的可分派收入為人民幣116.65百萬元(2023相關年度：人民幣94.65百萬元)。根據可分派收入，2024年每基金單位的末期分派為0.0520港元(「**末期分派**」)。連同已分派的中期分派0.0600港元，於報告年度，每基金單位向基金單位持有人的分派合計為0.1120港元(相當於人民幣0.1034元)。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%。管理人將向基金單位持有人分派2024年的全部可分派收入。

末期分派將於記錄日期(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，該等於記錄日期並不被視為基金單位持有人之人士將無權收取末期分派。

應付基金單位持有人的末期分派將以港元派付。報告年度每基金單位分派的匯率為中國人民銀行公佈於緊接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

為釐定享有末期分派的權利，基金單位持有人的註冊及過戶將於2025年4月10日至2025年4月11日(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2025年4月11日。為符合享有末期分派的資格，所有基金單位證書連同填妥的過戶表格必須於2025年4月9日下午4時30分前送交招商局商業房託基金的基金單位過戶登記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。末期分派將於2025年5月30日前後支付。

資產提升預算

報告年度內與資產提升相關的資本開支載列如下。大部分資產升級改造工程於2023年完成，部分相關資本開支僅在2024年入賬，目的是匹配工程方實際付款的款項。

	報告年度	2023相關年度
科技大廈二期	人民幣0.3百萬元	人民幣7.4百萬元
數碼大廈	人民幣0.1百萬元	人民幣13.1百萬元
新時代廣場	人民幣12.3百萬元	人民幣25.4百萬元
花園城	人民幣118.5百萬元	人民幣134.1百萬元
總計	<u>人民幣131.2百萬元</u>	<u>人民幣180百萬元</u>

展望

2025年的經濟前景充滿不確定性，美國關稅的再度升級引發了市場對美國通脹壓力的擔憂。關稅戰延長將導致美國通脹居高不下，美國利率市場前景不明朗，對全球金融市場產生顯著壓力。與此同時，中國2024年的經濟在某些領域的疲軟也令市場對其未來擴張的前景感到憂慮。房地產市場的疲軟、消費者的低消費慾望、增長的政府債務將仍然是2025年國內經濟的問題所在。此外，製造業產能過剩可能帶來額外的挑戰。

為應對這些挑戰，政府正採取積極措施以重新平衡經濟活動。2024年底的中央經濟工作會議時隔十四年再次將貨幣政策定調為「適度寬鬆」，預示著2025年進一步降准降息的可能性較大。與此同時，財政政策定調為「更加積極」，已明確將在2025年提高赤字率，通過發行超長期國債、專項債等工具來化解債務壓力，支持就業和消費。寬鬆的貨幣政策及積極的財政政策旨在為經濟注入新的動力，緩解下行壓力，為2025年的更強勁經濟奠定基礎。

在消費市場方面，財政部已於年初預撥2025年消費品以舊換新首批資金人民幣810億元，並擴大了補貼類別及數量，覆蓋到手機等數碼產品。商務部統計數據顯示，2025年春節期間，全國重點零售和餐飲企業銷售額同比增長4.1%，重點監測零售企業家電、通信器材銷售額同比增長10%以上。

然而，居民消費信心持續恢復及企業擴張投資的反彈，仍需依賴增長預期及當前寬鬆政策立場的持續時間。雖然情況正在改善，但不可否認的是深圳和北京的辦公樓於近期將繼續面臨著供應過剩需求疲弱的挑戰。存量空置仍待消化，新增供應持續入市，2025年辦公樓市場的前景仍不容樂觀。零售物業市場方面，消費補貼政策對零售租戶的消費意願有所刺激，但整體零售市場仍顯疲態，2025年預計前景仍喜憂參半。

2025年，物業組合中的大量寫字樓，特別是甲級寫字樓的租賃即將到期，將面臨空置率上升或進一步降低租金水平的困境。管理人將以專注於重建招商局商業房託基金甲級物業的出租率為首要目標。面對激烈的市場競爭，管理人將根據市場動態適時調整租金水平，同時適當地提供靈活的租賃條款。雖然租金收入將面臨壓力，非營業開支作為緩解因素，特別是利息成本，將同步減少。管理人亦將對各項資產的表現進行全面評估與回顧，積極尋求資本優化配置的機會，以提升運營效率。管理人也將在大中華地區尋找更多優質多元化的資產類別投資，進一步使招商局商業房託基金的收入基礎多元化，並實現每基金單位分派的長期可持續增長。

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12月31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12月租賃收入總額的百分比：

全部物業明細	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
健康醫療	16.0%	17.9%
科學與信息技術	13.4%	12.5%
租賃和商業服務	10.3%	8.8%
食品餐飲	8.2%	8.0%
金融	7.7%	16.9%
百貨商店	7.6%	6.2%
批發零售	6.0%	5.3%
生活服務	6.0%	4.2%
房地產	4.9%	7.0%
物流	3.0%	3.6%
石油	2.3%	3.1%
建築工程	2.2%	3.1%
酒店	1.1%	1.0%
其他	1.9%	2.4%
空置	9.4%	—

寫字樓物業明細	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
健康醫療	20.2%	21.3%
科學與信息技術	16.7%	14.9%
租賃和商業服務	12.9%	10.4%
金融	9.7%	20.1%
批發零售	7.5%	6.3%
房地產	6.2%	8.4%
物流	3.7%	4.3%
食品餐飲	3.1%	2.4%
石油	2.9%	3.7%
建築工程	2.7%	3.7%
酒店	1.5%	1.2%
教育	1.2%	1.0%
其他	1.5%	2.3%
空置	10.2%	—

零售物業(花園城)明細	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
百貨商店	37.9%	38.6%
食品餐飲	28.1%	37.6%
生活服務	27.5%	23.8%
空置	6.5%	—
新時代廣場物業明細	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
物流	12.8%	17.8%
房地產	11.9%	17.3%
石油	9.9%	15.8%
建築工程	7.6%	10.6%
科學與信息技術	6.7%	8.2%
食品餐飲	6.1%	3.3%
租賃和商務服務業	5.3%	6.0%
酒店	4.8%	5.0%
金融	4.1%	9.8%
教育	2.1%	2.3%
批發零售	1.9%	2.6%
其他	0.9%	1.3%
空置	25.9%	—
數碼大廈物業明細	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
科學與信息技術	37.9%	38.3%
租賃和商務服務業	25.1%	25.8%
批發零售	19.5%	17.6%
金融	4.1%	9.1%
生活服務	2.0%	2.5%
食品餐飲	1.4%	2.7%
其他	1.3%	4.0%
空置	8.7%	—

科技大廈物業明細	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
健康醫療	100.0%	99.5%
租賃和商務服務業	0.0%	0.5%
科技大廈二期物業明細	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
科學與信息技術	44.1%	40.7%
批發零售	13.5%	13.1%
金融	13.4%	14.5%
租賃和商務服務業	10.6%	10.2%
健康醫療	9.8%	9.5%
房地產	3.8%	5.3%
教育	2.5%	2.6%
食品餐飲	2.1%	4.1%
空置	0.2%	—
招商局航華科貿中心物業明細	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
金融	30.8%	46.0%
租賃和商務服務業	29.8%	26.0%
房地產	11.7%	11.3%
批發零售	6.5%	2.5%
食品餐飲	3.9%	1.9%
健康醫療	3.5%	4.4%
建築工程	3.4%	3.6%
科學與信息技術	1.2%	0.9%
其他	3.2%	3.4%
空置	6.0%	—

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12月31日的月租金收入之百分比列示)：

屆滿期間	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
2024年	8.3%	15.0%
2025年	26.1%	29.9%
2026年	19.2%	22.6%
2027年	11.7%	11.5%
2028年	10.2%	7.8%
2029年	8.4%	6.8%
2030年及以後	6.7%	6.4%
空置	9.4%	—

寫字樓物業的租賃到期狀況

屆滿期間	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
2024年	10.1%	18.3%
2025年	28.6%	32.7%
2026年	17.3%	21.3%
2027年	12.1%	11.8%
2028年	7.4%	6.4%
2029年	7.8%	7.2%
2030年及以後	6.5%	2.3%
空置	10.2%	—

零售物業(花園城)的租賃到期狀況

屆滿期間	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
2024年	0.6%	0.4%
2025年	12.4%	21.5%
2026年	23.9%	33.5%
2027年	9.3%	12.0%
2028年	16.2%	16.4%
2029年	9.3%	5.7%
2030年及以後	21.8%	10.5%
空置	6.5%	—

新時代廣場的租賃到期概況

屆滿期	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
2024年	13.2%	19.8%
2025年	19.7%	30.7%
2026年	9.0%	14.0%
2027年	5.1%	6.8%
2028年	8.4%	10.2%
2029年	9.0%	12.0%
2030年及以後	9.7%	6.5%
空置	25.9%	—

數碼大廈的租賃到期概況

屆滿期	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
2024年	6.6%	6.9%
2025年	24.2%	29.8%
2026年	16.4%	17.4%
2027年	17.7%	20.5%
2028年	3.8%	3.1%
2029年	21.0%	18.2%
2030年及以後	1.6%	4.1%
空置	8.7%	—

科技大廈的租賃到期概況

屆滿期	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
2024年	2.3%	2.3%
2025年	77.8%	78.6%
2026年及之後	19.9%	19.1%
空置	—	—

科技大廈二期的租賃到期概況

屆滿期	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
2024年	—	—
2025年	14.4%	16.9%
2026年	25.8%	26.5%
2027年	33.1%	33.4%
2028年	19.7%	16.2%
2029年	6.6%	6.6%
2030年及以後	0.2%	0.4%
空置	0.2%	—

招商局航華科貿中心的租賃到期概況

屆滿期	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
2024年	30.2%	42.7%
2025年	9.7%	8.9%
2026年	20.8%	24.3%
2027年	6.5%	3.8%
2028年	4.4%	2.1%
2029年	0.8%	0.8%
2030年及以後	21.6%	17.4%
空置	6.0%	—

企業管治

以建立及保持高水準企業管治為目標，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。管理人已採納合規手冊（「合規手冊」），當中載列企業管治政策以及各主要人員的責任及職能。合規手冊亦清晰界定匯報渠道、工作流程，並訂明程序及表格，旨在促進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C1的規定，如該等規則適用於房地產投資信託基金作出適當調整並採納一切必需規則。為防止濫用內幕消息，並監測和監督基金單位的任何交易，管理人已採用一項守則，其中包含董事和管理人的交易規則，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。

於整個報告年度，管理人及招商局商業房託基金在所有重大方面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。截至2024年12月31日止年度的招商局商業房託基金管治框架及企業管治報告將載於2024年年報。

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

於報告年度，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。於報告年度，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。

基金單位公眾持有量

根據可公開獲得的資料以及據管理人所知，截至2024年12月31日，招商局商業房託基金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

於報告年度，招商局商業房託基金並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年度的全年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。載於本公告中有關招商局商業房託基金及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至2024年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字於2025年3月17日獲管理人董事會批准。

畢馬威會計師事務所之工作範圍

本初步公告中所載有關本集團截至2024年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註之數字已由本集團核數師執業會計師畢馬威會計師事務所與管理人董事會於2025年3月17日批准的本集團本年度經審核綜合財務報表所載之金額核對一致。畢馬威會計師事務所就此進行之工作並不構成核證服務委聘，因此畢馬威會計師事務所並不就初步公告發表意見或核證結論。

年報之公佈

招商局商業房託基金於報告年度的年報將於2025年4月30日或之前寄發予基金單位持有人，並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刊載。

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，2025年3月17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

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	2	529,359	489,159
物業經營開支	3	(145,637)	(133,929)
物業收益淨額		383,722	355,230
匯兌虧損		(1,897)	(1,194)
其他收入淨額	4	16,043	25,244
預期信貸虧損模式下(減值虧損)/ 減值虧損撥回淨額		(261)	2,484
投資物業公允價值減少		(393,219)	(394,450)
管理人費用		(17,422)	(15,515)
信託及其他開支		(9,175)	(11,789)
融資成本	5	(131,846)	(137,163)
未計及稅項及基金單位持有人 分派的虧損	6	(154,055)	(177,153)
所得稅開支	7	(24,295)	(12,236)
未計及基金單位持有人分派的 年內虧損		(178,350)	(189,389)
基金單位持有人分派		(111,186)	(94,647)
經計及基金單位持有人分派的年內 虧損及年內全面收益總額		(289,536)	(284,036)
以下人士應佔未計及基金單位持有人分派的 年內虧損			
基金單位持有人		(184,774)	(172,317)
非控股權益		6,424	(17,072)
		(178,350)	(189,389)
以下人士應佔經計及基金單位持有人 分派的年內全面收益總額：			
基金單位持有人		(295,960)	(266,964)
非控股權益		6,424	(17,072)
		(289,536)	(284,036)
每基金單位基本虧損	8	人民幣(0.16)元	人民幣(0.15)元

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9	8,987,000	9,251,000
建築工程預付款項		–	4,070
物業、廠房及設備		379	611
		<u>8,987,379</u>	<u>9,255,681</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	10	6,177	2,121
應收關聯公司款項		–	1,042
定期存款		101,072	50,072
現金及現金等價物		986,607	1,079,011
		<u>1,093,856</u>	<u>1,132,246</u>
資產總值		<u>10,081,235</u>	<u>10,387,927</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	188,936	141,998
應付關聯公司款項		147,130	145,579
應付非控股權益款項		18,748	19,754
應付分派		49,168	45,541
應付稅項		46,364	46,389
有抵押銀行借款	12	1,710,055	–
		<u>2,160,401</u>	<u>399,261</u>
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	12	2,376,058	4,053,724
已收租戶租金按金		–	7,087
遞延稅項負債		987,248	1,047,271
		<u>3,363,306</u>	<u>5,108,082</u>
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		<u>5,523,707</u>	<u>5,507,343</u>
非控股權益		<u>1,461,563</u>	<u>1,488,659</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>3,095,965</u>	<u>3,391,925</u>
已發行基金單位數目	13	<u>1,127,819,549</u>	<u>1,127,819,549</u>
基金單位持有人應佔每基金單位的資產淨值	13	<u>人民幣2.75元</u>	<u>人民幣3.01元</u>

分派表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 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年內虧損	(184,774)	(172,317)
基金單位持有人應佔金額的調整：		
投資物業公允價值減少	354,635	314,862
匯兌虧損	1,623	1,603
預期信貸虧損模式下減值虧損／(減值虧損撥回)淨額	255	(2,483)
折舊	44	92
遞延稅項	(55,134)	(47,110)
可向基金單位持有人分派的收入總額(附註(i))	<u>116,649</u>	<u>94,647</u>
已付基金單位持有人的中期分派(附註(ii))	62,018	49,106
管理人建議的最終分派(附註(iii))	<u>54,631</u>	<u>45,541</u>
年內分派總額	<u>116,649</u>	<u>94,647</u>
分派比率(附註(i))	<u>100%</u>	<u>100%</u>
每基金單位分派		
已付每基金單位中期分派	人民幣0.0550元	人民幣0.0435元
將向基金單位持有人支付的每基金單位最終分派	<u>人民幣0.0484元</u>	<u>人民幣0.0404元</u>
	<u>人民幣0.1034元</u>	<u>人民幣0.0839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年內溢利，並經調整以消除列入相關年度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%年度可分派收入總額，而其後於每個財政年度至少分派年度可分派收入總額的90%。
- (ii) 截至2024年6月30日止六個月每基金單位的中期分派人民幣0.0550元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣0.0435元)乃根據期內基金單位持有人的中期分派人民幣62,018,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣49,106,000元)及於2024年6月30日已發行的1,127,819,549個(截至2023年6月30日止六個月：1,127,819,549個)基金單位計算。
- (iii) 截至2024年12月31日止年度每基金單位的建議末期分派人民幣0.0484元(2023年：人民幣0.0404元)乃根據年內向基金單位持有人支付的末期分派人民幣54,631,000元(2023年：人民幣45,541,000元)及於2024年12月31日已發行的1,127,819,549個(2023年：1,127,819,549個)基金單位計算。

向基金單位持有人支付的末期分派包括信託契約項下的最低分派人民幣49,168,000元(2023年：人民幣40,987,000元)以及報告期末後宣派的自願末期分派人民幣5,463,000元。於2024年12月31日，自願末期分派並未確認為應付分派。

綜合財務報表附註

(除非另有說明者外，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生成穩定持續的分派及達致每基金單位的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。

綜合財務報表以人民幣(「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. 收益及分部資料

收益確認

	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	467,899	441,166
隨時間確認的來自客戶合約的收益		
管理費收入	40,967	29,733
車位收入	9,812	8,100
廣告及空調收入	10,681	10,160
	61,460	47,993
	529,359	489,159

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。

本年度來自投資物業的總租金收入包括並非基於指數或比率的可變租賃付款人民幣1,275,000元(2023年：人民幣1,498,000元)。

分部業績、資產及負債

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12月31日止年度

	新時代 廣場 人民幣千元	數碼大廈 人民幣千元	科技大廈 人民幣千元	科技大廈 二期 人民幣千元	招商局 航華 科貿中心 人民幣千元	花園城 人民幣千元	總計 人民幣千元
寫字樓及購物中心 租金收入	94,199	49,018	65,907	56,689	121,711	80,375	467,899
隨時間確認的來自 客戶合約的收益	<u>17,457</u>	<u>6,378</u>	<u>5,421</u>	<u>7,300</u>	<u>–</u>	<u>24,904</u>	<u>61,460</u>
分部收益	111,656	55,396	71,328	63,989	121,711	105,279	529,359
分部業績	<u>(26,070)</u>	<u>33,629</u>	<u>60,346</u>	<u>38,701</u>	<u>31,926</u>	<u>(134,510)</u>	4,022
匯兌虧損							(1,897)
其他收入							1,168
管理人費用							(17,422)
信託及其他開支							(9,175)
融資成本							<u>(130,751)</u>
未計及稅項及基金單位 持有人分派的虧損							(154,055)
所得稅							<u>(24,295)</u>
未計及基金單位持有人 分派的年內虧損							<u>(178,350)</u>

截至2023年12月31日止年度

	新時代 廣場 人民幣千元	數碼大廈 人民幣千元	科技大廈 人民幣千元	科技大廈 二期 人民幣千元	招商局 航華 科貿中心 人民幣千元	花園城 人民幣千元	總計 人民幣千元
寫字樓及購物中心 租金收入	107,771	49,569	61,834	54,064	116,315	51,613	441,166
隨時間確認的來自 客戶合約的收益	<u>17,308</u>	<u>6,079</u>	<u>5,246</u>	<u>6,081</u>	<u>–</u>	<u>13,279</u>	<u>47,993</u>
分部收益	125,079	55,648	67,080	60,145	116,315	64,892	489,159
分部業績	<u>6,429</u>	<u>48,114</u>	<u>72,279</u>	<u>24,445</u>	<u>(44,315)</u>	<u>(121,439)</u>	<u>(14,487)</u>
匯兌虧損							(1,194)
其他收入							2,020
管理人費用							(15,515)
信託及其他開支							(11,789)
融資成本							<u>(136,188)</u>
未計及稅項及基金單位 持有人分派的虧損 所得稅							(177,153)
							<u>(12,236)</u>
未計及基金單位持有人 分派的年內虧損							<u>(189,389)</u>

分部資產及負債

於2024年12月31日

	新時代 廣場 人民幣千元	數碼大廈 人民幣千元	科技大廈 人民幣千元	科技大廈 二期 人民幣千元	招商局 航華 科貿中心 人民幣千元	花園城 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	<u>2,139,589</u>	<u>1,163,548</u>	<u>1,069,791</u>	<u>1,182,814</u>	<u>2,816,351</u>	<u>1,534,799</u>	<u>9,906,892</u>
未分配資產							<u>174,343</u>
綜合總資產							<u>10,081,235</u>
分部負債	<u>328,880</u>	<u>211,664</u>	<u>185,390</u>	<u>217,643</u>	<u>132,686</u>	<u>268,934</u>	<u>1,345,197</u>
未分配負債							<u>4,178,510</u>
綜合總負債							<u>5,523,707</u>

於2023年12月31日

	新時代 廣場 人民幣千元	數碼大廈 人民幣千元	科技大廈 人民幣千元	科技大廈 二期 人民幣千元	招商局 航華 科貿中心 人民幣千元	花園城 人民幣千元	總計 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>2,925,151</u>	<u>1,617,450</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>163,156</u>	<u>259,398</u>	1,406,491
未分配負債							<u>4,100,852</u>
綜合總負債							<u>5,507,343</u>

其他分部資料

截至2024年12月31日止年度

	新時代 廣場 人民幣千元	數碼大廈 人民幣千元	科技大廈 人民幣千元	科技大廈 二期 人民幣千元	招商局 航華 科貿中心 人民幣千元	花園城 人民幣千元	總計 人民幣千元
添置投資物業	12,349	104	-	258	-	116,508	129,219
投資物業的公允價值減少	(107,349)	(10,104)	-	(13,258)	(72,000)	(190,508)	(393,219)
折舊	<u>22</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57</u>	<u>18</u>	<u>97</u>

截至2023年12月31日止年度

	新時代 廣場 人民幣千元	數碼大廈 人民幣千元	科技大廈 人民幣千元	科技大廈 二期 人民幣千元	招商局 航華 科貿中心 人民幣千元	花園城 人民幣千元	總計 人民幣千元
添置投資物業	7,523	-	-	11	2,513	88,403	98,450
投資物業的公允價值 (減少)/增加	(91,523)	3,000	15,000	(24,011)	(148,513)	(148,403)	(394,450)
折舊	<u>23</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58</u>	<u>42</u>	<u>123</u>

3. 物業經營開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
廣告及推廣	7,051	3,147
代理費	857	3,432
物業管理費	59,902	51,801
營運管理人的費用	28,020	23,808
其他稅項	48,238	49,967
其他	1,569	1,774
	<u>145,637</u>	<u>133,929</u>

4. 其他收入淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	11,236	15,953
補償收入(附註)	5,117	9,109
其他	(310)	182
	<u>16,043</u>	<u>25,244</u>

附註：

該金額為租戶自身違反合約條款而取消租賃合約所產生的補償收入。

5. 融資成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行借款的利息開支	<u>131,846</u>	<u>137,163</u>

6. 未計及稅項及基金單位持有人分派的虧損

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
未計及稅項及基金單位持有人分派的虧損乃 經扣除下列各項後達致：		
核數師酬金	1,330	1,830
折舊	97	123
受託人薪酬	1,968	1,849
總估值師費用	<u>550</u>	<u>170</u>

7. 所得稅開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
—本年度	71,425	65,873
—過往年度撥備不足／(超額撥備)	203	(7,715)
已代扣稅款		
—本年度	12,690	16,672
遞延稅項(附註17)		
	<u>(60,023)</u>	<u>(62,594)</u>
	<u>24,295</u>	<u>12,236</u>

由於本集團於兩個年度在香港並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。

8. 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年內虧損人民幣189,995,000元(2023年：人民幣172,317,000元)除以年內已發行的1,127,819,549個(2023年：1,127,819,549個)基金單位數計算。

9. 投資物業

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
公允價值		
年初	9,251,000	9,547,000
年內添置	129,219	98,450
投資物業的公允價值變動	<u>(393,219)</u>	<u>(394,450)</u>
年末	<u>8,987,000</u>	<u>9,251,000</u>

10. 貿易及其他應收款項及預付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	2,405	3,113
減：信貸虧損撥備	(932)	(1,614)
	1,473	1,499
其他應收款項及預付款項	4,704	4,692
貿易及其他應收款項及預付款項總額	6,177	6,191
減：非流動資產項下所示的建築工程預付款項	—	(4,070)
	6,177	2,121

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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1個月內	644	464
超過1個月但於3個月內	642	792
超過3個月	187	243
	1,473	1,499

11. 貿易及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項	<u>–</u>	<u>5,815</u>
其他應付稅項	919	922
預收租金	6,289	14,549
代表租戶收款(附註)	8,671	11,112
從租戶收到的租金按金	85,391	75,775
商場裝修及翻新的應付款項	61,718	–
應計費用及其他應付款項	25,948	19,545
應付附屬公司股東的股息	<u>–</u>	<u>21,367</u>
	188,936	149,085
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>188,936</u>	<u>141,998</u>

附註：

本集團代表租戶收取於購物中心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的賬齡分析：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1個月內	–	508
超過3個月	<u>–</u>	<u>5,307</u>
	<u>–</u>	<u>5,815</u>

12. 有抵押銀行借款

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動	1,710,055	—
非流動	<u>2,376,058</u>	<u>4,053,724</u>
	<u>4,086,113</u>	<u>4,053,724</u>

有抵押銀行借款的到期日如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年期內	1,710,055	—
超過一年但於兩年期內	2,376,058	1,710,055
超過兩年但於五年期內	<u>—</u>	<u>2,343,669</u>
	<u>4,086,113</u>	<u>4,053,724</u>

13. 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12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣3,095,965,000元(2023年：人民幣3,391,925,000元)除以於2024年12月31日已發行的1,127,819,549個(2023年：1,127,819,549個)基金單位計算。

14. 流動(負債)／資產淨值

於2024年12月31日，本集團的流動負債淨值(按流動資產減流動負債計算)為人民幣1,066,545,000元(2023年：流動資產淨值人民幣732,985,000元)。

15. 資產總值減流動負債

於2024年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣7,920,834,000元(2023年：人民幣9,988,666,000元)。

16. 資本承擔

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已訂約但尚未於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>4,604</u>	<u>76,286</u>