

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。

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

2019 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 2019 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 2019 年 12 月 31 日止年度

	2019 年	2018 年	變動
整年計	港幣百萬元	港幣百萬元	
租金收益總額 ¹	2,778	2,677	+ 3.8%
物業經營淨開支 ¹	298	272	+ 9.4%
物業收益淨額	2,481	2,405	+ 3.1%
可分派收入	1,648	1,611	+ 2.3%
分派總額	1,566	1,530	+ 2.3%
每基金單位分派（港元）	0.2666	0.2614	+ 2.0%

	2019 年	2018 年	變動
於 12 月 31 日	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	81,178	83,135	- 2.4%
每基金單位資產淨值（港元）	11.04	11.42	- 3.3%
資產負債比率	18.0%	17.6%	+ 0.4 百分點
淨開支比率（整年）	10.7 %	10.2%	+ 0.5 百分點
分派比率（整年）	95.0%	95.0%	不變

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

2019 年香港經濟增長放緩，加上社會動盪及中美貿易磨擦持續，令充滿挑戰的寫字樓和零售市道更加嚴峻。社會衝突加劇令消費情緒及旅客人數在下半年進一步下跌，抵銷了本信託在上半年取得的穩健增長。縱使營商環境舉步維艱，本信託期內可分派收入仍溫和增加 2.3% 至 16.48 億港元（2018 年：16.11 億港元），而每基金單位分派（「每基金單位分派」）亦上升 2.0% 至 0.2666 港元（2018 年：0.2614 港元）。

本信託 2019 年的業績再次展現旗下物業組合互補長短的優勢。寫字樓物業組合的續租租金錄得升幅，彌補了朗豪坊商場意料之外的疲弱表現。本信託的租金收益總額上升 3.8% 至 27.78 億港元（2018 年：26.77 億港元）。花園道三號和朗豪坊辦公樓的租金收益分別增加 8.7% 和 7.2%，而朗豪坊商場則下跌 4.9%，拉低了整體業績。物業經營淨開支增加 9.4% 至 2.98 億港元（2018 年：2.72 億港元），主要因為政府地租和差餉及租金佣金雙雙上升。2019 年物業收益淨額增加 3.1% 至 24.81 億港元（2018 年：24.05 億港元）。

本信託於 2019 年繼續採取積極主動的債務管理措施，並進一步優化信貸安排。本信託訂立總額 58 億港元的五年期新無抵押銀行融資，為 2019 年到期的 37 億元有抵押銀行貸款作再融資，並償還部分於 2021 年到期的另一筆有抵押銀行貸款。無抵押債務比例在提取融資後上升至 75.5%。2019 年現金融資成本升至 4.52 億港元（2018 年：4.04 億港元），主因是平均香港銀行同業拆息上升。為紓緩利率風險，本信託在有利的市場環境安排利率掉期，令固定利率債務比例於 2019 年 12 月 31 日上升至 64.2%。

物業組合的估值受疲弱的租務市場影響。於 2019 年 12 月 31 日，本信託旗下物業估值為 812 億港元，較 2018 年 12 月 31 日的 831 億港元減少 2.4%。估值減少主要因為租值估算下跌。每基金單位資產淨值減至 2019 年 12 月 31 日的 11.04 港元（2018 年：11.42 港元）。資產負債比率由 2018 年 12 月 31 日的 17.6% 微升至 2019 年 12 月 31 日的 18.0%，繼續處於合理水平。

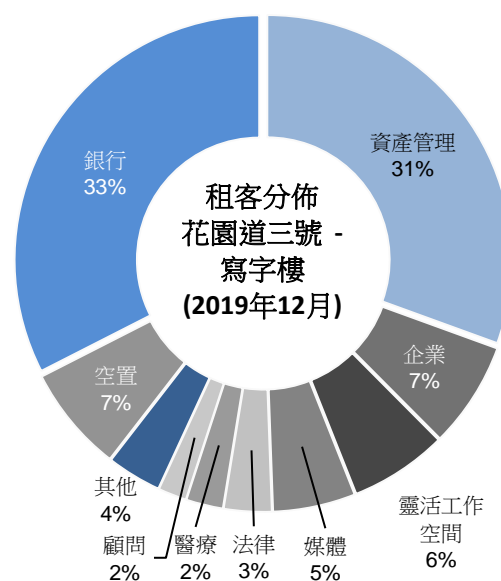
經營回顧

花園道三號

	2019年	2018年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	1,511,663	1,390,473	+ 8.7%
物業經營淨開支	137,119	120,003	+ 14.3%
物業收益淨額	1,374,544	1,270,470	+ 8.2%

香港核心商業區中環的整體租務活動在 2019 年表現低迷。由於租戶普遍取態審慎，花園道三號的租賃業務因而受影響。雖然租賃需求轉弱令租賃成交減少，花園道三號續租租金仍見上揚，推動租金收益總額上升至 15.12 億港元，較 2018 年的 13.90 億港元增加 8.7%。

因租戶採取保守態度，物業出租率從 2019 年 6 月 30 日的 95.8% 溫和下跌至 2019 年 12 月 31 日的 93.0%。部分租戶雖有意租用更多空間，但因宏觀環境不明朗而擱置計劃。



租金水平亦受整體市況影響。隨着中環甲級寫字樓整體租金下滑及空置率上升，花園道三號亦未能倖免。不過，由於 2019 年的市值租金較約滿時租金高，令該物業在 2019 年 12 月 31 日的現收租金上升至每平方呎 107.76 港元（按可出租面積計算）（2018 年：每平方呎 98.61 港元）。

物業收益淨額穩步上升 8.2% 至 13.75 億港元（2018 年：12.70 億港元）。花園道三號現收租金的升幅，足以彌補平均出租率下降造成的影響。物業經營淨開支增加 14.3% 至 1.37 億港元（2018 年：1.20 億港元），主因是租金佣金及政府地租和差餉上升。

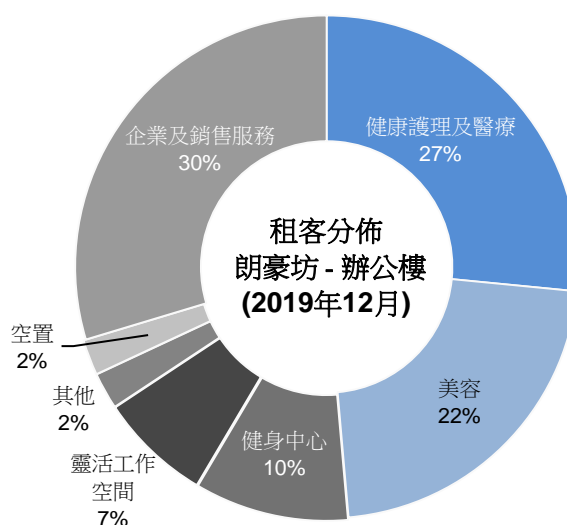
本信託積極為花園道三號的租戶和員工舉行促進身心健康的活動。近日，花園道三號成為本地首幢獲國際 WELL 建築研究院頒發 WELL 建築鉑金級認證的現有寫字樓。該項認證是對健康工作環境的最高嘉獎。

朗豪坊辦公樓

	2019 年	2018 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	375,067	349,777	+ 7.2%
物業經營淨開支	33,332	27,881	+ 19.6%
物業收益淨額	341,735	321,896	+ 6.2%

朗豪坊辦公樓的業務表現穩定。雖然部分租戶對經濟前景有顧慮，但生活時尚行業的租戶仍對寫字樓租賃有需求。截至 2019 年 12 月 31 日，生活時尚、保健和美容行業在租戶組合中的比例上升至 59%。

物業出租率在 2019 年 12 月 31 日處於 97.7% 的高位，而市值租金在 2019 年內持平。續租租金上升令 2019 年的租金收益總額增加 7.2% 至 3.75 億港元（2018 年：3.50 億港元）。現收租金在 2019 年 12 月 31 日上升至每平方呎 46.48 港元（按建築面積計算）（2018 年：每平方呎 42.68 港元）。



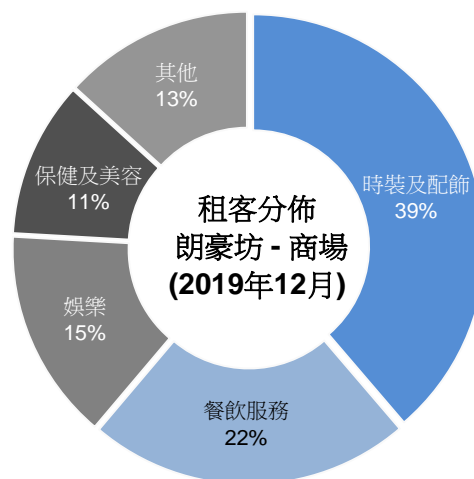
續租租金上揚推動物業收益淨額增加 6.2% 至 3.42 億港元（2018 年：3.22 億港元）。期內物業經營淨開支總額增加至 3,300 萬港元（2018 年：2,800 萬港元），主要因為維修開支有所上升。

朗豪坊商場

	2019 年	2018 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	891,412	936,996	- 4.9%
物業經營淨開支	127,049	124,039	+ 2.4%
物業收益淨額	764,363	812,957	- 6.0%

香港零售業在 2019 年面對極為嚴峻的挑戰。零售市道自年初放緩，下半年更隨着本地經濟疲弱加上社會動盪局勢遲遲未能平息而每況愈下。消費情緒減弱及訪港旅遊業受挫令香港零售銷售下跌 11.1%。2019 年朗豪坊商場租戶的銷售額錄得 19.4% 跌幅。以內地旅客為銷售對象的商舖尤受影響。旺角一帶因爆發衝突導致港鐵站局部關閉及堵路，截斷商場的部分通道，令期內商場人流出現低雙位數的跌幅。

零售市場面對艱難的營商環境，商場租金收益總額亦隨之減少 4.9% 至 8.91 億港元（2018 年：9.37 億港元），主要因為租戶銷售額下滑令分成租金跌至 1.14 億港元（2018 年：1.87 億港元）。另一方面，由於租約大多預先簽訂，基本現收呎租升至 2019 年 12 月 31 日的每平方呎 190.49 港元（按可出租面積計算）（2018 年：每平方呎 184.28 港元），但升幅不足以抵銷分成租金的跌幅。租戶的減租要求均按個別情況考慮。儘管市況疲軟，商場在 2019 年 12 月 31 日維持悉數租出的狀態。



商場於 2019 年完成優化低層租戶組合。地庫二層統一為糖果糕餅及餐飲服務租戶，而地庫一層則有部分鞋履及手袋業租戶由美容業租戶取代。

受零售市道轉弱及分成租金下滑影響，物業收益淨額減少 6.0% 至 7.64 億港元（2018 年：8.13 億港元）。期內物業經營淨開支增加 2.4% 至 1.27 億港元（2018 年：1.24 億港元），主要因為租金佣金及推廣開支上升。鑑於 2019 年下半年零售市道不佳，我們推出了多項促銷活動以增加客流和銷售額。

展望

爆發新型冠狀病毒疫症令陰霾密布的環球經濟雪上加霜，2020年的寫字樓需求和零售情緒將受到負面影響。作為外向型經濟體，香港在經濟前景欠佳及衰退可能惡化的情況下所受到的打擊尤其沉重。鑑於本地政局持續緊繃，緩解無期，預料營商環境將更見脆弱，令寫字樓需求和零售市道受壓。

花園道三號和朗豪坊辦公樓的市值租金仍略高於現收租金，因此物業組合內的寫字樓租賃業務應比零售業務更具防守性。不過，冠狀病毒肆虐影響營商意欲，加上社會局勢長期動蕩，以及中國內地對寫字樓的需求因經濟減速而陷於停滯，預料中環寫字樓租賃市場在2020年持續低迷。隨着租客遷出及退租令潛在供應增加，出租率亦可能受壓。由於疫情對生活時尚行業租戶的業務造成嚴重衝擊，朗豪坊辦公樓的需求和市值租金或見下調。

為防感染新型病毒，消費者多避免外出，朗豪坊商場人流因而銳減，租戶銷售額亦大幅下滑。由於隔離措施和出入境管制，到訪商場的內地和國際旅客稀疏，進一步削弱銷情。在本地經濟備受打擊，以及社會局勢持續緊張的情況下，消費開支難有起色。悲觀的消費情緒及訪港客流都需要相當長的時間方可復原。疲弱的零售市道不但持續影響朗豪坊商場的分成租金，亦對基本租金收入構成壓力。本信託正考慮租戶提出進一步減租的要求，與租戶共渡時艱。為抵禦逆境，我們會加強市場推廣工作，集中力量重振租戶業務，以及提升消費者的購物體驗。

我們會繼續積極管理負債及不時檢討固定利率債務的策略。我們計劃增加備用銀行融資，以提升本信託的財務彈性。

本信託現有物業組合具有互補長短的特性，令我們可以駕馭波動市況。我們會密切注視短期挑戰帶來的影響，但相信本信託可憑藉本身的財務實力和紀律，安然渡過難關。來年，我們會繼續以審慎的態度為本信託物色海外業務擴展機會。

總括而言，由於中環寫字樓需求前景審慎，2020年寫字樓物業組合的租金收益正面臨下行風險。此外，零售市道受挫將導致租金收益總額及每基金單位分派下跌。面對不明朗的大環境，我們會繼續積極管理物業組合，為基金單位持有人提供長期回報。

物業估值

根據由高力國際物業顧問（香港）有限公司於2020年2月5日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2019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
2019年12月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	46,889	10,428	57,317
商場	675	21,548	22,223
停車場	614	373	987
其他	352	299	651
總計	48,530	32,648	81,178

於2019年12月31日，本信託旗下物業組合之估值為812億港元，較2018年12月31日的831億港元減少2.4%，估值減少主要是由於租值估算下跌所致。花園道三號、朗豪坊寫字樓及朗豪坊商場採用的資本化率則分別維持於3.6%、4.0%及3.75%。

財務回顧

分派

本年度冠君產業信託的總分派款額為15.66億港元，較2018年的15.30億港元增加2.3%。該總分派款額乃按本信託的可分派收入總額的95% 計算。

截至2019年12月31日止六個月之每基金單位分派（「末期分派」）為0.1334港元。末期分派可被於2020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0.1332港元及每基金單位末期分派0.1334港元，本年度每基金單位總分派為0.2666港元（2018年：0.2614港元）。根據2019年12月31日的基金單位收市價5.15港元計算，每基金單位總分派相當於年度分派率5.2%。

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於下列時段暫停辦理基金單位過戶登記手續：

- (i) 獲得截至 2019 年 12 月 31 日止六個月之分派的資格

為釐定可獲得截至 2019 年 12 月 31 日止六個月之分派之基金單位持有人身份，基金單位持有人名冊將由 2020 年 5 月 4 日（星期一）至 2020 年 5 月 7 日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理基金單位過戶登記手續。截至 2019 年 12 月 31 日止六個月之分派將於 2020 年 5 月 15 日（星期五）支付予於 2019 年 5 月 7 日（星期四）名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。

如欲獲得截至 2019 年 12 月 31 日止六個月之分派的資格，所有已填妥的過戶登記文件連同有關基金單位證書須於 2020 年 4 月 29 日（星期三）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（「**基金單位過戶登記處**」），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。

(ii) 出席 2020 年基金單位持有人周年大會並於會上投票

為釐定有權出席於 2020 年 5 月 28 日（星期四）舉行之 2020 年基金單位持有人周年大會（「**2020 年基金單位持有人周年大會**」）並於會上投票之基金單位持有人身份，基金單位持有人名冊將由 2020 年 5 月 25 日（星期一）至 2020 年 5 月 28 日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理基金單位過戶登記手續。

為確保合資格出席 2020 年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 2020 年 5 月 22 日（星期五）下午 4 時 30 分前送達基金單位過戶登記處辦理基金單位過戶登記手續。

積極負債管理

未償還之債務融資⁽¹⁾⁽²⁾

於 2019 年 12 月 31 日

(港幣百萬元)

	已動用融資	定息負債 ⁽³⁾	浮息負債 ⁽³⁾
有抵押銀行貸款	3,685	3,450	235
無抵押銀行貸款	5,814	1,500	4,314
銀行總貸款	9,499	4,950	4,549
中期票據	5,541	4,698 ⁽⁴⁾	843
未償還之債務總額	15,040	9,648	5,392
百分比		64.2%	35.8%

(1) 所有金額均為面值

(2) 除下述(4)以外，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

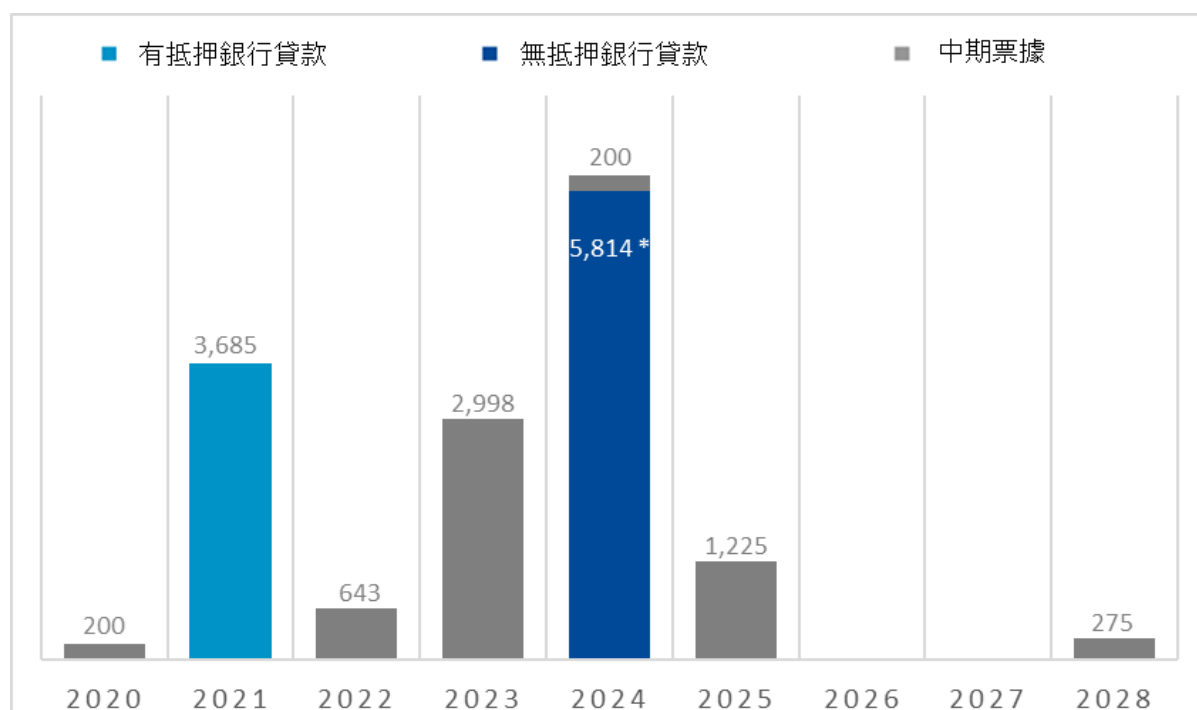
本信託已主動降低其抵押債務比率，以提供更大的財務靈活性。於 2019 年 6 月，本信託通過 2024 年到期的新無抵押 5 年期銀行貸款為現有抵押債務再融資 58.14 億港元。於 2019 年 12 月 31 日，未償還借貸之 75.5% 為無抵押。其餘 24.5% 之有抵押貸款額 36.85 億港元以部分花園道三號公平值為 249 億港元作為抵押。受託人為所有債務融資提供擔保。

此外，本信託還密切監控利率風險。繼於本年度以平均掉期利率（息差前）每年 1.508% 訂立利率掉期安排後，固定利率債務比例於 2019 年 12 月 31 日上升至 64.2%。本年度的平均實際利率為 3.0%，而信託的未償還債務於 2019 年 12 月 31 日之平均壽命為 3.2 年。

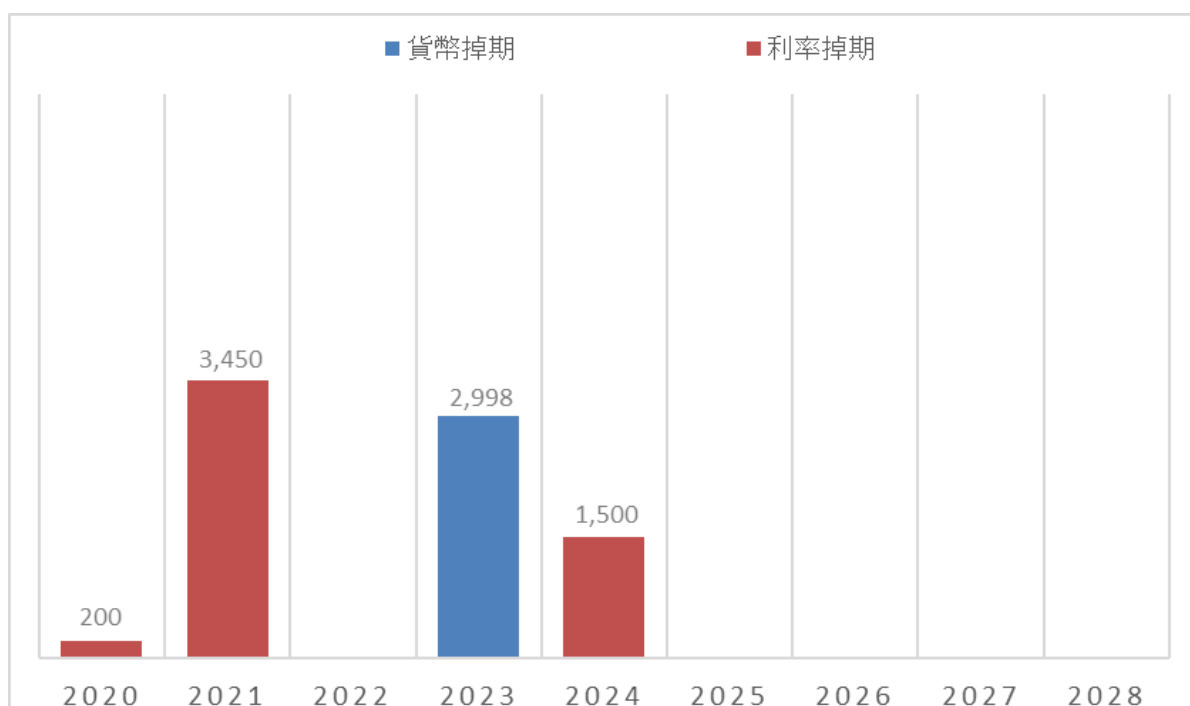
未償還借貸到期日概況 (債務及衍生工具)

於 2019 年 12 月 31 日

(港幣百萬元)



*包括於 2024 年 6 月到期的 8.5 億港元已承諾信貸循環貸款



本信託之投資物業估值於2019年12月31日為812億港元，較2018年12月31日所得之831億港元減少2.4%。因此，資產負債比率（即總借貸對其總資產的百分比）由2018年12月31日之17.6%上升至2019年12月31日之18.0%。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22.5%（2018年: 21.7%）。

加強流動性狀況

本信託還主動加強其流動性狀況，以應對潛在的不利因素。於2019年12月31日，本信託尚未動用的已承諾和未承諾循環信貸額度分別為2.86億港元和5.00億港元。連同現金結餘19.62億港元，冠君產業信託擁有充裕的流動資產以應付其營運資金及營運所需。

每基金單位資產淨值

於2019年12月31日，每基金單位資產淨值為11.04港元（2018年: 11.42港元）。較2019年12月31日基金單位收市價5.15港元有114.4%溢價。

資本承擔

於2019年12月31日，本信託在報告年度末沒有任何重大承諾。

發行新基金單位

於2019年12月31日，冠君產業信託已發行合共5,872,789,311個基金單位。相較於2018年12月31日，本年度內合共增發25,696,507個新基金單位，情況如下：

- 於2019年8月29日，冠君產業信託以每基金單位5.303港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行14,285,712個新基金單位，作為支付冠君產業信託2019年上半年管理人費用的50%約75,757,000港元。
- 於2019年3月8日，冠君產業信託以每基金單位6.46港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行11,410,795個新基金單位，作為支付冠君產業信託2018年下半年管理人費用的50%約73,713,800港元。

房地產買賣

截至2019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2020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2020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% 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\$61,473,000	0.0706%	不適用
NANFUN 4½ 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\$9,748,000	0.0112%	S&P BBB-
NANFUN 4% 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\$57,699,000	0.0662%	S&P BBB-
NWDEVL 5¼ 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\$39,891,000	0.0458%	不適用
PCCW 3¾ 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\$50,863,000	0.0584%	S&P BBB
總計					港幣\$224,911,000	港幣\$219,674,000	0.2521%	

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 2019 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，彼等已確認已於截至 2019 年 12 月 31 日止年度內彼等已遵守買賣證券守則所載列的規定標準。

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 2019 年 12 月 31 日止年度之企業管治報告書將載於 2019 年年報內。

可持續發展

堅守可持續發展是冠君產業信託企業文化及業務發展的重點方向。本信託深信可持續發展是保持業務穩健增長，以及為持份者和社會創造長遠價值的關鍵。年內，可持續發展工作小組有效推動本信託的環境、社會及管治工作。我們致力提升環保表現的努力獲得肯定，花園道三號和朗豪坊商場分別取得 WELL 建築鉑金級認證和綠建環評鉑金級認證。為推動環境、社會及管治的長遠發展，本信託制定了 2030 可持續發展藍圖，以可衡量及有系統的方式提升表現。本信託又以樂活養生為主題，舉行越野跑和音樂表演等活動，務求促進持份者的身心健康。

回購、出售或贖回基金單位

於 2019 年 5 月 30 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 2019 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 2019 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 2020 年基金單位持有人周年大會將於 2020 年 5 月 28 日（星期四）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 2019 年年報將於 2020 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）之網站登載。

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 2019 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，董事會成員包括兩位非執行董事羅嘉瑞醫生（主席）及葉毓強先生；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，2020 年 2 月 18 日

財務報表

綜合收益表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	附註	2019 年 港幣千元	2018 年 港幣千元
租金收益	5	2,742,400	2,641,489
樓宇管理費收益	5	302,527	287,726
租金相關收益	6	35,742	35,757
收入總額		3,080,669	2,964,972
物業經營開支	7	(600,027)	(559,649)
物業收益淨額		2,480,642	2,405,323
利息收益		41,317	28,182
管理人費用	8	(297,677)	(288,639)
信託及其他支出		(23,895)	(27,399)
投資物業公平值（減少）增加		(1,994,379)	6,411,601
融資成本	9	(485,470)	(428,187)
除稅及基金單位持有人分派前（虧損）溢利	10	(279,462)	8,100,881
利得稅	11	(290,860)	(288,824)
未計及基金單位持有人分派前年內（虧損）溢利		(570,322)	7,812,057
基金單位持有人分派		(1,565,536)	(1,530,045)
計及基金單位持有人分派後年內（虧損）溢利		(2,135,858)	6,282,012
每基金單位基本（虧損）盈利	12	(0.10)港元	1.34 港元

綜合全面收益表
截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內（虧損）溢利	<u>(2,135,858)</u>	<u>6,282,012</u>
其他全面收益（支出）：		
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	57,113	(8,540)
公平值調整重新分類至損益	<u>2,668</u>	<u>(509)</u>
	<u>59,781</u>	<u>(9,049)</u>
本年度全面（支出）收益總額	<u><u>(2,076,077)</u></u>	<u><u>6,272,963</u></u>

綜合財務狀況表
於 2019 年 12 月 31 日

	附註	2019 年 港幣千元	2018 年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		81,178,000	83,135,000
應收票據		215,093	218,705
衍生金融工具		61,007	39,399
非流動資產總值		81,454,100	83,393,104
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	259,364	296,849
可收回稅項		608	1,022
衍生金融工具		3,419	-
原到期日為三個月以上之定期存款		200,000	200,000
銀行結存及現金		1,761,655	1,399,530
流動資產總值		2,225,046	1,897,401
資產總值		83,679,146	85,290,505
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,393,805	1,337,168
已收按金		799,552	761,175
稅項負債		279,194	30,363
應付分派		783,505	799,023
銀行借貸		843,510	3,696,715
中期票據		199,929	-
流動負債總額		4,299,495	6,624,444
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
銀行借貸		8,597,553	5,771,097
中期票據		5,326,277	5,536,292
衍生金融工具		-	17,860
遞延稅項負債		621,499	579,884
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		14,545,329	11,905,133
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		18,844,824	18,529,577
基金單位持有人應佔資產淨值		64,834,322	66,760,928
已發行基金單位數目（千個）	15	5,872,789	5,847,093
每基金單位資產淨值	16	11.04 港元	11.42 港元

分派表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	2019 年 港幣千元	2018 年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內（虧損）溢利調整：	(570,322)	7,812,057
- 投資物業公平值減少（增加）	1,994,379	(6,411,601)
- 以基金單位形式之已付及待付管理人費用	148,838	144,319
- 非現金融資成本	33,422	24,525
- 遞延稅項	41,615	41,273
基金單位持有人的可分派收入總額（附註(i)）	1,647,932	1,610,573
已付基金單位持有人之中期分派（附註(ii)）	782,031	731,022
待付基金單位持有人之末期分派（附註(iii)）	783,505	799,023
全年分派總額	1,565,536	1,530,045
分派比率	95.0%	95.0%
每基金單位分派：		
已付基金單位持有人之每基金單位中期分派（附註(ii)）	0.1332 港元	0.1250 港元
待付基金單位持有人之每基金單位末期分派（附註(iii)）	0.1334 港元	0.1364 港元
	0.2666 港元	0.2614 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（虧損）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不少於每個財務期間可分派收入的 90%。
- (ii) 截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，每基金單位中期分派 0.1332 港元（2018 年：0.1250 港元），乃按期內中期分派 782,031,000 港元（2018 年：731,022,000 港元）及 5,872,789,311 個（2018 年：5,847,092,804 個）於 2019 年 9 月 20 日（2018 年：2018 年 9 月 21 日）已發行之基金單位計算（即期內記錄日期）。此分派已於 2019 年 10 月 4 日付予基金單位持有人。
- (iii) 截至 2019 年 12 月 31 日止年度，每基金單位末期分派 0.1334 港元，乃按期內待付基金單位持有人之末期分派 783,505,000 港元及 5,872,789,311 個於 2019 年 12 月 31 日已發行之基金單位計算。截至 2019 年 12 月 31 日止年度每基金單位末期分派將會於 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 5 月 7 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 2020 年 5 月 15 日付予基金單位持有人。

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，每基金單位末期分派 0.1364 港元，乃按期內末期分派 799,023,000 港元及 5,858,503,599 個於 2019 年 5 月 9 日已發行之基金單位計算。

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（「聯交所」）上市。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. 應用新訂及修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，集團已首次應用下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 16 號	租賃
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
香港財務報告準則第 9 號（修訂本）	具有負補償之預付款項特徵
香港會計準則第 19 號（修訂本）	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第 28 號（修訂本）	對聯營公司或合營公司之長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	對 2015 年至 2017 年週期之香港財務報告準則的年度改進

除下文所述外，在本年度應用新訂及經修訂之香港財務報告準則，對集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或對該等綜合財務報告所載的披露並無重大影響。

2. 應用新訂及修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

於本年度強制生效的新訂及修訂之香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第 16 號「租賃」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第 16 號。香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號「租賃」（「香港會計準則第 17 號」）及相關詮釋。除適用於出租人的若干規定外，香港財務報告準則第 16 號大致延續香港會計準則第 17 號的出租人會計要求，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

已頒佈但尚未生效之新訂及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的新訂及修訂之香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第 17 號	保險合同 ¹
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務的定義 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 ³
香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號（修訂本）	重大的定義 ⁴
香港財務報告準則第 9 號 、香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	利率基準改革 ⁴

¹ 於 2021 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效。

² 於 2020 年 1 月 1 日起或以後的首個企業合併和資產收購之年度期間生效。

³ 於一個待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。

管理人預期應用所有其他新訂及修訂香港財務報告準則及詮釋將不會對本集團可預見將來之綜合財務報告造成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表的編製基準

綜合財務報告是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的。此外，綜合財務報告亦根據信託契約的有關規定編製，並包括房地產投資信託基金守則及聯交所證券上市規則所要求的適用披露。

3. 主要會計政策（續）

綜合財務報表的編製基準（續）

綜合財務報告根據歷史成本基準編製，除投資物業及若干金融工具外，該等是根據下文所述的會計政策，於每個報告期末按公平值計量。

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。

對於按公平值轉讓的金融工具及投資物業，並使用不可觀察輸入數據之估值技術於隨後期間用於計量公平值，則估值技術予以校準，以使估值技術的結果與交易價格相等。

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。

於2019年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達2,074,449,000港元（2018年：4,727,043,000港元）。管理人認為，考慮到本集團的內部財務資源和目前可用的銀行融資，本集團於報告期末的一年內有足夠營運資金，以滿足其目前所需求。因此，本綜合財務報告以持續經營基準編製。

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 2019 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>1,674,848</u>	<u>428,264</u>	<u>977,557</u>	<u>3,080,669</u>
分類溢利				
- 物業收益淨額	<u>1,374,544</u>	<u>341,735</u>	<u>764,363</u>	<u>2,480,642</u>
利息收益				41,317
管理人費用				(297,677)
信託及其他支出				(23,895)
投資物業公平值減少				(1,994,379)
融資成本				(485,470)
除稅及基金單位持有人分派前虧損				(279,462)
利得稅				(290,860)
未計及基金單位持有人分派前年內虧損				(570,322)
基金單位持有人分派				(1,565,536)
計及基金單位持有人分派後年內虧損				<u>(2,135,858)</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（減少）增加	<u>(1,397,379)</u>	<u>518,000</u>	<u>(1,115,000)</u>	<u>(1,994,379)</u>

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

截至 2018 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>1,548,766</u>	<u>400,361</u>	<u>1,015,845</u>	<u>2,964,972</u>
分類溢利				
- 物業收益淨額	<u>1,270,470</u>	<u>321,896</u>	<u>812,957</u>	2,405,323
利息收益				28,182
管理人費用				(288,639)
信託及其他支出				(27,399)
投資物業公平值增加				6,411,601
融資成本				(428,187)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				8,100,881
利得稅				(288,824)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利				7,812,057
基金單位持有人分派				(1,530,045)
計及基金單位持有人分派後年內溢利				<u>6,282,012</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>3,715,881</u>	<u>460,000</u>	<u>2,235,720</u>	<u>6,411,601</u>

4. 分類資料 (續)

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 2019 年 12 月 31 日止年度				
非流動資產的添置	<u>37,379</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,379</u>
截至 2018 年 12 月 31 日止年度				
非流動資產的添置	<u>13,119</u>	<u>-</u>	<u>6,280</u>	<u>19,399</u>

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2019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48,530,000,000港元（2018年：49,890,000,000港元）、10,428,000,000港元（2018年：9,910,000,000港元）及22,220,000,000港元（2018年：23,335,000,000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

兩年期間，概無租戶收入佔集團的總收入超過10%。

5. 租金及樓宇管理費收益

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
物業租金收入	2,696,697	2,593,753
停車場收入	45,703	47,736
租金收入	2,742,400	2,641,489
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
樓宇管理費收益	302,527	287,726
	<u> </u>	<u> </u>

6. 租金相關收益

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
租戶利息收入	682	306
推廣徵費收入	13,809	13,058
雜項收入	21,251	22,393
	<u> </u>	<u> </u>
	35,742	35,757
	<u> </u>	<u> </u>

7. 物業經營開支

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
樓宇管理開支	336,025	321,956
停車場經營開支	11,356	11,657
政府地租及差餉	81,371	76,098
律師費及釐印費用	4,780	3,370
推廣開支	18,783	17,397
物業及租賃管理服務費用	83,014	80,329
物業雜項支出	3,668	2,707
租金佣金	51,911	40,553
維修及保養	9,119	5,582
	<u> </u>	<u> </u>
	600,027	559,649
	<u> </u>	<u> </u>

8. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2019 年 6 月 30 日止及截至 2019 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 2019 年 6 月 30 日止及截至 2019 年 12 月 31 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 作為報酬。

	<u>2019 年</u> 港幣千元	<u>2018 年</u> 港幣千元
管理人費用:		
以基金單位形式	148,838	144,319
以現金形式	148,839	144,320
	<u>297,677</u>	<u>288,639</u>

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至 2019 年 6 月 30 日及 2019 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 日作出之選擇結果，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>2019 年</u> 港幣千元	<u>2018 年</u> 港幣千元
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	281,174	246,034
中期票據利息支出	202,824	181,961
其他借貸成本	1,472	192
	<u>485,470</u>	<u>428,187</u>

10. 除稅及基金單位持有人分派前（虧損）溢利

	<u>2019 年</u> 港幣千元	<u>2018 年</u> 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前（虧損）溢利已扣除（計入）：		
核數師酬金	2,590	2,180
受託人酬金	14,685	14,084
主要估值師費用	270	312
其他專業費用及收費	2,779	9,105
路演及公共關係費用	1,510	1,832
銀行收費	288	285
匯兌差額	843	(449)
	<u>24,965</u>	<u>28,173</u>

11. 利得稅

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	249,435	247,375
— 上年度（超額）不足撥備	(190)	176
	<u>249,245</u>	<u>247,551</u>
遞延稅項		
— 本年度	41,615	41,273
	<u>290,860</u>	<u>288,824</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（虧損）盈利

未計及基金單位持有人分派前之每基金單位基本（虧損）盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前年內虧損 570,322,000 港元（2018 年：未計及基金單位持有人分派前年內盈利 7,812,057,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 5,864,870,564 個（2018 年：5,840,508,339 個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至 2019 年及 2018 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 2019 年及 2018 年 12 月 31 日止年度概無攤薄影響的基金單位發行，因此，每基金單位攤薄（虧損）盈利不作呈報。

13. 貿易及其他應收款項

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
貿易應收款項	10,467	27,736
遞延租賃款項	166,052	169,575
按金、預付款項及其他應收款項	82,845	99,538
	<u>259,364</u>	<u>296,849</u>

貿易應收款項內的應收租客的租金，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。

13. 貿易及其他應收款項（續）

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>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
0 – 3個月	<u>10,467</u>	<u>27,736</u>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 10,467,000 港元（2018 年：27,736,000 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>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
貿易應付款項	101,835	79,127
租金預收款項	50,077	19,852
其他應付款項及應付費用	278,418	274,714
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,393,805</u>	<u>1,337,168</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率 4.25%（2018 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。

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>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
0 – 3個月	<u>101,835</u>	<u>79,127</u>

15. 已發行基金單位

	基金單位數目	港幣千元
於 2018 年 1 月 1 日	5,823,028,120	24,278,216
年內透過發行新基金單位支付管理人費用（附註(i)）	24,064,684	136,723
於 2018 年 12 月 31 日	5,847,092,804	24,414,939
年內透過發行新基金單位支付管理人費用（附註(i)）	25,696,507	149,471
於 2019 年 12 月 31 日	5,872,789,311	24,564,410

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：

發行日期	支付管理人費用的期間	根據信託 契約計算的 每基金單位 發行價 港元	基金單位 發行數目	合計發行價 港幣千元
於 2019 年				
2019 年 3 月 8 日	2018 年 7 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日	6.460	11,410,795	73,714
2019 年 8 月 29 日	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日	5.303	14,285,712	75,757
			25,696,507	149,471
於 2018 年				
2018 年 3 月 1 日	2017 年 7 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	5.570	11,870,272	66,117
2018 年 8 月 31 日	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日	5.790	12,194,412	70,606
			24,064,684	136,723

16. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於 2019 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值 64,834,322,000 港元（2018 年：66,760,928,000 港元）除以於 2019 年 12 月 31 日已發行的 5,872,789,311 個（2018 年：5,847,092,804 個）基金單位計算。

17. 流動負債淨額

於 2019 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 2,074,449,000 港元（2018 年：4,727,043,000 港元）。

18. 資產總額減流動負債

於 2019 年 12 月 31 日，本集團之資產總額減流動負債達 79,379,651,000 港元（2018 年：78,666,061,000 港元）。

19. 資本承擔

	<u>2019 年</u> 港幣千元	<u>2018 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	-	19,551