

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：1503)

由  
招商局置地資管有限公司  
管理

**截至2021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2021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
	2021年	2020年 (「2020相關 期間」)	
收益(人民幣千元)	<b>211,802</b>	177,906	19.1%
物業收益淨額(人民幣千元)	<b>161,024</b>	138,703	16.1%
可分派收入(人民幣千元)	<b>97,600</b>	81,932	19.1%
分派比率	<b>100%</b>	100%	—
每基金單位分派(港元)	<b>0.1039</b>	0.0809	28.4%
年化分派收益率 <sup>1</sup>	<b>7.5%</b>	5.9%	—
	2021年 6月30日	2020年 12月31日	變動
總資產(人民幣百萬元)	<b>7,369</b>	7,207	2.2%
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(人民幣)	<b>3.50</b>	3.47	0.9%
基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣百萬元)	<b>3,945</b>	3,910	0.9%
組合價值(人民幣百萬元)	<b>6,708</b>	6,644	1.0%
資本負債率 <sup>2</sup>	<b>28.8%</b>	27.9%	—

附註：

- (1) 按招商局商業房託基金於2021年6月30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。

## 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97.60百萬元(2020年相關期間：人民幣81.93百萬元)。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0.1039港元(相當於人民幣0.0865元)，按2021年6月30日基金單位收市價2.78港元計算，相當於按年計算的分派收益率為7.5%。

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%。於報告期間，管理人擬向基金單位持有人分派全部可分派收入。

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(即賣方的控股公司(定義見發售通函))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作出現金付款(以其作為招商局商業房託基金受託人的身份)，以致在該情況下，招商局商業房託基金於相關期間的年化每基金單位分派應相等於年化每基金單位分派承諾。截至2021年12月31日止年度之年化每基金單位分派承諾為每基金單位0.2541港元。

報告期間的分派(「**中期分派**」)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)向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收取中期分派。

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2021年9月7日(星期二)至2021年9月9日(星期四)(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2021年9月9日(星期四)。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2021年9月6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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。中期分派將於2021年9月29日(星期三)支付。

## 管理層討論與分析

### 市場回顧

2021年對中國及其他國家仍然是極具挑戰的一年。貿易摩擦加劇和各地旅行限制，加上全球某些地區出現變種新冠病毒，疫情反復，拖緩了經濟復蘇的進度。但中國在後疫情時期仍然獲得了巨大的成功。2021年上半年，中國實現了它第一個百年奮鬥目標—全面建成小康社會。全國接種疫苗超12億劑。中國政府繼續深化和擴大其在疫情防控上的成就，並實施精準的經濟措施以幫助經濟復蘇。上半年中國GDP達到約人民幣53.2萬億元，按年同比增長12.7%。全國社會消費品零售總額同比增長23.0%達到21.2萬億元人民幣。全國居民人均可支配收入也同比增長了12.6%達到人民幣17,642元。6月份的城鎮失業率維持在5%。

十四五規劃的目標之一是創新推進粵港澳大灣區的高質量發展。深圳也將持續實施《深圳建設中國特色社會主義先行示範區綜合改革試點實施方案(2020-2025)》。到2035年，深圳的經濟總量，人均地區生產總值將在2020年的基礎上翻一番。2021年上半年，深圳的GDP同比增長了9.7%到人民幣1.4萬億元，同時商業市場也有明顯的反彈。全市社會消費品零售總額達到人民幣4,485.1億元，同比上漲23.2%。

深圳上半年一共有32萬平方米甲級寫字樓供應，總量達到了660萬平方米。經濟復蘇刺激了寫字樓租賃需求，全市空置率下降2.8個百分點至22.3%。租金仍然承壓，但降速放緩，全市平均租金約人民幣211.1元/平方米。上半年，高新產業的辦公需求支撐了南山區的租賃市場，多個知名互聯網高新企業搬遷，新設立辦公室，如Keep, Aftership愛客，令全區空置率下降8個百分點至25.8%。南山區上半年租金上漲1.7%至人民幣196.9元/平方米。預計到2025年有將近660萬平方米的寫字樓供應，整個市場競爭會更激烈。然而，新增的供應多數在新開發的城市商業中心以及一些區域的副中心，對已經相對成熟的城市商業中心衝擊較弱。同時，由於高新產業的強力支撐，深圳傳統成熟的寫字樓市場，特別是位於南山區的成熟寫字樓市場仍然極具韌性。

上半年全深圳沒有新商場供應，市場空置率下降至6.1%，全市優質商業首層租金上漲7.6%至人民幣880.5元/平方米。南山區的購物中心整體空置率下降至7.2%，優質商業首層租金較上年度末有明顯的提升至人民幣788.5元/平方米。零售商業市場的優良表現展現了消費者對經濟復蘇的信心。在後疫情時期，我們也認為覆蓋大量消費人口的社區商業將有望持續從消費者減少跨區消費中獲益。

## 物業概覽

	出租率(%)			估值(人民幣百萬元)			現時租金(人民幣/平方米)		
	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日	於2020年 6月30日	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日	於2020年 6月30日	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日	於2020年 6月30日
新時代廣場	88.6	91.9	89.5	2,074	2,065	2,061	178.3	174.6	173.4
數碼大廈	76.7	72.9	68.8	1,057	1,042	1,039	126.9	123.3	119.9
科技大廈	100.0	83.7	97.1	888	868	868	115.3	104.1	101.7
科技大廈二期	79.5	74.4	86.9	1,096	1,082	1,082	114.8	111.9	113.5
花園城	89.0	91.5	73.1	1,593	1,587	1,559	173.1	166.6	171.7
物業組合合計	87.1	84.3	83.2	6,708	6,644	6,609			

\* 本次公告中披露的新時代廣場出租率為88.6%，與2021年第二季度經營數據披露(90.2%)之間，存在差異。這是由於部分租賃面積在進行租戶更換的過程中，租賃面積會暫時處於空置狀態，導致數據有所不同。

於報告期間，整體物業組合的出租率由2020年12月31日的84.3%上升至2021年6月30日的87.1%，升幅為2.8個百分點。其中，寫字樓的平均出租率由2020年12月31日的82.2%上升至2021年6月30日的86.5%，升幅為4.3個百分點。花園城的出租率則出現輕微的下跌。

於報告期間，物業組合的現時租金全面得到提升。寫字樓物業的現時租金有適度的增長，其中科技大廈的現時租金顯著增長了10%以上。在零售方面，儘管深圳的新冠疫情反復，持續給零售商帶來壓力，但現時租金仍然有所提高。

於2021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戴德梁行有限公司對我們的物業進行了重新估值。物業組合的市值由2020年12月31日的人民幣6,644百萬元增加人民幣64百萬元至2021年6月30日的人民幣6,708百萬元。

## 新時代廣場

由於難以預測的新冠疫情及深圳新建寫字樓的充足供應，深圳甲級寫字樓的經營環境並不理想。即使在這些不明朗因素的影響下，新時代廣場在出租率沒有大幅波動的情況下仍然成功提升了現時租金。於2021年6月30日，其現時租金提升了人民幣3.7元／平方米至人民幣178.3元／平方米。目前，新時代廣場的升級改造工程正在進行中，為今後進一步提高租金和出租率奠定了基礎。

## 數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期

數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期的租戶多為初創型中小企業，受新冠疫情對經營狀況的長期影響，部分租戶選擇搬遷至更低租金的物業。然而在科技大廈，一個重大新租戶在2021年第二季度承租了科技大廈所有可出租面積，因此其出租率從六個月前的83.7%提升至滿額100%。這也帶動了其現時租金的上揚，上漲約11%，達到人民幣115.3元／平方米。原科技大廈的部分租戶因此搬遷至數碼大廈及科技大廈二期，相應也提升了此兩棟大廈的出租率。

## 花園城

與2020年年底相比，花園城的現時租金增加了約4%。花園城通過優化租戶結構、引進潮流品牌和新店，以及提高客戶滿意度，繼續實現更高的租金水平。然而其出租率由2020年12月31日的91.5%，略微下降至2021年6月30日的89%，乃是由於對租戶結構進行調整而產生的暫時性波動。同時2021年上半年深圳的疫情反復，管理人根據疫情情況和政府政策，調整花園城的防疫和推廣工作，確保疫情對客流量和出租率的影響維持在最低水平。

## 財務回顧

招商局商業房託基金於報告期間的收益總額為人民幣211.8百萬元，較2020年相關期間增加人民幣33.9百萬元。19%的大幅增幅主要反映了疫情爆發後市場的復甦以及管理人妥當的經營策略和不懈努力。寫字樓及零售市場均逐漸好轉。

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50.8百萬元。物業管理開支為人民幣24.6百萬元，佔物業經營開支的48.4%；營運管理人費用及其他稅項分別佔物業經營開支的17.0%及30.3%。扣除物業經營開支後，報告期間的物業收益淨額為人民幣161百萬元。

招商局商業房託基金投資組合的評估價值較2020年12月31日增加人民幣64百萬元。報告期間的融資成本為人民幣29百萬元，包括銀行借款的利息開支約人民幣27百萬元及預付款的攤銷。

### 每項物業的租金收入

	報告期間 租金收入 人民幣百萬元	2020 相關期間 租金收入 人民幣百萬元	變動
新時代廣場	62.0	56.1	10.5%
數碼大廈	20.7	16.1	28.6%
科技大廈	26.2	20.6	27.2%
科技大廈二期	24.3	17.5	38.9%
花園城	47.8	40.9	16.9%
總計	<b>181.0</b>	<b>151.2</b>	<b>19.7%</b>

報告期間的租金收入為人民幣181百萬元，與2020年相關期間相比，大幅增長19.7%。

### 資本結構

招商局商業房託基金的總借款淨額為人民幣2,125百萬元，資本負債率為28.8%。該比率低於2020年12月公佈的經修訂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46.47%(2020年年末：45.75%)。

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2021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2,132百萬元，該款項已抵押並將於2022年底到期。有抵押定期貸款分別按固定年利率1.2%至4.5%計息或按香港銀行同業拆息加年利率0.9%計息。

### 基金單位持有人應佔資產淨值

於2021年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣3,945百萬元(2020年12月31日：人民幣3,910百萬元)或每基金單位人民幣3.50元，相當於根據人民銀行於2021年6月30日公佈的匯率中間價計算的每基金單位4.20港元(2020年12月31日：每基金單位人民幣3.47元，相當於4.12港元)，較於2021年6月30日基金單位的收市價2.78港元溢價51.1%。

## 裝修及改造

管理人正在實施2020年制定的資產提升方案。各項目的升級改造工程全面開展，將提升物業整體品質和特色，增強其在市場上的競爭力。寫字樓的裝修改造順利推進，預計可於2021年內完成。我們將噪音及粉塵較大的施工項目安排的非辦公時間段內，最大程度減少對租戶的滋擾。花園城更大量的裝修改造工作預計將延續至2022年。

根據已於2020年底完成的兩層樣板層的裝修經驗，新時代廣場修訂了設計施工圖，在保證品質的同時優化了成本。目前正在進行剩餘樓層的翻新工程，預計將在2021年第四季度完成。由於周邊地鐵施工，佔用新時代廣場室外部分用地，故擬將於地鐵施工完成後，預計在今年年底前啟動室外景觀及廣告牌的升級改造工程。

科技大廈二期及數碼大廈的樣板層已投入使用，根據其租戶反饋，我們優化了設計施工圖。改造工程的招標已經完成，中標單位為一家在中國大陸及香港上市的企業，有豐富的裝修改造經驗。工程將於2021年第四季度完工。由於科技大廈整體出租給單一重大租戶，我們將在與該租戶討論後再考慮該大廈的裝修改造方案。

花園城目前已完成南區一樓二樓(面積1,050平方米)的改造工程。北區玻璃屋頂隔熱膜的施工已完成，大幅節約了夏季能耗。原紫荊城區域在改造後，新入駐的商戶已完成店鋪的內部裝修，該區域招商出租率錄得近九成。景觀設計已啟動，預計於年底前啟動室外景觀的改造施工。花園城改造工程將分階段靈活展開，此期間將維持花園城的正常營業，以減少改造工程對租戶及消費者的影響。整體改造工程有望在2022年下半年完成。

## 資產提升預算

資產提升的預算為399百萬元人民幣，其中科技大廈由於整租予單一重大租戶，其裝修的預算將騰挪給其他物業。四項物業的改造預算金額可能根據裝修計劃的變動進行調整。

## 新型冠狀病毒疫情的防備

2021年上半年，新冠疫情在中國得到良好的控制。在報告期間，管理人嚴格執行政府的防疫要求。

對於四棟寫字樓，我們不僅每日多次對辦公區域及公共區域進行消毒清潔，而且安排了體溫檢查、健康碼檢查以及對進入大廈的人員進行佩戴口罩的檢查。此外，我們加強對樓內空氣淨化設備的檢查、清潔和消毒的頻率，並加強了空氣流通。我們還在今年第二季度中國廣東的疫情反撲中，全面配合政府的防疫要求，進行了數次核酸採樣工作。新時代廣場對大廈內所有租戶安排了一次核酸檢測，科技大廈二期為租戶進行核酸檢測提供場地，數碼大廈也為政府提供了注射新冠疫苗的長期使用場地。

在花園城，我們每日對公共區域及店鋪進行全面及定時消毒，進行體溫檢查、健康碼檢查以及對進入大廈的人員進行佩戴口罩的檢查，這些舉措已經成為日常防疫工作中不可或缺的一部分；除此之外，花園城在第二季度配合政府部門提供核酸檢測場地，協調4次核酸檢測，為期12天。

招商局商業房託基金的五個項目在2021年上半年疫情反復的情況下，保持了零確診案例的記錄。同時履行了社會責任，與政府一起向樓內租戶和周邊居民提供了防疫抗疫服務。

## 展望

疫情反復導致商業地產市場存在一定的不確定性。五月底，深圳發現了數宗本土新冠疫情個案。政府立刻開展大規模檢查，並實施了嚴格的疫情管控措施。截止6月底，深圳的新冠疫情影响已受控制，並連續21天沒有出現本地個案。然而，間發性的個案引起大家擔憂疫情是否正在常態化。商業地產市場可能由於較為悲觀的市場情緒，而引發需求下降。同時由於疫情影响，建築工程進度也可能放緩。儘管如此，管理人仍然對招商局商業房託基金的穩定經營及拓展保持審慎樂觀的態度，將最大利用招商局集團的資源及實力，提升招商局商業房託基金投資者收益，為所有利益相關者創造雙贏局面。

2021年7月初，深圳市政府發佈了一項允許開發商重新規劃商業用地做住宅用地的意見徵求稿。徵求稿意為解決深圳住房短缺及商業地產供應過剩的難題。此政策若實施，有助於深圳的商業市場及消費市場發展。從長期來看，此政策有望減緩商業地產租金下行壓力，同時，擴大住宅有利於深圳吸引更多人口，進而加大對零售商業及辦公物業的需求。

未來六個月，管理人將通過積極的資產管理，持續優化其資產組合。我們將密切跟蹤未來兩年計劃完工的裝修工程，提升樓宇品質，增強資產的市場競爭力。同時，也會積極主動調整租戶組合，引入更多更符合消費趨勢的零售租戶及優質的辦公租戶，提升整體租戶品質，以抵禦下行風險。管理人目前也積極地與招商局集團及外部公司洽談注入新項目事宜，以擴大其資產規模。為了使資產組合更具多元化，管理人將持續關注北京上海等一綫城市，同時強二綫城市也為管理人的關注重點。管理人冀望增加零售物業占比，獲取中國大陸不斷提升的消費市場潛能，提升租金收入的韌性。

## 組合摘要

### 租戶行業概況

下表展示租戶的行業，乃經參考其可租賃總面積佔於2021年6月30日合計可租賃總面積百分比以及其各自貢獻佔2021年6月租賃收入總額的百分比：

全部物業	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	20.4%	18.9%
房地產	9.0%	13.7%
租賃和商業服務業	8.5%	7.2%
健康醫療	8.0%	7.2%
百貨商店	7.4%	10.7%
食品餐飲	6.6%	10.1%
生活服務	6.6%	7.3%
物流	4.8%	6.2%
金融	3.7%	4.9%
建築工程	3.0%	3.3%
石油	2.7%	3.8%
其他	6.4%	6.7%

寫字樓物業	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	26.3%	25.9%
房地產	11.6%	18.7%
租賃和商業服務業	11.0%	9.9%
健康醫療	10.3%	9.8%
物流	6.2%	8.5%
金融	4.7%	6.5%
建築工程	3.9%	4.5%
石油	3.5%	5.2%
批發和零售	2.0%	2.5%
賓館	1.7%	1.6%
食品餐飲	0.9%	1.8%
生活服務	0.8%	1.0%
製造	0.2%	0.3%
超市	0.1%	0.2%
其他	3.3%	3.6%

零售物業	佔可租賃 總面積的百分比	佔月租金 收入的百分比
百貨商店	32.8%	39.9%
生活服務	26.4%	24.2%
食品餐飲	26.2%	32.6%
超市	3.4%	2.9%
金融	0.2%	0.4%

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2021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
2021年	17.0%	23.1%
2022年	26.9%	34.1%
2023年	21.8%	21.9%
2024年	10.8%	10.7%
2025年及以後	10.6%	10.2%
空置	12.9%	0.0%

## 寫字樓物業的租賃到期狀況

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
2021年	17.8%	25.7%
2022年	27.5%	34.1%
2023年	26.1%	26.0%
2024年	12.3%	11.6%
2025年及以後	2.8%	2.6%
空置	13.5%	0.0%

## 零售物業的租賃到期狀況

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
2021年	14.3%	16.2%
2022年	24.9%	34.4%
2023年	7.2%	10.7%
2024年	5.3%	8.1%
2025年及以後	37.3%	30.6%
空置	11.0%	0.0%

## 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高級人員的職務及職責。合規手冊亦明確界定報告渠道及工作流程，並訂明為促使管理人遵循相關規則及法規而設的程序及表格。

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14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。管理人已制定預防濫用內幕消息的政策，而有關政策已納入合規手冊並與管理人董事及高級管理層溝通。

於報告期間，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是由外部管理人管理的信託基金，並無僱用任何員工。

## 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

據管理人所知，於2021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

於報告期間內，招商局商業房託基金並無買賣任何房地產。

## 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於報告期間之中期報告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2021年9月20日(星期一)或前後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  
黃均隆先生

香港，2021年8月17日

於本公告日期，管理人之董事會包括非執行董事黃均隆先生(主席)、余志良先生及劉寧女士；執行董事郭瑾先生以及獨立非執行董事林華先生、林晨先生及黃浣菁女士。

## 財務報表

### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至以下年度止 六個月期間	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	211,802	177,906
物業經營開支	5	<u>(50,778)</u>	<u>(39,203)</u>
物業收益淨額		161,024	138,703
匯兌收益(虧損)		16,575	(25,541)
其他收入	6	4,892	5,211
投資物業公允價值增加(減少)		57,874	(5,294)
管理人費用		(10,845)	(9,103)
信託及其他開支		(3,451)	(3,356)
融資成本	7	<u>(29,486)</u>	<u>(29,604)</u>
未計及稅項及基金單位持有人分派的溢利	8	196,583	71,016
所得稅	9	<u>(63,816)</u>	<u>(25,395)</u>
未計及基金單位持有人分派的期內溢利		132,767	45,621
基金單位持有人分派		<u>(97,600)</u>	<u>(81,932)</u>
經計及基金單位持有人分派的 期內溢利(虧損)		<u>35,167</u>	<u>(36,311)</u>
經計及與基金單位持有人交易後的 期內全面收益(開支)總額		<u>35,167</u>	<u>(36,311)</u>
每基金單位基本盈利	10	<u>人民幣0.12元</u>	<u>人民幣0.04元</u>

簡明綜合財務狀況表  
於2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	6,708,000	6,644,000
物業、廠房及設備		480	535
		<b>6,708,480</b>	<b>6,644,535</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	12	13,590	8,859
應收關聯公司款項		18,599	69,067
結構性存款		-	129,514
銀行結餘及現金		628,488	355,320
		<b>660,677</b>	<b>562,760</b>
<b>資產總值</b>		<b>7,369,157</b>	<b>7,207,295</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	119,691	83,417
應付關聯公司款項		19,096	18,834
應付分派		97,600	142,073
應付稅項		17,376	10,490
有抵押銀行借款	14	828	620
		<b>254,591</b>	<b>255,434</b>
<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	2,124,175	2,011,934
遞延稅項負債		1,045,538	1,030,241
<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>		<b>3,169,713</b>	<b>3,042,175</b>
<b>負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)</b>		<b>3,424,304</b>	<b>3,297,609</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>3,944,853</b>	<b>3,909,686</b>
<b>已發行基金單位數目</b>		<b>1,127,819,549</b>	<b>1,127,819,549</b>
<b>每基金單位資產淨值</b>	15	<b>人民幣3.50元</b>	<b>人民幣3.47元</b>

## 分派表

截至2021年6月30日止六個月

	截至以下年度止 六個月期間	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 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	132,767	45,621
調整：		
投資物業公允價值(增加)減少	(57,874)	5,294
非現金融資成本	2,400	2,400
匯兌(收益)虧損	(16,575)	25,541
撥回就預期信貸虧損模式的減值損失	(6)	—
折舊	39	31
遞延稅項	36,849	19,011
預提稅項超額撥備	—	(15,966)
可向基金單位持有人分派的收入總額(附註(ii))	<u>97,600</u>	<u>81,932</u>
分派比率(附註(i))	<u>100%</u>	<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0.0865元</u>	<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。管理人擬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2021年6月30日止六個月每基金單位的建議中期分派人民幣0.0865元(截至2020年6月30日止六個月：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97,600,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣81,932,000元)及2021年6月30日的已發行基金單位1,127,819,549個(截至2020年6月30日止六個月：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相關期間的年化每基金單位分派承諾時向受託人作出付款(以招商局商業房託基金為受益人)如下：

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日止六個月的中期分派(詳情載於附註ii)將一併分派予於截至2020年6月30日止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。

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2021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室及香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。

簡明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」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. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及按公允價值計入損益的金融資產乃按公允價值計量。歷史成本一般基於交換貨品所付出代價的公允價值計算。

截至2021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截至2020年12月31日止年度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，本集團已首次應用由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈且已於2021年1月1日或其後開始的年度期間強制生效的下列國際財務報告準則修訂本，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第16號修訂本	Covid-19—有關租金寬減
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、	利率基準改革—第2階段
國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號	
及國際財務報告準則第16號修訂本	

除下文所述者外，於本中期期間應用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／或該等簡明綜合中期財務資料所載的披露概無重大影響。

**應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本「利率基準改革—第2階段」的影響及會計政策**

會計政策

金融工具

利率基準改革導致合約現金流量的釐定基準變動

對於採用攤銷成本計量的金融資產或金融負債的合約現金流量釐定基礎因利率基準改革而導致的變動，本集團採用可行權宜方法通過更新實際利率來核算該等變動，而有關實際利率的變動通常對相關金融資產或金融負債的賬面價值並無重大影響。

當且僅當滿足以下兩項條件時，利率基準改革方會要求改變釐定合約現金流量的基準：

- 作為利率基準改革的直接結果，此改變屬必要；及
- 釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同於先前的基準（即緊接變更前的基準）。

### **過渡及影響概要**

本集團擬將因利率基準改革所導致有關合約現金流量變動的可行權宜方法，用於按攤銷成本計量的中期票據以及銀行貸款。該等修訂本對簡明綜合財務報表概無影響，原因為於本中期期間，上述合約概無過渡至相關替代利率。應用該等修訂本的影響（如有，包括額外披露），將於本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表中反映。

#### 4. 收益及分部資料

##### 收益確認

	截至以下年度止 六個月期間	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
寫字樓及購物中心租金收入	<u>180,926</u>	151,204
管理費收入	18,896	17,245
車位收入	4,472	3,410
其他	<u>7,508</u>	6,047
隨時間確認的來自客戶合約的收益	<u>30,876</u>	26,702
	<u>211,802</u>	<u>177,906</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。

##### 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2021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>149,315</u>	<u>62,487</u>	<u>211,802</u>
分部業績	<u>175,945</u>	<u>47,812</u>	223,757
匯兌收益			16,575
其他收入			5
管理人費用			(10,845)
信託及其他開支			(3,451)
融資成本			<u>(29,458)</u>
未計及稅項及基金單位持有人分派的溢利 所得稅			<u>196,583</u> <u>(63,816)</u>
未計及基金單位持有人分派的期內溢利			<u>132,767</u>

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>	138,562
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 所得稅			71,016 <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的會計政策相同。分部溢利指在並無分配匯兌收益(虧損)、若干其他收入、其他未分配經營開支及其他未分配融資成本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。

分部資產及負債

截至2021年6月30日(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
分部資產	<u>5,408,099</u>	<u>1,694,001</u>	7,102,100
未分配資產			<u>267,057</u>
綜合總資產			<u>7,369,157</u>
分部負債	<u>925,114</u>	<u>262,075</u>	1,187,189
未分配負債			<u>2,237,115</u>
綜合總負債			<u>3,424,304</u>

截至2020年12月31日(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
分部資產	<u>5,391,434</u>	<u>1,697,897</u>	7,089,331
未分配資產			<u>117,964</u>
綜合總資產			<u>7,207,295</u>
分部負債	<u>880,665</u>	<u>250,281</u>	1,130,946
未分配負債			<u>2,166,663</u>
綜合總負債			<u>3,297,609</u>

5. 物業經營開支

	截至以下年度止 六個月期間	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
廣告及推廣	831	1,630
代理費	138	87
物業管理費	24,601	21,656
營運管理人費用	8,655	7,394
其他稅項	15,410	8,056
其他	<u>1,143</u>	<u>380</u>
	<u>50,778</u>	<u>39,203</u>

6. 其他收入

	截至以下年度止 六個月期間	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	4,754	4,471
其他	<u>138</u>	<u>740</u>
	<u>4,892</u>	<u>5,211</u>

## 7. 融資成本

	截至以下年度止 六個月期間	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款的利息開支	27,086	27,204
預付款項攤銷	2,400	2,400
	<u>29,486</u>	<u>29,604</u>

## 8. 未計及稅項及基金單位持有人分派的溢利

	截至以下年度止 六個月期間	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 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(計入)以下各項後達致：		
核數師酬金	1,502	1,358
折舊	39	31
受託人薪酬	661	694
總估值師費用	83	91
銀行手續費	16	271
利息收入	(4,754)	(4,471)
	<u>(4,754)</u>	<u>(4,471)</u>

## 9. 所得稅

	截至以下年度止 六個月期間	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
企業所得稅		
本期間	27,120	21,569
過往期間(超額撥備)撥備不足	(153)	781
預扣稅		
過往期間超額撥備	-	(15,966)
遞延稅項	<u>36,849</u>	<u>19,011</u>
	<u>63,816</u>	<u>25,395</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. 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(截至2020年6月30日止六個月：1,127,819,549個)計算。

由於截至2021年6月30日及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。

## 11. 投資物業

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
公允價值		
於期／年初	6,644,000	6,609,000
期／年內添置	6,126	8,968
投資物業的公允價值變動	<u>57,874</u>	<u>26,032</u>
於期／年末	<u><b>6,708,000</b></u>	<u>6,644,000</u>

## 12. 貿易及其他應收款項

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	4,654	1,654
應收遞延租金	<u>8,936</u>	<u>7,205</u>
	<u><b>13,590</b></u>	<u>8,859</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。

以下為根據還款單日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	1,756	304
超過1個月但於3個月內	1,625	165
超過3個月	1,273	1,185
	<u>4,654</u>	<u>1,654</u>

### 13. 貿易及其他應付款項

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	<u>1,038</u>	<u>537</u>
其他應付稅項	37,607	1,587
預收租金	4,852	8,351
代表租戶收款(附註)	8,473	10,078
從租戶收到的租金按金	58,660	54,661
應計費用及其他應付款項	<u>9,061</u>	<u>8,203</u>
	<u>118,653</u>	<u>82,880</u>
	<u>119,691</u>	<u>83,417</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。

於本期間，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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	203	159
超過1個月但於3個月內	226	-
超過3個月	609	378
	<u>1,038</u>	<u>537</u>

#### 14. 有抵押銀行借款

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行借款	2,132,003	2,021,954
貸款前期費用	(7,000)	(9,400)
	<u>2,125,003</u>	<u>2,012,554</u>

有抵押銀行借款的到期日如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	828	620
超過1年，但不超過2年	2,124,175	2,011,934
	<u>2,125,003</u>	<u>2,012,554</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2021年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣3,944,853,000元(2020年12月30日：人民幣3,909,686,000元)除以於2021年6月30日已發行的1,127,819,549個(2020年12月30日：1,127,819,549個)基金單位計算。

#### 16. 流動資產淨值

於2021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406,086,000元(2020年12月30日：人民幣307,326,000元)。

#### 17. 資產總值減流動負債

於2021年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣7,114,566,000元(2020年12月31日：人民幣6,951,861,000元)。

#### 18. 資本承擔

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
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>14,619</u>	<u>15,209</u>