

五年表現概要

財務數據

	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	截至2019年 3月31日止年度 百萬港元
綜合收益表					
收益	12,234	11,602	10,744	10,718	10,037
物業經營開支	(3,036)	(2,826)	(2,506)	(2,498)	(2,348)
物業收入淨額	9,198	8,776	8,238	8,220	7,689
一般及行政開支	(653)	(512)	(428)	(416)	(405)
投資物業公平值變動·商譽及物業、 器材及設備減值	9,317	426	(5,322)	(23,948)	12,269
利息收入	106	98	126	183	85
財務成本	(1,754)	(1,005)	(770)	(630)	(598)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	–	(11)	–	–	–
所佔合營企業溢利	85	364	–	–	–
出售投資物業之收益	–	–	–	–	2,761
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利/(虧損)	16,299	8,136	1,844	(16,591)	21,801
稅項	(1,006)	(1,229)	(1,092)	(712)	(1,359)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利/(虧損)	15,293	6,907	752	(17,303)	20,442
已向基金單位持有人派付之分派	(6,360)	(6,425)	(5,920)	(5,930)	(5,517)
向基金單位持有人配發未繳股款供股權	(1,638)	–	–	–	–
	7,295	482	(5,168)	(23,233)	14,925
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)	5,201	2,030	(2,566)	(24,835)	13,260
儲備變動產生之金額	2,252	(1,561)	(2,169)	1,783	1,552
非控制性權益	(158)	13	(433)	(181)	113
	7,295	482	(5,168)	(23,233)	14,925

財務數據(續)

	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	截至2019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溢利/(虧損)	15,451	6,894	1,185	(17,122)	20,329
調整：					
- 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動·商譽及物業、器材及設備減值	(9,393)	(714)	4,910	23,831	(12,151)
- 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	(60)	172	(12)	(454)	250
- 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	22	(32)	32	(157)	-
- 金融工具之公平值變動	51	(80)	(320)	(276)	90
- 房地產及其相關資產之折舊及攤銷	60	51	54	41	-
- 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	-	11	-	-	-
- 其他非現金虧損/(收益)	180	(29)	(129)	(189)	(87)
- 扣除交易成本後出售投資物業之收益	-	-	-	-	(2,761)
酌情分派	-	146	290	291	53
可分派總額	6,311	6,419	6,010	5,965	5,723
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	155.51	159.59	141.65	141.47	130.62
末期每基金單位分派	118.80	146.08	148.34	145.72	140.55
每基金單位分派總額	274.31	305.67	289.99	287.19	271.17

財務數據(續)

		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	於2019年 3月31日
資產及負債						
投資物業	百萬港元	237,469	212,761	199,074	193,224	218,496
其他資產	百萬港元	30,450	12,955	10,811	14,395	8,441
資產總值	百萬港元	267,919	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	78,859	62,726	51,192	47,502	37,611
非控制性權益	百萬港元	120	302	(27)	406	587
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	188,940	162,688	158,720	159,711	188,739
借貸總額佔資產總值比例	%	24.2	22.0	18.4	16.7	10.7
負債總額佔資產總值比例	%	29.4	27.8	24.4	22.9	16.6
投資物業估值	百萬港元	237,469	212,761	199,074	193,224	218,496
估值資本化率						
– 香港						
– 零售	%	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.00 – 4.20
– 停車場及相關業務	%	2.60 – 4.80	2.90 – 5.30	3.10 – 5.30	3.10 – 5.30	3.50 – 4.80
– 辦公室	%	3.00	3.00	3.00	3.00	不適用
– 中國內地						
– 零售(附註(i))	%	4.50 – 5.00	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75
– 辦公室	%	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
– 物流	%	5.00	5.00	不適用	不適用	不適用
– 澳洲						
– 零售	%	4.88 – 5.25	不適用	不適用	不適用	不適用
– 辦公室(附註(i))	%	4.50 – 5.25	4.40	4.50	不適用	不適用
– 英國						
– 辦公室	%	6.00	5.19	5.24	不適用	不適用
– 新加坡						
– 零售	%	3.80 – 4.50	不適用	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	73.98	77.10	76.24	77.61	89.48
每基金單位收市價	港元	50.50	67.00	70.80	65.70	91.80
市值	百萬港元	128,969	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	%	(31.7)	(13.1)	(7.1)	(15.3)	2.6
已發行基金單位		2,553,845,091	2,110,193,850	2,081,862,866	2,057,898,386	2,109,321,254

附註：

(i) 估值資本化率已包括合營企業的物業。

物業組合數據

		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	截至2019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	每平方米呎港元	63.8	62.7	62.4	64.6	62.9
續租租金調整率 — 零售	%	7.1	4.8	(1.8)	13.5	22.8
年末租用率						
— 零售	%	98.0	97.7	96.8	96.5	97.1
— 停車場相關業務	%	100.0	100.0	不適用	不適用	不適用
— 辦公室	%	98.2	94.0	76.3	73.7	不適用
每個泊車位每月收入	港元	3,226	3,064	2,776	2,827	2,719
物業收入淨額比率	%	76.9	76.3	76.8	76.6	76.4
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
— 零售(附註(i))	%	(3.0)	14.0	11.1	31.6	32.2
— 辦公室	%	(14.5)	(8.1)	(8.0)	7.9	27.0
年末租用率						
— 零售(附註(i))	%	95.2	90.9	96.3	97.8	98.5
— 辦公室	%	95.5	97.0	95.8	97.4	95.5
— 物流	%	100.0	100.0	不適用	不適用	不適用
物業收入淨額比率	%	70.4	73.5	76.7	77.2	78.7
澳洲之物業組合						
年末租用率						
— 零售	%	96.9	不適用	不適用	不適用	不適用
— 辦公室(附註(i))	%	89.2	100.0	100.0	不適用	不適用
英國之物業組合						
年末租用率 — 辦公室	%	93.1	100.0	100.0	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	1.60	不適用	22.19	2.77
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	(28.99)	(17.35)	(19.99)	(14.21)	(23.68)
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	5.4	4.6	4.1	4.4	3.0
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	%	26.6	29.7	28.2	27.9	26.3

附註：

- (i) 續租租金調整率及租用率已包括合營企業的物業。比較數字已重列。
- (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69.97港元(已調整供股的影響)(2022年：78.70港元)及最低成交價44.99港元(已調整供股的影響)(2022年：59.75港元)計算。比較數字並未就供股的影響進行重列或調整。
- (iii) 每基金單位淨回報率按截至2023年3月31日止年度之每基金單位持有人分派274.31港仙(2022年：305.67港仙)·除以2023年3月31日之收市價50.50港元(2022年：67.00港元)計算。比較數字並未就供股的影響進行重列或調整。