

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2022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2022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
	2022年	2021年 (「2021年相關 期間」)	
扣除租金減免前收益(人民幣千元)	211,443	211,802	-0.2%
租金減免(人民幣千元)	(36,400)	-	-
收益(人民幣千元)	175,043	211,802	-17.4%
物業收益淨額(人民幣千元)	125,053	161,024	-22.3%
可分派收入(人民幣千元)	75,918	97,600	-22.2%
分派比率	100%	100%	-
每基金單位分派(港元)	0.0771	0.1039	-25.8%
年化分派收益率	6.0%¹	7.5%	-1.5百分點
實際每基金單位分派(港元)	0.1307³	0.1039	-
實際年化分派收益率	10.1%	7.5%	-
	2022年	2021年	
	6月30日	12月31日	變動
總資產(人民幣百萬元)	10,873	7,564	43.7%
基金單位持有人應佔資產淨值(人民幣百萬元)	3,899	4,007	-2.7%
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(人民幣)	3.46	3.55	-2.5%
組合價值(人民幣百萬元)	9,498	6,746	40.8%
資本負債率 ²	35.0%	29.2%	5.8百分點

附註：

- (1) 按招商局商業房託基金於2022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。
- (3) 包括根據每基金單位分派承諾收到的現金付款。

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75.92百萬元(2021年相關期間：人民幣97.60百萬元)。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0.0771港元(相當於人民幣0.0673元)，按2022年6月30日基金單位收市價2.58港元計算，相當於按年計算的分派收益率為6.0%。

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。

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**」，即賣方(定義見發售通函)的控股公司)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(以其作為招商局商業房託基金受託人的身份)作出現金付款，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2022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0.2614港元。

包括根據每基金單位分派承諾收到的現金付款，報告期間的每基金單位中期分派為0.1307港元(「**中期分派**」)。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2022年9月16日(星期五)至2022年9月20日(星期二)(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2022年9月20日(星期二)。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2022年9月15日(星期四)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2022年10月12日(星期三)支付。

管理層討論與分析

市場回顧

2022年上半年，新冠疫情仍在持續，俄烏衝突及相關制裁進一步擾亂了全球供應鏈，帶來了持續的高通脹，全球經濟下行壓力不斷加大。上半年國內GDP為人民幣562,642億元，同比增長2.5%，全國城鎮調查失業率平均為5.7%，社會消費品零售總額人民幣210,432億元，同比下降0.7%。經濟增速放緩，失業率有所上升，消費驅動力不足，對商業地產的需求端產生了較大的負面影響。管理人持續追蹤市場動態，不時審視經營策略，並及時為租戶提供各類支持，以冀與租戶共度時艱。

上半年深圳和北京均受到一定程度的疫情封控，寫字樓市場租賃活動受限，租戶對擴張較為謹慎。上半年，深圳寫字樓市場量價均面臨較大壓力，全市甲級寫字樓租金單價較2021年末微跌0.7%到人民幣209.1/平方米/月，空置率上升了3.4個百分點。其中南山區的甲級寫字樓租金基本與2021年末持平，但由於上半年南山區有數個甲級寫字樓入市，推升了全區的空置率5.3個百分點至26.2%。北京全市甲級寫字樓租金單價較2021年末下跌了1.5%，但上半年全市缺乏新供應，全市空置率有所下降。中央商務區(CBD)受惠於便捷的交通及完善的配套，近年吸引了大量新興行業租戶進駐，上半年CBD片區整體甲級寫字樓租金單價微升0.6%到人民幣363元/平方米/月，空置率則回落1.6個百分點到個位數9.5%。

全市及南山區上半年零售物業的租金及空置率與2021年末基本持平。上半年因應深圳政府防疫要求，在管控期間除民生必需品、外賣餐飲租戶外，其餘商戶均需閉店。政府在上半年透過多項措施刺激消費，通過多渠道發放消費券、購車補貼等，穩定了整體零售市場，上半年全市社會消費品零售總額與去年同期相比基本持平。就消費類型來看，商品零售僅增長了1.4%，主要由汽車銷售驅動，餐飲則大幅同比下跌了11.4%。商品零售及餐飲作為購物中心的重要租戶來源，對購物中心上半年的經營和租戶調整造成了較大的影響。部分購物中心業主提供了多達4.5個月的租金減免予租戶，以穩定出租率。

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2022年 6月30日	於2021年 12月31日	於2021年 6月30日	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日	於2021年 6月30日	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日	於2021年 6月30日
新時代廣場	92.3	91.9	88.6	2,086	2,077	2,074	182.2	179.4	178.3
數碼大廈	75.9	71.3	76.7	1,067	1,065	1,057	125.6	126.9	126.9
科技大廈	100.0	100.0	100.0	892	888	888	122.3	119.6	115.3
科技大廈二期	76.8	81.2	79.5	1,103	1,101	1,096	116.9	116.1	114.8
花園城	84.5	90.5	89.0	1,620	1,615	1,593	173.3	176.8	173.1
小計	86.5%	87.7%	87.1%	6,768	6,746	6,708			
航華科貿中心 ¹	70.4	/	/	2,730	/	/	319.2	/	/
物業組合合計	84.2	87.7	87.1	9,498	6,746	6,708			

附註：

- (1) 北京航華科貿中心的出租率較2022年6月14日交易通函中2022年3月31日出租率上漲4個百分點至70.4%，現時租金單價下調人民幣7.6元/平方米(即2.3%)至人民幣319.2元/平方米，變化原因主要為前期租約到期的租戶，於2022年6月30日完成租賃續約。

於報告期間，整體物業組合的出租率由2021年12月31日的87.7%，下跌至2022年6月30日的84.2%，主要是受到新收購物業—北京航華科貿中心的出租率較低的影響。如排除北京新物業對出租率的影響，按物業所處城市來看，深圳現有五棟物業的出租率為86.5%，較去年年底下降1.2個百分點。按物業性質來看，深圳的四棟寫字樓的平均出租率由去年年底的86.9%上升至87.0%，花園城則下降6個百分點至84.5%。

於報告期間，物業組合的現時租金在穩定範圍內小幅度波動。

於2022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2021年12月31日的人民幣6,746百萬元增加人民幣2,752百萬元至2022年6月30日的人民幣9,498百萬元。其中，人民幣2,730百萬元的增加來自於新收購的北京航華科貿中心，而其餘人民幣22百萬元的增加來自於現有位於深圳的物業。

新時代廣場

儘管受到新冠疫情的持續影響，加之深圳市南山區有數個甲級寫字樓入市，新時代廣場依然經受住了考驗。於報告期間，其現時租金提升了人民幣2.8元/平方米至人民幣182.2元/平方米，出租率提升了0.4個百分點至92.3%。管理人將密切關注市場供求，以維持出租率穩定作為新時代廣場的主要管理目標。

數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期

自從科技大廈獲得新的重大租戶—深圳前海蛇口自貿區醫院承租以來，其運營數據一直令人滿意。自2021年6月30日以來，其出租率一直保持在100%，同時，由於醫院繼續以較高的租金從即將到期的租戶手中承租面積，現時租金也一直在穩步上升中。在過去的6個月裡，現時租金從人民幣119.6元/平方米上升到人民幣122.3元/平方米。

另一方面，數碼大廈及科技大廈二期位於深圳網谷。由於深圳網谷的租戶主要是中小企業，他們更容易受到疫情的衝擊，這抑制了他們租賃辦公空間的需求。我們已經優先填補了數碼大廈的空缺，該大廈與科技大廈二期相比較新，其出租率已經恢復了4.6個百分點，達到75.9%。然而，優先填補數碼大廈空缺的方式導致現時租金下降了人民幣1.3元/平方米，至人民幣125.6元/平方米。科技大廈二期的出租率比去年年底下降了4.4個百分點，目前為76.8%。由於本期間內退租租戶的租金較低，這將現時租金提高人民幣0.8元/平方米，達到人民幣116.9元/平方米。

花園城

於報告期間，花園城的出租率下降6.0個百分點至84.5%，主要原因有兩點：一方面受到深圳新冠疫情再次反撲的影響，各商鋪均受到約7天至30天的閉店影響，部分租戶選擇提前退租；另一方面，我們對一些到期的租戶沒有進行續租安排，將部分區域空置出來以配合即將進行的資產提升及改造計劃，以期在改造提升完成後，新租約將達至更高的租金。目前現時租金下降人民幣3.5元至人民幣173.3元/平方米。

招商局航華科貿中心

招商局商業房託基金於2022年6月30日收購招商局航華科貿中心多數物業權益。該物業地處於北京朝陽區國貿中心商業區，具有策略性地位。國貿中心商業區為中國最享負盛名的國際商務街區之一，是世界領先的金融、媒體、資訊科技、顧問及服務行業的所在地。招商局航華科貿中心的租戶主要來自于金融、租賃及商業服務行業。由於在收購前，招商局航華科貿中心已經完成了大部分的升級改造工程，未來其出租率和現時租金有較為可觀的提升空間。

財務表現

招商局商業房託基金於報告期間的收益總額為人民幣175.0百萬元，較2021年相關期間收益減少約人民幣36.8百萬元。於2022年向租戶提供的租金減免是此收益總額減少的主要原因。

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50.0百萬元。物業管理開支為人民幣25.8百萬元，佔物業經營開支的51.6%；營運管理人費用及其他稅項分別佔物業經營開支的14.1%及30.5%。扣除物業經營開支後，報告期間的物業收益淨額為人民幣125.1百萬元。

招商局商業房託基金投資組合的評估價值較2021年12月31日增加人民幣2,752百萬元。報告期間的融資成本為人民幣30.5百萬元，包括銀行借款的利息開支約人民幣28.1百萬元及預付款的攤銷。

每項物業的租金收入
人民幣百萬元

	報告期間	2021年 相關期間	變動
新時代廣場	57.1	62.0	-7.9%
數碼大廈	11.7	20.7	-43.5%
科技大廈	20.5	26.2	-21.8%
科技大廈二期	20.2	24.3	-16.9%
花園城	34.7	47.8	-27.4%
航華科貿中心	0.0	/	/
總計	<u>144.2</u>	<u>181.0</u>	<u>-20.3%</u>

報告期間的租金收入為人民幣144.2百萬元，與2021年相關期間相比減少20.3%。減少的主要原因是租金減免。

我們於2022年第二季度向物業租戶提供「互助互持計劃」。該計劃面向個體工商戶及小微企業。合資格的租戶將根據該計劃獲得最多3個月的租金減免。租金減免總額為人民幣36.4百萬元。減免詳情列示如下：

人民幣百萬元

新時代廣場	4.0
數碼大廈	8.7
科技大廈	4.9
科技大廈二期	2.6
花園城	<u>16.2</u>
總計	<u>36.4</u>

科技大廈的租金收入減少21.8%或人民幣5.7百萬元，主要是由於向租戶提供人民幣4.9百萬元的租金減免。

數碼大廈的租金收入下降43.5%主要來源於租金減免。

就花園城而言，除去租金減免帶來的影響，租金收入增加了人民幣3.1百萬元。

資本結構

招商局商業房託基金的總借款淨額為人民幣3,802百萬元，資本負債率為35.0%。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60.6%(2021年年末：47.0%)。

根據銀行與境內項目公司，及控股公司(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分別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2022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18百萬元及2,700百萬港元(合計貸款融資提取金額為人民幣2,319百萬元)，該款項有抵押並將於2022年12月16日到期。

招商局商業房託基金取得一項新的境外貸款融資人民幣100百萬元。於2022年6月30日，招商局商業房託基金已提取115百萬港元(即人民幣98百萬元)，該款項有抵押並將於2023年5月17日到期。

招商局商業房託基金已就2022年6月30日完成的收購訂立新的境外融資。該融資以港元計值，金額最多為人民幣1,500百萬元。該融資應於2023年6月30日支付。於2022年6月30日，招商局商業房託基金已自該有抵押融資提取1,629百萬港元(即人民幣1,387百萬元)。

上述境外貸款分別按固定年利率1.2%至2.75%計息或按香港銀行同業拆息加年利率0.9%至1.0%計息。上述境內貸款則按固定年利率4.5%計息。

管理人已收到最多人民幣3,900百萬元的再融資貸款的銀行意向函，為上述融資進行再融資。再融資貸款將自首次提取日期起36個月前到期應付。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2022年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣3,899百萬元(2021年12月31日：人民幣4,007百萬元)或每基金單位人民幣3.46元，相當於每基金單位4.05港元(「每基金單位資產淨值」)(根據人民銀行於2022年6月30日公佈的匯率中間價計算)(2021年12月31日：每基金單位人民幣3.55元，相當於4.34港元)。2022年6月30日基金單位的收市價2.58港元較每基金單位資產淨值折讓36.3%。

資產提升

目前，除科技大廈外，寫字樓物業的升級改造工程已基本完成，然而花園城的升級改造工程有所延遲。

新時代廣場已基本完成各辦公樓層公共區域的升級改造工程。大堂的升級改造工程正在進行中，預計在2022年第三季度內可以完成施工。由於地鐵施工佔用了新時代廣場部分室外區域，地鐵的施工進度受到疫情影響有所延期，因此室外景觀和廣告牌等外部施工的進度將配合地鐵施工進度進行。

有關花園城地鐵聯通通道的工作，我們將保持與地鐵集團及相關政府主管部門的緊密溝通，加快推進施工報建及招標。花園城外立面設計方案已定稿，室內軟裝設計和施工圖紙正在推進。景觀設計方案結合市政改造工程圖紙同步優化中。由於升級改造工程取決於新地鐵的進展，不在我們的控制範圍內，在疫情允許的情況下，我們將盡最大努力，包括獲得政府審批，在地鐵連接口準備就緒後儘快完成資產提升。

招商局航華科貿中心在我們收購前已經基本完成升級改造工程，剩下電梯更換和消防驗收工程，預計於今年內全部完成。

資產提升預算

截至2022年6月30日，資產提升累計總支出為人民幣53.2百萬元，詳細分列如下：

科技大廈二期	人民幣5.5百萬元
數碼大廈	人民幣9.5百萬元
新時代廣場	人民幣11.5百萬元
花園城	人民幣26.7百萬元

新型冠狀病毒疫情的防備

2022年上半年，深圳出現疫情反撲爆發。在持續嚴峻的防疫形式下，管理人嚴格實行政府防疫要求，將各項防疫工作落到實處。

2022年一季度新冠疫情的反撲，對商業綜合體影響巨大。應政府防疫防控要求，花園城內教育培訓類配套租戶自2022年1月7日至2022年4月5日均停止營業；零售業租戶則在2022年3月13日至2022年3月19日期間停止營業。餐飲亦受到較大衝擊，2022年2月27日至2022年3月6日停止營業，2022年3月7日至2022年3月30日限制營業。即使在二季度疫情形式緩和的情況下，租戶受到的影響也依然在持續。消費者縮減的消費欲，下調的經濟形勢所帶來的負面影響，都需要較長時間才能被商業租戶消化。

四棟寫字樓及花園城繼續將防疫工作作為日常工作中重要的一部分，包括：每日多次對辦公區域及公共區域進行消毒清潔；加強出入口人員及車輛管控，在出入口配備測溫儀，配置專項檢查人員對口罩佩戴及健康碼進行檢查；加強樓內空氣過濾設備的清洗消毒，確保空氣流通等；與政府部門保持時時溝通，及時發佈疫情防控類通知。

在2022年2月至3月疫情最為嚴重的一個月內，四棟寫字樓物業安排了24小時員工值守，協助客戶遠程辦公，解決租戶問題，確保在實施政府防控封閉的期間內，滿足租戶的辦公需求，做好客戶關懷工作。花園城嚴格落實政府對商業場所的防疫防控要求，並在封閉期間內，積極聯合客戶推出餐飲外賣服務，協助客戶維穩經營。

除此之外，科技大廈為招商街道最大的疫苗接種點及深圳市唯一的外籍人員疫苗接種點；數碼大廈、科技大廈二期及花園城外圍設置了核酸檢測點，節約租戶的檢測時間，提高客戶租賃體驗。

面對新冠疫情成為常態化的發展趨勢，管理人將不懼困難，保持謹慎樂觀的經營管理態度。同時，管理人關注租戶在疫情期間的經營情況，採取靈活的租賃策略，並根據實際情況對租戶酌情進行租金減免，提供適合的支援。

展望

受新冠疫情影響，企業主對擴張都較為謹慎，需求被持續壓抑。加之深圳目前仍有大量寫字樓及新型產業用房在建，並持續推出市場，大批量的寫字樓供應將對全市寫字樓市場產生更為嚴峻的挑戰。北京早年亦在CBD出讓了多宗商服用地，打造CBD核心區，片區預計將在2025年基本建成。無論是深圳或是北京的寫字樓市場，中短期內預計均會面臨供應過大，需求受抑的困境。零售物業市場則受到經濟前景不明朗，消費動力不足的影響，削弱商戶對市場的信心，商戶對店鋪的擴張更為保守。

招商局商業房託基金現時持有的6項物業，除科技大廈外，均已經完成或正在進行升級改造，冀物業完成升級改造後，能增加其市場的競爭力，提升租戶的體驗感，並藉此帶來更高的租金，為各基金單位持有人創造更好的收益。然而，受疫情管控影響，部分工程進度有所延誤，與深圳物業臨近的地鐵12號線也延遲到2022年下半年開通，直接拖緩了深圳花園城的資產提升計劃進度。

除本地市場影響外，全球多個地區的高通脹壓力讓貨幣政策持續緊縮，進一步阻礙了房託的發展。2022年上半年，美聯儲已3次加息，並於7月再次加了75個基點。貨幣政策持續緊縮，利率大幅上升也增加了融資成本，壓縮了房託進一步擴張的空間。

管理人將密切追蹤市場動態，拓寬營銷渠道，在租金水平和出租率上獲得平衡，為基金單位持有人創造穩定高質的效益。管理人也將加強與營運及物業管理人的溝通，配合深圳地鐵12號線的開通加快推進物業的裝修改造進度，冀在2023年可以完成花園城的整體裝修改造，以全新的形象推出市場。

目前管理人也在積極與多家銀行磋商招商局商業房託基金的債務再融資工作，希望透過更為靈活的條款，為房託未來的發展提供更大的便利，為房託未來的資產注入做準備，同時也優化房託的資本結構。

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2022年6月30日合計可租賃總面積(「可租賃總面積」)百分比以及其各自貢獻佔2022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	15.3%	12.1%
租賃和商業服務業	10.9%	15.5%
健康醫療	10.6%	9.3%
房地產	9.4%	12.9%
金融	7.8%	14.8%
百貨商店	6.4%	8.2%
生活服務	5.9%	5.3%
食品餐飲	5.3%	7.4%
物流	4.4%	5.4%
石油	2.3%	3.0%
酒店	1.1%	0.9%
建築工程	0.8%	1.1%
超市	0.7%	0.9%
教育	0.6%	0.2%
批發及零售	0.4%	0.5%
製造	0.2%	0.2%
其他	2.1%	2.3%
閒置	15.8%	—

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	19.0%	15.2%
租賃和商業服務業	13.6%	19.3%
健康醫療	13.2%	11.7%
房地產	11.6%	16.1%
金融	9.7%	18.5%
物流	5.5%	6.8%
石油	2.9%	3.7%
食品餐飲	1.6%	1.5%
酒店	1.4%	1.2%
建築工程	1.0%	1.3%
生活服務	0.7%	0.5%
教育	0.7%	0.2%
批發及零售	0.5%	0.6%
製造	0.2%	0.3%
超市	0.1%	0.2%
其他	2.4%	2.9%
閒置	15.9%	—

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	32.9%	41.0%
生活服務	27.4%	24.5%
食品餐飲	20.8%	30.8%
超市	3.4%	3.7%
閒置	15.5%	—

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2022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
2022年	21.4%	27.7%
2023年	22.3%	22.8%
2024年	16.8%	20.5%
2025年	10.3%	10.0%
2026年	6.3%	7.0%
2027年及以後	7.1%	12.0%
閒置	15.8%	—

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
2022年	22.3%	28.5%
2023年	24.0%	22.1%
2024年	18.9%	22.8%
2025年	8.8%	8.0%
2026年	3.6%	5.3%
2027年及以後	6.5%	13.3%
閒置	15.9%	—

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
2022年	18.0%	25.0%
2023年	15.0%	25.4%
2024年	8.0%	11.3%
2025年	16.4%	17.8%
2026年	17.4%	13.8%
2027年及以後	9.7%	6.7%
閒置	15.5%	—

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。

於整個報告期間，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。

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

根據公開可得資料及據管理人所知，於2022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透過收購一間特殊目的公司51%的股權進而持有北京招商局航華科貿中心部分單元的46.41%權益，該物業總面積為48,370平方米。詳情可翻閱於2022年6月14發出的通函。

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)及招商局商業房託基金網站(www.cmcreit.com)刊發，並將於2022年9月28日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，2022年8月30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。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至以下年度止六個月期間	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	175,043	211,802
物業經營開支	5	(49,990)	(50,778)
物業收益淨額		125,053	161,024
匯兌(虧損)收益		(93,518)	16,575
其他收入	6	6,363	4,892
投資物業公允價值增加		17,279	57,874
管理人費用		(8,435)	(10,845)
信託及其他開支		(1,659)	(3,451)
融資成本	7	(30,523)	(29,486)
未計及稅項及基金單位持有人 分派的溢利	8	14,560	196,583
所得稅	9	(41,804)	(63,816)
未計及基金單位持有人分派的期內 (虧損)溢利		(27,244)	132,767
基金單位持有人分派		(75,918)	(97,600)
經計及基金單位持有人分派的期內 (虧損)溢利及期內全面(開支)收益總額		(103,162)	35,167
以下人士應佔未計及基金單位持有人 分派的期內(虧損)溢利：			
基金單位持有人		(32,090)	132,767
非控股權益		4,846	—
		(27,244)	132,767
以下人士應佔經計及基金單位持有人 分派的期內全面(開支)收益總額：			
基金單位持有人		(108,008)	35,167
非控股權益		4,846	—
		(103,162)	35,167
每基金單位基本(虧損)盈利	10	人民幣(0.03)元	人民幣0.12元

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	9,498,000	6,746,000
物業、廠房及設備		784	425
到期日超過一年的定期存款		50,070	–
		<u>9,548,854</u>	<u>6,746,425</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	24,709	10,171
應收關聯公司款項		72,976	73,280
到期日超過三個月的定期存款		82,523	–
銀行結餘及現金		1,144,362	734,089
		<u>1,324,570</u>	<u>817,540</u>
資產總值		<u>10,873,424</u>	<u>7,563,965</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	252,780	105,926
應付關聯公司款項		159,420	15,528
應付分派		128,684	136,392
應付稅項		13,277	15,172
有抵押銀行借款	14	3,802,056	2,209,875
		<u>4,356,217</u>	<u>2,482,893</u>

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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)			
應付非控股權益款項		1,137,255	-
遞延稅項負債		<u>1,099,908</u>	<u>1,074,088</u>
非流動負債總額(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)		<u>2,237,163</u>	<u>1,074,088</u>
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		<u>6,593,380</u>	<u>3,556,981</u>
非控股權益		<u>381,068</u>	-
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>3,898,976</u>	<u>4,006,984</u>
已發行基金單位數目		<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 資產淨值	15	<u>人民幣3.46元</u>	<u>人民幣3.55元</u>

分派表

截至2022年6月30日止六個月

	截至以下年度止六個月期間	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
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)溢利	(32,090)	132,767
基金單位持有人應佔金額調整：		
投資物業公允價值增加	(10,815)	(57,874)
非現金融資成本	2,400	2,400
匯兌虧損(收益)	93,518	(16,575)
撥回就預期信貸虧損模式的減值損失	–	(6)
折舊	39	39
遞延稅項	22,866	36,849
	<hr/>	<hr/>
可向基金單位持有人分派的收入總額 (附註(ii))	75,918	97,600
	<hr/>	<hr/>
分派比率(附註(i))	100%	100%
	<hr/>	<hr/>
每基金單位分派(「每基金單位分派」)		
計及分派承諾的影響前	人民幣 0.0673元	人民幣 0.0865元
	<hr/>	<hr/>
計及分派承諾的影響後	人民幣 0.1141元	人民幣 0.0865元
	<hr/>	<hr/>

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2022年6月30日止六個月每基金單位的建議中期分派人民幣0.0673元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣0.0865元)乃根據期內向基金單位持有人支付的中期分派人民幣75,918,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣97,600,000元)及2022年6月30日的已發行基金單位1,127,819,549個(截至2021年6月30日止六個月：1,127,819,549個)計算。

- (iii) 根據瑞嘉、招商局商業房託基金與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，於截至2022年6月30日止期間的中期每基金單位分派為0.1307港元(相當於人民幣0.1141元)。所有分派均以港元結算。

簡明綜合財務報表附註

截至2022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。

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（「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。

於2022年6月30日，本集團的流動負債淨值為人民幣3,031,647,000元。於編製財務報表時，管理人於評估本集團是否有足夠的財務資源持續經營業務時，其對本集團未來的流動性及財務狀況及其可用融資來源作出周詳考慮。管理人已經採取若干計劃及措施，以控制本集團的流動資金狀況及改善本集團的財務狀況，該等計劃及措施如下。

本集團計劃再融資現有銀行融資人民幣3,900,000,000元，包括為其投資物業提供資金的定期貸款。

管理人認為，本集團在財務、運營、法律及訴訟方面能夠滿足銀行融資函件草擬本中所列再融資現有銀行融資的要求。因此，本集團將能夠再融資現有銀行融資。此外，本集團已收到其他數家銀行的報價，該等銀行有濃厚興趣，在本集團不再融資現有銀行融資的情況下，向本集團提供銀行融資。

於2022年6月30日，投資物業的公允價值為人民幣9,498,000,000元，高於預期再融資的銀行融資或從其他銀行獲得的銀行融資總額。鑑於銀行融資金額上限金額與投資物業公允價值之間有足夠空間，管理人認為，再融資現有可得銀行融資或從其他銀行獲得銀行融資的可能性很大。

於2022年6月30日，賬面值為3,785,997,000港元的銀行借款包括一項契約，要求本集團的債務總額超過本集團的利息、稅項及折舊前盈利低於規定比率。如附註19所述在2022年6月30日收購附屬公司後，本集團違反了相關契諾。於2022年6月30日後，本集團已自該銀行取得豁免函，表明該銀行不會在到期日之前行使該按要要求還款條款。

管理人認為，考慮到上述計劃和措施，本集團將有充足的營運資金履行其在批准簡明綜合財務報表之日起計十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納，以持續經營為基礎編製簡明綜合財務報表屬適當。

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貨品所付出代價的公允價值計算。

除於中期期間成為相關的以下額外主要會計政策外，截至2022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2021年12月31日止年度的年度財務報表所遵照者相同。

業務合併或資產收購

可選集中度測試

本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購的一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所購入資產總額的公允價值幾乎全部集中在單一可識別資產或一組類似資產，則符合集中度測試。評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產、及由遞延稅項負債影響產生的商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。

資產收購

當本集團收購一組並不構成一項業務的資產及負債，本集團透過先將購買價按其各自的公允價值分配至其後根據公允價值模式計量的投資物業以及金融資產/金融負債，以識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔負債，而餘下的購買價結餘其後按於購買日期的相關公允價值，分配至其他可識別資產及負債。有關交易並不產生商譽或議價購買收益。

非控股權益

屬現時所有者權益並賦予所有者在相關實體清算時按比例享有相關附屬公司淨資產的權力的非控股權益可按其公允價值或所確認非控股權益享有被購買方可辨認淨資產金額的份額進行初始計量，該對非控股權益的初始計量方法可按逐筆交易進行選擇。

損益及其他全面收益的各個項目歸屬於基金單位持有人及非控股權益。即使導致非控股權益產生虧絀結餘，附屬公司的全面收益總額仍歸屬於基金單位持有人及非控股權益。

於附屬公司的非控股權益與基金單位持有人應佔的淨資產分開呈列，即賦予其持有人在清盤時按比例享有相關附屬公司淨資產的現時所有者權益。

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頒佈且已於本集團於2022年1月1日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3號修訂本	提述概念框架
國際財務報告準則第16號修訂本	2021年6月30日後Covid-19有關租金寬減
國際會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號修訂本	虧損性合約—履約成本
國際財務報告準則修訂本	2018年至2020年國際財務報告準則之年度改進

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／或該等簡明綜合財務報表所載的披露概無重大影響。

應用國際財務報告準則修訂本2018年至2020年國際財務報告準則之年度改進的影響

本集團已應用對下列準則作出修訂的年度改進：

國際財務報告準則第9號金融工具

該等修訂澄清評估對原金融負債條款的修改是否構成「10%」測試下的重大修改的目的，借款人僅計及借款人與貸款人之間支付或收取的費用，包括借款人或貸款人任何一方代表另一方支付或收取的費用。

於本期間應用該等修訂並無對簡明綜合財務報表產生任何影響。

4. 收益及分部資料

收益確認

	截至以下年度止 六個月期間	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
寫字樓及購物中心租金收入	<u>144,196</u>	<u>180,926</u>
管理費收入	20,815	18,896
車位收入	4,059	4,472
其他	<u>5,973</u>	<u>7,508</u>
隨時間確認的來自客戶合約的收益	<u>30,847</u>	<u>30,876</u>
	<u>175,043</u>	<u>211,802</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。本集團將呈報分部分類為六個投資物業，分別為獨立寫字樓(即新時代廣場、數碼大廈、科技大廈、科技大廈二期及航華科貿中心)以及一所購物中心(即花園城)。

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2022年6月30日止期間(未經審核)

	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	花園城 人民幣 千元	航華 科貿中心 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
分部收益	<u>66,185</u>	<u>14,478</u>	<u>23,338</u>	<u>22,800</u>	<u>48,242</u>	<u>-</u>	<u>175,043</u>
分部業績	<u>50,932</u>	<u>353</u>	<u>23,622</u>	<u>18,361</u>	<u>41,997</u>	<u>12,057</u>	<u>147,322</u>
匯兌虧損							(93,518)
其他收入							1,046
管理人費用							(8,435)
信託及其他開支							(1,659)
融資成本							<u>(30,196)</u>
未計及稅項及基金單位 持有人分派的溢利							<u>14,560</u>
所得稅							<u>(41,804)</u>
未計及基金單位持有人 分派的期內虧損							<u>(27,244)</u>

截至2021年6月30日止期間(未經審核)

	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	花園城 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
分部收益	<u>70,448</u>	<u>23,763</u>	<u>28,284</u>	<u>26,819</u>	<u>62,488</u>	<u>211,802</u>
分部業績	<u>63,121</u>	<u>32,634</u>	<u>44,196</u>	<u>35,995</u>	<u>47,811</u>	<u>223,757</u>
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						<u>196,583</u>
所得稅						<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>

呈報分部之會計政策與附註3所述本集團的會計政策相同。分部溢利指在並無分配匯兌(虧損)收益、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2022年6月30日(未經審核)

	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	花園城 人民幣 千元	航華 科貿中心 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
分部資產	<u>2,297,771</u>	<u>1,140,751</u>	<u>991,102</u>	<u>1,182,358</u>	<u>1,779,947</u>	<u>3,136,617</u>	<u>10,528,546</u>
未分配資產							<u>344,878</u>
綜合總資產							<u>10,873,424</u>
分部負債	<u>361,560</u>	<u>206,917</u>	<u>172,975</u>	<u>215,724</u>	<u>274,987</u>	<u>1,385,563</u>	<u>2,617,726</u>
未分配負債							<u>3,975,654</u>
綜合總負債							<u>6,593,380</u>

截至2021年12月31日(經審核)

	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	花園城 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
分部資產	<u>2,244,391</u>	<u>1,123,619</u>	<u>967,463</u>	<u>1,165,638</u>	<u>1,745,494</u>	<u>7,246,605</u>
未分配資產						<u>317,360</u>
綜合總資產						<u>7,563,965</u>
分部負債	<u>361,015</u>	<u>203,550</u>	<u>165,580</u>	<u>215,484</u>	<u>266,635</u>	<u>1,212,264</u>
未分配負債						<u>2,344,717</u>
綜合總負債						<u>3,556,981</u>

5. 物業經營開支

	截至以下年度止 六個月期間	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
廣告及推廣	1,275	831
代理費	122	138
物業管理費	25,849	24,601
營運管理人費用	7,072	8,655
其他稅項	15,264	15,410
其他	408	1,143
	<u>49,990</u>	<u>50,778</u>

6. 其他收入

	截至以下年度止 六個月期間	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	5,547	4,754
其他	816	138
	<u>6,363</u>	<u>4,892</u>

7. 融資成本

	截至以下年度止 六個月期間	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款的利息開支	28,123	27,086
預付款項攤銷	2,400	2,400
	<u>30,523</u>	<u>29,486</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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	1,572	1,502
折舊	39	39
受託人薪酬	860	661
總估值師費用	83	83
銀行手續費	3,641	16
利息收入	(5,547)	(4,754)

9. 所得稅

	截至以下年度止 六個月期間	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本年度	17,567	27,120
過往期間超額撥備	(247)	(153)
遞延稅項	24,484	36,849
	<u>41,804</u>	<u>63,816</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(虧損)盈利

未計及基金單位持有人分派的每基金單位基本(虧損)盈利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32,090,000元(截至2021年6月30日止六個月：溢利人民幣132,767,000元)除以期內已發行的基金單位加權平均數1,127,819,549個(截至2021年6月30日止六個月：1,127,819,549個)計算。

由於截至2022年6月30日及2021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

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
公允價值		
於期／年初	6,746,000	6,644,000
期／年內添置	41,031	20,493
收購附屬公司	2,693,690	–
投資物業的公允價值變動	17,279	81,507
	<u>9,498,000</u>	<u>6,746,000</u>
於期／年末		

12. 貿易及其他應收款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	9,472	2,982
應收遞延租金	–	6,979
其他應收款項	1,397	210
與就收購附屬公司多付代價有關的應收款項	13,840	–
	<u>24,709</u>	<u>10,171</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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	2,552	1,438
超過1個月但於3個月內	2,672	1,229
超過3個月	4,248	315
	<u>9,472</u>	<u>2,982</u>

13. 貿易及其他應付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	<u>5,226</u>	<u>3,836</u>
其他應付稅項	26,860	12,554
預收租金	67,527	3,796
代表租戶收款(附註)	8,690	9,038
從租戶收到的租金按金	88,309	62,067
應計費用及其他應付款項	18,557	14,635
應付建築成本	8,274	-
應付附屬公司股東的股息	12,127	-
應付附屬公司股東的款項	<u>17,210</u>	<u>-</u>
	<u>247,554</u>	<u>102,090</u>
	<u>252,780</u>	<u>105,926</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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	2,278	2,458
超過1個月但於3個月內	1,204	1,128
超過3個月	<u>1,744</u>	<u>250</u>
	<u>5,226</u>	<u>3,836</u>

14. 有抵押銀行借款

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行借款	3,804,256	2,214,475
前期費用	(2,200)	(4,600)
	<u>3,802,056</u>	<u>2,209,875</u>

有抵押銀行借款的到期日如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	<u>3,802,056</u>	<u>2,209,875</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2022年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣3,898,976,000元(2021年12月31日：人民幣4,006,984,000元)除以於2022年6月30日已發行的1,127,819,549個(2021年12月31日：1,127,819,549個)基金單位計算。

16. 流動負債淨額

於2022年6月30日，本集團的流動負債淨額(按流動資產減流動負債計算)為人民幣3,031,647,000元(2021年12月31日：人民幣1,665,353,000元)。

17. 資產總值減流動負債

於2022年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣6,517,207,000元(2021年12月31日：人民幣5,081,072,000元)。

18. 資本承擔

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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>41,079</u>	<u>46,950</u>

19. 收購附屬公司

於2022年6月30日，本集團收購SA Venice I及其附屬公司(統稱「SA Venice I集團」)的51%股權，現金代價為人民幣1,327,697,000元。管理人認為，SA Venice I集團並非應用國際財務報告準則第3號的集中度測試的業務，因此，有關收購並無入賬為業務收購，而是入賬為資產收購。

SA Venice I為投資控股公司。SA Venice I集團主要於中國北京從事物業投資。於收購日期(即2022年6月30日)所收購的資產及所確認的負債載列如下，以下資產及負債的分類與簡明綜合財務狀況表一致：

	人民幣千元
投資物業	2,693,690
物業、廠房及設備	409
貿易及其他應收款項	610
應收關聯公司款項	626
已抵押銀行存款	132,593
銀行結餘及現金	258,538
貿易及其他應付款項	(116,675)
應付非控股權益款項	(1,137,255)
應付關聯公司款項	(120,126)
應付稅項	(7,155)
遞延稅項負債	(1,336)
非控股權益	(376,222)
	<hr/>
可識別淨資產總額	1,327,697
	<hr/>
以現金結算的收購付款(附註)	1,341,537
減：取得的現金及現金等價物結餘	(258,538)
	<hr/>
收購SA Venice I集團產生的現金流出淨額	1,082,999
	<hr/>

附註：

收購代價乃於付款後基於相關資產及負債於2022年6月30日的公允價值而釐定，而多付款項人民幣13,840,000元已計入其他應收款項，並將由賣方退還。