

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。

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

2016 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 2016 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 2016 年 12 月 31 日止年度

	2016 年	2015 年	變動
整年計	港幣百萬元	港幣百萬元	
租金收益總額 ¹	2,299	2,063	+ 11.5%
物業經營淨開支 ¹	272	279	- 2.4%
物業收益淨額	2,027	1,784	+ 13.6%
稅後盈利	3,182	3,305	- 3.7%
可分派收入	1,408	1,212	+ 16.2%
分派總額	1,331	1,146	+ 16.1%
每基金單位分派（港元）	0.2295	0.1983	+ 15.7%

	2016 年	2015 年	變動
於 12 月 31 日	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	66,842	64,783	+ 3.2%
每基金單位資產淨值（港元）	8.72	8.40	+ 3.8%
資產負債比率	21.7%	22.1%	- 0.4 百分點
淨開支比率（整年）	11.8%	13.5%	- 1.7 百分點
分派比率（整年）	94.5%	94.5%	不適用

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

於報告期間，本信託業績表現強勁，於審計年度內達到預期中的增長，可分派收入更創出歷來新高。

於 2016 年度發生多宗意料不及的事件，例如英國脫歐公投及美國總統大選的結果，為環球經濟增添不明朗因素，貨幣、股市與利率因此波動頻繁。然而在此情況下，本信託的可分派收入增加 16.2%至 14.08 億港元。隨著花園道三號的出租率改善，租金收益上升與成本節約，帶動每基金單位分派取得 15.7%的理想增長，達 0.2295 港元（2015 年：0.1983 港元）。

2016 年租金收益總額為 22.99 億港元，較 2015 年的 20.63 億港元增加 11.5%。上述可觀增長主要得力於花園道三號的較高平均出租率。由於先前簽訂的重大租約開始產生全年效應，該物業於 2016 年內的出租率維持於 90%以上的水平，租金收益上升 19.7%。另一方面，朗豪坊商場憑藉創意市場推廣計劃，抗衡零售市道倒退的狀況，錄得穩定增長。

花園道三號的平均出租率上升，有助減低本信託的整體經營成本，2016 年物業經營淨開支比率因而改善至 11.8%，2015 年則為 13.5%。租金收益增加與物業經營淨開支下降，帶動物業收益淨額增加 13.6%。2016 年物業收益淨額為 20.27 億港元，2015 年則為 17.84 億港元。

2016 年 6 月進行再融資後，利息息差收窄，並排除了未來數年內的再融資風險，但利率上調的環境將為融資成本添加壓力。為緩和利率上升的影響，本信託已採取更進取的方法，增加借貸總額中的定息貸款比例，同時借助債券市場，透過中期票據計劃作私人配售，以助固定長遠融資成本。此外，本信託亦展開對沖計劃，將部分浮息貸款掉期為定息借貸。截至本日，本信託已按 1.735%的平均息率訂立多項利率掉期合約，有效固定本信託名下 5 億港元銀行貸款的利率。本信託現時定息債務比例為未償還債務總和之 25%。

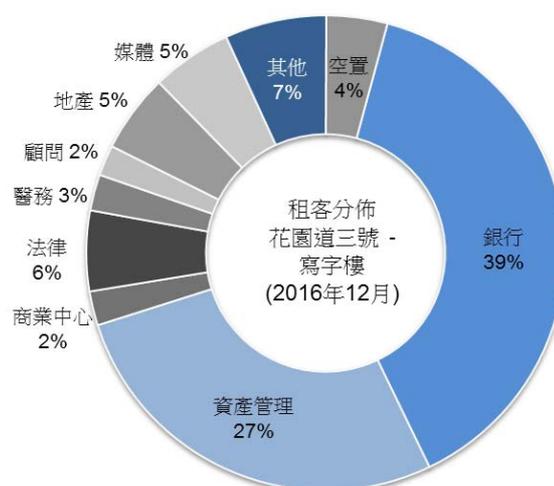
於 2016 年 12 月 31 日，本信託旗下物業的估值為 668 億港元，對比 2015 年 12 月 31 日的 648 億港元增加了 3.2%，主要由於租值估算上升。每基金單位資產淨值由 2015 年 12 月 31 日的 8.40 港元增加 3.8% 至 2016 年 12 月 31 日的 8.72 港元。資產負債比率由 2015 年 12 月 31 日的 22.1% 輕微下降至 2016 年 12 月 31 日的 21.7%。

經營回顧

花園道三號

	2016 年	2015 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	1,157,217	966,419	+ 19.7%
物業經營淨開支	117,570	145,744	- 19.3%
物業收益淨額	1,039,647	820,675	+ 26.7%

2016 年中環寫字樓空置率全年維持歷史新低，而且市場並無新供應。一些關注成本的租戶選擇合併辦公室或遷往非核心地區，而中環寫字樓大部分樓面由中資金融機構租用，包括新成立公司及擴充規模的原有租戶。於 2016 年，花園道三號寫字樓的出租率保持 90% 以上，2016 年年底為 95.9%，較 2015 年 12 月 31 日的 91.2% 有所改善。



租金收益在 2016 年一直維持增長動力，主要由於在 2015 年出租率取得的重大改善所產生的全年影響在本年度賬目確認。2016 年花園道三號的租金收益增加 19.7% 至 11.57 億港元，去年為 9.66 億港元。此可觀增長主要來自出租率改善，以及現收租金的溫和上升。相對於 2015 年 12 月 31 日的每平方呎現收租金 75.39 港元（按可出租面積計算），2016 年 12 月 31 日的現收租金改善至每平方呎 78.20 港元，跟現時中環寫字樓租金水平仍有一段距離。

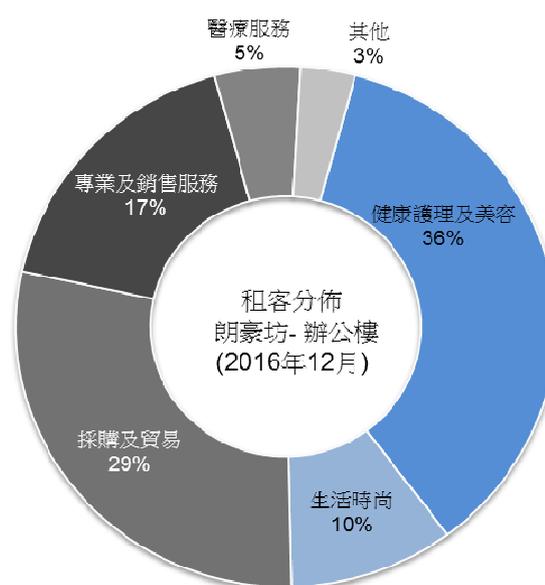
受惠於平均出租率上升，樓宇管理費用淨額（即樓宇管理開支扣除向租戶收回的金額）減少 700 萬港元。由於租戶裝修工程減少，維修及保養成本亦下降 1,300 萬港元。此外，由於舊租戶續租率較高，新出租單位因空置率下降而減少，出租佣金因而減省 1,000 萬港元。上述減省導致物業經營淨開支減少 19.3%，物業經營淨開支比率亦改善至 10.2%，去年為 15.1%。2016 年的物業收益淨額錄得 26.7% 的顯著增長，由 2015 年的 8.21 億港元增至 10.40 億港元。

花園道三號的主要資產提升措施已於 2016 年完成，物業已煥然一新，並冠上新名稱、新形象與新格調。該等措施不但有助此具代表性的甲級綜合商廈提升形象與質素，同時亦改善了工作環境，提供了更多元化的餐飲選擇，以及更優質的公共空間。

朗豪坊辦公樓

	2016 年	2015 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	324,743	306,019	+ 6.1%
物業經營淨開支	29,643	22,585	+ 31.3%
物業收益淨額	295,100	283,434	+ 4.1%

對於尋求黃金地段優質寫字樓的行業，朗豪坊辦公樓依然是首選。2016 年 12 月 31 日的出租率維持 100.0%。健康護理及美容等生活時尚行業繼續是商場最大的租戶群，租戶佔比達 46%。



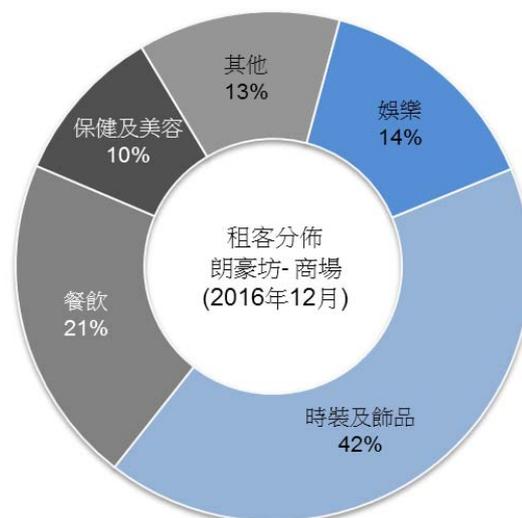
除了維持 100.0%出租率外，朗豪坊辦公樓續租租金再取得上調。租金收益總額於 2016 年增加 6.1%至 3.25 億港元，去年為 3.06 億港元。現收呎租穩步增長，由 2015 年 12 月 31 日每平方呎 37.50 港元升至 2016 年 12 月 31 日每平方呎 39.66 港元（按建築面積計算）。

由於 2016 年租戶流轉較多，出租佣金增加 500 萬港元，物業經營淨開支因而上升 700 萬港元。2016 年物業收益淨額為 2.95 億港元，相較 2015 年的 2.83 億港元增長 4.1%。

朗豪坊商場

	2016年	2015年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	816,949	790,227	+ 3.4%
物業經營淨開支	125,182	110,713	+ 13.1%
物業收益淨額	691,767	679,514	+ 1.8%

2016 年香港零售市場仍須面對重重挑戰，並無明顯的復蘇跡象。朗豪坊商場亦不能避免整體環境的衝擊，但零售銷售額放緩的程度已趨穩定。由於商場目標顧客是年輕人與大眾化市場，受經濟情況影響較輕，因此商場表現一直優於大市。我們已採取進取的資產管理措施，以優化租戶組合。作為潮流先驅，我們為香港引進了數個「第一」。朗豪坊商場開設了新的概念店，例如首家韓式炸雞連鎖店 Nene Chicken。這家新店迅即在網上爆紅，大獲好評，成績斐然。



商場 2016 年的租金收益總額增加 3.4%至 8.17 億港元，2015 年為 7.90 億港元。大部分租戶對於進駐朗豪坊均非常重視，可以接受基本租金的溫和調整。基本現收呎租於 2016 年 12 月 31 日增至每可出租平方呎 178.74 港元（按可出租面積計算），2015 年 12 月 31 日為每平方呎 174.54 港元。2016 年商場租戶的銷售額按年下降 4.9%，降幅較上半年的 6.4%收窄，再度優於 2016 年香港整體銷售下降的 8.1%。然而，租戶零售銷售額的放緩對分成租金構成不利影響。2016 年的分成租金降至 8,600 萬港元，2015 年為 9,200 萬港元。

商場的改善維修工程增加，令樓宇管理開支淨額上升，帶動物業經營淨開支上調 13.1%。物業收益淨額由 2015 年的 6.80 億港元增加 1.8%至本年度的 6.92 億港元。

展望

2017 年世界各地均充滿不確定性。縱觀全球，美國的新政權有可能為全球經濟製造貿易爭端和問題，而歐洲今年稍後舉行的數個大選，也有可能出現令市場感到意外的結果。至於鄰近的中國內地，我們應對其不確定的經濟前景及對資本流動的控制方面，亦必須保持警惕和審慎。此外，美元強勢可能減慢訪港旅客人數與消費的復蘇。上述種種宏觀因素，加上利率在加息周期中重拾升軌，可能對每基金單位分派構成影響。

本信託於 2016 年取得可觀增長，可分派收入創出新高，預期來年租金收益的增長動力將較溫和。在物業組合方面，花園道三號與朗豪坊辦公樓將持續在 2017 年取得增長，惟朗豪坊商場預期續租時會面對租金下調壓力。現有物業組合提供的整體租金收益預計在來年保持穩定。

由於未來幾年中環缺乏新寫字樓供應，加上中資金融機構的辦公室需求持續，現值租金水平仍較現收租金為高，花園道三號續租租金於 2017 年的上升趨勢預計可持續一段時期。

儘管朗豪坊辦公樓將依然是從事生活時尚行業租戶的據點，並持續取得穩定租金收益增長，我們將繼續監察傳統寫字樓租戶租用非核心地區辦公室的市場動向。長遠而言，我們仍將以追求黃金地段的行業為目標群，並銳意維持均衡的租戶組合。

朗豪坊商場的零售銷售額放緩趨勢已有穩定跡象。不過，零售市場前景充滿不明朗因素，主要由於預期美國通脹加劇與息率上調，加上中國經濟放緩，本地經濟料將繼續挑戰重重。為於瞬息萬變的零售市場中保持優勢，我們將沿用原有策略，為商場引進有趣的品牌，同時舉辦目標為本的市場推廣活動，刺激人流與銷售額。

經過長期的低利率環境，市場預期美元利率將隨美國經濟改善而加速上升。除了提高物業組合的租金收益外，本信託將以監察利率波動為主要焦點。本信託已採取行動，自 2016 年最後一季開始提高定息借貸的比重。為於利率上調環境中減低利息開支風險，我們將繼續監察市場狀況，並在來年尋求機會，再提高未償還借貸中的定息比重。

展望將來，市場將面對多種不明朗因素。前景未明的市場將帶來挑戰。然而，有危便有機，我們將密切留意情況，在危機中尋覓良機。本信託將本著無比信心，運用所有知識、專長與創意，迎接經營環境中的挑戰，而我們亦會把握目前市場出現的任何機會，以助提升基金單位持有人可享的長遠價值。最重要的是，必會遵守審慎原則。

物業估值

根據由萊坊測計師行有限公司於 2017 年 2 月 3 日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2016 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
2016 年 12 月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	37,856	8,477	46,333
商場	587	18,470	19,057
停車場	535	348	883
其他	352	217	569
總計	39,330	27,512	66,842

本信託旗下物業組合現時估值為 668 億港元，較 2015 年 12 月的 648 億港元增長 3.2%。其估值增加主要是由於租值估算上升。花園道三號及朗豪坊採用的資本化率分別保持於 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 13.31 億港元（2015 年：11.46 億港元）。該總分派款額乃按冠君產業信託的可分派收入總額之 90%（2015 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，2016 年實制分派率為 94.5%（2015 年：94.5%）。

截至 2016 年 12 月 31 日止六個月之每基金單位分派（「**末期分派**」）為 0.1201 港元。此末期分派可被於 2017 年 1 月 1 日至記錄日期發行的新基金單位時進行調整。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 0.1094 港元及每基金單位末期分派 0.1201 港元，本年度每基金單位總分派為 0.2295 港元（2015 年：0.1983 港元）。根據 2016 年 12 月 30 日的基金單位收市價 4.20 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由 2017 年 5 月 18 日（星期四）至 2017 年 5 月 23 日（星期二）（「**記錄日期**」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。截至 2016 年 12 月 31 日止六個月之分派（「**2016 年末期分派**」）將於 2017 年 5 月 26 日（星期五）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 2016 年末期分派的資格及有權出席於 2017 年 5 月 23 日（星期二）舉行之 2017 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 2017 年 5 月 17 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（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⁾⁽³⁾

於 2016 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	11,300	300	11,000	-	11,000
中期票據	3,841	-	3,841	3,198 ⁽²⁾	643
總計	15,141	300	14,841	3,198	11,643
百分比	100.0%	2.0%	98.0%	21.5%	78.5%

(1) 所有金額均為面值

(2) 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

(3) 除上述(2)以外，全部負債均以港元結算

於報告期間，本信託安排兩筆合共 113 億港元的貸款融資。是次兩筆貸款包括 55 億港元的三年期貸款及循環貸款及 58 億港元的五年期貸款，年利率分別為香港銀行同業拆息加 83 點子及 95 點子。所得款項已為本信託總銀行貸款結欠之 112.5 億港元作再融資。縱使 11 月美國總統大選及 12 月聯邦公開市場委員會議息會後利率上升，但由於貸款融資之息差大幅收窄，本信託於 2016 年 12 月 31 日所付的實際年利率維持於 2.0%（於 2015 年 12 月 31 日：2.0%）。除貸款市場外，本信託利用有利的債券市場環境，於 2016 年 10 月發行本金額 2 億港元，以固定年利率 2.75% 計息的 8 年期無抵押票據。

此項債務操作優化本信託的信貸安排，一舉將債務的年期延長，並消除再融資的風險直至 2019 年。於 2016 年 12 月 31 日，本信託未償還借貸之平均剩餘年期為 4.2 年（2015 年 12 月 31 日：3.3 年）。

未償還借貸到期日概況⁽¹⁾

於 2016 年 12 月 31 日

	百萬港元	佔總借貸(%)
於 2019 年到期	5,200	35.0
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
總計	14,841	100.0

(1) 所有金額均為面值

(2) 經混合貨幣掉期

本信託之投資物業估值於 2016 年 12 月 31 日為 668 億港元，較 2015 年 12 月 31 日所得之 648 億港元上升 3.2%。因此，資產負債比率（即總借貸對其總資產的百分比）由 2015 年 12 月 31 日之 22.1% 稍為下降至 2016 年 12 月 31 日之 21.7%。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 26.1%（2015 年 12 月 31 日：26.5%）。

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 2015 年 12 月 31 日之 485 億港元，上升 4.3% 至 2016 年 12 月 31 日之 505 億港元。

於 2016 年 12 月 31 日，每基金單位資產淨值為 8.72 港元。較 2016 年 12 月 30 日基金單位收市價 4.20 港元有 107.6% 溢價。

現金狀況

於 2016 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 9.58 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 2016 年 12 月 31 日，本信託旗下公平值為 393 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 2016 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 1,000 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 2016 年 12 月 31 日，冠君產業信託已發行合共 5,798,237,327 個基金單位。相較於 2015 年 12 月 31 日，本年度內合共增發 26,555,566 個新基金單位，情況如下：

- 於 2016 年 8 月 24 日，冠君產業信託以每基金單位 4.824 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 12,368,453 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2016 年上半年管理人費用的 50%約 59,665,419 港元。
- 於 2016 年 3 月 11 日，冠君產業信託以每基金單位 3.830 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 14,187,113 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2015 年下半年管理人費用的 50%約 54,336,646 港元。

房地產買賣

截至 2016 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 2017 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 2017 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\$63,999,000	0.0958%	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\$9,763,000	0.0146%	S&P BBB-
NANFUN 4 ¼ 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\$55,883,000	0.0836%	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\$40,973,000	0.0613%	不適用
PCCW 3 ¼ 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\$49,768,000	0.0745%	S&P BBB
總計					港幣\$224,911,000	港幣\$220,386,000	0.3299%	

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 2016 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 2016 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 2016 年 5 月 25 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 2016 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 2016 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 2017 年基金單位持有人周年大會將於 2017 年 5 月 23 日（星期二）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 2016 年年報將於 2017 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 2016 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，2017 年 2 月 27 日

財務報表

綜合收益表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	附註	2016 年 港幣千元	2015 年 港幣千元
租金收益	5	2,267,340	2,033,981
樓宇管理費收益		258,185	226,639
租金相關收益	6	31,569	28,684
收入總額		2,557,094	2,289,304
物業經營開支	7	(530,580)	(505,681)
物業收益淨額		2,026,514	1,783,623
利息收益		12,094	9,948
管理人費用	8	(243,182)	(214,035)
信託及其他支出		(22,546)	(14,742)
投資物業公平值增加		2,001,856	2,278,528
購回中期票據收益		-	2,686
融資成本	9	(347,897)	(332,785)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	10	3,426,839	3,513,223
利得稅	11	(245,257)	(208,210)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利		3,181,582	3,305,013
基金單位持有人分派		(1,330,794)	(1,145,913)
計及基金單位持有人分派後年內溢利		1,850,788	2,159,100
每基金單位基本盈利	12	0.55 港元	0.57 港元

綜合全面收益表
截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	<u>2016 年</u> 港幣千元	<u>2015 年</u> 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內溢利	<u>1,850,788</u>	<u>2,159,100</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：		
貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	105,378	(70,701)
公平值調整重新分類至損益	<u>(3,552)</u>	<u>(842)</u>
	<u>101,826</u>	<u>(71,543)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>1,952,614</u></u>	<u><u>2,087,557</u></u>

綜合財務狀況表
於 2016 年 12 月 31 日

	附註	2016 年 港幣千元	2015 年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		66,841,500	64,783,000
應收票據		221,121	223,204
衍生金融工具		32,408	-
非流動資產總值		<u>67,095,029</u>	<u>65,006,204</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	316,391	255,746
可收回稅項		3,716	9,344
銀行結存及現金		957,531	692,920
流動資產總值		<u>1,277,638</u>	<u>958,010</u>
資產總值		<u>68,372,667</u>	<u>65,964,214</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,280,344	1,269,770
已收按金		575,699	569,656
稅項負債		48,421	26,360
應付分派		696,481	595,313
有抵押銀行借貸		-	2,196,927
流動負債總額		<u>2,600,945</u>	<u>4,658,026</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		10,924,600	8,699,105
中期票據		3,814,384	3,609,826
衍生金融工具		-	69,821
遞延稅項負債		497,975	459,289
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<u>15,236,959</u>	<u>12,838,041</u>
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<u>17,837,904</u>	<u>17,496,067</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>50,534,763</u>	<u>48,468,147</u>
已發行基金單位數目（千個）	16	<u>5,798,237</u>	<u>5,771,682</u>
每基金單位資產淨值	17	<u>8.72 港元</u>	<u>8.40 港元</u>

分派表
截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	附註	2016 年 港幣千元	2015 年 港幣千元
中期分派期			
可分派收入總額		704,792	611,778
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		634,313	550,600
末期分派期			
可分派收入總額	13	1,408,181	1,212,059
減：於中期分派期已付之可分派收入		(634,313)	(550,600)
末期分派期之可分派收入		773,868	661,459
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		696,481	595,313
全年分派總額		1,330,794	1,145,913
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)）		0.1094 港元	0.0954 港元
待付每基金單位末期分派（附註(iii)）		0.1201 港元	0.1029 港元
		0.2295 港元	0.1983 港元

附註：

- (i) 管理人的分派政策為將可分派收入總額的 90% (2015 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) 2016 年中期分派期每基金單位中期分派 0.1094 港元，乃按期內已付中期分派 634,313,000 港元及 5,798,237,327 個於 2016 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 2016 年 10 月 6 日付予基金單位持有人。

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。

分派表（續）
截至 2016 年 12 月 31 日止年度

附註(續)：

- (iii) 2016 年末期分派期每基金單位末期分派 0.1201 港元，乃按期內待付末期分派 696,481,000 港元及 5,798,237,327 個基金單位計算。有關末期分派在 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 5 月 23 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 2017 年 5 月 26 日付予基金單位持有人。

2015 年末期分派期每基金單位末期分派 0.1029 港元，乃按期內已付末期分派 595,313,000 港元及 5,785,868,874 個於 2016 年 5 月 25 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之修訂。

香港會計準則第 19 號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款
香港會計準則第 1 號（修訂本）	披露動議
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
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
香港會計準則第 27 號（修訂本）	於獨立財務報表中應用權益法
香港財務報告準則（修訂本）	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
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
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

於本年度採納的香港財務報告準則之修訂並沒有對本集團本年度及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準則及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 ¹
香港會計準則第 12 號（修訂本）	確認遞延稅項資產未變現虧損 ¹
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	以股份為基礎的付款交易的分類及計量 ²
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 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資企業之間注入或出售資產 ⁴
香港財務報告準則第 15 號（修訂本）	澄清香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約的收益 ²
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ²
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益 ²
香港財務報告準則第 16 號	租賃 ³

¹ 由 2017 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效

² 由 2018 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效

³ 由 2019 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」

香港財務報告準則第 9 號引入了分類及計量金融資產，金融負債，普通對沖會計處理法及金融資產之減值規定作出了新的要求。

香港財務報告準則第 9 號的主要要求：

- 於香港財務報告準則第 9 號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。

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：（續）

- 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。

基於本集團於2016年12月31日的金融工具及風險管理政策，管理人預期應用新的對沖會計規定不會對本集團目前被指定為對沖及對沖會計造成重大影響。

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。

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（前名為花旗銀行廣場），朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場三項投資物業的營運業績。

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 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>1,850,788</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>

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

截至 2015 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	1,081,866	348,024	859,414	2,289,304
分類溢利 - 物業收益淨額	820,675	283,434	679,514	1,783,623
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				3,513,223
利得稅				(208,210)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利				3,305,013
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				2,159,100

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	1,200,278	533,000	545,250	2,278,528
-----------	-----------	---------	---------	-----------

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 2016 年 12 月 31 日止年度				
非流動資產的添置	52,820	-	3,824	56,644
截至 2015 年 12 月 31 日止年度				
非流動資產的添置	54,722	-	11,750	66,472

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2016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39,330,000,000港元（2015年：37,587,000,000港元），8,477,000,000港元（2015年：8,402,000,000港元）及19,034,500,000港元（2015年：18,794,000,000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2016年及2015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>2016年</u> 港幣千元	<u>2015年</u> 港幣千元
租金收入	2,223,879	1,995,003
停車場收入	43,461	38,978
	<u>2,267,340</u>	<u>2,033,981</u>

6. 租金相關收益

	<u>2016年</u> 港幣千元	<u>2015年</u> 港幣千元
租戶利息收入	274	538
推廣徵費收入	10,834	9,970
還原代金餘額	2,246	868
雜項收入	18,215	17,308
	<u>31,569</u>	<u>28,684</u>

7. 物業經營開支

	<u>2016年</u> 港幣千元	<u>2015年</u> 港幣千元
樓宇管理開支	298,678	267,482
停車場經營開支	10,185	10,096
政府租金及差餉	64,348	66,721
律師費及釐印費用	5,949	5,221
推廣開支	24,614	23,266
物業及租賃管理服務費用	66,683	60,582
物業雜項支出	2,576	2,686
租金佣金	50,984	53,020
維修及保養	6,563	16,607
	<u>530,580</u>	<u>505,681</u>

8. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2016 年 6 月 30 日止及截至 2016 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 2016 年 6 月 30 日止及截至 2016 年 12 月 31 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 作為報酬。

	<u>2016年</u> 港幣千元	<u>2015年</u> 港幣千元
管理人費用：		
以基金單位形式	121,591	107,017
以現金形式	121,591	107,018
	<u>243,182</u>	<u>214,035</u>

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至 2016 年 6 月 30 日及 2016 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>2016年</u> 港幣千元	<u>2015年</u> 港幣千元
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	216,510	204,798
中期票據利息支出	130,371	126,487
其他借貸成本	1,016	1,500
	<u>347,897</u>	<u>332,785</u>

10. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	<u>2016年</u> 港幣千元	<u>2015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	2,010
受託人酬金	11,643	11,232
主要估值師費用	355	325
其他專業費用及收費	4,282	1,258
路演及公共關係費用	1,334	94
銀行收費	387	284
匯兌差額	(86)	43
	<u> </u>	<u> </u>

11. 利得稅

	<u>2016年</u> 港幣千元	<u>2015年</u> 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	204,851	168,678
— 上年度不足（超額）撥備	1,720	(3,129)
	<u>206,571</u>	<u>165,549</u>
遞延稅項		
— 本年度	38,686	42,661
	<u>245,257</u>	<u>208,210</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 3,181,582,000 港元（2015 年：3,305,013,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 5,791,214,549 個（2015 年：5,764,046,315 個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至 2016 年及 2015 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 2016 年及 2015 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>2016年</u> 港幣千元	<u>2015年</u> 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內溢利	3,181,582	3,305,013
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	121,591	107,017
投資物業公平值增加	(2,001,856)	(2,278,528)
非現金融資成本	68,178	35,896
遞延稅項	38,686	42,661
可分派收入總額	<u>1,408,181</u>	<u>1,212,059</u>

14. 貿易及其他應收款項

	<u>2016年</u> 港幣千元	<u>2015年</u> 港幣千元
貿易應收款項	21,035	19,225
遞延應收租金款項	210,191	145,236
按金、預付款項及其他應收款項	85,165	91,285
	<u>316,391</u>	<u>255,746</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>2016年</u> 港幣千元	<u>2015年</u> 港幣千元
0 – 3個月	<u>21,035</u>	<u>19,225</u>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 21,035,000 港元（2015 年：19,225,000 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>2016年</u> 港幣千元	<u>2015年</u> 港幣千元
貿易應付款項	75,117	85,357
租金預收款項	25,775	25,975
其他應付款項及應付費用	215,977	194,963
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,280,344</u>	<u>1,269,770</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率 4.25%（2015 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>2016年</u> 港幣千元	<u>2015年</u> 港幣千元
0 – 3 個月	<u>75,117</u>	<u>85,357</u>

16. 已發行基金單位

	<u>基金單位數目</u>	<u>港幣千元</u>
於 2015 年 1 月 1 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	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)）	26,555,566	114,002
於 2016 年 12 月 31 日	<u>5,798,237,327</u>	<u>24,152,429</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 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
			114,002	26,555,566
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

17. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於 2016 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值 50,534,763,000 港元（2015 年：48,468,147,000 港元）除以於 2016 年 12 月 31 日已發行的 5,798,237,327 個（2015 年：5,771,681,761 個）基金單位計算。

18. 流動負債淨額

於 2016 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 1,323,307,000 港元（2015 年：3,700,016,000 港元）。

19. 資產總額減流動負債

於 2016 年 12 月 31 日，本集團之資產總額減流動負債達 65,771,722,000 港元（2015 年：61,306,188,000 港元）。

20. 資本承擔

	2016 年 港幣千元	2015 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	10,000	49,923