

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。