

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2025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2025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
	2025年	2024年 (「2024年 相關期間」)	
收益(人民幣千元)	225,004	266,337	-15.5%
物業收益淨額(人民幣千元)	168,726	200,932	-16.0%
融資成本(人民幣千元)	58,126	64,921	-10.5%
可分派收入(人民幣千元)	57,461	62,018	-7.3%
分派比率	100%	100%	-
每基金單位分派(港元)	0.0558	0.0600	-7.0%
年化分派收益率 ¹	9.1%	11.0%	-1.9個百分點
	2025年	2024年	變動
	6月30日	12月31日	
總資產(人民幣百萬元)	9,928	10,081	-1.5%
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	2,996	3,096	-3.3%
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(人民幣)	2.66	2.75	-3.3%
組合價值(人民幣百萬元)	8,819	8,987	-1.9%
資產負債率 ²	41.2%	40.5%	0.7個百分點

附註：

- (1) 按招商局商業房託基金於2025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

2025年上半年，中國經濟在政策持續發力與產業結構優化的支持下，實現了5.3%的平穩增長。增速較2024年全年的5.0%有所回升，顯示出經濟復甦動能正在持續增強。社會消費品零售總額同比增長5.0%，較2024年3.5%的增速明顯改善，消費市場呈現溫和回暖態勢。居民消費價格指數同比微降0.1%，表明內需市場仍處於緩慢修復階段。全國城鎮調查失業率均值為5.2%，較一季度微升0.1個百分點，就業形勢保持穩定。貨幣政策延續寬鬆基調，繼2024年三次降息後，2025年上半年再度實施降息舉措，為實體經濟提供流動性支持。

深圳甲級寫字樓市場延續調整趨勢，全市平均租金降至人民幣160.1元/平方米，較2024年末下跌5.3%，空置率上升到27.8%。南山區受高科技企業需求支撐，租金跌幅較全市小，為3.8%，但新入市樓宇進一步推高全區空置率，空置率小幅攀升到28.1%的高位。北京寫字樓市場同樣承壓，全市平均租金降至人民幣221.9元/平方米，較2024年末下跌9.3%，CBD區域租金跌幅達10.3%，但空置率小幅改善至16.9%。

深圳零售物業市場受新入市項目的影響，對區域市場造成了一定的衝擊，特別是南山區。深圳南山區優質零售物業首層租金為人民幣711.3元/平方米，較2024年末回調6.0%，空置率上升了5個百分點到17.1%，較全市9.1%的水平高出了8個百分點。

展望下半年，中國經濟仍面臨外部環境複雜多變和內部需求不足的挑戰。但在產業政策持續發力、消費潛力逐步釋放的背景下，經濟有望保持平穩運行態勢。商業地產市場預計將繼續分化，具備產業支撐的核心區域或率先企穩。政策層面將繼續實施精準調控，在穩增長與防風險之間尋求平衡。

物業概覽

物業	出租率(%)			現時租金(人民幣/平方米)		
	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日	於2024年 6月30日	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日	於2024年 6月30日
寫字樓						
新時代廣場	56.4	74.1	92.3	144.6	149.8	152.9
數碼大廈	86.3	91.3	91.1	127.0	128.7	127.2
科技大廈	97.4	100.0	100.0	142.6	139.6	137.4
科技大廈二期	89.5	99.8	100.0	120.9	123.3	122.7
招商局航華科貿中心	92.2	94.0	91.1	219.3	261.6	290.1
平均	81.2	89.8	94.7			
花園城	98.2	93.5	88.4	121.7	126.1	128.5
物業組合	84.5	90.6	93.5			

附註：部分物業的出租率與早前刊發第二季度未經審核的經營數據相比有所微調。

於報告期間，整體物業組合的出租率從90.6%下降至84.5%，下降了6.1個百分點。受科技大廈二期及新時代廣場大面積租約到期影響，寫字樓的平均出租率從89.8%下降至81.2%。花園城的出租率則持續提升至98.2%，漲幅為4.7個百分點。

北京寫字樓租賃市場的空置率在持續供過於求的影響下處於高位，招商局航華科貿中心通過「以價換量」的策略，維持了較高的出租率。深圳寫字樓租賃市場供過於求的情況則更為嚴峻，我們另一棟甲級寫字樓新時代廣場的出租率及現時租金則均出現跌幅。花園城以較低的租金單價出租部分舖位後，其現時租金下降了3.5%。

物業估值

物業	估值(人民幣百萬元)		
	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日	於2024年 6月30日
寫字樓			
新時代廣場	1,885	1,905	1,939
數碼大廈	1,046	1,066	1,066
科技大廈	947	942	942
科技大廈二期	1,065	1,076	1,076
招商局航華科貿中心	2,411	2,512	2,516
零售			
花園城	1,465	1,486	1,539
物業組合	8,819	8,987	9,078

於2025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仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對我們的物業進行了重新估值。截至2025年6月30日，物業組合的市值從2024年12月31日的人民幣8,987百萬元減少至人民幣8,819百萬元，下降人民幣168百萬元。

新時代廣場

深圳甲級寫字樓市場仍然承壓，在此充滿挑戰的環境下，新時代廣場以低於市場租金的優惠租金吸引新租戶入駐，導致其現時租金下降了人民幣5.2元/平方米至人民幣144.6元/平方米。因其2025上半年有大面積租戶的租約到期，其出租率從2024年底的74.1%大幅下降至56.4%。

新時代廣場的估值受到深圳甲級寫字樓市場下行，出租率及現時租金下降等影響，其於2025年6月30日的估值下降了人民幣20百萬元至人民幣1,885百萬元。

數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期

我們位於網谷的乙級寫字樓(科技大廈、科技大廈二期及數碼大廈)的出租率和現時租金也受到了不同程度但較輕的影響。

數碼大廈由於部分租戶租約到期，其出租率下降了5個百分點至86.3%，現時租金下降至人民幣127.0元／平方米。科技大廈期內未能保持滿租，其出租率下降至97.4%，但現時租金則較2024年12月31日上漲了人民幣3.0元／平方米至人民幣142.6元／平方米。科技大廈二期則受不利租賃市場的較大影響，與去年年底相比，其出租率下降了10.3個百分點至89.5%，現時租金同步下降了人民幣2.4元／平方米至人民幣120.9元／平方米。

在估值表現上，科技大廈因其較高的現時租金，其估值上漲了人民幣5百萬元至人民幣947百萬元。科技大廈二期和數碼大廈的估值則分別下降了1.0%及1.9%。

招商局航華科貿中心

北京甲級寫字樓競爭環境日益激烈，為提升出租率，招商局航華科貿中心採用了「以價換量」的策略。此舉使其現時租金大幅下降了16.2%至人民幣219.3元／平方米。作為交換，其出租率大幅回升至92.2%，幾乎與去年年底保持同一水平。

因北京租賃市場租金大幅下降及物業年期縮短等因素，招商局航華科貿中心的估值下降了人民幣101百萬元至人民幣2,411百萬元。

花園城

花園城的經營情況持續攀升，其出租率上升了4.7個百分點至98.2%。客流量、活躍會員數及總收入等多項指標均顯示，花園城的運營情況向好。但因花園城持續以優惠的價格吸引新租戶入駐，在項目接近滿租時，其平均現時租金下降至人民幣121.7元／平方米。隨著市場競爭的愈加激烈，我們將採取新的營銷策略，以迎合不斷演變的最新市場趨勢。

於2025年6月30日，花園城的估值為人民幣1,465百萬元，下降了人民幣21百萬元。

財務回顧

每項物業的租金收入 人民幣百萬元

	報告期間	2024年 相關期間	變動
新時代廣場	33.7	50.9	-33.8%
數碼大廈	23.3	24.9	-6.4%
科技大廈	33.7	32.5	3.7%
科技大廈二期	28.6	27.6	3.6%
花園城	44.2	37.3	18.5%
招商局航華科貿中心	32.2	65.2	-50.6%
總計	195.7	238.4	-17.9%

報告期間的租金收入為人民幣195.7百萬元，與2024年相關期間相比減少17.9%。

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56.3百萬元(2024年相關期間：人民幣65.4百萬元)。物業管理費佔物業經營開支的42.1%或人民幣23.7百萬元，佔比最大。其他稅項及營運管理人費用分別佔物業經營開支的36.1%和16.2%。扣除物業經營開支後，報告期間的物業收益淨額為人民幣168.7百萬元。

報告期間的融資成本(全部由銀行借款的利息組成)為人民幣58.1百萬元(2024年相關期間：人民幣64.9百萬元)，包括銀行借款的利息開支總額人民幣58.1百萬元。

資本結構

招商局商業房託基金的總借款淨額為人民幣4,093百萬元，使資產負債率為41.2%。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55.4%(2024年年末：54.8%)。

招商局商業房託基金目前的債務情況如下：

銀行貸款

(人民幣千元)	應償還日期	類型	利率	佔總額百分比
28,000	2026年5月23日	有抵押	2.70%	0.7%
28,000	2026年5月23日	有抵押	2.70%	0.7%
29,000	2025年7月21日	有抵押	2.30%	0.7%
4,007,600	2030年1月24日 ⁽¹⁾	有抵押	2.80%	97.9%

(1) 人民幣2.5百萬元每年7月24日償還，人民幣2.5百萬元每年1月24日償還，而餘款則於2030年1月24日償還。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2025年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣2,996百萬元(2024年12月31日：人民幣3,096百萬元)或每基金單位人民幣2.66元，相當於根據人民銀行於2025年6月30日公佈的匯率中間價計算的每基金單位2.92港元(「每基金單位的資產淨值」)(2024年12月31日：每基金單位人民幣2.75元，相當於2.97港元)。

於2025年6月30日基金單位的收市價1.23港元較每基金單位的資產淨值折價57.9%。

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」)。於報告期間的可分派收入為人民幣57.46百萬元(2024年相關期間：人民幣62.02百萬元)。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0.0558港元(相當於人民幣0.0509元)，按2025年6月30日基金單位收市價1.23港元計算，相當於按年計算的分派收益率為9.1%。

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

為釐定中期分派的分派權利，基金單位持有人的註冊及過戶將於2025年9月9日(星期二)至2025年9月12日(星期五)(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9月12日(星期五)。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2025年9月8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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。中期分派將於2025年10月30日(星期四)支付。

展望

2025年全球經濟環境呈現複雜多變態勢。美國貿易政策的不確定性持續擾動國際供應鏈體系，主要經濟體貨幣政策分化加劇了國際資本流動的波動。中國經濟正經歷著結構性調整。製造業在「反內卷」政策引導下加速轉型升級，戰略性新興產業發展勢頭良好，為經濟發展提供了新方向。在政策應對方面，中國政府保持了中性的貨幣政策，繼續實施「適度寬鬆」的政策基調，年內已根據市場變化採取了針對性的流動性調節措施。財政政策保持積極方向，通過專項債券等多種政策工具，持續為重點領域的發展提供有力支持，著力通過政策刺激就業及消費市場。

然而房地產市場仍面臨結構性調整，商業地產供需失衡的態勢仍在向下尋求支持。深圳和北京寫字樓市場持續面臨供應過剩壓力，高空置率成為常態。深圳下半年預計新增超過100萬平方米辦公面積，北京市場雖然今年供應有限，但未來三年入市項目體量亦達100萬平方米。加之各地政府提供了大量的國有寫字樓優惠政策予新落戶的企業，使得兩地寫字樓租金持續承壓，業主議價能力明顯減弱，未來經營仍然承壓。零售物業市場的表現與區域消費活力密切相關，儘管整體消費市場仍然疲軟，但位於成熟商業區，擁有穩定消費客群且周邊競爭較小的購物中心，仍具有較為穩定的發展空間。

上半年，北京招商局航華科貿中心在二季度出租率反彈了20.1個百分點，空置率收窄到個位數，表明了核心區域對寫字樓空間仍有需求。花園城購物中心上半年的客流、活躍會員數及總收入等多項指標也有所提升。然而招商局商業房託基金的整體經營仍面臨重大的挑戰，市場租金單價持續下滑，空置率爬升，物業儘管通過改造亦面臨老化競爭力不足的壓力。管理人將緊密跟蹤市場動態，實時根據市場情況對物業的租賃及經營策略做出調整，包括提供拎包入住的空間，租戶業態調整，社群活動運營等，以提升項目市場知名度及吸引力。

此外，管理人亦積極尋求費用優化的空間，特別是利息成本。今年1月，管理人完成了人民幣41億元的再融資，招商局商業房託基金的整體融資成本下降了37個基點到2.8%。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，包括學生公寓、服務式公寓等抗週期能力更強的資產類別，進一步分散招商局商業房託基金的資產組合及收入來源，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2025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2025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	18.5%	20.7%
租賃和商務服務業	10.9%	13.5%
科學與信息技術	10.1%	10.4%
食品餐飲	7.7%	9.6%
生活服務	7.4%	6.0%
百貨商店	7.2%	7.3%
批發零售	6.4%	6.8%
金融	4.9%	9.4%
房地產	3.6%	6.2%
石油	1.7%	2.3%
建築工程	1.6%	2.2%
物流	1.6%	1.9%
酒店	1.1%	1.2%
其他	1.8%	2.5%
空置	15.5%	—

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	23.0%	25.9%
租賃和商務服務業	13.5%	16.9%
科學與信息技術	12.5%	13.0%
批發零售	7.9%	8.5%
金融	6.1%	11.7%
房地產	4.5%	7.8%
食品餐飲	3.0%	2.7%
石油	2.1%	2.9%
建築工程	2.0%	2.7%
物流	1.9%	2.3%
酒店	1.4%	1.4%
教育	1.1%	1.2%
其他	2.2%	3.0%
空置	18.8%	-

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
百貨商店	37.1%	36.4%
食品餐飲	27.2%	37.4%
生活服務	33.9%	26.2%
空置	1.8%	-

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
石油	7.3%	14.3%
物流	6.7%	11.5%
建築工程	6.7%	13.0%
食品餐飲	6.1%	4.3%
租賃和商業服務業	5.9%	9.2%
房地產	5.1%	10.2%
科學與信息技術	4.8%	8.7%
酒店	4.8%	7.1%
金融	4.1%	13.1%
教育	2.1%	3.3%
其他	2.8%	5.3%
空置	43.6%	-

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	36.9%	39.9%
租賃和商務服務業	21.5%	22.6%
批發零售	20.1%	20.4%
金融	3.6%	9.6%
生活服務	2.0%	2.7%
食品餐飲	1.4%	2.9%
建築工程	0.5%	0.6%
其他	0.3%	1.3%
空置	13.7%	—

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	97.4%	99.7%
租賃和商務服務業	0.0%	0.3%
空置	2.6%	—

科技大廈二期明細	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	25.5%	26.3%
租賃和商務服務業	19.3%	20.3%
金融	13.4%	16.1%
批發零售	13.3%	13.8%
健康醫療	9.8%	10.5%
房地產	3.8%	5.8%
教育	2.5%	3.0%
食品餐飲	1.9%	4.2%
空置	10.5%	—

招商局航華科貿中心明細	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月 租金收入 的百分比
租賃和商務服務業	25.6%	31.3%
健康醫療	22.2%	12.0%
房地產	13.1%	19.1%
金融	10.5%	19.1%
批發零售	8.0%	8.1%
食品餐飲	3.9%	2.4%
生活服務	3.3%	1.7%
其他	5.6%	6.3%
空置	7.8%	—

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2025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
2025年	20.6%	27.4%
2026年	17.0%	24.7%
2027年	11.3%	14.0%
2028年	12.8%	13.6%
2029年	8.3%	8.8%
2030年	2.5%	1.8%
2031年及之後	12.0%	9.7%
空置	15.5%	—

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
2025年	23.6%	30.5%
2026年	14.7%	22.7%
2027年	11.1%	14.1%
2028年	12.4%	12.7%
2029年	8.2%	8.9%
2030年	2.0%	0.9%
2031年及之後	9.2%	10.2%
空置	18.8%	—

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
2025年	8.0%	12.6%
2026年	18.5%	29.6%
2027年	18.9%	19.6%
2028年	14.7%	17.6%
2029年	9.5%	7.8%
2030年	5.0%	5.5%
2031年及之後	23.6%	7.3%
空置	1.8%	-

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
2025年	14.1%	29.1%
2026年	7.1%	16.8%
2027年	5.9%	10.9%
2028年	9.7%	16.4%
2029年	9.8%	17.6%
2030年	-	-
2031年及之後	9.8%	9.2%
空置	43.6%	-

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
2025年	20.7%	24.8%
2026年	16.2%	19.8%
2027年	17.3%	19.4%
2028年	8.3%	8.2%
2029年	22.7%	23.8%
2030年	-	-
2031年及之後	1.1%	4.0%
空置	13.7%	-

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
2025年	75.8%	78.4%
2026年	19.9%	19.5%
2027年	0.0%	0.3%
2028年	1.7%	1.8%
空置	2.6%	—

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
2025年	9.4%	11.9%
2026年	17.1%	20.5%
2027年	23.2%	27.1%
2028年	33.5%	33.3%
2029年	6.1%	6.7%
2030年	—	—
2031年及之後	0.2%	0.5%
空置	10.5%	—

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
2025年	3.6%	7.8%
2026年	18.3%	34.0%
2027年	12.3%	14.8%
2028年	9.5%	7.9%
2029年	2.0%	0.9%
2030年	11.6%	3.8%
2031年及之後	34.9%	30.8%
空置	7.8%	—

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C1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為外部管理基金，並無聘用任何員工。然而，有關房託管理人、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與每份年度報告同時發佈的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2025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審閱。截至2025年6月30日止六個月的中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱，其無修訂審閱報告將載於將寄發予基金單位持有人的中期報告內。

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2025年9月30日(星期二)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)
管理人主席
余志良先生

香港，二零二五年八月二十二日

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2025年6月30日止六個月—未經審核

(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	2	225,004	266,337
物業經營開支	3	(56,278)	(65,405)
物業收益淨額		168,726	200,932
匯兌收益／(虧損)		704	(1,680)
其他收入淨額	4	5,605	5,969
預期信貸虧損模式下減值虧損撥回淨額		301	—
投資物業公允價值減少		(180,597)	(281,275)
管理人費用		(7,570)	(9,314)
信託及其他開支		(2,841)	(4,368)
融資成本	5	(58,126)	(64,921)
未計及稅項及基金單位持有人分派的虧損	6	(73,798)	(154,657)
所得稅開支	7	(5,990)	12,243
未計及基金單位持有人分派的期內虧損		(79,788)	(142,414)
按信託契約向基金單位持有人之最低中期分派		(51,715)	(55,817)
經計及基金單位持有人分派的期內虧損及 期內全面收益總額		(131,503)	(198,231)
以下人士應佔未計及基金單位持有人分派的 期內虧損：			
基金單位持有人		(48,336)	(135,362)
非控股權益		(31,452)	(7,052)
		(79,788)	(142,414)
以下人士應佔經計及基金單位持有人分派的 期內全面收益總額：			
基金單位持有人		(100,051)	(191,179)
非控股權益		(31,452)	(7,052)
		(131,503)	(198,231)
未計及基金單位持有人分派的 每基金單位基本虧損	8	人民幣 (0.04)元	人民幣 (0.12)元

綜合財務狀況表
於2025年6月30日
(以人民幣列示)

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	8,819,200	8,987,000
物業、廠房及設備		332	379
		<u>8,819,532</u>	<u>8,987,379</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	10	11,043	6,177
應收關聯公司款項		5,845	–
定期存款		110,072	101,072
現金及現金等價物		981,841	986,607
		<u>1,108,801</u>	<u>1,093,856</u>
資產總值		<u>9,928,333</u>	<u>10,081,235</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	172,899	188,936
應付關聯公司款項		155,148	147,130
應付非控股權益款項		19,971	18,748
應付分派		54,991	49,168
應付稅項		51,176	46,364
有抵押銀行借款	12	90,000	1,710,055
		<u>544,185</u>	<u>2,160,401</u>

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024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)			
有抵押銀行借款	12	4,002,600	2,376,058
遞延稅項負債		955,523	987,248
		<u>4,958,123</u>	<u>3,363,306</u>
負債總額			
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
非控股權益		1,430,110	1,461,563
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>2,995,915</u>	<u>3,095,965</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	人民幣 <u>2.66元</u>	人民幣 <u>2.75元</u>

分派表

截至2025年6月30日止六個月—未經審核
(以人民幣列示)

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	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期內虧損	(48,336)	(135,362)
基金單位持有人應佔金額的調整：		
投資物業公允價值減少	126,257	244,833
匯兌(收益)/虧損	(636)	2,320
預期信貸虧損模式下(減值虧損撥回)/減值虧損淨額	(343)	317
折舊	31	21
遞延稅項	(19,512)	(50,111)
可向基金單位持有人分派的收入總額(附註ii)	<u>57,461</u>	<u>62,018</u>
管理人建議的中期分派(附註ii)	<u>57,461</u>	<u>62,018</u>
分派比率(附註i)	<u>100%</u>	<u>100%</u>
每基金單位分派	人民幣	人民幣
將向基金單位持有人支付的每基金單位中期分派	<u>0.0509元</u>	<u>0.0550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%。

截至2025年6月30日止六個月，管理人建議的總中期分派包括按信託契約之最低中期分派人民幣51,715,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣55,817,000元)以及報告期末後宣派的自願中期分派人民幣5,746,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣6,201,000元)。自願中期分派於報告期末尚未確認為應付分派。

- (ii) 截至2025年6月30日止六個月每基金單位的建議中期分派人民幣0.0509元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣0.0550元)乃根據期內向基金單位持有人支付的中期分派人民幣57,461,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣62,018,000元)及2025年6月30日的已發行基金單位1,127,819,549個(截至2024年6月30日止六個月：1,127,819,549個)計算。

未經審核中期財務報告附註

(除另有所指外，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」)與德意志信託(香港)有限公司(「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上環德輔道中308號德輔道中308號22樓及香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓德意志信託(香港)有限公司。

綜合中期財務報告以人民幣(「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

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
寫字樓及購物中心租金收入	<u>195,721</u>	<u>238,372</u>
隨時間確認的來自客戶合約的收益		
管理費收入	20,076	18,777
車位收入	4,566	4,783
其他	<u>4,641</u>	<u>4,405</u>
	<u>29,283</u>	<u>27,965</u>
	<u>225,004</u>	<u>266,337</u>

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。

本期間來自投資物業的總租金收入包括並非於指數或比率的可變租賃付款人民幣1,231,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣525,000元)。

其他指來自廣告收入及空調收入的收益。

國際財務報告準則第15號客戶合約收益(「國際財務報告準則第15號」)範圍內的所有服務(惟管理費收入及其他除外，其屬為期一年或以上)均為期一年或以下。就管理費收入及其他而言，本集團採用國際財務報告準則第15號的可行權宜之計，根據本集團每月開出定額賬單的相關協議條款確認本集團有權開具發票金額的收益。誠如國際財務報告準則第15號所准許，並無披露所有該等服務於各報告期末分配至餘下履約責任的交易價格。

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2025年6月30日止六個月

	新時代 廣場 2025年 人民幣千元	數碼大廈 2025年 人民幣千元	科技大廈 2025年 人民幣千元	科技大廈 二期 2025年 人民幣千元	招商局 航華科貿 中心 2025年 人民幣千元	花園城 2025年 人民幣千元	總計 2025年 人民幣千元
寫字樓及購物中心							
租金收入	33,697	23,297	33,702	28,578	32,234	44,213	195,721
隨時間確認的來自客戶 合約的收益	6,860	3,090	2,413	3,396	-	13,524	29,283
分部收益	40,557	26,387	36,115	31,974	32,234	57,737	225,004
分部業績	5,142	1,719	35,736	16,011	(76,287)	10,167	(7,512)
匯兌收益							704
其他收入							1,488
管理人費用							(7,570)
信託及其他開支							(2,841)
融資成本							(58,067)
未計及稅項及基金單位 持有人分派的虧損							(73,798)
所得稅							(5,990)
未計及基金單位持有人 分派的期內虧損							(79,788)

截至2024年6月30日止六個月

	新時代 廣場 2024年 人民幣千元	數碼大廈 2024年 人民幣千元	科技大廈 2024年 人民幣千元	科技大廈 二期 2024年 人民幣千元	招商局 航華科貿 中心 2024年 人民幣千元	花園城 2024年 人民幣千元	總計 2024年 人民幣千元
寫字樓及購物中心							
租金收入	50,852	24,871	32,557	27,592	65,178	37,322	238,372
隨時間確認的來自客戶 合約的收益	<u>6,978</u>	<u>3,143</u>	<u>2,736</u>	<u>3,477</u>	<u>-</u>	<u>11,631</u>	<u>27,965</u>
分部收益	57,830	28,014	35,293	31,069	65,178	48,953	266,337
分部業績	<u>(21,619)</u>	<u>12,869</u>	<u>30,339</u>	<u>13,439</u>	<u>(13,575)</u>	<u>(95,444)</u>	<u>(73,991)</u>
匯兌虧損							(1,680)
其他收入							206
管理人費用							(9,314)
信託及其他開支							(4,368)
融資成本							<u>(65,510)</u>
未計及稅項及基金單位 持有人分派的虧損							(154,657)
所得稅							<u>12,243</u>
未計及基金單位持有人 分派的期內虧損							<u>(142,414)</u>

分部資產及負債

於2025年6月30日

	新時代 廣場 2025年 人民幣千元	數碼大廈 2025年 人民幣千元	科技大廈 2025年 人民幣千元	科技大廈 二期 2025年 人民幣千元	招商局 航華科貿 中心 2025年 人民幣千元	花園城 2025年 人民幣千元	總計 2025年 人民幣千元
分部資產	2,104,635	1,136,574	1,067,378	1,162,415	2,730,184	1,510,217	9,711,403
未分配資產							<u>216,930</u>
綜合總資產							<u>9,928,333</u>
分部負債	319,429	204,777	188,837	213,131	125,041	238,349	1,289,564
未分配負債							<u>4,212,744</u>
綜合總負債							<u>5,502,308</u>

於2024年12月31日

	新時代 廣場 2024年 人民幣千元	數碼大廈 2024年 人民幣千元	科技大廈 2024年 人民幣千元	科技大廈 二期 2024年 人民幣千元	招商局 航華科貿 中心 2024年 人民幣千元	花園城 2024年 人民幣千元	總計 2024年 人民幣千元
分部資產	2,139,589	1,163,548	1,069,791	1,182,814	2,816,351	1,534,799	9,906,892
未分配資產							<u>174,343</u>
綜合總資產							<u>10,081,235</u>
分部負債	328,880	211,664	185,390	217,643	132,686	268,934	1,345,197
未分配負債							<u>4,178,510</u>
綜合總負債							<u>5,523,707</u>

3 物業經營開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理費	23,678	25,046
其他稅項	20,298	24,190
營運管理人費用	9,115	11,828
廣告及推廣	1,768	3,366
代理費	760	463
其他	659	512
	<u>56,278</u>	<u>65,405</u>

4 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	3,521	5,972
補償收入(附註)	1,916	293
其他	168	(296)
	<u>5,605</u>	<u>5,969</u>

附註：該金額指因租戶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

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行借款的利息開支	<u>58,126</u>	<u>64,921</u>

6 未計及稅項及基金單位持有人分派的虧損

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
未計及稅項及基金單位持有人分派的虧損 乃經扣除以下各項後達致：		
折舊	47	37
受託人薪酬	974	1,107
總估值師費用	<u>108</u>	<u>120</u>

7 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本期間	25,891	33,349
過往期間撥備不足	14	200
已代扣稅款		
本期間	11,810	12,702
遞延稅項	<u>(31,725)</u>	<u>(58,494)</u>
	<u>5,990</u>	<u>(12,243)</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%。

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期內虧損人民幣48,336,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣135,362,000元)及期內已發行的基金單位數目1,127,819,549個(截至2024年6月30日止六個月：1,127,819,549個)計算。

9 投資物業

	於2025年	於2024年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
公允價值		
於期／年初	8,987,000	9,251,000
期／年內添置	12,797	129,219
投資物業的公允價值變動	<u>(180,597)</u>	<u>(393,219)</u>
於期／年末	<u>8,819,200</u>	<u>8,987,000</u>

10 貿易及其他應收款項及預付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	6,692	2,405
減：信貸虧損撥備	(624)	(932)
	<u>6,068</u>	<u>1,473</u>
其他應收款項及預付款項	<u>4,975</u>	<u>4,704</u>
貿易及其他應收款項及預付款項總額	<u>11,043</u>	<u>6,177</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。貿易應收款項的期後收回比率為25%。

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：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1個月內	3,486	644
超過1個月但於3個月內	1,786	642
超過3個月	<u>796</u>	<u>187</u>
	<u>6,068</u>	<u>1,473</u>

11 貿易及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
從租戶收到的租金按金	75,654	85,391
商場裝修及翻新的應付款項	47,222	61,718
應計費用及其他應付款項	19,886	25,948
其他應付稅項	15,265	919
代表租戶收款(附註)	7,800	8,671
預收租金	<u>7,072</u>	<u>6,289</u>
	<u>172,899</u>	<u>188,936</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。

12 有抵押銀行借款

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
流動	90,000	1,710,055
非流動	<u>4,002,600</u>	<u>2,376,058</u>
	<u>4,092,600</u>	<u>4,086,113</u>

有抵押銀行借款的到期日如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
一年內	90,000	1,710,055
超過一年但於兩年內	5,000	2,376,058
超過兩年但於五年內	<u>3,997,600</u>	<u>—</u>
	<u>4,092,600</u>	<u>4,086,113</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2025年6月30日基金單位持有人應佔的資產淨值人民幣2,995,914,000元(2024年12月31日：人民幣3,095,965,000元)除以於2025年6月30日已發行的1,127,819,549個(2024年12月31日：1,127,819,549個)基金單位計算。

14 流動資產淨值

於2025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564,616,000元(2024年12月31日：流動負債淨值人民幣1,066,545,000元)。

15 資產總值減流動負債

於2025年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣9,384,148,000元(2024年12月31日：人民幣7,920,834,000元)。

16 資本承擔

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 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>9,775</u>	<u>4,604</u>