

# 五年表現概要

## 財務數據

	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	截至2021年 3月31日止年度 百萬港元	截至2020年 3月31日止年度 百萬港元
<b>綜合收益表</b>					
收益	13,578	12,234	11,602	10,744	10,718
物業經營開支	(3,508)	(3,036)	(2,826)	(2,506)	(2,498)
物業收入淨額	10,070	9,198	8,776	8,238	8,220
一般及行政開支	(766)	(653)	(512)	(428)	(416)
投資物業公平值變動	(7,361)	9,367	426	(5,276)	(23,948)
商譽及物業、器材及設備減值	(458)	(50)	–	(46)	–
利息收入	551	106	98	126	183
財務成本	(2,319)	(1,754)	(1,005)	(770)	(630)
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(虧損)/溢利	(627)	85	364	–	–
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	(915)	16,299	8,136	1,844	(16,591)
稅項	(1,548)	(1,006)	(1,229)	(1,092)	(712)
扣除與基金單位持有人交易前之年內(虧損)/溢利	(2,463)	15,293	6,907	752	(17,303)
已向基金單位持有人派付之分派	(6,367)	(6,360)	(6,425)	(5,920)	(5,930)
向基金單位持有人配發未繳股款供股權	–	(1,638)	–	–	–
	(8,830)	7,295	482	(5,168)	(23,233)
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)	(10,148)	5,201	2,030	(2,566)	(24,835)
儲備變動產生之金額	1,798	2,252	(1,561)	(2,169)	1,783
非控制性權益	(480)	(158)	13	(433)	(181)
	(8,830)	7,295	482	(5,168)	(23,233)

## 財務數據(續)

	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	截至2021年 3月31日止年度 百萬港元	截至2020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	(1,983)	15,451	6,894	1,185	(17,122)
調整：					
– 投資物業公平值變動	7,710	(9,443)	(714)	4,864	23,831
– 商譽及物業、器材及設備減值	458	50	–	46	–
– 投資物業公平值變動之遞延稅項	458	(60)	172	(12)	(454)
– 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(169)	22	(32)	32	(157)
– 金融工具之公平值變動	82	51	(80)	(320)	(276)
– 房地產及其相關資產之折舊及攤銷	45	60	51	54	41
– 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)	112	180	(29)	(129)	(189)
酌情分派	–	–	146	290	291
可分派總額	6,718	6,311	6,419	6,010	5,965
<b>每基金單位分派(港仙)</b>					
中期每基金單位分派	130.08	155.51	159.59	141.65	141.47
末期每基金單位分派	132.57	118.80	146.08	148.34	145.72
每基金單位分派總額	262.65	274.31	305.67	289.99	287.19

## 財務數據(續)

		於2024年 3月31日	於2023年 3月31日	於2022年 3月31日	於2021年 3月31日	於2020年 3月31日
<b>資產及負債</b>						
投資物業	百萬港元	<b>235,979</b>	237,469	212,761	199,074	193,224
其他資產	百萬港元	<b>16,335</b>	30,450	12,955	10,811	14,395
資產總值	百萬港元	<b>252,314</b>	267,919	225,716	209,885	207,619
負債總額(不包括基金單位持有人應佔 資產淨值)	百萬港元	<b>73,872</b>	78,859	62,726	51,192	47,502
非控制性權益	百萬港元	<b>(381)</b>	120	302	(27)	406
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	<b>178,823</b>	188,940	162,688	158,720	159,711
借貸總額佔資產總值比例	%	<b>23.5</b>	24.2	22.0	18.4	16.7
負債總額佔資產總值比例	%	<b>29.3</b>	29.4	27.8	24.4	22.9
投資物業估值	百萬港元	<b>235,979</b>	237,469	212,761	199,074	193,224
估值資本化率						
– 香港						
– 零售	%	<b>3.25 – 4.60</b>	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50
– 停車場及相關業務	%	<b>2.70 – 4.90</b>	2.60 – 4.80	2.90 – 5.30	3.10 – 5.30	3.10 – 5.30
– 辦公室	%	<b>3.30</b>	3.00	3.00	3.00	3.00
– 中國內地						
– 零售(附註(i))	%	<b>4.65 – 5.15</b>	4.50 – 5.00	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75
– 辦公室	%	<b>4.75</b>	4.25	4.25	4.25	4.25
– 物流	%	<b>5.20 – 5.30</b>	5.00	5.00	不適用	不適用
– 澳洲						
– 零售	%	<b>5.25 – 5.50</b>	4.88 – 5.25	不適用	不適用	不適用
– 辦公室(附註(i))	%	<b>5.00 – 6.25</b>	4.50 – 5.25	4.40	4.50	不適用
– 英國						
– 辦公室	%	<b>8.50</b>	6.00	5.19	5.24	不適用
– 新加坡						
– 零售	%	<b>3.80 – 4.50</b>	3.80 – 4.50	不適用	不適用	不適用
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	<b>70.02</b>	73.98	77.10	76.24	77.61
每基金單位收市價	港元	<b>33.65</b>	50.50	67.00	70.80	65.70
市值	百萬港元	<b>85,937</b>	128,969	141,383	147,396	135,204
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>(51.9)</b>	(31.7)	(13.1)	(7.1)	(15.3)
已發行基金單位		<b>2,553,845,113</b>	2,553,845,091	2,110,193,850	2,081,862,866	2,057,898,386

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	截至2021年 3月31日止年度	截至2020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	每平方呎港元	64.4	63.8	62.7	62.4	64.6
續租租金調整率 – 零售	%	7.9	7.1	4.8	(1.8)	13.5
年末租用率						
– 零售	%	98.0	98.0	97.7	96.8	96.5
– 停車場相關業務	%	100.0	100.0	100.0	不適用	不適用
– 辦公室	%	98.2	98.2	94.0	76.3	73.7
每個泊車位每月收入	港元	3,337	3,226	3,064	2,776	2,827
物業收入淨額比率	%	75.3	76.9	76.3	76.8	76.6
<b>中國內地之物業組合</b>						
續租租金調整率						
– 零售(附註(i))	%	2.8	(3.0)	14.0	11.1	31.6
– 辦公室	%	(10.2)	(14.5)	(8.1)	(8.0)	7.9
年末租用率						
– 零售(附註(i))	%	96.6	95.2	90.9	96.3	97.8
– 辦公室	%	92.3	95.5	97.0	95.8	97.4
– 物流	%	96.2	100.0	100.0	不適用	不適用
物業收入淨額比率	%	73.2	70.4	73.5	76.7	77.2
<b>澳洲之物業組合</b>						
年末租用率						
– 零售	%	99.7	96.9	不適用	不適用	不適用
– 辦公室(附註(i))	%	88.2	89.2	100.0	100.0	不適用
<b>英國之物業組合</b>						
年末租用率 – 辦公室	%	93.1	93.1	100.0	100.0	不適用
<b>新加坡之物業組合</b>						
年末租用率 – 零售	%	97.8	不適用	不適用	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	1.60	不適用	22.19
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	(36.92)	(28.99)	(17.35)	(19.99)	(14.21)
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	7.8	5.4	4.6	4.1	4.4
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	%	25.5	26.6	29.7	28.2	27.9

附註：

- (i) 續租租金調整率及年末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52.40港元(2023年：69.97港元(已調整供股的影響))及最低成交價33.10港元(2023年：44.99港元(已調整供股的影響))計算。
- (iii) 每基金單位淨回報率按截至2024年3月31日止年度之每基金單位持有人分派262.65港仙(2023年：274.31港仙)，除以2024年3月31日之收市價33.65港元(2023年：50.50港元)計算。