

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)

由
招商局置地資管有限公司
管理

(股份代號：1503)

2019年12月10日至2019年12月31日止 報告期間的業績公告

招商局商業房地產投資信託基金(「招商局商業房託基金」)為於2019年11月15日由招商局置地資管有限公司(招商局商業房託基金的管理人,「房託管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(招商局商業房託基金的受託人,「受託人」)訂立信託契約(「信託契約」)組成的房地產投資信託基金。招商局商業房託基金的基金單位(「基金單位」)於2019年12月10日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

報告期間的年度可分派收入

由上市日期至2019年12月31日止期間(「報告期間」),招商局商業房託基金錄得年度可分派收入約為人民幣12,245,000元。

分派

根據信託契約，招商局商業房託基金須向招商局商業房託基金基金單位持有人（「**基金單位持有人**」）分派不少於其年度可供分派收入的90%。根據信託契約的條款，年度可供分派收入乃由房託管理人根據招商局商業房託基金於該財政年度之經審核財務報表計算出的金額，即招商局商業房託基金及其附屬公司於該財政年度之綜合經審核除稅後純利，並作出調整（定義見招商局商業房託基金日期2019年11月28日的發售通函（「**發售通函**」）），以及為避免生疑，不包括任何額外的酌情資本分派。誠如發售通函所披露，房託管理人的政策為向基金單位持有人分派相等於招商局商業房託基金就自上市日期至2022年12月31日各相關期間（定義見發售通函）100%年度可供分派收入，而其後於每個財政年度至少分派年度可供分派收入的90%。

房託管理人計劃於報告期間向基金單位持有人分派招商局商業房託基金100%年度可供分派收入，即約人民幣12,245,000元。根據分派承諾（定義見發售通函），瑞嘉投資實業有限公司（「**瑞嘉**」，作為賣方之控股公司（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）低於相關期間的年化每基金單位分派承諾（定義見發售通函）時向受託人（以招商局商業房託基金的受託人身份）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。報告期間之年化每基金單位分派承諾為每基金單位0.2360港元。

報告期間作出的分派將於截至2020年6月30日止六個月作出的中期分派的相同時間支付，僅分派予該中期分派記錄當日屬基金單位持有人之實體。故此，於該中期分派記錄日期並無列為持有基金單位之人士的基金單位持有人無權收取報告期間之任何分派款項。有關分派將不遲於2020年11月30日進行，且所有分派以港元派付。

管理層討論與分析

業務回顧

2019年，中國國內生產總值的增速近年雖然有所放緩，但一直保持增長的態勢。中國的整體國內生產總值達到約人民幣99.09萬億元，人均GDP首次突破一萬美元大關，達到10,276美元。招商局商業房託基金立足深圳，依托粵港澳大灣區發展策略的核心地位以及招商局集團全方位實質的支持，通過有競爭力的租賃方案以及房託管理人專業化的運營手段實現了強勁的營收增長，業績表現較發售通函所述預測有所提升。

物業概覽

招商局商業房託基金投資組合由位於深圳蛇口的以下五處物業(「物業」)組成，所有物業(i)均具有便捷的公共交通網絡及(ii)設有停車位：

新時代廣場，毗鄰海上世界商業地區與太子灣的甲級寫字樓，總樓面面積(「總樓面面積」)為87,337.0平方米，太子灣屬新興寫字樓及零售商業地區；

數碼大廈、科技大廈及科技大廈二期，三棟寫字樓綜合體(技術上劃為工業用途)，總樓面面積為124,545.0平方米，且位於獲南山政府指定為高科技公司及初創公司之商業中心的蛇口網谷，用於促進和發展新興產業；

花園城，位於蛇口的首個大型集購物、餐飲、休閒及娛樂設施於一體的綜合商業樓宇，總樓面面積為50,496.9平方米。

物業詳情

	出租率		於報告期間 的租金收入 總額	可出租 總面積	已出租 每平方 米的平均 月租金
	實際於 2019年 12月31日	過往於 2019年 9月30日			
			人民幣千元	平方米	人民幣／ 平方米
新時代廣場	96.4%	76.3%	8,413	67,600.0	164.3
數碼大廈	74.0%	84.1%	2,493	40,441.3	108.3
科技大廈	100.0%	100.0%	2,866	41,546.3	87.2
科技大廈二期	92.6%	88.0%	2,712	43,093.5	100.5
花園城	76.0%	79.1%	6,429	57,321.8	173.8
物業組合合計	88.0%	84.1%	22,913	250,002.9	

整體物業組合的出租率由2019年9月30日的84.1%增至2019年12月31日的88.0%，增加3.9%。科技大廈維持100%的爆滿出租率，而新時代廣場的出租率由76.3%增至96.4%。

物業估值

於2019年12月31日，物業由獨立物業估值師及房託總估值師戴德梁行有限公司進行重估，而經重估市值約為人民幣6,609百萬元。

下表概述於2019年12月31日、2019年9月30日及2018年12月31日各項物業的估值：

物業名稱	差異				
	於2019年	於2019年	於2018年	2019年	2019年
	12月31日的	9月30日的	12月31日的	12月31日與	9月30日與
	估值	估值	估值	2019年	2018年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	9月30日	12月31日
				%	%
新時代廣場	2,061	2,046	1,990	0.7%	2.8%
數碼大廈	1,039	1,038	962	0.1%	7.9%
科技大廈	868	867	801	0.1%	8.2%
科技大廈二期	1,082	1,079	1,004	0.3%	7.5%
花園城	1,559	1,549	1,378	0.6%	12.4%
總計	6,609	6,579	6,135	0.5%	7.2%

物業的租賃到期狀況

下表載列物業租約的屆滿期間，乃經參考其各自的可租賃總面積及租賃收益總額分別佔於2019年12月31日的合計可租賃總面積及截至2019年12月31日止月份合計租賃收益總額的百分比：

屆滿期間	佔租賃 面積的 百分比	佔每月收入 總額的 百分比
截至2020年12月31日止年度	24.2%	31.2%
截至2021年12月31日止年度	15.9%	20.0%
截至2022年12月31日止年度	25.8%	30.1%
截至2023年12月31日止年度及以後	22.1%	18.7%
空置	12.0%	—
總計	100%	100%

未來策略

招商局商業房託基金之房託管理人的最主要目標是為基金單位持有人提供穩定分派以及長期可持續的分派增長。圍繞這個主要目標，管理團隊在未來三年的最重要的任務一方面是以存量的五個物業為中心，儘一切辦法方式提升經營收益，具體包括發售通函所述的資產提升改造計劃。房託管理人將與現場運營團隊一起制定落實到時間，個人及結果導向的詳細時間表，在2022年地鐵十二號綫開通之際，我們希望完成後的提升改造能使物業整體的租金水平逐年提高。我們也會有效和前瞻地管理租約，並在租戶組成，增值服務等加強精細化和專業化程度；另一方面是增量資產的獲取，除了積極地從招商局集團篩選合適招商局商業房託基金的資產，房託管理人也將密切關注特殊投資機遇的項目。

新型冠狀病毒肺炎的防備

新型冠狀病毒肺炎(「**COVID-19**」)疫情發生以來，房託管理人通過積極落實檢測防控措施來強化衛生水平，並且得益於招商局商業房託基金物業組合的低密度社區特性，房託管理人已確保各項目員工和租戶的全面復工復業。此外，房託管理人通過靈活的租賃策略，在疫情期間維持了良好的租戶關係，確保未來租戶結構的多樣及穩定性。

報告期間的財務回顧

財務業績

此乃招商局商業房託基金自於聯交所上市以來的首份業績公告。已就報告期間的業績(如適用)與發售通函所述預測數字(「發售通函預測」)進行比較。

自2019年12月10日至 2019年12月31日期間	發售通函		差異
	實際	預測 ⁽¹⁾	
	人民幣千元	人民幣千元	
收益	28,759	23,848	20.6%
可供分派收入	12,245	9,249	32.4%

	發售通函		差異
	實際	預測 ⁽¹⁾	
基金單位價格(港元)	3.33	3.42	-2.6%
派息率	100%	100%	—
每基金單位分派(港元)	0.0122 ⁽²⁾	0.0093	31.2%
年化暫定每基金單位分派(港元)	0.2017 ⁽²⁾	0.1538	31.1%
年化暫定每基金單位分派收益率	6.1% ⁽³⁾	4.5%	1.6%
年化每基金單位分派承諾(港元)	0.2360	0.2360	—
年化每基金單位分派承諾收益率	7.1% ⁽³⁾	6.9%	0.2%
每個基金單位的單位持有人應佔 資產淨值	3.36	不適用	不適用

12月31日	發售通函		差異
	2019年	2018年	
	人民幣千元	人民幣千元	
總資產	8,078	7,193	12.3%
單位持有人應佔資產淨值	3,787	2,433	55.7%
負債對總資產價值	23.4%	—	23.4%

附註1：按發售通函所披露的溢利預測及相關假設。

附註2：所示年化暫定每基金單位分派僅供參考。此乃參考報告期間的年度可分派收入(即人民幣12,245,000元)計算，並假設已發行1,127,819,549個基金單位(即於2019年12月31日已發行基金單位數目)而匯率為本公告日期前五個營業日中央人民銀行所公佈的平均匯率中間價。計算報告期間的每基金單位分派承諾之最終年化暫定每基金單位分派將參考截至2020年6月30日止六個月的中期分派記錄日期的已發行基金單位數目釐定，並採用宣派中期分派日期前五個營業日中央人民銀行所公佈的平均匯率中間價的匯率。因此，可能與上文呈列就說明用途的年化暫定每基金單位分派有所不同。

附註3：年化暫定每基金單位分派收益率及年化每基金單位分派承諾收益率按相應就說明用途的年化暫定每基金單位分派及年化每基金單位分派承諾除以2019年12月31日基金單位收市價3.33港元計算。

財務表現

報告期間年度可供分派收入約人民幣12,245,000元，按2019年12月31日基金單位收市價3.33港元計算，年化暫定分派收益率為6.1%。招商局商業房託基金業務於報告期間維持穩定，且於報告期間所持物業租金收繳順暢，沒有出現租金拖欠情況。

於報告期間招商局商業房託基金旗下的五個物業的租金及出租率都有穩定的增長。招商局商業房託基金於報告期間的總收益約人民幣28,759,000元，較發售通函所述同期預測高20.6%。其中招商局商業房託基金租金總收入約達22,913,000元，較發售通函預測高12.7%。

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11,071,000元。預提所得稅、營業稅及其他稅項以及物業稅佔物業經營開支的19.5%，而物業管理及營運管理費則佔物業經營開支的57.5%。於報告期間，物業收益淨額為人民幣17,688,000元。

資本結構

於2019年12月31日，招商局商業房託基金資產總值為人民幣8,078百萬元，包括現金人民幣1,461百萬元，當中人民幣956百萬元已撥作於2020年4月前償還非指定Frontier應付款項(定義見發售通函)。該等現金主要以人民幣計值，並無進行貨幣對沖。招商局商業房託基金的資本負債比率(即總借款淨額人民幣1,888百萬元與資產總值人民幣8,078百萬元的比率)約為23.4%，低於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45%上限。撇除非指定Frontier應付款項及撥作償還非指定Frontier應付款項的現金，總借款淨額人民幣1,888百萬元佔資產總值的26.5%。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2019年12月31日，招商局商業房託基金自上述境外貸款融資提取人民幣1,901百萬元，須於2022年12月15日償還。

單位持有人應佔資產淨值

2019年12月31日，單位持有人應佔資產淨值為人民幣3,787百萬元或每個基金單位人民幣3.36元。

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、證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則的各項條文以及其他相關規則及規例。於回顧期間，房託管理人已於重大方面遵守合規手冊內之條文。招商局商業房託基金的企業管治政策充分顧及香港聯合交易所證券上市規則附錄14的規定，並作出必要變動，猶如該等規則適用於房地產投資信託基金。

僱員

招商局商業房託基金由房託管理人管理。招商局商業房託基金並無聘用任何員工。

已發行新基金單位

於全球發售之前且不構成全球發售的一部分，根據買賣契約(定義見發售通函)，將由招商局商業房託基金於資產注入完成(定義見發售通函)時向瑞嘉發行377,819,549個基金單位。除了於2019年12月10日上市時發行的750,000,000個基金單位外，於報告期間並無發行新基金單位，因此於2019年12月31日的已發行基金單位總數為1,127,819,549個。

購買、出售或贖回基金單位

根據信託契約，除非獲證監會不時頒佈的相關守則及指引批准，否則房託管理人不得代表招商局商業房託基金購買任何基金單位。於報告期間，房託管理人概無代表招商局商業房託基金或招商局商業房託基金擁有或控制的任何特殊目的公司購買、出售或贖回基金單位。

基金單位的公眾持有量

據房託管理人所知，於2019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

於報告期間，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期間的業績已由房託管理人的披露委員會及審核委員會根據各自的職權範圍與招商局商業房託基金的外聘核數師共同審閱。

刊發年報

招商局商業房託基金截至2019年12月31日止年度之年報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2020年4月30日或之前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的2019年基金單位持有人週年大會將根據信託契約於2020年4月23日舉行，大會通告將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期間之綜合財務狀況表、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報告期間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布之香港核數準則、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)
房託管理人主席
黃均隆先生

香港，2020年3月10日(星期二)

於本公告日期，房託管理人的非執行董事為黃均隆先生、余志良先生及劉寧女士；房託管理人的執行董事為郭瑾先生以及房託管理人的獨立非執行董事為林華先生、林晨先生及劉詩韻女士。

財務報表

綜合損益及其他全面收益表

2019年11月15日(成立日期)至2019年12月31日止期間

	附註	人民幣千元
收益	3	28,759
物業經營開支	4	<u>(11,071)</u>
物業收益淨額		17,688
匯兌收益		6,963
其他收入	5	935
投資物業公允價值增加		28,533
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	6	<u>(2,378)</u>
未計及稅項及基金單位持有人分派的溢利	7	41,044
所得稅	8	<u>(12,526)</u>
未計及基金單位持有人分派的期內溢利		28,518
基金單位持有人分派		<u>(12,245)</u>
經計及基金單位持有人分派的期內溢利		<u>16,273</u>
經計及與基金單位持有人交易後的期內全面收益總額		<u>16,273</u>
每基金單位基本盈利	9	<u>人民幣0.03元</u>

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元
非流動資產		
投資物業	10	6,609,000
物業、廠房及設備		<u>291</u>
		6,609,291
流動資產		
貿易及其他應收款項	11	748
應收關連公司款項		6,206
銀行結餘及現金		<u>1,461,377</u>
		1,468,331
資產總值		8,077,622
流動負債		
貿易及其他應付款項	12	83,852
應付關聯公司款項		1,277,199
應付分派		14,371
應付稅項		<u>44,279</u>
		1,419,701
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	13	1,887,632
遞延稅項負債		<u>982,988</u>
非流動負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		2,870,620
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		4,290,321
基金單位持有人應佔資產淨值		3,787,301
已發行基金單位數目(千個)		1,127,820
每基金單位資產淨值	14	人民幣3.36元

分派表

2019年11月15日(成立日期)至2019年12月31日止期間

人民幣千元

未計及基金單位持有人分派的期內溢利	28,518
調整：	
投資物業公允價值增加	(28,533)
非現金融資成本	2,378
匯兌收益	(6,963)
折舊	3
上市開支	7,305
遞延稅項	9,537
	<hr/>
可向基金單位持有人分派的收入總額(附註(ii))	12,245
	<hr/>
分派比率	100%
	<hr/>
每基金單位分派(「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(附註(iii))	人民幣0.0109元
計及分派承諾的影響後(附註(iv))	人民幣0.0127元

附註：

- (i) 根據信託契約，招商局商業房地產投資信託基金(「招商局商業房託基金」)於上市日期後的分派與2019年12月10日(「上市日期」)至2019年12月31日期間有關，且該分派為於2019年財政期間作出的唯一分派。
- (ii) 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上市日期至2022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%。

- (iii) 截至2019年12月31日止期間每基金單位的建議最終分派人民幣0.0109元乃根據期內向基金單位持有人支付的最終分派人民幣12,245,000元及2019年12月31日的已發行基金單位1,127,819,549個計算。
- (iv) 根據瑞嘉、招商局商業房託基金與德意志信託(香港)有限公司(「**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為人民幣0.0127元(相當於0.0142港元)。根據信託契約，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日的中期分派將一併分派予於2020年1月1日至6月30日的中期分派記錄日期屬基金單位持有人之人士。首次分派將不遲於2020年11月30日進行。所有分派將以港元派付。

綜合財務報表附註

2019年11月15日(成立日期)至2019年12月31日止期間

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(「**本集團**」)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。

2. 應用新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及修訂本

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 ¹
國際財務報告準則第3號修訂本	業務之定義 ²
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 ³
國際會計準則第1號修訂本	分類負債為流動或非流動 ⁵
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 ⁴
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 ⁴

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 對收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期初或之後的業務合併及資產收購生效

³ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

管理人預期，應用所有新訂國際財務報告準則及修訂本將不會於可見未來對綜合財務報表構成重大影響。

3. 收益及分部資料

收益確認

	2019年 人民幣千元
寫字樓及購物中心租金收入	22,913
管理費收入	3,765
車位收入	863
其他	1,218
隨時間確認的來自客戶合約的收益	5,846
	28,759

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

以下為本集團按呈報分部劃分的收益及業績分析。

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>	47,135
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

2019年
人民幣千元

廣告及推廣	1,139
代理費	1,236
物業管理費	5,188
營運管理費	1,173
其他稅項	2,158
其他	177
	<hr/>
	11,071

5. 其他收入

2019年
人民幣千元

利息收入	632
補償收入	204
其他	99
	<hr/>
	935

6. 融資成本

2019年
人民幣千元

銀行借款的利息開支	2,178
預付款項攤銷	200
	<hr/>
	2,378

7. 未計及稅項及基金單位持有人分派的溢利

2019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	1,400
受託人薪酬	271
總估值師費用	90
銀行手續費	50
匯兌收益	(6,963)
	<hr/>

8. 所得稅

	2019年 人民幣千元
即期稅項	
中國企業所得稅	2,989
遞延稅項	
本期間	<u>9,537</u>
	<u>12,526</u>

由於本集團自上市日期至2019年12月31日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，中國附屬公司於相關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內溢利人民幣28,518,000元除以自上市日期至2019年12月31日已發行基金單位的加權平均數1,127,819,549個計算。

由於截至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

	2019年 人民幣千元
公允價值	
收購附屬公司(附註17)	6,579,000
期內添置	1,467
投資物業的公允價值變動	<u>28,533</u>
期末	<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2019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之合適專業資格及經驗。

11. 貿易及其他應收款項

	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	348
按金	<u>400</u>
	<u>748</u>

貿易應收款項指應收租賃款項。寫字樓及購物中心租賃的應收租賃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：

	2019年 人民幣千元
1個月內	188
超過3個月	<u>160</u>
	<u>348</u>

12. 貿易及其他應付款項

	2019年 人民幣千元
貿易應付款項	<u>859</u>
其他應付稅項	1,800
預收租金	1,883
代表租戶收款	12,519
從租戶收到的租金按金	57,679
應計費用及其他應付款項	<u>9,112</u>
	<u>82,993</u>
	<u>83,852</u>

供應商期內向本集團授出的信貸期介乎30至90日。以下為根據各報告期末的發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

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

13. 有抵押銀行借款

	2019年 人民幣千元
有抵押銀行借款	1,901,832
貸款前期費用	<u>(14,200)</u>
	<u>1,887,632</u>

有抵押銀行借款的到期日如下：

超過2年但不多於5年	<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2019年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣3,787,301,000元除以於2019年12月31日已發行的1,127,819,549個基金單位計算。

15. 流動資產淨值

於2019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48,630,000元。

16. 資產總值減流動負債

於2019年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為人民幣6,657,921,000元。

17. 收購附屬公司

於2019年11月25日，招商局商業房託基金的附屬公司Treasure Supreme International Limited及管理人與Jumbo Pacific Holdings Limited (「**Jumbo Pacific**」) 訂立買賣協議，據此，代價之形式為向Jumbo Pacific發行基金單位及支付現金，以交換Jumbo Pacific持有的Frontier Shekou全部已發行股份。招商局商業房託基金於2019年12月10日向Jumbo Pacific發行377,819,549個基金單位及作出現金付款，以交換Frontier Shekou全部已發行股份。於收購完成後，招商局商業房託基金擁有Frontier Shekou及其附屬公司，其乃中國的物業控股公司(「已收購附屬公司」)。

	人民幣千元
現金	4,185,714
已發行基金單位	<u>1,162,025</u>
	<u>5,347,739</u>

招商局商業房託基金377,819,549個基金單位的公允價值乃使用每個基金單位的發售價人民幣3.08元(相當於3.42港元)釐定，合共為人民幣1,162,025,000元。

已轉讓代價

於收購日期的已收購資產及已確認負債如下：

	人民幣千元
投資物業	6,579,000
物業、廠房及設備	294
貿易及其他應收款項	8,033
應收關連公司款項	20,154
銀行結餘及現金	1,206,770
貿易及其他應付款項	(105,213)
即期稅項負債	(41,290)
應付關聯公司款項	(3,631,644)
遞延稅項負債	(973,451)
	<u>3,062,653</u>

於收購日期的貿易及其他應收款項的公允價值為人民幣8,033,000元。於收購日期，該等已收購的貿易及其他應收款項的合約總額為人民幣9,165,000元。預期未能收回的合約現金流量於收購日期的最佳估算為人民幣1,132,000元。

收購產生的貢獻：

	人民幣千元
已轉讓代價	5,347,739
減：償還應付一間關連公司款項	(2,664,585)
已收購資產淨值	<u>(3,062,653)</u>
所收購已收購附屬公司的公允價值超出收購成本的差額	<u>379,499</u>

收購乃一項與基金單位持有人進行的交易，而該基金單位持有人對招商局商業房託基金具有重大影響力。已收購資產淨值的公允價值與代價間的差額按視作基金單位持有人出資處理，並於基金單位持有人應佔資產淨值確認。

收購附屬公司的現金流出淨額

	人民幣千元
已付現金代價	3,912,367
減：已收購的現金及現金等價物結餘	<u>(1,206,770)</u>
	<u>2,705,597</u>

18. 資本承擔

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 8,331

19. 報告期後事項

於2020年初，中國爆發COVID-19及中國政府其後施加檢疫措施，加上各國實施旅遊限制，均對本集團的業務構成不利影響，尤其是本集團在中國內地深圳的業務。COVID-19 疫情期間，本集團已為租戶安排靈活的租賃策略。由於未來發展及市場情緒的本質及不可預測性，實際財務影響可能因疫情的未來發展以及政府應對疫情的政策和措施而異。實際財務影響(如有)將反映於本集團2020年的財務報表。