

五年表現概要

財務數據

	截至2024年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
簡明綜合收益表					
收益	7,153	6,725	6,042	5,778	5,233
物業經營開支	(1,794)	(1,662)	(1,455)	(1,387)	(1,196)
物業收入淨額	5,359	5,063	4,587	4,391	4,037
一般及行政開支	(441)	(383)	(328)	(237)	(220)
投資物業公平值變動	(7,246)	(6,530)	10,853	3,065	(7,229)
商譽減值	-	(39)	-	-	(46)
物業、器材及設備減值	(4)	(63)	-	-	-
利息收入	172	274	37	52	71
財務成本	(997)	(1,010)	(604)	(477)	(405)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	-	-	-	(9)	-
所佔合營企業(虧損)/溢利	(436)	(392)	160	274	-
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之 (虧損)/溢利	(3,593)	(3,080)	14,705	7,059	(3,792)
稅項	(406)	(570)	(688)	(717)	(533)
扣除與基金單位持有人交易前之期內 (虧損)/溢利	(3,999)	(3,650)	14,017	6,342	(4,325)
已向基金單位持有人派付之分派	(3,385)	(3,034)	(3,083)	(3,089)	(2,999)
	(7,384)	(6,684)	10,934	3,253	(7,324)
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)	(7,422)	(8,122)	7,924	3,649	(6,139)
儲備變動產生之金額	353	1,714	2,986	(450)	(953)
非控制性權益	(315)	(276)	24	54	(232)
	(7,384)	(6,684)	10,934	3,253	(7,324)

財務數據(續)

	截至2024年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 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期內(虧損)/溢利	(3,684)	(3,374)	13,993	6,288	(4,093)
調整：					
— 投資物業公平值變動	7,384	6,742	(10,879)	(3,282)	7,002
— 商譽減值	—	39	—	—	46
— 物業、器材及設備減值	4	63	—	—	—
— 投資物業公平值變動之遞延稅項	(98)	(42)	84	152	(61)
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(9)	(156)	—	(26)	—
— 金融工具之公平值變動	(82)	(24)	(70)	(13)	(70)
— 房地產及其相關資產之折舊與攤銷	15	28	30	26	28
— 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	—	—	—	9	—
— 其他非現金(收益)/虧損	(54)	57	119	36	(75)
酌情分派	—	—	—	146	144
可分派總額	3,476	3,333	3,277	3,336	2,921
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

五年表現概要

財務數據(續)

		於2024年 9月30日 (未經審核)	於2024年 3月31日 (經審核)	於2023年 3月31日 (經審核)	於2022年 3月31日 (經審核)	於2021年 3月31日 (經審核)
資產及負債						
投資物業	百萬港元	231,128	235,979	237,469	212,761	199,074
其他資產	百萬港元	10,086	16,335	30,450	12,955	10,811
資產總值	百萬港元	241,214	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	69,765	73,872	78,859	62,726	51,192
非控制性權益	百萬港元	(684)	(381)	120	302	(27)
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	172,133	178,823	188,940	162,688	158,720
借貸總額佔資產總值比例	%	22.8	23.5	24.2	22.0	18.4
負債總額佔資產總值比例	%	28.9	29.3	29.4	27.8	24.4
投資物業估值	百萬港元	231,128	235,979	237,469	212,761	199,074
估值資本化率						
— 香港						
— 零售	%	3.50 – 4.75	3.25 – 4.60	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50
— 停車場及相關業務	%	2.80 – 4.90	2.70 – 4.90	2.60 – 4.80	2.90 – 5.30	3.10 – 5.30
— 辦公室	%	3.50	3.30	3.00	3.00	3.00
— 中國內地						
— 零售(附註(i))	%	4.80 – 5.30	4.65 – 5.15	4.50 – 5.00	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75
— 辦公室	%	5.00	4.75	4.25	4.25	4.25
— 物流	%	5.35 – 5.55	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 – 6.88	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	66.80	70.02	73.98	77.10	76.24
每基金單位收市價	港元	39.25	33.65	50.50	67.00	70.80
市值	百萬港元	101,133	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	%	(41.2)	(51.9)	(31.7)	(13.1)	(7.1)
已發行基金單位		2,576,645,433	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。

物業組合數據

		截至2024年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核)
香港之物業組合						
期末平均每月租金—零售	每平方米呎港元	64.5	64.3	63.2	62.4	63.0
續租租金調整率—零售	%	0.7	8.7	8.5	3.4	(4.0)
期末租用率						
—零售	%	97.8	98.0	97.5	97.5	96.1
—停車場相關業務	%	100.0	100.0	100.0	不適用	不適用
—辦公室	%	99.2	86.1	97.8	81.4	79.3
每個泊車位每月收入	港元	3,383	3,335	3,167	3,073	2,745
物業收入淨額比率	%	76.5	76.4	77.3	76.6	77.1
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
—零售(附註(i))	%	(3.2)	(5.2)	8.4	18.8	8.7
—辦公室	%	(20.9)	(7.5)	(18.2)	(12.1)	(8.5)
期末租用率						
—零售(附註(i))	%	96.4	95.8	92.1	93.3	94.7
—辦公室	%	94.0	91.5	96.0	96.7	94.8
—物流	%	98.2	95.0	100.0	不適用	不適用
物業收入淨額比率	%	73.0	73.9	71.6	74.8	76.6
澳洲之物業組合						
期末租用率						
—零售	%	99.1	98.1	95.9	不適用	不適用
—辦公室(附註(i))	%	89.7	96.0	91.5	100.0	100.0
英國之物業組合						
期末租用率—辦公室	%	93.1	93.1	93.1	100.0	100.0
新加坡之物業組合						
期末租用率—零售	%	99.8	99.3	不適用	不適用	不適用
表現數據						
期末基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	172,133	181,169	170,569	163,040	153,853
期末基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	66.80	70.72	80.86	77.99	74.60
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溢價(附註(ii))	港元	不適用	不適用	不適用	0.71	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	(37.05)	(34.37)	(27.21)	(14.89)	(18.35)
期末每基金單位收市價	港元	39.25	38.40	54.90	66.75	63.00
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	3.4	3.4	2.8	2.4	2.2
每基金單位淨回報率(按年度化基準計算)	%	6.9	6.8	5.7	4.8	4.5
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(按年度化基準計算)	%	26.2	25.3	30.2	31.0	27.5

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期內香港聯合交易所有限公司之最高成交價40.60港元(2023年：52.40港元)及最低成交價29.75港元(2023年：36.35港元)計算。

(iii) 每基金單位淨回報率按截至2024年9月30日止六個月之每基金單位持有人分派134.89港仙(2023年：130.08港仙)，除以2024年9月30日之收市價39.25港元(2023年：38.40港元)計算。