

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2023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2023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
	2023年	2022年 (「2022年相關 期間」)	
扣除租金減免前收益(人民幣千元)	<b>238,010</b>	211,443	12.6%
租金減免(人民幣千元)	-	(36,400)	-
收益(人民幣千元)	<b>238,010</b>	175,043	36.0%
物業收益淨額(人民幣千元)	<b>178,659</b>	125,053	42.9%
融資成本(人民幣千元)	<b>66,334</b>	30,523	117.3%
可分派收入(人民幣千元)	<b>49,106</b>	75,918	-35.3%
分派比率	<b>100%</b>	100%	-
每基金單位分派(港元)	<b>0.0475</b>	0.0771	-38.4%
年化分派收益率 <sup>1</sup>	<b>5.2%</b>	6.0%	-0.8百分點
	<b>2023年</b>	2022年	
	<b>6月30日</b>	12月31日	<b>變動</b>
總資產(人民幣百萬元)	<b>10,607</b>	10,824	-2.0%
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	<b>3,553</b>	3,659	-2.9%
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(人民幣)	<b>3.15</b>	3.24	-2.9%
組合價值(人民幣百萬元)	<b>9,424</b>	9,547	-1.3%
資產負債率 <sup>2</sup>	<b>38.2%</b>	37.4%	0.8百分點

附註：

- (1) 按招商局商業房託基金於2023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。

## 管理層討論與分析

### 市場回顧

中國於12月份正式取消新冠清零限制並放鬆跨境管制後，經調整季節因素後中國經濟環比增速由2022年第四季度的0.5%反彈至2023年第一季度的2.2%。然而，受早前監管加強使得房地產行業整頓、科技行業重組的影響，經濟承壓，復甦勢頭隨之減弱。儘管政府出台多項措施刺激消費及降低借貸成本，但2023年第二季度GDP增長仍放緩至0.8%。由於2022年上半年基數較低，2023年上半年總體GDP同比增長5.5%。上半年經濟復甦對就業情況沒有明顯的改善作用，城鎮調查失業率均值為5.3%，較去年同期相若。衡量商業信心的國家統計局採購經理人指數由年初的52.6高位降至過去數月的49左右(高於50表明製造業擴張)。消費方面，4月份的報復性消費導致零售額同比增長率飆升至18.4%，但截至7月份，這一增長率已回落至2.5%。

上半年深圳新增甲級寫字樓4棟，供應量達到45萬平方米，推升了全市空置率1.7個百分點，達到24.5%。其中1棟位於南山區深圳灣超級總部基地的超甲寫字樓入市，令南山區的空置率漲幅稍領先全市水平，空置率上漲了2.5個百分點，達到24.7%。租金方面，科技行業及金融業需求減小，全市租金表現疲軟，半年來全市月租金從人民幣203.5元/平方米下滑了3.0%至人民幣197.46元/平方米，南山區跌幅更明顯，下跌4.1%，從人民幣206.47元/平方米下滑到人民幣198.01元/平方米。

北京寫字樓市場亦表現乏力，全市期內錄得負吸納量，加之多個改造項目入市，推升了全市的空置率至16.9%，較去年末上漲了0.9個百分點。月租金則有所下滑，跌了1.7%到人民幣316.16元/平方米。受到新供應的衝擊，CBD片區的空置率上升了1.7個百分點到11.8%，租金微跌0.8%至人民幣355.01元/平方米。

深圳零售市場的表現好於寫字樓市場。自深港兩地恢復通關以來，超過2000萬人次香港居民到訪深圳，加之政府持續發放消費券，深圳本地零售物業市場刺激明顯，支撐了零售物業的租金。全市優質零售物業空置率較去年末下降1.4個百分點，到9.0%，首層月租金較去年末上漲了0.2%，為人民幣809.4/平方米。期內南山區期內有一新商場入市，使得全區的空置率微升1.8個百分點到13.9%，首層月租金下跌2.8%，為人民幣757.5元/平方米。

## 物業概覽

物業	出租率(%)			現時租金(人民幣/平方米)		
	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日	於2022年 6月30日	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日	於2022年 6月30日
<b>寫字樓</b>						
新時代廣場	<b>79.9</b>	84.0	92.3	<b>177.9</b>	184.4	182.2
數碼大廈	<b>82.8</b>	85.9	75.9	<b>126.3</b>	126.1	125.6
科技大廈	<b>100.0</b>	100.0	100.0	<b>132.4</b>	129.8	122.3
科技大廈二期	<b>91.2</b>	90.5	76.8	<b>125.2</b>	120.1	116.9
招商局航華科貿中心	<b>76.7</b>	70.0	70.4	<b>313.3</b>	319.3	319.2
<b>平均</b>	<b>85.5</b>	85.9	84.1			
花園城	<b>53.2</b>	72.2	84.5	<b>171.9</b>	181.1	173.3
<b>物業組合</b>	<b>79.3</b>	83.2	84.2			

於報告期內，整體物業組合的出租率由83.2%下降至79.3%，下降了3.9個百分點。這主要是由於花園城進行裝修改造工程，而寫字樓的平均出租率則保持相對穩定。

總體來看，我們的乙級寫字樓物業的現時租金有所提高，而甲級寫字樓物業的現時租金有所下降，則是因為我們為了支持其出租率在租金上有所讓步。為吸引新租戶，我們在花園城完成裝修的區域實行租金優惠，導致其現時租金也有所下降。

## 物業估值

物業	估值(人民幣百萬元)		
	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日	於2022年 6月30日
<b>寫字樓</b>			
新時代廣場	2,030	2,084	2,086
數碼大廈	1,079	1,073	1,067
科技大廈	942	927	892
科技大廈二期	1,113	1,113	1,103
招商局航華科貿中心	2,660	2,730	2,730
	<u>9,424</u>	<u>9,547</u>	<u>9,498</u>
<b>零售</b>			
花園城	1,600	1,620	1,620
	<u>1,600</u>	<u>1,620</u>	<u>1,620</u>
<b>物業組合</b>	<u>9,424</u>	<u>9,547</u>	<u>9,498</u>

於2023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2023年6月30日物業組合的市值減少人民幣123百萬元至人民幣9,424百萬元。

### 新時代廣場

受到中國經濟低迷以及深圳甲級寫字樓供過於求的影響，新時代廣場的出租率不如預期，從2022年年底的84.0%下降至2023年6月30日的79.9%。為保出租率穩定，新時代廣場在新租約的現時租金上做出了讓步，現時租金下降了人民幣6.5元/平方米至人民幣177.9元/平方米。

新時代廣場的估值受到深圳甲級寫字樓租金和物業本身的現時租金雙雙下降的影響，其估值於2023年6月30日較2022年12月31日下降了人民幣54百萬元至人民幣2,030百萬元，降幅為2.6%。

### 數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期

雖然甲級寫字樓租賃市場競爭激烈，但在面向中小型公司、租金水平較低的乙級寫字樓市場，沒有出現供過於求的情況，競爭壓力也較小。

由於沒有提供租金優惠，數碼大廈的現時租金在報告期間保持穩定，然而其出租率自85.9%下降3.1個百分點至82.8%。

科技大廈作為由重大租戶(深圳前海蛇口自貿區醫院)整體承租的寫字樓，表現依舊亮眼，其保持著100%的出租率，現時租金也較2022年12月31日上漲了人民幣2.6元/平方米至人民幣132.4元/平方米。科技大廈二期同樣表現良好。較2022年12月31日相比，其出租率上升0.7個百分點至91.2%的同時，現時租金上漲人民幣5.1元/平方米至人民幣125.2元/平方米。

在估值表現上，科技大廈及數碼大廈均逆市保持堅挺，分別增加人民幣15百萬元及人民幣6百萬元，至人民幣942百萬元及人民幣1,079百萬元，漲幅分別為1.6%及0.6%。科技大廈二期則繼續維持在去年年底的估值人民幣1,113百萬元。

### 招商局航華科貿中心

由於我們採取了較靈活寬鬆的租賃策略，招商局航華科貿中心實現了出租率上升6.7個百分點，達到了自收購以來的最高位76.7%。然而這些較低租金的租賃拉低其現時租金下降人民幣6.0元/平方米至人民幣313.3元/平方米。而租金下降的趨勢與北京其他甲級寫字樓市場的情況一致。

於報告期間，招商局航華科貿中心的估值下降了人民幣70百萬元至人民幣2,660百萬元，跌幅為2.6%。造成本次估值下降的主要原因是受到市場租金下降的影響。

### 花園城

2023年，花園城分區域封閉進行裝修改造，上半年部分商舖離場，受此影響，出租率下跌至53.2%。同時，其現時租金較2022年12月31日下降人民幣9.2元/平方米至人民幣171.9元/平方米，主要原因是適當降低了完成裝修區域的租金，以吸引新租戶。預計在年底完成裝修改造工程後，花園城的出租率將快速回升至更高的水平。我們同樣預期其現時租金會逐漸恢復。

於2023年6月30日，花園城估值為人民幣1,600百萬元，由於其現時租金下降，其估值較2022年12月31日下降了人民幣20百萬元，跌幅為1.2%。

### 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238.0百萬元，較2022年相關期間增加約人民幣63.0百萬元。

### 每項物業的租金收入 人民幣百萬元

	報告期間	2022年 相關期間	變動
新時代廣場	53.2	57.1	-6.8%
數碼大廈	24.9	11.7	112.8%
科技大廈	30.3	20.5	47.8%
科技大廈二期	27.4	20.2	35.6%
花園城	25.7	34.7	-25.9%
招商局航華科貿中心	55.9	不適用	/
總計	217.4	144.2	50.8%

報告期間的租金收入為人民幣217.4百萬元，與2022年相關期間相比大幅增加50.8%。若不考慮2022年6月30日收購的招商局航華科貿中心的收入(該收入為總租金收入額外貢獻人民幣55.9百萬元)，租金收入則增加人民幣17.3百萬元，增幅12.0%。

蛇口網谷物業的租金收入漲幅最為顯著。科技大廈的租金收入增加人民幣9.8百萬元(47.8%)，科技大廈二期的租金收入增加人民幣7.2百萬元(35.6%)。數碼大廈的租金收入增加人民幣13.2百萬元(112.8%)。租金收入大幅增長主要由於2022年向租戶提供租金減免。但即使我們假設去年並無租金減免，該三處物業的租金收入亦分別增長19.3%、20.2%和22.1%。

然而，新時代廣場及花園城的經營狀況有較大下滑。與我們的乙級寫字樓相比，新時代廣場更容易受到深圳甲級寫字樓供過於求以及需求大幅萎縮的影響，其租金收入從人民幣57.1百萬元下降至人民幣53.2百萬元，降幅為6.8%。至於花園城，儘管在報告期間未像去年同期為租戶提供租金減免，其租金收入仍下降25.9%。租金收入大幅下降乃由於南區及中區升級改造期間出租面積暫時減少。

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59.4百萬元(2022年相關期間：人民幣50.0百萬元)。其他稅項為人民幣24.2百萬元，佔物業經營開支的40.8%，佔比最大。營運管理人費用及物業管理開支分別佔物業經營開支的18.4%和35.8%。扣除物業經營開支後，報告期間的物業收益淨額為人民幣178.7百萬元，同比增長42.9%，但需注意這一數字包括2023年來自招商局航華科貿中心的增量收入。

報告期間的融資成本(主要為銀行借款的利息開支)為人民幣66.3百萬元。上一財務年度同期的相應數字為人民幣30.5百萬元。該大幅增加主要有兩個原因。一是銀行借款增加1,629百萬元，主要由於收購了招商局航華科貿中心。二是報告期間的利率大幅高於一年前。

## 資本結構

招商局商業房託基金的總借款淨額為人民幣4,053百萬元，資產負債率為38.2%。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。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52.4%(2022年年末：62.6%)。

招商局商業房託基金目前的債務情況如下：

銀行貸款(百萬元)	應償還日期	類型	利率	佔總額百分比
人民幣4,022	15/12/2025	有抵押	3.55%	99.2%
人民幣31	15/12/2025	有抵押	3.2%	0.8%

於2023年7月28日，招商局商業房託基金通過其全資附屬公司Treasure Supreme International Limited (「**Treasure Supreme**」) 就金額最多為人民幣2,400百萬元固定年利率為2.93%的貸款融資(「**新融資**」)與興業銀行深圳分行(作為貸款人)簽訂融資協議。

新融資於2023年8月30日全數提取，以提前償還部分現有境外融資，即Treasure Supreme(作為借款人)就金額最多為4,500百萬元且利率為3.55%的循環貸款融資與興業銀行香港分行(作為貸款人)簽訂融資協議，而有關循環貸款融資已以人民幣提取。

詳情可參考招商局商業房託基金於2022年12月16日、2022年12月23日及2023年7月28日的公告。

### 基金單位持有人應佔資產淨值

於2023年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣3,553百萬元(2022年12月31日：人民幣3,659百萬元)或每基金單位人民幣3.15元，相當於根據人民銀行於2023年6月30日公佈的匯率中間價計算的每基金單位3.42港元(「**每基金單位的資產淨值**」)(2022年12月31日：每基金單位人民幣3.24元，相當於3.63港元)。

於2023年6月30日基金單位的收市價1.82港元較每基金單位的資產淨值折價46.8%。

### 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49.11百萬元(2022年相關期間：人民幣75.92百萬元)。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0.0475港元(相當於人民幣0.0435元)，按2023年6月30日基金單位收市價1.82港元計算，相當於按年計算的分派收益率為5.2%。

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

為釐定中期分派的派發權利，基金單位持有人的註冊及過戶將於2023年9月15日(星期五)至2023年9月19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2023年9月19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2023年9月14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2023年10月26日(星期四)支付。

### 資產提升

花園城的資產提升工程進展順利。升級後，南區已於2023年1月重新開放，而中區也於2023年7月28日正式重新開放。雖然在裝修期間花園城的出租率有所下降，但運營團隊在此期間與潛在租戶積極洽談，同時也爭取盡量減少空置期。目前，南區和中區的可出租面積的簽約率已分別恢復至99.6%和73.6%。倘中區恢復正常出租率，兩個相連區域大量重開的商舖將吸引更多遊客返回花園城。北區自2023年8月1日起封區進行改造升級工程，而這將是資產提升的最後階段。預計整體工程將於今年年底竣工。

### 展望

在後疫情時代，全球經濟不同領域呈現出相互矛盾的趨勢。一方面，儘管市場普遍預期美聯儲的加息步伐將大幅放緩並可能逐步收斂，但預期高利率環境仍將持續一段時間，這可能將繼續對經濟活動、物業估值等產生抑制作用。因此，製造業和國際貿易活動已明顯放緩，商業信心呈現謹慎態勢。另一方面，在世界各地，勞動力市場仍然強勁，失業率仍在可控範圍內。此外，隨著新冠出行限制的全面解除，旅遊、零售業和其他服務業也出現了強勁反彈。目前的復甦情況喜憂參半，但總體而言，全球經濟依然面臨很大的挑戰。

在中國，中央政府出台了一系列全面的刺激措施，尤其是在7月30日國家發展和改革委員會發佈的關於恢復和擴大消費的措施通知，旨在通過財政和行政支持來擴大內需、刺激消費，推動經濟實現高質量的可持續發展。

在商業物業市場中，因過去3年疫情而積壓的眾多新開發項目現正進入市場。一些開發商寄望經濟復甦能帶動商業地產的需求，積極推進項目入市。期內供應預計增加，為租金及出租率帶來壓力。尤其是深圳的寫字樓市場在未來3年的新增供應預計將達到450萬平方米，約為現有存量的六成。北京今年仍將有約58萬平方米的新增寫字樓供應。經濟復甦曲折，疊加大量新增供應，深圳和北京的寫字樓在需求狀況得到改善前可能面臨出租率和租金的持續下行。零售物業市場方面，政府持續通過積極政策刺激消費和支持鼓勵中小商戶經營，零售物業市場的前景將相對較為樂觀。

為緩解當前不利的市場狀況帶來的影響，管理人將更積極管理旗下物業，不斷提升服務質量及設施管理水平，致力於為租戶提供卓越的經營和工作環境。花園城的資產提升計劃是一個重點項目，目前已臨近尾聲。管理人相信，在完成全面的提升工程後，花園城能為訪客及附近居民提供更加優質的消費體驗，並最終達至更高的租金水平。此外，深圳地鐵12號線的開通使到訪花園城更為便捷，更多優質品牌表示有意進駐。花園城的嶄新面貌及煥然一新的商鋪預期將帶動商鋪客流量及提升消費至全新水平。

通過積極的資產和負債管理，我們希望繼續為基金單位持有人創造更高的收益，為基金的穩健增長助力。管理人持續探索降成本，增效益的機會，藉以優化招商局商業房託基金的資產負債表。於本年8月，管理人完成了招商局商業房託基金一筆人民幣24億的貸款置換，此筆貸款的利率下降了62個基點，從3.55%下降到2.93%，相當於每年節省約人民幣1500萬的利息費用。同時，管理人持續在市場探索投資機會，冀望在市場震蕩期間，能挖掘優質的投資機會，為招商局商業房託基金未來的發展提供良好的基石。

## 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2023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2023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	16.1%	15.9%
科學與信息技術	13.8%	12.3%
房地產	9.3%	13.5%
金融	7.9%	15.7%
租賃和商務服務業	7.5%	13.2%
食品餐飲	5.1%	6.5%
百貨商店	3.4%	4.1%
批發零售	3.4%	3.1%
物流	3.2%	3.9%
生活服務	2.9%	3.6%
石油	2.3%	3.0%
酒店	1.1%	1.0%
建築工程	1.1%	1.4%
其他	2.2%	2.8%
空置	20.7%	—

  

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	19.9%	18.3%
科學與信息技術	17.0%	14.1%
房地產	11.6%	15.4%
金融	9.8%	18.0%
租賃和商務服務業	9.3%	15.1%
批發零售	4.2%	3.6%
物流	3.9%	4.5%
石油	2.9%	3.5%
食品餐飲	1.7%	1.9%
酒店	1.4%	1.1%
建築工程	1.4%	1.6%
其他	2.4%	2.9%
空置	14.5%	—

零售物業明細 (花園城)	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
食品餐飲	19.3%	37.5%
百貨商店	17.9%	32.3%
生活服務	12.6%	23.9%
超市	3.4%	6.3%
空置	46.8%	—
新時代廣場明細	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
房地產	30.7%	41.7%
物流	12.9%	15.3%
石油	10.0%	12.5%
金融	5.9%	9.8%
科學與信息技術	5.0%	4.8%
酒店	4.8%	3.9%
建築工程	3.1%	4.0%
租賃和商務服務業	2.8%	2.6%
教育	1.4%	1.2%
其他	3.3%	4.2%
空置	20.1%	—
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	41.6%	48.2%
租賃和商務服務業	21.1%	24.7%
批發零售	10.5%	11.5%
生活服務	3.3%	5.1%
建築工程	2.8%	3.9%
食品餐飲	1.6%	3.5%
金融	1.2%	2.3%
其他	0.7%	0.8%
空置	17.2%	—

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	100.0%	100.0%
<b>科技大廈二期明細</b>		
科學與信息技術	44.0%	45.0%
金融	13.4%	14.8%
批發零售	10.1%	10.4%
健康醫療	8.8%	9.8%
租賃和商務服務業	4.9%	5.7%
房地產	3.8%	5.2%
教育	3.8%	4.1%
食品餐飲	2.4%	5.0%
空置	8.8%	—
<b>招商局航華科貿中心明細</b>		
金融	30.9%	43.1%
租賃和商務服務業	22.3%	35.0%
房地產	11.4%	10.5%
食品餐飲	3.9%	1.5%
健康醫療	3.0%	4.1%
科學與信息技術	1.4%	1.1%
其他	3.8%	4.7%
空置	23.3%	—

附註：租戶行業乃以房託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2023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
2023年	20.7%	25.4%
2024年	15.0%	20.7%
2025年	19.3%	20.9%
2026年	12.0%	14.5%
2027年	5.8%	5.9%
2028年及之後	6.5%	12.6%
空置	20.7%	—

## 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
2023年	22.7%	25.3%
2024年	17.5%	22.3%
2025年	20.7%	20.2%
2026年	11.5%	13.4%
2027年	6.2%	5.7%
2028年及之後	6.9%	13.1%
空置	14.5%	—

## 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
2023年	12.5%	25.9%
2024年	4.5%	10.4%
2025年	13.5%	26.0%
2026年	13.9%	21.7%
2027年	4.5%	7.7%
2028年及之後	4.3%	8.3%
空置	46.8%	—

### 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
2023年	<b>40.7%</b>	54.6%
2024年	<b>4.5%</b>	5.1%
2025年	<b>21.5%</b>	26.3%
2026年	<b>6.8%</b>	8.6%
2027年	<b>0.2%</b>	0.2%
2028年及之後	<b>6.2%</b>	5.2%
空置	<b>20.1%</b>	—

### 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
2023年	<b>21.1%</b>	26.1%
2024年	<b>26.3%</b>	31.8%
2025年	<b>19.7%</b>	24.2%
2026年	<b>7.0%</b>	8.0%
2027年	<b>5.8%</b>	7.8%
2028年及之後	<b>2.9%</b>	2.1%
空置	<b>17.2%</b>	—

### 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
2023年	<b>9.4%</b>	10.2%
2024年	<b>25.7%</b>	24.7%
2025年	<b>45.0%</b>	45.4%
2026年	<b>19.9%</b>	19.7%

### 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
2023年	<b>27.1%</b>	27.8%
2024年	<b>14.3%</b>	16.3%
2025年	<b>12.4%</b>	14.7%
2026年	<b>14.8%</b>	16.3%
2027年	<b>21.5%</b>	22.6%
2028年及之後	<b>1.1%</b>	2.3%
空置	<b>8.8%</b>	—

### 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
2023年	<b>3.3%</b>	4.6%
2024年	<b>25.1%</b>	35.7%
2025年	<b>4.2%</b>	2.0%
2026年	<b>12.0%</b>	15.4%
2027年	<b>6.6%</b>	4.8%
2028年及之後	<b>25.5%</b>	37.5%
空置	<b>23.3%</b>	—

## 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是外部管理的信託基金，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房託管理人所知，於2023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2023年9月28日(星期三)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，二零二三年八月三十日

於本公告日期，董事會包括非執行董事黃均隆先生(主席)及李堯先生；執行董事郭瑾先生及鐘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。

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至以下年度止 六個月期間	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	238,010	175,043
物業經營開支	5	<u>(59,351)</u>	<u>(49,990)</u>
物業收益淨額		178,659	125,053
匯兌虧損		(105)	(93,518)
其他收入	6	11,738	6,363
投資物業公允價值(減少)增加		(166,976)	17,279
管理人費用		(7,862)	(8,435)
信託及其他開支		(2,639)	(1,659)
融資成本	7	<u>(66,334)</u>	<u>(30,523)</u>
未計及稅項及基金單位持有人分派的 (虧損)溢利	8	(53,519)	14,560
所得稅開支	9	<u>(10,379)</u>	<u>(41,804)</u>
未計及基金單位持有人分派的期內虧損		(63,898)	(27,244)
基金單位持有人分派		<u>(49,106)</u>	<u>(75,918)</u>
經計及基金單位持有人分派的期內虧損及期內 全面開支總額		<u>(113,004)</u>	<u>(103,162)</u>
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		(57,275)	(32,090)
非控股權益		<u>(6,623)</u>	<u>4,846</u>
		<u>(63,898)</u>	<u>(27,244)</u>
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		(106,381)	(108,008)
非控股權益		<u>(6,623)</u>	<u>4,846</u>
		<u>(113,004)</u>	<u>(103,162)</u>
每基金單位基本虧損	10	人民幣 <u>(0.05)元</u>	人民幣 <u>(0.03)元</u>

簡明綜合財務狀況表  
於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	9,424,000	9,547,000
物業、廠房及設備		631	695
		<u>9,424,631</u>	<u>9,547,695</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項及預付款項	12	14,085	3,442
應收關聯公司款項		6,365	77,221
到期日超過三個月的定期存款		202,509	55,290
現金及現金等價物		959,282	1,140,712
		<u>1,182,241</u>	<u>1,276,665</u>
<b>資產總值</b>		<u>10,606,872</u>	<u>10,824,360</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	128,747	150,570
應付關聯公司款項		142,339	140,308
應付非控股權益款項		20,082	17,929
應付分派		49,106	130,040
應付稅項		59,702	26,246
		<u>399,976</u>	<u>465,093</u>

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
<b>(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
應付非控股權益款項		-	1,125,586
有抵押銀行借款	14	4,052,599	4,052,639
已收租戶租金按金		25,424	23,909
遞延稅項負債		1,077,161	1,109,865
		<u>5,155,184</u>	<u>6,311,999</u>
<b>非流動負債總額</b>			
<b>(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
		<u>5,155,184</u>	<u>6,311,999</u>
<b>負債總額</b>			
<b>(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
		<u>5,555,160</u>	<u>6,777,092</u>
非控股權益		<u>1,499,204</u>	<u>388,379</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>3,552,508</u>	<u>3,658,889</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的資產淨值	15	人民幣 <u>3.15元</u>	人民幣 <u>3.24元</u>

## 分派表

截至2023年6月30日止六個月

	截至以下年度止 六個月期間	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	(57,275)	(32,090)
基金單位持有人應佔金額的調整：		
投資物業公允價值減少(增加)	129,395	(10,815)
非現金融資成本	-	2,400
匯兌虧損	200	93,518
預期信貸虧損模式下減值虧損淨額	96	-
折舊	58	39
遞延稅項	(23,368)	22,866
可向基金單位持有人分派的收入總額(附註(ii))	<u>49,106</u>	<u>75,918</u>
分派比率(附註(i))	<u>100%</u>	<u>100%</u>
每基金單位分派		
計及分派承諾的影響前	人民幣 <u>0.0435元</u>	人民幣 <u>0.0673元</u>
計及分派承諾的影響後(附註(iii))	人民幣 <u>0.0435元</u>	人民幣 <u>0.1141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2023年6月30日止六個月每基金單位的建議中期分派人民幣0.0435元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣0.0673元)乃根據期內向基金單位持有人支付的中期分派人民幣49,106,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣75,918,000元)及2023年6月30日的已發行基金單位1,127,819,549個(截至2022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：

<u>相關期間</u>	<u>年化每基金單位分派承諾</u>
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2023年6月30日止期間的中期每基金單位分派為0.0475港元(相當於人民幣0.0435元)(截至2022年6月30日止六個月：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2023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。

### 3. 主要會計政策

#### 應用新訂國際財務報告準則及修訂本

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2023年1月1日開始的年度期間強制生效的下列新訂國際財務報告準則及修訂本，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第17號 (包括2020年6月及2021年12月之 國際財務報告準則第17號修訂本)	保險合約
國際會計準則第8號修訂本	會計估計之定義
國際會計準則第12號修訂本	有關單一交易所產生資產及負債的遞延稅項
國際會計準則第12號修訂本	國際稅項改革—二支柱規則範本

除下文所述者外，於本中期期間應用新訂國際財務報告準則及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。

#### 應用國際會計準則第8號修訂本會計估計之定義的影響

該修訂本定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不確定性的方式進行計量。於此情況下，實體應制定會計估計，以實現會計政策載列的目標。國際會計準則第8號修訂本明確會計估計變動與會計政策變動及錯誤更正之間的區別。

於本期間應用該等修訂並無對簡明綜合財務報表產生重大影響。

#### 應用國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號修訂本會計政策披露的影響

此外，本集團將採納於2023年1月1日開始的本集團年度期間強制生效的國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號修訂本會計政策披露，以編製本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表。

國際會計準則第1號以「重要會計政策資料」一詞取代所有「重大會計政策」一詞的所有情況。倘連同計入實體財務報表的其他資料一併考慮，可以合理預期會計政策資料會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該等會計政策資料屬重大。

該修訂本亦澄清，即使相關金額並不重大，會計政策資料可能因相關交易的性質、其他事件或狀況而屬重要。然而，並非所有與重大交易、其他事件或狀況有關的會計政策資料本身屬重大。倘一個實體選擇披露不重大的會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

國際財務報告準則實務報告第2號作出重要性判斷(「實務報告」)亦經修訂，以說明實體如何將「評估重大性的四步流程」應用於會計政策披露以及可判斷有關會計政策的資料對其財務報表而言是否屬重大。實務報告已新增指引及示例。

於本期間應用該等修訂並無對簡明綜合財務報表產生重大影響，惟預期會對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表的會計政策披露產生影響。

## 4. 收益及分部資料

### 收益確認

	截至以下年度止 六個月期間	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
寫字樓及購物中心租金收入	217,431	144,196
管理費收入	12,170	20,815
車位收入	3,844	4,059
其他	4,565	5,973
隨時間確認的來自客戶合約的收益	20,579	30,847
	<b>238,010</b>	<b>175,043</b>

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2023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	招商局 航華科貿 中心 人民幣千元	總計 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>	<u>22,868</u>
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>

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	招商局 航華科貿 中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
寫字樓及購物中心							
租金收入	57,109	11,723	20,531	20,144	34,689	-	144,196
隨時間確認的來自客戶 合約的收益	<u>9,076</u>	<u>2,755</u>	<u>2,807</u>	<u>2,656</u>	<u>13,553</u>	<u>-</u>	<u>30,847</u>
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>	147,322
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							14,560
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>

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、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

於2023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	招商局 航華科貿 中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	<u>2,215,476</u>	<u>1,153,582</u>	<u>1,036,710</u>	<u>1,189,739</u>	<u>1,680,004</u>	<u>2,972,690</u>	10,248,201
未分配資產							<u>358,671</u>
綜合總資產							<u>10,606,872</u>
分部負債	<u>356,329</u>	<u>216,191</u>	<u>186,002</u>	<u>224,895</u>	<u>252,446</u>	<u>198,786</u>	1,434,649
未分配負債							<u>4,120,511</u>
綜合總負債							<u>5,555,160</u>

於2022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	招商局 航華科貿 中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	<u>2,275,123</u>	<u>1,137,041</u>	<u>1,020,794</u>	<u>1,185,451</u>	<u>1,739,989</u>	<u>3,043,289</u>	10,401,687
未分配資產							<u>422,673</u>
綜合總資產							10,824,360
分部負債	<u>358,275</u>	<u>209,802</u>	<u>177,909</u>	<u>220,216</u>	<u>266,448</u>	<u>1,354,748</u>	2,587,398
未分配負債							<u>4,189,694</u>
綜合總負債							<u>6,777,092</u>

## 5. 物業經營開支

	截至以下年度止 六個月期間	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
廣告及推廣	1,290	1,275
代理費	337	122
物業管理費	21,231	25,849
營運管理人費用	10,947	7,072
其他稅項	24,231	15,264
其他	1,315	408
	<u>59,351</u>	<u>49,990</u>

## 6. 其他收入

	截至以下年度止 六個月期間	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
來自銀行存款的利息收入	6,864	5,547
補償收入	4,826	774
其他	48	42
	<u>11,738</u>	<u>6,363</u>

## 7. 融資成本

	截至以下年度止 六個月期間	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款的利息開支	66,334	28,123
預付款項攤銷	-	2,400
	<u>66,334</u>	<u>30,523</u>

## 8. 未計及稅項及基金單位持有人分派的(虧損)溢利

	截至以下年度止 六個月期間	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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(虧損)溢利 乃經扣除以下各項後達致：		
核數師酬金	388	1,572
折舊	74	39
受託人薪酬	944	860
總估值師費用	120	83
	<u>1,526</u>	<u>2,564</u>

## 9. 所得稅

	截至以下年度止 六個月期間	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅		
本期間	25,888	17,567
過往期間撥備不足(超額撥備)	523	(247)
已代扣稅款		
本期間	16,672	–
遞延稅項	(32,704)	24,484
	<u>10,379</u>	<u>41,804</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

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57,275,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣32,090,000元)及期內已發行的基金單位數目1,127,819,549個(截至2022年6月30日止六個月：1,127,819,549個)計算。

由於截至2023年6月30日及2022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

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
公允價值		
於期／年初	9,547,000	6,746,000
期／年內添置	43,976	74,398
收購附屬公司	–	2,693,690
投資物業的公允價值變動	(166,976)	32,912
於期／年末	<u>9,424,000</u>	<u>9,547,000</u>

## 12. 貿易應收款項及預付款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	13,629	2,890
預付款項	456	552
	<u>14,085</u>	<u>3,442</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(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	5,402	1,832
超過1個月但於3個月內	4,592	925
超過3個月	3,635	133
	<u>13,629</u>	<u>2,890</u>

## 13. 貿易及其他應付款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	8,097	13,203
其他應付稅項	11,729	21,335
預收租金	10,106	7,363
代表租戶收款(附註)	7,201	8,262
從租戶收到的租金按金	82,618	86,185
應計費用及其他應付款項	13,149	26,004
應付附屬公司股東的股息	21,271	12,127
	<u>146,074</u>	<u>161,276</u>
減：非流動負債項下所示的從租戶收到的租金按金	<u>(25,424)</u>	<u>(23,909)</u>
	<u>128,747</u>	<u>150,570</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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	1,210	901
超過1個月但於3個月內	-	-
超過3個月	6,887	12,302
	<u>8,097</u>	<u>13,203</u>

#### 14. 有抵押銀行借款

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行借款	<u>4,052,599</u>	<u>4,052,639</u>

有抵押銀行借款的到期日如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
超過兩年但於五年期內	<u>4,052,599</u>	<u>4,052,639</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2023年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣3,552,508,000元(2022年12月31日：人民幣3,658,889,000元)除以於2023年6月30日已發行的1,127,819,549個(2022年12月31日：1,127,819,549個)基金單位計算。

#### 16. 流動資產淨值

於2023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782,265,000元(2022年12月31日：人民幣811,572,000元)。

## 17. 資產總值減流動負債

於2023年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣10,206,896,000元(2022年12月31日：人民幣10,359,267,000元)。

## 18. 資本承擔

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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>57,907</u>	<u>28,522</u>

## 19. 報告期間後事項

根據本集團日期為二零二三年七月二十八日的公告，招商局商業房託基金的全資附屬公司與興業銀行股份有限公司深圳分行(作為貸款人)就金額最多人民幣2,400,000,000元的貸款融資訂立一份融資協議。於二零二三年八月三十日，提取人民幣2,400,000,000元的銀行借款(按固定年利率2.93%計息及於3年後到期)以提前償還部分現有抵押銀行借款。