

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布的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公布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。

ChampionREIT

冠君產業信託

Champion Real Estate Investment Trust
冠君產業信託

(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)
(股份代號：2778)

管理人

Eagle Asset Management
鷹君資產管理(冠君)有限公司

2017 年度全年業績公布

冠君產業信託擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業。

本信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有的花園道三號及朗豪坊兩幢地標級物業，分別座落於維港兩岸，總樓面面積達 293 萬平方呎，讓投資者可直接投資於優質甲級寫字樓及零售物業。

全年業績

冠君產業信託（「冠君產業信託」或「本信託」）之管理人鷹君資產管理（冠君）有限公司（「信託管理人」）董事會（「董事會」）宣佈截至 2017 年 12 月 31 日止（「本年度」或「本期間」）本信託的年度業績。

財務摘要

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	2017 年	2016 年	變動
整年計	港幣百萬元	港幣百萬元	
租金收益總額 ¹	2,431	2,299	+ 5.7%
物業經營淨開支 ¹	265	272	- 2.8%
物業收益淨額	2,166	2,027	+ 6.9%
稅後溢利	11,140	3,182	+ 250.1%
可分派收入	1,487	1,408	+ 5.6%
分派總額	1,413	1,331	+ 6.2%
每基金單位分派（港元）	0.2426	0.2292	+ 5.8%

	2017 年	2016 年	變動
於 12 月 31 日	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	76,704	66,842	+ 14.8%
每基金單位資產淨值（港元）	10.36	8.72	+ 18.8%
資產負債比率	18.9%	21.7%	- 2.8 百分點
淨開支比率（整年）	10.9%	11.8%	- 0.9 百分點
分派比率（整年）	95.0%	94.5%	+ 0.5 百分點

1 樓宇管理收益與樓宇管理開支直接沖銷，故不被列作收入項目。

管理層討論及分析

概覽

本信託旗下所有物業租金收益穩步上揚，帶動可分派收入於 2017 年再創新高。寫字樓物業組合持續錄得穩定增長，而零售市場亦於 2017 年下半年呈現復甦跡象。截至 2017 年 12 月 31 日止年度，本信託的可分派收入增加 5.6% 至 14.87 億港元（2016 年：14.08 億港元），而每基金單位分派（「每基金單位分派」）亦上升 5.8% 至 0.2426 港元（2016 年：0.2292 港元）。

2017 年租金收益總額增加 5.7% 至 24.31 億港元（2016 年：22.99 億港元）。花園道三號及朗豪坊辦公樓續租租金上調，帶動寫字樓物業組合租金收益持續穩健增長。儘管 2017 年 3 月不幸發生扶手電梯事故，但朗豪坊商場仍受惠於本港零售環境的持續改善，租金收益穩定增長 4.7%。本信託的物業經營淨開支減少 2.8% 至 2.65 億港元，主要由於租戶流轉減少致令出租佣金下降，以及樓宇管理淨開支減省所致。2017 年物業收益淨額上升 6.9% 至 21.66 億港元（2016 年：20.27 億港元）。

截至 2017 年 12 月 31 日，本信託已提高定息借貸的比重至 50.0%（2016 年 12 月 31 日為 21.5%），成功大幅減低因加息而帶來的潛在風險。定息借貸比例增加，加上香港銀行同業拆息上升，令 2017 年的現金融資成本上升至 3.22 億港元，較 2016 年的 2.80 億港元增加 15%。物業收益淨額增長抵銷了現金融資成本的升幅，令 2017 年的可分派收入增加 5.6% 至 14.87 億港元（2016 年：14.08 億港元）。

本信託旗下物業於 2017 年 12 月 31 日的估值為 767 億港元，較 2016 年 12 月 31 日的 668 億港元增加 14.8%，此升幅主要由租值估算上升帶動。2017 年 12 月 31 日的每基金單位資產淨值為 10.36 港元，較 2016 年 12 月 31 日的 8.72 港元增加 18.8%。本信託的資產負債比率由 2016 年 12 月 31 日的 21.7% 下降至 2017 年 12 月 31 日的 18.9%。

本信託積極物色機會，致力為所有基金單位持有人提升價值。於 2017 年 7 月，本信託公布可能出售其所持的朗豪坊辦公樓權益。信託管理人至今並未接獲任何意向書。

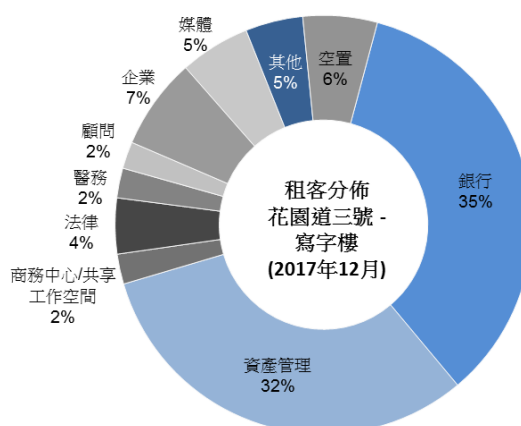
經營回顧

花園道三號

	2017年	2016年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	1,231,542	1,157,217	+ 6.4%
物業經營淨開支	119,172	117,570	+ 1.4%
物業收益淨額	1,112,370	1,039,647	+ 7.0%

2017年香港經濟及樓市持續向好，但在2017年10月全國人民代表大會召開之前，中資租戶大多採取觀望態度，而由於中環寫字樓以中資租戶為主導，以致中環寫字樓市場租金橫行；租務活動其後於第四季重拾升軌。儘管若干跨國企業決定遷離中環的商業樞紐，但中資金融機構積極擴展並取代原有跨國公司，成為中環寫字樓的主要租戶，令該區寫字樓於2017年仍然供不應求。

雖然第二及第三季度交投淡靜，但花園道三號在2017年仍然表現穩健。截至2017年12月31日，該物業的出租率達94.2%（2017年6月30日為92.4%）。出租率上升，主要由於中資金融機構進行內部擴充、搬遷或開拓新業務。該物業2017年的平均出租率維持在90%以上。



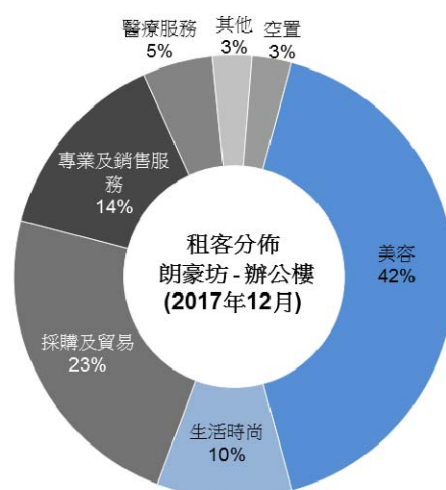
該物業於 2017 年繼續錄得續租租金大幅上調，帶動租金收益增長 6.4%至 12.32 億港元（2016 年：11.57 億港元）。現收租金由 2016 年 12 月 31 日每平方呎 78.20 港元上升 18.3%至每平方呎 92.52 港元（按可出租面積計算），在租務增長勢頭轉強之下，市場租金亦節節攀升，最新租金達到每平方呎 120 港元。

由於租金上升，花園道三號 2017 年物業收益淨額增加 7.0%至 11.12 億港元（2016 年：10.40 億港元）。物業經營淨開支上升 1.4%至 1.19 億港元。物業出租佣金因租戶流轉較少而下降，足以抵銷政府租金及差餉的升幅。

朗豪坊辦公樓

	2017 年	2016 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	343,939	324,743	+ 5.9%
物業經營淨開支	25,728	29,643	-13.2%
物業收益淨額	318,211	295,100	+ 7.8%

朗豪坊辦公樓憑借其優越位置、優質的建築及設施，繼續成為各大生活時尚行業租戶的首選物業；而在 2017 年，在香港這女性主導的消費市場中，朗豪坊辦公樓尤其備受美容公司青睞。面對非核心地區新供應帶來的潛在競爭，我們會更專注於吸引生活時尚行業的租戶。物業內不少現有租戶持續擴充，門庭若市，形成生活時尚行業的總匯。直至 2017 年年底，生活時尚、健康護理及美容行業的租戶佔比已擴大至 52%。



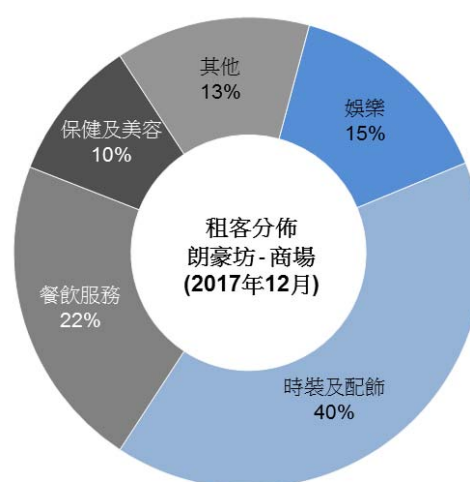
該物業 2017 年租金收益總額增加 5.9%至 3.44 億港元（2016 年：3.25 億港元）。續租租金上調，加上來自租戶組合重組的租金上升，帶動收益持續平穩增長。按建築面積計算，新訂租金已超過每平方呎 50 港元。截至 2017 年 12 月 31 日的出租率亦維持在 97.1%的高水平；而與新租戶就有關空置單位的磋商亦已進入最後階段。

由於租戶流轉較少，朗豪坊辦公樓 2017 年出租佣金減少 500 萬港元，並令到物業經營淨開支由 3,000 萬港元下跌至 2,600 萬港元。物業收益淨額增加 7.8%至 3.18 億港元（2016 年：2.95 億港元）。

朗豪坊商場

	2017 年	2016 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	855,540	816,949	+ 4.7%
物業經營淨開支	119,807	125,182	- 4.3%
物業收益淨額	735,733	691,767	+ 6.4%

受惠於本地經濟轉好，以及訪港旅客人數上升，香港零售市場於 2017 年下半年呈現復甦跡象。朗豪坊商場租戶銷售亦見回升，但由於 2017 年 3 月發生電梯事故，銷售於年中有所放緩。電梯事故發生後，商場推出了一連串的推廣計劃，並透過為顧客帶來全新體驗，儘量減低潛在的負面影響。朗豪坊商場 2017 年銷售額增加 5.3%，再度優於本地整體銷售上升的 2.2%。



香港消費者如今除了注重商場所提供的商品種類外，也重視購物體驗；本信託致力把朗豪坊商場塑造為娛樂與體驗文化的社區熱點，於 2017 年再次為香港零售業引進了數個「第一」。商場引入多個創新的零售意念，包括開設特色餐飲店舖，例如一芳台灣水果茶及桃園眷村。朗豪坊商場亦積極設計新穎的體驗活動，包括與深受廣大客戶愛戴的 LINE Friends 合作，在 2017 年聖誕首推虛擬實境的推廣活動，為顧客帶來難忘的互動體驗。

朗豪坊商場 2017 年租金收益總額增加 4.7%至 8.56 億港元（2016 年：8.17 億港元）。我們一直採取積極的資產管理策略，現已取得成效。租金收益總額錄得增長，主要受惠於分成租金大幅上升，而基本租金亦維持穩定。商場的美容及護膚產品租戶銷售表現穩健，帶動分成租金升至 1.16 億港元的新高（2016 年：8,600 萬港元）。朗豪坊商場於 2017 年 12 月 31 日的平均基本現收呎租為每可出租平方呎 176.71 港元。

2017 年物業經營淨開支減少 4.3%至 1.20 億港元（2016 年：1.25 億港元）。儘管 2017 年 3 月發生電梯事故，導致物業雜項支出增加超出預期，但樓宇管理費用收益上升，加上優化工程支出減少，令樓宇管理開支淨額減省 800 萬港元。物業收益淨額增加 6.4%至 7.36 億港元（2016 年：6.92 億港元）。

展望

主要環球經濟數據指數顯示，2018 年全球主要市場前景更為樂觀。中國內地經濟加速增長及人民幣升值，亦有望帶動香港零售業復甦。此外，中國內地金融市場自由化不斷推進，在此背景下，中國政府推出粵港澳大灣區發展規劃，有望鞏固香港作為亞洲主要金融中心的地位。整體而言，上述趨勢將有助增強對核心商業區寫字樓樓面的長期需求。

展望來年，中環寫字樓樓面的供應持續緊張，將令中環業主繼續受惠。非核心地區寫字樓的供應預料不會構成重大威脅，因其目標客源有別於本信託的租戶組合。寫字樓物業組合的佔用率仍維持在較高水平。鑑於花園道三號及朗豪坊辦公樓的市值租金水平仍低於現收租金，預料續租租金的上升趨勢於來年仍會持續。

2017 年下半年，香港零售銷售復甦，令零售商的經營環境有所改善。我們對 2018 年的前景審慎樂觀。隨著數碼時代體驗式零售的興起，本信託將繼續發揮創意，進一步豐富朗豪坊商場的購物體驗。

儘管全球經濟前景改善，但未來息率上調等市場不確定因素仍然存在。因此，本信託將維持審慎監控市場狀況的政策，以緩和利率可能上調的影響。此外，本信託亦準備就 2019 年到期的債務進行再融資，以期優化信貸安排。

物業組合管理方面，我們將繼續監察本信託物業組合的表現，並積極尋求調整物業組合的機會，藉此為基金單位持有人創造更多價值。鑑於粵港澳大灣區的發展及「一帶一路」倡議的實施，我們亦考慮在大中華區物色收購機會。

2018 年的經濟展望更趨樂觀，本信託的現有物業組合有望持續取得穩定租金收益增長。然而，潛在的利率上調可能會導致融資成本上升，從而影響本信託的每基金單位分派。因此，我們將繼續維持審慎的態度，規劃我們的投資組合，並把握策略性投資機會，務求為基金單位持有人帶來利益並優化價值。

物業估值

根據由萊坊測計師行有限公司於 2018 年 2 月 5 日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2017 年 12 月 31 日的估值按用途分列如下：

	花園道三號	朗豪坊	小計
2017 年 12 月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	44,632	9,450	54,082
商場	600	20,510	21,110
停車場	577	365	942
其他	352	218	570
總計	46,161	30,543	76,704

於 2017 年 12 月 31 日，本信託旗下物業組合之估值為 767 億港元，較 2016 年 12 月的 668 億港元增長 14.8%。其估值增加主要是由於租值估算上升，以及朗豪坊商場的資本化率由 4.0% 降至 3.75%。花園道三號及朗豪坊寫字樓於 2017 年採用的資本化率則分別維持於 3.6% 及 4.0%。

財務回顧

分派

本年度冠君產業信託的總分派款額為 14.13 億港元，較 2016 年的 13.31 億港元增加 6.2%。該總分派款額乃按本信託的可分派收入總額及截至 2017 年 12 月 31 日止分派期間起生效並載於信託契約內之修訂分派公式的 95% 計算。

截至 2017 年 12 月 31 日止六個月之每基金單位分派（「末期分派」）為 0.1255 港元。末期分派可被於 2018 年 1 月 1 日至記錄日期發行的新基金單位時再作調整。冠君產業信託將另行發出公布通知基金單位持有人有關末期分派之任何調整。

連同每基金單位中期分派 0.1171 港元及每基金單位末期分派 0.1255 港元，本年度每基金單位總分派為 0.2426 港元（2016 年：0.2292 港元）。根據 2017 年 12 月 29 日的基金單位收市價 5.73 港元計算，每基金單位總分派相當於年度分派率 4.2%。

基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

基金單位持有人名冊將由 2018 年 5 月 4 日（星期五）至 2018 年 5 月 9 日（星期三）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。截至 2017 年 12 月 31 日止六個月之分派將於 2018 年 5 月 16 日（星期三）支付予於記錄日期名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。

如欲獲得 2017 年 12 月 31 日止六個月之分派之資格及有權出席於 2018 年 5 月 9 日（星期三）舉行之 2018 基金單位持有人周年大會並於會上投票，所有已填妥的過戶登記文件（連同有關基金單位證書）須於 2018 年 5 月 3 日（星期四）下午 4 時 30 分前送達冠君產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室）辦理基金單位過戶登記手續。

負債概況

未償還之債務融資⁽¹⁾⁽²⁾

於 2017 年 12 月 31 日

港幣百萬元	已動用融資	定息負債 ⁽³⁾	浮息負債
有抵押銀行貸款	10,225	3,450	6,775
中期票據	4,616	3,973 ⁽⁴⁾	643
總計	14,841	7,423	7,418
百分比		50.0%	50.0%

(1) 所有金額均為面值。

(2) 除下述(4)以外，未償還之負債全部均以港元結算。

(3) 已計及利率掉期。

(4) 包含以 7.7595 港元兌 1 美元之平均兌換率全數對沖之 3.864 億美元未償還本金額票據。

於 2017 年，本信託為了減低利息在加息的環境中帶來的沖擊，發行了定息中期票據及進行了不同的利率掉期，以提高未償還借貸的定息比例。於 2017 年 6 月，本信託發行了兩筆分別為 5.75 億港元及 2.00 億港元的定息中期票據，兩者的票面年利率同為 2.85% 及於 2025 年 6 月到期。所得款項已用於提早償還部份以浮動利率計息的 55 億港元 3 年期貸款及循環貸款。於 2017 年，本信託已安排了平均固定年利率為 1.55% 之面值達 34.50 億港元的利率掉期，以應對本信託以浮動利率計息的 58 億港元 5 年期貸款的 1 個月銀行同業拆息的利率風險。利率掉期合約及 5 年期銀行貸款的到期日相同。就此項債務安排，本信託的總定息借貸由 2016 年 12 月 31 日的 21.5% 增加至 50.0%。

於 2017 年 12 月 31 日，本信託未償還借貸之平均剩餘年期為 3.5 年而實際年利率（已計及利率掉期）為 2.6%。

未償還借貸到期日概況⁽¹⁾

於2017年12月31日

	百萬港元	佔總借貸
於 2019 年到期	4,425	29.8
於 2021 年到期	5,800	39.1
於 2022 年到期	643	4.3
於 2023 年到期	2,998 ⁽²⁾	20.2
於 2024 年到期	200	1.3
於 2025 年到期	775	5.2
總計	14,841	100.0

(1) 所有金額均為面值。

(2) 已計及混合貨幣掉期。

本信託之投資物業估值於 2017 年 12 月 31 日為 767 億港元，較 2016 年 12 月 31 日所得之 668 億港元上升 14.8%。因此，資產負債比率（即總借貸對其總資產的百分比）由 2016 年 12 月 31 日之 21.7% 下降至 2017 年 12 月 31 日之 18.9%。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）對其總資產的百分比為 23.1%（2016 年 12 月 31 日：26.1%）。

每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值由 2016 年 12 月 31 日之 8.72 港元，上升 18.8% 至 2017 年 12 月 31 日之 10.36 港元。較 2017 年 12 月 29 日基金單位收市價 5.73 港元有 80.8% 溢價。

現金狀況

於 2017 年 12 月 31 日，本信託擁有未提取銀行貸款總額 3 億港元及現金結餘 11.90 億港元。經計及本信託可用的財政資源，本信託擁有充裕的流動資產以應付其營運資金及營運所需。

資產抵押

於 2017 年 12 月 31 日，本信託旗下公平值為 462 億港元的物業已抵押作本信託所獲授的銀行融資的擔保。只有花園道三號作為本信託銀行融資的抵押。

資本承擔

於 2017 年 12 月 31 日，本信託並無任何重大承擔項目。

發行新基金單位

於 2017 年 12 月 31 日，冠君產業信託已發行合共 5,823,028,120 個基金單位。相較於 2016 年 12 月 31 日，本年度內合共增發 24,790,793 個新基金單位，情況如下：

- 於 2017 年 8 月 30 日，冠君產業信託以每基金單位 5.79 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 11,029,600 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2017 年上半年管理人費用的 50%約 63,861,000 港元。
- 於 2017 年 3 月 14 日，冠君產業信託以每基金單位 4.50 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 13,761,193 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2016 年下半年管理人費用的 50%約 61,925,000 港元。

房地產買賣

截至 2017 年 12 月 31 日止年度，冠君產業信託並無達成任何（i）房地產買賣交易；及（ii）於物業發展及相關活動（定義見信託契約）的投資。

相關投資

截至 2018 年 1 月 31 日止，冠君產業信託的相關投資（定義見信託契約）的全面投資組合如下：

截至 2018 年 1 月 31 日	類別	第一上市地點	發行人 所屬國家	貨幣	總計成本	按市價計值	佔資產總值 比重（%）	信貸評級
KERPRO 5 ¼ 04/06/21	債券	新加坡交易所	英屬維 爾京群島	美元	港幣\$67,296,000	港幣\$63,547,000	0.0885%	不適用
NANFUN 4 ½ 09/20/22 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維 爾京群島	美元	港幣\$9,797,000	港幣\$9,665,000	0.0135%	S&P BBB-
NANFUN 4 ¾ 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維 爾京群島	美元	港幣\$56,603,000	港幣\$56,011,000	0.0780%	S&P BBB-
NWDEVL 5 ¼ 02/26/21	債券	香港交易所	英屬維 爾京群島	美元	港幣\$41,574,000	港幣\$40,889,000	0.0569%	不適用
PCCW 3 ¾ 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維 爾京群島	美元	港幣\$49,641,000	港幣\$49,678,000	0.0692%	S&P BBB
總計					港幣\$224,911,000	港幣\$219,790,000	0.3060%	

註：(1) 資產總值比重乃按最近刊發之賬目及對已宣布之任何分派及已刊發之任何估值而作出調整。

(2) 以上所展示的數額均已調整至最近的千位數。

企業管治

冠君產業信託致力就本信託所進行的一切活動及業務，以及與其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市或買賣相關的任何事宜達致全球最佳常規及準則。信託管理人現時所採納的企業管治架構著重對所有基金單位持有人的問責性、解決利益衝突事宜、申報過程的透明度、遵守相關規例，以及有效的營運和投資程序。信託管理人已制定全面的循規程序及指引（「循規手冊」），當中載有實行此企業管治框架時所採用的主要程序、系統及措施。

於截至 2017 年 12 月 31 日止年度，信託管理人及冠君產業信託均已遵守房地產投資信託基金守則及冠君產業信託契約之條文、證券及期貨條例之有關條文及要求，以及聯交所證券上市規則（「上市規則」）中適用於冠君產業信託之規則。

於本年度內，信託管理人及冠君產業信託亦已遵守循規手冊及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告所有適用守則條文。就買賣冠君產業信託證券的守則（「買賣證券守則」）方面，已向信託管理人董事、其高級行政人員及高級職員作出特定查詢，彼等已確認彼等已於截止 2017 年 12 月 31 日止年度內遵守買賣證券守則所載列的規定標準（惟羅啟瑞先生尚未簽回確認書致信託管理人）。信託管理人之執行董事王家琦女士（「王女士」）之配偶於 2017 年 7 月購入合共 1,200,000 冠君產業信託基金單位，及於 2017 年 8 月出售 800,000 冠君產業信託基金單位（「買賣」）。王女士知悉該買賣後，已按照證券及期貨條例第 XV 部於 3 個營業日內提交披露權益表格。

信託管理人已制定有關維護及防止濫用內部資料之政策載述有關處理及披露內部資料的原則及程序，及該政策已收錄於循規手冊內及通知信託管理人之董事、高級管理層及持牌代表。

有關管治架構的概要及截至 2017 年 12 月 31 日止年度之企業管治報告書將載於年報內。

企業社會責任

企業社會責任為冠君產業信託管理哲學的其中一個信條。信託管理人認為企業社會責任能為客戶、生意伙伴、投資者、僱員及其他持分者帶來長遠價值。故此，在策略層面上及本信託旗下物業的日常運作，我們對涉及合乎道德的營運手法、工作環境、環境及社區等各方面議題皆有認真考慮。有關冠君產業信託在這些方面的實踐及建樹的詳細資料將載於年報內。

回購、出售或贖回基金單位

於 2017 年 5 月 23 日舉行之周年大會上，基金單位持有人已授出一般性授權在公開市場上回購基金單位。於截至 2017 年 12 月 31 日止年度，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資工具概無根據此等授權回購、出售或贖回任何基金單位。

公眾持有基金單位數量

就信託管理人所知，於本公布日期，本信託之已發行及流通基金單位逾 25%是由公眾人士持有，公眾持有基金單位之數量維持足夠。

年度業績審閱

冠君產業信託截至 2017 年 12 月 31 日止年度之經審核全年業績已由信託管理人之披露委員會及審核委員會審閱。

基金單位持有人周年大會

冠君產業信託之 2018 年基金單位持有人周年大會將於 2018 年 5 月 9 日（星期三）下午 4 時正舉行。周年大會之通告將適時刊登及寄發予基金單位持有人。

刊發年報

冠君產業信託之 2017 年年報將於 2018 年 3 月底前寄發予基金單位持有人，並於香港交易及結算所有限公司（www.hkexnews.hk）及冠君產業信託（www.ChampionReit.com）之網站刊載。

德勤·關黃陳方會計師行的工作範圍

載於本公布中有關本信託就截至 2017 年 12 月 31 日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表、分派表及相關附註之數字已經由本信託之外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為本信託該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布作出任何保證。

董事會

於本公布日期，董事會成員包括三位非執行董事羅嘉瑞醫生（主席）、葉毓強先生及羅啟瑞先生；一位執行董事王家琦女士（行政總裁）及四位獨立非執行董事查懋聲先生、鄭維志先生、何述勤先生及石禮謙先生。

承董事會命
鷹君資產管理（冠君）有限公司
（冠君產業信託之管理人）
羅嘉瑞
主席

香港，2018 年 2 月 14 日

財務報表

綜合收益表

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	附註	2017 年 港幣千元	2016 年 港幣千元
租金收益	5	2,396,316	2,267,340
樓宇管理費收益		268,878	258,185
租金相關收益	6	34,705	31,569
收入總額		2,699,899	2,557,094
物業經營開支	7	(533,585)	(530,580)
物業收益淨額		2,166,314	2,026,514
利息收益		17,729	12,094
管理人費用	8	(259,958)	(243,182)
信託及其他支出		(20,667)	(22,546)
投資物業公平值增加		9,850,151	2,001,856
融資成本	9	(348,638)	(347,897)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	10	11,404,931	3,426,839
利得稅	11	(265,279)	(245,257)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利		11,139,652	3,181,582
基金單位持有人分派		(1,412,730)	(1,330,794)
計及基金單位持有人分派後年內溢利		9,726,922	1,850,788
每基金單位基本盈利	12	1.92 港元	0.55 港元

綜合全面收益表
截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	<u>2017 年</u> 港幣千元	<u>2016 年</u> 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內溢利	<u>9,726,922</u>	<u>1,850,788</u>
其他全面（支出）/ 收益：		
期後可重新分類至損益之項目：		
現金流對沖：		
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(39,856)	105,378
公平值調整重新分類至損益	<u>3,626</u>	<u>(3,552)</u>
	<u>(36,230)</u>	<u>101,826</u>
本年度全面收益總額	<u><u>9,690,692</u></u>	<u><u>1,952,614</u></u>

綜合財務狀況表
於 2017 年 12 月 31 日

	附註	2017 年 港幣千元	2016 年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		76,704,000	66,841,500
應收票據		220,531	221,121
衍生金融工具		36,587	32,408
非流動資產總值		76,961,118	67,095,029
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	294,910	316,391
可收回稅項		6,421	3,716
銀行結存及現金		1,190,389	957,531
流動資產總值		1,491,720	1,277,638
資產總值		78,452,838	68,372,667
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,338,049	1,280,344
已收按金		652,685	575,699
稅項負債		38,921	48,421
應付分派		730,979	696,481
流動負債總額		2,760,634	2,600,945
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
有抵押銀行借貸		10,172,623	10,924,600
中期票據		4,612,054	3,814,384
衍生金融工具		17,674	-
遞延稅項負債		538,611	497,975
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		15,340,962	15,236,959
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		18,101,596	17,837,904
基金單位持有人應佔資產淨值		60,351,242	50,534,763
已發行基金單位數目（千個）	15	5,823,028	5,798,237
每基金單位資產淨值	16	10.36 港元	8.72 港元

分派表

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	2017 年 港幣千元	2016 年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內溢利	11,139,652	3,181,582
調整：		
- 管理人費用（以基金單位支付）	129,979	121,591
- 投資物業公平值增加	(9,850,151)	(2,001,856)
- 非現金融資成本	26,968	68,178
- 遞延稅項	40,636	38,686
付予基金單位持有人的可分派收入總額（附註(i)）	1,487,084	1,408,181
已付基金單位持有人中期分派（附註(ii)）	681,751	634,313
待付基金單位持有人末期分派（附註(iii)）	730,979	696,481
全年分派總額	1,412,730	1,330,794
分派比率	95.0%	94.5%
每基金單位分派：		
已付基金單位持有人每基金單位中期分派（附註(ii)）	0.1171 港元	0.1094 港元
待付基金單位持有人每基金單位末期分派（附註(iii)）	0.1255 港元	0.1198 港元
	0.2426 港元	0.2292 港元

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前年內溢利經調整以抵銷於有關年度已列入綜合收益表之調整（於信託契約內列載）影響。冠君產業信託必須向基金單位持有人分派於各財務期間產生的可分派收入不少於 90%。
- (ii) 截至 2017 年 6 月 30 日止六個月，每基金單位中期分派 0.1171 港元（2016 年：0.1094 港元），乃按期內中期分派 681,751,000 港元（2016 年：634,313,000 港元）及 5,823,028,120 個（2016 年：5,798,237,327 個）已於 2017 年 9 月 22 日（2016 年：2016 年 9 月 21 日）發行基金單位計算（即期內記錄日期）。此分派已於 2017 年 10 月 6 日付予基金單位持有人。
- (iii) 截至 2017 年 12 月 31 日止年度，每基金單位末期分派 0.1255 港元（2016 年：0.1198 港元），乃按期內末期分派 730,979,000 港元（2016 年：696,481,000 港元）及 5,823,028,120 個（2016 年：5,811,998,520 個）已於 2017 年 12 月 31 日（2016 年：2017 年 5 月 23 日）發行基金單位計算。截至 2017 年 12 月 31 日止年度每基金單位末期分派將會於 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 5 月 9 日（即期內記錄日期）期間發行基金單位時再作調整。末期分派將於 2018 年 5 月 16 日付予基金單位持有人。

1. 一般資料

冠君產業信託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，其基金單位已於香港聯合交易所有限公司上市（「聯交所」）。冠君產業信託受鷹君資產管理（冠君）有限公司（「冠君產業信託之管理人」）與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）於 2006 年 4 月 26 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（「房地產投資信託基金守則」）所規管。

冠君產業信託及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務為擁有及投資於賺取收入的香港商用物業，目標為向基金單位持有人提供穩定及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分別為香港灣仔港灣道 23 號鷹君中心 30 樓 3008 室及香港皇后大道中 1 號。

綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本集團於本年度首次採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第 7 號（修訂本）	披露動議
香港會計準則第 12 號（修訂本）	針對未實現虧損確認遞延所得稅資產
香港財務報告準則第 12 號（修訂本）	二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則的年度改進的一部份

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提前採用下列已頒佈但尚未生效之新訂準則及香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第 28 號（修訂本）	二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則的年度改進的一部份 ¹
香港會計準則第 28 號（修訂本）	於聯營公司或合營公司之長期權益 ²
香港會計準則第 40 號（修訂本）	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	以股份為基礎支付交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第 4 號（修訂本）	採用香港財務報告準則第 4 號保險合約時一併應用香港財務報告準則第 9 號金融工具 ¹
香港財務報告準則第 9 號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性 ²
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間之 資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則（修訂本）	二零一五年至二零一七年週期的香港財務報告準則的年度改進 ²
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第 16 號	租賃 ²
香港財務報告準則第 17 號	保險合同 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性 ²

¹ 由 2018 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效

² 由 2019 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效

³ 由 2021 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效

⁴ 由待訂日起或以後年度期間生效

3. 主要會計政策

循規陳述

綜合財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報告亦包括信託契約、房地產投資信託基金守則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的有關規定。

綜合財務報表的編製基準

綜合財務報告根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量除外。

歷史成本一般按交換貨物及服務的代價的公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團所考慮資產或負債的特色，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的資產或負債的特色。於綜合財務報表內計量及/或披露的公平值按此基準釐定。

非金融資產的公平值計量為考慮市場參與者使用該資產時所產生的經濟效益為最高及最好的，或出售該資產予其他市場參與者時，使用資產的屬性為最高及最好的。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公平值計量的輸入參數及公平值計量的輸入參數對其整體的重要性程度，公平值計量分為第一、第二及第三級，於下文有所說明：

- 第一級輸入數據乃企業於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一級所含報價以外，直接或間接獲得；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

4. 分類資料

根據向管理人的管理層（「主要營運決策者」）就分配資源及評估表現所呈報的資料，本集團的經營分佈較為集中於花園道三號，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場三項投資物業的營運業績。

分類收入及業績

以下為本集團於審閱年度按三項投資物業分析之收入及業績。

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	<u>1,376,761</u>	<u>392,298</u>	<u>930,840</u>	<u>2,699,899</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>1,112,370</u>	<u>318,211</u>	<u>735,733</u>	<u>2,166,314</u>
利息收益				17,729
管理人費用				(259,958)
信託及其他支出				(20,667)
投資物業公平值增加				9,850,151
融資成本				(348,638)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				<u>11,404,931</u>
利得稅				(265,279)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利				<u>11,139,652</u>
基金單位持有人分派				(1,412,730)
計及基金單位持有人分派後年內溢利				<u>9,726,922</u>
日常提供予主要營運決策者但不包括在分類溢利內之金額:				
投資物業公平值增加	<u>6,820,598</u>	<u>973,000</u>	<u>2,056,553</u>	<u>9,850,151</u>

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	<u>1,297,618</u>	<u>370,100</u>	<u>889,376</u>	<u>2,557,094</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>1,039,647</u>	<u>295,100</u>	<u>691,767</u>	<u>2,026,514</u>
利息收益				12,094
管理人費用				(243,182)
信託及其他支出				(22,546)
投資物業公平值增加				2,001,856
融資成本				(347,897)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				<u>3,426,839</u>
利得稅				(245,257)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利				<u>3,181,582</u>
基金單位持有人分派				(1,330,794)
計及基金單位持有人分派後年內溢利				<u><u>1,850,788</u></u>

日常提供予主要營運決策者但不包括在分類溢利內之金額:

投資物業公平值增加	<u>1,690,180</u>	<u>75,000</u>	<u>236,676</u>	<u>2,001,856</u>
-----------	------------------	---------------	----------------	------------------

其他分類資料

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
截至 2017 年 12 月 31 日止年度				
非流動資產的添置	<u>10,402</u>	<u>-</u>	<u>1,947</u>	<u>12,349</u>
截至 2016 年 12 月 31 日止年度				
非流動資產的添置	<u>52,820</u>	<u>-</u>	<u>3,824</u>	<u>56,644</u>

4. 分類資料 (續)

其他分類資料 (續)

分類資產及負債

為評估表現，主要營運決策者會審視投資物業的公平值。於2017年12月31日，花園道三號，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的公平值分別為46,161,000,000港元（2016年：39,330,000,000港元），9,450,000,000港元（2016年：8,477,000,000港元）及21,093,000,000港元（2016年：19,034,500,000港元）。

除以上所述外，並無其他資產或負債包括在計量本集團的分類呈報內。

地區資料

本集團之所有業務均於香港進行。

本集團從外界客戶收取之收入及有關其非流動資產的資料均位於香港。

主要租戶資料

截至2017年及2016年12月31日止年度，沒有租戶為集團的總收入貢獻超過10%。

5. 租金收益

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 港幣千元
租金收入	2,350,893	2,223,879
停車場收入	45,423	43,461
	<u>2,396,316</u>	<u>2,267,340</u>

6. 租金相關收益

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 港幣千元
租戶利息收入	524	274
推廣徵費收入	11,768	10,834
雜項收入	22,413	20,461
	<u>34,705</u>	<u>31,569</u>

7. 物業經營開支

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 港幣千元
樓宇管理開支	304,039	298,678
停車場經營開支	10,230	10,185
政府租金及差餉	72,059	64,348
律師費及釐印費用	3,110	5,949
推廣開支	19,909	24,614
物業及租賃管理服務費用	73,379	66,683
物業雜項支出	5,690	2,576
租金佣金	41,258	50,984
維修及保養	3,911	6,563
	<u>533,585</u>	<u>530,580</u>

8. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2017 年 6 月 30 日止及截至 2017 年 12 月 31 日止各六個月的物業收入淨額超過 200,000,000 港元，所以管理人有權收取按截至 2017 年 6 月 30 日止及截至 2017 年 12 月 31 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 作為報酬。

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 港幣千元
管理人費用：		
以基金單位形式	129,979	121,591
以現金形式	129,979	121,591
	<u>259,958</u>	<u>243,182</u>

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至 2017 年 6 月 30 日及 2017 年 12 月 31 日止六個月之管理人費用，管理人基於 2012 年 11 月 30 日作出之選擇，當中 50% 之費用繼續以基金單位形式（根據信託契約釐定之每基金單位發行價而計算）收取，餘下的 50% 則以現金形式收取。

9. 融資成本

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 港幣千元
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	200,757	216,510
中期票據利息支出	146,931	130,371
其他借貸成本	950	1,016
	<u>348,638</u>	<u>347,897</u>

10. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除/(計入)：		
核數師酬金	2,050	2,010
受託人酬金	12,548	11,643
主要估值師費用	335	355
其他專業費用及收費	4,655	4,282
路演及公共關係費用	1,258	1,334
銀行收費	253	387
匯兌差額	<u>(1,515)</u>	<u>(86)</u>

11. 利得稅

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	225,173	204,851
— 上年度（超額）不足撥備	<u>(530)</u>	<u>1,720</u>
	224,643	206,571
遞延稅項		
— 本年度	<u>40,636</u>	<u>38,686</u>
	<u>265,279</u>	<u>245,257</u>

香港利得稅乃根據年間之估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

12. 每基金單位基本盈利

未計及基金單位持有人分派前之每基金單位基本盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前年內溢利 11,139,652,000 港元（2016 年：3,181,582,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 5,815,899,965 個（2016 年：5,791,214,549 個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至 2017 年及 2016 年 12 月 31 日止各年度支付管理人所提供的服務而待發行的基金單位。

截至 2017 年及 2016 年 12 月 31 日止年度概無攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位攤薄盈利不作呈報。

13. 貿易及其他應收款項

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 港幣千元
貿易應收款項	24,646	21,035
遞延應收租金款項	183,291	210,191
按金、預付款項及其他應收款項	86,973	85,165
	<u>294,910</u>	<u>316,391</u>

應收租客的租金應見發票即付。收款受到密切監察以盡量減低與該等應收款項有關的任何信貸風險。

本集團於報告期末按發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 港幣千元
0 – 3個月	<u>24,646</u>	<u>21,035</u>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 24,646,000 港元（2016年：21,035,000 港元）於報告日已逾期的應收賬款，但由於信貸質素並無重大變動及仍被認為可收回，故本集團並無就減值虧損提供撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押。

14. 貿易及其他應付款項

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 港幣千元
貿易應付款項	103,854	75,117
租金預收款項	24,502	25,775
其他應付款項及應付費用	246,218	215,977
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,338,049</u>	<u>1,280,344</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率 4.25%（2016年：4.25%）及於投資物業（冠君產業信託於上市時收購的花園道三號物業權益）合法轉讓的物業買賣協議所述 22,670,000,000 港元代價作應付。

14. 貿易及其他應付款項（續）

本集團於報告期末按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 港幣千元
0 – 3個月	<u>103,854</u>	<u>75,117</u>

15. 已發行基金單位

	<u>基金單位數目</u>	<u>港幣千元</u>
於2016年1月1日	5,771,681,761	24,038,427
年內透過發行新基金單位支付管理人費用（附註(i)）	<u>26,555,566</u>	<u>114,002</u>
於2016年12月31日	5,798,237,327	24,152,429
年內透過發行新基金單位支付管理人費用（附註(i)）	<u>24,790,793</u>	<u>125,787</u>
於2017年12月31日	<u>5,823,028,120</u>	<u>24,278,216</u>

附註：

(i) 年內透過發行基金單位支付管理人費用之詳情如下：

<u>發行日期</u>	<u>支付管理人費用的期間</u>	根據信託 契約計算的 每基金單位		<u>基金單位 發行數目</u>
		<u>發行價</u> 港元	<u>合計發行價</u> 港幣千元	
於2017年				
2017年3月14日	2016年7月1日至2016年12月31日	4.500	61,926	13,761,193
2017年8月30日	2017年1月1日至2017年6月30日	5.790	63,861	11,029,600
			<u>125,787</u>	<u>24,790,793</u>
於2016年				
2016年3月11日	2015年7月1日至2015年12月31日	3.830	54,337	14,187,113
2016年8月24日	2016年1月1日至2016年6月30日	4.824	59,665	12,368,453
			<u>114,002</u>	<u>26,555,566</u>

16. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於 2017 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值 60,351,242,000 港元（2016 年：50,534,763,000 港元）除以於 2017 年 12 月 31 日已發行的 5,823,028,120 個（2016 年：5,798,237,327 個）基金單位計算。

17. 流動負債淨額

於 2017 年 12 月 31 日，本集團的流動負債淨額（界定為流動資產減流動負債）達 1,268,914,000 港元（2016 年：1,323,307,000 港元）。

18. 資產總額減流動負債

於 2017 年 12 月 31 日，本集團之資產總額減流動負債達 75,692,204,000 港元（2016 年：65,771,722,000 港元）。

19. 資本承擔

	<u>2017 年</u> 港幣千元	<u>2016 年</u> 港幣千元
於綜合財務報表內已定約但未撥備有關 投資物業優化工程的資本支出	-	10,000