

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内容概不負責，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内容而產生或因依賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

2015 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。

信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有的花旗銀行廣場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」)董事會宣布截至 2015 年 12 月 31 日止(「本年」或「本期間」)本信託的年度業績。

財務摘要

截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	2015 年	2014 年	變動
整年計	港幣百萬元	港幣百萬元	
租金收益總額 ¹	2,063	2,080	- 0.8%
物業經營淨開支 ¹	279	280	- 0.3%
物業收益淨額	1,784	1,800	- 0.9%
稅後盈利	3,305	1,929	+ 71.4%
可分派收入	1,212	1,234	- 1.8%
分派總額	1,146	1,171	- 2.1%
每基金單位分派 (港元)	0.1985	0.2035	- 2.5%

	2015 年	2014 年	變動
於 12 月 31 日	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	64,783	62,438	+ 3.8%
每基金單位資產淨值 (港元)	8.40	8.06	+ 4.2%
資產負債比率	22.1%	23.1%	- 1.0 百分點
淨開支比率 (整年)	13.5%	13.5%	+ 0.1 百分點
分派比率 (整年)	94.5%	94.8%	- 0.3 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

2015 年業績突顯了本信託物業組合的互補優勢。年內花旗銀行廣場雖已大幅提升出租率，但在新租約未生效前收入仍有下降。而期間朗豪坊收入持續增長，大大抵消了前者收入的下降。事實上，花旗銀行廣場的承租情況在 2015 年已成功轉勢，已立約承租率大幅上升。隨著已簽租約逐漸在 2015 年底和 2016 年初正式生效，加上租價上升，該物業來年應為本信託帶來顯著的收入增長。

本信託於 2015 年的租金收益總額為 20.627 億港元，較去年的 20.802 億港元輕微下降。朗豪坊的收入增長抵消了花旗銀行廣場的收入下降。隨著花旗銀行廣場的出租率由 2014 年底 75.4% 顯著上升至 2015 年底 91.2%，該物業的租金收益在 2015 年下半年已經見底。

物業經營淨開支較去年微跌 0.3% 至 2.790 億港元。朗豪坊樓宇管理淨開支和出租佣金減少，抵消了花旗銀行廣場出租佣金及修理和維修費用的增加。物業收益淨額較去年下降 0.9% 至 17.836 億港元（2014：18.004 億港元）。2015 年稅後盈利增長 71.4% 至 33.050 億港元（2014：19.286 億港元），主要由於物業重估淨收益增加至 22.785 億港元，高於 2014 年的 8.899 億港元。

2015 年下半年，本信託的租金收益總額較上半年上升 6.1%，主要是因為花旗銀行廣場的租金收益已經見底，在 2015 年下半年增加了 8.3% 至 5.024 億港元（2015 年上半年：4.640 億港元）。信託的物業收益淨額在 2015 年下半年亦同時見底，較上半年增加了 3.1% 至 9.056 億港元。

2015 年可分派收入為 12.121 億港元，對比去年的 12.344 億港元下降了 1.8%，主要由於物業收益淨額減少及融資成本增加。計入上半年分派收入保留的 6,120 萬港元後，全年分派總額為 11.459 億港元，較去年下降了 2.1%。下半年每基金單位分派為 0.1031 港元，連同中期的每基金單位分派 0.0954 港元，2015 全年每基金單位分派為 0.1985 港元，對比去年微降 2.5%。

本信託旗下物業的估值於 2015 年 12 月 31 日為 647.83 億港元，對比 2014 年 12 月 31 日的 624.38 億港元增加了 3.8%，主要是由於租價估算上升。花旗銀行廣場辦公樓的租金升幅足以抵消孳息率上升的影響有餘。故此，每基金單位資產淨值由去年的 8.06 港元增加了 4.2% 至 2015 年 12 月 31 日的 8.40 港元。資產估值上升，令資產負債比率由 2014 年 12 月 31 日的 23.1% 下降至 2015 年 12 月 31 日的 22.1%。

於 2016 年 2 月 24 日，信用評級機構穆迪授予冠君產業信託發行人信貸評級，達投資級別 Baa1。我們一直以來廣受商業銀行大力支持，信貸評級有助我們在債務資本市場開拓更多具成本效益的融資，並分散融資渠道。

本信託於年內將部份極低息的銀行存款轉購投資級別債券，以提高資金回報。於 2015 年 12 月 31 日，總應收票據賬面值為 2.232 億港元。

經營回顧

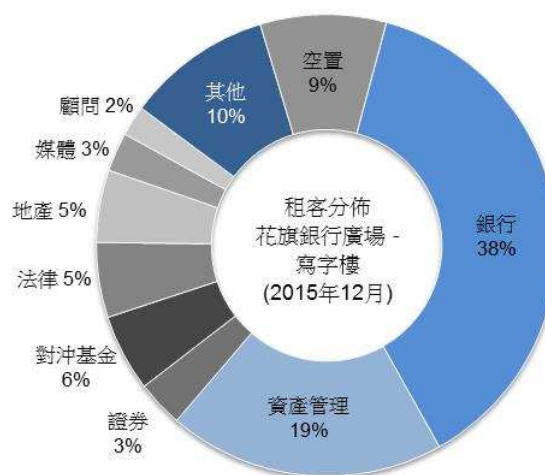
花旗銀行廣場

	2015 年	2014 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	966,419	1,064,055	-9.2%
物業經營淨開支	145,744	131,886	10.5%
物業收益淨額	820,675	932,169	-12.0%

	於 2014 年 12 月 31 日	於 2015 年 6 月 30 日	於 2015 年 12 月 31 日
寫字樓現收呎租 ⁽¹⁾ (每平方呎港元)	77.53	74.75	75.39

(1) 按可出租面積計算

花旗銀行廣場在出租率、租金水平和形象幾方面正經歷重大改進。雖然該物業較早前因大租戶遷出而令出租率及租金曾經歷較大波動，但情況在 2015 年期間已經大為穩定。儘管近期股市波動及市場擔憂經濟前景，花旗銀行廣場的租務查詢水平一直平穩。內地金融機構擴張規模及新



開業，是目前最重要的需求來源。隨著 2015 上半年簽立的大面積租約陸續於 2015 年下半年生效，花旗銀行廣場的出租率由 2014 年 12 月 31 日的 75.4% 逐步上升至 2015 年 6 月 30 日的 83.3% 及 2015 年 12 月 31 日的 91.2%。連同近期新簽租約，立約出租率現約 94%。因此新出租及續約的租金報價亦相應提高，最新達成的租金水平已超越每可出租平方呎 100 港元，相對 2015 年 12 月 31 日寫字樓的平均現收呎租為每可出租平方呎 75.39 港元。

2015 年租金收益為 9.664 億港元，對比 2014 年的 10.641 億港元下降了 9.2%。收入減少主因是平均出租率及租價仍較去年為低。雖然花旗銀行廣場的出租情況在這一年已取得重大進展，但許多新租約要到該年後期才陸續生效。然而毫無疑問地，花旗銀行廣場租務的全面改善已經開始。

2015 年物業收益淨額下降 12.0% 至 8.207 億港元，主要因為配合新租而須支付較高的一次過租賃費用。其中最重要的是 2015 年的出租佣金達 3,950 萬港元，對比 2014 年為 2,910 萬港元。此外，相關裝修工程亦令維修及保養開支由 2014 年的 740 萬港元上升至 2015 年的 1,650 萬港元。物業營運淨開支上升 10.5% 至 1.457 億港元。

平均出租率已由上半年的 79% 改善至下半年的 86%，令該物業下半年的收入觸底回升。2015 年下半年的租金收益上升 8.3% 至 5.024 億港元(2015 年上半年：4.640 億港元)。儘管因支付一次過出租佣金令下半年的開支較上半年增加

34.0%，下半年的物業收益淨額仍較上半年增加了 4.3%至 4.190 億港元 (2015 年上半年：4.017 億港元)。

正值花旗銀行廣場出租情況正在大幅改善的同時，我們把握機會更新設施，以提升物業的長期競爭力。停車場的大型翻新工程已經完成，外觀煥然一新之餘，又大大改善車輛出入流向。車場質素和形象顯著提升，應有助增加停車場收入。同時，寫字樓大堂的大型翻新工程亦已進入最後階段，將會加強花旗銀行廣場作為中環優越級寫字樓的地位。我們亦正著手改善租戶設施。除了在今年初引入了頂級品牌的健身中心外，花旗銀行廣場內的酒吧和餐廳服務將於今年春季完成重大升級。

朗豪坊辦公樓

	2015 年	2014 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	306,019	281,386	8.8%
物業經營淨開支	22,585	28,275	-20.1%
物業收益淨額	283,434	253,111	12.0%

	於 2014 年 12 月 31 日	於 2015 年 6 月 30 日	於 2015 年 12 月 31 日
現收呎租 ⁽¹⁾ (每平方呎港元)	35.87	36.21	37.50

(1) 按建築面積計算

坐落在黃金地段的朗豪坊辦公樓繼續成為生活時尚行業之首選。生活時尚、健康護理及美容等行業與商場相輔相承，按租戶佔比已超逾 40%，因此朗豪坊辦公樓的租金水平很大程度上並不受非核心地區的新增供應所影響。該物業於 2015



年 12 月 31 日的出租率維持 100%。

朗豪坊辦公樓 2015 年的租金收益按年上升 8.8% 至 3.060 億港元，對比 2014 年的 2.814 億港元。續租租金繼續上調乃增長的主要動力，令現收呎租由 2014 年 12 月 31 日每平方呎 35.87 港元升至 2015 年 12 月 31 日每平方呎 37.50 港元（按建築面積計算）。

由於辦公樓租戶流轉較少，減省了出租佣金，物業營運淨開支因而降低了 20.1%。2015 年物業收益淨額為 2.834 億港元，與 2014 年的 2.531 億港元相比增長 12.0%。

因租價溫和增長，租金收益由上半年的 1.523 億港元稍升至下半年的 1.537 億港元。物業收益淨額則保持平穩定。(2015 下半年：1.423 億港元對比 2015 上半年：1.412 億港元)。

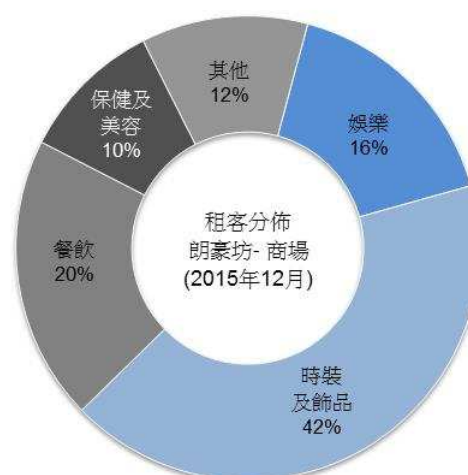
朗豪坊商場

	2015 年	2014 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	790,227	734,732	7.6%
物業經營淨開支	110,713	119,639	-7.5%
物業收益淨額	679,514	615,093	10.5%

	於 2014 年 12 月 31 日	於 2015 年 6 月 30 日	於 2015 年 12 月 31 日
現收呎租 ⁽¹⁾ (每平方呎港元)	165.44	166.65	174.54

(1) 按可出租面積計算

朗豪坊商場的中價定位和卓越的市場推廣舒緩了一些對香港零售市場的不利因素。2015 年全年顧客流量與 2014 年大致維持穩定。但部分較倚靠內地遊客的生意亦難免受訪港旅客人數下降以及港元強勢影響。儘管如此，當 2015 年香港整體零售銷售錄得 3.7% 跌幅，朗豪坊商戶的每平方呎平均銷售額按年錄得 1.8% 增長，跑贏大市，主要受惠於本地消費者的支持，其中化妝品及餐飲行業有較佳增長。



2015 年租金收益保持上升趨勢，儘管分成租金由 2014 年的 9,650 萬港元略為下降至 2015 年的 9,220 萬港元。這是由於早前有某些大租約大幅增加基本租金。因而提高了收取分成租金的門檻，而非顯示銷售有所減弱。2015 年朗豪坊商場租金收入為 7.902 億港元，對比 2014 年的 7.347 億港元增長了 7.6%。總括來說，絕大部分租戶都樂於繼續在朗豪坊經營並接受加租，因而推動租金持續上升。基本現收呎租於 2015 年 12 月 31 日為每可出租平方呎 174.54 港元(2014 年：每平方呎 165.44 港元)。出租佣金、維修及保養開支因較少租戶流轉而下降，足以抵消推廣費用的增加，令物業經營淨開支降低。物業收益淨額由去年 6.151 億港元增加 10.5% 至今年 6.795 億港元。

商場下半年租金收入為 4.056 億港元，較上半年的 3.846 億港元增加了 5.5%。基本現收呎租於 2015 年 12 月 31 日為每平方呎 174.54 港元，對比 2015 年 6 月 30 日每平方呎 166.65 港元高出 4.7%。下半年物業收益淨額上升 2.7% 至 3.443 億港元(2015 年上半年：3.352 億港元)。

充份掌握零售市場脈搏一直是朗豪坊成功的關鍵因素之一。零售行業正面對挑戰，不免將會影響業主。我們已經因應形勢加強了市場推廣活動，以維持商場的形象、人流及銷售。2015 年商場引入了一些人氣卡通人物作為大型活動主題，深受目標客戶群的

喜愛。於 2015 年夏季及聖誕節分別推出的 Gudetama 梳乎蛋和 LINE FRIENDS 展覽，都是香港首發。

展望

全球股市表現、中國經濟持續放緩及人民幣貶值，令香港來年的經濟前景極不明朗。然而自從聯邦基金利率於 2015 年 12 月上升後，對美國加息步伐的預期已有所緩和。根據目前的宏觀形勢，我們將繼續專注提升現有物業組合的表現。

花旗銀行廣場的收入已經見底。在過去一年，出租率已被提升至一個理想的水平。與此同時，我們亦已將部份新舊大租戶的租約期延長，大大穩定了整個出租期架構，所以我們已打穩根基以應對未來的經濟風浪。此外中環寫字樓市場空置率正處前所未有的低水平，花旗銀行廣場應可受惠。由於中國企業在香港擴張的步伐並未因股票市場的波動而停下來，花旗銀行廣場的出租策略將注重提高續租及有限可出租樓面的邊際租金水平。

2016 年朗豪坊辦公樓應可維持極高出租率，續租租金亦可適度地調高。到目前為止，在大部分 2016 年到期的租約續期或加租並沒有遇到太大阻力。但我們意識到經濟可能轉向，租金叫價會較為收斂。

於本信託的物業組合中，朗豪坊商場將較容易受到市場波動的影響。在過去數月中，遊客人數下降並沒有任何減慢的跡象。同時，最新遊客群的平均消費明顯較以前為低。儘管朗豪坊商戶銷售於 2015 年跑贏大市，在零售市場進一步放緩下，租戶銷售亦難會完全不受影響。今年初冬季反常溫暖，令服裝和鞋類租戶的銷售不濟，而抗跌能力最佳的行業是化妝品及餐飲。由於商場優越位置和良好的市場口碑，租戶續租率仍保持極高水平。在大多數續租個案中，基本租金仍有一定加幅。儘管整體分成租金收入在基本租金提升和銷售增長放緩的情況下，於 2016 年或會下降，物業整體收入下降的空間不會太多。我們將會撥出更多推廣費用以吸引人流，並與租戶密切合作以刺激銷售。

本信託不斷評估各種優化債務組合的方案。本信託的融資需求一直受各主要往來銀行支持。目前貸款市場資金充裕，我們已把握時機將所有現有銀行借貸進行再融資，每年將可節省 4,600 萬港元的利息差。為了進一步加強債務融資的渠道及成本效益，本信託亦已獲穆迪授予首次 Baa1 投資級別的發行人信貸評級，以便開拓更多債務資本市場融資的機會。

我們預計本信託的可分派收入於 2016 年將會恢復增長。花旗銀行廣場的出租率取得顯著的進展，加上上升的租金水平將會是重要的增長動力。朗豪坊辦公室續租租金上調應為收入帶來溫和增長，而朗豪坊商場的收入應會維持穩定。

本信託已為物業組合未來數年的收入內部增長奠下穩定的基礎。我們會保守及嚴謹地繼續尋找有長期增長潛力的收購機會。

物業估值

根據由萊坊測計師行有限公司於 2016 年 2 月 1 日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2015 年 12 月 31 日的估值按用途分列如下：

	花旗銀行廣場	朗豪坊	小計
2015 年 12 月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	36,142	8,402	44,544
商場	564	18,250	18,814
停車場	471	330	801
其他	410	214	624
總計	37,587	27,196	64,783

冠君產業信託旗下物業組合現時估值為 648 億港元，較 2014 年 12 月的 624 億港元增長 3.8%。其估值增加主要是由於租價估算上升。花旗銀行廣場採用的孳息率由 2014 年 12 月 31 日的 3.3% 上升至 2015 年 12 月 31 日的 3.6%。其寫字樓租金的增長足以平衡因孳息率上漲所帶來的影響。朗豪坊採用的孳息率則保持 4.0%。

財務回顧

分派

本年冠君產業信託的分派款額為 11.459 億港元（2014 年：11.707 億港元）。該分派款額乃按冠君產業信託的可分派收入總額之 90%（2014 年：90%）計算。但由於根據信託契約的規定，上半年的保留分派需要被強制包括在下半年的分派收入內，2015 年實制分派率為 94.5%（2014 年：94.8%）。

截至 2015 年 12 月 31 日止六個月之每基金單位分派（「末期分派」）為 0.1031 港元。末期分派可被於 2016 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告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 0.0954 港元及每基金單位末期分派 0.1031 港元，本年度每基金單位總分派為 0.1985 港元（2014 年：0.2035 港元）。根據 2015 年 12 月 31 日的基金單位收市價 3.88 港元計算，每基金單位總分派相當於年度分派率 5.1%。

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 2016 年 5 月 17 日（星期二）至 2016 年 5 月 25 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 2015 年 12 月 31 日止六個月之分派（「2015 年末期分派」）將於 2016 年 5 月 26 日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 2015 年末期分派的資格及有權出席於 2016 年 5 月 25 日舉行之 2016 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 2016 年 5 月 16 日（星期一）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

已承諾之債務融資⁽¹⁾

於 2015 年 12 月 31 日

港幣百萬元	已承諾 融資總額	未提取 融資	已動用 融資	定息負債	浮息負債
有抵押銀行貸款	11,250.0	300.0	10,950.0	-	10,950.0
中期票據	3,641.2	-	3,641.2	2,998.2 ⁽²⁾	643.0
總計	14,891.2	300.0	14,591.2	2,998.2	11,593.0
百分比	100.0%	2.0%	98.0%	20.5%	79.5%

(1) 所有金額均為面值

(2) 經混合貨幣掉期

於 2015 年 3 月 26 日，本信託根據中期票據計劃發行一筆 6.43 億港元，以浮動利率計算之七年期無抵押票據。所得款項已用作預先償還部分於 2018 年 7 月到期之銀行貸款。

於本年度，本信託以平均價 96.454 回購總值為 1,360 萬美元於 2013 年 1 月發行之 4 億美元 10 年期無抵押票據，並錄得 270 萬港元收益。回購後，未償還本金額減至 3.864 億美元（2014 年 12 月 31 日：4 億美元）。最終本金及利息的支付貨幣風險則以 7.7593 港元兌 1 美元之平均兌換率作為混合貨幣掉期全數對沖。

於 2015 年 12 月 31 日，本信託未償還總借貸為 145.912 億港元，較一年前的 147.037 億港元，下跌了 1.125 億港元。於 2015 年 12 月 31 日，本信託債務組合之實際利息為 2.0%（2014 年 12 月 31 日：2.02%）。同時，債務組合之平均剩餘年期為 3.25 年（2014 年 12 月 31 日：4.12 年）。

未償還借貸到期日概況⁽¹⁾

於 2015 年 12 月 31 日

	百萬港元	佔總借貸(%)
於 2016 年到期	2,200.0	15.1
於 2017 年到期	3,700.0	25.4
於 2018 年到期	1,250.0	8.6
於 2019 年到期	3,800.0	26.0
於 2022 年到期	643.0	4.4
於 2023 年到期	2,998.2 ⁽²⁾	20.5
總計	14,591.2	100.0

(1) 所有金額均為面值

(2) 經混合貨幣掉期

受惠於銀行業市場充裕的流動資金，本信託有意將其未償還之銀行貸款再融資，以獲取較低的利率及延長未償還借貸之平均剩餘年期。與銀行的磋商已進

行中並預期於 2016 年 6 月完成。

本信託之投資物業估值於 2015 年 12 月 31 日為 647.83 億港元，較 2014 年 12 月 31 日所得之 624.38 億港元上升 3.8%。因此，資產負債比率（即總借貸對其總資產的百分比）由 2014 年 12 月 31 日之 23.1% 稍為下降至 2015 年 12 月 31 日之 22.1%。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 26.5%（2014 年 12 月 31 日：27.3%）。

基金單位持有人應佔資產淨值

基金單位持有人應佔資產淨值由 2014 年 12 月 31 日之 462.751 億港元，上升了 4.7% 至 2015 年 12 月 31 日之 484.681 億港元。

於 2015 年 12 月 31 日，每基金單位資產淨值為 8.40 港元（2014 年 12 月 31 日：8.06 港元）。較 2015 年 12 月 31 日基金單位收市價 3.88 港元有 116.5% 溢價。

現金狀況

於 2015 年 12 月 31 日，本信託擁有未提取銀行貸款總額 3 億港元（2014 年 12 月 31 日：3 億港元）及現金結餘 6.929 億港元（2014 年 12 月 31 日：10.051 億港元）。經計及本信託可用的財政資源，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。

自 2014 年 12 月根據房地產投資信託基金守則獲得之擴大投資授權，准許投資某些金融工具，本信託已保守地購入投資級別之機構債券，以提高閒置資金之回報。於 2015 年 12 月 31 日，無抵押債券賬面值為 2.232 億港元，固定年利率介乎 3.75% 至 5.875%，並於 2021 年 2 月至 2024 年 5 月到期。我們有意向持有該等投資至到期日。

資產抵押

於 2015 年 12 月 31 日，本信託旗下公平值為 445.19 億港元（2014 年 12 月 31 日：427.46 億港元）的物業已抵押作本信託所獲授的銀行融資的擔保。中期票

據並無物業作抵押。

資本承擔

於 2015 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 4,990 萬港元（2014 年 12 月 31 日：4,400 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 2015 年 12 月 31 日，冠君產業信託已發行合共 5,771,681,761 個基金單位。相較於 2014 年 12 月 31 日，本年度內合共增發 26,829,902 個新基金單位，情況如下：

- 於 2015 年 8 月 25 日，冠君產業信託以每基金單位 4.118 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 12,792,797 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2015 年上半年管理人費用的 50% 約 52,680,742 港元。
- 於 2015 年 3 月 16 日，冠君產業信託以每基金單位 3.76 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 14,037,105 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2014 年下半年管理人費用的 50% 約 52,779,515 港元。

房地產買賣

截至 2015 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；（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

如下為截至 2016 年 1 月 31 日止，冠君產業信託的相關投資（定義見信託契約）的整個投資組合：

截至 2016 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 7/8 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\$66,270,000	0.1032%	S&P BBB-
NANFUN 4 1/2 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\$9,700,000	0.0151%	S&P BBB-
NANFUN 4 7/8 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\$55,830,000	0.0870%	S&P BBB-
NWDEVL 5 1/4 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\$41,116,000	0.0640%	不適用
PCCW 3 3/4 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\$49,525,000	0.0771%	S&P BBB
總計					港幣\$224,911,000	港幣\$222,441,000	0.3464%	

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 2015 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。有關管治架構的概要及截至 2015 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 2015 年 5 月 22 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 2015 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，冠君產業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 2015 年 12 月 31 日止年度之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 2016 年基金單位持有人周年大會將於 2016 年 5 月 25 日(星期三)下午 3 時 30 分舉行。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 2015 年年報將於 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 2015 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，董事會成員包括四位非執行董事羅嘉瑞醫生（主席）、何述勤先生、葉毓強先生及羅啟瑞先生；一位執行董事李澄明先生（行政總裁）及三位獨立非執行董事查懋聲先生、鄭維志先生及石禮謙先生。

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，2016 年 2 月 25 日

財務報表

綜合收益表

截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	附註	2015 年 港幣千元	2014 年 港幣千元
租金收益	5	2,033,981	2,054,240
樓宇管理費收益		226,639	208,066
租金相關收益	6	28,684	25,933
收入總額		2,289,304	2,288,239
物業經營開支	7	(505,681)	(487,866)
物業收益淨額		1,783,623	1,800,373
利息收益		9,948	8,209
管理人費用	8	(214,035)	(216,045)
信託及其他支出		(14,742)	(16,982)
投資物業公平值增加		2,278,528	889,935
購回中期票據收益		2,686	-
融資成本	9	(332,785)	(322,040)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	10	3,513,223	2,143,450
利得稅	11	(208,210)	(214,887)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利		3,305,013	1,928,563
基金單位持有人分派		(1,145,913)	(1,170,668)
計及基金單位持有人分派後年內溢利		2,159,100	757,895
每基金單位基本盈利	12	0.57 港元	0.34 港元

綜合全面收益表
截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	<u>2015 年</u> 港幣千元	<u>2014 年</u> 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內溢利	<u>2,159,100</u>	<u>757,895</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：		
貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(70,701)	48,888
公平值調整重新分類至損益	<u>(842)</u>	<u>(4,214)</u>
	<u>(71,543)</u>	<u>44,674</u>
本年度全面收益總額	<u><u>2,087,557</u></u>	<u><u>802,569</u></u>

綜合財務狀況表
於 2015 年 12 月 31 日

	附註	2015 年 港幣千元	2014 年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		64,783,000	62,438,000
應收票據		223,204	-
衍生金融工具		-	3,974
非流動資產總值		<u>65,006,204</u>	<u>62,441,974</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	255,746	184,193
可收回稅項		9,344	17,015
銀行結存及現金		692,920	1,005,090
流動資產總值		<u>958,010</u>	<u>1,206,298</u>
資產總值		<u>65,964,214</u>	<u>63,648,272</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,269,770	1,241,780
已收按金		569,656	542,108
稅項負債		26,360	15,380
應付分派		595,313	573,614
有抵押銀行借貸		2,196,927	-
流動負債總額		<u>4,658,026</u>	<u>2,372,882</u>
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		8,699,105	11,513,630
中期票據		3,609,826	3,070,002
衍生金融工具		69,821	-
遞延稅項負債		459,289	416,628
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<u>12,838,041</u>	<u>15,000,260</u>
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<u>17,496,067</u>	<u>17,373,142</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>48,468,147</u>	<u>46,275,130</u>
已發行基金單位數目（千個）	16	<u>5,771,682</u>	<u>5,744,852</u>
每基金單位資產淨值	17	<u>8.40 港元</u>	<u>8.06 港元</u>

分派表
截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	附註	<u>2015 年</u> 港幣千元	<u>2014 年</u> 港幣千元
中期分派期			
可分派收入總額		611,778	663,394
佔可分派收入總額的百分比（附註(i)）		90%	90%
中期分派期之分派總額		550,600	597,054
末期分派期			
可分派收入總額	13	1,212,059	1,234,403
減：於中期分派期已付之可分派收入		(550,600)	(597,054)
末期分派期之可分派收入		661,459	637,349
佔可分派收入總額的百分比（附註(i)）		90%	90%
末期分派期之分派總額		595,313	573,614
全年分派總額		1,145,913	1,170,668
付予基金單位持有人的每基金單位分派			
已付每基金單位中期分派（附註(ii)）		0.0954 港元	0.1039 港元
待付每基金單位末期分派（附註(iii)）		0.1031 港元	0.0996 港元
		0.1985 港元	0.2035 港元

附註：

- (i) 管理人的分派政策為將可分派收入總額的 90% (2014 年：90%) 作為各截至 6 月 30 日止六個月（「中期分派期」）及截至 12 月 31 日止六個月（「末期分派期」）之分派款項。管理人於年內及去年均沒有酌情分派額外款項。
- (ii) 2015 年中期分派期每基金單位中期分派 0.0954 港元，乃按期內已付中期分派 550,600,000 港元及 5,771,681,761 個於 2015 年 9 月 21 日（即期內記錄日期）已發行基金單位計算。此分派已於 2015 年 10 月 8 日付予基金單位持有人。

2014 年中期分派期每基金單位中期分派 0.1039 港元，乃按期內已付中期分派 597,054,000 港元及 5,744,851,859 個於 2014 年 9 月 22 日（即期內記錄日期）已發行基金單位計算。

分派表(續)
截至 2015 年 12 月 31 日止年度

附註(續)：

- (iii) 2015 年末期分派期每基金單位末期分派 0.1031 港元，乃按期內待付末期分派 595,313,000 港元及 5,771,681,761 個基金單位計算。有關末期分派在 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 25 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 2016 年 5 月 26 日或之前付予基金單位持有人。

2014 年末期分派期每基金單位末期分派 0.0996 港元，乃按期內已付末期分派 573,614,000 港元及 5,758,888,964 個於 2015 年 5 月 22 日（即期內記錄日期）已發行基金單位計算。

1. 一般資料

冠君產業信託（「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（「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修訂。

香港會計準則第 19 號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年至二零一二年週期的香港財務報告準則的年度改進
香港財務報告準則（修訂本）	二零一一年至二零一三年週期的香港財務報告準則的年度改進

於本年度採納的香港財務報告準則修訂並沒有對本集團本年度或過往年度之財務表現及狀況及或於該等綜合財務報告之披露有重大影響。

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）

本集團並未提前採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及修訂。

香港會計準則第 1 號（修訂本）	披露動議 ¹
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號（修訂本）	澄清可接納的折舊及攤銷方式 ¹
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號（修訂本）	農業：量產植物 ¹
香港會計準則第 27 號（修訂本） 香港財務報告準則（修訂本）	於獨立財務報表中應用權益法 ¹ 二零一二年至二零一四年週期的香港財務報告 準則的年度改進 ¹
香港財務報告準則第 10 號及 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資實體合併豁免 ¹
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資企業之間注入或 出售資產 ⁴
香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	取得共同經營中權益的會計處理 ¹
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益 ³

¹ 由 2016 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效

² 於 2016 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效的首次按香港財務報告準則編制的週年財務報表

³ 由 2018 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

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」

於 2009 年頒佈的香港財務報告準則第 9 號引入了分類及計量金融資產的新要求。於 2010 年經修訂的香港財務報告準則第 9 號包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求及於 2013 年再作修訂以包括對普通對沖會計處理法作出新的要求。於 2014 年頒佈之香港財務報告準則第 9 號之另一個經修訂版本主要加入 a) 有關金融資產之減值規定；及 b) 就若干簡單債務工具引入「按公平值列入其他全面收益」（「按公平值列入其他全面收益」）之計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

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）

香港財務報告準則第9號「金融工具」（續）

香港財務報告準則第9號的主要要求：

- 於香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內所有確認的金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量。具體來說，以收取合約現金流量的商業模式為目標及合約現金流量僅為支付本金及未償還本金利息的債務投資一般在其後會計期末按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產之業務模式中所持有之債務工具及具有可於特定日期產生現金流量（純粹為支付本金及未償還本金額之利息而產生）之金融資產合約條款之債務工具，乃按公平值列入其他全面收益之方式計量。所有其他債務投資及股本投資在其後會計期末按其公平值計量。此外，香港財務報告準則第 9 號下實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股權投資（並非持作買賣用途）之其後公平值變動，而僅股息收入一般於損益確認。
- 有關計量指定為按公平值計入損益的金融負債，香港財務報告準則第 9 號要求該負債信貸風險變動應佔之金融負債公平值變動金額於其他綜合收益呈列，除非在其他綜合收益呈列該負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第 39 號，指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值變動全部金額於損益內呈列。
- 與香港會計準則第 39 號項下已產生信貸虧損模式相反，香港財務報告準則第 9 號規定按預期信貸虧損模式計算金融資產之減值。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須待信貸事件出現方確認信貸虧損。
- 現時適用於香港會計準則第 39 號的普通對沖會計新規定保留三類對沖會計。香港財務報告準則第 9 號項下符合對沖會計交易種類獲引入較大靈活性，尤其為擴大符合對沖會計資格的工具種類及非金融工具的風險種類。此外，亦毋須追溯評估對沖效用，及已引入實體風險管理活動的加強披露規定。

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）

香港財務報告準則第9號「金融工具」（續）

管理人預期應用香港財務報告準則第9號不會對本集團所呈報的金融資產及金融負債金額造成重大影響。

管理人預期，應用其他新訂及經修訂準則及修訂將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

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、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。

3. 主要會計政策（續）

綜合財務報表的編製基準（續）

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。

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旗銀行廣場，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場三項投資物業的營運業績。

4. 分類資料 (續)

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 2015 年 12 月 31 日止年度

	花旗銀行 廣場 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>1,081,866</u>	<u>348,024</u>	<u>859,414</u>	<u>2,289,304</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>820,675</u>	<u>283,434</u>	<u>679,514</u>	<u>1,783,623</u>
利息收益				9,948
管理人費用				(214,035)
信託及其他支出				(14,742)
投資物業公平值增加				2,278,528
購回中期票據收益				2,686
融資成本				(332,785)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				<u>3,513,223</u>
利得稅				(208,210)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利				<u>3,305,013</u>
基金單位持有人分派				(1,145,913)
計及基金單位持有人分派後年內溢利				<u>2,159,100</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>1,200,278</u>	<u>533,000</u>	<u>545,250</u>	<u>2,278,528</u>

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

	花旗銀行 廣場 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>1,171,008</u>	<u>319,879</u>	<u>797,352</u>	<u>2,288,239</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>932,169</u>	<u>253,111</u>	<u>615,093</u>	1,800,373
利息收益				8,209
管理人費用				(216,045)
信託及其他支出				(16,982)
投資物業公平值增加				889,935
融資成本				(322,040)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				2,143,450
利得稅				(214,887)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利				1,928,563
基金單位持有人分派				(1,170,668)
計及基金單位持有人分派後年內溢利				<u>757,895</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>(1,607,065)</u>	<u>488,000</u>	<u>2,009,000</u>	<u>889,935</u>
---------------	--------------------	----------------	------------------	----------------

其他分類資料

	花旗銀行 廣場 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 2015 年 12 月 31 日止年度

非流動資產的添置	<u>54,722</u>	<u>-</u>	<u>11,750</u>	<u>66,472</u>
----------	---------------	----------	---------------	---------------

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

非流動資產的添置	<u>39,065</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,065</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2015年12月31日，花旗銀行廣場，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的公平值分別為37,587,000,000港元（2014年：36,332,000,000港元），8,402,000,000港元（2014年：7,869,000,000港元）及18,794,000,000港元（2014年：18,237,000,000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2015年及2014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>2015年</u> 港幣千元	<u>2014年</u> 港幣千元
租金收入	1,995,003	2,017,018
停車場收入	38,978	37,222
	<u>2,033,981</u>	<u>2,054,240</u>

6. 租金相關收益

	<u>2015年</u> 港幣千元	<u>2014年</u> 港幣千元
租戶利息收入	538	126
推廣徵費收入	9,970	9,958
容忍費盈餘	868	-
雜項收入	17,308	15,849
	<u>28,684</u>	<u>25,933</u>

7. 物業經營開支

	<u>2015年</u> 港幣千元	<u>2014年</u> 港幣千元
樓宇管理開支	267,482	256,060
停車場經營開支	10,096	12,078
政府租金及差餉	66,721	68,277
律師費及釐印費用	5,221	6,253
推廣開支	23,266	17,564
物業及租賃管理服務費用	60,582	61,683
物業雜項支出	2,686	2,462
租金佣金	53,020	51,567
維修及保養	16,607	11,922
	<u>505,681</u>	<u>487,866</u>

8. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2015 年 6 月 30 日止及截至 2015 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 2015 年 6 月 30 日止及截至 2015 年 12 月 31 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 作為報酬。

	<u>2015年</u> 港幣千元	<u>2014年</u> 港幣千元
管理人費用：		
以基金單位形式	107,017	108,022
以現金形式	107,018	108,023
	<u>214,035</u>	<u>216,045</u>

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至 2015 年 6 月 30 日及 2015 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>2015年</u> 港幣千元	<u>2014年</u> 港幣千元
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	204,798	200,713
中期票據利息支出	126,487	119,827
其他借貸成本	1,500	1,500
	<u>332,785</u>	<u>322,040</u>

10. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	<u>2015年</u> 港幣千元	<u>2014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	2,010	1,940
受託人酬金	11,232	10,891
主要估值師費用	325	301
其他專業費用及收費	1,258	3,800
路演及公共關係費用	94	43
銀行收費	284	223
匯兌差額	43	(44)
	<u>20,546</u>	<u>27,002</u>

11. 利得稅

	<u>2015年</u> 港幣千元	<u>2014年</u> 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	168,678	161,046
— 上年度超額撥備	(3,129)	(12)
	<u>165,549</u>	<u>161,034</u>
遞延稅項		
— 本年度	42,661	53,853
	<u>208,210</u>	<u>214,887</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 3,305,013,000 港元（2014 年：1,928,563,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 5,764,046,315 個（2014 年：5,735,432,056 個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至 2015 年及 2014 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 2015 年及 2014 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. 可分派收入總額

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。計算年度可分派收入總額的調整載列如下：

	<u>2015 年</u> 港幣千元	<u>2014 年</u> 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內溢利	3,305,013	1,928,563
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	107,017	108,022
投資物業公平值增加	(2,278,528)	(889,935)
非現金融資成本	35,896	33,900
遞延稅項	42,661	53,853
可分派收入總額	<u>1,212,059</u>	<u>1,234,403</u>

14. 貿易及其他應收款項

	<u>2015 年</u> 港幣千元	<u>2014 年</u> 港幣千元
貿易應收款項	19,225	22,067
遞延應收租金款項	145,236	112,888
按金、預付款項及其他應收款項	91,285	49,238
	<u>255,746</u>	<u>184,193</u>

應收租客的租金應見發票即付。收款受到密切監察以儘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>2015 年</u> 港幣千元	<u>2014 年</u> 港幣千元
0 – 3 個月	<u>19,225</u>	<u>22,067</u>

14. 貿易及其他應收款項 (續)

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 19,225,000 港元 (2014 年: 22,067,000 港元) 於報告日已逾期的應收賬款, 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。

15. 貿易及其他應付款項

	<u>2015 年</u> 港幣千元	<u>2014 年</u> 港幣千元
貿易應付款項	85,357	64,792
租金預收款項	25,975	21,182
其他應付款項及應付費用	194,963	192,331
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,269,770</u>	<u>1,241,780</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率 4.25% (2014 年: 4.25%) 及於投資物業 (冠君產業信託於上市時收購的花旗銀行廣場物業權益) 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>2015 年</u> 港幣千元	<u>2014 年</u> 港幣千元
0 – 3 個月	<u>85,357</u>	<u>64,792</u>

16. 已發行基金單位

	<u>基金單位數目</u>	<u>港幣千元</u>
於 2014 年 1 月 1 日	5,713,864,647	23,824,366
年內透過發行新基金單位支付管理人費用 (附註(i))	30,987,212	108,601
於 2014 年 12 月 31 日	5,744,851,859	23,932,967
年內透過發行新基金單位支付管理人費用 (附註(i))	26,829,902	105,460
於 2015 年 12 月 31 日	<u>5,771,681,761</u>	<u>24,038,427</u>

16. 已發行基金單位 (續)

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	合計發行價 港幣千元	基金單位 發行數目
於 2015 年				
2015 年 3 月 16 日	2014 年 7 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日	3.760	52,779	14,037,105
2015 年 8 月 25 日	2015 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日	4.118	52,681	12,792,797
			105,460	26,829,902
於 2014 年				
2014 年 3 月 11 日	2013 年 7 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日	3.460	53,358	15,421,450
2014 年 8 月 27 日	2014 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日	3.549	55,243	15,565,762
			108,601	30,987,212

17. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於 2015 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值 48,468,147,000 港元 (2014 年：46,275,130,000 港元) 除以於 2015 年 12 月 31 日已發行的 5,771,681,761 個 (2014 年：5,744,851,859 個) 基金單位計算。

18. 流動負債淨額

於 2015 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 3,700,016,000 港元 (2014 年：1,166,584,000 港元)。

19. 資產總額減流動負債

於 2015 年 12 月 31 日，本集團之資產總額減流動負債達 61,306,188,000 港元 (2014 年：61,275,390,000 港元)。

20. 資本承擔

	2015 年 港幣千元	2014 年 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	49,923	43,956