

五年表現概要

財務數據

	截至 2013年 3月31日止 年度 百萬港元	截至 2012年 3月31日止 年度 百萬港元	截至 2011年 3月31日止 年度 百萬港元	截至 2010年 3月31日止 年度 百萬港元	截至 2009年 3月31日止 年度 百萬港元
綜合收益表					
收益	6,506	5,932	5,353	4,990	4,503
物業經營開支	(1,890)	(1,747)	(1,709)	(1,662)	(1,698)
物業收入淨額	4,616	4,185	3,644	3,328	2,805
一般及行政開支	(223)	(269)	(176)	(120)	(134)
投資物業公平值變動	17,705	6,680	12,812	9,809	(1,865)
營運溢利	22,098	10,596	16,280	13,017	806
利息收入	39	33	4	6	37
帶息負債之財務成本	(441)	(431)	(501)	(583)	(511)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	21,696	10,198	15,783	12,440	332
稅項	(634)	(596)	(503)	(458)	(330)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	21,062	9,602	15,280	11,982	2
已向基金單位持有人派付之分派	(3,126)	(2,706)	(2,251)	(1,990)	(1,710)
	17,936	6,896	13,029	9,992	(1,708)
代表：					
基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行基金單位)	18,065	6,943	13,169	10,219	(2,117)
現金流量對沖儲備變動產生之金額	(129)	(47)	(140)	(227)	409
	17,936	6,896	13,029	9,992	(1,708)
綜合分派報表					
年內溢利	21,062	9,602	15,280	11,982	2
調整：					
— 投資物業公平值變動	(17,705)	(6,680)	(12,812)	(9,809)	1,865
— 稅率變動之遞延稅項	-	-	-	-	(29)
— 其他非現金收入	(8)	-	(10)	(39)	(19)
可分派收入總額	3,349	2,922	2,458	2,134	1,819
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	71.08	63.11	52.86	48.35	40.86
末期每基金單位分派	75.38	66.41	57.59	49.02	43.13
每基金單位分派總額	146.46	129.52	110.45	97.37	83.99



		於2013年 3月31日	於2012年 3月31日	於2011年 3月31日	於2010年 3月31日	於2009年 3月31日
資產及負債						
投資物業	百萬港元	95,366	76,672	67,318	53,781	43,255
其他非流動資產	百萬港元	572	598	391	367	346
流動資產	百萬港元	3,485	1,955	1,045	1,076	1,372
資產總值	百萬港元	99,423	79,225	68,754	55,224	44,973
流動負債	百萬港元	4,198	2,245	4,577	1,807	1,689
非流動負債	百萬港元	13,583	14,245	9,202	12,272	13,001
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	百萬港元	17,781	16,490	13,779	14,079	14,690
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	81,642	62,735	54,975	41,145	30,283
帶息負債對資產總值	%	13.6	15.9	15.1	19.7	25.7
負債總額對資產總值	%	17.9	20.8	20.0	25.5	32.7
投資物業估值	百萬港元	95,366	76,672	67,318	53,781	43,255
估值加權平均資本還原率	%	5.39	6.11	6.16	6.73	7.42
基金單位持有人每基金單位應佔 資產淨值	港元	35.68	27.73	24.63	18.68	13.97
每基金單位收市價	港元	42.30	28.90	24.35	19.14	15.32
市值	百萬港元	96,785	65,383	54,356	42,147	33,199
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 之溢價/(折讓)	%	18.6	4.2	(1.1)	2.5	9.7
已發行基金單位		2,288,061,440	2,262,372,930	2,232,284,540	2,202,043,479	2,167,040,427

五年表現概要(續)

物業組合數據

	截至 2013年 3月31日 年度	截至 2012年 3月31日 年度	截至 2011年 3月31日 年度	截至 2010年 3月31日 年度	截至 2009年 3月31日 年度	
營運數據						
年末平均每月租金	每平方呎港元	38.4	35.8	32.8	30.6	28.4
年末平均每月租金(不包括自用辦事處、 教育/福利、辦事處及配套設施)	每平方呎港元	41.3	38.5	35.3	33.0	30.9
綜合續租租金調整率						
— 商舖	%	24.7	23.4	20.9	23.7	28.5
— 整體	%	24.6	21.7	21.4	20.5	25.2
年末租用率	%	94.1	92.9	91.5	90.6	87.4
物業收入淨額比率	%	70.9	70.5	68.1	66.7	62.3
續租率	%	82.7⁽ⁱ⁾	79.2 ⁽ⁱ⁾	74.1 ⁽ⁱ⁾	71.4 ⁽ⁱ⁾	72.9
年末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		5,006	4,806	4,258	3,206	1,996
每個泊車位每月收入	港元	1,378	1,222	1,095	1,054	1,029
年末停車場使用率	%	83.5	79.6	75.0	71.8	71.3
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	7.72	2.07	1.22	1.67	5.83
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	(7.13)	(4.68)	(6.09)	(4.60)	(3.01)
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	3.5	4.5	4.5	5.1	5.5
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	%	14.2	12.6	10.7	9.5	8.2

附註：

(i) 包括在同一物業內遷移的租戶。

(ii) 最高溢價及折讓乃分別按於該年度內香港聯合交易所有限公司之最高成交價43.40港元(2012年：29.80港元)及最低成交價28.55港元(2012年：23.05港元)計算。

(iii) 每基金單位淨回報率乃按截至2013年3月31日止年度之每基金單位持有人分派146.46港仙(2012年：129.52港仙)，除以於2013年3月31日之收市價42.30港元(2012年：28.90港元)計算。

