

# 五年表現概要

## 財務數據

	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	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
<b>簡明綜合收益表</b>					
收益	6,042	5,778	5,233	5,332	4,930
物業經營開支	(1,455)	(1,387)	(1,196)	(1,261)	(1,171)
物業收入淨額	4,587	4,391	4,037	4,071	3,759
一般及行政開支	(328)	(237)	(220)	(201)	(151)
投資物業公平值變動及商譽減值	10,853	3,065	(7,275)	3,662	6,702
利息收入	37	52	71	95	59
財務成本	(604)	(477)	(405)	(233)	(302)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	-	(9)	-	-	-
所佔合營公司溢利	160	274	-	-	-
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之 溢利/(虧損)	14,705	7,059	(3,792)	7,394	10,067
稅項	(688)	(717)	(533)	(677)	(732)
扣除與基金單位持有人交易前之期內 溢利/(虧損)	14,017	6,342	(4,325)	6,717	9,335
已向基金單位持有人派付之分派	(3,083)	(3,089)	(2,999)	(2,964)	(2,758)
	10,934	3,253	(7,324)	3,753	6,577
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)	7,924	3,649	(6,139)	2,278	4,690
儲備變動產生之金額	2,986	(450)	(953)	1,500	1,778
非控制性權益	24	54	(232)	(25)	109
	10,934	3,253	(7,324)	3,753	6,577
<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 應佔之期內溢利/(虧損)	13,993	6,288	(4,093)	6,742	9,226
調整：					
- 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動及 商譽減值	(10,879)	(3,282)	7,048	(3,644)	(6,591)
- 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之 遞延稅項	84	152	(61)	65	145
- 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	-	(26)	-	(58)	-
- 金融工具之公平值變動	(70)	(13)	(70)	(225)	35
- 房地產及其相關資產之折舊與攤銷	30	26	28	13	-
- 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/(收入)	119	36	(75)	(72)	(56)
酌情分派	-	146	144	145	-
可分派總額	3,277	3,336	2,921	2,966	2,759
<b>每基金單位分派(港仙)</b>					
中期每基金單位分派	155.51	159.59	141.65	141.47	130.62

## 財務數據 (續)

		於2022年 9月30日 (未經審核)	於2022年 3月31日 (經審核)	於2021年 3月31日 (經審核)	於2020年 3月31日 (經審核)	於2019年 3月31日 (經審核)
<b>資產及負債</b>						
投資物業	百萬港元	<b>223,485</b>	212,761	199,074	193,224	218,496
其他資產	百萬港元	<b>15,206</b>	12,955	10,811	14,395	8,441
資產總值	百萬港元	<b>238,691</b>	225,716	209,885	207,619	226,937
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>67,833</b>	62,726	51,192	47,502	37,611
非控制性權益	百萬港元	<b>289</b>	302	(27)	406	587
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	<b>170,569</b>	162,688	158,720	159,711	188,739
借貸總額佔資產總值比例	%	<b>22.7</b>	22.0	18.4	16.7	10.7
負債總額佔資產總值比例	%	<b>28.4</b>	27.8	24.4	22.9	16.6
投資物業估值	百萬港元	<b>223,485</b>	212,761	199,074	193,224	218,496
估值資本化率						
— 香港						
— 零售	%	<b>3.10 – 4.50</b>	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.00 – 4.20
— 停車場及相關業務	%	<b>2.60 – 4.80</b>	2.90 – 5.30	3.10 – 5.30	3.10 – 5.30	3.50 – 4.80
— 辦公室	%	<b>3.00</b>	3.00	3.00	3.00	不適用
— 中國內地						
— 零售	%	<b>4.25 – 4.75</b>	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75
— 辦公室	%	<b>4.25</b>	4.25	4.25	4.25	4.25
— 物流	%	<b>4.70 – 5.00</b>	5.00	不適用	不適用	不適用
— 澳洲						
— 零售	%	<b>4.80 – 5.21</b>	不適用	不適用	不適用	不適用
— 辦公室	%	<b>4.40 – 4.56</b>	4.40	4.50	不適用	不適用
— 英國						
— 辦公室	%	<b>5.41</b>	5.19	5.24	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>80.86</b>	77.10	76.24	77.61	89.48
每基金單位收市價	港元	<b>54.90</b>	67.00	70.80	65.70	91.80
市值	百萬港元	<b>115,809</b>	141,383	147,396	135,204	193,636
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)/溢價	%	<b>(32.1)</b>	(13.1)	(7.1)	(15.3)	2.6
已發行基金單位		<b>2,109,445,039</b>	2,110,193,850	2,081,862,866	2,057,898,386	2,109,321,254

## 物業組合數據

		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)	截至2019年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2018年 9月30日止 六個月 (未經審核)
<b>香港之物業組合</b>						
期末平均每月租金—零售	每平方米呎港元	<b>63.2</b>	62.4	63.0	64.0	60.7
續租租金調整率—零售	%	<b>8.5</b>	3.4	(4.0)	19.6	23.7
期末租用率						
—零售	%	<b>97.5</b>	97.5	96.1	96.9	95.5
—停車場相關業務	%	<b>100.0</b>	不適用	不適用	不適用	不適用
—辦公室	%	<b>97.8</b>	81.4	79.3	不適用	不適用
每個泊車位每月收入	港元	<b>3,167</b>	3,073	2,745	2,929	2,706
物業收入淨額比率	%	<b>77.3</b>	76.6	77.1	75.9	75.9
<b>中國內地之物業組合</b>						
續租租金調整率						
—零售(附註(i))	%	<b>8.4</b>	18.8	8.7	34.2	47.4
—辦公室	%	<b>(18.2)</b>	(12.1)	(8.5)	15.2	0.2
期末租用率						
—零售(附註(i))	%	<b>92.1</b>	93.3	94.7	99.0	98.8
—辦公室	%	<b>96.0</b>	96.7	94.8	95.1	98.9
—物流	%	<b>100.0</b>	不適用	不適用	不適用	不適用
物業收入淨額比率	%	<b>71.6</b>	74.8	76.6	79.0	79.6
<b>澳洲之物業組合</b>						
期末租用率						
—零售	%	<b>95.9</b>	不適用	不適用	不適用	不適用
—辦公室(附註(i))	%	<b>91.5</b>	100.0	100.0	不適用	不適用
<b>英國之物業組合</b>						
期末租用率—辦公室	%	<b>93.1</b>	100.0	100.0	不適用	不適用
<b>表現數據</b>						
期末基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	<b>170,569</b>	163,040	153,853	189,926	180,378
期末基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值	港元	<b>80.86</b>	77.99	74.60	90.58	85.41
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	<b>不適用</b>	0.71	不適用	9.22	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	<b>(27.21)</b>	(14.89)	(18.35)	(5.58)	(19.61)
期末每基金單位收市價	港元	<b>54.90</b>	66.75	63.00	86.45	77.05
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	<b>2.8</b>	2.4	2.2	1.6	1.7
每基金單位淨回報率 (按年度化基準計算)	%	<b>5.7</b>	4.8	4.5	3.3	3.4
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 (按年度化基準計算)	%	<b>30.2</b>	31.0	27.5	27.5	25.4

附註：

- (i) 續租租金調整率及租用率已包括合營公司的物業。比較數字已重列。
- (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72.00港元(2021年：78.70港元)及最低成交價53.65港元(2021年：63.10港元)計算。
- (iii) 每基金單位淨回報率按截至2022年9月30日止六個月之每基金單位持有人分派155.51港仙(2021年：159.59港仙)·除以2022年9月30日之收市價54.90港元(2021年：66.75港元)計算。