

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份內容而產生或因倚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條認可之香港集體投資計劃)

由  
招商局置地資管有限公司  
管理

(股份代號：1503)

### 截至2020年6月30日止六個月的中期業績公告及 分派配額之記錄日期

招商局商業房地產投資信託基金(「招商局商業房託基金」)為於2019年11月15日由招商局置地資管有限公司(招商局商業房託基金的管理人,「房託管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(招商局商業房託基金的受託人,「受託人」)訂立信託契約(「信託契約」)組成的房地產投資信託基金。招商局商業房託基金的基金單位(「基金單位」)於2019年12月10日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

## 財務摘要

於2020年1月1日至2020年6月30日期間(「報告期間」)的業績

人民幣千元

收益	177,906
物業收益淨額	138,703
淨物業收益率	78.0%
除稅後溢利	45,621
可供分派收入	81,932
派息率	100%
每基金單位分派	0.0809港元
每基金單位的單位持有人應佔資產淨值	人民幣3.33元

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元	差異
總資產	7,656	8,078	-5.2%
基金單位持有人應佔資產淨值	3,751	3,787	-1.0%
負債對總資產價值	26.8%	23.4%	3.4%

## 管理層討論與分析

招商局商業房託基金旗下五項物業的收益及出租率受新型冠狀病毒肺炎(「新冠肺炎」)疫情影響，並於報告期間輕微下降。招商局商業房託基金於報告期間的收益總額約為人民幣177,906,000元，較2019年同期的收益減少約人民幣12,831,000元。由於向多名租戶提供租金優惠，故招商局商業房託基金的租金收入總額與2019年同期的租金收入約人民幣160,341,000元相比減少至約人民幣151,204,000元。

招商局商業房託基金於報告期間的物業經營開支約為人民幣39,203,000元。物業管理開支約為人民幣21,656,000元，佔物業經營開支的55.2%；經營管理人費用及其他稅項分別佔物業經營開支的18.9%及20.5%。扣除物業經營開支後，報告期間的物業收益淨額約為人民幣138,703,000元。

截至2020年6月30日止六個月，招商局商業房託基金錄得約人民幣81,932,000元的可供分派收入。房託管理人計劃向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100%可供分派收入。報告期間向基金單位持有人作出的分派將為每基金單位0.0809港元(相當於每基金單位約人民幣0.0726元)，按2020年6月30日基金單位收市價2.77港元計算，年化分派收益率為5.9%。

連同上市日期至2019年12月31日的每基金單位分派承諾每基金單位0.0142港元，上市日期至2020年6月30日的每基金單位分派為每基金單位0.0951港元，而總分派金額約為107,256,000港元。

### **被納入指數象徵著重要的里程碑**

招商局商業房託基金已獲納入MSCI中國小型股指數成份股，於2020年5月29日收市後生效。此標誌著招商局商業房託基金提高其於全球資本市場中的形象並進一步提高其交易流動性的重要里程碑。

### **市場回顧**

2020年毫無疑問是充滿挑戰的一年。新冠肺炎疫情給世界和中國經濟增長都帶來了顯著的影響。但是，隨著中國政府強有力的防疫措施得以實施，中國經濟運行秩序目前已逐步恢復，各級政府的支援宏觀經濟政策也為房地產市場注入了一劑強心針。儘管2020年國內生產總值第一季度收縮6.8%，但是第二季度國內生產總值增長3.2%，可以從中看出中國經濟復蘇的強勁勢頭。

### **物業概覽**

招商局商業房託基金投資組合由位於深圳蛇口的以下五處物業(「**物業**」)組成，所有物業(i)均具有便捷的公共交通網絡；及(ii)設有停車位：

**新時代廣場**，位於蛇口核心位置，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(「**總樓面面積**」)為87,337平方米；

數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期，三棟寫字樓綜合體由工業用途改建，總樓面面積為124,545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；

花園城，位於蛇口的首個集購物、餐飲、休閒及娛樂設施於一體的大型綜合商業樓宇，總樓面面積為50,496.9平方米。

### 物業詳情

	出租率		於報告期間 的租金收入 總額 人民幣千元	於2020年 6月30日 的估值 人民幣 百萬元	可出租 總面積 平方米
	於2020年 6月30日	於2019年 6月30日			
新時代廣場	89.5%	74.5%	56,103	2,061	67,600.0
數碼大廈	68.8%	79.9%	16,116	1,039	40,441.3
科技大廈	97.1%	85.5%	20,603	868	41,546.3
科技大廈二期	86.9%	89.8%	17,448	1,082	43,093.5
花園城	73.1%	79.6%	40,934	1,559	57,321.8
物業組合合計	83.2%	81.0%	151,204	6,609	250,002.9

整體物業組合的出租率由2019年6月30日的81.0%上升至2020年6月30日的83.2%，升幅為2.1個百分點。由於向租戶提供約人民幣15百萬元的租金優惠，故租金收入較去年同期減少5.7%。

於2020年6月30日，物業由獨立物業估值師戴德梁行有限公司(作為招商局商業房託基金的主要估值師)進行重估，而經重估市值約為人民幣6,609百萬元。

## 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2020年6月的月租金收入之百分比列示)：

屆滿期間	佔可租賃 總面積 的百分比	佔月租金 收入的百分比
截至2020年12月31日止年度	17.3%	23.8%
截至2021年12月31日止年度	19.9%	29.0%
截至2022年12月31日止年度	20.5%	25.1%
截至2023年12月31日止年度	14.7%	13.3%
截至2024年12月31日止年度及以後 空置	10.8% 16.8%	8.8% 0.0%
總計	<u>100%</u>	<u>100%</u>

## 新時代廣場

受疫情持續及深圳高端寫字樓供應過多的影響，上半年寫字樓市場面對眾多不利因素。面對如此嚴峻的市場狀況，房託管理人通過物業品質提升、增加增值服務和靈活的租賃策略，穩定住了樓內優質客戶。物業出租率為89.5%，仍然高於市場平均數，且租戶對於物業的滿意度也高於市場同期競品。下半年，我們將會繼續項目改造工程，提升物業品質及形象，為下一步提升經營效益夯實基礎，實現資產增值。

## 數碼大廈

物業的出租率為68.8%。利用市場低迷和疫情影響帶來的時間窗口，我們及時調整物業定位，對物業內的空置單元進行升級改造，拆除部分達不到適租條件單元的原有裝修，將中大面積單元改造為小面積單元迎合市場主流需求，提升租金單價。物業的業務推廣和渠道蓄客工作亦在同步開展，我們計劃待空置單元改造完成後實現快速去化。

## 科技大廈

科技大廈上半年出租率維持在97.1%的高位，出租單價保持穩定，經營成果未受疫情影響。對於部分疫情期間經營受到嚴重影響的租戶，房託管理人採用引導其換房至租金較低或調整部分面積的方式靈活處理，從而避免客戶流失，保證物業經營不受到衝擊，提升租戶關係。此外，房託管理人對意向退租商戶及時安撫並提前蓄客，引導樓內優質客戶擴租，縮短空置週期。

## 科技大廈二期

科技大廈二期上半年保持了86.9%的出租率，面對上半年退租4,000餘平方米的嚴峻考驗，管理人完成了8,000餘平方米的續約，並實現近2,000平方米的新租，確保物業得以平穩運營。此外，房託管理人積極探索物業提升方案，對硬體設施、周邊環境和商業配套進行整體規劃，優化物業品質，預計在市場回暖及地鐵開通後將成為蛇口網谷園區內標杆項目。

## 花園城

疫情期間客流量急劇下降至正常水平的10%，商家承受巨大經營壓力。針對以上情況，房託管理人嚴格做好疫情防控，保證場內購物環境安全，對場內重點商家根據影響程度進行差異幫扶，穩定重點商家經營信心。此外，房託管理人推出各種類型推廣活動以吸引客流及提升商場氛圍，並於6月底客流量成功恢復至過往的75%水平。我們增加線上銷售渠道，減輕商家經營壓力。出租率於2020年6月30

日為73.1%。下半年房託管理人計畫進行精準的市場定位後，確定整體改造風格，進行相應改造提升。

## 未來策略

2020年上半年不期而至的新型冠狀病毒疫情來勢洶洶，重挫了各國經濟，更為全球化進程蒙上了陰影。雖然近期疫情在某些國家或區域有所放緩，但疫情短期內在全世界範圍的完全消散似乎可能性不大，全世界得以恢復仍需較長的時間。儘管如此，全球多國政府均積極採取各項刺激措施支持經濟，包括超低的利率水準。估計未來利率水準將在較長時間內保持在極低位運行。而中國在防疫中通過果斷的政策把整體的疫情控制得非常好，經濟上在第二季已經恢復了正增長，將成為全球在下半年全球經濟增長的重要引擎。

招商局商業房託基金之房託管理人秉承「穩字當頭」及「穩中求發展」的理念，用「兩條腿走路」來逐漸壯大房託基金平台。一方面雖然疫情導致收益輕微下降，惟我們亦在改造升值方面取得了良好的進展，有了較清晰的時間表，為未來收益進一步增長提供了基礎。另一方面，我們積極從招商局集團內部或外部尋求新的優質資產，以改善及增強我們產生穩定收入的能力。

2020年下半年及未來的兩三年，疫情消退的不確定性、地緣政治局勢的日趨緊張及貿易保護主義的盛行將對全球經濟構成持續的負面影響。所幸的是招商局商業房託基金的物業處於粵港澳大灣區，憑藉其穩定的政治及經濟環境，其於可持續發展方面仍有巨大潛力，為我們的收入帶來穩定性。而未來低息環境及外部的不確定性，又是收購及發展的良好時機。房託管理人對招商局商業房託基金的中長期增長前景一如既往保持樂觀的態度，將利用招商局集團的資源優勢、低廉的融資成本及專業的資產及投資管理，充分把握各種增長機遇。

## 新型冠狀病毒肺炎的防備

新冠肺炎疫情給2020年的全世界構成了重大的影響。隨著中國政府強有力的防控舉措得以實施，中國經濟活動已逐步恢復。房託管理人在疫情期間嚴格遵守政府的相關衛生要求及指導，對進入大廈人員嚴格登記，要求其佩戴口罩並測量體溫，定時對建築及設施進行消毒清潔，儲備防疫物資，防疫工作取得了顯著的成效，保持「0」感染。現在，大部分租戶已恢復正常營業，花園城也已恢復往日正常人流的75%。在疫情期間房託管理人對租戶進行了約人民幣15百萬元的租金減免，並通過靈活調整租賃策略及對有需要的租戶提供防疫物料的協助，維持與租戶良好關係。同時我們迅速維修維護設施及設備，並調整部分單位結構，為疫情之後的物業發展搶佔先機。而在下半年，根據疫情發展情況，房託管理人將主要對零售物業的租戶進行進一步的租金減免，共克時艱。

## 五項物業的裝修及改造

自承擔管理的責任以來，房託管理人一直積極探索提升物業的競爭力，並同時保持物業自身特色的經營策略。全面物業翻新改造將在今年下半年從新時代廣場開始啓動，主要改造範圍為大堂、標準層之公共區域、洗手間、家俱配飾、照明系統、標牌標識以及智能化系統，以提升客戶直觀感受及體驗。就科技大廈，科技大廈二期及數碼大廈而言，我們將在第四季度重新改造接待大堂、升降機廳及走廊等公共區域。我們特別通過調整戶型和共享功能區規劃等方式為初創、中小型企業精裝定制「小而美」的空間，實現「拎包入住」，提升可租賃面積及租金單價，增加租金收入。蛇口花園城計劃本年內完成商業重新定位研究，2021年開始翻新，施工期內計劃正常營業。我們將重置升降機，空調等機電設備，重新規劃舖位增加可租面積，並透過「適長適幼化」的軟裝，燈光、配飾、智能化等方面明確花園城社區型商業綜合體定位，提升消費者的購物體驗。同時我們將利用地鐵聯通優勢，拔高花園城市場定位，全面提升物業收益。除此之外，物業服務也會根據商戶及消費者反饋進行改善，提高客戶滿意度。

## 財務回顧

### 分派

根據每基金單位分派承諾(定義見招商局商業房託基金日期為2019年11月28日的發售通函(「發售通函」))，瑞嘉投資實業有限公司(「瑞嘉」，作為賣方(定義見發售通函)之控股公司)如已承諾年化暫定每基金單位分派(定義見發售通函)低於相關期間(定義見發售通函)的年化每基金單位分派承諾時向受託人(以招商局商業房託基金的受託人身份)作出現金付款(以招商局商業房託基金為受益人)，以達致在該情況下，招商局商業房託基金於相關期間的年化每基金單位分派相等於年化每基金單位分派承諾。於上市日期至2019年12月31日及截至2020年12月31日止12個月期間之年化每基金單位分派承諾均分別為每基金單位0.2360港元。

由上市日期至2019年12月31日期間的分派與截至2020年6月30日止六個月之中期分派(「首次分派」)將一併向於記錄日期(於「分派權利之記錄日期」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視為基金單位持有人之人士將無權收取首次分派之任何分派。應付基金單位持有人的分派乃以港元支付。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。

### 分派權利之記錄日期

為釐定享有首次分派的分派權利，招商局商業房託基金將於2020年9月2日至2020年9月4日(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記手續，而記錄日期將為2020年9月4日。為符合享有首次分派的資格，所有基金單位證書連同填妥的過戶表格必須於2020年9月1日下午4時30分前送交基金單位的過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。有關首次分派將於2020年9月25日支付予基金單位持有人。

## 資本結構

於2020年6月30日，招商局商業房託基金資產總值為人民幣7,656百萬元，包括現金人民幣994百萬元，當中人民幣637百萬元已撥作償還非指定Frontier應付款項(定義見發售通函)，並已於2020年7月償還。

招商局商業房託基金的資本負債比率(即總借款淨額人民幣2,049百萬元與資產總值人民幣7,656百萬元的比率)約為26.8%，低於房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)所准許的45%上限。撇除非指定Frontier應付款項及撥作償還非指定Frontier應付款項的現金，總借款淨額人民幣2,049百萬元佔資產總值的29.2%。

根據銀行與境內項目公司(定義見發售通函)於2019年11月訂立的境內融資協議及境外融資協議，招商局商業房託基金取得境內貸款融資人民幣100百萬元及境外貸款融資人民幣2,400百萬元。於2020年6月30日，招商局商業房託基金自上述貸款融資提取人民幣2,061百萬元，並為有抵押及將於2022年底前到期。有抵押定期貸款以2.75%至4.5%的固定年利率計息。

## 單位持有人應佔資產淨值

於2020年6月30日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣3,751百萬元或每基金單位人民幣3.33元。

## 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，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、證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則的各項條文以及其他相關規則及規例。於回顧期間，房託管理人已於重大方面遵守合規手冊內之條文。基金的企業管治政策充分顧及香港聯合交易所證券上市規則附錄14的規定，並作出必要變動，猶如該等規則適用於房地產投資信託基金。

## 僱員

招商局商業房託基金由房託管理人管理。招商局商業房託基金並無聘用任何員工。

## 已發行新基金單位

於報告期間，並無發行新基金單位。

## 購買、出售或贖回基金單位

於報告期間，概無招商局商業房託基金或其全資擁有或控制的實體出售或贖回基金單位。

## 基金單位的公眾持有量

基於公開可得之資料及據房託管理人所知，於2020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並無買賣任何房地產。

## 財務業績審核

招商局商業房託基金於報告期間的未經審核中期業績已由房託管理人的披露委員會及審核委員會根據各自的職權範圍與招商局商業房託基金的外聘核數師共同審閱。

## 刊發中期報告

招商局商業房託基金截至2020年6月30日止六個月之中期報告報將分別於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及招商局商業房託基金網站([www.cmcreit.com](http://www.cmcreit.com))刊發，並將於2020年8月31日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)  
房託管理人主席  
黃均隆先生

香港，2020年8月17日

於本公告日期，房託管理人的非執行董事為黃均隆先生、余志良先生及劉寧女士；房託管理人的執行董事為郭瑾先生以及房託管理人的獨立非執行董事為林華先生、林晨先生及劉詩韻女士。

## 財務報表

### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	人民幣千元 (未經審核)
收益	4	177,906
物業經營開支	5	<u>(39,203)</u>
物業收益淨額		138,703
匯兌虧損		(25,541)
其他收入	6	5,211
投資物業公允價值減少		(5,294)
管理人費用	7	(9,103)
信託及其他開支		(3,356)
融資成本	8	<u>(29,604)</u>
未計及稅項及基金單位持有人分派的溢利	9	71,016
所得稅	10	<u>(25,395)</u>
未計及基金單位持有人分派的期內溢利		45,621
基金單位持有人分派		<u>(81,932)</u>
經計及基金單位持有人分派的期內虧損		<u>(36,311)</u>
經計及與基金單位持有人交易後的期內全面開支總額		<u>(36,311)</u>
每基金單位基本盈利	11	<u>人民幣0.04元</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		6,609,000	6,609,000
物業、廠房及設備		617	291
		<u>6,609,617</u>	<u>6,609,291</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	12	29,272	748
應收關連公司款項		23,405	6,206
銀行結餘及現金		993,607	1,461,377
		<u>1,046,284</u>	<u>1,468,331</u>
<b>資產總值</b>		<u>7,655,901</u>	<u>8,077,622</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	81,707	83,852
應付關聯公司款項		662,354	1,277,199
應付分派		96,303	14,371
有抵押銀行借款	14	520	—
應付稅項		13,134	44,279
		<u>854,018</u>	<u>1,419,701</u>
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)</b>			
有抵押銀行借款	14	2,048,894	1,887,632
遞延稅項負債		1,001,999	982,988
		<u>3,050,893</u>	<u>2,870,620</u>
<b>非流動負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)</b>		<u>3,050,893</u>	<u>2,870,620</u>
<b>負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)</b>		<u>3,904,911</u>	<u>4,290,321</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>3,750,990</u>	<u>3,787,301</u>
<b>已發行基金單位數目(千個)</b>		<u>1,127,820</u>	<u>1,127,820</u>
<b>每基金單位資產淨值</b>	15	<u>人民幣3.33元</u>	<u>人民幣3.36元</u>

## 分派表

截至2020年6月30日止六個月

人民幣千元  
(未經審核)

未計及基金單位持有人分派的期內溢利	45,621
調整：	
投資物業公允價值減少	5,294
非現金融資成本	2,400
匯兌虧損	25,541
折舊	31
遞延稅項	19,011
預提稅項超額撥備	<u>(15,966)</u>
可向基金單位持有人分派的收入總額(附註ii)	<u>81,932</u>
分派比率(附註i)	<u>100%</u>
每基金單位分派(「每基金單位分派」)	
建議支付的每基金單位中期分派(附註ii)	<u>人民幣0.0726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簡明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。招商局商業房地產段資信託基金(「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。管理人計劃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2022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%。
- (ii) 截至2020年6月30日止六個月每基金單位的建議中期分派人民幣0.0726元乃根據期內向基金單位持有人支付的中期分派人民幣81,932,000元及2020年6月30日的已發行基金單位1,127,819,549個計算。

- (iii) 根據瑞嘉投資實業有限公司(「瑞嘉」)、招商局商業房託基金與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)所訂立的每基金單位分派承諾契約，瑞嘉已承諾若年化暫定每基金單位分派低於下列於相關期間的年化每基金單位分派，屆時會向受託人作出付款(以招商局商業房託基金為受益人)：

相關期間	年化每基金單位分派承諾
上市日期至2019年12月31日	每基金單位0.2360港元
截至2020年12月31日止12個月	每基金單位0.2360港元
截至2021年12月31日止12個月	每基金單位0.2541港元
截至2022年12月31日止12個月	每基金單位0.2614港元

經計及分派承諾的影響後，於上市日期至2019年12月31日期間的最終每基金單位分派為0.0142港元(相當於人民幣0.0127元)。根據信託契約，自上市日期(包括該日)至2019年12月31日期間的分派連同截至2020年6月30日六個月的中期分派(詳情載於附註ii)將一併分派予於截至2020年6月30日六個月的中期分派記錄日期屬基金單位持有人之人士。首次分派將不遲於2020年11月30日進行。所有分派將以港元派付。

## 綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

### 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(「房地產投資信託基金守則」)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蛇口的創收商用物業，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室及香港西九龍柯士甸道1號環球貿易廣場52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. 編製基準

簡明綜合財務報表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「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)以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》附錄C所載的相關披露規定編製。

截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表為招商局商業房託基金首份中期財務報表，故並無呈列簡明綜合損益及其他全面收益表以及簡明綜合現金流量表的比較數字。

Covid-19爆發以及多個國家其後實施的隔離措施及旅遊限制對全球的經濟及營商環境構成負面影響，並直接及間接影響本集團的業務。由於Covid-19爆發，本集團向若干租戶提供租金優惠。因此，本集團的表現於不同方面均受到影響，包括收益減少。

### 3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業乃按公允價值計量。歷史成本一般基於交換商品所付出的代價之公允價值計算。

除應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)修訂本導致的會計政策變動及應用與本集團有關之若干會計政策外，截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計量方法乃與編製本集團於2019年11月15日(成立日期)至2019年12月31日期間的年度財務報表所遵照者相同。

#### 應用國際財務報告準則修訂本

於本中期期間，本集團於編製本集團的簡明綜合財務報表時已首次應用國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則概念框架的提述之修訂本及以下國際財務報告準則修訂本，有關修訂本於2020年1月1日或以後開始的年度期間強制生效：

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本	重大之定義
國際財務報告準則第3號修訂本	業務之定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號修訂本	基準利率變更

於本期間應用對國際財務報告準則概念框架的提述之修訂本及國際財務報告準則的修訂本對本集團當期及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露概無重大影響。

#### 4. 收益及分部資料

##### 收益確認

	人民幣千元 (未經審核)
寫字樓及購物中心租金收入	<u>151,204</u>
管理費收入	17,245
車位收入	3,410
其他	<u>6,047</u>
隨時間確認的來自客戶合約的收益	<u>26,702</u>
	<u><u>177,906</u></u>

##### 分部資料

本集團根據由管理人(作為主要營運決策人(「主要營運決策人」))審閱並用以作出策略決定的報告，釐定其經營分部。本集團根據本集團所持物業類別將呈報分部分類為(i)寫字樓；及(ii)購物中心。基於相似的經濟特性及所提供服務的性質，寫字樓分部匯總各為獨立寫字樓(即新時代廣場、數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期)之一的營運分部。並無就購物中心分部匯總營運分部。

#### 4. 收益及分部資料(續)

##### 分部收益及業績

以下為本集團按呈報分部劃分的收益及業績分析。

截至2020年6月30日止期間(未經審核)

	寫字樓 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	<u>124,863</u>	<u>53,043</u>	<u>177,906</u>
分部業績	<u>103,380</u>	<u>35,182</u>	<u>138,562</u>
匯兌虧損			(25,541)
其他收入			58
管理人費用			(9,103)
信託及其他開支			(3,356)
融資成本			<u>(29,604)</u>
未計及稅項及基金單位持有人分派的溢利			71,016
所得稅			<u>(25,395)</u>
未計及基金單位持有人分派的期內溢利			<u>45,621</u>

呈報分部之會計政策與本集團於附註3所述的會計政策相同。分部溢利指在並無分配匯兌虧損、若干其他收入及其他未分配經營開支之情況下各分部賺取之除稅前溢利。其為向主要營運決策人就資源分配及業績評估報告的計量。

## 5. 物業經營開支

	人民幣千元 (未經審核)
廣告及推廣	1,630
代理費	87
物業管理費	21,656
營運管理人費用	7,394
其他稅項	8,056
其他	380
	<u>39,203</u>

## 6. 其他收入

	人民幣千元 (未經審核)
利息收入	4,471
其他	740
	<u>5,211</u>

## 7. 管理人費用

根據信託契約，截至2020年6月30日止六個月，管理人有權每年收取基本費用可供分派收入的10%作為酬金。基本費用可供分派收入為計入本期間應付基本費用前計算的可向基金單位持有人分派的收入總額。

	人民幣千元 (未經審核)
管理人費用： 以現金支付	<u>9,103</u>

## 8. 融資成本

	人民幣千元 (未經審核)
銀行借款的利息開支	27,204
預付款項攤銷	<u>2,400</u>
	<u>29,604</u>

## 9. 未計及稅項及基金單位持有人分派的溢利

	人民幣千元 (未經審核)
未計及稅項及基金單位持有人分派的溢利乃經扣除以下各項後達致：	
核數師酬金	1,358
受託人薪酬	694
總估值師費用	91
銀行手續費	<u>271</u>

## 10. 所得稅

	人民幣千元 (未經審核)
即期稅項	
中國企業所得稅	
本期間	21,569
過往期間撥備不足	781
預提稅項	
過往期間超額撥備	(15,966)
遞延稅項	
本期間	<u>19,011</u>
	<u>25,395</u>

由於本集團於本期間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。

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%。

## 11. 每基金單位基本盈利

未計及基金單位持有人分派的每基金單位基本盈利乃根據未計及基金單位持有人分派的期內溢利除以期內已發行的基金單位加權平均數1,127,819,549個計算。

由於截至2020年6月30日止期間概無潛在攤薄基金單位，因此並無呈列每基金單位攤薄盈利。

## 12. 貿易及其他應收款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	23,494	348
應收遞延租金	5,778	-
按金	-	400
	<u>29,272</u>	<u>748</u>

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

以下為根據還款單日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	7,611	188
超過1個月但於3個月內	11,284	-
超過3個月	4,599	160
	<u>23,494</u>	<u>348</u>

### 13. 貿易及其他應付款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	<u>447</u>	<u>859</u>
其他應付稅項	8,507	1,800
預收租金	601	1,883
代表租戶收款	12,226	12,519
從租戶收到的租金按金	53,047	57,679
應付利息	2,203	2,178
應計費用及其他應付款項	<u>4,676</u>	<u>6,934</u>
	<u>81,260</u>	<u>82,993</u>
	<u>81,707</u>	<u>83,852</u>

供應商期內向本集團授出的信貸期介乎30至90日。以下為根據各報告期末的發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	-	621
超過1個月但於3個月內	-	21
超過3個月	<u>447</u>	<u>217</u>
	<u>447</u>	<u>859</u>

#### 14. 有抵押銀行借款

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行借款	2,061,214	1,901,832
貸款前期費用	(11,800)	(14,200)
	<u>2,049,414</u>	<u>1,887,632</u>

有抵押銀行借款的到期日如下：

1年內	520	—
超過1年但不多於2年	520	—
超過2年但不多於5年	2,048,374	1,887,632
	<u>2,049,414</u>	<u>1,887,632</u>

#### 15. 每基金單位的資產淨值

每基金單位的資產淨值乃按於2020年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣3,750,990,000元(2019年12月31日：人民幣3,787,301,000元)除以於2020年6月30日已發行的1,127,819,549個(2019年12月31日：1,127,819,549個)基金單位計算。

#### 16. 流動資產淨值

於2020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192,266,000元(2019年12月31日：人民幣48,630,000元)。

#### 17. 資產總值減流動負債

於2020年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣6,801,883,000元(2019年12月31日：6,657,921,000元)。