

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



太古地產有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：01972)

二零二二年度業績

目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
行政總裁報告	6
業務評述	11
融資	43
綜合財務報表	46
附加資料	68
詞彙	70
財務日誌及投資者資訊	71

財務撮要

	註	2022 港幣百萬元	2021 ^(e) 港幣百萬元 重列	變幅
年度業績				
收入		13,826	16,318	-15%
公司股東應佔溢利				
基本	(a),(b)	8,706	9,532	-9%
基本（經常性）	(b)	7,176	7,143	0%
呈報		7,980	7,112	+12%
來自營運的現金		6,332	7,028	-10%
融資前的現金（流出）/ 流入淨額		(3,243)	1,849	不適用
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c), (d)	1.49	1.63	-9%
基本（經常性）	(c), (d)	1.23	1.22	0%
呈報	(c), (d)	1.36	1.22	+12%
每股股息				
第一次中期		0.32	0.31	+3%
第二次中期		0.68	0.64	+6%
		港幣百萬元	港幣百萬元	
十二月三十一日結算之財務狀況				
權益總額（包括非控股權益）		292,258	293,610	0%
債務淨額		18,947	10,334	+83%
資本淨負債比率	(a)	6.5%	3.5%	+3 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	49.44	49.85	-1%

註：

- (a) 有關釋義請參閱第 70 頁的詞彙。
 (b) 公司股東應佔的呈報溢利與基本溢利的對賬載於第 12 頁。
 (c) 請參閱財務報表附註 9 的加權平均股數。
 (d) 變幅百分比與公司股東應佔溢利的相應變幅百分比相同。
 (e) 因應國際財務報告準則解釋委員會批准關於「出租人免除租賃付款額」的議程決定（國際財務報告準則第 9 號和國際財務報告準則第 16 號）引致的會計政策改變，二零二一年的比較數據因已重列。就此，截至二零二一年十二月三十一日止年度的收入增加港幣四億二千七百萬元，而基本溢利及呈報溢利各減少港幣九百萬元。於二零二一年十二月三十一日結算，呈報權益減少港幣五億四千八百萬元。詳情請參閱財務報表附註 20(b)。

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
按分部劃分的基本溢利 / (虧損)		
物業投資	7,409	7,482
物業買賣	108	(45)
酒店	(341)	(294)
經常性基本溢利	7,176	7,143
出售資產	1,530	2,389
基本溢利	8,706	9,532

主席報告

各位股東：

二零二二年是太古地產的重要里程碑。我們的港幣一千億元投資計劃進展理想，同時欣逢公司五十周年誌慶，慶祝一九七二年至今逾半世紀創流不息的非凡歷程。

二零二二年疫情持續，上半年尤其嚴峻，公司營運面對重重挑戰。然而，太古地產財務穩健，秉承精益求精的理念，令業務得以逆流而上，平穩發展。

中國內地與香港恢復全面通關，防疫措施逐步放寬，生活復常，利好香港發展。太古地產以香港為家，我們致力為重振香港經濟出一分力，鞏固香港作為國際金融中心及大灣區超級聯繫人的獨特地位。

憑藉「太古里」和「太古滙」兩個以零售為主導的品牌在中國內地的成功經驗，年內我們宣佈在中國內地開展多個全新的重大投資項目。隨著中國經濟增長，我們將繼續完善我們在社區營造上的工作，為項目所在城市的更新衍變作出貢獻。

二零二二年是太古地產五十周年誌慶，我們正好趁此機會回顧集團從最初的太古糖廠及太古船塢發展至今所取得卓越成就。我很榮幸能夠與公司團隊、合作夥伴和社會大眾同慶此重要里程碑。二零二二年適逢香港特別行政區成立二十五周年，令此特別日子更添意義。展望未來，我們將繼續積極落實業務增長策略，在我們扎根的香港、中國內地和東南亞核心市場拓展業務。

溢利及持續股息增長

二零二二年太古地產錄得股東應佔呈報溢利港幣七十九億八千萬港元，而於二零二一年則為港幣七十一億一千二百萬港元。

股東應佔基本溢利由二零二一年港幣九十五億三千二百萬元減少港幣八億二千六百萬元至二零二二年港幣八十七億零六百萬元，主要由於出售香港太古城住宅項目停車位的溢利減少所致。本年度經常性基本溢利為港幣七十一億七千六百萬元，而二零二一年則為港幣七十一億四千三百萬元。

我們宣佈二零二二年第二次中期股息每股港幣 0.68 元，連同二零二二年十月派發的第一次中期股息每股港幣 0.32 元，全年派息每股港幣 1.00 元，較二零二一年股息增加百分之五。二零二二年第二次中期股息將於二零二三年五月四日（星期四）派發予於二零二三年四月六日（星期四）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二三年四月三日（星期一）起除息。

公司的股息政策是達致股息可持續增長，並於未來派付大約一半的基本溢利作為普通股息。

港幣一千億元投資計劃已承諾投放接近四成

二零二二年是太古地產開拓性的一年。我們宣佈港幣一千億元投資計劃後，各團隊隨即推展相關工作，取得極佳進展，迄今已承諾投放百分之三十九的資金到香港、中國內地和東南亞等核心市場，發展全新及現有投資項目。

在此投資計劃下，我們已計劃分配港幣三百億元用以拓展香港的物業組合，進一步擴建太古坊和太古廣場。此外，我們亦預留港幣五百億元，積極發展中國內地市場。我們將全力發展極具知名度的「太古里」及「太古滙」品牌，目標是將中國內地物業組合的總樓面面積於十年內增加一倍。

二零二二年疫情挑戰重重，但無礙我們在中國內地開展多個新發展項目，印證我們對中國市場的長遠前景充滿信心。

二零二二年三月，我們宣布與西安城桓文化投資發展有限公司合作發展西安太古里。這個綜合發展項目位於深賦歷史文化底蘊的碑林區小雁塔歷史文化片區，是太古地產在中國內地第七個發展和第四個太古里項目。西安素有中國文化搖籃的美譽，我們很高興可以在該處打造全新地標，並發揮太古地產社區營造的專長，促進西安的城市發展。

二零二二年十月，我們宣佈於三亞開展另一個零售發展項目，是我們首個位處中國內地熱帶地區的發展項目，令我們中國內地的物業組合更加多元化。三亞受惠於《海南自由貿易港政策》，迅速發展成為中國內地最熱門的旅遊勝地之一。太古地產在三亞發展首個高尚度假型商業項目，正好迎合正值增長的市場需求。

大灣區在全國經濟發展扮演策略性角色，並繼續成為我們的發展重點。公司將繼續在廣州荔灣區河畔的聚龍灣片區尋求機遇，以發展地標性商業項目。

與此同時，我們亦正積極在深圳尋找投資機會。深圳作為一綫金融及科技中心，消費力強勁。我們正發掘機遇將太古滙及太古里品牌引入深圳，並很高興

於二零二二年七月與福田區人民政府簽署《戰略合作框架協議》。福田作為深圳的核心商業區，發展前景極為吸引，因此我們希望在該區打造以零售為主導的商業發展項目。

「居舍系列」酒店於二零二二年同樣取得令人鼓舞的新發展。年內，我們宣佈在位置優越的深圳南山區開設全新高尚酒店，緊接較早於同年七月宣佈在東京澀谷開設另一間「居舍系列」酒店。兩間新酒店均屬太古酒店發展計劃的一部分，旨在加快「居舍系列」和「東隅」兩個品牌在亞太地區的長足發展。雖然太古地產能夠繼續投資興建新酒店，但我們今次選擇採用「輕資產」的營運方針，透過管理協議模式開拓新市場。

二零二二年十二月，我們宣佈向成都遠洋太古里的合資夥伴遠洋集團，收購該項目餘下百分之五十權益。涉及收購交易的三次交割已於二零二三年二月前完成。成都遠洋太古里是領先業界的項目，現已成為全國消閒熱點，也是成都市引以為傲的地標。這次收購是我們在區內市場發展的重要里程碑。

投放資源優化商業物業組合

太古地產以香港為家，一直致力投放資源在香港投資發展。在我們的港幣一千億元投資計劃中，約三分之一資金投放於香港，用於鞏固香港的旗艦物業組合，提升香港作為國際金融中心的長遠競爭力。

隨著太古坊二座落成，太古坊重建計劃已接近完成。這個投資港幣一百五十億元的發展項目是太古坊蛻變成國際商業區的關鍵。太古坊交通便捷，辦公樓的整體規劃完善，結合多元化的配套設施和環境、社會及管治表現(ESG)頂級認

證，為辦公樓訂立新標準。憑藉穩健根基，我們的辦公樓組合在疲弱的辦公樓市場中表現堅穩，並持續受惠於租戶追求更優質辦公樓的趨勢。

二零二二年三月，作為太古坊整體發展計劃的一部分，我們收購了仁孚工業大廈的全數權益。倘若在強制售賣中成功投得毗鄰的華廈工業大廈，我們計劃重建兩幅用地作辦公樓及商業用途，公司區內物業的總樓面面積將增加七十七萬九千平方呎。此外，我們亦於二零二二年六月就糖廠街一幅用地申請強制售賣。同樣，如成功投得，該項目將有助配合太古坊的長遠擴建發展。

另一方面，太古廣場物業組合向東擴展的進度理想。隨著區內的鐵路網絡更添完善，金鐘作為重要商業區的優勢亦進一步提升。透過打造具備頂級可持續發展表現、交通四通八達及充滿社區凝聚力的甲級辦公樓，我們計劃繼續擴大於區內的商用物業版圖，打造以可持續發展表現傑出、高暢達度及充滿社區凝聚力為特色的甲級辦公樓。

二零二二年十二月，我們宣佈位於皇后大道東 46-56 號的全新辦公樓正式命名為「太古廣場六座」，而毗鄰太古廣場六座的軒尼詩道 28 號將易名為「太古廣場五座」，進一步鞏固太古廣場這個優質辦公樓旗艦品牌。

香港的零售市道年內持續受疫情及相關的旅遊限制措施影響。放寬防疫旅遊限制是向前邁進的重要一步，我們對香港作為國際旅遊及金融中心的前景依然充滿信心。雖然市場需要一段時間才可全面復甦，但我們預料市況於短期內會趨於平穩，加上我們的基本條件優越，相信當市場於二零二三年復甦時能從中受惠。

太古地產將繼續致力鞏固旗下核心資產。零售物業組合方面，我們善用過去兩年時間進行多項提升工程，未來仍會專注擴展和加強租戶組合，在商場引入創新的零售概念和推出沉浸式的顧客體驗活動。我們的會員獎賞計劃及全新裝潢的貴賓室大受歡迎，現時正研究推出旗下香港及中國內地商場的聯乘合作，為顧客締造更佳體驗。

買賣物業組合及進軍新市場

我們已計劃分配港幣二百億元，投資於住宅買賣市場，藉以擴大香港核心市場，並在中國內地及東南亞開拓新市場。各地團隊正努力物色物業買賣的商機，目前進展良好，單單在香港便有三個發展中的主要物業項目。

我們很高興投得皇后大道東 269 號的用地，有助鞏固太古廣場整體物業組合，促進項目多元化。此外，二零二二年落成的 EIGHT STAR STREET 備受市場關注，至今銷情相當理想。

中國內地方面，我們計劃日後在西安太古里發展高尚精品住宅項目。新物業可為太古地產住宅品牌帶來新機遇，我們冀盼在中國內地發掘更多發展機會。

我們同時希望在東南亞發展更多項目。太古地產的目標是在新加坡、曼谷、雅加達和胡志明市四個核心市場擴展業務版圖。我們迄今進展不俗，正在胡志明市銷售及發展兩個項目，而雅加達的高尚住宅項目亦已開售。二零二三年二月，我們欣然宣佈首次進軍曼谷，收購市內核心商業區一幅屬罕有永久業權地皮的百分之四十權益。我們期待與當地夥伴在泰國首都建造獨特的高尚住宅。展望未來，我們將繼續物色黃金機遇，在上述市場投資。

開創環境、社會及管治新紀元

太古地產自二零一六年落實「2030 可持續發展策略」後，在可持續發展路上不斷奮進，今天已經成為可持續發展的業界領導者。太古地產在道瓊斯可持續發展世界指數於地產同業中位列亞洲第一、世界排名第四，具體詳情留待行政總裁彭國邦闡述，但需要一提的是，提高氣候抗禦力乃可持續發展工作的重中之重，我們亦力爭配合將全球暖化升幅控制在 1.5°C 內的科學基礎目標，以及轉型至淨零碳排放經濟。隨著我們的目標越高，實踐過程中遇到的考驗就越大。本人衷心感謝所有同事的努力，讓我們繼續挑戰極限，於可持續發展旅程上奮力前行。

我亦想藉此機會，向一群為太古地產作出重大貢獻的年青人致謝。每當論及可持續發展，我總想起新一代的年輕人才。今年我們藉著公司成立五十周年，與年青人合作策劃多項特別活動，當中包括太古地產白色聖誕市集，以及與香港故宮文化博物館合辦的「雙城青年文化人才交流計劃」。我們希望未來可繼續舉辦此類合作計劃，提供平台讓年青一輩展能，栽培他們成為香港的未來棟樑。

結語

當我們向難忘的二零二二年告別之時，我謹在此向太古地產的持份者、合作夥伴以至社區各界致以由衷謝意，感謝您們過去五十年來的鼎力支持。

在港幣一千億元投資計劃，以及訂下的相關策略性發展下，太古地產於未來十年將把握每個機遇，以推動業務蓬勃增長。中國內地與香港恢復全面通關，標誌著我們的業務將邁進疫後新紀元。我

們期待各主要市場復甦，同時蓄勢抓緊未來的新機會。

最後，我希望趁此機會感謝太古地產的團隊，縱然過去一年困難重重，他們依然竭盡所能，策劃連串活動與社區共慶公司五十周年，為公司創造美好回憶。各項慶祝活動均充分展現同事們的創意與熱誠，寫下我們引以自豪的光輝里程。

主席

白德利

香港，二零二三年三月九日

行政總裁報告

各位股東：

隨著我們踏入疫後復常的新階段，太古地產將繼續秉持一貫信念，積極投放資源推動業務增長，為我們日後的發展打下穩固基礎。二零二二年營商環境充滿挑戰，我們也遇到不少障礙，幸好我們早已做好充分準備，得以在二零二二年下半年市場逐漸復甦時把握時機。

二零二二年我們整體表現平穩，港幣一千億元投資計劃的進展十分理想，現正按計劃擴展香港、中國內地及東南亞核心市場的物業組合。

二零二二年是太古地產成立五十周年誌慶。在這別具意義的一年，我們舉辦連串精彩活動和企劃，與同事、客戶、租戶和廣大市民共慶這個重要里程碑。過去一年，同事們盡顯領導才能、抗禦力及無窮創意，他們一方面要應對疫情帶來的挑戰，另一方面忙於籌策在世界各地舉行的各個五十周年慶祝活動。

香港及中國內地放寬疫情限制是各核心市場經濟復甦的重要轉捩點，無疑未來仍不乏考驗，但我們對香港和中國內地這兩大核心市場充滿信心。我們會根據港幣一千億元投資計劃，繼續發展更多新項目，鞏固太古地產在可持續發展領域的領導地位，同時加快推行數碼轉型策略。

二零二二年業績概覽

基本溢利由二零二一年港幣九十五億三千二百萬元減少港幣八億二千六百萬元至二零二二年港幣八十七億零六百萬元，主要反映出售香港停車位的溢利減少。二零二二年經常性基本溢利為港幣

七十一億七千六百萬元，而於二零二一年則為港幣七十一億四千三百萬元。

二零二二年來自物業投資的經常性基本溢利減少，主因是香港辦公樓租金收入下降和中國內地零售物業租金收入減少。

受新供應增加和經濟不明朗因素影響，香港辦公樓市道疲弱，但我們的辦公樓物業組合維持堅穩，租用率仍然高企。

於二零二二年初，香港爆發第五波疫情，香港特區政府實施社交距離及強制關閉處所措施，零售市道大受影響。雖然年初市況艱難，但其後香港特區政府逐漸放寬限制措施和推出消費券計劃，二零二二年第二季起人流及租戶的銷售額均有改善。我們按個別情況於指定期限向租戶提供租金支援，年內旗下商場近乎全部租出。

中國內地的零售銷售額於二零二二年初表現強勁，新發展項目三里屯太古里西區及前灘太古里計提全年收入。由第二季開始，太古地產旗下六個商場因疫情和隨之而來的封控措施而有不同程度上的影響，當中對上海及北京的影響尤甚，太古地產應佔中國內地的零售銷售額（不包括三里屯太古里西區及前灘太古里）因此減少百分之二十。儘管項目所在的城市實施與疫情相關的管控措施，中國內地的辦公樓物業組合本年度表現仍然穩健，足證相關業務具抗禦力。

二零二二年來自物業買賣的基本溢利，主要來自香港 EIGHT STAR STREET 住宅項目完成銷售二十七個單位，以及越南胡志明市 The River 項目的應佔銷售溢利。

香港及中國內地的酒店業務均受疫情和相關旅遊限制影響。

未來展望

二零二三年香港辦公樓的需求預料仍然疲弱，反映空置率上升、新供應增加及環球經濟不明朗等因素。此外，我們預計來自中環和九龍東的競爭將會加劇，對租金構成下行壓力。然而，由於我們旗下的辦公樓物業組合管理完善、出租率高企，即使市況疲弱亦能保持堅穩。現時潛在租戶趨於提升辦公空間的質素，並愈來愈重視可持續發展及員工身心健康需要，對具備這些條件的太古坊尤其有利。

我們正按照港幣一千億元投資計劃，繼續擴展太古坊及太古廣場物業組合，為用戶提供優越的甲級辦公樓樓面，配以優質的配套設施和頂級的環境、社會及管治認證。雖然競爭日趨激烈，我們仍用心營造優越社區，致力打造未來辦公空間的新典範。

我們最新的辦公樓太古坊二座於二零二二年九月獲發佔用許可證，儘管市況不佳，租賃情況依然取得良好進展，迄今預租率已超過百分之五十六，顯示太古地產辦公樓組合極具抗禦力。除了瑞士財富管理集團瑞士寶盛早前確認承租面積近十萬平方呎的四個樓層外，許多公司亦已簽訂租約進駐太古坊二座，包括日本著名銀行集團三井住友銀行，將承租兩個樓層合共四萬五千平方呎，以及會計及財務匯報局確認承租太古坊二座近三萬五千平方呎樓面。部分確認承租的企業機構將從中環遷往太古坊，突顯近年「去中環化」的趨勢持續，進一步鞏固太古坊作為國際商業區的地位。

另一方面，「新中環」正在金鐘一帶形成，我們已準備好憑藉在該區的多元化辦公樓和零售項目，以及持續強化的太古廣場物業組合，充分利用這個優勢。於二零二二年，我們宣佈最新甲級辦公樓命名「太古廣場六座」，而軒尼詩道 28 號將易名為「太古廣場五座」。年內我們取得又一里程碑，成功投得灣仔皇后大道東 269 號一幅位置優越的住宅用地，支持太古廣場物業組合向東擴展的策略。

香港已重新與世界接軌，中港兩地經濟亦進一步融合，我們預料金融市場會持續向好。長遠而言，香港可望提升其作為國際金融中心的戰略角色。我們對香港辦公樓市場的長遠前景仍充滿信心，我們展望甲級辦公樓樓面於中期的需求上升，當中尤以金融機構及專業服務機構為主。我們已為現有的核心物業組合作出完善的整體規劃部署，待稍後市場氣氛好轉，以及在新趨勢下未來工作模式有所轉變，我們定能從中受惠。

我們喜見香港放寬旅遊限制措施，此舉可提振本地零售業。雖然二零二二年零售市道不景，但我們預料公司旗下的香港商場於二零二三年在人流和零售銷售額均會逐步回升。現階段，我們將提升及優化租戶組合，並進一步改善商場配套設施，並會繼續投放大量資源發展會員獎賞計劃，與不斷增長的會員聯繫互動。

中國內地目前是公司收益增長的主要來源之一。按照我們的投資策略，我們計劃投資港幣五百億元在一線城市及新興一線城市，拓展以零售為主導的太古里和太古滙品牌，目標是在未來十年內地物業的總樓面面積增加一倍。中港恢復通關有利公司業務，我們預期零售商對零售樓面有溫和至強勁的需求。

我們會物色機會加大中國內地的投資規模。西安太古里將是太古地產下一個大型地標項目，此外並會在三亞發展以零售為主導的項目，同時致力擴大於大灣區的發展規模，當中在廣州和深圳尋找商機的進展令人鼓舞。

太古地產成功收購成都遠洋太古里餘下百分之五十權益，對我們的業務增長計劃甚有幫助。最近開幕的上海張園西區則由太古地產與當地政府夥伴合作營運管理，此項目進一步提升太古地產在城市更新活化、古蹟保育和創新零售概念方面的聲譽。

住宅物業方面，我們穩步擴展旗下物業買賣組合，積極發揮太古地產的優質住宅品牌優勢，目前共有六個發展中項目，分別位於香港和東南亞，包括最近宣佈在泰國曼谷發展的高尚住宅項目，以及規劃中的西安太古里住宅部分。我們計劃投放港幣二百億元作物業買賣的策略性投資，並且有能力加大投資。現時太古地產的團隊分佈於區內不同城市，積極物色合適的夥伴和理想的用地選址，開拓新的投資機遇。

二零二二年，我們作出策略性決策，透過第三方管理營運合約模式擴展酒店業務。我們準備進軍兩個新城市，分別在深圳南山區及東京澀谷區開設兩間由第三方擁有的「居舍系列」酒店。深圳項目是大灣區整體發展策略一部分，彰顯「居舍系列」作為亞太區高級酒店品牌的地位。

為可持續發展未來導航

年內我們繼續在可持續發展領域擔當領導角色，先後得到國際認可，奠定多個里程碑。二零二二年，太古地產在道瓊斯可持續發展世界指數的排名由第七位

躍升到第四位，並且在二零二二年全球房地產可持續標準（GRESB）連續第六年蟬聯「全球業界領導者 — 綜合物業發展類別」榮銜。

我們努力實踐與 1.5°C 相關的科學基礎減碳目標之餘，也致力與各方夥伴緊密合作，一起向共同目標邁進。為此，我們啟動「環境績效約章」計劃，為辦公樓租戶提供適切的工具和科技，協助他們改善環境績效，從而提升我們辦公樓物業組合的整體環境、社會及管治表現。

「環境績效約章」計劃於二零二一年八月首先以先導計劃形式推出，及至二零二二年十二月，迄今已有五十二個辦公樓租戶簽署約章加入我們創新的租戶參與平台，佔公司香港辦公樓物業組合可出租樓面面積百分之三十七點九（超過二百五十萬平方呎），租戶反應熱烈實在令人鼓舞。我們現正在中國內地物業組合推行同類先導計劃，目標於二零二五年前獲百分之五十香港和中國內地租戶參與。

太古地產從多方面推動社區營造，促進創新衍變，當中包括發展智能社區，確保我們設計的建築物可面向未來。我們一直投放大量資源在辦公樓物業組合，務求打造高質素的一流物業項目，提供完善的用戶體驗及數碼連通網絡。二零二二年，太古坊二座和太古廣場六座成為香港首兩個通過 WiredScore 樓宇通訊及 SmartScore 智慧樓宇認證的建築物，兩座大廈均取得最高的鉑金級別。太古坊及太古廣場亦獲確認為全港首兩個取得 WiredScore 認證的物業組合，進一步彰顯太古地產擅長設計創新智能建築物，鞏固我們在業界的領先地位。

未來我們將繼續推動數碼轉型，透過專責團隊物色新興科技，並應用於旗下物業組合。除此之外，我們已成立五千萬美元的創投基金，由科創發展及投資團隊負責在全球發掘創新科技並進行投資，確保太古地產可早著先機，掌握新興技術的新趨勢，促進業務增長。

二零二二年的五十周年慶祝活動

太古地產今年慶祝成立五十周年，讓我們與員工、夥伴和社群一同慶賀公司的非凡成就。年內我們以「創流不息」（ORIGINAL. ALWAYS.）作主題，籌備連串周年慶祝活動，表彰過去五十年推動公司走向成功之路的原創思維。

周年誌慶的亮點之一是與著名國際及本地藝術家攜手合作，在各地社區舉辦不同類型的沉浸式藝術和文化體驗，包括連續第十年與巴塞爾藝術展香港展會合作，以及與英國維多利亞與艾爾伯特博物館聯合呈獻廣獲好評的「包裹包外」（Bags: Inside Out）展覽首個亞洲巡迴展，於香港和中國內地的零售物業組合巡迴展出。我們亦秉承一貫的創新精神，夥拍十位藝術家創作太古地產五十周年 NFT 藝術品系列，以「Art Drops」形式免費推出。

除此之外，我們更委託花藝師為太古坊創作「四季流變」（Seasons in Continuum）植物藝術展覽，透過這些花藝雕塑訴說太古地產五十年來的精彩旅程，賞心悅目的花卉裝置亦彰顯我們透過改善公共空間讓所有人共享藝術的理念。

太古地產多年來屢創佳績，其中要素在於與項目所在的社區建立緊密關係。我們作為扎根於香港的地產發展商，深明年青一代是香港未來的關鍵。太古地產

迄今推出了多項計劃，讓年輕人有機會向業界精英學習，並創造平台讓他們展現創業能力及創新才華。

十一月，太古地產很榮幸成為香港故宮文化博物館為期兩年的「雙城青年文化人才交流計劃」的首席贊助，啟發年青一代，希望能為北京和香港兩地培育新一代的文化領袖。於計劃首年，我們的高級管理層分享了透過社區營造推動創新衍變及推廣藝術文化的經驗。我們現正計劃第二年活動，為學員提供體驗學習的機會。

太古地產 Placemaking Academy（SPPA）是我們其中一項為年輕一代培力展能的旗艦計劃，今年踏入第四個年頭。二零二二年計劃招募了一批新力軍，牽頭設計公司周年誌慶其中一項慶祝活動「白色聖誕市集」，並從公司內外提供培訓、導師指導等各種資源，協助學員們籌辦一個既創新又環保的佳節盛會，與眾同樂。

另一項周年誌慶活動是邀請五十位 SPPA 同學和舊生一同參與「五十周年休憩裝置設計」企劃。我們安排了多場大師班講座，指導學員創作新穎破格的休憩裝置，最終三個優秀的設計脫穎而出，稍後會在公司總部所在的太古坊展出。

二零二二年，太古地產繼續透過愛心大使計劃支援社區。計劃最為人熟悉的「書出愛心 十元義賣」活動今年踏入第十年，透過義賣書籍籌得超過港幣一百萬元捐助慈善機構，打破歷年紀錄。活動的義工隊由太古地產員工和親友組成，這群熱心行善的愛心大使在民政及青年事務局與義務工作發展局合辦的「香港義工獎」得到嘉許，獲頒發「傑出義工團隊獎」，肯定他們對香港的寶貴貢獻。

結語

二零二二年，我們欣然回顧太古地產過去五十年來社區營造工作的卓越成就，並感謝世界各地的持份者一直與我們攜手共進。我們熱切期待透過與各方緊密合作，落實我們雄心勃勃的發展計劃，引領公司未來十年繼續向前邁進。

我們對香港的未來依然滿懷信心，並會繼續投放資源拓展我們的物業組合，為香港的發展及提升競爭力作出貢獻，以鞏固其國際金融中心的地位。與此同時，我們亦會擴大在中國內地的投資規模，以及積極開拓東南亞市場，放眼於當地的長遠發展。

本人謹向所有持份者、合作夥伴和出色的太古地產團隊致以誠謝意，感激您們過去一年對公司鼎力支持，也期待與您們共創美好將來。

行政總裁

彭國邦

香港，二零二三年三月九日

業務評述

	2022 港幣百萬元	2021 ⁽²⁾ 港幣百萬元 重列
收入		
租金收入總額		
辦公樓	6,003	6,214
零售物業	5,849	6,191
住宅	374	474
其他收入 ⁽¹⁾	114	102
物業投資	12,340	12,981
物業買賣	921	2,443
酒店	565	894
總收入	13,826	16,318
營業溢利 / (虧損)		
物業投資		
來自營運	7,702	8,278
出售投資物業權益	571	1,185
投資物業估值收益 / (虧損)	801	(1,947)
物業買賣	209	492
酒店	(259)	(174)
營業溢利總額	9,024	7,834
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	1,455	1,786
公司股東應佔溢利	7,980	7,112

(1) 其他收入主要為屋苑管理費。

(2) 因應國際財務報告準則解釋委員會批准關於「出租人免除租賃付款額的議程決定（國際財務報告準則第9號和國際財務報告準則第16號）」引致的會計政策改變，二零二一年的比較數據因已重列。詳情請參閱財務報表附註20(b)。

以下的附加資料提供公司股東應佔的呈報溢利與基本溢利的對賬，此等對賬項目主要是就投資物業估值變動淨額及中國內地和美國的相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。二零二二年，集團在中國內地和美國的投資物業分別錄得物業估值收益淨額港幣二十五億零三百萬元及港幣三億八千九百萬元，而香港的投資物業則錄得物業估值虧損淨額港幣十一億六千六百萬元。另為消除一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值變動之影響作進一步調整。歸類為投資物業的使用權資產之攤銷計入基本溢利。

基本溢利對賬	註	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
財務報表所示公司股東應佔溢利		7,980	7,112
有關投資物業的調整：			
投資物業估值（收益）/ 虧損	(a)	(1,726)	708
投資物業的遞延稅項	(b)	1,402	1,027
出售投資物業權益的變現估值收益	(c)	915	585
集團自用投資物業折舊	(d)	22	23
非控股權益應佔估值變動減遞延稅項		144	59
一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值的變動	(e)	49	49
一間持有作為一項綜合發展項目部分的酒店之減值虧損	(f)	-	22
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(g)	(80)	(53)
公司股東應佔基本溢利		8,706	9,532
出售資產的溢利		(1,530)	(2,389)
公司股東應佔經常性基本溢利		7,176	7,143

註：

- (a) 此即集團綜合損益表所示的估值變動淨額及集團應佔合資公司估值變動淨額。
- (b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動包括中國內地及美國的投資物業估值變動的遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。此外，還包括因集團內部轉讓投資物業而產生的若干稅項調整。
- (c) 在實施香港會計準則第 40 號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，估值收益 /（虧損）由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- (d) 在實施香港會計準則第 40 號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。
- (e) 在計算一項非控股權益擁有者所持認沽期權的價值時，主要參考非控股權益擁有者持有權益的有關投資物業部分的估計公平值。
- (f) 根據香港會計準則第 40 號，酒店物業按成本值扣除累計折舊及任何減值虧損撥備（而非按公平值）入賬。如果香港會計準則第 40 號不適用，作為綜合物業發展部分而長期持有的全資及合資酒店物業應作為投資物業入賬。因此，其價值的任何增加或減少須記入重估儲備而非綜合損益表中。
- (g) 香港財務報告準則第 16 號修訂了香港會計準則第 40 號中有關投資物業的定義，包括由承租人持有作為使用權資產以賺取租金或資本增值（或兩者兼並）之物業，並規定集團必須將該等使用權資產以公平值入賬。該等使用權資產之攤銷計入基本溢利。

基本溢利

基本溢利變動

	港幣百萬元
二零二一年基本溢利（重列）	9,532
來自出售資產的溢利減少	(859)
來自物業投資的溢利減少	(73)
來自物業買賣的溢利增加	153
來自酒店的虧損增加	(47)
二零二二年基本溢利	8,706

二零二二年公司股東應佔呈報溢利為港幣七十九億八千萬港元，二零二一年則為港幣七十一億一千二百萬元。

主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利由二零二一年的港幣九十五億三千二百萬元減少港幣八億二千六百萬元至二零二二年的港幣八十七億零六百萬元，主要反映出售香港車位的溢利減少。

二零二二年的經常性基本溢利（不包括出售資產的溢利）為港幣七十一億七千六百萬元，而二零二一年則為港幣七十一億四千三百萬元。

二零二二年來自物業投資的經常性基本溢利減少，主要反映香港的辦公樓租金收入下降和中國內地的零售物業租金收入減少。

在香港，儘管經濟不確定性和供應增加導致辦公樓市場疲弱，辦公樓物業組合表現大致堅穩，租用率穩健。零售物業組合於二零二二年初受疫情不利影響，但隨著疫情相關的社交距離措施調整，人流及商戶銷售自第二季逐漸回升，而香港特區政府推出的消費券計劃亦帶來幫助。

自二零二二年第二季度起，集團在中國內地的六個購物商場均受到疫情及其措施不同程度的影響。

在美國，零售銷售額和租金收入總額表現穩健。

二零二二年物業買賣的基本溢利主要反映完成銷售香港 EIGHT STAR STREET 二十七個單位及越南 The River 項目的應佔銷售溢利。

酒店業務方面，香港和中國內地的業務受到疫情相關旅遊限制措施的不利影響，而美國的業務表現則較佳。

港幣一千億元投資計劃

公司於二零二二年三月宣佈，計劃在未來十年投資港幣一千億元，在香港和中國內地發展一系列項目，同時在不同地區（包括東南亞）開展一系列住宅買賣項目。公司目標投放港幣三百億元在香港、港幣五百億元在中國內地以及港幣二百億元於住宅買賣項目（包括東南亞）。截至二零二三年三月七日，已承諾的投資計劃總額約為港幣三百九十億元（港幣一百七十億元於中國內地、港幣一百一十億元於香港和港幣一百一十億元於住宅物業買賣項目）。已落實的重點項目包括一個位於西安、以零售為主導的綜合發展項目、位於香港柴灣內地段第 178 號及皇后大道東 269 號的住宅項目、一個位於三亞、以零售為主導的發展項目、位於香港船塢里 8 號及英皇道 1067 號作辦公樓及其他商業用途的項目、收購成都遠洋太古里餘下百分之五十權益，以

及收購一個位於曼谷的住宅發展項目百分之四十權益。尚未落實的項目包括更多在中國內地一綫及新興一綫城市以零售為主導的綜合發展項目（包括就廣州及北京項目所簽訂的意向書及框架協議，以及倍增中國內地總樓面面積的計劃），進一步擴充香港的太古廣場和太古坊，以及更多在香港、中國內地和東南亞的住宅物業買賣項目。

主要業務發展

二零二二年一月，位於佛羅里達州羅德岱堡的物業完成出售。

二零二二年三月，集團持有百分之七十權益的聯合體通過政府土地掛牌出售程序以約人民幣二十五億七千五百萬元之對價獲取一幅於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區的土地之土地使用權。該幅土地預計將發展為一個以零售為主導的綜合發展項目，包括零售和文化設施、一間酒店、服務式公寓和商業公寓。

二零二二年三月，集團獲得香港鰂魚涌仁孚工業大廈的全數擁有權。如集團在強制售賣中成功投得毗鄰的華廈工業大廈，該兩幅用地擬重建作辦公樓及其他商業用途。

二零二二年三月，集團收購香港東涌東薈城發展項目額外百分之六點六七權益。集團持有的東薈城項目權益就此由百分之二十增加至百分之二十六點六七。

二零二二年六月，集團透過政府土地招標，以約港幣十九億六千二百萬元的代價收購於香港灣仔皇后大道東 269 號的用地，主要發展作住宅用途，總樓面面積約為十一萬六千平方呎。現有建築物的拆卸準備工作已經展開，項目預計將於二零二五年落成。

二零二二年七月和八月，太古酒店宣佈於東京和深圳兩間全新「居舍系列」酒店的計劃。該兩間酒店由第三方擁有，將由太古酒店管理。

二零二二年九月，太古坊二座獲發佔用許可證。太古坊二座屬太古坊重建計劃第二階段部分，是一座總樓面面積約一百萬平方呎的辦公樓；租出的樓層已分階段交付租戶。

二零二二年十月，一間集團持有百分之五十權益的聯合體通過政府土地掛牌出售程序，以人民幣十三億零八百萬元投得三亞市海棠區地塊的土地使用權。該用地預期將發展為以零售為主導的高尚度假型發展項目，為三亞國際免稅城三期，預計將於二零二四年年底分階段開業。

二零二二年十一月，上海張園城市更新項目第一期項目正式開幕。該項目由集團與上海靜安置業（集團）有限公司共同營運和管理。

二零二二年十二月，香港青衣清甜街 8-12 號之物業完成出售。

二零二二年十二月，集團與遠洋集團訂立三份有條件協議，收購成都遠洋太古里的進一步權益。根據第一份已於二零二二年十二月交割的協議，集團於成都遠洋太古里的權益由百分之五十增加至百分之六十五。根據第二份已於二零二三年二月交割的協議，集團於成都遠洋太古里物業管理的權益增至百分之一百。根據第三份已於二零二三年二月交割的協議，集團於成都遠洋太古里投資物業的權益增至百分之一百。第一份協議的代價為人民幣十億元，第二份協議的代價為人民幣五千九百萬元，第三份協議的代價為人民幣四十四億九千一百萬元。

二零二三年二月，集團以約二十四億泰銖的代價收購一幅位於曼谷巴吞旺縣倫披尼區的用地百分之四十權益，預計將與 City Realty Co. Ltd. 合作發展該用地作住宅用途，地盤面積約為十三萬六千平方呎。

物業組合概覽

於二零二二年十二月三十一日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千三百六十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千九百九十萬平方呎是投資物業及酒店，包括已落成投資物業及酒店約二千四百一十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約五百八十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業及酒店組合約一千三百七十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、服務式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，集團在北京、廣州、成都、上海、西安及三亞的優越地段持有八個大型商業發展項目的權益。該等發展項目全部落成後，預計將提供應佔總樓面面積約一千四百一十萬平方呎（其中一千萬平方呎經已落成）。集團在香港及中國內地以外的投資物業組合包括美國邁阿密的 Brickell City Centre 項目。

下表列出於二零二二年十二月三十一日，集團應佔投資物業及酒店組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

已落成投資物業及酒店 (集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	9.5	2.6	0.8	0.6	-	13.5
中國內地	2.9	5.7	1.2	0.2	-	10.0
美國	-	0.3	0.3	-	-	0.6
總計	12.4	8.6	2.3	0.8	-	24.1

發展中或持作未來發展的投資物業及酒店 (預計集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	0.2	-	-	-	-	0.2
中國內地	-	1.1	-	-	3.0	4.1
美國	-	-	-	-	1.5 ⁽²⁾	1.5
總計	0.2	1.1	-	-	4.5	5.8

投資物業及酒店總額 (集團應佔總樓面面積（或預計總樓面面積），以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
總計	12.6	9.7	2.3	0.8	4.5	29.9

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內；在適用的情況下，租賃土地的部分記入使用權資產。

(2) 該物業記入財務報表的持作發展物業內。

買賣物業組合包括香港 EIGHT STAR STREET 及越南 The River 的已落成供出售單位；規劃和發展中的住宅項目共有六個（三個在香港、一個在印度尼西亞、一個在越南及一個在泰國）。此外，集團在美國邁阿密亦有土地儲備。

下表列出於二零二二年十二月三十一日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

買賣物業

（集團應佔總樓面面積（或預計總樓面面積），以百萬平方呎計）

	已落成 ⁽¹⁾	發展中或 持作發展用途	總計
香港	0.0	0.8	0.8
美國及其他地區	0.1	2.8	2.9
總計	0.1	3.6	3.7

(1) 香港已落成發展項目包括 EIGHT STAR STREET。

下表為集團應佔已落成投資物業的總樓面面積（不包括酒店）、租金收入總額及所用資產淨值按地域劃分的分析。

	已落成投資物業總樓面面積 (不包括酒店)		應佔 租金收入總額		所用資產淨值	
	2022年 12月31日	2021年 12月31日	截至2022年 12月31日止年度	截至2021年 12月31日止年度 重列	2022年 12月31日	2021年 12月31日 重列
香港	58%	57%	61%	60%	79%	80%
中國內地	40%	41%	37%	37%	19%	18%
美國及其他地區	2%	2%	2%	3%	2%	2%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

投資物業 — 香港

辦公樓

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合總樓面面積合共為一千萬平方呎。於二零二二年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣五十九億三千二百萬元。於二零二二年十二月三十一日，集團香港已落成及發展中辦公樓物業的估值為港幣一千八百零一億八千萬元，其中公司應佔權益為港幣一千七百零五億一千三百萬元。

香港辦公樓物業組合

	總樓面面積（平方呎） （按 100% 為基準計）	租用率 （於二零二二年 十二月三十一日）	應佔權益
太古廣場	2,186,433	97%	100%
太古坊 - 港島東中心及太古坊一座	2,550,379	97%	100%
太古坊 - 太古坊二座 ⁽¹⁾	994,545	53%	100%
太古坊 - 其他辦公樓 ⁽²⁾	3,136,717	95%	50%/100%
其他 ⁽³⁾⁽⁴⁾	1,158,595	86%	26.67%/50%/100%
總計	10,026,669		

(1) 包括分配給已簽署承租意向書之租戶的樓面。

(2) 包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

(3) 其他包括東薈城一座（持有百分之二十六點六七權益）、栢克大廈（持有百分之五十權益）、SPACES.8QRE（全資擁有）、軒尼詩道 28 號（全資擁有並將重新命名為太古廣場五座）及 South Island Place（持有百分之五十權益）。

(4) 二零二二年三月，集團收購東薈城發展項目額外百分之六點六七權益。交易完成後，集團於東薈城一座的權益由百分之二十增加至百分之二十六點六七。

二零二二年，香港辦公樓物業組合租金收入總額（扣除租金支援港幣三千四百萬元）為港幣五十五億九千五百萬元，較二零二一年減少百分之三。辦公樓市道疲弱，需求減少，反映供應量增加及經濟不確定性。然而，我們的辦公樓組合整體上穩健，我們深信租戶珍視集團旗下辦公樓物業所提供的設施和配套，以及我們在可持續發展和改善租戶旗下員工身心健康的工作。於二零二二年十二月三十一日，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十一。撇除在二零二二年九月落成的太古坊二座，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十六。

下表列出於二零二二年十二月三十一日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔辦公樓樓面面積的百分比。

辦公樓樓面面積（按租戶業務劃分） （於二零二二年十二月三十一日）

銀行業 / 金融 / 證券 / 投資	31.0%
貿易	17.6%
專業服務（會計 / 法律 / 管理顧問 / 公司秘書）	15.2%
保險	9.1%
科技 / 媒體 / 電訊	8.7%
地產 / 建築 / 物業發展 / 建築設計	7.6%
廣告及公共關係	0.9%
其他	9.9%

於二零二二年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零二二年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔香港辦公樓總樓面面積約百分之二十一。

太古廣場

二零二二年，太古廣場一座、二座及三座辦公樓的業績表現堅穩，於二零二二年十二月三十一日的租用率為百分之九十七。新租戶包括加拿大皇家銀行、斯道資本、北極光創投、衍盛中國、Cornell Capital 及旭輝控股；太盟投資及紅杉資本租用更多樓面。富達國際、貝恩投資、美馳亞洲、銘基環球投資、紅杉資本、Anchor Equity、申萬宏源、雅居樂、中國寶豐、紳灣資本管理、中國和諧汽車、中國建投及智方集團均已續租。東建國際、港龍中國地產及里索那銀行搬遷至辦公樓內其他單位。

太古坊

太古坊的太古坊一座及港島東中心業績表現堅穩，於二零二二年十二月三十一日的租用率分別為百分之一百及百分之九十六。港島東中心的新租戶包括華鑫礦業投資及翰宇國際律師事務所；CHANEL 租用更多樓面。埃森哲、世聯保險、安進、CMS 德和信律師事務所，香港有限法律責任合夥、La Prairie、SK 海力士、SWIFT 及全美人壽百慕達均已續租。

至於太古坊二座，租戶於二零二二年十二月三十一日已承諾（包括簽署承租意向書）租用百分之五十三的樓面。該項目已於二零二二年九月獲發佔用許可證，現已分階段將樓層交付予租戶。新租戶包括東方匯理、巴斯夫集團、波士頓顧問公司、中信銀行(國際)及瑞士寶盛。

太古坊其餘六座辦公樓（包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心），於二零二二年十二月三十一日的租用率為百分之九十五。新租戶包括 GROW 思睿、Kyndryl、上市公司專業服務、OnTheList、財資、香港證券及投資學會及珍酒李渡集團；富衛、Gravitas Recruitment Group、埃培智集團及 LVMH 租用更多樓面。特許公認會計師公會、Allegis Group、拜耳、拜爾斯道夫、法國巴黎銀行、博凱立有限法律責任合夥、Burberry、中實建業、中信國際電訊 CPC、CJ ENM、富事高諮詢、高德美大藥廠、Gartner、Gianni & Origoni、全興國際、安語鴻栢國際、IBM、因科邁特卡資訊軟件、仲量聯行物業管理、利安德巴賽爾、弘量研究、Marine Contracting Services、Mighty Ocean、澳洲航空、昆士蘭保險、迅達升降機、SinoEnergy Capital、勝美達電機、太古可口可樂、道達爾能源及 Worms Asia 均已續租。

South Island Place

於二零二二年十二月三十一日，South Island Place 的辦公樓租用率為百分之八十七。租戶包括畢馬威會計師事務所、Fleet Management Limited、競爭事務委員會及南華早報。集團持有該發展項目百分之五十權益。

香港辦公樓市場展望

預計香港辦公樓市場在二零二三年將會疲弱，反映空置率上升、新樓面供應增加以及經濟不確定性。此外，來自中區和九龍東的競爭加劇，將對租金構成下行壓力。然而，由於潛在租戶提升辦公室質素並愈加重視可持續性和租戶旗下員工的身心健康，此趨勢將令集團受惠。隨著中港兩地恢復通關，若金融市況持續改善，市場對香港甲級辦公樓樓面的需求應將增加，當中金融及專業服務機構的需求尤其顯著。

下表列出所示期間租約期滿的香港辦公樓物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零二二年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二二年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十三點八於二零二三年期滿，另有佔該類租金收入百分之十六點三的租約將於二零二四年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零二二年十二月三十一日）

2023	13.8%
2024	16.3%
2025 及以後	69.9%

零售

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的零售物業組合總樓面面積合共為三百二十萬平方呎。二零二二年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣二十三億二千萬元。於二零二二年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百四十五億一千八百萬元，其中公司應佔權益為港幣四百五十六億四千九百萬元。

香港零售物業組合主要包括太古廣場購物商場、太古城的太古城中心及東涌的東薈城名店倉，太古廣場購物商場及太古城中心由集團全資擁有。年內，集團於東薈城發展項目（包括東薈城名店倉）所持有的權益由百分之二十增加至百分之二十六點六七。上述三個商場均由集團管理。

香港零售物業組合

	總樓面面積（平方呎） （按 100% 為基準計）	租用率 （於二零二二年 十二月三十一日）	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	96%	100%
太古城中心	1,096,898	100%	100%
東薈城名店倉 ⁽¹⁾	803,582	100%	26.67%
其他 ⁽¹⁾⁽²⁾	549,558	100%	26.67%/60%/100%
總計	3,161,220		

(1) 二零二二年三月，集團收購東薈城發展項目額外百分之六點六七權益。交易完成後，集團於東薈城名店倉及東堤灣畔店舖的權益由百分之二十增加至百分之二十六點六七。

(2) 主要包括太古城的店舖及星域軒零售店舖（均全資擁有）、港運城零售店舖（持有百分之六十權益）及東堤灣畔的店舖。

二零二二年，香港零售物業組合的租金收入總額（扣除租金支援港幣一億七千一百萬元）為港幣二十一億六千九百萬元，較二零二一年增加百分之一。我們因應個別情況，向租戶提供特定期限的租金支援。集團於二零二二年提供的現金租金支援，較二零二一年少。在二零二二年第一季度，疫情相關的社交距離措施對零售市場造成干擾，但隨著社交距離措施和檢疫隔離規定調整，市道自二零二二年第二季度起逐漸復甦，而香港特區政府推出的消費券計劃亦對市道復甦有所幫助。二零二二年，太古廣場購物商場及東薈城名店倉的零售銷售額分別上升百分之二及百分之四，而太古城中心則下跌百分之五，而香港二零二二年的整體零售銷售額則下跌百分之一。

年內旗下商場近乎全部租出。

下表列出於二零二二年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。

**零售樓面面積（按租戶業務劃分）
（於二零二二年十二月三十一日）**

時裝及服飾	28.8%
餐飲	20.2%
百貨公司	15.1%
電影院	4.2%
超級市場	3.7%
珠寶及鐘錶	2.8%
溜冰場	0.9%
其他	24.3%

於二零二二年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零二二年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔香港零售總面積約百分之二十五。

太古廣場購物商場

太古廣場購物商場坐落太古廣場綜合發展項目，太古廣場的辦公樓及四間酒店為商場帶來人流。

商場於年內近乎全部租出。儘管市場經營困難，商場繼續優化零售租戶組合，引入新穎及體驗式的零售品牌。新租戶包括 K-way、Max Mara、歐米茄、尚鮑、The Hawk & Aster / Elephant Grounds 及 Venchi；Joyce 租用更多樓面並開設新的旗艦店；Burberry 搬遷至商場內其他舖位。Adidas、布克兄弟、蔻依、La Mer、亮視點、萬寶龍、上海灘、Vilebrequin、Zadig & Voltaire 重新裝修其店舖。

太古城中心

太古城中心是港島區最大的購物商場，總樓面面積約一百一十萬平方呎。這六層高的商場共有超過一百七十間商店和餐廳、一間電影院、一個室內溜冰場及八百多個室內停車位。持續的租戶組合優化、商場的推廣和活動使其成為別具吸引力的購物、餐飲和娛樂中心。

儘管環境競爭激烈，太古城中心於二零二二年内全部租出。新租戶包括 American Eagle / Aerie、富邦銀行（香港）、LIFETASTIC、mi-tu、Marimekko、New Balance、O.N.S | kapok、Polo Ralph Lauren、斯凱奇及 XOVĚ。國泰於太古城中心推出首間零售實體店；APiTA 完成了底層的大翻新，並引入了兩間新餐廳（SENSU 和幸福鳥），經升級擴充的全新美食廣場「APITA Eatery」開業。新裝修的 LOG-ON 連同其新的餐飲部分 cafe ToGather by LOG-ON 重新開業。耐克和 Sabon 翻新了其店舖。Blooms Coffee、Fresh（美容品牌）、Carnival（新美食廣場）和鮭孝（日本餐廳）於二零二三年初開業。

東薈城名店倉

東薈城名店倉是香港最大的名牌折扣商場，共有約二百間商店和餐廳以及兩間酒店，鄰近旅遊景點和便捷的交通網絡（香港國際機場和港珠澳大橋），對本地顧客及遊客兼具吸引力。

商場於二零二二年内全部租出。主要租戶為 adidas、Burberry、Calvin Klein、cdf Beauty、Coach、豐澤、I.T/i.t、MCL Citygate、耐克、Polo Ralph Lauren、TaSTe 及 Uniqlo。商場於二零二二年内引入了超過二十個新租戶如 Bath & Body Work、Cupping Room、Delsey、Haustage、Jimmy Choo、J. Journey、美國冒險樂園、Kapok、生活館、Man Mano Handmade Pasta、錦麗、Que by Rin Horiuchi、Rabeanco、Rayban、Save The Duck 及 Shake Shack 等；位於北面的星巴克升級為星巴克 Reserve。

香港零售市場展望

隨著疫情相關措施解除，以及與中國內地恢復通關，預計香港商場的人流和租戶銷售額將有所改善。

下表列出所示期間租約期滿的香港零售物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零二二年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二二年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之二十六點八於二零二三年期滿，另有佔該類租金收入百分之三十四點二的租約將於二零二四年期滿。

零售租約期滿概況（於二零二二年十二月三十一日）

2023	26.8%
2024	34.2%
2025 及以後	39.0%

住宅物業

已落成的住宅物業組合包括太古廣場的太古廣場栢舍、鰂魚涌的東隅服務式住宅、灣仔的 STAR STUDIOS 及一些位於港島區和大嶼山的高尚獨立屋，總樓面面積約為六十萬平方呎。於二零二二年十二月三十一日，住宅物業組合的租用率為百分之七十二。集團租賃住宅投資物業的需求主要來自本地市場，並受到疫情和居民淨移出的影響。

發展中的投資物業

太古廣場六座（前稱皇后大道東 46-56 號）

公司已於二零一八年獲得發展該位於灣仔的辦公樓用地的規劃許可。該用地面積約一萬四千四百平方呎，發展項目的總樓面面積約為二十二萬三千平方呎，現正進行上蓋工程，預計於二零二三年稍後竣工。

其他

華廈工業大廈（船塢里 8 號）及仁孚工業大廈（英皇道 1067 號）

二零一八年，集團就該兩幅鰂魚涌用地申請強制售賣。二零二二年三月，集團收購仁孚工業大廈餘下的權益，取得該用地的全部擁有權。如集團成功在強制售賣中投得華廈工業大廈用地，該兩幅用地將重建作總樓面面積約七十七萬九千平方呎的辦公樓及其他商業用途。

英皇道 983-987A 號及濱海街 16-94 號

二零一八年，一間集團持有百分之五十權益的合資公司就該鰂魚涌用地申請強制售賣。如該合資公司於強制售賣中成功投得該用地，按照適用的城市規劃管制，預計可重建作住宅及零售用途，總樓面面積約四十四萬平方呎。

海灣街 9-39 號及糖廠街 33-41 號

二零二二年六月，集團就該幅鰂魚涌用地申請強制售賣。用地總面積約二萬零六十平方呎。我們正在審視其發展規劃，項目進行與否取決於集團能否在強制售賣中成功投得該幅用地。

太古城停車位

集團自二零二零年十一月起推售位於香港太古城住宅項目的二千五百三十個停車位。截至二零二三年三月七日，已售出一千四百五十八個停車位。於二零二二年十二月三十一日，一千四百五十二個停車位的銷售經已確認，其中二百五十個於二零二二年確認，預計六個停車位的銷售將於二零二三年確認。

投資物業 — 中國內地

概覽

中國內地物業組合樓面面積合共為二千二百五十萬平方呎（其中集團應佔權益為一千四百一十萬平方呎）。已落成物業共一千三百九十萬平方呎，八百六十萬平方呎正在發展中。二零二二年，來自中國內地投資物業的應佔租金收入總額為港幣五十一億七千二百萬元。於二零二二年十二月三十一日，集團中國內地投資物業估值為港幣一千零八十九億七千八百萬元，其中集團應佔權益為港幣七百三十六億六千五百萬元。

中國內地物業組合⁽¹⁾

	總樓面面積（平方呎） （按 100% 為基準計）				應佔權益
	總計	投資物業	酒店及其他	規劃中	
<i>已落成</i>					
北京三里屯太古里	1,789,000	1,619,537	169,463	-	100%
廣州太古滙	3,782,327	3,272,893	509,434	-	97%
北京頤堤港	1,894,141	1,535,840	358,301	-	50%
成都遠洋太古里 ⁽²⁾	1,654,565	1,461,428	193,137	-	65%
上海興業太古滙	3,536,619	3,148,792	387,827	-	50%
上海前灘太古里	1,188,727	1,188,727	-	-	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	-	-	100%
其他	2,917	2,917	-	-	100%
小計	13,939,143	12,320,981	1,618,162	-	
<i>發展中</i>					
北京頤堤港二期 ⁽³⁾	4,045,514	-	-	4,045,514	35%
西安太古里 ⁽⁴⁾	2,364,668	-	-	2,364,668	70%
三亞 ⁽⁵⁾	2,143,440	2,143,440	-	-	50%
小計	8,553,622	2,143,440	-	6,410,182	
總計	22,492,765	14,464,421	1,618,162	6,410,182	

(1) 包括酒店及作投資部分的租賃物業。

(2) 二零二二年十二月，集團增持成都遠洋太古里百分之十五權益。交易完成後，集團的權益由百分之五十增至百分之六十五。

(3) 以辦公樓為主導的綜合發展項目，現正在規劃中，計劃分兩個階段於二零二五年及二零二六年落成。

(4) 以零售為主導的綜合發展項目，現正在規劃中，計劃於二零二五年年底落成。

(5) 以零售為主導的發展項目，計劃於二零二四年年底起分階段落成。

二零二二年集團中國內地投資物業組合的租金收入總額（扣除租金支援港幣一億一千三百萬元）為港幣三十三億二千四百萬元，較二零二一年減少百分之八，反映我們項目所在的中國內地城市再次出現疫情，而其不利影響部分被三里屯太古里西區整年收入抵銷。

零售

中國內地已落成的零售物業組合總樓面面積合共為七百九十萬平方呎（其中集團應佔權益為五百七十萬平方呎）。二零二二年，來自中國內地零售物業的應佔租金收入總額下跌百分之五至港幣四十二億四千二百萬元。撇除租金支援及人民幣價值變動影響，集團應佔租金收入總額上升百分之四。於二零二二年十二月三十一日，集團中國內地已落成零售物業的估值為港幣六百七十七億一千九百萬元，其中集團應佔權益為港幣五百一十七億六千二百萬元。

這物業組合包括集團全資擁有的北京三里屯太古里及廣州滙坊、持有百分之九十七權益的廣州太古滙，以及各分別持有百分之五十權益的北京頤堤港、上海興業太古滙和前灘太古里，以及在完成收購額外百分之十五權益後，現持有百分之六十五權益的成都遠洋太古里。

中國內地已落成零售物業組合

	總樓面面積（平方呎） （按 100% 為基準計）	租用率 （於二零二二年 十二月三十一日）	應佔權益
北京三里屯太古里 ⁽¹⁾	1,619,537	94%	100%
廣州太古滙	1,529,392	99%	97%
北京頤堤港	946,769	100%	50%
成都遠洋太古里 ⁽²⁾	1,354,624	95%	65%
上海興業太古滙	1,173,459	97%	50%
上海前灘太古里 ⁽³⁾	1,188,727	93%	50%
廣州滙坊	90,847	100%	100%
總計	7,903,355		

(1) 包括二零二一年十二月正式開幕的三里屯太古里西區。

(2) 二零二二年十二月，集團增持成都遠洋太古里百分之十五權益。交易完成後，集團的權益由百分之五十增至百分之六十五。

(3) 包括分配給已簽署承租意向書的準租戶的樓面。

中國內地的零售銷售額年初時甚為強勁。三里屯太古里西區和前灘太古里發展項目在二零二二年錄得整年收入。自第二季度起，集團在中國內地的六間購物中心均受到疫情相關措施不同程度的影響；上海、北京和成都的商舖關閉多時。二零二二年十二月疫情政策調整後病例增加，造成短期干擾；租戶人手不足，業務受不利影響。二零二二年，集團中國內地應佔零售銷售額（三里屯太古里西區和前灘太古里除外）下跌百分之二十。北京三里屯太古里及頤堤港、廣州太古滙、成都遠洋太古里和上海興業太古滙的零售銷售額於二零二二年分別下跌百分之二十六、百分之二十六、百分之十一、百分之十五及百分之三十六，而中國內地整體零售銷售額則下跌百分之零點二。

二零二二年集團中國內地零售物業租金收入總額（扣除租金支援港幣一億一千三百萬元）下跌百分之九至港幣二十九億四千三百萬元。我們因應個別情況，為租戶提供特定期限的租金支援。撇除租金支援及人民幣價值變動影響，租金收入總額下跌百分之二。

下表列出於二零二二年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。

零售樓面面積（按租戶業務劃分）
（於二零二二年十二月三十一日）

時裝及服飾	42.5%
餐飲	24.5%
電影院	5.3%
超級市場	5.2%
珠寶及鐘錶	2.8%
其他	19.7%

於二零二二年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零二二年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔中國內地零售總面積約百分之十九。

北京三里屯太古里

三里屯太古里位於北京朝陽區三里屯片區，是集團在中國內地的首個零售物業發展項目，包括南區、北區和西區三個相鄰的零售區域，共有約二百八十一間零售店舖。

三里屯太古里南區匯聚當代時裝及生活品牌。二零二二年，鏡特夢在場內開設全球最大的旗艦店；場內的阿迪達斯北京旗艦店升級為亞太地區首間「adidas Halo」概念店。商戶包括蘋果、ARKET、拉夫勞倫之家及一間設有一千五百九十七個座位的美嘉歡樂影城。二零二二年的新租戶包括 A-COLD-WALL*、柏方、愷芮得、DC 鞋業、馥瑪爾、霍伽、凱利安、諾帝卡白帆、壁克峰、攀菲熊、STUSSY、WE11DONE、糖裡濃、尚蓮·越泰、敏華鎏金食堂、春台、萄木、Tiago Urban Kitchen 及肉問屋。三里屯太古里北區主要網羅奢侈品、設計師時裝及生活品牌零售商，租戶包括巴黎世家、古馳、羅意威、盟可睐、加拿大鵝及 SPACE。二零二二年，I.T、Bape 及亞歷山大麥昆將其店舖升級擴充為旗艦店；新租戶包括葆蝶家、思琳、雅致及羅傑·維維亞。三里屯太古里西區為三里屯太古里南區的延伸，租戶包括 DKL 迪桑特動力實驗室全球體驗中心、耐克北京品牌體驗店、優衣庫全球三里屯旗艦店、麻壹及力禾健身。

三里屯太古里於二零二二年的零售銷售額下跌百分之二十六，租金收入總額（扣除租金支援後）減少，商店及食肆因疫情不時關閉。租金收入受惠於三里屯太古里西區的全年收入及租戶組合改善。由於三里屯太古里不斷強化其作為時尚零售地標的定位，市場對其零售樓面的需求堅穩。於二零二二年十二月三十一日，租用率為百分之九十四。

廣州太古滙

太古滙購物商場位於廣州天河區，是廣州備受歡迎的購物中心。租戶包括葆蝶家、卡地亞、香奈兒、迪奧、古馳、愛馬仕、I.T、路易威登、聖羅蘭、梵克雅寶、優衣庫、維多利亞的秘密、方所書店及 Olé 精品超級市場。二零二二年的新租戶包括馥瑪爾、艾璞儷夢、凱利安、鰻幾、曼尼陀、三宅之褶、Rock&Ride、勞力士、self-portrait、瑋姆步朗、江詩丹頓、阿嬾手作、BAKER & SPICE、蟹蟹面道鮮師、糖裡濃及叁木司·日式餐酒館。

太古滙於二零二二年的零售銷售額及租金收入總額（扣除租金支援後）分別下跌百分之十一及百分之八。租戶組合已經優化；於二零二二年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十九。

北京頤堤港

頤堤港商場位於北京朝陽區將台片區，直通北京地鐵 14 號綫，毗鄰機場高速公路。租戶包括 i.t、Massimo Dutti、無印良品、特斯拉、西西弗書店、BHG 精品超市及一間設有七間放映廳、有一千個座位的 CGV 星星影城。二零二二年的新租戶包括阿迪達斯女子店、霍伽、華為智慧生活館、moodytiger、New Balance 1906、OVV、索康尼、優衣庫、% Arabica 及晚邇蒼。商場已成為北京東北部主要的時裝及時尚購物中心。

頤堤港於二零二二年的零售銷售額下跌百分之二十六。租戶組合已經優化；於二零二二年十二月三十一日，商場租用率為百分之一百。

成都遠洋太古里

成都遠洋太古里位於成都錦江區，為春熙路/大慈寺購物區的一部分，是集團在中國內地第二個「太古里」項目。租戶包括蘋果、巴黎世家、古馳、迪奧、愛馬仕、I.T、蒂芙尼、無印良品、方所書店、Olé 精品超級市場及一間設有一千七百二十個座位的百麗宮影城。儘管成都再次出現疫情，仍有八十五個品牌在於二零二二年開設了新店或升級為最新的概念店，包括路易威登之家及會館 | 路易威登、巴黎世家、寶詩龍、卡地亞精品店、迪奧及拉夫勞倫之家。

成都遠洋太古里於二零二二年的零售銷售額及租金收入總額（扣除租金支援後）分別下跌百分之十五及百分之九。該項目正在鞏固其作為高端購物和休閒地標的地位；於二零二二年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十五。

上海興業太古滙

興業太古滙位於上海浦西靜安區南京西路，交通便捷，毗鄰連接三條地鐵綫的南京西路地鐵站，亦靠近延安高架路。

興業太古滙是集團在中國內地第二個「太古滙」項目。租戶包括星巴克臻選烘焙工坊、歐瓏、鉑時盟、COS、蒂普提克、登喜路、傑尼亞、嬌蘭、Golden Goose、萬國表、i.t、Kenzo、露露樂蒙、MARNI MARKET、Max Mara、蔚來、SPACE、特斯拉、芝樂坊、上海總會、何洪記及一間超•生活超級市場。二零二二年的新租戶包括加拿大鵝、drivepro lab、五兄弟、福祿居·匠、GAGA、羅意威、慕瑟納可、self-portrait、希奧睿、UNDEFEATED 及聞綺。

興業太古滙於二零二二年的零售銷售額及租金收入總額（扣除租金支援後）分別下跌百分之三十六及百分之十七，店舖在四月和五月期間關閉。於二零二二年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十七。

上海前灘太古里

前灘太古里位於上海浦東新區前灘，是集團與上海陸家嘴金融貿易區開發有限公司的附屬公司共同發展的零售項目，連接三條地鐵綫，總樓面面積為一百一十八萬八千七百二十七平方呎，約有二百五十間店舖。這是集團在上海的第二個發展項目，也是中國內地第三個「太古里」項目。

項目於二零二一年九月正式開業。人流和零售銷售在二零二二年初時強勁，但在三月至五月份卻受到疫情相關措施的不利影響。恢復營業後，寶格麗、卡地亞、迪奧、古馳、愛馬仕、路易威登、Max Mara、御木本、盟可睐、中國第一間冰淇淋博物館、Team Wang 及華倫天奴等多間

新旗艦店開業；二零二二年的新租戶有中國內地首家無印良品旗艦店。於二零二二年十二月三十一日，租戶已承諾（包括簽署承租意向書）租用百分之九十三的零售樓面，百分之八十三的可出租零售樓面已開業。

中國內地零售市場展望

疫情政策於二零二二年底經調整後，預計中國內地消費者信心將有所改善，出入境旅遊將會增加。預期奢侈品牌零售商對廣州和成都的零售樓面需求殷切；上海的奢侈時裝、化妝品和時尚生活品牌零售商以及餐飲行業商戶對零售樓面的需求穩定；而北京的零售銷售額和對零售樓面的需求平穩。

下表列出所示期間租約期滿的中國內地零售物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零二二年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二二年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之三十二點一於二零二三年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十五點八的租約將於二零二四年期滿。

零售租約期滿概況（於二零二二年十二月三十一日）

2023	32.1%
2024	25.8%
2025 及以後	42.1%

辦公樓

中國內地已落成的辦公樓物業組合總樓面面積合共為四百一十萬平方呎（其中集團應佔權益為二百九十萬平方呎）。二零二二年，來自中國內地辦公樓物業的應佔租金收入總額下跌百分之一至港幣八億六千七百萬元。撇除人民幣價值變動影響，集團應佔租金收入總額上升百分之二。於二零二二年十二月三十一日，集團中國內地已落成辦公樓物業的估值為港幣二百一十億二千一百萬元，其中集團應佔權益為港幣一百三十一億四千九百萬元。

這物業組合包括公司持有百分之九十七權益的廣州太古滙及各分別持有百分之五十權益的北京頤堤港及上海興業太古滙。

中國內地已落成辦公樓物業組合

	總樓面面積（平方呎） （按 100% 為基準計）	租用率 （於二零二二年 十二月三十一日）	應佔權益
廣州太古滙	1,693,125	94%	97%
北京頤堤港	589,071	94%	50%
上海興業太古滙	1,828,060	99%	50%
總計	4,110,256		

北京、上海和廣州的辦公樓需求於二零二二年因疫情重臨而受負面影響。廣州的辦公樓需求疲弱，新增供應給辦公樓租金帶來壓力。上海的辦公樓租金在核心地區維持堅穩，但在非核心地區則下跌，反映新增供應量及空置率上升。在北京，儘管需求疲軟，但由於核心區域新增樓面供應有限，辦公樓租金保持穩定。

二零二二年，集團來自中國內地辦公樓物業的租金收入總額下跌百分之四至港幣三億六千五百萬元。撇除人民幣價值變動，租金收入總額大致相若。

下表列出於二零二二年十二月三十一日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔辦公樓樓面面積的百分比。

辦公樓樓面面積（按租戶業務劃分） （於二零二二年十二月三十一日）

銀行業 / 金融 / 證券 / 投資	29.2%
貿易	23.7%
科技 / 媒體 / 電訊	16.5%
專業服務	14.4%
藥品製造	7.0%
地產 / 建築 / 物業發展 / 建築設計	6.7%
其他	2.5%

於二零二二年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零二二年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔中國內地辦公樓總樓面面積約百分之四十七。

廣州太古滙

廣州太古滙共有兩座辦公樓，於二零二二年十二月三十一日的租用率為百分之九十四。市場對辦公樓樓面需求疲弱，租金受壓。蘋果、佳能、凱德、戴德梁行、滙豐、聯邦快遞、美敦力、微軟、羅氏診斷、三星、三井住友、住友商事及易娛於二零二二年租用更多樓面。二零二二年的新租戶包括迪奧、愛德曼、啟德教育、睿得教育及路易威登。

北京頤堤港

頤堤港一座於二零二二年十二月三十一日的租用率為百分之九十四。儘管市場對辦公樓樓面需求疲弱，但由於核心區域的新增供應有限，辦公樓租金保持穩定，主要租戶為科技、媒體及電訊公司。租戶包括迪士尼、禮來、羅爾斯羅伊斯及西雲。酷澎於二零二二年租用更多辦公樓樓面；二零二二年的新租戶有雷諾斯。

上海興業太古滙

上海興業太古滙共有兩座辦公樓，於二零二二年十二月三十一日的租用率為百分之九十九，需求於二零二二年放緩。主要租戶為金融服務公司、製藥公司、律師事務所、遊戲公司和零售商。租戶包括艾伯維、安宏、聯博匯智、愛茉莉、中國銀行、巴麗、曼林、百歐恩泰、香蕊、侃納樂、中信資本、高偉紳、藝電、禮來、方達、斯之道、海恩斯莫裡斯、海瑞溫斯頓、吉米周、仲量聯行、君合、邁克爾高司、羅斯柴爾德、濤合、範思哲及華納兄弟。黑石、香奈兒、熙維、捷尼賽思、漢坤、科爾伯格·克拉維斯·羅伯茨、路博邁、速波賽爾及偉凱於二零二二年租用更多樓面。

中國內地辦公樓市場展望

廣州非核心地區的新增辦公樓供應預計將給寫字樓租金帶來下行壓力；北京核心地區新增供應有限，需求應受益於疫情相關措施解除。預期市場對上海的辦公樓樓面需求穩定，由於核心中央商業區的樓面供應有限，租金料保持平穩。

下表列出所示期間租約期滿的中國內地辦公樓物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零二二年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二二年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之二十五點四於二零二三年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十五點九的租約將於二零二四年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零二二年十二月三十一日）

2023	25.4%
2024	25.9%
2025 及以後	48.7%

服務式住宅

廣州太古滙文華東方酒店、成都遠洋太古里博舍及上海興業太古滙鏞舍分別提供二十四個、四十二個及一百零二個服務式住宅單位。

服務式住宅於二零二二年受到疫情相關限制的不利影響。於二零二二年十二月三十一日，廣州文華東方酒店、成都博舍和上海鏞舍的入住率分別為百分之八十八、百分之七十六及百分之六十四。

中國內地服務式住宅市場展望

隨著疫情限制於二零二三年調整，服務式住宅的業績有望好轉。

發展中的投資物業

北京頤堤港二期

頤堤港二期是現有頤堤港項目的延伸，總樓面面積約為四百萬平方呎，是與遠洋集團共同發展的辦公樓主導綜合發展項目。項目計劃分兩個階段於二零二五年及二零二六年落成。地庫工程正在進行中。集團持有頤堤港二期百分之三十五權益。

西安太古里

二零二二年三月，由一個集團持有百分之七十權益的聯合體通過政府土地掛牌出售程序取得一幅於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區的土地之土地使用權。該幅土地總佔地面積約一百三十萬平方呎，預計將發展為一個以零售為主導的綜合發展項目「西安太古里」，包括零售和文化設施、一間酒店、服務式公寓和商業公寓，估計地面空間總樓面面積約為二百四十萬平方呎，尚待進一步規劃。項目預計於二零二五年年底落成，乃集團與西安城桓文化投資發展有限公司共同發展。

三亞

二零二二年十月，一間集團持有百分之五十權益的聯合體通過政府土地掛牌出售程序投得三亞市海棠區地塊的土地使用權。該幅土地面積約二百一十萬平方呎，預計將發展為一個零售為主導的高尚度假型發展項目，包括地下停車場和其他附屬設施。該項目將是三亞國際免稅城三期，預計於二零二四年年底分階段開業，乃集團與中國旅遊集團中免股份有限公司的合作項目。

下表列出中國內地已落成物業組合預計應佔樓面面積。

中國內地已落成物業組合的應佔樓面面積

總樓面面積（平方呎）	2023-2024	2025	2026 及以後
北京三里屯太古里	1,789,000	1,789,000	1,789,000
廣州太古滙	3,668,857	3,668,857	3,668,857
北京頤堤港	947,072	947,072	947,072
成都遠洋太古里 ⁽¹⁾	1,654,565	1,654,565	1,654,565
上海興業太古滙	1,768,311	1,768,311	1,768,311
上海前灘太古里	594,364	594,364	594,364
北京頤堤港二期	-	778,508	1,415,930
西安太古里	-	1,655,268	1,655,268
三亞 ⁽²⁾	-	1,071,720	1,071,720
廣州滙坊	90,847	90,847	90,847
其他	2,917	2,917	2,917
總計	10,515,933	14,021,429	14,658,851

(1) 二零二二年十二月，集團增持成都遠洋太古里百分之十五權益。交易完成後，集團的權益由百分之五十增至百分之六十五；在二零二三年二月完成收購餘下百分之三十五權益後，應佔面積為百分之一百權益。

(2) 項目預計於二零二四年年底起分階段開業，於二零二四年年底已竣工的總樓面面積待定。

其他

上海張園

二零二一年，集團與上海靜安置業（集團）有限公司成立一間合資管理公司。這間集團持有百分之六十權益的公司參與活化及管理上海靜安區張園石庫門歷史建築群。建築群活化升級後，其總樓面面積（包括停車位）將為五十九萬一千一百八十九平方呎的地面空間，以及七十三萬八千零六十六平方呎的地下空間。此項目包括超過四十組、約一百七十幢兩至三層高的石庫門建築，連接三條地鐵綫及上海興業太古滙。項目第一期（西區）已於二零二二年十一月竣工及開幕；第二期（東區）現正進行建築及翻新工程，預計於二零二六年完成及開幕。集團並無持有該建築群的權益。

投資物業 — 美國

概覽

邁阿密 Brickell City Centre

Brickell City Centre 是位於美國邁阿密 Brickell 金融區的城市綜合發展項目，佔地五十萬四千零一十七平方呎（約十一點六畝）。

Brickell City Centre 發展項目第一期包括一座購物中心、兩座辦公樓（Two Brickell City Centre 和 Three Brickell City Centre，均於二零二零年售出）、一間設有服務式住宅並由太古酒店管理的酒店（邁阿密東隅，已於二零二一年售出）及兩座發展作出售用途的住宅大廈（Reach 和 Rise）。Reach 和 Rise 所有住宅單位經已售出。

集團持有 Brickell City Centre 購物中心百分之六十二點九三權益，餘下的權益由 Simon Property Group 和 Bal Harbour Shops 分別持有百分之二十五及百分之十二點零七。Bal Harbour Shops 自於二零二零年二月起可以行使期權，將其權益售予集團。

於二零二二年十二月三十一日，購物中心的租用率（包括簽署承租意向書）為百分之八十九。二零二二年的零售銷售額上升百分之二十四。

Brickell City Centre 項目第二期「One Brickell City Centre」正在規劃中，將會是一個商業發展項目，並將連接 Brickell City Centre 第一期。

邁阿密 Brickell City Centre

	總樓面面積（平方呎） ⁽¹⁾ （按 100% 為基準計）	應佔權益
<i>已落成</i>		
購物中心	496,508	62.9%
<i>將發展項目</i>		
One Brickell City Centre	1,510,000	100%
總計	2,006,508	

(1) 指可出租/可出售樓面，不包括停車位、天台及通道區。

邁阿密市場展望

預期邁阿密的零售銷售會上升。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零二二年十二月三十一日根據市場價值進行估值（按價值計百分之九十五由戴德梁行有限公司估值及按價值計百分之二由另一獨立估值師估值）。是次估值的總額為港幣二千七百一十一億九千一百萬元，而於二零二一年十二月三十一日則為港幣二千六百七十八億一千五百萬元。

投資物業組合估值上升主要反映新投資及中國內地現有若干物業組合的估值上升（因資本化率下調二十五至五十個基點），部分被香港辦公樓投資物業估值下降以及中國內地投資物業匯兌虧損所抵銷。

根據香港會計準則第 40 號，酒店物業並不列作投資物業入賬。酒店建築物列入物業、廠房及設備內，而租賃土地則計入使用權資產。兩者皆按成本值扣除累計折舊或攤銷及任何減值虧損撥備入賬。

物業買賣

概覽

買賣物業組合包括香港 EIGHT STAR STREET 及越南 The River 的已落成供出售單位。規劃和發展中的住宅項目共有六個（三個在香港、一個在印度尼西亞、一個在越南及一個在泰國）。此外，集團在美國邁阿密亦有土地儲備。

物業買賣組合（於二零二二年十二月三十一日）

	總樓面面積（平方呎） （按 100% 為基準計）	實際/預計 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成</u>			
香港			
- 灣仔 EIGHT STAR STREET ⁽¹⁾	5,897 ⁽²⁾	2022	100%
越南			
- The River	185,594 ⁽²⁾	2022	20%
<u>發展中</u>			
香港			
- 黃竹坑站第四期物業發展項目	638,305	2024	25%
- 柴灣內地段第 178 號	694,278 ⁽³⁾	2025	80%
- 灣仔皇后大道東 269 號 ⁽⁴⁾	102,990 ⁽⁵⁾	2025	100%
印度尼西亞			
- 雅加達南部 Savyavasa	1,122,728	2024	50%
越南			
- Empire City	7,131,624	2028	15.73%
<u>持作發展或出售</u>			
美國			
- 佛羅里達州邁阿密南碧琪箕	550,000	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre – North Squared 地皮 ⁽⁶⁾	523,000	不適用	100%

(1) EIGHT STAR STREET 已於二零二二年五月獲發佔用許可證。

(2) 餘下可出售面積。

(3) 包括面積約二千零二平方呎之零售平台。

(4) 二零二二年六月，集團通過政府土地招標收購該幅用地。

(5) 不包括面積約一萬三千一百九十七平方呎之零售平台。

(6) 指可出售樓面。

香港

灣仔 EIGHT STAR STREET

位於灣仔星街 8 號的 EIGHT STAR STREET 是一座面積約三萬四千平方呎的住宅樓宇（於最低兩層設有零售店舖），已於二零二二年五月獲發佔用許可證。截至二零二三年三月七日，三十七個單位中的三十個經已售出，於二零二二年十二月三十一日，已交付二十七個單位予買家。

黃竹坑站第四期物業發展項目

一間由集團與嘉里建設有限公司及信和置業有限公司成立的合資公司在香港黃竹坑發展一個住宅項目。該項目包括兩座住宅大廈，總樓面面積約六十三萬八千平方呎，提供約八百個住宅單位，現正進行上蓋工程，預期將於二零二三年第二季開始預售，預計於二零二四年落成。集團持有合資公司百分之二十五權益。

柴灣內地段第 178 號

二零二一年，一間由集團持有百分之八十權益及中華汽車有限公司持有百分之二十權益的項目公司完成與香港特區政府就柴灣一幅地皮的換地要約。預料該地皮將重建為一個總樓面面積約六十九萬四千平方呎、設有零售店舖的住宅項目。地基工程正在進行中，預計於二零二五年落成。

灣仔皇后大道東 269 號

二零二二年六月，集團通過政府土地招標投得灣仔皇后大道東 269 號地皮，該用地主要發展作住宅用途，總樓面面積約為十一萬六千平方呎。現有建築物的拆卸準備工作已經展開，項目預計將於二零二五年落成。

香港住宅市場展望

在香港，由於利率上升和經濟不確定性，預料短期內住宅的需求疲弱，但因本地需求和供應有限，中長期維持堅穩。

印度尼西亞

二零一九年，集團與 Jakarta Setiabudi Internasional Group 成立的合資公司完成收購印度尼西亞雅加達南部一幅地皮。該土地正發展作住宅用途，總樓面面積約一百一十二萬三千平方呎，現正進行上蓋工程，預計提供超過四百個住宅單位，將於二零二四年落成。集團持有該合資公司百分之五十權益。項目正進行預售。

越南

集團於二零二零年與 City Garden Joint Stock Company 達成協議，在越南胡志明市發展高尚住宅物業「The River」。該項目包括三座住宅大廈，合共提供五百二十五個高尚優質單位。集團持有該項目百分之二十實際權益。截至二零二三年三月七日，已售出約百分之九十三的單位，現正交付已竣工的單位予買家。

集團於二零二一年作出一項少數股權投資，在越南胡志明市投資一個以住宅主導的綜合發展項目「Empire City」（包括住宅、零售、辦公樓、酒店及服務式住宅）。該項目正在興建中，預計將在二零二八年或之前分階段落成。該項目乃集團透過與現有參與項目發展的基滙資本協議進行投資。截至二零二三年三月七日，已預售出超過百分之四十七的單位。

泰國

二零二三年二月，集團收購一幅位於曼谷巴吞旺縣倫披尼區的用地百分之四十權益，預計將與 City Realty Co. Ltd. 合作發展該用地作住宅用途，地盤面積約為十三萬六千平方呎。

印度尼西亞、越南及泰國住宅市場展望

隨著發展日趨城市化、中產階層增長以及高尚住宅物業供應有限，印度尼西亞雅加達、越南胡志明市及泰國曼谷的住宅物業市場預料將維持穩定。

屋苑管理

集團管理約二十個其發展的屋苑，亦負責管理由集團為太古股份有限公司重建的香港住宅物業「傲璇」。管理服務包括為住戶提供日常協助、管理、維修、清潔、保安以及翻新公用地方和設施。集團非常重視與住戶保持良好關係。

酒店

由太古地產管理的酒店及餐廳

概覽

集團透過太古酒店於香港、中國內地及美國擁有及管理酒店。「居舍系列」包括香港奕居、北京瑜舍、成都博舍及上海鏞舍，均為獨特的高尚酒店。二零二二年七月及八月，集團宣佈計劃進一步擴展居舍系列至東京和深圳；而「東隅系列」的酒店則位於香港、北京及邁阿密。邁阿密東隅於二零二一年十月不再由集團擁有，但繼續由太古酒店管理。

太古地產於香港及中國內地管理的酒店均受到疫情相關旅遊限制的影響，而美國的酒店則表現良好。

二零二二年，由太古地產管理的酒店之折舊前營業虧損（包括餐廳及計入中央成本）為港幣一億一千八百萬元，而二零二一年折舊前營業溢利為港幣二千二百萬元。

酒店組合（由太古酒店管理）

	客房數目 (按 100% 為基準計)	應佔權益
<i>已落成</i>		
香港		
- 奕居	117	100%
- 香港東隅	331	100%
- 逸泰居 ⁽¹⁾	501	0%
中國內地		
- 瑜舍	99	100%
- 北京東隅	369	50%
- 博舍 ⁽²⁾	142	65%
- 鏞舍 ⁽³⁾	213	50%
美國		
- 邁阿密東隅 ⁽⁴⁾	352	0%
總計	2,124	

(1) 逸泰居由國泰航空有限公司的全資附屬公司 Airline Property Limited 擁有。

(2) 包括一座酒店大樓及一座服務式住宅大廈。二零二二年十二月，集團增持成都遠洋太古里百分之十五權益。交易完成後，集團於博舍的權益由百分之五十增至百分之六十五。

(3) 包括一座酒店大樓及一座服務式住宅大廈。

(4) 邁阿密東隅（包括酒店大樓內的服務式住宅）由第三方所擁有。

奕居

奕居位於香港太古廣場，是一間提供一百一十七間客房的高尚酒店，平均客房收入及入住率持續受到疫情的相關旅遊限制影響。二零二二年，奕居位列 Condé Nast Traveler's 2022 讀者之選大獎之「香港最佳酒店」類別第三位及獲《漫旅 Travel + Leisure》雜誌和 TripAdvisor 頒發獎項，又在世界水療大獎中獲譽為「香港最佳養生勝地 2022」。

香港東隅

香港東隅位於太古城，是一間提供三百三十一間客房的酒店，疫情相關的旅遊限制嚴重影響了平均客房收入及入住率。香港東隅位列 Condé Nast Traveler's 2022 讀者之選大獎之「香港最佳酒店」類別第八位。

瑜舍

瑜舍位於北京三里屯太古里，是一間提供九十九間客房的高尚酒店。二零二二年的入住率及平均客房收入均因疫情相關旅遊限制而下跌。二零二二年，瑜舍獲 Condé Nast Traveler 及《漫旅 Travel + Leisure》頒發獎項，並分別位列 TripAdvisor 之「最佳 25 間酒店」及「最佳中國豪華酒店」類別第五位及第六位。酒店的京雅堂餐廳在《北京米芝蓮指南 2022》獲一星評級。

北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間提供三百六十九間客房的時尚生活品味酒店，公司持有其百分之五十權益。其入住率及平均客房收入均因疫情相關限制而受到嚴重影響。酒店獲《中國民航》雜誌評為「年度人氣酒店」。

博舍

博舍位於成都遠洋太古里，提供一百間酒店客房和四十二個服務式住宅單位，公司於二零二二年十二月完成收購額外百分之十五權益後持有百分之六十五權益。平均客房收入及入住率均因疫情相關限制而下跌。酒店榮獲 Condé Nast Traveler 之「中國最佳酒店」第十一名及位列「中國十大酒店」「金榜」(Gold List)。謐尋水療中心在「中國養生與水療頒獎禮 2022」獲頒「年度身心靈療程大獎」及獲頒世界水療大獎 2022 之「中國最佳養生勝地 2022」；謐尋茶室在《成都米芝蓮指南 2022》獲一星評級。

鏞舍

鏞舍位於上海興業太古滙，提供一百一十一間酒店客房和一百零二個服務式住宅單位，公司持有百分之五十權益。平均客房收入及入住率均因疫情相關限制而下跌，餐飲業務也受到不利影響。酒店獲 Condé Nast Traveler 及 TripAdvisor 頒發獎項，隨堂里餐廳在《2022 黑珍珠餐廳指南》中獲一鑽評級，謐尋水療中心在「中國養生與水療頒獎禮 2022」獲頒「年度顯著功效療程大獎」及獲頒世界水療大獎之「中國最佳養生勝地 2022」。

邁阿密東隅

位於邁阿密 Brickell City Centre 的邁阿密東隅提供二百六十三間酒店客房及八十九個服務式住宅單位。酒店於二零二一年十月出售予第三方，但繼續由太古酒店管理，平均客房收入在二零二二年錄得強勁增長。酒店被列入 Condé Nast Traveler 「金榜」(Gold List)。

餐廳

太古酒店在香港透過旗下酒店經營多間餐廳，亦有獨立經營的餐廳。太古廣場有奕居經營的 The Continental (一間歐陸式餐廳)，而太古坊有香港東隅經營的 Mr & Mrs Fox (一間國際美食餐廳) 及 PUBLIC café。

非太古地產管理的酒店

概覽

集團持有權益（但非負責管理）的酒店合共有三千一百三十八間客房。

酒店組合（非太古地產管理）

	客房數目 (按 100%為基準計)	應佔權益
<i>已落成</i>		
香港		
- 港島香格里拉大酒店	557	20%
- 香港 JW 萬豪酒店	608	20%
- 香港港麗酒店	513	20%
- 香港諾富特東薈城酒店 ⁽¹⁾	440	26.67%
- 香港銀樾美憬閣精選酒店 ⁽¹⁾	206	26.67%
中國內地		
- 廣州文華東方酒店 ⁽²⁾	287	97%
- 上海素凱泰酒店	201	50%
美國		
- 邁阿密文華東方酒店	326	75%
總計	3,138	

(1) 二零二二年三月，集團收購東薈城發展項目額外百分之六點六七權益。交易完成後，集團於香港諾富特東薈城酒店及香港銀樾美憬閣精選酒店的權益由百分之二十增加至百分之二十六點六七。

(2) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

香港和中國內地非太古地產管理的酒店業績受到疫情相關旅遊限制的不利影響，美國非太古地產管理的酒店表現則較佳，平均客房收入及入住率均上升。廣州文華東方酒店是廣州具領先地位的豪華酒店，酒店的江-由輝師傅主理之中菜餐廳榮獲米芝蓮二星大獎。上海素凱泰酒店是上海一間豪華酒店。香港銀樾美憬閣精選酒店已由二零二二年年中起分階段開業。

酒店市場展望

隨著與中國內地恢復通關及疫情措施解除，預期香港和中國內地的酒店於二零二三年的業績將會好轉，而預計美國的酒店業績將表現強勁。

我們正在擴展酒店管理業務，重點是透過酒店管理營運模式，將集團的酒店品牌引進香港以外地方。

資本承擔

資本開支及承擔

二零二二年香港投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣三十二億四千六百萬元（二零二一年：港幣三十二億八千一百萬元）。於二零二二年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百一十八億七千八百萬元（二零二一年：港幣一百四十五億元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣六千七百萬元（二零二一年：港幣七千三百萬元）。

二零二二年中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣四十八億七千九百萬元（二零二一年：港幣十億一千萬元）。於二零二二年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百六十億七千六百萬元（二零二一年：港幣六十一億八千四百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣七十三億七千萬元（二零二一年：港幣四十七億七千七百萬元）。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣三億三千一百萬元（二零二一年：港幣十一億四千六百萬元）的資金。此外，集團承諾向一間合資公司注資港幣四億二千一百萬元（二零二一年：無）。

美國的投資物業及酒店於二零二二年的資本開支為港幣一千九百萬元（二零二一年：港幣四千九百萬元）。於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日並無資本承擔。

投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支		開支預測			承擔總額 ⁽¹⁾ 於 2022 年 12 月 31 日 港幣百萬元	有關合資公司 的承擔 ⁽²⁾ 於 2022 年 12 月 31 日 港幣百萬元
	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2026 及以後 港幣百萬元		
香港	3,246	2,654	953	1,563	6,708	11,878	67
中國內地	4,879	3,731	4,186	3,796	4,363	16,076	7,370
美國	19	-	-	-	-	-	-
總額	8,144	6,385	5,139	5,359	11,071	27,954	7,437

(1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣二百零五億一千七百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣七十四億三千七百萬元。

(2) 集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣三億三千一百萬元的資金。

融資

籌資來源

經審核財務資料

於二零二二年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣三百二十八億七千萬港元，其中港幣九十八億九千萬港元（百分之三十）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣四億元。於二零二二年十二月三十一日的籌資來源包括：

	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用 於一年內到期 港幣百萬元	未動用 於一年後到期 港幣百萬元
來自第三方的融資				
有期借款	5,069	3,479	-	1,590
循環借款	12,740	4,440	-	8,300
債券	15,061	15,061	-	-
已承擔融資總額	32,870	22,980	-	9,890
未承擔融資				
銀行借款及透支	400	-	400	-
總額	33,270	22,980	400	9,890

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億四千五百萬元。

於二零二二年十二月三十一日，集團借款總額中百分之六十六以固定利率安排，百分之三十四以浮動利率安排（二零二一年：分別為百分之八十三及百分之十七）。

集團於二零二二年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣四十五億零二百萬元，而二零二一年十二月三十一日則為港幣一百四十八億三千三百萬元。

還款期限及再融資

銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零三零年（二零二一年：最長可至二零三零年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2022	2021
加權平均債務期限	3.9年	3.0年
加權平均債務成本	3.2%	3.0%

註：上述加權平均債務成本乃按債務總額計算。

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

(港幣百萬元)	總額	還款期限							
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
來自第三方的融資									
有期及循環借款	17,809	500	1,170	2,800	1,000	12,339	-	-	-
債券	15,061	200	1,100	1,940	4,599	2,140	4,278	-	804
總額	32,870	700	2,270	4,740	5,599	14,479	4,278	-	804

經審核財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	2022		2021	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
來自第三方的銀行借款及債券				
一年內	700	3%	9,000	37%
一至兩年內	1,875	8%	199	1%
兩至五年內	15,195	67%	8,207	33%
五年後	5,065	22%	7,195	29%
總額	22,835	100%	24,601	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	700		9,000	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	22,135		15,601	

貨幣組合

經審核財務資料

借款總額的賬面值按貨幣（在跨幣掉期後）所作的分析如下：

貨幣	2022		2021	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
港幣	19,740	86%	20,747	84%
美元	3,095	14%	3,854	16%
總額	22,835	100%	24,601	100%

資本淨負債比率及利息倍數

	2022	2021 重列
資本淨負債比率 ⁽¹⁾	6.5%	3.5%
利息倍數 ⁽¹⁾		
財務報表所示	48.3	20.8
基本	74.7	33.0
現金利息倍數 ⁽¹⁾		
財務報表所示	12.1	10.9
基本	13.4	15.8

(1) 有關釋義請參閱第 70 頁的詞彙。

於合資公司及聯屬公司的債務

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所示的集團債務淨額並不包括其合資公司及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零二二年及二零二一年年底的債務淨額狀況：

	合資公司及聯屬公司 債務淨額		集團應佔 債務淨額部分		由集團 擔保的債務	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港實體	10,402	10,033	3,472	3,406	2,408	2,265
中國內地實體	15,171	16,629	7,532	7,936	1,203	904
美國及其他實體	542	317	461	396	570	474
總額	26,115	26,979	11,465	11,738	4,181	3,643

倘將合資公司及聯屬公司債務淨額的應佔部分計入集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之十點四。

綜合財務報表

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
收入	2	13,826	16,318
銷售成本	3	(4,303)	(5,801)
溢利總額		9,523	10,517
行政及銷售開支		(1,713)	(1,888)
其他營業開支		(186)	(200)
其他收益淨額	4	79	1,231
出售附屬公司的收益		520	121
投資物業公平值變化		801	(1,947)
營業溢利		9,024	7,834
財務支出		(359)	(607)
財務收入		172	230
財務支出淨額	6	(187)	(377)
應佔合資公司溢利減虧損		1,443	1,868
應佔聯屬公司溢利減虧損		12	(82)
除稅前溢利		10,292	9,243
稅項	7	(2,065)	(1,964)
本年溢利		8,227	7,279
應佔本年溢利：			
公司股東		7,980	7,112
非控股權益		247	167
		8,227	7,279
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	9	1.36	1.22

綜合其他全面收益表
截至二零二二年十二月三十一日止年度

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
本年溢利	8,227	7,279
其他全面收益		
不會重新歸類至損益賬的項目		
集團前自用物業重估		
- 於年內確認的收益	-	94
- 遞延稅項	-	(4)
界定福利計劃		
- 於年內確認的重新計量收益 / (虧損)	245	(26)
- 遞延稅項	(40)	4
	205	68
可於其後重新歸類至損益賬的項目		
現金流量對沖		
- 於年內確認的虧損	(16)	(38)
- 轉撥至財務支出淨額	(13)	14
- 轉撥至營業溢利	(1)	-
- 遞延稅項	5	4
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	(1,744)	561
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額	(3,323)	1,093
	(5,092)	1,634
除稅後本年其他全面收益	(4,887)	1,702
本年全面收益總額	3,340	8,981
應佔全面收益總額：		
公司股東	3,203	8,791
非控股權益	137	190
	3,340	8,981

綜合財務狀況表
二零二二年十二月三十一日結算

	附註	2022 12月31日 港幣百萬元	2021 12月31日 港幣百萬元 重列	2021 1月1日 港幣百萬元 重列
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備		3,165	3,381	4,322
投資物業	10	271,368	267,959	267,003
無形資產		208	203	198
使用權資產	11	2,482	2,442	3,301
持作發展物業	12	1,208	1,207	1,200
合資公司		24,589	21,935	15,744
合資公司所欠借款		15,273	15,619	15,357
聯屬公司		473	461	543
聯屬公司所欠借款		52	-	-
衍生金融工具		96	133	145
遞延稅項資產		64	78	73
透過損益賬按公平值計量的金融資產		460	439	985
按攤銷成本計量的其他金融資產		-	522	508
退休福利資產		14	-	-
		319,452	314,379	309,379
流動資產				
供出售物業	14	8,264	6,411	3,538
存貨		72	71	72
貿易及其他應收款項	15	2,834	2,220	2,127
應收直接控股公司款項 - 太古股份有限公司		-	1	16
衍生金融工具		-	19	-
於三個月後到期的短期存款		-	-	30
現金及現金等價物		4,502	14,833	21,202
		15,672	23,555	26,985
歸類為持作出售資產	13	2,038	1,740	384
		17,710	25,295	27,369
流動負債				
貿易及其他應付款項	16	10,008	9,339	8,001
合約負債		14	120	22
應付稅項		185	348	576
衍生金融工具		-	7	-
短期借款		-	-	94
一年內須償還的長期借款及債券		700	9,000	1,820
一年內須償還的租賃負債	17	79	49	70
		10,986	18,863	10,583
流動資產淨額		6,724	6,432	16,786
資產總額減流動負債		326,176	320,811	326,165
非流動負債				
長期借款及債券		22,135	15,601	25,343
長期租賃負債	17	535	517	510
衍生金融工具		-	-	42
其他應付款項	16	-	150	-
遞延稅項負債		11,248	10,746	9,991
退休福利負債		-	187	135
		33,918	27,201	36,021
資產淨值		292,258	293,610	290,144

綜合財務狀況表（續）
二零二二年十二月三十一日結算

	附註	2022 12月31日 港幣百萬元	2021 12月31日 港幣百萬元 重列	2021 1月1日 港幣百萬元 重列
權益				
股本	18	10,449	10,449	10,449
儲備	19	278,762	281,175	277,767
公司股東應佔權益		289,211	291,624	288,216
非控股權益		3,047	1,986	1,928
權益總額		292,258	293,610	290,144

綜合現金流量表
截至二零二二年十二月三十一日止年度

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
營運業務		
來自營運的現金	6,332	7,028
已付利息	(742)	(768)
已收利息	117	203
已付稅項	(1,127)	(1,635)
	4,580	4,828
已收合資公司、聯屬公司及 透過其他全面收益按公平值計量的金融資產的股息	176	217
來自營運業務的現金淨額	4,756	5,045
投資業務		
購買物業、廠房及設備	(133)	(180)
增購投資物業	(7,096)	(3,860)
購買無形資產	(58)	(52)
出售物業、廠房及設備所得款項	-	889
出售投資物業所得款項	609	2,869
出售附屬公司所得款項，扣除出售公司的現金	1,060	212
出售透過損益賬按公平值計量的金融資產所得款項	-	973
購入合資公司股份	(1,720)	-
購入透過損益賬按公平值計量的金融資產	(20)	(390)
合資公司權益增加	(1,123)	(3,986)
予合資公司借款	(108)	(787)
合資公司還款	917	613
來自合資公司的墊款	-	479
償還合資公司的墊款	(200)	-
予聯屬公司借款	(52)	-
於三個月後到期的存款減少	-	30
初始租賃成本	(75)	(6)
用於投資業務的現金淨額	(7,999)	(3,196)
融資業務前現金（流出）/ 流入淨額	(3,243)	1,849
融資業務		
動用借款及再融資	7,237	1,400
償還借款及債券	(9,009)	(4,184)
租賃付款的本金部分	(66)	(72)
	(1,838)	(2,856)
一項非控股權益注資	1,003	-
已付公司股東股息	(5,616)	(5,383)
已付非控股權益股息	(96)	(132)
用於融資業務的現金淨額	(6,547)	(8,371)
現金及現金等價物減少	(9,790)	(6,522)
一月一日結算的現金及現金等價物	14,833	21,202
匯兌差額影響	(541)	153
十二月三十一日結算的現金及現金等價物	4,502	14,833
組成：		
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	4,502	14,833

1. 分部資料

集團按部門劃分業務：物業投資、物業買賣及酒店。三個部門內各自的報告分部按照業務性質分類。

(a) 有關報告分部的資料

綜合損益表分析

	對外收入 港幣 百萬元	分部之間 收入 港幣 百萬元	扣除折舊及 攤銷後 營業溢利/ (虧損) 港幣 百萬元	財務支出 港幣 百萬元	財務收入 港幣 百萬元	應佔 合資公司 溢利減虧損 港幣 百萬元	應佔 聯屬公司 溢利減虧損 港幣 百萬元	除稅前 溢利/ (虧損) 港幣 百萬元	稅項 港幣 百萬元	本年溢利/ (虧損) 港幣 百萬元	公司股東 應佔溢利/ (虧損) 港幣 百萬元	於營業溢利 中扣除的 折舊及攤銷 港幣 百萬元
截至二零二二年 十二月三十一日止年度												
物業投資	12,340	3	8,273	(359)	171	1,018	-	9,103	(974)	8,129	8,025	(247)
物業買賣	921	-	209	-	1	(18)	66	258	(87)	171	171	-
酒店	565	4	(259)	-	-	(67)	(54)	(380)	38	(342)	(341)	(181)
投資物業公平值變化	-	-	801	-	-	510	-	1,311	(1,042)	269	125	-
分部之間抵銷	-	(7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	13,826	-	9,024	(359)	172	1,443	12	10,292	(2,065)	8,227	7,980	(428)
截至二零二一年 十二月三十一日止年度 (重列)												
物業投資	12,981	3	9,463	(582)	229	1,004	-	10,114	(1,353)	8,761	8,654	(208)
物業買賣	2,443	-	492	(11)	1	120	-	602	2	604	601	-
酒店	894	4	(174)	(14)	-	(70)	(82)	(340)	31	(309)	(307)	(212)
投資物業公平值變化	-	-	(1,947)	-	-	814	-	(1,133)	(644)	(1,777)	(1,836)	-
分部之間抵銷	-	(7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	16,318	-	7,834	(607)	230	1,868	(82)	9,243	(1,964)	7,279	7,112	(420)

註：業務分部之間的銷售額按向非聯繫客戶提供同類貨品及服務所收取的具競爭性價格計算。

1. 分部資料 (續)

(a) 有關報告分部的資料 (續)

集團資產總額分析

	分部資產 港幣百萬元	合資公司* 港幣百萬元	聯屬公司* 港幣百萬元	銀行存款 及現金 港幣百萬元	資產總額 港幣百萬元	增購 非流動資產 (註) 港幣百萬元
二零二二年 十二月三十一日結算						
物業投資	278,255	35,439	-	4,252	317,946	7,689
物業買賣	9,911	2,762	285	164	13,122	-
酒店	4,107	1,661	240	86	6,094	34
	292,273	39,862	525	4,502	337,162	7,723
二零二一年 十二月三十一日結算 (重列)						
物業投資	274,194	33,428	-	14,161	321,783	4,374
物業買賣	8,058	2,717	219	548	11,542	-
酒店	4,574	1,409	242	124	6,349	122
	286,826	37,554	461	14,833	339,674	4,496

* 與合資公司及聯屬公司有關的資產包括該些公司所欠借款。

註：在此分析中，年內增購的非流動資產不包括合資公司及聯屬公司、透過損益賬及其他全面收益按公平值計量的金融資產、金融工具、遞延稅項資產、退休福利資產及按攤銷成本計量的其他金融資產。

集團負債總額及非控股權益分析

	分部負債 港幣百萬元	本期及遞延 稅項負債 港幣百萬元	對外借款 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元	負債總額 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元
二零二二年 十二月三十一日結算						
物業投資	8,529	11,413	14,685	614	35,241	3,017
物業買賣	1,326	20	7,782	-	9,128	2
酒店	167	-	368	-	535	28
	10,022	11,433	22,835	614	44,904	3,047
二零二一年 十二月三十一日結算 (重列)						
物業投資	8,303	11,073	18,839	566	38,781	1,952
物業買賣	1,336	21	5,412	-	6,769	2
酒店	164	-	350	-	514	32
	9,803	11,094	24,601	566	46,064	1,986

1. 分部資料 (續)
(a) 有關報告分部的資料 (續)
集團對外收入分析 - 收入確認時間

	在某個時點 港幣百萬元	在某段期間內 港幣百萬元	租賃租金收入 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
截至二零二二年十二月三十一日止年度				
物業投資	-	114	12,226	12,340
物業買賣	921	-	-	921
酒店	331	234	-	565
	1,252	348	12,226	13,826
截至二零二一年十二月三十一日止年度 (重列)				
物業投資	-	102	12,879	12,981
物業買賣	2,443	-	-	2,443
酒店	478	416	-	894
	2,921	518	12,879	16,318

1. 分部資料（續）

(b) 有關地理區域的資料

集團的業務以香港、中國內地及美國為主。

集團收入及非流動資產按主要市場所作的分析概述如下：

	收入		非流動資產（註）	
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
香港	9,319	9,108	229,330	228,318
中國內地	3,648	3,913	42,612	40,766
美國及其他地區	859	3,297	6,489	6,108
	13,826	16,318	278,431	275,192

註：在此分析中，非流動資產總額不包括合資公司及聯屬公司、透過損益賬及其他全面收益按公平值計量的金融資產、金融工具、遞延稅項資產、退休福利資產及按攤銷成本計量的其他金融資產。

合資公司及聯屬公司的結餘中，港幣七十六億六千八百萬元（二零二一年（重列）：港幣七十一億元）的業務在香港，港幣一百六十七億九千七百萬元（二零二一年（重列）：港幣一百四十九億三千三百萬元）的業務在中國內地及港幣五億九千七百萬元（二零二一年：港幣三億六千三百萬元）的業務在美國及其他地區。

2. 收入

收入指公司及其附屬公司向對外客戶作出的銷售額，包括：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
來自投資物業的租金收入總額	12,226	12,879
物業買賣	921	2,443
酒店	565	894
提供其他服務	114	102
	13,826	16,318

3. 銷售成本

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
有關投資物業的直接租賃支出		
– 帶來租金收入	2,798	2,885
– 並無帶來租金收入	199	177
	2,997	3,062
物業買賣	621	1,856
酒店	685	883
	4,303	5,801

4. 其他收益淨額

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
出售投資物業的收益	31	1,028
出售物業、廠房及設備的收益	-	9
出售歸類為持作出售資產的收益	20	36
歸類為持作出售資產的公平值變化	48	42
透過損益賬按公平值計量的金融資產的公平值變化	-	(12)
外匯（虧損）/ 收益淨額	(107)	60
政府補助	31	15
其他	56	53
	79	1,231

5. 按性質劃分的開支

銷售成本、行政及銷售開支以及其他營運開支所包括的支出分析如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
貿易應收款項減值支出*	341	466
物業、廠房及設備折舊	232	273
使用權資產折舊		
- 持作自用的租賃土地	25	27
- 物業	39	38
攤銷		
- 無形資產	53	47
- 投資物業初始租賃成本	79	35
職員成本	1,899	1,965
其他租賃費用**	32	32
核數師酬金		
- 核數服務	11	11
- 稅務服務	3	5
- 其他服務	3	2

* 此等減值包括根據香港財務報告準則第9號與免除租賃付款有關之營業租賃應收款的預期信貸虧損，即年內提供予租戶的租金支援港幣三億一千九百萬元（二零二一年（重列）：港幣四億三千二百萬元）。

** 此等開支與短期租賃及低價值資產租賃有關（扣除已收租金支援（二零二二年：無；二零二一年：港幣一百萬元））。根據香港財務報告準則第16號，此等開支直接在綜合損益表中支銷，不包括在租賃負債的計量中。

6. 財務支出淨額

	2022	2021
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	158	61
債券	559	651
來自合資公司的計息墊款	16	9
租賃負債	19	18
衍生工具的公平值（收益）/ 虧損淨額		
現金流量對沖 — 轉撥自其他全面收益	(13)	14
不符合對沖條件的跨幣掉期	1	1
其他融資成本	109	131
	849	885
就一項非控股權益擁有者的認沽期權相關負債公平值的變動虧損	66	64
資本化利息：		
投資物業	(370)	(293)
供出售物業	(186)	(49)
	359	607
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	(105)	(135)
予合資公司及聯屬公司借款	(51)	(79)
其他	(16)	(16)
	(172)	(230)
財務支出淨額	187	377

7. 稅項

	2022		2021	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 重列	港幣百萬元 重列
本期稅項				
香港利得稅	401		780	
海外稅項	590		627	
歷年撥備（超額）/ 不足	(5)		4	
		986		1,411
遞延稅項				
投資物業公平值變化	472		437	
暫時性差異的產生及撥回	598		116	
美國稅率變動影響	9		-	
		1,079		553
		2,065		1,964

香港利得稅乃以本年度的估計應課稅溢利按稅率百分之十六點五計算（二零二一年：百分之十六點五）。海外稅項以集團在應課稅司法權區，按當地適用稅率計算。

8. 股息

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣 0.32 元（二零二一年： 港幣 0.31 元）於二零二二年十月六日派發	1,872	1,814
第二次中期股息每股港幣 0.68 元（二零二一年： 港幣 0.64 元）於二零二三年三月九日宣派	3,978	3,744
	5,850	5,558

由於第二次中期股息在年結日尚未宣派或批准，故並未記入二零二二年度賬目。有關二零二二年的實際應付金額將於宣派時記入截至二零二三年十二月三十一日止年度收益儲備的分派款。

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣 0.68 元，連同於二零二二年十月派發的第一次中期股息每股港幣 0.32 元，全年派息每股港幣 1.00 元（二零二一年：港幣 0.95 元）。第二次中期股息將於二零二三年五月四日（星期四）派發予於二零二三年四月六日（星期四）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二三年四月三日（星期一）起除息。

股東登記將於二零二三年四月六日（星期四）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零二三年四月四日（星期二）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓，以辦理登記手續。

為使二零二三年五月九日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零二三年五月四日至二零二三年五月九日（包括首尾兩天）暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。為確保有權出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零二三年五月三日（星期三）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓，以辦理登記手續。

9. 每股盈利（基本及攤薄）

每股盈利乃以公司股東應佔溢利港幣七十九億八千萬元（二零二一年（重列）：港幣七十一億一千二百萬元），除以於二零二二年已發行的五十八億五千萬股普通股的加權每日平均股數（二零二一年：五十八億五千萬股普通股）。

10. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零二二年一月一日結算	236,703	31,112	267,815
匯兌差額	(3,279)	(170)	(3,449)
增購	935	6,806	7,741
成本撥回	(367)	(53)	(420)
出售	(269)	-	(269)
類別之間轉撥	15,629	(15,629)	-
轉撥自使用權資產淨額	-	2	2
轉撥至歸類為持作出售資產	(474)	-	(474)
出售附屬公司	-	(556)	(556)
公平值（虧損）/ 收益淨額	(764)	1,565	801
	248,114	23,077	271,191
加：初始租賃成本	177	-	177
二零二二年十二月三十一日結算	248,291	23,077	271,368
二零二一年一月一日結算	239,493	27,338	266,831
匯兌差額	1,142	13	1,155
增購	1,191	3,056	4,247
成本撥回	(6)	-	(6)
出售	(1,603)	-	(1,603)
類別之間轉撥	1,131	(1,131)	-
轉撥自物業、廠房及設備淨額	41	-	41
轉撥自使用權資產淨額	242	633	875
轉撥至歸類為持作出售資產	(1,646)	-	(1,646)
出售附屬公司	-	(132)	(132)
公平值（虧損）/ 收益淨額	(3,282)	1,335	(1,947)
	236,703	31,112	267,815
加：初始租賃成本	144	-	144
二零二一年十二月三十一日結算	236,847	31,112	267,959
按地域劃分的投資物業分析			
		2022	2021
		港幣百萬元	港幣百萬元
於香港持有			
中期租約（十至五十年）		30,688	31,586
長期租約（五十年以上）		194,283	192,378
		224,971	223,964
於中國內地持有			
短期租約（少於十年）		49	-
中期租約（十至五十年）		41,122	39,207
		41,171	39,207
於美國持有			
永久業權		5,049	4,644
		271,191	267,815

11. 使用權資產

已確認的使用權資產與以下類型的資產有關：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
持作自用的租賃土地	2,340	2,367
物業	142	75
	2,482	2,442

截至二零二二年十二月三十一日止年度，使用權資產增購額為港幣一億零七百萬元（二零二一年：港幣五百萬元）。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，用於租賃的現金支出已計入綜合現金流量表中的 (a) 「營運業務」項下已付利息港幣一千九百萬元（二零二一年：港幣一千八百萬元）； (b) 「營運業務」項下短期及低價值資產租賃費用港幣三千二百萬元（二零二一年：港幣三千二百萬元）及 (c) 「融資業務」項下租賃付款的本金部分港幣六千六百萬元（二零二一年：港幣七千二百萬元）。

12. 持作發展物業

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
永久業權土地	987	986
發展成本	221	221
	1,208	1,207

13. 歸類為持作出售資產

歸類為持作出售的資產指集團於香港太古城住宅項目第一期至第九期共一千零七十八個私家車車位的投資物業百分之一百權益。集團於二零二零年第四季度向太古城的登記業主推售第六期的停車位，二零二一年再分批推售第二期至第四期及第七期至第九期的停車位，又於本年度內推售第一期及第五期的停車位。集團自二零二二年九月起向非太古城登記業主推售停車位。

14. 供出售物業

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
發展中物業		
- 發展成本	619	494
- 租賃土地	7,389	5,759
已落成物業		
- 發展成本	138	8
- 永久業權土地	-	149
- 租賃土地	118	1
	8,264	6,411

15. 貿易及其他應收款項

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
應收貿易賬項	385	396
預付款項及應計收益	85	81
應收中介控股公司款項	5	-
按攤銷成本計量的其他金融資產	520	-
其他應收款項	1,839	1,743
	2,834	2,220

於年底結算，應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
三個月或以下	354	338
三至六個月	15	24
六個月以上	16	34
	385	396

除酒店業務的商務客戶獲提供商業貿易信貸條款外，集團並無向其顧客授予信貸條款。集團亦持有無息租賃按金作為應收貿易賬項的抵押。

16. 貿易及其他應付款項

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
應付貿易賬項	812	721
租戶的租金按金	2,715	2,782
出售投資物業所收訂金	1	10
一項非控股權益的認沽期權	590	551
其他應付款項		
應計資本開支	1,283	1,363
欠中介控股公司款項	83	100
欠一間合資公司款項	113	-
欠一間聯屬公司款項	-	5
來自合資公司的計息墊款（按利率 4.65%計息） （二零二一年：1.42%至 4.65%）	256	479
來自一項非控股權益的墊款	1,173	1,130
其他	2,982	2,348
	5,890	5,425
	10,008	9,489
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	-	(150)
	10,008	9,339

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
三個月或以下	812	721

17. 租賃負債

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
於年底的還款期限如下：		
一年內	79	49
一至兩年內	73	53
兩至五年內	192	126
五年以上	270	338
	614	566
列入流動負債項下須於一年內償還款項	(79)	(49)
	535	517

於二零二二年十二月三十一日，用以計量租賃負債的加權平均增額借款利率為百分之三點三（二零二一年：百分之三點三）。

18. 股本

	普通股	港幣百萬元
<i>已發行及繳足股本（沒有面值）：</i>		
二零二二年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449
二零二一年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449

於截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止的年度內，公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回公司的股份。

19. 儲備

	收益儲備 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零二二年一月一日結算						
- 原先呈列	277,961	(1,108)	2,005	28	2,820	281,706
- 附註 20(b)所作調整的影響	(522)	-	-	-	(9)	(531)
- 重列	277,439	(1,108)	2,005	28	2,811	281,175
本年溢利	7,980	-	-	-	-	7,980
其他全面收益						
界定福利計劃						
- 於年內確認的重新計量收益	245	-	-	-	-	245
- 遞延稅項	(40)	-	-	-	-	(40)
現金流量對沖						
- 於年內確認虧損	-	-	-	(16)	-	(16)
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	(13)	-	(13)
- 轉撥至營業溢利	-	-	-	(1)	-	(1)
- 遞延稅項	-	-	-	5	-	5
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	-	-	2	6	(1,752)	(1,744)
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	(3,213)	(3,213)
本年全面收益總額	8,185	-	2	(19)	(4,965)	3,203
二零二一年第二次中期股息 (附註 8)	(3,744)	-	-	-	-	(3,744)
二零二二年第一次中期股息 (附註 8)	(1,872)	-	-	-	-	(1,872)
二零二二年十二月三十一日結算	280,008	(1,108)	2,007	9	(2,154)	278,762

19. 儲備 (續)

	收益儲備 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零二一年一月一日結算						
- 原先呈列	276,245	(1,108)	1,915	41	1,194	278,287
- 附註 20(b) 所作調整的影響	(513)	-	-	-	(7)	(520)
- 重列	275,732	(1,108)	1,915	41	1,187	277,767
該年溢利 (重列)	7,112	-	-	-	-	7,112
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
- 於年內確認收益	-	-	94	-	-	94
- 遞延稅項	-	-	(4)	-	-	(4)
界定福利計劃						
- 於年內確認的重新計量虧損	(26)	-	-	-	-	(26)
- 遞延稅項	4	-	-	-	-	4
現金流量對沖						
- 於年內確認虧損	-	-	-	(38)	-	(38)
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	14	-	14
- 遞延稅項	-	-	-	4	-	4
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	-	-	-	7	554	561
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額 (重列)	-	-	-	-	1,070	1,070
該年全面收益總額 (重列)	7,090	-	90	(13)	1,624	8,791
二零二零年第二次中期股息	(3,569)	-	-	-	-	(3,569)
二零二一年第一次中期股息 (附註 8)	(1,814)	-	-	-	-	(1,814)
二零二一年十二月三十一日結算 (重列)	277,439	(1,108)	2,005	28	2,811	281,175

20. 會計政策及披露的改變

(a) 集團須採納以下由二零二二年一月一日起生效的經修訂準則：

會計指引第5號（經修訂）	共同控制業務合併的合併會計法
年度改進項目	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進
香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號之修訂	限定範圍修訂

經修訂準則對集團的綜合財務報表或會計政策並無重大影響。

(b) 關於出租人免除租賃付款的會計政策改變

二零二二年十月，國際會計準則理事會最終確定了已獲國際財務報告準則解釋委員會批准的關於「出租人免除租賃付款額（國際財務報告準則第 9 號和國際財務報告準則第 16 號）」的議程決定。該議程決定處理從出租人角度的會計問題，特別是：

- 當出租人在授予租金支援之前預計免除承租人根據租賃協議應付的款項時，應如何將國際財務報告準則第9號的預期信貸虧損模型應用於營業租賃應收款；及
- 對租金支援作會計處理時，應當採用國際財務報告準則第9號的終止確認要求還是國際財務報告準則第16號的租賃修改要求。

國際財務報告準則解釋委員會的結論是，在授予租賃付款免除之前的報告期內，出租人應按概率加權基礎計量營業租賃應收款的預期信貸虧損，方法是評估一系列可能的結果，包括其所預期已確認為營業租賃應收款的經免除租賃付款。這是基於以下假設：在無需付出不必要成本或努力的情況下而能可獲得合理且可支持的信息，且預期免除的租賃付款反映了可能存在現金短缺而應在預期信貸虧損的計量中考慮。

於以往年度，根據香港財務報告準則第 16 號所有提供予租戶的租金支援均視作租賃修改，並按其剩餘租賃期攤銷。

集團已就該項國際會計準則理事會議程之決定修改其會計政策。就應用香港財務報告準則第 9 號的要求，集團在緊接租賃付款被免除之日前重新計量其營業租賃應收款的預期信貸虧損，任何變動均在綜合損益表中確認為租賃支出。當租賃付款被免除後，集團即終止確認營業租賃應收款，包括任何相關的預期信貸虧損準備。根據香港財務報告準則第 16 號，與營業租賃應收款無關的租賃付款免除須確認為租賃修改。

20. 會計政策及披露的改變 (續)
(b) 關於出租人免除租賃付款的會計政策改變 (續)

集團已通過重列二零二一年十二月三十一日及二零二一年一月一日的結算餘額及截至二零二一年十二月三十一日止年度的業績已追溯採納該項會計政策改變：

	原先呈列 港幣百萬元	調整的影響 港幣百萬元	重列 港幣百萬元
綜合損益及其他全面收益表			
截至二零二一年十二月三十一日止年度			
收入	15,891	427	16,318
銷售成本	(5,369)	(432)	(5,801)
應佔合資公司溢利減虧損	1,870	(2)	1,868
稅項	(1,961)	(3)	(1,964)
應佔本期溢利：			
- 公司股東	7,121	(9)	7,112
- 非控股權益	168	(1)	167
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額	1,095	(2)	1,093
應佔全面收益總額：			
- 公司股東	8,802	(11)	8,791
- 非控股權益	191	(1)	190
綜合財務狀況表			
二零二一年十二月三十一日結算			
資產			
合資公司	21,999	(64)	21,935
貿易及其他應收款項	2,805	(585)	2,220
		(649)	
負債			
遞延稅項負債	10,847	(101)	10,746
		(101)	
權益			
儲備	281,706	(531)	281,175
非控股權益	2,003	(17)	1,986
		(548)	
綜合財務狀況表			
二零二一年一月一日結算			
資產			
合資公司	15,806	(62)	15,744
貿易及其他應收款項	2,704	(577)	2,127
		(639)	
負債			
遞延稅項負債	10,094	(103)	9,991
		(103)	
權益			
儲備	278,287	(520)	277,767
非控股權益	1,944	(16)	1,928
		(536)	

20. 會計政策及披露的改變 (續)
(b) 關於出租人免除租賃付款的會計政策改變 (續)

會計政策改變影響了截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合損益及綜合其他全面收益表，以及二零二二年十二月三十一日結算的綜合財務狀況表中的以下項目：

	會計政策 改動前的金額 港幣百萬元	調整的影響 港幣百萬元	呈列的金額 港幣百萬元
綜合損益及其他全面收益表			
截至二零二二年十二月三十一日止年度			
收入	13,421	405	13,826
銷售成本	(3,984)	(319)	(4,303)
應佔合資公司溢利減虧損	1,429	14	1,443
稅項	(2,046)	(19)	(2,065)
應佔本期溢利：			
- 公司股東	7,902	78	7,980
- 非控股權益	244	3	247
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額	(3,322)	(1)	(3,323)
應佔全面收益總額：			
- 公司股東	3,126	77	3,203
- 非控股權益	134	3	137
綜合財務狀況表			
二零二二年十二月三十一日結算			
資產			
合資公司	24,639	(50)	24,589
貿易及其他應收款項	3,334	(500)	2,834
		(550)	
負債			
應付稅項	245	(60)	185
遞延稅項負債	11,270	(22)	11,248
		(82)	
權益			
儲備	279,216	(454)	278,762
非控股權益	3,061	(14)	3,047
		(468)	

21. 根據香港《公司條例》(第 622 章) 第 436 條有關發佈「非法定賬目」的規定

本文檔所載有關截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但摘錄自該等財務報表。

本文檔內的非法定賬目（定義見《公司條例》(第 622 章)（「該條例」）第 436 條）並非指明財務報表（定義如前所述）。截至二零二一年十二月三十一日止年度的指明財務報表已根據該條例第 664 條送交香港公司註冊處處長。截至二零二二年十二月三十一日止年度的指明財務報表仍未但將會根據該條例第 664 條送交香港公司註冊處處長。就截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的指明財務報表已擬備核數師報告。該報告並無保留意見或以其他方式修訂，並無提述核數師在不就該報告作保留意見的情況下，以強調方式促請有關人士注意的任何事項，以及並無載有根據該條例第 406(2) 條或 407(2) 或 (3) 條作出的陳述。

附加資料

企業管治

在年度報告書所涵蓋的整個年度內，公司均有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四第二部分所載企業管治守則（「企業管治守則」）開列的所有守則條文。

公司已採納關於董事及高級人員進行證券交易的守則（「證券守則」），其條款的嚴格程度不下於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）。有關規則載於公司網站。

在作出特定查詢後，公司所有董事均確認就年度報告書所涵蓋的會計期間已遵從標準守則及證券守則所訂的標準。

有關公司企業管治原則及程序的詳情，將載於二零二二年報告書。

公司的審核委員會已審閱年度業績。

年度報告書

載有上市規則所需一切資料的二零二二年報告書，將於聯交所網站及公司網站 www.swireproperties.com 登載。印刷本將於二零二三年四月四日供股東閱覽。

董事名單

於本公告所載日期，公司的在任董事如下：

常務董事：白德利（主席）、彭國邦、龍雁儀及馬淑貞；

非常務董事：范尼克、林双吉、馬天偉及施銘倫；及

獨立非常務董事：鄭嘉麗、蔡德群、馮裕鈞、王金龍及吳亦泓。

承董事局命

太古地產有限公司

主席

白德利

香港，二零二三年三月九日

詞彙

本文件中「香港」指「香港特別行政區」。

應佔租金收入總額 租金收入總額減非控股權益所佔金額，加上集團應佔合資公司及聯屬公司的租金收入總額，以及就於綜合損益表確認的相關租金支援進行調整。

公司股東應佔權益 未計入非控股權益的權益。

借款總額 借款、債券及透支總計。

所用資產淨值 權益總額加債務淨額。

債務淨額 借款總額及租賃負債扣除短期存款及銀行結餘。

基本溢利 主要就(i)投資物業公平值變化，(ii)投資物業的遞延稅項及(iii)投資物業項下的使用權資產之攤銷進行調整後的呈報溢利。

經常性基本溢利 就重大非經常性項目的記賬及支銷（包括出售投資物業權益的收益）進行調整後的基本溢利。

比率

$$\text{每股盈利} = \frac{\text{公司股東應佔溢利}}{\text{年內已發行加權平均股數}}$$

$$\text{利息倍數} = \frac{\text{營業溢利}}{\text{財務支出淨額}}$$

$$\text{公司股東應佔平均權益回報} = \frac{\text{公司股東應佔溢利}}{\text{年內公司股東應佔權益的平均值}}$$

$$\text{現金利息倍數} = \frac{\text{營業溢利}}{\text{財務支出淨額及資本化利息總計}}$$

$$\text{公司股東應佔每股權益} = \frac{\text{未計入非控股權益的權益}}{\text{年末已發行股數}}$$

$$\text{派息比率} = \frac{\text{已付及宣派股息}}{\text{公司股東應佔溢利}}$$

$$\text{資本淨負債比率} = \frac{\text{債務淨額}}{\text{權益總額}}$$

財務日誌及投資者資訊

二零二三年財務日誌

除息交易	四月三日
年度報告書供股東閱覽	四月四日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零二二年度第二次中期股息的資格	四月六日
派付二零二二年度第二次中期股息	五月四日
暫停辦理股票過戶手續以確認可出席股東周年大會並於會上投票的資格	五月四日至九日
股東周年大會	五月九日
宣佈中期業績	八月
派發二零二三年度第一次中期股息	十月

註冊辦事處

太古地產有限公司
香港金鐘道 88 號
太古廣場一座 33 樓

股份登記處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東 183 號
合和中心 17M 樓

網址: www.computershare.com

股份代號

香港聯合交易所 01972

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
香港中環太子大廈 22 樓

投資者關係

電郵: ir@swireproperties.com

公共事務

電郵: pad@swireproperties.com

電話: (852) 2844-3888

傳真: (852) 2918-9960

網址: www.swireproperties.com

徵求回應

為求改進我們的財務報告，讀者如對我們的公告及披露資料有任何意見，歡迎電郵至 ir@swireproperties.com 表達。

免責聲明

本文件可能載有若干前瞻性陳述，反映公司對未來或未來事件的信念、計劃或期望。此等前瞻性陳述乃基於多項假設、當前估算及預測而作出，因此可能存在一些內在風險、不確定因素或其他非公司所能控制的因素。事件的實際結果或結局或會因一些因素而導致出現重大及/或不利的分別，這些因素包括 2019 冠狀病毒病的影響、集團營運業務的經濟環境或行業（特別在香港及中國內地）出現變化、宏觀經濟及地緣政治不明朗、競爭環境改變、匯率和利率及商品價格變動，以及集團確定和管理其所面對的風險的能力。此等前瞻性陳述的任何內容均不得或不應被用作為未來的任何保障或聲明的依據，或其他方面的聲明或保證。公司或其董事、高級人員、僱員、代理人、聯繫人、顧問或代表，概不會就更新此等前瞻性陳述，或因應未來事件或發展修改此等陳述，或提供有關此等陳述的附加資料或更正任何不準確資料承擔任何責任。