

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2023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
	2023年	2022年 (「2022相關 年度」)	
收益(人民幣千元)	489,159	431,702	13.3%
物業收入淨額(人民幣千元)	355,230	318,286	11.6%
融資成本(人民幣千元)	137,163	94,863	44.6%
可分派收入(人民幣千元)	94,647	138,551	-31.7%
分派比率	100%	100%	–
每基金單位分派(港元)	0.0925	0.1400	-34.0%
每基金單位分派收益率 ¹	6.9%	7.0%	-0.1百分點
	2023年	2022年	
	12月31日	12月31日	變動
總資產(人民幣百萬元)	10,388	10,824	-4.0%
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣百萬元)	3,392	3,659	-7.3%
基金單位持有人應佔每基金單位的 資產淨值(人民幣元)	3.01	3.24	-7.1%
組合價值(人民幣百萬元)	9,251	9,547	-3.1%
資產負債率 ²	39.0%	37.4%	1.6百分點

附註：

(1) 按招商局商業房託基金於相關年度最後一個營業日的基金單位收市價計算。

(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

2023年，是中國跌宕起伏的一年。受到低迷的房地產行業拖累，GDP下半年增速有所放緩。上半年GDP增速為5.5%，在2022年較低的基數上，2023年全年錄得5.2%的增速。儘管經濟表現相對疲軟，但消費支出持續擴大。2022年受到疫情影響，市民外出消費減少。在2023疫情管控全面放鬆後，年內社會消費品零售總額錄得明顯增幅，達到了7.2%。其中，餐飲收入增長也達到亮眼的20.4%。就業市場亦略有所好轉，年末城鎮調查失業率較去年同期下降了0.4個百分點，回落至5.1%。

儘管就業有所回暖，但深圳市的寫字樓市場在2023年仍面臨著壓力。需求疲軟疊加大量延遲開業的項目入市，導致深圳市的租金、出租率雙雙承壓。全年深圳市寫字樓新增供應量達到了85萬平方米，其中超過一半位於南山區的深圳灣超級總部基地和前海片區。臨近南山區的寶安中心區也有項目入市，進一步加劇了深圳西部寫字樓市場的競爭。全市租金較去年末的人民幣203.5元/平方米下跌了8.4%，降至人民幣186.5元/平方米，空置率上升了3.2個百分點，達到了26.1%。位於深圳西部的南山區租金下滑幅度更為明顯，達到了9.2%。年末全區甲級寫字樓租金約為人民幣187.5元/平方米，空置率上升了2.7個百分點，達到了27.4%。

北京的寫字樓市場表現同樣疲軟，全市新增供應量為61萬平方米，主要集中在東二環及新興商務區。儘管目前大多租戶為避免產生搬遷裝修費用，傾向原址續約，但租戶的議價能力增強。全市租金從去年末的人民幣321.5元/平方米下滑了7.3%，降至人民幣297.9元/平方米，空置率上漲了2.7個百分點，達到了18.7%。招商局航華科貿中心所處的CBD片區表現也類似，租金較去年末下滑了6.2%，市場租金下滑至人民幣335.8元/平方米，空置率上升了2.9個百分點至13.0%。

深圳市零售物業市場呈現出不同的態勢。2023年，深圳市共有31萬平方米的零售物業供應，是過去5年以來供應量最低的一年。有限的供應疊加消費市場復甦，使得零售物業表現有所好轉。全市優質零售物業首層租金與去年末基本持平，為人民幣802.9元/平方米，空置率有所下降，下降了1.5個百分點，至8.9%。南山區由於新開項目的影響，其表現較全市稍顯疲軟，租金較去年末下滑了4.4%，從人民幣779.3元/平方米下降到人民幣745.3元/平方米，空置率上升了2.0個百分點至14.1%。

物業概覽

物業	出租率(%)於			現時租金(人民幣/平方米)於		
	2023年 12月31日	2023年 6月30日	2022年 12月31日	2023年 12月31日	2023年 6月30日	2022年 12月31日
寫字樓						
新時代廣場	89.6	79.9	84.0	173.9	177.9	184.4
數碼大廈	81.4	82.8	85.9	131.3	126.3	126.1
科技大廈	100.0	100.0	100.0	133.6	132.4	129.8
科技大廈二期	96.6	91.2	90.5	124.1	125.2	120.1
招商局航華科貿中心	81.9	76.7	70.0	301.4	313.3	319.3
平均	90.0	85.5	85.9			
零售						
花園城	73.7	53.2	72.2	152.3	171.9	181.1
物業組合	86.8	79.3	83.2	-	-	-

於報告年度內，我們寫字樓部分的平均出租率上升了4.1個百分點至90.0%。我們甲級寫字樓的出租率有顯著提升，其中招商局航華科貿中心的出租率大幅增長了11.9個百分點，新時代廣場的出租率增長了5.6個百分點。為此，這兩棟物業的租金水平下降約6%。相較而言，位於網谷的三項物業無需為達成出租率而做出租金讓步，較2022年同期相比，各個物業的現時租金均有不同程度的漲幅。

由於我們唯一的零售物業花園城進行了升級改造，全年絕大部分時間內有三分之一的區域處於裝修及空置狀態，其出租率在2023年大部分時間受到了巨大的影響。目前，其出租率已恢復至73.7%。由於花園城已正式完成升級改造，預計其出租率會繼續恢復至改造前水平。

物業估值

物業	估值(人民幣百萬元)於			同比變動
	2023年 12月31日	2023年 6月30日	2022年 12月31日	
寫字樓				
新時代廣場	2,000	2,030	2,084	-4.0%
數碼大廈	1,076	1,079	1,073	0.3%
科技大廈	942	942	927	1.6%
科技大廈二期	1,089	1,113	1,113	-2.2%
招商局航華科貿中心	2,584	2,660	2,730	-5.3%
零售				
花園城	1,560	1,600	1,620	-3.7%
物業組合	9,251	9,424	9,547	-3.1%

於2023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。物業組合的市值由人民幣9,547百萬元減少人民幣296百萬元至2023年12月底的人民幣9,251百萬元。

新時代廣場

2023年內，新時代廣場的出租率提升了5.6個百分點，但受到整體經濟下滑及周邊甲級寫字樓競爭帶來的影響，管理人在一定程度上降低了租金要求以提高出租率，導致現時租金下降了人民幣10.5元/平方米，降幅為5.7%。2024年，管理人將繼續以優先考慮出租率為主要經營目標，高效的利用各項資源以優化經營狀況。

新時代廣場的估值受到深圳甲級寫字樓租金下降及租賃市場不穩定的影響，其估值與去年同期相比下降了人民幣84百萬元，從人民幣2,084百萬元降到人民幣2,000百萬元，降幅為4%。

數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期

在經濟下滑背景下，網谷三項物業的經營情況仍保持穩固提升。於報告年度，科技大廈二期的出租率及現時租金均有所提升，出租率較去年同期上升了6.1個百分點，現時租金上升了人民幣4.0元/平方米，漲幅為3.3%。科技大廈繼續保持滿租的經營情況，其現時租金繼續穩步上升至人民幣133.6元/平方米，漲幅為2.9%。數碼大廈的出租率較上一年年末下降了4.5個百分點，現時租金則上升了人民幣5.2元/平方米，漲幅為4.1%。

在估值表現上，數碼大廈及科技大廈分別上升0.3%和1.6%，科技大廈二期則下降2.2%。

招商局航華科貿中心

招商局航華科貿中心的出租率與去年同期相比，從70.0%大幅提升至81.9%，增加了11.9個百分點。由於採取了較為寬鬆的租賃政策，其現時租金從人民幣319.3元／平方米下降至人民幣301.4元／平方米，降幅為5.6%。2024年，管理人將在盡量不影響租金水平的情況下，繼續致力於提高出租率。

在估值表現上，招商局航華科貿中心與去年同期相比有所下降，主要是受到市場租金、物業本身租金水平下降及土地使用期限縮短的影響。

花園城

花園城在2023年進行的分區封閉式升級改造工程是其出租率及現時租金表現低迷的主要原因之一，其出租率在2023年中跌至53.2%。為快速提升出租率及吸引新租戶入場，管理人在現時租金方面給予了相應優惠和激勵，導致其現時租金較2022年末下降了人民幣28.8元／平方米，降幅為15.9%。

整體市場恢復不及預期也拖慢了花園城的經營恢復的進程，因此管理人一直重點關注花園城，投放資源，加大招商引流力度。2023年底花園城完成升級，迎來了全新的面貌，大量新租戶陸續入駐，人流量大幅增加，令其出租率恢復至73.7%，與2023年中期相比增長幅度為20.5個百分點，較2022年同期相比還上升了1.5個百分點。

花園城的經營情況及租金收入水平極大地受到升級改造的影響，這同樣影響了其估值。由於其較低的租金水平，其估值與去年相比下降人民幣60百萬元。

財務回顧

每項物業的租金收入

	報告年度 人民幣百萬元	2022相關年度 人民幣百萬元	變動
新時代廣場	107.8	116.9	-7.8%
數碼大廈	49.6	33.7	47.2%
科技大廈	61.8	50.4	22.6%
科技大廈二期	54.1	43.7	23.8%
花園城	51.6	79.0	-34.7%
招商局航華科貿中心	116.3	55.2	110.7%
總計	441.2	378.9	16.4%

於報告年度，招商局商業房託基金的租金收入為人民幣441.2百萬元，較2022相關年度的租金收入增加人民幣62.3百萬元。

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133.9百萬元。物業管理開支為人民幣51.8百萬元，佔物業經營開支的38.7%(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人民幣23.8百萬元(17.8%)及人民幣50.0百萬元(37.3%)。扣除物業經營開支後，物業收益淨額為約人民幣355.2百萬元。

報告年度的融資成本為人民幣137.2百萬元，主要為銀行借款的利息開支。

資本結構

招商局商業房託基金的總借款淨額為人民幣4,054百萬元，資產負債率為39.0%。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53.0%(2022年年末：62.6%)。

招商局商業房託基金的債務情況如下：

銀行貸款 (人民幣百萬元)	應償還日期	類型	利率	佔總額 百分比
2,400	2026年8月30日	有抵押	2.93%	59.2%
1,620	2025年12月15日	有抵押	3.55%	40.0%
34	2025年12月15日	有抵押	LPR (一年期) – 0.45%	0.8%

2023年7月，招商局商業房託基金與興業銀行股份有限公司深圳分行簽訂了一份為期3年的融資協議。興業銀行股份有限公司深圳分行作為貸款人，為招商局商業房託基金提供了人民幣24億元的新融資，利率為2.93%。新融資已於2023年8月全數提取，並用於提前償還利率為3.55%的部分現有境外融資。提取固定利率較低的貸款以提前償還固定利率較高的貸款為招商局商業房託基金節省了大量利息開支。由於人民幣24億元的融資全部用於現有境外融資的再融資，因此此次提取並未對招商局商業房託基金的資產負債率產生顯著影響。有關此次再融資的進一步詳情，請參閱招商局商業房託基金於2023年7月28日發佈的公告。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2023年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣3,392百萬元(2022年12月31日：人民幣3,659百萬元)或每基金單位人民幣3.01元，相當於根據人民銀行於2023年12月29日公佈的匯率中間價計算的每基金單位3.32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12月29日基金單位的收市價1.34港元較每基金單位的資產淨值折價59.6%。

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94.65百萬元(2022相關年度：人民幣138.55百萬元)。根據可分派收入，2023年每基金單位的末期分派為0.0450港元(「末期分派」)。連同已分派的中期分派0.0475港元，於報告年度，每基金單位向基金單位持有人的分派合計為0.0925港元(相當於人民幣0.0839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%。管理人將向基金單位持有人分派2023年的全部可分派收入。

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2024年4月10日(星期三)至2024年4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2024年4月12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2024年4月9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2024年5月30日(星期四)支付。

資產提升

於2023年12月29日，花園城北區已完成改造工程並對外開啟試營業。這是改造工程的最後一個區域，標誌著花園城的資產提升工程已全部竣工。商場已於2024年1月26日正式開業。雖然在升級改造期間，花園城的現時租金和出租率出現較大波動，但運營管理團隊一直在安置現存租戶的同時，穩步推進新租戶簽約，使得其年底的出租率強勢回升，收入也穩步提升。

目前，全場的可出租面積的簽約率為89%。在正式開業後，首個週末單日客流突破五萬人次，單日銷售額人民幣2.5百萬元，創兩年內新高。未來，花園城團隊將加大會員培育力度以擴充商場客流量，提升租戶體驗感及滿意度以加速新簽及穩定續租。

資產提升預算

截至2023年12月31日，與資產提升相關的累計資本開支為人民幣180.0百萬元，明細如下：

科技大廈二期	人民幣7.4百萬元
數碼大廈	人民幣13.1百萬元
新時代廣場	人民幣25.4百萬元
花園城	人民幣134.1百萬元

展望

「穩」是2024年中國經濟的關鍵詞，中國政府積極通過調整貨幣政策及財政政策支持經濟發展，穩定市場。2024開年，住建部下放城市房地產調控自主權，各地即相繼出台包括取消限購，降低首付等利好政策。2月中國人民銀行下調5年期LPR，進一步降低購房者的成本，刺激並增強了房地產市場的活躍度。但地緣政治加劇，美國降息預期反覆及不確定，2024年對中國經濟仍是充滿挑戰的一年。

在商業物業市場方面，國家發改委持續重申建築「限高令」，部分地區也出台指導意見減少商業物業的建設，但中短期內深圳、北京仍有大量在建寫字樓將陸續入市，給兩地的寫字樓市場造成下行壓力。尤其是新時代廣場，持續受到前海、後海片區新入市的超甲級寫字樓的激烈競爭。管理人持續追蹤兩地的寫字樓市場，加強與項目管理團隊的溝通，不時調整相關的資產管理策略，確保招商局商業房托旗下的寫字樓能在下行期中保持經營穩定。

與之相反，零售物業作為居民消費的重要空間，受惠於政府刺激消費促進經濟增長的政策，長期來看，仍然具備增長潛力。招商局商業房托基金旗下的花園城在2023年完成了全面的資產升級，從項目的空間、品牌及服務均做了全方位的提升，為周邊居民提供了一個更舒適的購物場所，展現了花園城的吸引力，也為項目的後續品牌升級提供更堅實的基礎。2024年南山區無新購物中心入市，也為項目創造了有利的發展條件。

基金管理及治理方面，管理人持續以開源節流為目標，冀能為持份者提供高質、可持續的收益。管理人將緊密追蹤市場情況並靈活調整經營策略以提升物業經營表現，為持份者提供更優質的回報。招商局商業房托基金的投資策略目前聚焦在一線城市核心商圈的辦公樓，及一二線具較強購買力城市的購物中心。管理人在市場上持續尋找合適的投資標的，希望平衡業態及區域的比例，增強投資組合的穩健性並提升基金持有人的收益。在保持槓桿穩定的情況下，探索不同投資結構的可能性，擴大管理規模。另外，管理人也持續探索成本壓縮的可能性，包括資金成本、項目管理費用等。管理人預期2024年，花園城全新開業後能給招商局商業房托的業績帶來增長點，同時2023年內人民幣24億元的再融資將惠及2024年全年，進一步修復招商局商業房托的業績。

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12月31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	佔月租金 收入
健康醫療	15.5%	14.7%
科學與信息技術	15.5%	13.3%
房地產	9.6%	13.0%
租賃和商業服務	8.1%	12.2%
金融	8.0%	15.1%
食品餐飲	6.1%	7.1%
百貨商店	5.6%	5.2%
批發零售	3.9%	3.3%
生活服務	3.7%	3.4%
物流	3.1%	3.6%
石油	2.4%	2.9%
建築工程	1.9%	2.5%
酒店	1.1%	0.9%
其他	2.3%	2.8%
空置	13.2%	-

寫字樓物業明細	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
科學與信息技術	19.3%	15.6%
健康醫療	19.2%	17.2%
房地產	11.9%	15.2%
租賃和商業服務	10.1%	14.2%
金融	10.0%	17.6%
批發零售	4.9%	3.9%
物流	3.9%	4.2%
石油	3.0%	3.4%
建築工程	2.4%	2.9%
食品餐飲	1.7%	1.8%
酒店	1.4%	1.0%
教育	1.1%	0.9%
其他	1.1%	2.1%
空置	10.0%	-

零售物業(花園城)明細	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
百貨商店	28.7%	36.2%
食品餐飲	24.6%	38.3%
生活服務	16.8%	20.0%
超市	3.6%	5.5%
空置	26.3%	-

新時代廣場物業明細	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
房地產	31.8%	39.3%
物流	13.0%	14.0%
石油	10.2%	11.6%
租賃和商務服務業	6.8%	6.3%
科學與信息技術	6.6%	5.7%
金融	6.0%	9.1%
建築工程	5.7%	5.6%
酒店	4.8%	3.6%
教育	1.5%	1.2%
其他	3.2%	3.6%
空置	10.4%	-

數碼大廈物業明細	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
科學與信息技術	41.1%	47.7%
租賃和商務服務業	20.5%	24.2%
批發零售	11.0%	11.9%
生活服務	3.0%	5.1%
金融	2.5%	5.6%
食品餐飲	1.6%	3.5%
建築工程	1.0%	1.1%
其他	0.7%	0.9%
空置	18.6%	-

科技大廈物業明細	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
健康醫療	100.0%	100.0%
科技大廈二期物業明細		
	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
科學與信息技術	49.9%	46.9%
批發零售	13.7%	13.5%
金融	13.4%	14.4%
租賃和商務服務業	4.9%	5.5%
健康醫療	4.7%	5.4%
房地產	3.8%	5.3%
教育	3.8%	4.2%
食品餐飲	2.4%	4.8%
空置	3.4%	—
招商局航華科貿中心物業明細		
	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
金融	30.5%	41.7%
租賃和商務服務業	20.9%	29.6%
房地產	11.4%	10.2%
科學與信息技術	5.9%	5.1%
食品餐飲	3.9%	1.5%
建築工程	3.1%	3.8%
健康醫療	3.0%	4.0%
批發零售	0.5%	0.6%
其他	2.4%	3.4%
生活服務	0.3%	0.1%
空置	18.1%	—

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2023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	佔月租金 收入
2023年	9.2%	12.1%
2024年	15.3%	20.3%
2025年	20.4%	21.8%
2026年	18.5%	20.6%
2027年	6.8%	6.9%
2028年	7.8%	7.4%
2029年及以後	8.8%	10.9%
空置	13.2%	-

寫字樓物業的租賃到期狀況

屆滿期間	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
2023年	11.3%	13.8%
2024年	18.3%	22.6%
2025年	22.0%	21.6%
2026年	17.1%	17.9%
2027年	7.3%	6.8%
2028年	7.2%	6.3%
2029年及以後	6.8%	11.0%
空置	10.0%	-

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	佔月租金 收入
2023年	0.8%	2.1%
2024年	3.0%	6.9%
2025年	13.7%	23.4%
2026年	24.6%	36.9%
2027年	4.7%	7.5%
2028年	10.4%	13.2%
2029年及以後	16.5%	10.0%
空置	26.3%	-

新時代廣場的租賃到期概況

屆滿期	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
2023年	34.5%	42.9%
2024年	8.6%	9.3%
2025年	19.0%	21.2%
2026年	10.8%	12.0%
2027年	0.3%	0.3%
2028年	3.7%	3.2%
2029年及以後	12.7%	11.1%
空置	10.4%	—

數碼大廈的租賃到期概況

屆滿期	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
2024年	23.4%	29.2%
2025年	24.7%	30.6%
2026年	17.6%	20.9%
2027年	10.6%	12.5%
2028年	3.8%	3.5%
2029年及以後	1.3%	3.3%
空置	18.6%	—

科技大廈的租賃到期概況

屆滿期	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
2023年	7.9%	8.5%
2024年	25.7%	24.6%
2025年	46.5%	47.5%
2026年	19.9%	19.4%
2027年及以後	—	—
空置	—	—

科技大廈二期的租賃到期概況

屆滿期	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
2024年	15.0%	17.1%
2025年	12.5%	14.7%
2026年	27.4%	28.3%
2027年	21.5%	22.0%
2028年	19.6%	16.6%
2029年及以後	0.6%	1.3%
空置	3.4%	-

招商局航華科貿中心的租賃到期概況

屆滿期	佔可租賃 總面積	佔月租金 收入
2024年	25.1%	34.7%
2025年	9.5%	8.2%
2026年	13.4%	16.8%
2027年	8.4%	7.0%
2028年	10.0%	8.7%
2029年及以後	15.5%	24.6%
空置	18.1%	-

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。

於整個報告年度，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。截至2023年12月31日止年度的招商局商業房託基金管治框架及企業管治報告將載於2023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。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同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。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。

基金單位公眾持有量

據管理人所知，截至2023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並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年度的全年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，連同招商局商業房託基金的外聘核數師共同審閱。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

載於初步公告中有關本集團截至2023年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字已經得到本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，與房託管理人董事於2024年3月14日批准之本集團本年度之經審核綜合財務報表所載列金額相同。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無就初步公告發出意見或核證結論。

年報之公佈

招商局商業房託基金於報告年度的年報將於2023年4月30日或之前寄發予基金單位持有人，並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.cmcmreit.com刊載。

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，2024年3月14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2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	4	489,159	431,702
物業經營開支	5	<u>(133,929)</u>	<u>(113,416)</u>
物業收益淨額		355,230	318,286
匯兌虧損		(1,194)	(336,288)
其他收入、收益及虧損	6	25,244	16,681
預期信貸虧損模式下減值虧損撥回 (減值虧損)淨額		2,484	(4,794)
投資物業公允價值(減少)增加		(394,450)	32,912
管理人費用		(15,515)	(17,550)
信託及其他開支		(11,789)	(7,366)
融資成本	7	<u>(137,163)</u>	<u>(94,863)</u>
未計及稅項及基金單位持有人 分派的虧損	8	(177,153)	(92,982)
所得稅	9	<u>(12,236)</u>	<u>(104,405)</u>
未計及基金單位持有人分派的 年內虧損		(189,389)	(197,387)
基金單位持有人分派		<u>(94,647)</u>	<u>(138,551)</u>
經計及基金單位持有人分派的年內 虧損及年內全面開支總額		<u>(284,036)</u>	<u>(335,938)</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		(172,317)	(209,544)
非控股權益		<u>(17,072)</u>	<u>12,157</u>
		<u>(189,389)</u>	<u>(197,387)</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		(266,964)	(348,095)
非控股權益		<u>(17,072)</u>	<u>12,157</u>
		<u>(284,036)</u>	<u>(335,938)</u>
每基金單位基本虧損	10	<u>人民幣(0.15)元</u>	<u>人民幣(0.19)元</u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	11	9,251,000	9,547,000
建築工程預付款項	12	4,070	–
物業、廠房及設備		611	695
		<u>9,255,681</u>	<u>9,547,695</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	12	2,121	3,442
應收關聯公司款項		1,042	77,221
到期日超過三個月的定期存款		50,072	55,290
現金及現金等價物		1,079,011	1,140,712
		<u>1,132,246</u>	<u>1,276,665</u>
資產總值		<u>10,387,927</u>	<u>10,824,360</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	141,998	150,570
應付關聯公司款項		145,579	140,308
應付非控股權益款項		19,754	17,929
應付分派		45,541	130,040
應付稅項		46,389	26,246
		<u>399,261</u>	<u>465,093</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
有抵押銀行借款	14	4,053,724	4,052,639
已收租戶租金按金	13	7,087	23,909
遞延稅項負債		1,047,271	1,109,865
		<u>5,108,082</u>	<u>6,311,999</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>5,108,082</u>	<u>6,311,999</u>
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		<u>5,507,343</u>	<u>6,777,092</u>
非控股權益		<u>1,488,659</u>	<u>388,379</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>3,391,925</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	<u>人民幣3.01元</u>	<u>人民幣3.24元</u>

分派表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022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	(172,317)	(209,544)
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)	314,862	(27,819)
非現金融資成本	-	4,600
匯兌虧損	1,603	333,657
預期信貸虧損模式下(減值虧損撥回)減值虧損淨額	(2,483)	4,792
折舊	92	80
遞延稅項	(47,110)	32,785
	<u>94,647</u>	<u>138,551</u>
可向基金單位持有人分派的收入總額		
	<u>94,647</u>	<u>138,551</u>
已付基金單位持有人的中期分派(附註(ii))	49,106	75,918
應付基金單位持有人的最終分派(附註(iii))	<u>45,541</u>	<u>62,633</u>
年內分派總額	<u>94,647</u>	<u>138,551</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0.0839元	人民幣0.1228元
計及分派承諾的影響後(附註iv)	<u>人民幣0.0839元</u>	<u>人民幣0.2294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2023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2023年6月30日止六個月每基金單位的中期分派人民幣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)及於2023年6月30日已發行的1,127,819,549個(截至2022年6月30日止六個月：1,127,819,549個)基金單位計算。

- (iii) 截至2023年12月31日止年度每基金單位的建議末期分派人民幣0.0404元(2022年：人民幣0.0555元)乃根據年內向基金單位持有人支付的末期分派人民幣45,541,000元(2022年：人民幣62,633,000元)及於2023年12月31日已發行的1,127,819,549個(2022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，於截至2023年12月31日止年度的末期每基金單位分派為0.0925港元(相當於人民幣0.0839元)(2022年：0.2614港元(相當於人民幣0.2294元))。所有分派均以港元結算。

綜合財務報表附註

截至2023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的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資料

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所要求的披露的相關規定。

3. 主要會計政策

應用新訂國際財務報告準則及其修訂本

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
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

4. 收益及分部資料

收益確認

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
寫字樓及購物中心租金收入	<u>441,166</u>	<u>378,943</u>
管理費收入	29,733	36,258
車位收入	8,100	7,907
其他	<u>10,160</u>	<u>8,594</u>
隨時間確認的來自客戶合約的收益	<u>47,993</u>	<u>52,759</u>
	<u>489,159</u>	<u>431,702</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，除部分合約乃視乎購物中心的營業額而定，租賃付款一般有固定期限。本年度來自投資物業的總租金收入包括並非基於指數或比率的可變租賃付款人民幣1,498,000元（2022年：人民幣1,524,000元）。

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12月31日止年度

	新時代 廣場	數碼大廈	科技大廈	科技大廈 二期	花園城	招商局 航華 科貿中心	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
寫字樓及購物中心 租金收入	107,771	49,569	61,834	54,064	51,613	116,315	441,166
隨時間確認的來自 客戶合約的收益	<u>17,308</u>	<u>6,079</u>	<u>5,246</u>	<u>6,081</u>	<u>13,279</u>	<u>-</u>	<u>47,993</u>
分部收益	<u>125,079</u>	<u>55,648</u>	<u>67,080</u>	<u>60,145</u>	<u>64,892</u>	<u>116,315</u>	<u>489,159</u>
分部業績	<u>6,429</u>	<u>48,114</u>	<u>72,279</u>	<u>24,445</u>	<u>(121,439)</u>	<u>(44,315)</u>	<u>(14,487)</u>
匯兌虧損							(1,194)
其他收入							2,020
管理人費用							(15,515)
信託及其他開支							(11,789)
融資成本							<u>(136,188)</u>
未計及稅項及基金單位 持有人分派的虧損							(177,153)
所得稅							<u>(12,236)</u>
未計及基金單位持有人 分派的年內虧損							<u>(189,389)</u>

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	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	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 所得稅							(92,982)
							<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>

分部資產及負債

於2023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	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>2,222,625</u>	<u>1,163,397</u>	<u>1,058,828</u>	<u>1,181,060</u>	<u>1,617,450</u>	<u>2,925,151</u>	10,168,511
未分配資產							<u>219,416</u>
綜合總資產							<u>10,387,927</u>
分部負債	<u>358,487</u>	<u>214,591</u>	<u>189,986</u>	<u>220,873</u>	<u>259,398</u>	<u>163,156</u>	1,406,491
未分配負債							<u>4,100,852</u>
綜合總負債							<u>5,507,343</u>

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	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							<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>	2,587,398
未分配負債							<u>4,189,694</u>
綜合總負債							<u>6,777,092</u>

其他分部資料

截至2023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	招商局 航華 科貿中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
添置投資物業	7,523	-	-	11	88,403	2,513	98,450
投資物業的公允價值 (減少)增加	(91,523)	3,000	15,000	(24,011)	(148,403)	(148,513)	(394,450)
折舊	<u>23</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42</u>	<u>58</u>	<u>123</u>

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	招商局 航華 科貿中心 人民幣千元	總計 人民幣千元
添置收購附屬公司產生 之投資物業	-	-	-	-	-	2,693,690	2,693,690
添置投資物業	14,961	5,308	-	2,992	24,329	26,808	74,398
投資物業的公允價值 (減少)增加	(7,961)	2,692	39,000	9,008	(19,329)	9,502	32,912
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79</u>	<u>2</u>	<u>81</u>

5. 物業經營開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
廣告及推廣	3,147	5,245
代理費	3,432	2,739
物業管理費	51,801	54,084
營運管理人的費用	23,808	20,864
其他稅項	49,967	26,332
其他	1,774	4,152
	<u>133,929</u>	<u>113,416</u>

6. 其他收入、收益及虧損

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	15,953	11,898
補償收入	9,109	2,567
政府補貼	85	2,000
其他	97	216
	<u>25,244</u>	<u>16,681</u>

7. 融資成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行借款的利息開支	137,163	90,263
攤銷前期付款	–	4,600
	<u>137,163</u>	<u>94,863</u>

8. 未計及稅項及基金單位持有人分派的虧損

	2023年 人民幣千元	2022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 經扣除下列各項後達致：		
核數師酬金	1,830	1,801
折舊	123	81
受託人薪酬	1,849	1,720
總估值師費用	170	459

9. 所得稅

	2023年 人民幣千元	2022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	65,873	53,990
過往年度超額撥備	(7,715)	(89)
已代扣稅款		
本年度	16,672	16,063
遞延稅項	<u>(62,594)</u>	<u>34,441</u>
	<u>12,236</u>	<u>104,405</u>

由於本集團於兩個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

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年內虧損人民幣172,317,000元(2022年：人民幣209,544,000元)除以年內已發行的1,127,819,549個(2022年：1,127,819,549個)基金單位數計算。

由於截至2023年12月31日及2022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。

11. 投資物業

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
公允價值		
年初	9,547,000	6,746,000
年內添置	98,450	74,398
收購附屬公司	-	2,693,690
投資物業的公允價值變動	<u>(394,450)</u>	<u>32,912</u>
年末	<u>9,251,000</u>	<u>9,547,000</u>

12. 貿易及其他應收款項及預付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項	3,113	7,817
減：信貸虧損撥備	<u>(1,614)</u>	<u>(4,927)</u>
	1,499	2,890
其他應收款項及預付款項	<u>4,692</u>	<u>552</u>
貿易及其他應收款項、預付款項及預付款項總額	6,191	3,442
減：非流動資產項下所示的建築工程預付款項	<u>(4,070)</u>	<u>-</u>
	<u>2,121</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 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1個月內	464	1,832
超過1個月但於3個月內	792	925
超過3個月	<u>243</u>	<u>133</u>
	1,499	2,890

13. 貿易及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項	<u>5,815</u>	<u>13,203</u>
其他應付稅項	922	21,335
預收租金	14,549	7,363
代表租戶收款(附註)	11,112	8,262
從租戶收到的租金按金	75,775	86,185
應計費用及其他應付款項	19,545	26,004
應付附屬公司股東的股息	<u>21,367</u>	<u>12,127</u>
	143,270	161,276
減：非流動負債項下所示的從租戶收到的租金按金	<u>(7,087)</u>	<u>(23,909)</u>
	<u>141,998</u>	<u>150,570</u>

附註：

本集團代表租戶收取於購物中心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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1個月內	508	901
超過3個月	<u>5,307</u>	<u>12,302</u>
	<u>5,815</u>	<u>13,203</u>

14. 有抵押銀行借款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
有抵押銀行借款	<u>4,053,724</u>	<u>4,052,639</u>

有抵押銀行借款的到期日如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
超過兩年但於五年期內	<u>4,053,724</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

基金單位持有人應佔每基金單位的資產淨值乃按於2023年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣3,391,925,000元(2022年：人民幣3,658,889,000元)除以於2023年12月31日已發行的1,127,819,549個(2022年：1,127,819,549個)基金單位計算。

16. 流動資產淨值

於2023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732,985,000元(2022年：流動資產淨值人民幣811,572,000元)。

17. 資產總值減流動負債

於2023年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣9,988,666,000元(2022年：人民幣10,359,267,000元)。

18. 資本承擔

	2023年 人民幣千元	2022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>76,286</u>	<u>28,522</u>