

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)  
(股份代號：1503)

由  
招商局置地資管有限公司  
管理

**截至2020年12月31日止年度  
全年業績公告**

招商局置地資管有限公司(「**管理人**」)董事會(「**董事會**」)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**」)的管理人，欣然宣佈招商局商業房託基金及其附屬公司截至2020年12月31日止年度(「**報告年度**」)之經審核財務業績如下：

## 財務摘要

	截至 2020年12月31日 止年度 (「報告年度」)	2019年 11月15日 (招商局商業 房託基金之 成立日期)至 2019年12月31日 止期間(「2019年 相關期間」)
收益(人民幣千元)	<b>370,125</b>	28,759
物業收益淨額(人民幣千元)	<b>273,943</b>	17,688
可分派收入(人民幣千元)	<b>162,667</b>	12,245
分派比率	<b>100%</b>	100%
每基金單位分派(港元)	<b>0.1721</b>	0.0122
每基金單位分派收益率 <sup>1</sup>	<b>7.0%</b>	不適用
每基金單位分派承諾(港元)	<b>0.2360</b>	0.0142
每基金單位分派承諾收益率 <sup>2</sup>	<b>9.6%</b>	不適用

附註：

- (1) 按招商局商業房託基金於2020年12月31日基金單位收市價及截至2020年12月31日止年度的每基金單位分派計算。
- (2) 按招商局商業房託基金於2020年12月31日基金單位收市價及截至2020年12月31日止年度的每基金單位分派承諾計算。

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
總資產 <sup>1</sup> (人民幣百萬元)	<b>7,207</b>	8,078
基金單位持有人應佔 資產淨值(人民幣百萬元)	<b>3,910</b>	3,787
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (人民幣)	<b>3.47</b>	3.36
組合價值(人民幣百萬元)	<b>6,644</b>	6,609
資本負債率 <sup>2</sup>	<b>27.9%</b>	23.4%

附註：

- (1) 非指定Frontier應付款項(定義見日期為2019年11月28日的發售通函)人民幣956百萬元已於2020年內悉數結清。
- (2) 此乃按借款總額除以資產總額計算。

## 分派

可分派收入總額為未計及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」）。有關調整之詳情，請參閱「分派表」一節。於報告年度的可分派收入約為人民幣162.67百萬元（2019年：人民幣12.25百萬元）。根據報告年度的可分派收入（按年化暫定每基金單位分派（定義見發售通函）），招商局商業房託基金之基金單位持有人（「基金單位持有人」）分派為每基金單位0.1721港元（相當於約每基金單位人民幣0.1442元）。

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%。管理人擬於2020年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（「瑞嘉」）已承諾年化暫定每基金單位分派低於相關期間（定義見發售通函）的年化每基金單位分派（定義見發售通函）時向招商局商業房託基金的受託人（「受託人」）作出現金付款（以招商局商業房託基金為受益人），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相等於年化每基金單位分派承諾。截至2020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0.2360港元。

包括根據每基金單位分派承諾收到現金付款，自2020年7月1日至2020年12月31日止期間的每基金單位分派（「每基金單位最終分派」）為0.1551港元。連同每基金單位中期分派0.0809港元，報告年度的每基金單位分派總額為0.2360港元，按2020年12月31日基金單位收市價2.45港元計算，分派收益率為9.6%。

自2020年7月1日至2020年12月31日止期間的分派（「最終分派」）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）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被視為基金單位持有人之人士將無權收取最終分派。

最終分派將以港元派付。釐定報告年度的最終分派之匯率為中國人民銀行公佈於緊接此業績公告日期前五個營業日的平均匯率中間價（即人民幣1元：1.1932港元）。

## 暫停辦理基金單位持有人註冊及過戶

為釐定享有最終分派的分派權利，招商局商業房託基金之基金單位持有人的註冊及過戶將於2021年4月8日(星期四)至2021年4月12日(星期一)(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4月12日(星期一)。為符合享有最終分派的資格，所有基金單位證書連同填妥的過戶表格必須於2021年4月7日(星期三)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。有關最終分派將於2021年5月28日(星期五)支付予基金單位持有人。

## 管理層討論與分析

### 市場回顧

2020年是極不平凡的一年，新型冠狀病毒疫情引發了一場前所未有的全球性危機。得益於中央政府對疫情的強力防控機製及一系列有力的金融、財政措施，中國成功遏製疫情，迅速實現復工復產。中國經濟穩步回升，在世界主要經濟體中率先實現正增長，國內生產總值超越百萬億元大關，展現出強大修復力和韌性。

2020年是深圳特區成立40周年，以此為契機，中央印發了《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年)》，推動更高水平深港合作，增強深圳在粵港澳大灣區建設中的核心引擎功能，全面擴大開放新格局。《深圳建設中國特色社會主義先行示範區綜合改革試點首批授權事項清單》強調打造市場化、法治化、國際化營商環境，亦賦予深圳更大的土地審批自主權，有利於提高空間資源配置效率。

2020年深圳寫字樓租賃市場整體呈放緩趨勢，主要受疫情及新增供應兩個因素的影響。持續投入市場的新增供應和較為疲軟的需求導致了一方面寫字樓空置率居高不下，在2020年末達到了25.1%，而其中南山區空置率為各區域最高，為33.8%；另一方面租金單價也有所下滑，2020年年底的平均月租金為人民幣211.49元/平方米，跌幅12.8%，其中南山區平均月租金下調至人民幣193.57元/平方米，跌幅12.4%。從2021年開始，深圳市將迎來爆發性的新增供應，南山區首當其衝，佔全市新增供應的70%以上。激烈的市場競爭即將集中在南山區，不容忽視。2020年深圳零售物業租賃主要分為兩個階段，上半年受疫情影響，基本停滯，甚至有一定的倒退；後半年隨著疫情得到控制，市場逐漸復蘇，消費需求的增長帶動了商業租賃需求的增長。全年商業物業新增供應量約53萬平方米，空置

率為9.6%，但南山區空置率高於全市平均，為13.7%。商業物業首層平均使用面積租金為人民幣818元/平方米，同比下跌12.9%。自2021年始，預計將有超過100萬平方米的優質新增供應投入市場，空置率和租金將出現新一輪的波動。然而從中長期來看，人口持續湧入深圳，人口結構優化，將帶動商業地產的持續健康的發展。

## 物業概覽

	出租率		估值		現時租金	
	於2020年	於2019年	於2020年	於2019年	於2020年	於2019年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
	%	%	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣/平方米	人民幣/平方米
新時代廣場	91.9	96.4	2,065	2,061	174.6	170.0
數碼大廈	72.9	74.0	1,042	1,039	123.3	122.5
科技大廈	83.7	100.0	868	868	104.1	103.4
科技大廈二期	74.4	92.6	1,082	1,082	111.9	111.5
花園城購物中心	91.5	76.0	1,587	1,559	166.6	176.0
物業組合合計	<b>84.3</b>	<b>88.0</b>	<b>6,644</b>	<b>6,609</b>		

物業組合的整體出租率由2019年12月31日的88.0%減至2020年12月31日的84.3%，減幅為3.7個百分點。

於2020年12月31日，物業由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進行重估。經重估市值由2019年12月31日的人民幣6,609百萬元增加至2020年12月31日的人民幣6,644百萬元。

於報告年度，寫字樓物業的現時租金維持相對穩定並輕微上升。同時，在零售方面，儘管深圳疫情形勢穩定，但零售商仍承受巨大壓力，租金亦面臨壓力。

## 新時代廣場

受疫情及深圳高端寫字樓過度供應的影響，2020年深圳甲級寫字樓市場租金單價持續下滑，空置率不斷上升，市場競爭態勢激烈。新時代廣場在三四月份出現了大批量的退租情況，退租面積達到4,063平方米。管理人採取靈活租賃策略並提供增值服務，使得下半年出租率逐漸恢復，最終出租率由年內最低值83.0%回升至91.9%，新簽租約的租金單價亦略有上升。

## 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，經營狀況受本次疫情影響較大，部分租戶因無法繼續經營而提前退租或搬遷至周邊低價物業。由於上述原因，2020年數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期的出租率產生不同程度的下降，但新簽租戶平均租金較上年仍略有所上升。2020年第四季度，某重大租戶提出擬長期整體承租科技大廈的需求。經協商，管理人計劃於2021年引導科技大廈樓內租戶搬遷至科技大廈二期或數碼大廈，從而將科技大廈整體出租於該重大客戶。此外，有多批客戶有意租用科技大廈二期，正在談判中，部分客戶已定於2021年第一季度起租。綜合以上，數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期的出租率在2021年有望恢復。

## 花園城購物中心

在疫情影響下，2020年花園城的經營環境急劇惡化，上半年客流量急劇下降，商家承受巨大經營壓力。針對以上情況，管理人首先嚴格做好疫情防控，保證商場購物環境的安全；其次為各商家提供不同程度的租金減免，與其共度難關，穩定商家經營信心。此外管理人推出各類推廣活動，提升客流量，改善商場購物氛圍。隨著花園城原紫荊城部分於第四季度完成裝修改造並投入試運營，花園城的客流量已基本恢復至往年水平，出租率也上漲至91.5%。

## 財務表現

受新型冠狀病毒疫情的影響，招商局商業房託基金於2020年收益減少。於報告年度的收益總額為人民幣370.1百萬元，較2019年的收益減少人民幣22.3百萬元。這主要是由於年內向租戶提供了約人民幣23.8百萬元的一次性租金減讓。相應地，招商局商業房託基金的租金收入總額自2019年同期的人民幣335百萬元減少至人民幣312.5百萬元，減幅為6.7%。

## 每處物業的租金收入及租金減讓

	租金收入 人民幣百萬元	租金減讓 人民幣百萬元
新時代廣場	115.4	4.2
數碼大廈	34.9	2.3
科技大廈	42.8	2.3
科技大廈二期	40.9	2.4
花園城	78.5	12.6
	<hr/>	<hr/>
總計	312.5	23.8

於報告年度，招商局商業房託基金的物業經營開支為人民幣96.2百萬元。物業管理開支約為人民幣48.8百萬元，佔物業經營開支的50.7%；營運管理人費用及其他稅項分別佔物業經營開支的16.2%及24.8%。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273.9百萬元。

招商局商業房託基金基金組合的評估價值增加人民幣35百萬元。報告年度的融資成本約為人民幣60百萬元，相當於銀行借款的利息開支約人民幣55.2百萬元及預付款的攤銷。

## 資本結構

由於結清非指定Frontier應付款項(定義見發售通函)人民幣956百萬元，招商局商業房託基金的資產總值下降至人民幣7,207百萬元。總借款淨額為人民幣2,013百萬元，招商局商業房託基金的資本負債比率為27.9%，低於2020年12月4日生效的經修訂房地產投資信託基金守則所准許的50%上限。

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12月31日，招商局商業房託基金自上述貸款融資提取人民幣2,022百萬元，該款項已抵押並將於2022年底到期。對於融資協議，有抵押定期貸款按加權平均固定年利率2.72%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2020年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣3,910百萬元(2019年12月31日：人民幣3,787百萬元)或每基金單位人民幣3.47元(2019年12月31日：每基金單位人民幣3.36元)，相當於根據人民銀行於2020年12月31日公佈的匯率中間價計算的每基金單位4.12港元(2019年12月31日：每基金單位3.75港元)，較於2020年12月31日基金單位的收市價2.45港元溢價68.2%。

## 裝修及改造

自承擔管理物業的責任以來，管理人已深入探討了資產提升的機會。在保留原有設計的經典元素的基礎上，我們通過加入現代化設計和智能技術來提升物業的整體品質和特色，以增強其競爭力。

新時代廣場在改造中將充分結合LEED(能源與環境設計先鋒)建築評價標準及WELL健康建築標準。室內改造重點將聚焦在大堂及各樓層公共區域的改造翻新，並升級燈光照明系統、標牌標識、建築監控系統等關鍵要素，營造健康舒適的現代化辦公空間；同時，通過綠化，以及行車、行人動綫重新設計等方面提升室外環境。改造工作自2020年第三季度啟動，並已完成2層樣板層的改造。根據我們的估計，室內裝修將在2021年第三季度完成。隨後還將對外部景觀進行升級改造，計劃將在2021年底前啟動。

科技大廈二期及數碼大廈項目將通過引入室內綠色生態裝飾重新改造接待大堂、客梯廳等公共區域；並通過戶型調整、賦能共享區域等方式提升物業使用效率及靈活性，為初創、中小企業提供便利，實現拎包入住。改造工作已於第四季度展開，目前已完成數碼大廈樣板層的裝修，預計科技大廈二期及數碼大廈的翻新工程將於2021年下半年完工。由於科技大廈可能整體出租給一單一重大租戶，我們將在收到租戶的意見後再進行任何翻修。

花園城購物中心已完成市場重新定位，通過室內外的翻新改造及實現地鐵通道直連的方式全方位提升。未來的花園城空間佈局、功能設施及對客服務方面將進一步優化，提高消費者購物及娛樂體驗。花園城升級工程將於2021年上半年啟動並分階段靈活展開，期間將維持花園城購物中心的正常營業，將盡量降低對租戶及消費者的影響。而整體改造工程預計可在2022年深圳地鐵12號綫落成前完成。



## 資產提升估計成本

估計成本  
人民幣百萬元

新時代廣場	77
數碼大廈	44
科技大廈*	23
科技大廈二期	20
花園城	235
	<hr/>
總計	399

附註：由於科技大廈可能整體出租給一位租戶，我們將在收到租戶的意見後再進行任何翻修。  
本預算可能會根據客戶的意見而改變。

### 新型冠狀病毒疫情的防備

過去一年，中國疫情迅速得到管控，得益於中國政府強有力的防控舉措得以貫徹實施。管理人全年嚴格執行政府的防疫要求，防疫工作落實到位。同時，加強防疫宣傳工作，組織防護知識的學習。

對於我們的四棟寫字樓，我們每日多次對辦公區域及公共區域進行消毒清潔；安裝紅外測溫儀，實現進入大廈的所有人員都配戴口罩及測溫檢查，配置專項檢查人員；加密樓內空氣過濾設備的清洗消毒，加強空氣流通；公共區域增加防疫警示提示標識。對於花園城購物中心，我們每日對公共區域、店鋪進行全面、定時消毒；商場主入口均配置了智能測溫儀，全方位對進出人員進行自動測溫；對消費者及商戶做防疫宣傳，並推出「一對一專人與商戶緊密溝通」。

由此，防疫工作取得顯著成效，實現全年0案例發生，目前租戶基本已恢復正常營業。

面對疫情，管理人與租戶共度時艱。管理人關注租戶在疫情期間的經營狀況，採取靈活租賃策略，與租戶緊密聯係以提供適合的支援。並且根據實際情況對租戶酌情進行租金減免，全年向租戶提供了23.8百萬元的租金減免。管理人同樣關懷租戶和員工的健康，派發口罩、消毒液等防疫物資，積極為員工協調免費核酸檢測等。

## 展望

2021年仍是充滿不確定性的一年，全球經濟復蘇進程與新型冠狀病毒疫情走勢息息相關。隨著新型冠狀病毒疫苗逐步推向市場，向民眾提供，為全球經濟的前景帶來曙光。加之各國政府積極的政策支持，各國經濟活動回暖。同時，中國進入復蘇中後期，經濟運行逐步恢復疫前水平，宏觀政策回歸穩健中性。中國房地產行業可能會面臨一些貨幣政策及房地產信貸政策收緊帶來的阻力。

招商局商業房託基金旗下物業地處深圳，受惠於中央增強深圳在粵港澳大灣區中的核心引擎功能的支持政策，加之深圳領先的科技創新環境及開放性的金融服務業，為其業務經營環境的穩定性及成長性提供保障。另一個積極因素為近期修訂的《房地產投資信託基金守則》，其放寬了對招商局商業房託基金經營的限制。

未來一年，管理人將持續投入資金，推進存量資產的升級改造，全面提升物業品質及收益。改造工程有望於一兩年內完成，以全新的面貌迎接地鐵12號綫的開通。同時，管理人將繼續關注招商局集團內部及外部機會，伺機注入潛在優質資產以擴大投資組合。管理人對深圳寫字樓市場供需失衡、空置率上升的情況保持警惕，將積極拓展北京上海一綫城市並在適當時機進入強二綫城市以尋求投資組合於區域上的平衡。鑒於國內消費力不斷增強的趨勢及其為零售商業帶來的發展潛能，管理人將加大對零售商業項目的投入，以使投資組合業態比例更趨向均衡。

此外，管理人同樣重視招商局商業房託基金在ESG方面的表現，致力於將可持續發展的理念貫穿招商局商業房託基金的企業文化價值鏈和業務發展過程中，強化綜合風險管控能力，以實現長遠目標。同時，管理人積極響應中央十四五規劃對綠色發展的要求，減少碳排放，全面提高資源利用效率。

管理人對招商局商業房託基金的前景保持審慎樂觀的態度，將充分利用招商局集團的優質資源，強化資產管理和核心運營能力，把握市場機遇，為基金單位持有人增加回報，為所有利益相關者制定最佳共贏方案。

## 組合摘要

### 租戶行業

下表展示租戶的行業，乃經參考其可租賃總面積佔於2020年12月31日合計可租賃總面積百分比以及其各自貢獻佔2020年12月租賃收入總額的百分比：

	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	21.4%	19.6%
房地產	9.3%	14.8%
百貨商店	7.8%	12.3%
餐飲	6.7%	10.3%
生活服務	6.6%	6.0%
租賃及商務服務業	7.0%	6.8%
物流	4.8%	6.8%
金融	4.6%	6.1%
健康醫療服務	3.9%	3.4%
建築及工程	3.0%	3.2%
石油	2.7%	4.1%
其他	6.5%	6.6%
空置	15.7%	—

附註：租戶行業乃以管理人的分類為基準。

### 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12月的月租金收入之百分比列示)：

	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月租金 收入的 百分比
2021年	27.1%	38.0%
2022年	24.7%	31.1%
2023年	17.7%	17.2%
2024年及以後	14.8%	13.7%
閒置	15.7%	—

## 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信託契約、證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則(「房託基金守則」)的各項規定及其他相關規則及法規而設的程序及表格。

招商局商業房託基金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。

招商局商業房託基金此前已與招商銀行持續存在存款交易。該等存款交易自招商局商業房託基金首次公開發售以來一直存在且於其上市後仍在繼續。根據當時適用的房託基金守則，該等存款交易構成招商局商業房託基金的持續關連方交易。管理人先前錯誤地按照招商局商業房託基金收取招商銀行之存款利息的金額來決定該等關連方存款交易的價值，據此，管理人僅在招商局商業房託基金之年報及中報中進行了簡要披露。然而該等交易的規模應根據存放於關連方銀行的存款來計算，繼而該等關連方存款交易的總價值超過招商局商業房託基金的資產淨值之5%。因此，根據當時適用的房託基金守則第8章的規定，此等交易應盡早披露，並取得基金單位持有人的批准。由於管理人並未在招商局商業房託基金上市時就該等關聯方存款交易取得基金單位持有人的批准，亦未根據房託基金守則申請豁免，以及適時發布必要的公告和通函，故管理人不符當時適用的房託基金守則第8章的規定。

基金單位持有人務請注意，存款利率乃中華人民共和國商業銀行間統一的利率，故基金單位持有人無論如何不會處於不利地位。此外，繼房託基金守則修訂版於2020年12月4日生效後，招商銀行不再被視為招商局商業房託基金的關連人士。管理人在發現此項不合規行為後立即向證監會報告，亦已將於招商銀行的存款轉存至其他第三方銀行。

管理人已因應上述事件檢討其內部監控程序，並將繼續檢討該等程序，以確保該等程序足夠及符合最新情況。為確保管理人的員工對關聯方交易有適當的認識及了解，管理人已為其員工安排培訓課程。管理人亦將持續檢閱其員工的培訓，並確保培訓涵蓋合規及風險管理範疇。

除上述事項外，於截至2020年12月31日止的整個年度內，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、適用於招商局商業房託基金的證券及期貨條例以及上市規則的相關條文、信托契約及合規手冊。

招商局商業房託基金的管治框架及截至2020年12月31日止年度的企業管治報告將載於2020年年報。

## **僱員**

招商局商業房託基金由管理人管理，因此並無僱用任何員工。

## **已發行新基金單位**

於報告年度，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則作別論。於報告年度，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2020年12月31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**

於報告年度內，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年度之財務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，及由招商局商業房託基金的獨立核數師審計。

## 刊發年報

招商局商業房託基金於報告年度之年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2021年4月23日(星期五)寄發予基金單位持有人。

## 基金單位持有人週年大會

招商局商業房託基金將於2021年5月25日(星期二)舉行基金單位持有人週年大會，大會通告將根據信託契約適時刊發並寄發予基金單位持有人。

## 德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

載於本公告中有關招商局商業房託基金就年內之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表、分派表及相關附註之數字已經由招商局商業房託基金之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行同意為招商局商業房託基金年內之經審核綜合財務報告所載列數字相同。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並未就本公告作出任何保證。

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3月16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、林晨先生及劉詩韻女士。

## 綜合財務報表

### 綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

		2020年1月1日 至 2020年12月31日 人民幣千元	2019年11月15日 至 2019年12月31日 人民幣千元
	附註		
收益	3	370,125	28,759
物業經營開支	4	<u>(96,182)</u>	<u>(11,071)</u>
物業收益淨額		273,943	17,688
匯兌收益		132,730	6,963
其他收入、收益及虧損	5	11,038	935
投資物業的公允價值增加		26,032	28,533
管理人費用		(18,074)	(1,361)
信託及其他開支		(6,308)	(2,031)
上市開支		-	(7,305)
融資成本	6	<u>(59,982)</u>	<u>(2,378)</u>
未計及稅項及基金單位持有人 分派的溢利	7	359,379	41,044
所得稅	8	<u>(74,327)</u>	<u>(12,526)</u>
未計及基金單位持有人 分派的年／期內溢利		285,052	28,518
基金單位持有人分派		<u>(162,667)</u>	<u>(12,245)</u>
經計及基金單位持有人 分派的年／期內溢利		<u>122,385</u>	<u>16,273</u>
經計及與基金單位持有人 交易後的年／期內全面收益總額		<u>122,385</u>	<u>16,273</u>
每基金單位基本盈利	9	<u>人民幣0.25</u>	<u>人民幣0.03</u>

# 綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	6,644,000	6,609,000
物業、廠房及設備		535	291
		<u>6,644,535</u>	<u>6,609,291</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	11	8,859	748
應收關聯公司款項		69,067	6,206
結構性存款		129,514	–
銀行結餘及現金		355,320	1,461,377
		<u>562,760</u>	<u>1,468,331</u>
<b>資產總值</b>		<u>7,207,295</u>	<u>8,077,622</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	83,417	83,852
應付關聯公司款項		18,834	1,277,199
應付分派		142,073	14,371
應付稅項		10,490	44,279
有抵押銀行借款	13	620	–
		<u>255,434</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	13	2,011,934	1,887,632
遞延稅項負債		1,030,241	982,988
		<u>3,042,175</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>3,042,175</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>3,297,609</u>	<u>4,290,321</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>3,909,686</u>	<u>3,787,301</u>
<b>已發行基金單位數目</b>		<u>1,127,819,549</u>	<u>1,127,819,549</u>
<b>每基金單位的資產淨值</b>	14	<u>人民幣3.47元</u>	<u>人民幣3.36元</u>



## 分派表

截至2020年12月31日止年度

	2020年1月1日 至 2020年12月31日 人民幣千元	2019年11月15日 至 2019年12月31日 人民幣千元
未計及基金單位持有人分派的年／期內溢利	285,052	28,518
調整：		
投資物業的公允價值增加	(26,032)	(28,533)
非現金融資成本	4,800	2,378
匯兌收益	(132,730)	(6,963)
預期信貸虧損撥備	213	-
折舊	77	3
上市開支	-	7,305
遞延稅項	47,253	9,537
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(i))	<u>162,667</u>	<u>12,245</u>
已付基金單位持有人的中期分派(附註(ii))	81,932	-
應付基金單位持有人的最終分派(附註(iii))	<u>80,735</u>	<u>12,245</u>
年／期內分派總額	<u>162,667</u>	<u>12,245</u>
分派比率	<u>100%</u>	<u>100%</u>
每基金單位分派		
建議支付的每基金單位最終分派		
計及分派承諾的影響前	人民幣0.1442元	人民幣0.0109元
計及分派承諾的影響後(附註(iv))	<u>人民幣0.1986元</u>	<u>人民幣0.0127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年內溢利，並經調整以消除列入相關年度綜合損益及其他全面收益的調整(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2022年12月31日各相關期間100%年度可分派收入總額，而其後於每個財政年度至少分派年度可分派收入總額的90%。
- (ii) 截至2020年6月30日止六個月每基金單位的中期分派人民幣0.0726元乃根據期內中期分派人民幣81,932,000元及於2020年6月30日的已發行基金單位1,127,819,549個計算。
- (iii) 截至2020年12月31日止年度每基金單位的建議最終分派人民幣0.0716(2019年：人民幣0.0109元)乃根據年內向基金單位持有人支付的最終分派人民幣80,735,000元(2019年：人民幣12,245,000元)及於2020年12月31日已發行的1,127,819,549個(2019年：1,127,819,549個)基金單位計算。
- (iv) 根據對招商局商業房託基金擁有重大影響的瑞嘉投資實業有限公司(「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之最終每基金單位分派截至2020年12月31日止年度為0.236港元(相當於人民幣0.1986港元)。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(i)及附註(ii))已一併分派予於截至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。所有分派將以港元派付。

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 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。

本年度綜合財務報告涵蓋截至2020年12月31日止十二個月期間。由於在綜合財務報表及相關附註所示之相應比較金額涵蓋自2019年11月15日(招商局商業房託基金之成立日期)至2019年12月31日期間，因此未必能與就本期間所示的數額作比較。

## 2. 應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)修訂本

於本年度強制生效之經修訂之國際財務報告準則

本集團已應用對國際財務報告準則中概念框架的引用之修訂及以下由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所首次頒佈且已於2020年1月1日或其後開始之年度期間強制生效之經修訂國際財務報告準則，以編製綜合財務報表。

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

除下文所述外，本年度應用對國際財務報告準則中概念框架的引用之修訂及國際財務報告準則的修訂並無對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或對該等合併財務報表所載披露構成重大影響。

### 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

本集團已於本年度首次應用國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂。該等修訂對重大提供新定義，指出「倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋資料可合理地預期會對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表(提供特定報告實體的財務資料)作出的決策造成影響，則有關資料屬於重大」。該等修訂亦澄清相關資料單獨或與其他資料一併於財務報表作為整體的情況下是否屬重大與否將視乎資料之性質或程度而定。

本年度應用修訂本對綜合財務報表並無任何影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及修訂本。

國際財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第16號修訂本	Covid-19—有關租金寬減 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第3號修訂本	提述概念框架 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、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	基準利率變更—第2階段 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本	投資者及其聯營企業或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號修訂本	分類為流動或非流動負債及相關修訂 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號及國際會計準則實務報告第2號修訂本	會計政策披露 <sup>1</sup>
國際會計準則第8號修訂本	會計估計之定義 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
國際會計準則第37號修訂本	虧損性合約—履約成本 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

### 3. 收益及分部資料

#### 收益確認

	2020年1月1日 至 2020年12月31日 人民幣千元	2019年11月15日 至 2019年12月31日 人民幣千元
寫字樓及購物中心租金收入	<u>312,544</u>	22,913
管理費收入	35,254	3,765
車位收入	7,559	863
其他	<u>14,768</u>	1,218
隨時間確認的來自客戶合約的收益	<u>57,581</u>	5,846
	<u><b>370,125</b></u>	<u>28,759</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

以下為按呈報分部分類的本集團銷售收入及業績分析。

#### 截至2020年12月31日止年度

	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>267,048</u>	<u>103,077</u>	<u>370,125</u>
分部業績	<u>218,273</u>	<u>92,636</u>	<u>310,909</u>
匯兌收益			132,730
其他收入			56
管理人費用			(18,074)
信託及其他開支			(6,308)
融資成本			<u>(59,934)</u>
未計及稅項及基金單位持有人分派的溢利 所得稅			<u>359,379</u> <u>(74,327)</u>
未計及基金單位持有人分派的期內溢利			<u>285,052</u>

截至2019年12月31日止期間

	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>19,912</u>	<u>8,847</u>	<u>28,759</u>
分部業績	<u>36,009</u>	<u>11,126</u>	<u>47,135</u>
匯兌收益			6,963
其他收入			21
管理人費用			(1,361)
信託及其他開支			(2,031)
上市開支			(7,305)
融資成本			<u>(2,378)</u>
未計及稅項及基金單位持有人 分派的溢利			41,044
所得稅			<u>(12,526)</u>
未計及基金單位持有人分派的期內溢利			<u>28,518</u>

呈報分部之會計政策與本集團會計政策相同。分部溢利指在並無分配匯兌收益、若干其他收入、收益及虧損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。

#### 4. 物業經營開支

	2020年1月1日 至 2020年12月31日 人民幣千元	2019年11月15日 至 2019年12月31日 人民幣千元
廣告及推廣	4,133	1,139
代理費	365	1,236
物業管理費	48,787	5,188
營運管理費	15,612	1,173
其他稅項	23,831	2,158
其他	<u>3,454</u>	<u>177</u>
	<u>96,182</u>	<u>11,071</u>

## 5. 其他收入、收益及虧損

	2020年1月1日 至 2020年12月31日 人民幣千元	2019年11月15日 至 2019年12月31日 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	6,246	632
來自結構性存款的利息收入	235	-
補償收入(附註)	3,312	204
政府補貼	1,338	-
其他	(93)	99
	<u>11,038</u>	<u>935</u>

附註：補償收入為終止租賃合同的補償收入。

## 6. 融資成本

	2020年1月1日 至 2020年12月31日 人民幣千元	2019年11月15日 至 2019年12月31日 人民幣千元
銀行借款的利息開支	55,182	2,178
攤銷前期付款	4,800	200
	<u>59,982</u>	<u>2,378</u>

## 7. 未計及稅項及基金單位持有人分派的溢利

	2020年1月1日 至 2020年12月31日 人民幣千元	2019年11月15日 至 2019年12月31日 人民幣千元
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	2,400	1,400
折舊	77	3
受託人薪酬	1,322	271
總估值師費用	171	90
銀行手續費	293	50
來自銀行存款的利息收入	(6,246)	(632)
來自結構性存款的利息收入	(235)	-
	<u>(6,246)</u>	<u>(632)</u>

## 8. 所得稅

	2020年1月1日 至 2020年12月31日 人民幣千元	2019年11月15日 至 2019年12月31日 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本年度/期間	42,297	2,989
過往期間撥備不足	743	–
已代扣稅款		
過往期間超額撥備	(15,966)	–
遞延稅項	47,253	9,537
	<u>74,327</u>	<u>12,526</u>

由於本集團於本年度及過往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，中國附屬公司於本年度及過往期間的法定所得稅率為25%。

## 9. 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/年內溢利人民幣285,052,000元(2019年：人民幣28,518,000元)除以期內已發行的基金單位加權平均數1,127,819,549個(2019年：1,127,819,549個)計算。

由於截至2020年12月31日止年度及截至2019年12月31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。



## 10. 投資物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
公允價值		
年初／期初	6,609,000	–
收購附屬公司	–	6,579,000
年／期內添置	8,968	1,467
投資物業的公允價值變動	<u>26,032</u>	<u>28,533</u>
年末／期末	<u>6,644,000</u>	<u>6,609,000</u>

本集團的寫字樓及購物中心為投資物業，位於中國深圳，並以公允價值模型計量。

投資物業於2020年12月31日由戴德梁行有限公司(「估值師」)進行重估。估值師擁有於相關地點對類似物業進行估值的合適專業資格及經驗。

## 11. 貿易及其他應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	1,654	348
應收遞延租金	7,205	–
按金	<u>–</u>	<u>400</u>
	<u>8,859</u>	<u>748</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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1個月內	304	188
超過1個月但於3個月內	165	–
超過3個月	<u>1,185</u>	<u>160</u>
	<u>1,654</u>	<u>348</u>

## 12. 貿易及其他應付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項	<u>537</u>	<u>859</u>
其他應付稅項	1,587	1,800
預收租金	8,351	1,883
代表租戶收款(附註)	10,078	12,519
從租戶收到的租金按金	54,661	57,679
應計費用及其他應付款項	<u>8,203</u>	<u>9,112</u>
	<u>82,880</u>	<u>82,993</u>
	<u>83,417</u>	<u>83,852</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。

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1個月內	159	621
超過1個月但於3個月內	-	21
超過3個月	<u>378</u>	<u>217</u>
	<u>537</u>	<u>859</u>

### 13. 有抵押銀行借款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
有抵押銀行借款	2,021,954	1,901,832
貸款前期費用	(9,400)	(14,200)
	<u>2,012,554</u>	<u>1,887,632</u>

有抵押銀行借款的到期日如下：

1年內	620	—
超過1年，但不超過2年	2,011,934	—
超過2年但不多於5年	—	1,887,632
	<u>2,012,554</u>	<u>1,887,632</u>

### 14. 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12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣3,909,686,000元(2019年：人民幣3,787,301,000元)除以於2020年12月31日已發行的1,127,819,549個(2019年：1,127,819,549個)基金單位計算。

### 15. 流動資產淨值

於2020年12月31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307,326,000元(2019年：人民幣48,630,000元)。

### 16. 資產總值減流動負債

於2020年12月31日，本集團的流動資產減流動負債總額為人民幣6,951,861,000元(2019年：人民幣6,657,921,000元)。

### 17. 資本承擔

	2020年 人民幣千元	2019年 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>15,209</u>	<u>8,331</u>