

五年表現概要

財務數據

	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	截至2021年 3月31日止年度 百萬港元
綜合收益表					
收益	14,223	13,578	12,234	11,602	10,744
物業經營開支	(3,604)	(3,508)	(3,036)	(2,826)	(2,506)
物業收入淨額	10,619	10,070	9,198	8,776	8,238
一般及行政開支	(915)	(766)	(653)	(512)	(428)
投資物業公平值變動	(16,280)	(7,361)	9,367	426	(5,276)
商譽減值	–	(377)	–	–	(46)
物業、器材及設備減值	–	(81)	(50)	–	–
利息收入	224	551	106	98	126
財務成本	(2,096)	(2,319)	(1,754)	(1,005)	(770)
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	(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	(8,867)	(915)	16,299	8,136	1,844
稅項	(564)	(1,548)	(1,006)	(1,229)	(1,092)
扣除與基金單位持有人交易前之 年內（虧損）／溢利	(9,431)	(2,463)	15,293	6,907	752
已向基金單位持有人派付之分派	(6,861)	(6,367)	(6,360)	(6,425)	(5,920)
向基金單位持有人配發未繳股款供股權	–	–	(1,638)	–	–
	(16,292)	(8,830)	7,295	482	(5,168)
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）	(16,292)	(10,148)	5,201	2,030	(2,566)
儲備變動產生之金額	568	1,798	2,252	(1,561)	(2,169)
非控制性權益	(568)	(480)	(158)	13	(433)
	(16,292)	(8,830)	7,295	482	(5,168)

五年表現概要

財務數據 (續)

	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	截至2021年 3月31日止年度 百萬港元
綜合分派報表					
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	(8,863)	(1,983)	15,451	6,894	1,185
調整：					
— 投資物業公平值變動	16,181	7,710	(9,443)	(714)	4,864
— 商譽減值	—	377	—	—	46
— 物業、器材及設備減值	—	81	50	—	—
— 投資物業公平值變動之遞延稅項	(332)	458	(60)	172	(12)
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(29)	(169)	22	(32)	32
— 金融工具之公平值變動	67	82	51	(80)	(320)
— 房地產及其相關資產之折舊及攤銷	31	45	60	51	54
— 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	—	5	—	11	—
— 其他非現金(收益)/虧損	(30)	112	180	(29)	(129)
酌情分派	—	—	—	146	290
可分派總額	7,025	6,718	6,311	6,419	6,010
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	134.89	130.08	155.51	159.59	141.65
末期每基金單位分派	137.45	132.57	118.80	146.08	148.34
每基金單位分派總額	272.34	262.65	274.31	305.67	289.99

五年表現概要

財務數據 (續)

		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	於2021年 3月31日
資產及負債						
投資物業	百萬港元	220,413	235,979	237,469	212,761	199,074
其他資產	百萬港元	8,764	16,335	30,450	12,955	10,811
資產總值	百萬港元	229,177	252,314	267,919	225,716	209,885
負債總額 (不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	百萬港元	65,779	73,872	78,859	62,726	51,192
非控制性權益	百萬港元	(72)	(381)	120	302	(27)
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	163,470	178,823	188,940	162,688	158,720
借貸總額佔資產總值比例	%	23.1	23.5	24.2	22.0	18.4
負債總額佔資產總值比例	%	28.7	29.3	29.4	27.8	24.4
投資物業估值	百萬港元	220,413	235,979	237,469	212,761	199,074
估值資本化率						
— 香港						
— 零售	%	3.65–4.90	3.25–4.60	3.10–4.50	3.10–4.50	3.10–4.50
— 停車場及相關業務	%	3.00–5.00	2.70–4.90	2.60–4.80	2.90–5.30	3.10–5.30
— 辦公室	%	3.75	3.30	3.00	3.00	3.00
— 中國內地						
— 零售 (附註(i))	%	5.00–5.50	4.65–5.15	4.50–5.00	4.25–4.75	4.25–4.75
— 辦公室	%	5.20	4.75	4.25	4.25	4.25
— 物流	%	5.55–5.75	5.20–5.30	5.00	5.00	不適用
— 澳洲						
— 零售	%	5.25–5.50	5.25–5.50	4.88–5.25	不適用	不適用
— 辦公室 (附註(i))	%	5.38–6.75	5.00–6.25	4.50–5.25	4.40	4.50
— 英國						
— 辦公室	%	9.00	8.50	6.00	5.19	5.24
— 新加坡						
— 零售	%	3.80–4.50	3.80–4.50	3.80–4.50	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	63.30	70.02	73.98	77.10	76.24
每基金單位收市價	港元	36.40	33.65	50.50	67.00	70.80
市值	百萬港元	93,999	85,937	128,969	141,383	147,396
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	%	(42.5)	(51.9)	(31.7)	(13.1)	(7.1)
已發行基金單位 (不包括庫存基金單位)		2,582,396,465	2,553,845,113	2,553,845,091	2,110,193,850	2,081,862,866

附註：

(i) 估值資本化率已包括合營企業的物業，如適用。

五年表現概要

物業組合數據

		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	截至2021年 3月31日止年度
香港之物業組合						
年末平均每月租金 — 零售	每平方呎港元	63.3	64.4	63.8	62.7	62.4
續租租金調整率 — 零售	%	(2.2)	7.9	7.1	4.8	(1.8)
年末租用率						
— 零售	%	97.8	98.0	98.0	97.7	96.8
— 停車場相關業務	%	100.0	100.0	100.0	100.0	不適用
— 辦公室	%	99.2	98.2	98.2	94.0	76.3
每個泊車位每月收入	港元	3,391	3,337	3,226	3,064	2,776
物業收入淨額比率	%	76.3	75.3	76.9	76.3	76.8
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
— 零售 (附註(i))	%	(0.7)	2.8	(3.0)	14.0	11.1
— 辦公室	%	(24.1)	(10.2)	(14.5)	(8.1)	(8.0)
年末租用率						
— 零售 (附註(i))	%	95.9	96.6	95.2	90.9	96.3
— 辦公室	%	95.4	92.3	95.5	97.0	95.8
— 物流	%	97.4	96.2	100.0	100.0	不適用
物業收入淨額比率	%	72.7	73.2	70.4	73.5	76.7
澳洲之物業組合						
年末租用率						
— 零售	%	99.0	99.7	96.9	不適用	不適用
— 辦公室 (附註(i))	%	83.9	88.2	89.2	100.0	100.0
英國之物業組合						
年末租用率 — 辦公室	%	93.1	93.1	93.1	100.0	100.0
新加坡之物業組合						
年末租用率 — 零售	%	99.6	97.8	不適用	不適用	不適用
表現數據						
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	1.60	不適用
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	(33.55)	(36.92)	(28.99)	(17.35)	(19.99)
每基金單位淨回報率 (附註(iii))	%	7.5	7.8	5.4	4.6	4.1
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	%	26.4	25.5	26.6	29.7	28.2

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41.50港元（2024年：52.40港元）及最低成交價29.75港元（2024年：33.10港元）計算。
- (iii) 每基金單位淨回報率按截至2025年3月31日止年度之每基金單位持有人分派272.34港仙（2024年：262.65港仙），除以2025年3月31日之收市價36.40港元（2024年：33.65港元）計算。