

# 五年表現概要

## 財務數據

	截至2026年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2025年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2024年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2023年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2022年 3月31日 止年度 百萬港元
<b>綜合收益表</b>					
收益	<b>13,938</b>	14,223	13,578	12,234	11,602
物業經營開支	<b>(3,708)</b>	(3,604)	(3,508)	(3,036)	(2,826)
物業收入淨額	<b>10,230</b>	10,619	10,070	9,198	8,776
一般及行政開支	<b>(829)</b>	(915)	(766)	(653)	(512)
投資物業公平值變動	<b>(14,491)</b>	(16,280)	(7,361)	9,367	426
商譽減值	–	–	(377)	–	–
物業、器材及設備減值	<b>(44)</b>	–	(81)	(50)	–
利息收入	<b>65</b>	224	551	106	98
財務成本	<b>(1,962)</b>	(2,096)	(2,319)	(1,754)	(1,005)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	–	–	(5)	–	(11)
所佔合營企業溢利/(虧損)	<b>187</b>	(419)	(627)	85	364
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之 (虧損)/溢利	<b>(6,844)</b>	(8,867)	(915)	16,299	8,136
稅項	<b>(947)</b>	(564)	(1,548)	(1,006)	(1,229)
扣除與基金單位持有人交易前之年內 (虧損)/溢利	<b>(7,791)</b>	(9,431)	(2,463)	15,293	6,907
已向基金單位持有人派付之分派	<b>(6,832)</b>	(6,861)	(6,367)	(6,360)	(6,425)
向基金單位持有人分派未繳股款供股權	–	–	–	(1,638)	–
	<b>(14,623)</b>	(16,292)	(8,830)	7,295	482
代表：					
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)	<b>(13,986)</b>	(16,292)	(10,148)	5,201	2,030
儲備變動產生之金額	<b>(243)</b>	568	1,798	2,252	(1,561)
非控制性權益	<b>(394)</b>	(568)	(480)	(158)	13
	<b>(14,623)</b>	(16,292)	(8,830)	7,295	482

## 財務數據(續)

	截至2026年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2025年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2024年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2023年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2022年 3月31日 止年度 百萬港元
<b>綜合分派報表</b>					
扣除與基金單位持有人交易前基金單位 持有人應佔之年內(虧損)/溢利	(7,397)	(8,863)	(1,983)	15,451	6,894
調整:					
- 投資物業公平值變動	13,934	16,181	7,710	(9,443)	(714)
- 商譽減值	-	-	377	-	-
- 物業、器材及設備減值	44	-	81	50	-
- 投資物業公平值變動之遞延稅項	(107)	(332)	458	(60)	172
- 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(23)	(29)	(169)	22	(32)
- 金融工具之公平值變動	(44)	67	82	51	(80)
- 房地產及其相關資產之折舊及攤銷	31	31	45	60	51
- 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	-	-	5	-	11
- 其他非現金虧損/(收益)	139	(30)	112	180	(29)
酌情分派	-	-	-	-	146
可分派總額	6,577	7,025	6,718	6,311	6,419
<b>每基金單位分派(港仙)</b>					
中期每基金單位分派	126.88	134.89	130.08	155.51	159.59
末期每基金單位分派	126.73	137.45	132.57	118.80	146.08
每基金單位分派總額	253.61	272.34	262.65	274.31	305.67

## 財務數據(續)

		於2026年 3月31日	於2025年 3月31日	於2024年 3月31日	於2023年 3月31日	於2022年 3月31日
<b>資產及負債</b>						
投資物業	百萬港元	<b>209,556</b>	220,413	235,979	237,469	212,761
其他資產	百萬港元	<b>10,225</b>	8,764	16,335	30,450	12,955
資產總值	百萬港元	<b>219,781</b>	229,177	252,314	267,919	225,716
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)						
應佔資產淨值	百萬港元	<b>70,071</b>	65,779	73,872	78,859	62,726
非控制性權益	百萬港元	<b>(386)</b>	(72)	(381)	120	302
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	<b>150,096</b>	163,470	178,823	188,940	162,688
借貸總額佔資產總值比例	%	<b>25.6</b>	23.1	23.5	24.2	22.0
負債總額佔資產總值比例	%	<b>31.9</b>	28.7	29.3	29.4	27.8
投資物業估值	百萬港元	<b>209,556</b>	220,413	235,979	237,469	212,761
估值資本化率						
— 香港						
— 零售	%	<b>3.65–4.90</b>	3.65–4.90	3.25–4.60	3.10–4.50	3.10–4.50
— 停車場及相關業務	%	<b>3.10–5.00</b>	3.00–5.00	2.70–4.90	2.60–4.80	2.90–5.30
— 辦公室	%	<b>3.75</b>	3.75	3.30	3.00	3.00
— 中國內地						
— 零售(附註(i))	%	<b>5.00–5.50</b>	5.00–5.50	4.65–5.15	4.50–5.00	4.25–4.75
— 辦公室	%	<b>5.35</b>	5.20	4.75	4.25	4.25
— 物流	%	<b>5.65–5.85</b>	5.55–5.75	5.20–5.30	5.00	5.00
— 澳洲						
— 零售	%	<b>5.25–5.50</b>	5.25–5.50	5.25–5.50	4.88–5.25	不適用
— 辦公室(附註(i))	%	<b>5.38–6.75</b>	5.38–6.75	5.00–6.25	4.50–5.25	4.40
— 物流	%	<b>5.38</b>	不適用	不適用	不適用	不適用
— 英國						
— 辦公室	%	<b>10.00</b>	9.00	8.50	6.00	5.19
— 新加坡						
— 零售	%	<b>4.10–4.50</b>	3.80–4.50	3.80–4.50	3.80–4.50	不適用
基金單位持有人每基金單位						
應佔資產淨值	港元	<b>57.75</b>	63.30	70.02	73.98	77.10
每基金單位收市價	港元	<b>36.02</b>	36.40	33.65	50.50	67.00
市值	百萬港元	<b>93,614</b>	93,999	85,937	128,969	141,383
基金單位價格與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之折讓	%	<b>(37.6)</b>	(42.5)	(51.9)	(31.7)	(13.1)
已發行基金單位(不包括庫存基金單位)		<b>2,598,939,023</b>	2,582,396,465	2,553,845,113	2,553,845,091	2,110,193,850

附註:

(i) 估值資本化率已包括合營企業的物業,如適用。

## 物業組合數據

		截至2026年 3月31日 止年度	截至2025年 3月31日 止年度	截至2024年 3月31日 止年度	截至2023年 3月31日 止年度	截至2022年 3月31日 止年度
<b>香港之物業組合</b>						
年末平均每月租金 – 零售	每平方米呎港元	<b>60.1</b>	63.3	64.4	63.8	62.7
續租租金調整率 – 零售	%	<b>(8.2)</b>	(2.2)	7.9	7.1	4.8
年末租用率						
– 零售	%	<b>97.8</b>	97.8	98.0	98.0	97.7
– 停車場相關業務	%	<b>100.0</b>	100.0	100.0	100.0	100.0
– 辦公室	%	<b>99.6</b>	99.2	98.2	98.2	94.0
每個泊車位每月收入	港元	<b>3,388</b>	3,391	3,337	3,226	3,064
物業收入淨額比率	%	<b>75.0</b>	76.3	75.3	76.9	76.3
<b>中國內地之物業組合</b>						
續租租金調整率						
– 零售(附註(i))	%	<b>(14.3)</b>	(0.7)	2.8	(3.0)	14.0
– 辦公室	%	<b>(33.6)</b>	(24.1)	(10.2)	(14.5)	(8.1)
年末租用率						
– 零售(附註(i))	%	<b>96.6</b>	95.9	96.6	95.2	90.9
– 辦公室	%	<b>95.7</b>	95.4	92.3	95.5	97.0
– 物流	%	<b>97.9</b>	97.4	96.2	100.0	100.0
物業收入淨額比率	%	<b>72.1</b>	72.7	73.2	70.4	73.5
<b>澳洲之物業組合</b>						
年末租用率						
– 零售	%	<b>99.5</b>	99.0	99.7	96.9	不適用
– 辦公室(附註(ii))	%	<b>86.2</b>	83.9	88.2	89.2	100.0
– 物流	%	<b>23.4</b>	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>英國之物業組合</b>						
年末租用率 – 辦公室	%	<b>94.0</b>	93.1	93.1	93.1	100.0
<b>新加坡之物業組合</b>						
年末租用率 – 零售	%	<b>98.2</b>	99.6	97.8	不適用	不適用
<b>表現數據</b>						
成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之最高溢價(附註(ii))	港元	不適用	不適用	不適用	不適用	1.60
成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之最高折讓(附註(ii))	港元	<b>(25.10)</b>	(33.55)	(36.92)	(28.99)	(17.35)
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	<b>7.0</b>	7.5	7.8	5.4	4.6
按每基金單位上市價10.30港元計算之每基金單位淨回報率	%	<b>24.6</b>	26.4	25.5	26.6	29.7

附註：

- (i) 續租租金調整率及租用率已包括合營企業的物業，如適用。
- (ii) 最高溢價及折讓分別按該年度內香港聯合交易所有限公司之最高成交價45.05港元(2025年：41.50港元)及最低成交價32.65港元(2025年：29.75港元)計算。
- (iii) 每基金單位淨回報率按截至2026年3月31日止年度之每基金單位持有人分派253.61港仙(2025年：272.34港仙)，除以2026年3月31日之收市價36.02港元(2025年：36.40港元)計算。