

五年表現概要

財務數據

	截至2025年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	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
簡明綜合收益表					
收益	7,023	7,153	6,725	6,042	5,778
物業經營開支	(1,845)	(1,794)	(1,662)	(1,455)	(1,387)
物業收入淨額	5,178	5,359	5,063	4,587	4,391
一般及行政開支	(461)	(441)	(383)	(328)	(237)
投資物業公平值變動	(5,211)	(7,246)	(6,530)	10,853	3,065
商譽減值	–	–	(39)	–	–
物業、器材及設備減值	(2)	(4)	(63)	–	–
利息收入	31	172	274	37	52
財務成本	(796)	(997)	(1,010)	(604)	(477)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	–	–	–	–	(9)
所佔合營企業溢利／(虧損)	39	(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	(1,222)	(3,593)	(3,080)	14,705	7,059
稅項	(515)	(406)	(570)	(688)	(717)
扣除與基金單位持有人交易前之期內(虧損)／溢利	(1,737)	(3,999)	(3,650)	14,017	6,342
已向基金單位持有人派付之分派	(3,549)	(3,385)	(3,034)	(3,083)	(3,089)
	(5,286)	(7,384)	(6,684)	10,934	3,253
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)	(5,371)	(7,422)	(8,122)	7,924	3,649
儲備變動產生之金額	208	353	1,714	2,986	(450)
非控制性權益	(123)	(315)	(276)	24	54
	(5,286)	(7,384)	(6,684)	10,934	3,253

財務數據(續)

	截至2025年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	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
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	(1,614)	(3,684)	(3,374)	13,993	6,288
調整：					
– 投資物業公平值變動	5,034	7,384	6,742	(10,879)	(3,282)
– 商譽減值	–	–	39	–	–
– 物業、器材及設備減值	2	4	63	–	–
– 投資物業公平值變動之遞延稅項	(73)	(98)	(42)	84	152
– 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(3)	(9)	(156)	–	(26)
– 金融工具之公平值變動	(167)	(82)	(24)	(70)	(13)
– 房地產及其相關資產之折舊及攤銷	15	15	28	30	26
– 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	–	–	–	–	9
– 其他非現金虧損／(收益)	89	(54)	57	119	36
酌情分派	–	–	–	–	146
可分派總額	3,283	3,476	3,333	3,277	3,336
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	126.88	134.89	130.08	155.51	159.59

財務數據(續)

		於2025年 9月30日 (未經審核)	於2025年 3月31日 (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)
資產及負債						
投資物業	百萬港元	217,315	220,413	235,979	237,469	212,761
其他資產	百萬港元	8,667	8,764	16,335	30,450	12,955
資產總值	百萬港元	225,982	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)	百萬港元	67,862	65,779	73,872	78,859	62,726
非控制性權益	百萬港元	(189)	(72)	(381)	120	302
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	158,309	163,470	178,823	188,940	162,688
借貸總額佔資產總值比例	%	24.1	23.1	23.5	24.2	22.0
負債總額佔資產總值比例	%	30.0	28.7	29.3	29.4	27.8
投資物業估值	百萬港元	217,315	220,413	235,979	237,469	212,761
估值資本化率						
– 香港						
– 零售	%	3.65 – 4.90	3.65 – 4.90	3.25 – 4.60	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50
– 停車場及相關業務	%	3.00 – 5.00	3.00 – 5.00	2.70 – 4.90	2.60 – 4.80	2.90 – 5.30
– 辦公室	%	3.75	3.75	3.30	3.00	3.00
– 中國內地						
– 零售(附註(i))	%	5.00 – 5.50	5.00 – 5.50	4.65 – 5.15	4.50 – 5.00	4.25 – 4.75
– 辦公室	%	5.35	5.20	4.75	4.25	4.25
– 物流	%	5.55 – 5.75	5.55 – 5.75	5.20 – 5.30	5.00	5.00
– 澳洲						
– 零售	%	5.25 – 5.50	5.25 – 5.50	5.25 – 5.50	4.88 – 5.25	不適用
– 辦公室(附註(i))	%	5.38 – 6.75	5.38 – 6.75	5.00 – 6.25	4.50 – 5.25	4.40
– 英國						
– 辦公室	%	9.00	9.00	8.50	6.00	5.19
– 新加坡						
– 零售	%	3.80 – 4.50	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	61.19	63.30	70.02	73.98	77.10
每基金單位收市價	港元	40.00	36.40	33.65	50.50	67.00
市值	百萬港元	103,494	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	%	(34.6)	(42.5)	(51.9)	(31.7)	(13.1)
已發行基金單位(不包括庫存基金單位)		2,587,349,678	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2025年 9月30日止 六個月 (未經審核)	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)
香港之物業組合						
期末平均每月租金 – 零售	每平方呎港元	62.1	64.5	64.3	63.2	62.4
續租租金調整率 – 零售	%	(6.4)	0.7	8.7	8.5	3.4
期末租用率						
– 零售	%	97.6	97.8	98.0	97.5	97.5
– 停車場相關業務	%	100.0	100.0	100.0	100.0	不適用
– 辦公室	%	99.6	99.2	86.1	97.8	81.4
每個泊車位每月收入	港元	3,386	3,383	3,335	3,167	3,073
物業收入淨額比率	%	75.5	76.5	76.4	77.3	76.6
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
– 零售(附註(i))	%	(16.4)	(3.2)	(5.2)	8.4	18.8
– 辦公室	%	(33.0)	(20.9)	(7.5)	(18.2)	(12.1)
期末租用率						
– 零售(附註(i))	%	95.9	96.4	95.8	92.1	93.3
– 辦公室	%	96.0	94.0	91.5	96.0	96.7
– 物流	%	96.6	98.2	95.0	100.0	不適用
物業收入淨額比率	%	72.7	73.0	73.9	71.6	74.8
澳洲之物業組合						
期末租用率						
– 零售	%	98.1	99.1	98.1	95.9	不適用
– 辦公室(附註(i))	%	85.5	89.7	96.0	91.5	100.0
英國之物業組合						
期末租用率 – 辦公室	%	94.0	93.1	93.1	93.1	100.0
新加坡之物業組合						
期末租用率 – 零售	%	99.8	99.8	99.3	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	158,309	172,133	181,169	170,569	163,040
期末基金單位持有人每基金單位應佔 資產淨值	港元	61.19	66.80	70.72	80.86	77.99
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	0.71
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	(28.54)	(37.05)	(34.37)	(27.21)	(14.89)
期末每基金單位收市價	港元	40.00	39.25	38.40	54.90	66.75
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	3.2	3.4	3.4	2.8	2.4
每基金單位淨回報率(按年度化基準計算)	%	6.3	6.9	6.8	5.7	4.8
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)	%	24.6	26.2	25.3	30.2	31.0

附註：

(i) 繼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45.05港元(2024年：40.60港元)及最低成交價32.65港元(2024年：29.75港元)計算。

(iii) 每基金單位淨回報率按截至2025年9月30日止六個月之每基金單位持有人分派126.88港仙(2024年：134.89港仙)，除以2025年9月30日之收市價40.00港元(2024年：39.25港元)計算。