

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：01503)

由  
招商局置地資管有限公司  
管理

**截至2021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2021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
	2021年	2020年 (「2020相關 年度」)	
收益(人民幣千元)	<b>432,831</b>	370,125	16.9%
物業收入淨額(人民幣千元)	<b>320,304</b>	273,943	16.9%
可分派收入(人民幣千元)	<b>170,403</b>	162,667	4.8%
分派比率	<b>100%</b>	100%	—
每基金單位分派(港元)	<b>0.1858</b>	0.1721	8.0%
每基金單位分派收益率	<b>7.1%<sup>1</sup></b>	7.0%	—
每基金單位分派承諾(港元)	<b>0.2541</b>	0.2360	7.7%
每基金單位分派承諾收益率	<b>9.7%<sup>2</sup></b>	9.6%	—

附註：

- (1) 按招商局商業房託基金於2021年12月31日基金單位收市價及截至2021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2021年12月31日基金單位收市價及截至2021年12月31日止年度的每基金單位分派承諾計算。

	2021年 12月31日	2020年 12月31日	變動
總資產(人民幣百萬元)	<b>7,564</b>	7,207	5.0%
基金單位持有人應佔資產 淨值(人民幣百萬元)	<b>4,007</b>	3,910	2.5%
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(人民幣元)	<b>3.55</b>	3.47	2.3%
組合價值(人民幣百萬元)	<b>6,746</b>	6,644	1.5%
資本負債率	<b>29.2%</b>	27.9%	—

## 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**」)。於報告年度的可分派收入為人民幣170.40百萬元(2020相關年度：人民幣162.67百萬元)。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0.1858港元(相當於人民幣0.1511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2021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**」，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2021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0.2541港元。

包括根據每基金單位分派承諾收到的現金付款，自2021年7月1日至2021年12月31日止期間的每基金單位末期分派(「**末期分派**」)為0.1502港元。連同已支付的每基金單位中期分派0.1039港元，報告年度的每基金單位分派總額為0.2541港元，按2021年12月31日基金單位收市價2.61港元計算，分派收益率為9.7%。

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2022年4月12日(星期二)至2022年4月14日(星期四)(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2022年4月14日(星期四)。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2022年4月11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。末期分派將於2022年5月27日(星期五)支付。

## 管理層討論與分析

### 市場回顧

2021年經濟仍在復蘇階段，隨著中國國內疫苗接種人群數量不斷提升，政府堅持動態清零政策，疫情對經濟帶來的負面影響有所下降，2021年中國整體經濟表現較為良好。2021年全年GDP同比增長8.1%，達到人民幣114萬億元。全年城鎮調查失業率均值為5.1%，低於5.5%的宏觀調控目標，失業率保持總體穩定。全國整體消費市場規模穩步擴大，社會消費品零售總額達人民幣44.1萬億元，全年同比增長12.5%。人均可支配收入為人民幣35,128元，全年同比實際增長8.1%。2021年，也是中國極具里程碑的一年，中國實現了第一個百年奮鬥目標——全面建成小康社會，歷史性地解決了絕對貧困問題，開啟全面建設社會主義現代化國家。

2021年，深圳仍有零星的新冠病例發生，但整體經濟發展仍然向好，且在9月份中央政府宣佈深圳前海擴容，更是提振了市場對深圳經濟發展的信心。深圳GDP全年同比增長6.7%，首次突破人民幣3萬億元。社會消費品零售總額全年同比增長9.6%達到人民幣9,498億元，距離萬億僅一步之遙。

2021年深圳市寫字樓市場較為活躍，全年淨吸納量高於新增供應，令全市寫字樓空置率水平有所下降。但由於過往年度的空置存量未完全被消化，市場競爭仍然較為激烈。大部分業主採用以價換量的策略，致使全市整體租金水平仍然同比稍有下滑。聚焦到南山區，TMT行業活躍的租賃需求使得南山區的空置率有明顯下降，同時由於此類型公司較為租金不敏感，因此對南山區整體租金也有所推升。

2021年在深圳市非核心商業區有數個新商業入市，對整體市場沒有明顯的衝擊。持續的人口流入，強勁的經濟發展預期，為全市的零售商業發展提供了堅實的發展基礎，租戶對零售市場信心轉好。全市零售物業市場空置率有所下滑，租金亦同比有所提升。

## 物業概覽

	出租率(%)於			估值(人民幣百萬元)於			現時租金(人民幣/平方米)於		
	2021年 12月31日	2021年 6月30日	2020年 12月31日	2021年 12月31日	2021年 6月30日	2020年 12月31日	2021年 12月31日	2021年 6月30日	2020年 12月31日
新時代廣場	91.9	88.6	91.9	2,077	2,074	2,065	179.4	178.3	174.6
數碼大廈	71.3	76.7	72.9	1,065	1,057	1,042	126.9	126.9	123.3
科技大廈	100.0	100.0	83.7	888	888	868	119.6	115.3	104.1
科技大廈二期	81.2	79.5	74.4	1,101	1,096	1,082	116.1	114.8	111.9
花園城	90.5	89.0	91.5	1,615	1,593	1,587	176.8	173.1	166.6
物業組合合計	<u>87.7</u>	<u>87.1</u>	<u>84.3</u>	<u>6,746</u>	<u>6,708</u>	<u>6,644</u>			

於報告年度，整體物業組合的出租率由2020年12月31日的84.3%上升至2021年12月31日的87.7%，升幅為3.4個百分點。其中，寫字樓的平均出租率由2020年12月31日的82.2%上升至2021年12月31日的86.9%，升幅為4.7個百分點。花園城的出租率則出現輕微的下跌。

於報告年度，物業組合的現時租金全面得到提升，漲幅在2.7%至14.9%之間。其中科技大廈的現時租金顯著增長14.9%，花園城增長了6.1%。

於2021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戴德梁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2020年12月31日的人民幣6,644百萬元增加人民幣102百萬元至2021年12月31日的人民幣6,746百萬元。

## 新時代廣場

新時代廣場全年表現良好，平均出租率達到90%以上，在2021年年底出租率提升至91.9%。由於管理人全年運用靈活租賃策略及提供增值服務等方式，現時租金穩步提升，於報告年度從人民幣174.6元／平方米提升至人民幣179.4元／平方米，漲幅約為3%。

## 數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期

數碼大廈的部分租戶為避免受到資產提升改造工程帶來的不便，在租約到期後退租，故其出租率於2021年由72.9%略微下降至71.3%。目前管理人正在進行多方式的租賃推廣，將大部分空置的可出租面積進行填補是運營團隊在2022年重點工作之一。

科技大廈的重大租戶深圳市前海蛇口自貿區醫院已經開始營業，並且會繼續擴租其他零星租戶退租後的空置面積。科技大廈的出租率保持在100%。其中的部分租戶搬遷至科技大廈二期，因此於報告年度科技大廈二期的出租率也從74.4%提升至81.2%。網谷三項物業的現時租金均在2021年內保持穩定中逐步上升的態勢，漲幅在2.9%至14.9%之間。

## 花園城

縱觀2021年，深圳的商業綜合體受到持續的新冠疫情反復的影響，然而花園城成功保持了全年穩定的商業經營水平。花園城在報告年度內，不僅出租率保持在88%以上，通過租戶更迭期間，引入更符合時下流行的消費習慣的新興商業品牌，其現時租金提升了6.1%，即人民幣10.2元／平方米。

## 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432.8百萬元，較2020相關年度增加人民幣62.7百萬元。16.9%的大幅增幅主要反映了疫情爆發後市場的穩定復甦以及管理人妥當的經營策略和不懈努力。寫字樓及零售市場均逐漸好轉。

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112.5百萬元。物業管理開支為人民幣55.5百萬元，佔物業經營開支的49.3% (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17.0%及27.3%。扣除物業經營開支後，報告年度的物業收益淨額為人民幣320.3百萬元。

招商局商業房託基金投資組合的評估價值較2020年12月31日增加人民幣102.0百萬元。報告年度的融資成本為人民幣59.3百萬元，包括銀行借款的利息開支約人民幣54.5百萬元及預付款的攤銷。

### 每項物業的租金收入

	報告年度 人民幣百萬元	2020相關年度 人民幣百萬元	變動
新時代廣場	124.3	115.4	7.7%
數碼大廈	41.6	34.9	19.2%
科技大廈	52.6	42.8	22.9%
科技大廈二期	47.5	40.9	16.1%
花園城	107.6	78.5	37.1%
總計	373.6	312.5	19.6%

報告年度的租金收入為人民幣373.6百萬元，與2020相關年度相比，大幅增長19.6%。

### 資本結構

招商局商業房託基金的總借款淨額為人民幣2,209.9百萬元，資本負債率為29.2%。該比率低於2020年12月公佈的經修訂房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)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47.03%(2020年年末：45.75%)。

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2021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2,214.5百萬元，該款項已抵押並將於2022年底前到期。有抵押定期貸款分別按固定年利率1.2%至4.5%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2021年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣4,007百萬元(2020年12月31日：人民幣3,910百萬元)或每基金單位人民幣3.55元，相當於根據人民銀行於2021年12月31日公佈的匯率中間價計算的每基金單位4.34港元(2020年12月31日：每基金單位人民幣3.47元，相當於4.12港元)，較於2021年12月31日基金單位的收市價2.61港元溢價66.3%。

## 資產提升

管理人正在進行一項對除科技大廈之外的所有物業實施資產提升的計劃。目前，各項目的升級改造工程正在進行中，預計將整體提升物業品質，以幫助其在2022年寫字樓及綜合體市場供應增加的情況下，增強物業競爭力。

新時代廣場已經順利開展各樓層公共區域的升級改造工程，預計將在2022年上半年內完成。其中部分樓層由於租戶自身經營需要，無需進行改造，故目前未將該部分納入改造計劃中。同時，由於毗鄰的地鐵施工進度延期，其項目佔用新時代廣場部分室外區域。因此室外景觀和廣告牌等外部裝修項目的進度也因配合地鐵施工進度有所延後。

科技大廈二期和數碼大廈均已完成公共區域和大堂的改造提升，並已恢復正常使用。於2022年，管理人將視物業租戶反饋和使用體驗，來決定是否進行進一步的改造和升級。

科技大廈的重大租戶深圳市前海蛇口自貿區醫院將根據其經營需要自行進行改造提升，該租戶將整租科技大廈。

花園城與地鐵聯通的通道已經獲得深圳市市政府和地鐵集團的書面批准，目前正在進行消防報建、施工招標等各項工作，預計將在2023年上半年完工。室內及外立面設計、景觀設計已基本定稿，正在進行最後修改。花園城的升級改造工程將與地鐵聯通通道工程同步開始。

## 新型冠狀病毒疫情的防備

在2021年，新冠疫情不斷反復，但在中國大陸整體呈可控狀態。管理人全年嚴格執行政府防疫要求，將各項防疫工作落實到位，實現全年所有物業均無疑似病例、無確診病例。

四棟寫字樓已經將以下防疫工作作為日常工作中不可或缺的一部分，包括：每日多次對辦公區域及公共區域進行消毒清潔；在出入口配備測溫儀，配置專項檢察人員對口罩佩戴及健康碼進行檢查；加強樓內空氣過濾設備的清洗消毒和確保足夠的空氣流通等。除此之外，科技大廈為招商街道最大的疫苗接種點及全市唯一的外籍人員疫苗接種點；科技大廈二期戶外場地設有招商街道最大的核酸檢測場地；於年內，新時代廣場協調醫院為租戶提供上門核酸檢測服務共兩次，協調申請政府防疫資源並發放至各租戶處。

花園城全年堅守，即使在疫情暫時為零確診的時期也絕不放鬆。其間，落實量體溫、戴口罩、公共區域消毒、新風供應等防疫要求。花園城在年內提供十數次大型核酸檢測場地，並配備工作人員進行現場協調。

在2021年，管理人高度重視，堅持防疫抗疫，履行了社會責任，為抗擊新冠病毒貢獻了一份力量。

## 展望

2022年伊始，新冠疫情復發、通脹、複雜的國際形勢、國家持續去槓桿活動給經濟帶來了較大的不確定性。中央政府在2022年的《政府工作報告》中將2022年的經濟增長增速調整到5.5%左右，「穩」成為了2022年中國經濟的關鍵詞。

到2025年，深圳市的寫字樓存量將翻倍，新增供應量將與過去多年的存量持平，寫字樓市場競爭會進一步加劇。儘管多數寫字樓位於新興商務區，但預計也會對傳統成熟的商務區造成一定的衝擊。與此同時，由於消費升級仍是市場主旋律，預期未來整體零售商業市場表現穩定，但對優質租戶的競爭仍會日趨激烈。

管理人將採取積極的資產管理措施，持續提升物業的市場競爭力及經營表現，為投資人創造良好穩定的投資回報。同時隨著深圳地鐵12號線於2022年年內開通，串聯起蛇口與寶安片區，並在現有物業周邊設置站點，大幅提升現有物業的交通可達性。管理人也將積極利用此優勢，加快推進資產提升及改造工程的進度，實現資產價值最大化。

展望2022年，管理人將積極安排再融資工作，通過分散貸款年期等措施鎖定當前低息優勢，優化整體資產及債務結構，讓招商局商業房託基金更具抵禦財務風險的能力。同時，管理人也將積極在市場上尋找合適的一二線城市物業注入招商局商業房託基金，擴大整體的資產管理規模，使整體資產組合更多元化。管理人目前也在積極地與招商局集團及外部企業洽談合作事宜，冀望可以儘快推進資產注入，提升基金持有人的收益。

## 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2021年12月31日合計可租賃總面積(「可租賃總面積」)百分比以及其各自貢獻佔2021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	17.7%	16.6%
房地產	10.0%	14.5%
健康醫療	8.7%	7.8%
租賃和商業服務	8.3%	7.1%
百貨商店	7.4%	11.3%
食品餐飲	7.1%	10.7%
生活服務	6.7%	7.3%
物流	4.8%	6.2%
金融	3.9%	5.0%
建築工程	3.1%	3.3%
石油	2.7%	3.7%
批發和零售	1.7%	1.9%
賓館	1.3%	1.1%
超市	0.8%	1.1%
教育	0.7%	0.3%
製造	0.2%	0.3%
其他	2.6%	1.8%
空置	12.3%	—

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	22.9%	23.0%
房地產	13.0%	20.1%
健康醫療	11.2%	10.8%
租賃和商業服務	10.8%	9.9%
物流	6.2%	8.5%
金融	5.0%	6.9%
建築工程	4.0%	4.6%
石油	3.5%	5.1%
批發和零售	2.1%	2.6%
賓館	1.7%	1.6%
食品餐飲	1.2%	1.8%
教育	0.9%	0.5%
生活服務	0.8%	1.1%
製造	0.3%	0.5%
超市	0.1%	0.3%
其他	3.2%	2.7%
空置	13.1%	—
零售物業明細	佔可租賃 總面積 的百分比	佔月 租金收入 的百分比
百貨商店	32.9%	40.4%
食品餐飲	27.2%	33.0%
生活服務	27.1%	23.2%
超市	3.3%	3.4%
空置	9.5%	—

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2021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
2021年	0.1%	0.2%
2022年	37.7%	50.0%
2023年	21.7%	22.5%
2024年	13.9%	13.7%
2025年	5.2%	6.2%
2026年及以後	9.2%	7.4%
空置	12.2%	—

### 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
2021年	0.1%	0.2%
2022年	40.1%	53.7%
2023年	25.4%	25.8%
2024年	15.9%	14.9%
2025年	1.6%	1.7%
2026年及以後	3.8%	3.7%
空置	13.1%	—

### 零售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
2021年	0.0%	0.0%
2022年	29.4%	40.3%
2023年	8.9%	14.0%
2024年	7.1%	10.5%
2025年	17.5%	18.2%
2026年及以後	27.7%	17.0%
空置	9.4%	—

## 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。招商局商業房託基金的管治框架及截至2021年12月31日止年度的企業管治報告將載於2021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

根據公開可得的資料，且據管理人所知，於2021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，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2022年4月22日(星期五)或前後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2022年5月25日(星期三)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報告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，與招商局商業房託基金報告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，2022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。

## 綜合財務報表

### 綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	432,831	370,125
物業經營開支	5	(112,527)	(96,182)
物業收益淨額		320,304	273,943
匯兌收益		64,530	132,730
其他收入、收益及虧損	6	11,444	11,038
投資物業的公允價值增加		81,507	26,032
管理人費用		(18,934)	(18,074)
信託及其他開支		(13,034)	(6,308)
融資成本	7	(59,252)	(59,982)
未計及稅項及基金單位持有人 分派的溢利	8	386,565	359,379
所得稅	9	(118,864)	(74,327)
未計及基金單位持有人 分派的年內溢利		267,701	285,052
基金單位持有人分派		(170,403)	(162,667)
經計及基金單位持有人 分派的年內溢利		97,298	122,385
經計及與基金單位持有人 交易後的年內全面收益總額		97,298	122,385
每基金單位基本盈利	10	人民幣0.24元	人民幣0.25元

# 綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	6,746,000	6,644,000
物業、廠房及設備		425	535
		<u>6,746,425</u>	<u>6,644,535</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	12	10,171	8,859
應收關聯公司款項		73,280	69,067
結構性存款		—	129,514
銀行結餘及現金		734,089	355,320
		<u>817,540</u>	<u>562,760</u>
<b>資產總值</b>		<u>7,563,965</u>	<u>7,207,295</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	105,926	83,417
應付關聯公司款項		15,528	18,834
應付分派		136,392	142,073
應付稅項		15,172	10,490
有抵押銀行借款	14	2,209,875	620
		<u>2,482,893</u>	<u>255,434</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	14	—	2,011,934
遞延稅項負債		1,074,088	1,030,241
		<u>1,074,088</u>	<u>3,042,175</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>1,074,088</u>	<u>3,042,175</u>
<b>負債總額(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)</b>		<u>3,556,981</u>	<u>3,297,609</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>4,006,984</u>	<u>3,909,686</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>	15	<u>人民幣3.55元</u>	<u>人民幣3.47元</u>

## 分派表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
未計及基金單位持有人分派的年內溢利	267,701	285,052
調整：		
投資物業的公允價值增加	(81,507)	(26,032)
非現金融資成本	4,800	4,800
匯兌收益	(64,530)	(132,730)
預期信貸虧損模式下減值 虧損(撥回)撥備	(18)	213
折舊	110	77
遞延稅項	43,847	47,253
預提稅項超額撥備	-	(15,966)
	<hr/>	<hr/>
可向基金單位持有人分派的 收入總額(附註(i))	<b>170,403</b>	162,667
	<hr/>	<hr/>
已付基金單位持有人的中期分派(附註(ii))	97,600	81,932
應付基金單位持有人的末期分派(附註(iii))	72,803	80,735
	<hr/>	<hr/>
年內分派總額	<b>170,403</b>	162,667
	<hr/>	<hr/>
分派比率	<b>100%</b>	100%
	<hr/>	<hr/>
每基金單位分派		
建議支付的每基金單位末期分派		
計及分派承諾的影響前	人民幣0.1511元	人民幣0.1442元
計及分派承諾的影響後(附註(iv))	<b>人民幣0.2075元</b>	<b>人民幣0.1986元</b>
	<hr/>	<hr/>

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2021年6月30日止六個月每基金單位的中期分派人民幣0.0865元乃根據期內中期分派人民幣97,600,000元及於2021年6月30日已發行的1,127,819,549個基金單位計算。
- (iii) 截至2021年12月31日止年度每基金單位的建議末期分派人民幣0.0646元(2020年：人民幣0.0716元)乃根據年內向基金單位持有人支付的末期分派人民幣72,803,000元(2020年：人民幣80,735,000元)及於2021年12月31日已發行的1,127,819,549個(2020年：1,127,819,549個)基金單位計算。
- (iv) 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2021年12月31日止年度之最終每基金單位分派為0.2541港元(相當於人民幣0.2075元)。所有分派將以港元派付。

## 綜合財務報表附註

截至2021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。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，與招商局商業房託基金的功能貨幣相同。

### 2. 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披露要求的相關規定。

本集團已計劃更新現有可用銀行融資人民幣2,500,000,000元，包括為投資物業融資的定期貸款。

管理人認為，本集團在財務、營運、法律及訴訟方面能夠滿足銀行融資函擬稿中所列的要求。因此，更新現有銀行融資僅取決於本集團決定。此外，本集團已接獲若干其他銀行的報價，如果本集團不與現有銀行更新銀行融資，彼等對向本集團提供銀行融資極有興趣。

於2021年12月31日，投資物業的公允價值為人民幣6,746,000,000元，高於預期更新或自其他銀行獲得的銀行融資總額。鑒於銀行融資額度與投資物業的公允價值之間有足夠的空間，管理人認為，更新現有的銀行融資或自其他銀行獲得銀行融資的可能性極大。

管理人認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的營運資金履行其在綜合財務報表批准之日起十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為，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經修訂之國際財務報告準則

除下文所述外，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2021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。

國際財務報告準則第16號修訂本	Covid-19有關之租金寬減
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	利率基準改革—第2階段

除下文所述外，本年度應用對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/或對該等綜合財務報表所載披露構成重大影響。

#### 應用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—「利率基準改革—第2階段」之影響

由於概無相關合約已於本年度過渡到相關替代利率，該等修訂本對綜合財務報表並無影響。本集團將因利率基準改革所導致有關合約現金流量變動的可行權宜方法，用於按攤銷成本計量的有抵押銀行借款。國際財務報告準則第7號要求的額外披露載於綜合財務報表各附註。

### 4. 收益及分部資料

#### 收益確認

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
寫字樓及購物中心租金收入	<u>373,555</u>	<u>312,544</u>
管理費收入	39,831	35,254
車位收入	9,845	7,559
其他	<u>9,600</u>	<u>14,768</u>
隨時間確認的來自客戶合約的收益	<u>59,276</u>	<u>57,581</u>
	<u>432,831</u>	<u>370,125</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五個投資物業，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)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
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>

### 截至2020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
分部收益	<u>133,954</u>	<u>39,925</u>	<u>47,096</u>	<u>46,073</u>	<u>103,077</u>	<u>370,125</u>
分部業績	<u>109,162</u>	<u>32,624</u>	<u>39,323</u>	<u>37,164</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						359,379
所得稅						<u>(74,327)</u>
未計及基金單位持有人 分派的年內溢利						<u>285,052</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、管理人費用、若干信託及其他開支以及若干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>	<u>7,246,605</u>
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>	<u>1,201,264</u>
未分配負債						<u>2,355,717</u>
綜合總負債						<u>3,556,981</u>

於2020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>2,216,390</u>	<u>1,096,590</u>	<u>929,037</u>	<u>1,149,415</u>	<u>1,697,898</u>	<u>7,089,330</u>
未分配資產						<u>117,965</u>
綜合總資產						<u>7,207,295</u>
分部負債	<u>333,456</u>	<u>189,334</u>	<u>158,572</u>	<u>201,257</u>	<u>248,324</u>	<u>1,130,943</u>
未分配負債						<u>2,166,666</u>
綜合總負債						<u>3,297,609</u>

## 5. 物業經營開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
廣告及推廣	4,813	4,133
代理費	376	365
物業管理費	55,480	48,787
營運管理費	19,092	15,612
其他稅項	30,746	23,831
其他	2,020	3,454
	<u>112,527</u>	<u>96,182</u>

## 6. 其他收入、收益及虧損

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	8,563	6,246
來自結構性存款的利息收入	1,695	235
補償收入	1,081	3,312
政府補貼	—	1,338
其他	105	(93)
	<u>11,444</u>	<u>11,038</u>

## 7. 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行借款的利息開支	54,452	55,182
攤銷前期付款	4,800	4,800
	<u>59,252</u>	<u>59,982</u>

## 8. 未計及稅項及基金單位持有人分派的溢利

	2021年 人民幣千元	2020年 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	3,707	2,400
折舊	110	77
受託人薪酬	1,322	1,322
總估值師費用	82	171
銀行手續費	23	293
來自銀行存款的利息收入	(8,563)	(6,246)
來自結構性存款的利息收入	(1,695)	(235)

## 9. 所得稅

	2021年 人民幣千元	2020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	53,559	42,297
過往年度(超額撥備)撥備不足	(94)	743
已代扣稅款		
本年度	21,552	–
過往年度超額撥備	–	(15,966)
遞延稅項	43,847	47,253
	<b>118,864</b>	<b>74,327</b>

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年內溢利人民幣267,701,000元(2020年：人民幣285,052,000元)除以年內已發行的1,127,819,549個(2020年：1,127,819,549個)基金單位加權平均數計算。

由於截至2021年12月31日及2020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盈利。

## 11. 投資物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
公允價值		
年初	6,644,000	6,609,000
年內添置	20,493	8,968
投資物業的公允價值變動	81,507	26,032
年末	<u>6,746,000</u>	<u>6,644,000</u>

## 12. 貿易及其他應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	2,982	1,654
應收遞延租金	6,979	7,205
其他應收款項	210	—
	<u>10,171</u>	<u>8,859</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1個月內	1,438	304
超過1個月但於3個月內	1,229	165
超過3個月	315	1,185
	<u>2,982</u>	<u>1,654</u>

### 13. 貿易及其他應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項	<u>3,836</u>	<u>537</u>
其他應付稅項	12,554	1,587
預收租金	3,796	8,351
代表租戶收款(附註)	9,038	10,078
從租戶收到的租金按金	62,067	54,661
應計費用及其他應付款項	<u>14,635</u>	<u>8,203</u>
	<u>102,090</u>	<u>82,880</u>
	<u>105,926</u>	<u>83,417</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1個月內	2,458	159
超過1個月但於3個月內	1,128	-
超過3個月	<u>250</u>	<u>378</u>
	<u>3,836</u>	<u>537</u>

### 14. 有抵押銀行借款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
有抵押銀行借款	2,214,475	2,021,954
前期費用	<u>(4,600)</u>	<u>(9,400)</u>
	<u>2,209,875</u>	<u>2,012,554</u>

有抵押銀行借款的到期日如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	2,209,875	620
超過1年，但不超過2年	<u>-</u>	<u>2,011,934</u>
	<u>2,209,875</u>	<u>2,012,554</u>

## 15. 每基金單位的資產淨值

每基金單位的資產淨值乃按於2021年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣4,006,984,000元(2020年：人民幣3,909,686,000元)除以於2021年12月31日已發行的1,127,819,549個(2020年：1,127,819,549個)基金單位計算。

## 16. 流動負債／資產淨值

於2021年12月31日，本集團的流動負債淨值(按流動資產減流動負債計算)為人民幣1,665,353,000元(2020年：流動資產淨值人民幣307,326,000元)。

## 17. 資產總值減流動負債

於2021年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣5,081,072,000元(2020年：人民幣6,951,861,000元)。

## 18. 資本承擔

	2021年 人民幣千元	2020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>46,950</u>	<u>15,209</u>