

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

2020 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 2020 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 2020 年 12 月 31 日止年度

	2020 年	2019 年	變動
整年計	港幣百萬元	港幣百萬元	
租金收益總額 ¹	2,633	2,778	- 5.2%
物業經營淨開支 ¹	286	298	- 3.8%
物業收益淨額	2,347	2,481	- 5.4%
可分派收入	1,554	1,648	- 5.7%
分派總額	1,476	1,566	- 5.7%
每基金單位分派（港元）	0.2500	0.2662	- 6.1%

	2020 年	2019 年	變動
於 12 月 31 日	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	67,318	81,178	- 17.1%
每基金單位資產淨值（港元）	8.61	11.04	- 22.0%
資產負債比率	23.0%	18.0%	+ 5.0 百分點
淨開支比率（整年）	10.9%	10.7%	+ 0.2 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

面對前所未見且漫長持久的新型冠狀病毒疫情，本信託及租戶的業務舉步維艱。中美關係持續緊張為市場再添上一層陰霾。本地零售業因政府推出限制社交距離及出入境管制等防疫措施而受到沉重打擊，寫字樓市場亦因經濟放緩及僱員在家工作而受壓。為適應新常態，我們迅速利用科技支援日常運作。在全球經濟面臨衰退下，本信託期內可分派收入減少 5.7% 至 15.54 億港元（2019 年：16.48 億港元），而每基金單位分派（「每基金單位分派」）則下跌 6.1% 至 0.2500 港元（2019 年：0.2662 港元）。

香港疫情持續反覆，加上零售市道低迷，朗豪坊商場租戶的零售銷售大幅下滑，拖累商場整體租金收益。寫字樓物業組合的租金收益雖然相對穩定，但不足以抵銷朗豪坊商場的疲弱表現。本信託期內租金收益總額下跌 5.2% 至 26.33 億港元（2019 年：27.78 億港元）。物業經營淨開支減少 3.8% 至 2.86 億港元（2019 年：2.98 億港元），主要由於租金佣金下跌所致。期內物業收益淨額下跌 5.4% 至 23.47 億港元（2019 年：24.81 億港元）。

為應對不明朗的市況，本信託繼續採取積極主動的債務管理措施。鑑於利率正處於歷史低位，本信託因利乘便，先後發行十年期三億美元中期票據，以及訂立總額達 23 億港元的數項信貸額度，藉此提升財務靈活性。發行中期票據的收入和信貸額度足夠本信託為 2021 年到期的銀行貸款作再融資。財政管理方面，本信託以閒置現金用作債券投資提高收益回報。發行中期票據及增訂利率掉期合約後，本信託的固定利率債務比例由 2019 年底的 64.2% 上升至 81.0%。現金融資成本下降至 4.45 億港元（2019 年：4.52 億港元），主要由於平均香港銀行同業拆息下調。

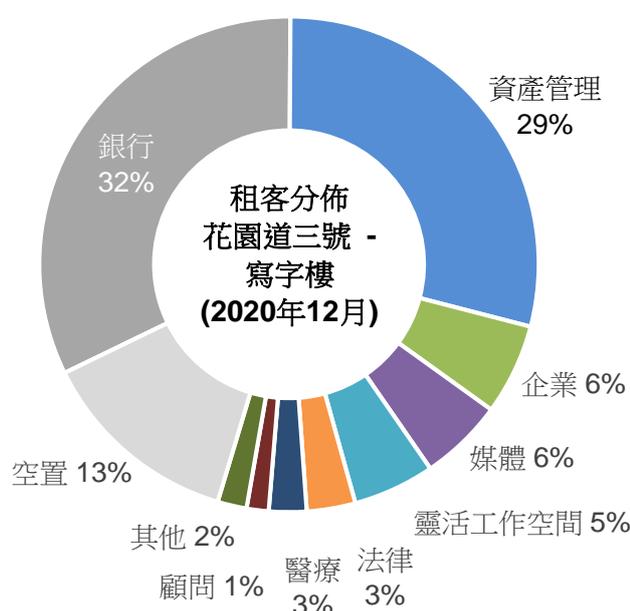
困難的營商環境亦為物業組合的估值帶來負面影響。於 2020 年 12 月 31 日，本信託旗下物業估值為 673 億港元，較 2019 年 12 月 31 日的 812 億港元減少 17.1%，主要因為租值估算下跌及資本化率微升所致。每基金單位資產淨值於 2020 年 12 月 31 日跌至 8.61 港元（2019 年：11.04 港元）。資產負債比率由 2019 年 12 月 31 日的 18.0% 升至 2020 年 12 月 31 日的 23.0%。

經營回顧

花園道三號

	2020年	2019年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	1,518,047	1,511,663	+ 0.4%
物業經營淨開支	148,833	137,119	+ 8.5%
物業收益淨額	1,369,214	1,374,544	- 0.4%

2020年中環甲級寫字樓市場陰霾密布，限聚措施令實地視察物業有所減少。租戶普遍着重成本控制，以審慎取態進行其公司物業租賃的計劃。寫字樓租賃活動隨企業縮減規模及成本而放緩。遙距工作的實行亦促使租戶重新考慮其物業策略及暫緩租賃決定。由於市場氣氛審慎，中環甲級寫字樓以至花園道三號的整體空置率均略見上升。花園道三號的出租率由2019年12月31日的93.0%跌至2020年12月31日的86.8%。



儘管平均出租率下跌，花園道三號的租金收益仍維持在15.18億港元的穩健水平（2019年：15.12億港元）。由於該物業過往的平均現收租金跟市值租金有相距，因此能夠在疫不能興的市況下發揮充足的緩衝作用，令續租租金錄得溫和增長。截至2020年12月31日，該物業的平均現收呎租升至每平方呎110.4港元（按可出租面積計算）（2019年：每平方呎107.8港元）。

期內物業經營淨開支上升8.5%，導致物業收益淨額微跌0.4%至13.69億港元（2019年：13.75億港元）。樓宇管理淨開支隨空置率上升而增加700萬港元，而政府地租及差餉增加1,800萬港元。雖然租金佣金下跌1,200萬港元彌補部分開支，但整體物業經營淨開支仍然上升8.5%至1.49億港元（2019年：1.37億港元）。

朗豪坊辦公樓

	2020年	2019年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	377,604	375,067	+ 0.7%
物業經營淨開支	31,513	33,332	- 5.5%
物業收益淨額	346,091	341,735	+ 1.3%

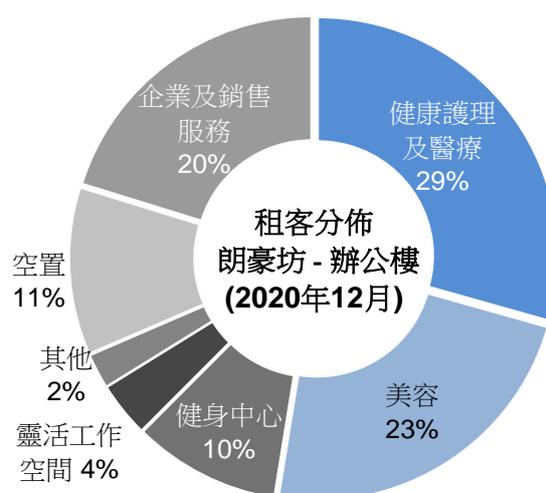
政府於 2020 年實施多項限制社交距離的措施，迫使從事健身中心和美容院等生活時尚行業的租戶停業共逾三個多月。截至 2020 年 12 月 31 日，朗豪坊辦公樓擁有 62% 租戶從事生活時尚行業，這些租戶的業務無可避免地受到打擊。

為減輕租戶的短期資金和營運影響，我們一直與租戶緊密合作以提供適切的支援。我們從生活時尚行業租戶購買現金券，再以折扣價售賣給顧客，以振興租戶的銷售。我們又與主要租戶香港醫思醫療集團（股份代號：2138）達成嶄新的租金支付方案，以收取該集團上市股份的方式，抵銷合共八個月的租金。

由於朗豪坊辦公樓的現收呎租較毗鄰傳統寫字樓為高，其中一名主要傳統寫字樓租戶因此退租，令物業的出租率跌至 88.7%。雖然生活時尚行業面對困難的營商環境，仍無阻現有租戶把握淡市良機擴張業務。

儘管營商環境充滿挑戰，朗豪坊辦公樓於 2020 年的租金收益總額仍保持在 3.78 億港元的穩健水平（2019 年：3.75 億港元）。雖然市值租金持續回軟，但基於退租租戶的租金水平較現收租金為低，令該物業的現收租金於 2020 年 12 月 31 日微升至每平方呎 47.7 港元（按建築面積計算）（2019 年：每平方呎 46.5 港元）。

期內物業經營淨開支下降至 3,200 萬港元（2019 年：3,300 萬港元）。由於租金佣金及維修保養開支下跌，抵銷了樓宇管理淨開支的升幅。物業收益淨額微升至 3.46 億港元（2019 年：3.42 億港元）。

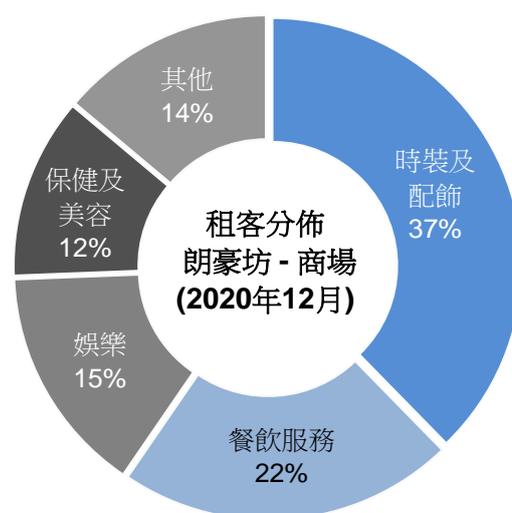


朗豪坊商場

	2020 年	2019 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	737,606	891,412	- 17.3%
物業經營淨開支	105,808	127,049	- 16.7%
物業收益淨額	631,798	764,363	- 17.3%

在本信託的物業組合中，朗豪坊商場於 2020 的表現最受影響。政府推出多項限聚措施，包括限制餐飲商舖的入座人數和營業時間，以及實施出入境管制及隔離安排等，令旅客和購物人士門前止步。雖然限聚措施在本地疫情起伏之間時有放寬，讓商戶稍作喘息，但商場的整體人流仍然大幅下挫。香港零售銷售按年大跌 24.3%；商場租戶的銷售跌幅因旅客絕跡而高於市場平均跌幅。

2020 年香港零售業的營商環境舉步維艱。幾乎所有商場租戶要求寬減租金及重組租約。經審慎評估租戶的要求後，本信託在上半年為租戶提供租金寬減。2020 年提供的租金寬減未對商場的租金收益造成明顯影響。鑑於本地疫情一再爆發，商場透過開設網上商店出售超過 80 個商場和寫字樓租戶的折扣現金券，刺激銷售。



商場的租金收益總額隨租戶銷售額急挫而下跌 17.3%至 7.38 億港元（2019 年：8.91 億港元），跌幅為商場開業以來最大。縱然經營環境艱難，我們致力維持出租水平，令商場得以在 2020 年 12 月 31 日保持悉數租出的狀態。營商環境波動導致短期租約和重組租約的個案上升。只提交分成租金的租戶所佔商場面積的比例，於 2020 年 12 月 31 日上升至 14.9%（2020 年 6 月 30 日為 6.9%）。銷售額大跌拖累分成租金收益萎縮至 1,900 萬港元（2019 年：1.14 億港元）。商場於 2020 年 12 月 31 日的平均現收呎租跌至每平方呎 179.3 港元（按可出租面積計算）（2019 年：每平方呎 209.5 港元）。

雖然用於促銷及增加人流的市場推廣開支上升 300 萬港元，但物業經營淨開支卻下降 16.7%至 1.06 億港元（2019 年：1.27 億港元），主要因為樓宇管理淨開支和租金佣金減省所致。期內物業收益淨額減少 17.3%至 6.32 億港元（2019 年：7.64 億港元）。

展望

我們對 2021 年的業務前景保持審慎。雖然新型冠狀病毒疫苗推出市場為市民的日常生活和經濟活動重回正軌帶來曙光，然而復原過程可能相當漫長。疫情過後，房地產行業或因市民行為上的轉變（例如在家工作）而受到影響。寫字樓租賃和零售市場亦受多方面的因素影響，包括限聚措施、美國新任總統上台後的中美關係、全球旅遊有待復原，以及本地失業率上升情況等。

未來一年，我們會致力維持旗下物業的出租率，繼續通過靈活的租賃策略（例如短期租約）留住現有租戶及吸引新租戶。鑑於消費情緒走弱及租賃需求疲軟，我們對商場和寫字樓物業的下行風險保持警惕。

遙距工作盛行，但市場上對優質寫字樓的需求亦越趨殷切。預料一些配備先進設施並悉心設計的辦公室將因此大受歡迎。雖然中環仍然會是寫字樓的上佳選址，但需求難望在短期內回升。由於中環及毗鄰地區的寫字樓供應充足，我們將維持花園道三號靈活變動的租賃策略，並繼續提供虛擬導覽服務以達到市場推廣的成效。

朗豪坊辦公樓方面，九龍東的新寫字樓為個別不需在核心地段的租戶提供另一個選擇。至於從事生活時尚行業的租戶，他們對優越地段趨之若鶩，因此我們會進一步鞏固朗豪坊辦公樓作為生活時尚匯聚點的定位，藉此分散風險。生活時尚行業租戶因政府在病毒肆虐期間下令停業而大受影響，美容和保健行業的租賃需求仍待一段時間才能恢復，但保健意識日益提高將有助相關行業的中長期發展。

全球陸續展開新冠病毒疫苗接種計劃，預料全球旅遊活動將逐步回復正常。不過，出入境管制和隔離措施仍會持續一段時間。因此，一些針對旅客的零售行業的銷售表現會持續低迷。預料 2021 年的整體租金收益繼續處於下降軌道。由於租戶銷售額遠低於疫情之前的水平，分成租金收入持續受壓，而只提交基本租金的租戶之租金亦會下跌。我們會繼續加強數碼營銷，並制定促銷及增加人流的推廣計劃。與此同時，我們會探討租戶組合重組機會，為顧客締造嶄新購物體驗。

面對嚴峻的市場環境，本信託有足夠的信貸額度和現金為 2021 年到期的銀行貸款作再融資。來年，我們會把握可持續融資的機會，進一步增加本信託的財務靈活性，並繼續加強財政管理以提升回報和收益。此外，我們會以審慎的態度為本信託物色海外物業，擴展多元化發展機會。

本信託於 2021 年的整體業務經營環境仍然艱鉅。儘管旗下物業的租金收益和每基金單位分派均有下跌風險，我們會繼續與租戶和持份者並肩同行，為本信託的可持續發展而努力。

可持續發展

我們深信竭力追求可持續發展是冠君產業信託的企業文化和業務發展不可或缺的一環。同時，這亦有助我們提升競爭優勢，是達致長遠良好財務表現的關鍵。

我們於今年發表首份獨立的《可持續發展報告》，藉此展述本信託在環境、社會及管治方面的進程，同時提升現行的信息披露。我們依照 2019 年公布的 2030 年環境、社會及管治目標，貫徹我們對可持續發展的承諾。

作為房地產行業的一員，我們必須遵守可持續發展的原則，盡己所能減少能源消耗及排放。縱使疫情嚴峻，我們依然積極夥拍租戶，攜手策劃紓緩方案。新冠病毒蔓延對生活造成方方面面的影響，疫境當前，我們必須更堅持不懈地落實各項可持續發展的措施。營造旗下物業為促進身心健康的愜意空間是本信託其中一項可持續發展目標，我們矢志於 2021 年及往後日子朝著此目標全力奮進。

我們用心鼓勵全體員工與本信託攜手拼搏，聚力發揮可持續發展的影響力。這有助我們減低業務風險且把握發展良機。雖然我們的管理團隊規模較小，但我們致力創造漣漪效益，冀望為持份者帶來正面影響。

未來，我們會與持份者協力同心，循著可持續發展的藍圖應對氣候變化。過程中，我們會持續檢視相關策略，為本信託和更廣泛的社會層面帶來價值。

物業估值

根據高力國際物業顧問（香港）有限公司於 2021 年 1 月 27 日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2020 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
2020 年 12 月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	39,582	9,055	48,637
商場	607	16,628	17,235
停車場	576	302	878
其他	367	201	568
總計	41,132	26,186	67,318

截至 2020 年 12 月 31 日，本信託旗下物業組合的估值為 673 億港元，較 2019 年 12 月 31 日的 812 億港元減少 17.1%，主要因為租值估算下跌。相比 2019 年，花園道三號、朗豪坊辦公樓及朗豪坊商場所採用的資本化率分別微升至 3.7%、4.1%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 14.76 億港元，較 2019 年的 15.66 億港元減少 5.7%。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 2020 年 12 月 31 日止六個月之每基金單位分派（「末期分派」）為 0.1275 港元。末期分派可被於 2021 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 0.1225 港元及每基金單位末期分派 0.1275 港元，本年度每基金單位總分派為 0.2500 港元（2019 年：0.2662 港元）。根據 2020 年 12 月 31 日的基金單位收市價 4.53 港元計算，每基金單位總分派相當於年度分派率 5.5%。

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 2020 年 12 月 31 日止六個月之分派的資格

為釐定可獲得截至 2020 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 2021 年 4 月 26 日（星期一）至 2021 年 4 月 29 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 2020 年 12 月 31 日止六個月之分派將於 2021 年 5 月 7 日（星期五）支付予於 2021 年 4 月 29 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 2020 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 2021 年 4 月 23 日（星期五）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 2021 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 2021 年 5 月 20 日（星期四）舉行之 2021 年基金單位持有人周年大會（「2021 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 2021 年 5 月 14 日（星期五）至 2021 年 5 月 20 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 2021 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 2021 年 5 月 13 日（星期四）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

承諾債務融資⁽¹⁾⁽²⁾
於2020年12月31日
(港幣百萬元)

	定息 負債 ⁽²⁾	浮息 負債	總負債	未使用的 承諾 債務融資	總負債及 未使用的 承諾 債務融資
以港元結算					
有抵押銀行貸款	3,450	-	3,450	-	3,450
無抵押銀行貸款	2,900	2,493	5,393	3,007	8,400
中期票據	1,700	643	2,343	-	2,343
	8,050	3,136	11,186	3,007	14,193
以美元結算⁽³⁾					
中期票據	5,324	-	5,324	-	5,324
	5,324	-	5,324	-	5,324
總額	13,374	3,136	16,510	3,007	19,517

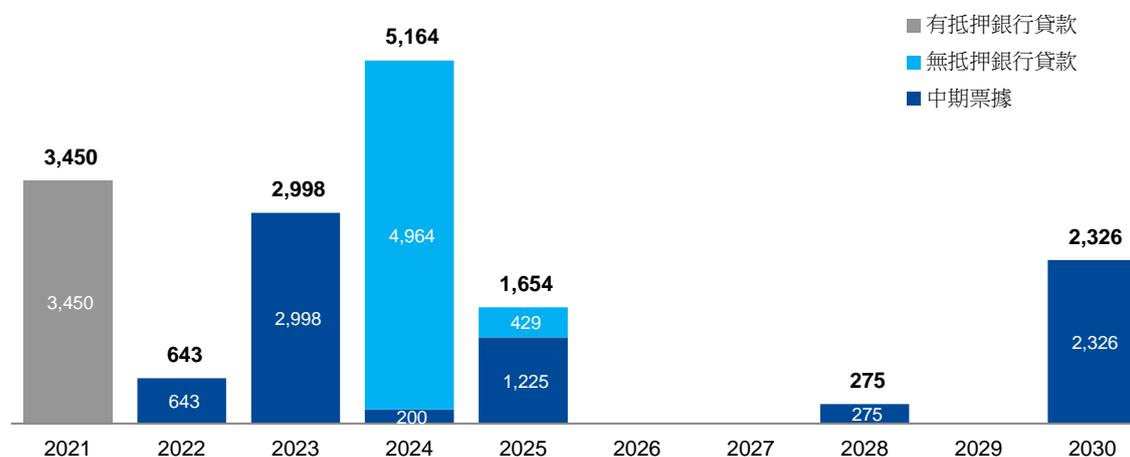
(1) 所有金額均為面值

(2) 已計及利率掉期

(3) 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

在冠狀病毒大流行期間，本信託加強了其流動性資金。年內，本信託以每年 2.95%的票面利率發行了 3 億美元的 10 年期中期票據，並簽訂了若干承諾的定期和循環信貸融資。於 2020 年 12 月 31 日，本信託的固定利率債務比例為 81.0%，相比於 2020 年 6 月 30 日為 77.0%，其升幅主要由於 2020 下半年償還了部分浮息銀行貸款。該比率預計將在 2021 年到期的有抵押銀行貸款再融資後下降。在計入利率掉期和貨幣掉期後，年內的實際利率為 2.7%（2019：3.0%）。於 2020 年 12 月 31 日，本信託未償還債務的平均壽命為 3.5 年（2019 年：3.2 年）。

未償還借貸到期日概況
於 2020 年 12 月 31 日
(港幣百萬元)



於2020年12月31日，未償還債務融資總額的79.1%（2019年：75.5%）為無抵押。餘下的20.9%（2019年：24.5%）債務融資以部分花園道三號公平價值於2020年12月31日為210億港元作抵押。受託人已為所有債務融資提供擔保。

於2020年12月31日，本信託投資物業總估值為673億港元，較2019年12月31日的812億港元減少17.1%。加上總債務增加至165億港元（2019年：150億港元），本信託的資產負債比率（或總借貸佔總資產的百分比）增至23.0%（2019年：18.0%）。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資淨值）佔總資產的百分比為29.1%（2019年：22.5%）。

加強流動性狀況

於2020年12月31日，本信託擁有30.07億港元未使用的承諾債務融資。連同現金及存款18.34億港元（包括以美元計價的11.32億港元），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。

在資金管理方面，為增加對基金單位持有人的回報，本信託於2020年12月31日持有的債券和上市股票的賬面總額分別為21.45億港元（2019年：2.15億港元）和7,800萬港元（2019年：無）。本信託打算持有債券直到債券到期為止。

每基金單位資產淨值

於2020年12月31日，每基金單位資產淨值為8.61港元（2019年：11.04港元）。較2020年12月31日基金單位收市價4.53港元有90.1%溢價。

資本承擔

於2020年12月31日，本信託未列入綜合財務報表內之經核准及已定約作投資物業優化工程的資本性開支為4,500萬港元。

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

發行新基金單位

於2020年12月31日，冠君產業信託已發行合共5,906,142,701個基金單位。相較於2019年12月31日，本年度內合共增發33,353,390個新基金單位，情況如下：

- 於2020年9月4日，冠君產業信託以每基金單位4.140港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行17,309,178個新基金單位，作為支付冠君產業信託2020年上半年管理人費用的50%約71,660,000港元。
- 於2020年3月4日，冠君產業信託以每基金單位4.555港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行16,044,212個新基金單位，作為支付冠君產業信託2019年下半年管理人費用的50%約73,081,000港元。

房地產買賣

截至2020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 2021 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 2021 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 (港幣千元)	按市價計值 (港幣千元)	佔資產 總值比重 (%)	信貸評級 (標準普爾/穆迪/惠譽)
KERPRO 5 ½ 04/06/21	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	67,296	59,682	0.0787%	- / - / -
NANFUN 4 ½ 09/20/22 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	9,797	9,705	0.0128%	BBB- / Baa3 / 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	56,602	57,401	0.0757%	BBB- / Baa3 / BBB-
NWDEVL 5 ½ 02/26/21	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	41,574	38,865	0.0512%	- / - / -
HKTGHD 3 ¾ 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	49,641	51,388	0.0677%	BBB / Baa2 / -
CAPG 6.35 02/08/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	38,747	40,371	0.0532%	B / B2 / BB
MOLAND 11 ½ 11/13/22	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	3,809	4,018	0.0053%	- / B3 / B
GRNCH 5.65 07/13/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	9,300	9,601	0.0127%	- / Ba3 / -
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	77,488	83,478	0.1100%	BB- / - / BB
CIFIHG 7 ½ 03/02/21	債券	香港交易所	開曼群島	美元	71,331	70,137	0.0925%	- / - / BB
CAPG 7 ½ 05/10/21	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	44,530	44,174	0.0582%	B / B2 / BB
TPHL 6 05/05/21	債券	香港交易所	開曼群島	美元	28,944	28,828	0.0380%	- / - / -
CAPG 4.2 01/20/22	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	29,945	29,919	0.0394%	- / - / -
CIFIHG 6 ¾ 04/23/21	債券	香港交易所	開曼群島	美元	3,154	3,132	0.0041%	BB- / Ba3 / BB
ZHPRHK 5.95 11/18/21	債券	香港交易所	開曼群島	美元	38,772	38,876	0.0512%	- / - / -
TPHL 7.85 06/04/21	債券	香港交易所	開曼群島	美元	3,143	3,137	0.0041%	- / B1 / BB-
LOGPH 6 ¾ 04/24/21	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	21,990	21,903	0.0289%	- / - / BB
CAPG 4 ¾ 09/01/21	債券	非上市	開曼群島	美元	232,509	232,605	0.3066%	- / - / -
AGILE 4 ¼ 11/01/21	債券	非上市	開曼群島	美元	542,521	551,320	0.7267%	- / - / -
KWGPRO 4 ¾ 12/29/21	債券	非上市	開曼群島	美元	775,350	781,398	1.0300%	- / - / -
香港醫思醫療集團有限公司 (股票編號：2138.HK)	股票	香港交易所	開曼群島	港元	54,354	75,631	0.0997%	不適用
總計					2,200,797	2,235,569	2.9467%	

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。

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 2020 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係文及要求，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 2020 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 2020 年 12 月 31 日止年度之企業管治報告書將載於 2020 年年報內。

回購、出售或贖回基金單位

於 2020 年 5 月 28 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 2020 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 2020 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 2021 年基金單位持有人周年大會將於 2021 年 5 月 20 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 2020 年年報將於 2021 年 3 月底前寄發予基金單位持有人，並於披露易網站（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 2020 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）、葉毓強先生及黃美玲女士；一位執行董事王家琦女士（行政總裁）及三位獨立非執行董事鄭維志先生、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，2021 年 2 月 18 日

財務報表

綜合收益表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	附註	2020 年 港幣千元	2019 年 港幣千元
租金收益	5	2,599,093	2,742,400
樓宇管理費收益	5	287,063	302,527
租金相關收益	6	34,164	35,742
收入總額		2,920,320	3,080,669
物業經營開支	7	(573,217)	(600,027)
物業收益淨額		2,347,103	2,480,642
其他收益	8	54,368	41,317
管理人費用	9	(281,652)	(297,677)
信託及其他支出		(26,021)	(23,895)
投資物業公平值減少		(13,847,195)	(1,994,379)
融資成本	10	(472,803)	(485,470)
除稅及基金單位持有人分派前虧損	11	(12,226,200)	(279,462)
利得稅	12	(270,890)	(290,860)
未計及基金單位持有人分派前年內虧損		(12,497,090)	(570,322)
基金單位持有人分派		(1,476,445)	(1,565,536)
計及基金單位持有人分派後年內虧損		(13,973,535)	(2,135,858)
每基金單位基本虧損	13	(2.12) 港元	(0.10) 港元

綜合全面收益表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	2020 年 港幣千元	2019 年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內虧損	(13,973,535)	(2,135,858)
其他全面（支出）收益：		
不會重新分類至損益的項目：		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值利益	21,001	-
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	(212,655)	57,113
公平值調整重新分類至損益	43,724	2,668
	(147,930)	59,781
本年度全面支出總額	(14,121,465)	(2,076,077)

綜合財務狀況表
於 2020 年 12 月 31 日

	附註	2020 年 港幣千元	2019 年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		67,318,000	81,178,000
應收票據		242,524	215,093
按公平值列入其他全面收益之股權工具		77,950	-
衍生金融工具		-	61,007
非流動資產總值		67,638,474	81,454,100
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	316,785	259,364
應收票據		1,902,200	-
可收回稅項		2,194	608
衍生金融工具		-	3,419
短期銀行存款		191,485	200,000
銀行結存及現金		1,642,094	1,761,655
流動資產總值		4,054,758	2,225,046
資產總值		71,693,232	83,679,146
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	2,115,122	1,393,805
已收按金		741,215	799,552
衍生金融工具		23,704	-
稅項負債		46,650	279,194
應付分派		752,780	783,505
銀行借貸		3,441,549	843,510
中期票據		-	199,929
流動負債總額		7,121,020	4,299,495
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
衍生金融工具		99,583	-
銀行借貸		5,347,376	8,597,553
中期票據		7,608,548	5,326,277
遞延稅項負債		659,107	621,499
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		13,714,614	14,545,329
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		20,835,634	18,844,824
基金單位持有人應佔資產淨值		50,857,598	64,834,322
已發行基金單位數目（千個）	16	5,906,143	5,872,789
每基金單位資產淨值	17	8.61 港元	11.04 港元

分派表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	2020 年 港幣千元	2019 年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內虧損調整：	(12,497,090)	(570,322)
- 終止確認金融資產攤銷成本收益	(2,595)	-
- 管理人費用（以基金單位支付）	140,826	148,838
- 投資物業公平值減少	13,847,195	1,994,379
- 非現金融資成本	28,209	33,422
- 遞延稅項	37,608	41,615
付予基金單位持有人的可分派收入總額（附註(i)）	1,554,153	1,647,932
已付基金單位持有人中期分派（附註(ii)）	723,665	782,031
待付基金單位持有人末期分派（附註(iii)）	752,780	783,505
全年分派總額	1,476,445	1,565,536
分派比率	95.0%	95.0%
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)）	0.1225 港元	0.1332 港元
待付基金單位持有人每基金單位末期分派（附註(iii)）	0.1275 港元	0.1330 港元
	0.2500 港元	0.2662 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 2020 年 6 月 30 日止六個月，每基金單位中期分派 0.1225 港元，乃按期內中期分派 723,665,000 港元及 5,906,142,701 個已於 2020 年 9 月 25 日發行基金單位計算（即期內記錄日期）。此分派已於 2020 年 10 月 9 日付予基金單位持有人。

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，乃按期內中期分派 782,031,000 港元及 5,872,789,311 個已於 2019 年 9 月 20 日發行基金單位計算（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 2020 年 12 月 31 日止年度，每基金單位末期分派 0.1275 港元，乃按期內末期分派 752,780,000 港元及 5,906,142,701 個已於 2020 年 12 月 31 日發行基金單位計算。截至 2020 年 12 月 31 日止年度每基金單位末期分派將會於 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 4 月 29 日（即期內記錄日期）期間發行基金單位時再作調整。期分派將於 2021 年 5 月 7 日付予基金單位持有人。

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，每基金單位末期分派 0.1330 港元，乃按期內末期分派 783,505,000 港元及 5,888,833,523 個已於 2020 年 5 月 7 日發行基金單位計算（即期內記錄日期）。此分派已於 2020 年 5 月 15 日付予基金單位持有人。

綜合財務報告附註

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

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. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則

於本年度，集團編製綜合財務報表時首次應用自 2020 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間強制生效的「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的經修訂之香港財務報告準則：

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
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
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

在本年度應用「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」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綜合財務狀況及表現及/或對該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用（續）

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效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17號	保險合同及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號（修訂本）	Covid-19 相關的租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革 – 第二階段 ⁵
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（修訂本）	負債分類為流動或非流動及相關 香港詮釋第5號的修訂（2020年） ¹
香港會計準則第16號（修訂本）	物業，廠房及設備 – 擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約 – 履行合約之成本 ²
香港財務報告準則（修訂本）	對2018年至2020年週期之香港財務報告準則 的年度改進 ²

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定期限或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

3. 編制綜合財務報表的基準

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。

於2020年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達3,066,262,000港元（2019年：2,074,449,000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。因此，本綜合財務報告以持續經營基準編製。

新型冠狀病毒的暴發以及隨後的隔離措施以及許多國家實施的旅行限制對全球經濟和商業環境產生了負面影響。辦公需求和零售情緒受到疫情爆發的影響。此外，對本集團投資物業的估值有負面影響。因此，綜合經營業績和投資物業的公允價值受到影響。

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 2020 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>1,672,012</u>	<u>428,659</u>	<u>819,649</u>	<u>2,920,320</u>
分類溢利				
- 物業收益淨額	<u>1,369,214</u>	<u>346,091</u>	<u>631,798</u>	<u>2,347,103</u>
其他收益				54,368
管理人費用				(281,652)
信託及其他支出				(26,021)
投資物業公平值減少				(13,847,195)
融資成本				(472,803)
除稅及基金單位持有人分派前虧損				<u>(12,226,200)</u>
利得稅				(270,890)
未計及基金單位持有人分派前年內虧損				<u>(12,497,090)</u>
基金單位持有人分派				(1,476,445)
計及基金單位持有人分派後年內虧損				<u>(13,973,535)</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	<u>(7,397,850)</u>	<u>(1,373,000)</u>	<u>(5,076,345)</u>	<u>(13,847,195)</u>

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

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>
其他收益				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				<u>(279,462)</u>
利得稅				(290,860)
未計及基金單位持有人分派前年內虧損				<u>(570,322)</u>
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)

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 2020 年 12 月 31 日止年度				
非流動資產的添置	-	-	-	-
截至 2019 年 12 月 31 日止年度				
非流動資產的添置	37,379	-	-	37,379

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2020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41,132,000,000港元（2019年：48,530,000,000港元）、9,055,000,000港元（2019年：10,428,000,000港元）及17,131,000,000港元（2019年：22,220,000,000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

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，兩名租戶的收入佔本集團總收入的 10% 以上。

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，沒有租戶的收入佔本集團總收入的 10% 以上。

5. 租金收益及樓宇管理費收益

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
樓宇租金收益	2,557,924	2,696,697
停車場收益	41,169	45,703
租金收益	<u>2,599,093</u>	<u>2,742,400</u>
	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
樓宇管理費收益	<u>287,063</u>	<u>302,527</u>

6. 租金相關收益

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
租戶利息收入	1,341	682
推廣徵費收入	13,494	13,809
雜項收入	19,329	21,251
	<u>34,164</u>	<u>35,742</u>

7. 物業經營開支

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
信貸損失準備金	1,001	-
樓宇管理開支	323,919	336,025
停車場經營開支	11,374	11,356
政府地租及差餉	100,773	81,371
律師費及釐印費用	3,566	4,780
推廣開支	23,006	18,783
物業及租賃管理服務費用	78,514	83,014
物業雜項支出	3,626	3,668
租金佣金	24,782	51,911
維修及保養	2,656	9,119
	<u>573,217</u>	<u>600,027</u>

8. 其他收益

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
銀行利息收入	27,962	33,282
債券利息收入	23,165	8,035
股息收入	646	-
終止確認金融資產攤銷成本收益	2,595	-
	<u>54,368</u>	<u>41,317</u>

9. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2020 年 6 月 30 日止及截至 2020 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 2020 年 6 月 30 日止及截至 2020 年 12 月 31 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 作為報酬。

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
管理人費用:		
以基金單位形式	140,826	148,838
以現金形式	140,826	148,839
	<u>281,652</u>	<u>297,677</u>

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2020年6月30日及2020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。

10. 融資成本

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	236,673	281,174
中期票據利息支出	233,314	202,824
其他借貸成本	2,816	1,472
	<u>472,803</u>	<u>485,470</u>

11. 除稅及基金單位持有人分派前虧損

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前虧損已扣除：		
核數師酬金	2,527	2,590
受託人酬金	12,852	14,685
主要估值師費用	245	270
其他專業費用及收費	7,861	2,779
路演及公共關係費用	1,052	1,510
銀行收費	355	288
匯兌差額	1,082	843
	<u> </u>	<u> </u>

12. 利得稅

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
- 本年度	233,278	249,435
- 上年度不足（超額）撥備	4	(190)
	<u>233,282</u>	<u>249,245</u>
遞延稅項		
- 本年度	37,608	41,615
	<u>270,890</u>	<u>290,860</u>

香港利得稅乃根據年間之估計應課稅溢利的 16.5%計算。

13. 每基金單位基本虧損

未計及基金單位持有人分派前之每基金單位基本虧損乃根據未計及基金單位持有人分派前年內虧損 12,497,090,000 港元（2019 年：570,322,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 5,895,625,190 個（2019 年：5,864,870,564 個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至 2020 年及 2019 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 2020 年及 2019 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。

14. 貿易及其他應收款項

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
貿易應收款項	60,405	10,467
減: 信貸損失準備金	(1,001)	-
	<u>59,404</u>	<u>10,467</u>
遞延應收租金款項	165,605	166,052
按金、預付款項及其他應收款項	91,776	82,845
	<u><u>316,785</u></u>	<u><u>259,364</u></u>

本集團於報告期末按發票日期的貿易應收款項已扣除信貸損失準備金的賬齡分析如下：

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
0 – 3個月	30,777	10,467
3 – 6個月	16,670	-
6個月以上	11,957	-
	<u>59,404</u>	<u>10,467</u>

15. 貿易及其他應付款項

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
貿易應付款項	68,262	101,835
租金預收款項	33,420	50,077
其他應付款項及應付費用(附註(i))	1,049,965	278,418
應付印花稅	963,475	963,475
	<u><u>2,115,122</u></u>	<u><u>1,393,805</u></u>

(i) 其他應付款項包括 (a) 管理人費用之應付款項 138,332,000 港元 (2019年: 146,163,000 港元) 及 (b) 有關於 2020年12月收購的應收票據的應付代價 775,350,000 港元 (2019年: 無)。

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>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
0 – 3個月	<u>68,262</u>	<u>101,835</u>

16. 已發行基金單位

	基金單位數目	港幣千元
於 2019 年 1 月 1 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
年內透過發行新基金單位支付管理人費用 (附註(i))	33,353,390	144,741
於 2020 年 12 月 31 日	5,906,142,701	24,709,151

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	合計發行價 港幣千元
於 2020 年				
2020 年 3 月 4 日	1.7.2019 to 31.12.2019	4.5550	16,044,212	73,081
2020 年 9 月 4 日	1.1.2020 to 30.6.2020	4.1400	17,309,178	71,660
			<u>33,353,390</u>	<u>144,741</u>
於 2019 年				
2019 年 3 月 8 日	1.7.2018 to 31.12.2018	6.460	11,410,795	73,714
2019 年 8 月 29 日	1.1.2019 to 30.6.2019	5.303	14,285,712	75,757
			<u>25,696,507</u>	<u>149,471</u>

17. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於 2020 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值 50,857,598,000 港元 (2019 年: 64,834,322,000 港元) 除以於 2020 年 12 月 31 日已發行的 5,906,142,701 個 (2019 年: 5,872,789,311 個) 基金單位計算。

18. 流動負債淨額

於 2020 年 12 月 31 日, 本集團的流動負債淨額 (界定為流動負債減流動資產) 達 3,066,262,000 港元 (2019 年: 2,074,449,000 港元)。

19. 資產總額減流動負債

於 2020 年 12 月 31 日, 本集團之資產總額減流動負債達 64,572,212,000 港元 (2019 年: 79,379,651,000 港元)。

20. 資本承擔

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019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	45,083	-