

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**」)(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12月31日止年度		變動
	2022年	2021年 (「2021相關 年度」)	
收益(人民幣千元)	431,702	432,831	-0.3%
物業收入淨額(人民幣千元)	318,286	320,304	-0.6%
可分派收入(人民幣千元)	138,551	170,403	-18.7%
分派比率	100%	100%	-
每基金單位分派(港元)	0.1400	0.1858	-24.7%
每基金單位分派收益率 ¹	7.0%	7.1%	-0.1百分點
每基金單位分派承諾(港元)	0.2614	0.2541	2.9%
每基金單位分派承諾收益率 ¹	13.1%	9.7%	3.4百分點

附註：

(1) 按招商局商業房託基金於相關年度最後一個工作日的基金單位收市價計算。

	2022年	2021年	變動
	12月31日	12月31日	
總資產(人民幣百萬元)	10,824	7,564	43.1%
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	3,659	4,007	-8.7%
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(人民幣元)	3.24	3.55	-8.7%
組合價值(人民幣百萬元)	9,547	6,746	41.5%
資產負債率	37.4%	29.2%	8.2百分點

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**」)。於報告年度的可分派收入為人民幣138.55百萬元(2021相關年度：人民幣170.40百萬元)。根據可分派收入，於報告年度基金單位持有人每基金單位分派為0.1400港元(相當於人民幣0.1228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%。管理人擬向基金單位持有人分派報告年度的全部可分派收入。

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，自2022年7月1日至2022年12月31日止期間的每基金單位末期分派(「**末期分派**」)為0.1307港元。連同已支付的每基金單位中期分派0.1307港元，報告年度的每基金單位分派總額為0.2614港元，按2022年12月30日招商局商業房託基金收市價1.99港元計算，分派收益率為13.1%。

末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)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末期分派。

應付基金單位持有人的末期分派將以港元派付。報告年度每基金單位分派的匯率為中國人民銀行公佈於緊接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

為釐定享有末期分派的權利，基金單位持有人的註冊及過戶將於2023年4月12日(星期三)至2023年4月14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2023年4月14日(星期五)。為符合享有末期分派的資格，所有基金單位證書連同填妥的過戶表格必須於2023年4月11日(星期二)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。末期分派將於2023年5月30日(星期二)支付。

管理層討論與分析

市場回顧

2022年，新冠疫情反覆，傳染性極強的奧密克戎在中國大陸肆虐，導致中國各大城市在年末間斷性的停擺。此外，強勢的美元及美聯儲高漲利息對我國經濟基本面帶來擾動，加劇人民幣美元匯率的短期波動。全年GDP增速僅為3%，消費信心受挫，社會消費品零售總額較去年下滑0.2%。全國城鎮調查失業率為5.5%，16-24歲勞動力的失業率甚至達到兩位數，全年的經濟發展受到明顯的衝擊。

受疫情影響，大量寫字樓延遲入市，導致深圳和北京2022年全年的寫字樓供應量創3年新低。儘管年內供應壓力相對較小，但需求也有所下降，全年的租賃活動交投不活躍。深圳寫字樓年末的月租金水平下滑明顯，較去年同期下跌了3.3%至人民幣203.5元/平方米，空置率同比上漲了3.8個百分點，達22.8%。南山區(除前海外)也受到明顯的沖擊，月租金較去年同期下降2.8%，約為人民幣206.5元/平方米，空置率上升5.7百分點，到22.2%。北京整體市場略顯疲態，量價齊跌，然而CBD片區表現較佳，月租金與去年末基本持平，約為人民幣358.0元/平方米，空置率則稍微下降了1.0個百分點至10.1%。

商業零售市場方面，2022年末，深圳市大範圍的疫情感染導致部分租戶缺乏人手，居民外出次數減少，部分租戶關停營業，對購物中心的經營業績造成了顯著的影響。年內深圳全市月租金水平下滑5.2%，空置率上升了4.3個百分點達10.4%。南山區年內無新增供應，表現相對平穩，優質購物中心首層月租金僅下滑2.6%至人民幣779.3元/平方米，然而受疫情的持續影響，空置率上升了5.6個百分點至12.1%。全市各區通過發放各類消費券，覆蓋餐飲、零售等領域，以刺激消費市場。

數據來源：國家統計局、戴德梁行

物業概覽

物業	出租率(%)於			現時租金(人民幣/平方米)於		
	2022年 12月31日	2022年 6月30日	2021年 12月31日	2022年 12月31日	2022年 6月30日	2021年 12月31日
寫字樓						
新時代廣場	84.0	92.3	91.9	184.4	182.2	179.4
數碼大廈	85.9	75.9	71.3	126.1	125.6	126.9
科技大廈	100.0	100.0	100.0	129.8	122.3	119.6
科技大廈二期	90.5	76.8	81.2	120.1	116.9	116.1
招商局航華科貿中心	70.0	70.4	-	319.3	319.2	-
平均	85.9	84.1	86.9			
零售						
花園城	72.2	84.5	90.5	181.1	173.3	176.8
物業組合	83.2	84.2	87.7			

於報告年度，物業組合的出租率由2021年12月31日的87.7%下降至2022年12月31日的83.2%，降幅為4.5個百分點，部分原因是在年中收購了招商局航華科貿中心。改善招商局航華科貿中心70%的出租率的努力受到新冠疫情的拖累，拖低我們的整體出租率下降了2.2個百分點。在最初的五項物業中，情況好壞參半。蛇口網谷內的三項物業在出租率方面有較大改善，而其餘兩個物業未能同步。花園城的資產升級改造工程對運營產生了一定的阻礙，導致其出租率下跌18.3個百分點至72.2%。與此同時，新時代廣場受到高端寫字樓需求非常疲弱的影響，出租率下降7.9個百分點至84.0%。

於2022年12月31日，較上一年末相比，除數碼大廈外，物業組合的現時租金有所提升。尤其是科技大廈，由一個主要租戶承租後，其現時租金提高了人民幣10.2元/平方米以上，由此產生的溢出效應惠及科技大廈二期，其現時租金增加了人民幣4.0元/平方米。

物業	估值(人民幣百萬元)於		
	2022年 12月31日	2022年 6月30日	2021年 12月31日
寫字樓			
新時代廣場	2,084	2,086	2,077
數碼大廈	1,073	1,067	1,065
科技大廈	927	892	888
科技大廈二期	1,113	1,103	1,101
招商局航華科貿中心	2,730	2,730	-
零售			
花園城	1,620	1,620	1,615
物業組合	9,547	9,498	6,746

於2022年12月31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。物業組合的市值由2021年12月31日的人民幣6,746百萬元增加至2022年12月31日的人民幣9,547百萬元。其中，人民幣2,730百萬元的增加來自於新收購的招商局航華科貿中心，而其餘人民幣71百萬元的增加大部分來自於科技大廈和科技大廈二期更高的估值。

新時代廣場

新時代廣場於2022年下半年的出租率出現明顯下滑，自92.3%跌至84.0%，部分租戶在租約到期後未續約。在2022年下半年深圳受到新冠疫情反復衝擊，高端寫字樓需求萎縮，加上周邊新甲級寫字樓供應，使得留住即將到期的原有租戶或尋找替代租戶變得非常有挑戰性。然而因退租的租戶租金單價較低，令其平均租金單價上升至人民幣184.4元/平方米/每月，較2021年底提升了2.8%。新時代廣場的大堂和公共區域的資產提升工程已完成，2023年管理層將把恢復出租率作為新時代廣場的主要經營目標，並考慮更有效更全面及更靈活地利用各方資源以改善經營。

數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期

科技大廈是我們投資組合中的亮點，自從重大租戶(深圳前海蛇口自貿區醫院)進駐以來，一直保持著令人滿意的運營數據。其2022年出租率始終保持100%，同時租金單價亦步步上揚。深圳前海蛇口自貿區醫院持續以較高租金從到期租戶手中承租，使科技大廈2022年底現時租金較去年底增長8.5%，達人民幣129.8元/平方米。

科技大廈二期和數碼大廈在2022年的運營數據也同樣有很大改善。它們的主要租賃目標群體為中小企業，而在2022年疫情對中小企業造成強烈衝擊的情況下，科技大廈二期和數碼大廈的出租率卻實現了較大幅度增長至90.5%和85.9%，增長幅度分別為9.3個百分點和14.6個百分點。科技大廈二期的現時租金增長了3.4%。

管理人已經在網谷三項物業搭建了良性的租戶循環，預計2023年的運營將好於我們的其它物業。

花園城

花園城於2022年，出租率由90.5%下降18.3個百分點至72.2%，主要受到兩方面原因影響：一是深圳疫情不斷地反撲，持續的衝擊使租戶倍受影響，選擇縮減規模或不再租賃鋪位；二是花園城的升級改造工程開工，工程分三個階段進行，每一階段約三分之一的區域受到施工影響，使得一些租戶對續約遲疑。其中的部分鋪位空置，以期在改造工程完成後，引進更加優質的新租戶。由於某些租金低於平均水平的租客沒有選擇續約，花園城的現時租金略微上漲人民幣4.3元/平方米至人民幣181.1元/平方米。

招商局航華科貿中心

招商局航華科貿中心於2022年6月30日由招商局商業房託基金收購其多數物業權益，該物業地處北京繁華商業區。為應對下半年新冠疫情不斷升級帶來的多重影響，物業出租運營主要以維持穩定，保障租戶正常使用為主。2022年12月31日的出租率較2022年6月30日略微下調0.4個百分點至70.0%，現時租金穩定，為人民幣319.3元/平方米。預計其2023年將在中國經濟逐漸恢復的基礎上，有望實現出租率增長。

財務表現

招商局商業房託基金於報告年度的收益總額為人民幣431.7百萬元，較2021年收益減少人民幣1.1百萬元。收益總額包括物業管理收入及租金收入，其中租金收入是收益總額的主要組成部分，為人民幣378.9百萬元，較2021年增加人民幣5.3百萬元。

每項物業的租金收入

	報告年度 人民幣百萬元	2021相關年度 人民幣百萬元	變動
新時代廣場	116.9	124.3	-6.0%
數碼大廈	33.7	41.6	-19.0%
科技大廈	50.4	52.6	-4.2%
科技大廈二期	43.7	47.5	-0.8%
花園城	79.0	107.6	-26.6%
招商局航華科貿中心	55.2	不適用	不適用
總計	<u>378.9</u>	<u>373.6</u>	<u>1.4%</u>

若不計招商局航華科貿中心貢獻的人民幣55.2百萬元的租金收入，整體租金收入則同比下降13.4%。租金收入減少的主要原因是因為我們向個體工商戶及小微企業的租戶提供了「互助互持計劃」。在2022年第二季度，合資格的租戶在該計劃下獲得了最多3個月的租金減免。數碼大廈的此類租戶數量特別多，導致其租金收入下降了19%。租金減免總額為人民幣36.4百萬元。各物業的減免詳情列示如下：

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>

導致租金收入下降的第二個原因是花園城的裝修改造工程影響了出租率。這兩個原因的影響導致該商場的租金收入下降了26.6%。

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113.4百萬元(2021年相關年度：人民幣112.5百萬元)。物業管理開支為人民幣54.1百萬元，佔物業經營開支的47.7%(最大比重)；營運管理人費用及其他稅項分別佔物業經營開支的18.4%及23.2%。扣除物業經營開支後，物業收益淨額為約人民幣318.3百萬元，較2021年的人民幣320.3百萬元微降。

報告年度的融資成本為人民幣94.9百萬元(2021相關年度：人民幣59.3百萬元)，包括銀行借款的利息開支人民幣90.3百萬元及預付款的攤銷。

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37.4%。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62.6%(2021年年末：47.0%)。

招商局商業房託基金已取得一項上限4,500百萬港元的新境外貸款及一項人民幣100百萬元的新境內貸款，兩項貸款為有抵押及將於2025年12月15日到期。於2022年12月15日，招商局商業房託基金已從該新境外貸款中提取人民幣4,022百萬元(相當於4,445百萬港元)，以及從新境內貸款中提取人民幣31百萬元，以償還先前的債務，包括：

- (1) 從有抵押的境外貸款中提取的2,698百萬港元，該貸款應於2022年12月16日償還；
- (2) 從無抵押的境內貸款中提取的人民幣31百萬元，該貸款應於2022年12月16日償還；
- (3) 從有抵押的境外貸款中提取的115百萬港元，該貸款應於2023年5月17日償還；
- (4) 從有抵押的境外貸款中提取的1,629百萬港元，該貸款應於2023年6月30日償還；

上述新境外貸款按固定年利率3.55%計息，上述新境內貸款按固定年利率3.20%計息。

上述債務置換，將原港幣貸款全部置換為人民幣債務，消除幣種錯配，穩定匯兌表現。由於新貸款存在集中到期的風險，2023年，我們將進一步優化債務結構，調整債務年期，分散債務風險，同時，抓住人民幣低息窗口，探索利用跨境人民幣進一步降低存量債務成本的融資渠道。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2022年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣3,659百萬元(2021年12月31日：人民幣4,007百萬元)或每基金單位人民幣3.24元，相當於根據人民銀行於2022年12月30日公佈的匯率中間價計算的每基金單位3.63港元(「每基金單位的資產淨值」)(2021年12月31日：每基金單位人民幣3.55元，相當於4.34港元)。由於2022年我們的物業估值略微上漲，每基金單位的資產淨值下降的主要原因是人民幣兌港元的貶值。

於2022年12月30日基金單位的收市價1.99港元較每基金單位的資產淨值折價45.2%。

資產提升

新時代廣場已經於2022年下半年完成大堂及各樓層的公共區域改造和工程驗收。戶外的景觀改造除涉及和地鐵接駁區域外，其他均已完成。數碼大廈及科技大廈二期的裝修改造工程早前已經完成。科技大廈目前沒有裝修改造的計劃，未來升級更新的計劃將視乎其重要租戶—深圳前海蛇口自貿區醫院的需求。因此，我們在深圳的寫字樓的資產提升計劃已經完成。

花園城的升級改造工程正在進行中。花園城已經完成了其南區的升級改造工程，並於2023年1月15日對外試營業。目前正封閉其中區進行升級改造工程及各項設施設備(消防、空調、機電等)的更新。2023年，預計花園城在資產提升工程的資本性支出為人民幣160百萬元。

招商局航華科貿中心在被收購前已經基本完成升級改造工程，原計劃於2022年完成的電梯更換和消防驗收工程，因受到疫情影響，預計將於2023年上半年完成。

管理人在資產升級改造過程中注重ESG管理，值得一提的是，招商局航華科貿中心的32-34層在年末獲得了LEED鉑金認證。

新型冠狀病毒疫情的影響

2022年間，深圳的疫情不斷反覆並升級，管理人一方面竭盡全力維持項目的穩定運營，另一方面全力配合政府的防疫防控要求。

2022年上半年新冠疫情達到了一輪高峰，對商業綜合體產生了巨大的衝擊。教育培訓類租戶累計88天無法營業、餐飲類租戶累計30天無法營業、零售租戶7天無法營業，以及其他限制消費的情況，對各類型租戶造成了重創。下半年，新冠疫情更是在中國大陸各地爆發，至2022年底，疫情管控措施放開，病毒席捲中國大陸，感染率飆升，購物商場因此人氣蕭條，商戶再次受到重創。

面對新冠疫情在2022年複雜化的特點，管理人始終保持冷靜謹慎的態度應對，將疫情對租戶經營的干擾降到最低，管理人根據實際情況對租戶酌情進行租金減免，提供適合的支持。同時，管理人採取靈活的租賃策略以穩定出租率。

隨著疫情的消退，疫情防控措施已經逐步取消，經營也漸漸恢復如常。

展望

通脹持續，境外利息節節攀升，儘管加息預期幅度有所下降，但高企的利息仍然成為企業發展的阻力。中國在2023年初放鬆了疫情防控政策，給市場帶來新刺激，市場預期向好，但經濟修復需時，短期仍然較為波折。

商業地產市場動盪，部分新興行業租戶，如生物醫藥等租賃需求有所提升，但也有部分行業租戶收縮租賃面積或退租。2022年大量商業項目因疫情推遲入市，2023年將迎來供應小高峰。2023年租賃市場承壓，無論是寫字樓抑或是購物中心，租金單價和出租率都存在很大挑戰。

疫情期間，管理人積極改造和升級招商局商業房託基金的旗下物業，通過對物業的軟硬件的翻新及升級，提升其市場競爭力。深圳地鐵12號線受疫情影響工程有所延遲但最終在2022年末的順利開通，深圳物業的資產提升計劃也取得了階段性的成果。新時代廣場，科技大廈二期，數碼大廈均已完成升級，花園城南區亦在2023年1月15日完成升級工程，正式對外試營業，預計2023年末花園城將完成整個項目的升級改造。管理人冀花園城以全新形象推出市場，能為招商局商業房託基金創造更佳的收益及價值。管理人預期招商局商業房託基金六項物業在疫情後經濟逐漸恢復的大環境下，疊加地鐵開通以及升級改造的因素，2023年將是一個經營優化、整固和蓄勢的過程。

管理人認為中國的一線城市將持續吸引周邊城市的人才和客流，成為區域的經濟、消費中心，長遠來看，將繼續支撐現時持有的深圳和北京物業的租賃的需求。管理人將密切追蹤市場情況，靈活調整經營策略，確保旗下物業能持續創造優質的回報予基金單位持有人。同時，管理人會不時審視招商局商業房託基金的資本結構，望進一步優化債務結構，探索利用跨境人民幣進一步降低債務成本，為後續進一步的資產收購做準備。

組合摘要

租戶行業概況

下表展示租戶的行業，乃經參考其可租賃面積佔於2022年12月31日總可租賃面積（「可租賃總面積」）百分比以及其各自貢獻佔2022年12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
科學與信息技術	16.3%	14.6%
健康醫療	13.9%	12.9%
房地產	9.4%	12.5%
金融	8.2%	15.0%
租賃和商業服務	7.9%	12.7%
百貨商店	5.3%	6.8%
食品餐飲	5.3%	7.3%
生活服務	4.6%	4.6%
物流	3.1%	3.7%
批發和零售	2.8%	2.4%
石油	2.3%	2.9%
賓館	1.1%	0.9%
建築工程	1.1%	1.3%
其他	1.9%	2.4%
空置	16.8%	0.0%

寫字樓物業明細	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月租金 收入的 百分比
科學與信息技術	20.2%	17.7%
健康醫療	17.3%	15.6%
房地產	11.6%	15.1%
金融	10.2%	18.2%
租賃和商業服務	9.8%	15.4%
物流	3.9%	4.5%
批發和零售	3.5%	3.0%
石油	2.9%	3.5%
食品餐飲	1.6%	1.7%
賓館	1.4%	1.1%
建築工程	1.4%	1.5%
其他	2.1%	2.7%
空置	14.1%	0.0%

零售物業(花園城)明細	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	27.1%	39.2%
食品餐飲	20.9%	33.4%
生活服務	20.8%	23.0%
超市	3.4%	4.4%
空置	27.8%	0.0%

新時代廣場物業明細	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月租金 收入的 百分比
房地產	34.6%	44.9%
物流	12.9%	13.9%
石油	10.0%	11.5%
科學與信息技術	6.4%	7.5%
金融	6.0%	9.1%
酒店服務	4.8%	3.6%
建築工程	3.1%	3.5%
租賃和商務服務業	2.8%	2.2%
貿易及批發零售	1.7%	1.8%
食品餐飲	0.9%	1.0%
製造業	0.7%	0.7%
超市	0.1%	0.3%
空置	16.0%	0.0%

數碼大廈物業明細	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月租金 收入的 百分比
科學與信息技術	44.5%	50.0%
租賃和商務服務業	21.4%	23.8%
貿易及批發零售	9.4%	10.0%
生活服務	3.3%	4.9%
建築工程	2.8%	3.6%
金融	1.8%	2.9%
食品餐飲	1.6%	3.3%
物流	0.5%	0.5%
製造業	0.3%	0.3%
超市	0.3%	0.7%
空置	14.1%	0.0%

科技大廈物業明細	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	83.4%	83.0%
科學與信息技術	13.7%	14.5%
貿易及批發零售	2.9%	2.5%

科技大廈二期物業明細	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月租金 收入的 百分比
科學與信息技術	44.0%	47.9%
金融	13.4%	11.3%
健康醫療	10.4%	12.3%
租賃和商務服務業	8.4%	9.5%
貿易及批發零售	4.8%	5.0%
房地產	3.8%	5.5%
教育	3.8%	4.4%
食品餐飲	1.9%	4.1%
空置	9.5%	0.0%

招商局航華科貿中心物業明細	佔可租賃 總面積的 百分比	佔月租金 收入的 百分比
金融	32.4%	49.0%
租賃和商務服務業	21.5%	37.2%
房地產	5.2%	2.6%
食品餐飲	3.9%	1.5%
健康醫療	3.0%	4.5%
科學與信息技術	0.7%	0.9%
物流	0.5%	0.7%
生活服務	0.3%	0.1%
貿易及批發零售	0.1%	0.1%
其他	2.4%	3.4%
空置	30.0%	0.0%

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12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	11.2%	15.3%
2023年	25.0%	26.3%
2024年	16.2%	21.4%
2025年	16.3%	16.7%
2026年	5.6%	6.2%
2027年	4.5%	4.5%
2028年及以後	4.4%	9.6%
空置	16.8%	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
2022年	13.2%	17.4%
2023年	25.1%	23.7%
2024年	18.1%	22.8%
2025年	16.7%	15.7%
2026年	2.8%	4.2%
2027年	4.6%	4.4%
2028年及以後	5.4%	11.8%
空置	14.1%	0.0%

零售物業(花園城)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	2.9%	5.3%
2023年	24.8%	38.6%
2024年	8.3%	15.0%
2025年	15.0%	21.2%
2026年	17.2%	15.2%
2027年	4.0%	4.7%
空置	27.8%	0.0%

新時代廣場租賃到期狀況

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	41.4%	53.3%
2023年	15.4%	17.2%
2024年	4.1%	4.3%
2025年	14.7%	16.4%
2026年	3.4%	5.0%
2027年	0.2%	0.2%
2028年及以後	4.8%	3.6%
空置	16.0%	0.0%

數碼大廈租賃到期狀況

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	6.9%	8.2%
2023年	25.0%	29.6%
2024年	28.3%	31.7%
2025年	15.1%	17.7%
2026年	4.8%	5.5%
2027年	5.8%	7.3%
空置	14.1%	0.0%

科技大廈租賃到期狀況

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
2023年	32.6%	33.0%
2024年	25.7%	24.5%
2025年	41.7%	42.5%

科技大廈二期租賃到期狀況

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
2023年	48.8%	53.7%
2024年	15.9%	19.2%
2025年	12.4%	11.5%
2027年	13.0%	14.6%
2028年及以後	0.4%	1.0%
空置	9.5%	0.0%

招商局航華科貿中心租賃到期狀況

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
2023年	8.7%	8.6%
2024年	25.8%	39.9%
2025年	0.8%	1.1%
2026年	5.4%	7.2%
2027年	6.6%	5.2%
2028年及以後	22.7%	38.0%
空置	30.0%	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。管理人已採納一本合規手冊(「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(香港法例第571章)(「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，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適用於招商局商業房託基金的房託基金守則、證券及期貨條例的相關條文、上市規則、信託契約及合規手冊。招商局商業房託基金的管治框架及截至2022年12月31日止年度的企業管治報告將載於2022年年報。

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。

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2022年12月31日，招商局商業房託基金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，招商局商業房託基金收購一間特殊目的公司51%的股權，進而持有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日發出的通函。

財務業績審核

招商局商業房託基金於報告年度之全年業績已由管理人的披露委員會及審核委員會連同招商局商業房託基金的外聘核數師根據各自的職權範圍審閱。

刊發年報

招商局商業房託基金於報告年度之年報將於2023年4月30日或之前寄發予基金單位持有人，並分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及招商局商業房託基金網站(www.cmcmreit.com)刊發。

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本年度之綜合財務狀況表、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得到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，與董事會於2023年3月22日批准之招商局商業房託基金本年度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初步公告發出意見或核證結論。

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，2023年3月22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。

綜合損益及其他全面收益表
截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	4	431,702	432,831
物業經營開支	5	<u>(113,416)</u>	<u>(112,527)</u>
物業收益淨額		318,286	320,304
匯兌(虧損)收益		(336,288)	64,530
其他收入、收益及虧損	6	16,681	11,426
預期信貸虧損模式下(減值虧損)減值虧損 撥回淨額		(4,794)	18
投資物業的公允價值增加		32,912	81,507
管理人費用		(17,550)	(18,934)
信託及其他開支		(7,366)	(13,034)
融資成本	7	<u>(94,863)</u>	<u>(59,252)</u>
未計及稅項及基金單位持有人 分派的(虧損)溢利	8	(92,982)	386,565
所得稅	9	<u>(104,405)</u>	<u>(118,864)</u>
未計及基金單位持有人分派的 年內(虧損)溢利		(197,387)	267,701
基金單位持有人分派		<u>(138,551)</u>	<u>(170,403)</u>
經計及基金單位持有人分派的年內 (虧損)溢利及年內全面(開支)收益總額		<u>(335,938)</u>	<u>97,298</u>
以下人士應佔未計及基金單位持有人 分派的年內(虧損)溢利：			
基金單位持有人		(209,544)	267,701
非控股權益		<u>12,157</u>	<u>—</u>
		<u>(197,387)</u>	<u>267,701</u>
以下人士應佔經計及基金單位持有人 分派的年內全面(開支)收益總額：			
基金單位持有人		(348,095)	97,298
非控股權益		<u>12,157</u>	<u>—</u>
		<u>(335,938)</u>	<u>97,298</u>
每基金單位基本(虧損)盈利	10	<u>人民幣(0.19)元</u>	<u>人民幣0.24元</u>

綜合財務報表
於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	11	9,547,000	6,746,000
物業、廠房及設備		695	425
		<u>9,547,695</u>	<u>6,746,425</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項、及預付款項	12	3,442	10,171
應收關聯公司款項		77,221	73,280
到期日超過三個月的定期存款		55,290	–
現金及現金等價物		1,140,712	734,089
		<u>1,276,665</u>	<u>817,540</u>
資產總值		<u>10,824,360</u>	<u>7,563,965</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	150,570	105,926
應付關聯公司款項		140,308	15,528
應付非控股權益款項		17,929	–
應付分派		130,040	136,392
應付稅項		26,246	15,172
有抵押銀行貸款	14	–	2,209,875
		<u>465,093</u>	<u>2,482,893</u>
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		1,125,586	–
有抵押銀行貸款	14	4,052,639	–
已收租戶租金按金		23,909	–
遞延稅項負債		1,109,865	1,074,088
非流動負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		<u>6,311,999</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>6,777,092</u>	<u>3,556,981</u>
非控股權益		<u>388,379</u>	–
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>3,658,889</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的資產淨值	15	<u>人民幣3.24元</u>	<u>人民幣3.55元</u>

分派表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 人民幣千元	2021年 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年內(虧損)溢利	(209,544)	267,701
基金單位持有人應佔金額的調整：		
投資物業的公允價值增加	(27,819)	(81,507)
非現金融資成本	4,600	4,800
匯兌虧損(收益)	333,657	(64,530)
預期信貸虧損模式下減值虧損(減值虧損撥回)淨額	4,792	(18)
折舊	80	110
遞延稅項	32,785	43,847
	<u>138,551</u>	<u>170,403</u>
可向基金單位持有人分派的收入總額	<u>138,551</u>	<u>170,403</u>
已付基金單位持有人的中期分派(附註(ii))	75,918	97,600
應付基金單位持有人的最終分派(附註(iii))	<u>62,633</u>	<u>72,803</u>
年內分派總額	<u>138,551</u>	<u>170,403</u>
分派比率(附註(i))	<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0.1228元	人民幣0.1511元
計及分派承諾的影響後(附註iv)	<u>人民幣0.2294元</u>	<u>人民幣0.2075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2022年6月30日止六個月每基金單位的中期分派人民幣0.0673元乃根據期內中期分派人民幣75,918,000元及於2022年6月30日已發行的1,127,819,549個基金單位計算。
- (iii) 截至2022年12月31日止年度每基金單位的建議末期分派人民幣0.0555元(2021年：人民幣0.0646元)乃根據年內向基金單位持有人支付的末期分派人民幣62,633,000元(2021年：人民幣72,803,000元)及於2022年12月31日已發行的1,127,819,549個(2021年：1,127,819,549個)基金單位計算。
- (iv) 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截至2022年12月31日止年度之最終每基金單位分派為0.2614港元(相當於人民幣0.2294元)。所有分派將以港元派付。

綜合財務報表附註

截至2022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。

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. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策

綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要使用者作出的決策，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括信託契約、房託基金守則及香港聯交所證券上市規則的相關規定。

於2022年12月31日，賬面值為人民幣4,052,639,000元的銀行借款包括多項契約，其中一項契約要求本集團的債務總額超過本集團基金單位持有人及非控股權益應佔資產淨值的部分低於規定比率。本集團於2022年12月31日違反了相關契約，惟已自該銀行取得於該日前發出的豁免函，表明該銀行將豁免本集團於2022年12月31日履行相關契約。

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

3. 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國際財務報告準則修訂本

於本年度，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」)頒佈且於2022年1月1日開始之本集團年度期間強制生效之下列國際財務報告準則修訂本，以編製綜合財務報表：

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

本年度應用對國際財務報告準則修訂本並無對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或對該等綜合財務報表所載披露構成重大影響。

4. 收益及分部資料

收益確認

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
寫字樓及購物中心租金收入	<u>378,943</u>	<u>373,555</u>
管理費收入	36,258	39,831
車位收入	7,907	9,845
其他	<u>8,594</u>	<u>9,600</u>
隨時間確認的來自客戶合約的收益	<u>52,759</u>	<u>59,276</u>
	<u>431,702</u>	<u>432,831</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

以下為按呈報分部分類的本集團收益及業績分析。

截至2022年12月31日止年度

	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
來自寫字樓及 購物中心的租金收入	116,930	33,735	50,384	43,652	78,999	55,243	378,943
隨時間確認的來自 客戶合約的收益	<u>15,813</u>	<u>5,503</u>	<u>5,423</u>	<u>5,302</u>	<u>20,718</u>	<u>-</u>	<u>52,759</u>
分部收益	<u>132,743</u>	<u>39,238</u>	<u>55,807</u>	<u>48,954</u>	<u>99,717</u>	<u>55,243</u>	<u>431,702</u>
分部業績	<u>95,277</u>	<u>31,175</u>	<u>86,133</u>	<u>48,033</u>	<u>39,687</u>	<u>61,870</u>	<u>362,175</u>
匯兌虧損							(336,288)
其他收入							1,118
管理人費用							(17,550)
信託及其他開支							(7,366)
融資成本							<u>(95,071)</u>
未計及稅項及基金單位 持有人分派的虧損							(92,982)
所得稅							<u>(104,405)</u>
未計及基金單位持有人 分派的年內虧損							<u>(197,387)</u>

截至2021年12月31日止年度

	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
來自寫字樓及購物中心的租金收入	124,325	41,623	52,528	47,498	107,581	373,555
隨時間確認的來自客戶合約的收益	<u>18,818</u>	<u>5,864</u>	<u>5,076</u>	<u>5,257</u>	<u>24,261</u>	<u>59,276</u>
分部收益	<u>143,143</u>	<u>47,487</u>	<u>57,604</u>	<u>52,755</u>	<u>131,842</u>	<u>432,831</u>
分部業績	<u>115,901</u>	<u>53,120</u>	<u>67,520</u>	<u>58,119</u>	<u>116,623</u>	<u>411,283</u>
匯兌收益						64,530
其他收入						1,763
管理人費用						(18,934)
信託及其他開支						(13,034)
融資成本						<u>(59,043)</u>
未計及稅項及基金單位持有人 分派的溢利						386,565
所得稅						<u>(118,864)</u>
未計及基金單位持有人 分派的年內溢利						<u>267,701</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、管理人費用、若干信託及其他開支以及若干未分配融資成本之情況下各分部賺取之除稅前(虧損)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2022年12月31日

	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>2,275,123</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>	<u>10,401,687</u>
未分配資產							<u>422,673</u>
綜合總資產							<u>10,824,360</u>
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>	<u>2,587,398</u>
未分配負債							<u>4,189,694</u>
綜合總負債							<u>6,777,092</u>

於2021年12月31日

	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>	7,246,605
未分配資產						<u>317,360</u>
綜合總資產						<u>7,563,965</u>
分部負債	<u>350,015</u>	<u>203,550</u>	<u>165,580</u>	<u>215,484</u>	<u>266,635</u>	1,201,264
未分配負債						<u>2,355,717</u>
綜合總負債						<u>3,556,981</u>

5. 物業經營開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
廣告及推廣	5,245	4,813
代理費	2,739	376
物業管理費	54,084	55,480
營運管理人費用	20,864	19,092
其他稅項	26,332	30,746
其他	4,152	2,020
	<u>113,416</u>	<u>112,527</u>

6. 其他收入、收益及虧損

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	11,898	8,563
來自結構性存款的利息收入	-	1,695
補償收入	2,567	1,081
政府補貼	2,000	-
其他	216	87
	<u>16,681</u>	<u>11,426</u>

7. 融資成本

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行借款的利息開支	90,263	54,452
攤銷前期付款	4,600	4,800
	<u>94,863</u>	<u>59,252</u>

8. 未計及稅項及基金單位持有人分派的(虧損)溢利

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
未計及稅項及基金單位持有人分派的(虧損)溢利乃 經扣除(計入)以下各項後達致：		
核數師酬金	1,801	3,707
折舊	81	110
受託人薪酬	1,720	1,322
總估值師費用	459	82
	<u>4,861</u>	<u>5,221</u>

9. 所得稅

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本年度	53,990	53,559
過往年度超額撥備	(89)	(94)
已代扣稅款		
本年度	16,063	21,552
遞延稅項	34,441	43,847
	<u>104,405</u>	<u>118,864</u>

由於本集團於各年度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%。

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年內(虧損)溢利(人民幣209,544,000元)(2021年：人民幣267,701,000元)除以年內已發行的1,127,819,549個(2021年：1,127,819,549個)基金單位加權平均數計算。

由於截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度概無潛在攤薄基金單位，因此並無呈列每基金單位攤薄(虧損)盈利。

11. 投資物業

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
公允價值		
年初	6,746,000	6,644,000
年內添置	74,398	20,493
收購附屬公司	2,693,690	—
投資物業的公允價值變動	32,912	81,507
年末	<u>9,547,000</u>	<u>6,746,000</u>

12. 貿易及其他應收款項、及預付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	7,817	3,115
減：信貸虧損撥備	<u>(4,927)</u>	<u>(133)</u>
	2,890	2,982
應收遞延租金	–	6,979
預付款項	<u>552</u>	<u>210</u>
貿易及其他應收款項、及預付款項總額	<u>3,442</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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1個月內	1,832	1,438
超過1個月但於3個月內	925	1,229
超過3個月	<u>133</u>	<u>315</u>
	<u>2,890</u>	<u>2,982</u>

13. 貿易及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項	<u>13,203</u>	<u>3,836</u>
其他應付稅項	21,335	12,554
預收租金	7,363	3,796
代表租戶收款(附註)	8,262	9,038
從租戶收到的租金按金	86,185	62,067
應計費用及其他應付款項	26,004	14,635
應付附屬公司股東的股息	<u>12,127</u>	<u>–</u>
	161,276	102,090
減：非流動負債項下所示的從租戶收到的租金按金	<u>(23,909)</u>	<u>–</u>
	<u>150,570</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。

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的賬齡分析：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1個月內	901	2,458
超過1個月但於3個月內	-	1,128
超過3個月	<u>12,302</u>	<u>250</u>
	<u>13,203</u>	<u>3,836</u>

14. 有抵押銀行借款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
有抵押銀行借款	4,052,639	2,214,475
前期費用	-	(4,600)
	<u>4,052,639</u>	<u>2,209,875</u>

有抵押銀行借款的到期日如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	-	2,209,875
超過兩年但於五年期內	<u>4,052,639</u>	<u>-</u>

15. 基金單位持有人應佔每基金單位的資產淨值

基金單位持有人應佔每基金單位的資產淨值乃按於2022年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣3,658,889,000元(2021年：人民幣4,006,984,000元)除以於2022年12月31日已發行的1,127,819,549個(2021年：1,127,819,549個)基金單位計算。

16. 流動資產(負債)淨額

於2022年12月31日，本集團的流動資產淨額(按流動資產減流動負債計算)為人民幣811,572,000元(2021年：流動負債淨額人民幣1,665,353,000元)。

17. 資產總值減流動負債

於2022年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣10,359,267,000元(2021年：人民幣5,081,072,000元)。

18. 資本承擔

	2022年 人民幣千元	2021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>28,522</u>	<u>46,950</u>