

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**)

二零二三年度業績

目錄

	頁
財務摘要	1
主席報告	2
行政總裁報告	6
業務評述	10
融資	42
綜合財務報表	45
附加資料	63
詞彙	65
財務日誌及投資者資訊	66

財務摘要

	註	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	變幅
年度業績				
收入		14,670	13,826	+6%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	11,570	8,706	+33%
基本（經常性）	(a), (b)	7,285	7,176	+2%
呈報		2,637	7,980	-67%
來自營運的現金		7,492	6,332	+18%
融資前的現金流出淨額		(8,416)	(3,243)	不適用
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c), (d)	1.98	1.49	+33%
基本（經常性）	(c), (d)	1.25	1.23	+2%
呈報	(c), (d)	0.45	1.36	-67%
每股股息				
第一次中期		0.33	0.32	+3%
第二次中期		0.72	0.68	+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）		288,149	292,258	-1%
債務淨額		36,679	18,947	+94%
資本淨負債比率	(a)	12.7%	6.5%	+6.2 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	48.73	49.44	-1%

註：

- (a) 有關釋義請參閱第 65 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 11 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。

按分部劃分的基本溢利 / (虧損)	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
物業投資	7,525	7,409
物業買賣	(140)	108
酒店	(100)	(341)
經常性基本溢利	7,285	7,176
出售資產	4,285	1,530
基本溢利	11,570	8,706

主席報告

各位股東：

儘管經濟及地緣政治環境挑戰重重，太古地產的長遠發展策略依舊不變。在香港，我們繼續擴展及強化太古坊及太古廣場兩個核心商業物業組合。在中國內地，我們繼續憑藉兩大品牌「太古里」及「太古滙」擴展業務，並集中在一線及新興一線城市發展以零售為主導的綜合發展項目。住宅策略方面，我們在香港、中國內地及東南亞尋找合適地皮，發展豪華及高質素的住宅項目。

為實踐發展策略，我們於二零二二年公佈了未來十年投資港幣一千億元的計劃，目標將港幣三百億元投放至香港，港幣五百億元投放至中國內地，以及港幣二百億元投放至住宅物業買賣市場，包括東南亞。二零二三年是太古地產發展上的重大里程碑，我們的港幣一千億元投資計劃取得重大進展，目前近百分之六十資金已承諾投放到全新及正在推進的發展項目。

香港年內取消所有旅遊限制及防疫措施，香港特區政府也牽頭推出不同大型活動，帶動本港經濟於通關後持續穩定復甦。我們很高興看到商務及觀光旅遊逐漸回復，鞏固了香港作為全球主要國際金融中心及旅遊業樞紐的地位。

二零二三年是香港復甦的關鍵一年，我們將繼續與香港特區政府和所有持份者合作，為香港長期繁榮發展作出貢獻。

中國內地繼續是全球重要的經濟增長引擎。我們目前在內地四個主要城市營運六個國際級項目，另有五個大型全新項目正

在發展中。我們目標在二零三二年前，將中國內地的總樓面面積增加一倍。

我們在環境、社會及管治方面成績斐然。二零二三年，太古地產在全球可持續發展領導地位獲得認可，於道瓊斯可持續發展世界指數排名第二，我們提供的可持續發展解決方案亦協助香港躋身世界版圖。同時，我們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，以及推動更廣泛的業界共同實現淨零轉型。

展望二零二四年，在當前宏觀經濟的不明朗因素下，我們預期將會遇上新挑戰。然而，太古地產二零二三年的理想表現令人鼓舞，我們亦對港幣一千億元投資計劃帶來的機遇和增長潛力感到樂觀。

溢利及持續股息增長

股東應佔基本溢利由二零二二年港幣八十七億零六百萬元增加港幣二十八億六千四百萬元至二零二三年港幣一百一十五億七千萬元，主要反映出售香港港島東中心九個樓層的收益。經常性基本溢利由二零二二年港幣七十一億七千六百萬元增加港幣一億零九百萬元至二零二三年港幣七十二億八千五百萬元，主要反映香港和中國內地零售物業組合及酒店業務強勁復甦。

二零二三年股東應佔呈報溢利為港幣二十六億三千七百萬元，二零二二年則為港幣七十九億八千萬元。二零二三年投資物業公平值虧損為港幣四十四億零一百萬元，二零二二年則錄得港幣十五億七千三百萬元投資物業公平值收益。投資物業公平值變化乃非現金性質，不會對公司的營運現金流或股東應佔基本溢利構成任何影響。

我們的資產負債表保持穩健，公司的整體財務狀況處於健康水平，有關變化預計不會對我們的投資策略產生任何影響。

我們宣佈二零二三年第二次中期股息每股港幣 0.72 元，連同二零二三年十月派發的第一次中期股息每股港幣 0.33 元，全年股息每股港幣 1.05 元，較二零二二年股息增加百分之五。二零二三年第二次中期股息將於二零二四年五月二日（星期四）派發予於二零二四年四月五日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二四年四月二日（星期二）起除息。

公司的股息政策是實現股息持續增長，並於未來派付大約一半的基本溢利作為普通股息。在已計劃的投資項目支持下，我們的目標是每年股息以中單位數的幅度增長。

擴展香港辦公樓物業組合

按照公司的港幣一千億元投資計劃，我們計劃投放共港幣三百億元進一步擴展香港的旗艦項目，包括持續投資及發展作為國際商業區的太古坊。最新落成的甲級辦公樓太古坊二座承租率已達百分之六十二。

太古坊最新重建計劃工程將於二零二四年上半年竣工，將提供廣闊的綠化戶外休憩空間以推動生物多樣性。計劃亦包括全新的空中走廊、戶外餐飲美食概念，以及各式各樣的藝術及文化活動。太古坊將國際商業區的標準進一步提高，符合我們社區營造願景。我們對各項計劃於今年相繼完成感到興奮。

二零二三年十二月，我們完成出售港島東中心九層辦公樓予主要租戶證券及期貨事

務監察委員會。這項交易進一步印證太古坊作為金融業的首選營運地點。

我們將繼續擴展太古坊版圖。我們策略性收購仁孚工業大廈和華廈工業大廈，以實踐我們在該區更宏大的發展願景，擴展公司辦公樓業務的版圖。

太古廣場物業組合擴展進度理想，傳統核心商業區逐漸轉移至擴大了的金鐘交通樞紐。為增加太古廣場的通連度，我們正興建一條行人天橋，連接太古廣場及夏慤花園，計劃於二零二五年完成。甲級辦公樓太古廣場六座已經落成，未來我們將繼續擴展太古廣場物業組合。

香港零售業復甦

二零二三年我們香港零售物業組合強勁復甦，零售銷售額顯著增長，部份商場重回疫情前水平。香港經歷疫情重重挑戰後，這個表現讓我們深感鼓舞。我們對未來一年展望樂觀，相信隨著香港特區政府推行促進旅遊業及本地消費的措施，尤其是舉辦國際級盛事，長遠而言對我們旗下商場人流和銷售額帶來正面影響。

儘管經營環境充滿挑戰，我們欣見旗下零售業務復甦，這是太古地產與租戶長期合作的成果，共同為顧客創造嶄新體驗。此外，我們投放資源推廣會員獎賞計劃，二零二三年旗下香港商場會員獎賞計劃的會員數目錄得超過百分之三十增長。我們年內繼續推動業務數碼轉型，結合先進科技與個人化服務，鞏固客戶的忠誠度，並提供優越的零售體驗。

中國內地多個新投資項目

中國內地市場對我們日益重要，大型綜合發展項目是推動我們溢利增長的關鍵。我們計劃投放港幣五百億元發展中國內地市場，致力籌建多個大型項目，目前進展理想。以「太古里」及「太古滙」品牌發展的零售項目於所在城市已成為當地熱點，我們正在一線和新興一線城市發展的五個全新大型項目，進一步拓展我們的物業組合。我們很高興完成在成都太古里項目剩餘權益的收購，該項目是我們在中國內地的零售旗艦項目。

二零二三年十一月，西安太古里項目正式動工，這是中國內地迄今最大的「太古里」項目，亦是太古地產在西安首個項目，我們投入大量資源探索這個獨一無二的項目所在地的歷史背景，務求為這個城市建造一個國際級文化地標。

位於三亞市海棠灣的零售主導發展項目亦進展良好，這是我們首個度假式購物商場，也將是海南島嶄新的豪華旅遊目的地。

在北京，朝陽區新商業地標頤堤港二期正在發展階段，除了七座辦公樓，亦提供時尚酒店及創意零售概念。項目靈感來自太古坊一座及太古坊二座，目標是在首都打造具活力及高質素的商業區。

我們最近宣佈在上海浦東區作出兩項重大投資，包括與前灘太古里僅一街之隔的前灘綜合發展項目，以及位於黃浦江畔的洋涇綜合發展項目。這兩個項目分別是我們在上海第三及第四個大型發展項目，亦令上海成為太古地產在中國內地業務佔地最大的城市。此外，這兩個項目亦標誌著我們首度進軍中國內地高端住宅物業市場。

太古地產紮根香港，在大灣區擁有穩健業務基礎。除了在南山區深圳灣發展新的「居舍系列」酒店，我們亦積極在大灣區探索其他投資機遇。

發展住宅項目

我們的港幣一千億元投資計劃中，包括投放港幣二百億元於十年內在香港及東南亞發展住宅項目。去年我們在這方面取得重大進展，在香港籌建多個非凡項目。二零二三年，我們與合作夥伴推售位於黃竹坑港島南岸的高尚住宅海盈山。

東南亞方面，我們於二零二三年初宣佈首次踏足曼谷住宅市場，在市內最高尚地區之一的黃金地段發展物業。此外，我們在越南胡志明市及印尼雅加達共有三個發展中的項目，同時積極在新加坡物色新發展住宅項目機遇。

領導業界的環境、社會及管治和社區投資

環境、社會及管治和可持續發展一直是太古地產的首項要務，我們與持份者緊密合作，並在不同業務範疇訂立雄心勃勃的目標。我們的努力得到國際認可，未來定將繼續研發更多嶄新解決方案，優化業務及支持更廣泛業界發展。

二零二三年，我們成為首間公開發行人民幣三十二億元綠色點心債的香港企業，為多項合資格項目籌集資金。發債募資所得可讓我們發展達到最高環保認證的物業，長遠而言可為太古地產在可持續發展領域上開拓新里程。

過去一年，我們亦試行內部碳定價機制。這項創新的機制有助識別旗下投資項目碳排放的潛在影響，以及量化所有業務的碳

風險，以便重新分配資金到低碳投資項目。

太古地產繼續全力與本地社區合作。我們的同事，以及他們的親戚和朋友，都熱心支持太古地產愛心大使計劃，對於回饋社區不遺餘力。

協助青年展能也是社區關懷當中一項重點工作，我們經常構思及贊助各項計劃，致力為香港年輕一代提供更多機會。

隨著香港走出疫情，我們與香港特區政府和合作夥伴緊密合作，推出具創意的社區活動，以協助刺激本地經濟。二零二三年，相關活動包括在新落成的社區空間「舍區」舉辦「夏日嘉年華」，以及一年一度的「白色聖誕市集」。本年度的市集更延長至兩個週末，並延長開放時間。我們冀盼可繼續透過這些活動，為本地企業提供一個發展平台，與此同時支持香港經濟復甦。

展望

我們欣見太古地產所處的主要市場大部份在疫後復甦。前路誠然不乏挑戰，但我們保持樂觀，展望二零二四年及以後業務發展深具潛力，日後的增長預料持續。

我們將繼續聚焦落實港幣一千億元投資計劃，在香港、中國內地和東南亞核心市場銳意發展計劃中的全新綜合發展項目及住宅項目。我們認為這些市場深具長遠發展潛力，日後會持續開拓新的投資機遇。

我衷心感謝各位股東、業務夥伴及廣大社會一直以來的支持，更重要的是，要感謝太古地產全體同事過去一年以來的出色表現和貢獻。

主席
白德利

香港，二零二四年三月十四日

行政總裁報告

各位股東：

二零二三年防疫限制措施取消後，我們喜見多項主要業務復甦。儘管宏觀經濟和地緣政治尚存不確定性，但我們對未來一年的業務發展保持樂觀。

如主席所述，我們的港幣一千億元投資計劃進展非常順利，目前已承諾投放接近百分之六十的計劃資金於新項目，以促進各主要市場的長遠發展。

展望二零二四年，我們繼續雄心勃勃推進香港太古坊的發展計劃，持續其蛻變成為國際商業區的里程碑。中國內地方面，我們的各零售發展項目均成為所在城市的地標，而一系列新項目亦進展順利，包括西安太古里、位於三亞的綜合零售發展項目、兩個位於上海的大型綜合發展項目，以及北京頤堤港二期。

我們繼續致力實踐「2030 可持續發展目標」。我們積極參與為減緩氣候變化及大自然相關風險的國際倡議，並在旗下物業組合試行嶄新的可持續發展解決方案。太古地產將繼續與業務夥伴緊密合作，積極推進我們的可持續發展議程，向二零五零年前實現淨零排放的長遠目標邁進。此外，我們也加快旗下業務的數碼轉型，以及廣泛應用新科技，緊貼市場的發展趨勢。

二零二三年業績概覽

太古地產的基本溢利由二零二二年港幣八十七億零六百萬元增加港幣二十八億六千四百萬元至二零二三年港幣一百一十五億七千萬元，主要反映出售香港港島東中心

九個樓層的收益。二零二三年經常性基本溢利為港幣七十二億八千五百萬元，二零二二年則為港幣七十一億七千六百萬元。

二零二三年物業投資的經常性基本溢利增加，主要由於來自香港及中國內地零售物業的租金收入增加，當中部分被香港辦公樓租金收入下降所抵銷。

香港零售物業組合的復甦強勁，受惠於當局取消所有旅遊限制措施和疫情相關的管制措施，市場消費氣氛有所改善。我們投放資源於市場推廣及會員獎賞計劃，並應用先進數碼技術加強與顧客互動，使香港所有商場於年內錄得顯著復甦，部分商場的零售銷售額重回疫前水平。

香港辦公樓市道維持疲弱，主要受整體供應增加（空置率上升及新供應增加所致）影響，以及經濟前景不確定及高息環境下需求受壓所致。儘管如此，太古地產辦公樓組合表現堅穩，租用率保持高企，主要由於旗下辦公樓的可持續發展表現卓越。恢復通關後租賃活動也漸趨活躍，參觀預約增多。

中國內地方面，旗下商場在防疫限制措施取消後人流大增，當中大部份商場銷售額超越疫前水平。儘管辦公樓市道偏弱，我們的辦公樓物業組合仍然堅穩。

二零二三年物業買賣業務錄得輕微基本虧損，主要源自多個住宅買賣項目的銷售及市場推廣開支。

香港和中國內地的酒店業務在旅遊限制措施取消及通關後出現強勁復甦。

前瞻未來

香港各個商場復甦強勁，表現令人鼓舞，雖然市場持續受經濟不確定性及股市波動影響，但我們預期商場人流及租戶銷售額將繼續增長。我們相信，在具吸引力的市場推廣活動及會員獎賞計劃支持下，二零二四年的銷售表現將維持良好勢頭。

香港辦公樓市場方面，在需求偏低和供應增加下，預料於二零二四年持續受壓，而來自中環及九龍東的競爭加劇，亦對旗下辦公樓物業的租金構成下行壓力。然而，我們的辦公樓擁有領先業界的環境、社會及管治認證和優越的配套設施，預期可持續受惠於租戶追求更佳質素辦公空間的趨勢。

若金融市況改善及經濟活動增加，我們預計市場對甲級辦公樓的需求（特別是來自金融及專業服務機構的需求）將會恢復。

太古地產今年迎來重要里程碑 — 太古坊最新重建計劃完成在即。全新的太古中央廣場將會展現如何將城市生物多樣性融入設計，而新增設的空中行人走廊將提升連接度，還有多個戶外餐飲選擇，滿足鱈魚涌的辦公一族所需。另外，位於金鐘的太古廣場六座經已落成，於二零二四年二月獲發佔用許可證，預租率約百分之四十。

中國內地大部份商場的零售銷售數據大幅超越疫情前水平。隨著業務強勁復甦，我們預料二零二四年市場穩定發展，對中長期展望繼續保持樂觀。我們對目前消費及本地旅遊趨勢感到鼓舞，預料未來一年會進一步向好。

我們很高興落戶中國內地兩大城市，分別是深具歷史和經濟意義的中國著名古城西

安，以及近年其中一個最受歡迎的國內旅遊目的地三亞。同時，我們亦積極拓展上海的業務，在浦東新區發展兩個大型綜合發展項目。目前，太古地產在上海共有四個營運中及發展中的項目，並且將會引入我們悉心打造的高端住宅品牌，同時繼續在中國內地市場開拓更多機遇。

大灣區發展勢頭強勁，我們看好該區長遠前景。與此同時，我們亦積極在深圳尋找新機遇，現已落實在當地打造「居舍系列」豪華酒店。我們並與福田區人民政府簽訂《戰略合作框架協議》，發掘更多發展機遇。

住宅發展方面，礙於經濟不確定因素，香港市道仍然偏軟，我們預計市場信心恢復需時；然而，本地住屋需求殷切，而且住宅供應有限，我們估計中長期市場保持穩健。於二零二三年，我們與合作夥伴推出位於港島的最新項目海盈山，迄今已售出五十二個單位。

此外，我們正按照港幣一千億元投資計劃，積極在東南亞擴展住宅物業組合，並專注在區內四大城市發展，包括印尼雅加達、越南胡志明市、泰國曼谷和新加坡。鑒於當地加速城市化發展及高尚住宅物業的供應有限，我們預料這些地區的地產市場於二零二四年維持穩定。

隨著二零二四年到訪的國際旅客增多，香港及中國內地各酒店的表現料會持續改善。去年九月，集團旗下的奕居在「全球五十最佳酒店」位列第四，為太古酒店寫下非凡一頁。

「居舍系列」和「東隅」品牌正邁進下一階段發展，多個項目正在籌備中，包括在東京、深圳和西安興建「居舍系列」酒

店。此外，太古酒店的輕資產第三方管理協議模式取得良好進展，我們正與合適的夥伴共同探索發展潛力優厚的地點。

協力採取措施實現淨零排放

我們繼續全力推動可持續發展工作，構建活力社區，並致力實現二零三零年成為可持續發展表現領先全球同業的地產發展商的願景。

作為業界領導者，太古地產採取全面措施，以緩解與氣候相關的風險和縮減碳足跡，並繼續為未來投放資源，開發創新的方案。我們的成就在本地、區內和國際間廣受認同，包括二零二三年道瓊斯可持續發展世界指數排名高踞第二位。我們開創先河，率先採用自然相關財務信息披露工作組（TNFD）建立的披露框架。作為TNFD工作組四十個會員中唯一的香港代表，太古地產很榮幸能參與建立這開創性的披露框架，以助企業在投資和業務營運的過程中充分考慮與自然相關的因素。

我們在可持續發展路上不斷前行，現正按計劃逐步實踐1.5°C科學基礎目標。我們的焦點仍放在與業務夥伴的緊密合作，透過各類計劃達成彼此的可持續發展目標，包括專為零售物業組合餐飲租戶而設的「綠色廚房計劃」，以及辦公樓租戶專屬的「環境績效約章」。兩套計劃均獲得租戶熱烈支持，取得極佳的節能成果，同時提高用水效益和廢物分流率。二零二三年，我們與商界環保協會協辦為期三年的「GPP Academy」計劃，促進辦公樓租戶分享業界知識及最佳做法，提升可持續發展表現。

此外，太古地產亦是香港和中國內地首間推出供應鏈可持續發展參與計劃的地產發

展商。透過與EcoVadis合作，該計劃支持供應商提升環境、社會及管治表現和增強抗禦力，共同努力邁向淨零目標。

太古坊：實踐可持續發展

作為地產行業的一份子，我們必須採取以實際行動減少對環境的影響。太古坊重建計劃是我們支持可持續建築的典範，計劃的下一階段將聚焦於親自然設計元素。

太古坊全新的太古中央廣場連同太古花園合共提供約六萬九千平方呎的戶外綠化休憩空間，園內栽種逾百種植物，當中大部分為本地品種，以改善本地生物多樣性。我們很高興為公眾提供這片全新綠化園地，期望可推動同業，將以自然為本的思維融入城市規劃中。

支持本地社區

我們致力在各項業務籌疇創造積極的正面影響。一如既往，二零二三年愛心大使的義工服務多姿多彩，並且擴大社區工作的領域，關注病人及照顧者的健康。十月，愛心大使義工隊聯同香港大學中風研究組的醫學專家，在太古城中心舉辦「風與同路－關注中風健康展覽」，向公眾宣傳預防中風須知，並提供免費身體檢查。年內，愛心大使與香港基督教女青年會合作，展開為期一年的「Care for our Carers」計劃，為極需支援的照顧者提供協助。愛心大使今年馬不停蹄，以上僅是團隊一部份重點活動，他們樂善助人的精神令我們顧盼自豪。

二零二三年，位於鰂魚涌的「舍區」正式投入服務，促進社區發展。這個全新社區活動空間啟用後即成為社區活動的樞紐，二零二三年七月開幕至今已舉辦逾二百場

活動。我們希望未來可加強利用這空間，在區內籌辦更多社群主導活動。

青少年培才展能一直是我們社區工作的重點之一。二零二三年，我們繼續推行「太古地產 Placemaking Academy」（SPPA）計劃，安排十位大學生在業界領導者和太古地產高級管理人員的指導下設計「白色聖誕市集」，年內亦配合民政事務總署轄下東區民政事務處的「東區青藤計劃」，推出專為中學生設計的「SPPA 少年計劃」。

太古地產與香港故宮博物館合作的「雙城青年文化人才交流計劃」於去年圓滿結束。長達兩年的培訓計劃讓香港和北京學生建立更緊密關係，藉著文化交流擴闊視野。

展望

太古地產財務狀況穩健，未來將陸續啟動多個新項目。我們對二零二四年的前景充滿信心，並會把握當下美好時機發展業務。我們將繼續推進投資策略，以及擴展香港、中國內地和東南亞等核心市場的版圖。

未來一年我們將見證多個重大里程碑，包括太古坊重建計劃踏入新階段，蛻變成為國際商業區。

我們今年以來取得的工作成果，全賴出色的同事共同努力—他們是實踐「2030 可持續發展策略」目標並促使整體業務成功的中流砥柱。展望二零二四年，我們將繼續抱持以人為先的宗旨推行各類措施，包括提供更多培訓及發展機會，支持員工提升技能，與公司一起邁向業務發展的新紀元。我在此感謝太古地產全體同事過去一年盡心盡力，也感謝各位股東、夥伴和廣大社會一直以來的支持。

行政總裁

彭國邦

香港，二零二四年三月十四日

業務評述

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
收入		
租金收入總額		
辦公樓	5,835	6,003
零售物業	7,143	5,849
住宅	430	374
其他收入 ⁽¹⁾	117	114
物業投資	13,525	12,340
物業買賣	166	921
酒店	979	565
總收入	14,670	13,826
營業溢利 / (虧損)		
物業投資		
來自營運	8,261	7,702
出售投資物業權益	(60)	571
投資物業公平值 (虧損) / 收益	(2,829)	801
物業買賣	(89)	209
酒店	(103)	(259)
營業溢利總額	5,180	9,024
應佔合資公司及聯屬公司除稅後 (虧損) / 溢利	(292)	1,455
公司股東應佔溢利	2,637	7,980

(1) 其他收入主要為屋苑管理費。

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公平值變動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。二零二三年，集團在香港和中國內地的投資物業分別錄得公平值虧損港幣三十六億三千八百萬元及港幣九億二千萬元，而美國的投資物業則錄得公平值收益港幣一億六千六百萬元；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及為於完成收購後成為附屬公司之合資公司的權益之重新計量收益作調整。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		2023	2022
	註	港幣百萬元	港幣百萬元
財務報表所示公司股東應佔溢利		2,637	7,980
有關投資物業的調整：			
投資物業公平值虧損/(收益)	(a)	4,392	(1,726)
投資物業的遞延稅項	(b)	461	1,402
出售投資物業權益的變現公平值收益	(c)	4,398	915
集團自用投資物業折舊	(d)	22	22
非控股權益應佔公平值變動減遞延稅項		8	144
一項非控股權益擁有人所持認沽期權相關負債公平值的變動	(e)	39	49
於完成收購後成為附屬公司之合資公司的權益之重新計量收益	(f)	(306)	-
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(g)	(81)	(80)
公司股東應佔基本溢利		11,570	8,706
出售資產的溢利		(4,285)	(1,530)
公司股東應佔經常性基本溢利		7,285	7,176

註：

- (a) 此即集團綜合損益表所示的公平值變動及集團應佔合資公司和聯屬公司的公平值變動。
- (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和聯屬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公平值變動的遞延稅項，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化記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，公平值收益/(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人所持認沽期權的價值時，主要參考非控股權益擁有人持有權益的相關投資物業部分的估計公平值。
- (f) 合資公司權益的重新計量收益之計算方法主要參考合資公司相關物業組合的市場估值，並扣除所有相關累計匯兌差額。
- (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
二零二二年基本溢利	8,706
來自出售資產的溢利增加	2,755
來自物業投資的溢利增加	116
來自物業買賣的虧損增加	(248)
來自酒店的虧損減少	241
二零二三年基本溢利	11,570

二零二三年股東應佔呈報溢利為港幣二十六億三千七百萬元，二零二二年則為港幣七十九億八千萬元。扣除非控股權益後，二零二三年投資物業公平值虧損為港幣四十四億零一百萬元，而二零二二年扣除非控股權益後的投資物業公平值收益為港幣十五億七千三百萬元，差異主要由於中國內地零售投資物業的公平值收益減少以及發展中投資物業的公平值虧損（而二零二二年則為公平值收益）。

主要撇除投資物業公平值變化後，股東應佔基本溢利由二零二二年的港幣八十七億零六百萬元上升港幣二十八億六千四百萬元至二零二三年的港幣一百一十五億七千萬元，主要反映出售香港若干辦公樓層的溢利。

二零二三年經常性基本溢利（撇除出售資產的溢利）為港幣七十二億八千五百萬元，二零二二年則為港幣七十一億七千六百萬元。

二零二三年，來自物業投資的經常性基本溢利上升，主要反映香港和中國內地零售物業租金收入上升，但部分被香港辦公樓租金收入減少所抵銷。

隨著所有旅遊限制和防疫措施解除，加上我們在營銷、數碼化和會員獎賞計劃方面資源的投放，香港的零售物業組合顯著復甦。儘管辦公樓需求低迷及供應量增加，市場疲弱，但由於我們的辦公樓採用高可持續發展標準，因此我們的香港辦公樓組合表現仍然堅穩，租用率穩健。

在中國內地，防疫限制措施解除後，人流顯著改善，我們大部分購物商場的零售銷售額大幅超越疫情前水平。

在美國，零售銷售額和租金收入總額表現強勁。

二零二三年物業買賣的輕微基本虧損主要來自多個住宅買賣項目的銷售和市場推廣費用。

隨著防疫限制措施解除和邊境全面重新開放，香港和中國內地的酒店業務強勁復甦。美國的酒店業務表現堅實。

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）。截至二零二四年三月八日，已承諾的投資計劃總額約為港幣五百八十億元（港幣一百一十億元於香港、港幣三百七十億元於中國內地和港幣一百億元於住宅物業買賣項目）。已落實的重點項目包括位於香港柴灣內地段第 178 號、皇后大道東 269 號、英皇道 983-987A 號和濱海街 16-94 號及曼谷無線電路的住宅項目、一個位於西安以零售為主導的綜合發展項目、一個位於三亞以零售為主導的發展項目、位於上海的洋涇及前灘綜合發展項目、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。尚未落實的項目包括在中國內地一線及新興一線城市更多以零售為主導的綜合發展項目，包括廣州及北京，將中國內地的總樓面面積增加一倍。其他尚未落實的項目包括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、邁阿密和東南亞的住宅物業買賣項目。

主要業務發展

二零二二年十二月，集團與遠洋集團訂立三份有條件協議，收購成都太古里（前稱成都遠洋太古里）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。根據第二份及第三份各於二零二三年二月交割的協議，集團於成都太古里物業管理及投資物業的權益分別各增加至百分之一百。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無線電路的用地百分之四十權益，預計與合作方 City Realty Co. Ltd. 發展該用地作住宅用途，地盤面積約為十三萬六千平方呎。

二零二三年六月，集團宣佈計劃在邁阿密發展一個高尚住宅及酒店項目，包括重建現有的邁阿密文華東方酒店。該項目命名為「The Residences at The Mandarin Oriental, Miami」，座落在 Brickell Key 最南端，由兩座大廈組成。第一座大廈將包括由文華東方管理的豪華私人住宅，而第二座大廈將包括一間新建的文華東方酒店以及私人住宅和酒店式住宅，已於二零二三年十二月開始預訂銷售。

二零二三年七月，集團取得香港鰂魚涌華廈工業大廈的全數權益，連同毗鄰全資擁有的仁孚工業大廈，兩幅用地擬重建作辦公樓及商業用途。

二零二三年七月，一間集團持有百分之二十五權益的合資公司開始預售位於香港黃竹坑的住宅項目海盈山，該發展項目正在進行上蓋工程。

二零二三年九月，集團成功投標並簽訂股權轉讓協議，分別向上海陸家嘴（集團）有限公司及上海前灘國際商務區投資（集團）有限公司（「陸家嘴集團」）收購上海洋涇綜合發展項目及上海前灘綜合發展項目各百分之四十權益。上海洋涇綜合發展項目的代價為人民幣六十五億九千四百萬元，上海前灘綜合發展項目的代價為人民幣三十一億一千六百萬元。這兩塊地將發展作大型綜合用途，包括零售、辦公樓和高尚住宅。洋涇及前灘發展項目預計總樓面面積分別約為四百二十萬及四百一十萬平方呎，交易已於二零二三年十一月完成。

二零二三年十月，一間集團持有百分之五十權益的合資公司取得鰂魚涌英皇道 983-987A 號及濱海街 16-94 號用地的全部擁有權，該等用地擬重建作住宅及零售用途。

二零二三年十一月，集團簽訂協議，向證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）出售位於香港鰂魚涌港島東中心十二個辦公室樓層（四十二樓至五十四樓，不包括四十九樓），代價為港幣五十四億元。證監會目前佔用的九層（四十五樓至五十四樓，不包括四十九樓）的出售於二零二三年十二月完成。四十三樓完成出售時間將不早於二零二五年十二月三十一日但不遲於二零二六年十二月三十一日，四十四樓完成出售時間將不早於二零二六年十二月三十一日但不遲於二零二七年十二月三十一日，而四十二樓完成出售時間將不早於二零二七年十二月三十一日但不遲於二零二八年十二月三十一日。十二個辦公室樓層的總樓面面積約為三十萬平方呎。

二零二四年二月，集團取得太古廣場六座的佔用許可證。太古廣場六座是最新落成的太古廣場辦公樓，總樓面面積約二十二萬三千平方呎。

物業組合概覽

於二零二三年十二月三十一日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千九百一十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有三千四百四十萬平方呎是投資物業及酒店，包括已落成投資物業及酒店約二千四百四十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約一千萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業及酒店組合約一千四百二十萬平方呎，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十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一千八百一十萬平方呎（其中一千零六十萬平方呎經已落成）。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。

下表列出於二零二三年十二月三十一日，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	9.2	2.6	0.8	0.6	-	13.2
中國內地	2.9	6.2	1.3	0.2	-	10.6
美國	-	0.3	0.3	-	-	0.6
總計	12.1	9.1	2.4	0.8	-	24.4

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	-	-	-	0.8	1.0
中國內地	1.6	2.1	0.1	-	3.7	7.5
美國	-	-	-	-	1.5 ⁽²⁾	1.5
總計	1.8	2.1	0.1	-	6.0	10.0

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	13.9	11.2	2.5	0.8	6.0	34.4

(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；發展中的住宅項目共有九個（四個在香港、兩個在中國內地、一個在印度尼西亞、一個在越南及一個在泰國）；此外，集團計劃在美國邁阿密的部分土地儲備上發展一個住宅項目。

下表列出於二零二三年十二月三十一日，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	1.1	1.1
中國內地	-	0.5	0.5
美國及其他地區	0.0	3.1	3.1
總計	0.0	4.7	4.7

(1) 香港已落成發展項目包括 EIGHT STAR STREET，美國及其他地區已落成發展項目包括越南的 The River。

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	
	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	截至 2023 年 12 月 31 日止年度	截至 2022 年 12 月 31 日止年度	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
	香港	54%	58%	58%	61%	74%
中國內地	43%	40%	40%	37%	23%	19%
美國及其他地區	3%	2%	2%	2%	3%	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九百八十萬平方呎。於二零二三年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣五十七億七千二百萬元。於二零二三年十二月三十一日，集團香港已落成及發展中辦公樓物業的估值為港幣一千八百一十九億四千七百萬元，其中公司應佔權益為港幣一千七百二十四億六千九百萬元。

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 (於二零二三年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	98%	100%
太古坊 - 港島東中心 ⁽¹⁾ 及太古坊一座	2,322,772	93%	100%
太古坊 - 太古坊二座	994,545	62%	100%
太古坊 - 其他辦公樓 ⁽²⁾	3,122,431	90%	50%/100%
其他 ⁽³⁾	1,158,595	86%	26.67%/50%/100%
總計	9,784,776		

(1) 不包括已出售的四十五樓至五十四樓（四十九樓除外）。

(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）、太古廣場五座（全資擁有，前稱軒尼詩道 28 號）及 South Island Place（持有百分之五十權益）。

二零二三年，香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣五十四億六千六百萬元，較二零二二年減少百分之二。市場需求仍然低迷，反映經濟持續不明朗及高息環境。由於空置及新增單位令辦公樓供應增加，租金仍面臨壓力。然而，我們的辦公樓組合穩健，恢復通關後租賃活動也漸趨活躍，有更多潛在租戶到來視察。我們繼續善用我們的社區營造能力，包括注重身心健康、提供良好的設施和配套以及環境、社會及管治表現的頂級認證。於二零二三年十二月三十一日，辦公樓物業組合的租用率為百分之八十九。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九十三。

下表列出於二零二三年十二月三十一日，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）

（於二零二三年十二月三十一日）

銀行業 / 金融 / 證券 / 投資	26.9%
貿易	19.5%
專業服務（會計 / 法律 / 管理顧問 / 公司秘書）	15.8%
保險	9.9%
科技 / 媒體 / 電訊	8.8%
地產 / 建築 / 物業發展 / 建築設計	7.6%
廣告及公共關係	0.6%
其他	10.9%

於二零二三年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零二三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

二零二三年，太古廣場一座、二座及三座辦公樓的業績表現堅穩，於二零二三年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。新租戶包括渣打銀行、荷蘭銀行、香港投資管理、富衛、天風國際證券、愛丁頓香港洋酒、亞洲能源物流集團、全球能源及 Stat Lab；中信證券國際及農協投資證券租用更多樓面；遠洋地產、國信證券、Jason Pow Chambers、保利香港拍賣、威宏投資、IBK 企業銀行、Parkside Chambers、中信信惠國際資本、Volant Trading 及國銀航空金融租賃均已續租。賽富投資基金及富達國際將在租約到期後將搬遷至物業組合內其他單位。

至於太古廣場六座，租戶於二零二三年十二月三十一日已承諾（包括簽署承租意向書）租用約百分之四十的樓面。該項目已於二零二四年二月獲發佔用許可證。香港蘇富比、柏瑞投資、英美煙草及 Maison Kayser 已同意租用樓面。

太古坊

太古坊的太古坊一座及港島東中心（不包括九層已出售樓面）業績表現堅穩，於二零二三年十二月三十一日，兩座辦公樓的租用率分別為百分之九十八及百分之八十九。港島東中心的中信證券國際、Freshfields、SK 海力士、Tiffany & Co.、暉致及蘇黎世均已續租；太古坊一座的新租戶有 Spitalfields 及羅夏信律師事務所，RPC 則搬遷至辦公樓內其他單位。

太古坊二座的租用率為百分之六十二，新租戶包括會計及財務匯報局、Neo Derm 及三井住友銀行。

太古坊尚有六座其他辦公樓（包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心）於二零二三年十二月三十一日的租用率為百分之九十。新租戶包括中環電腦系統、中國路橋、醫思健康、GO24、高柏、Radiance Sea、AXA XL Insurance 及雲白香港；AlphaSights、DFI 零售集團及富衛租用更多樓面，而鍾慶銓牙科醫生醫務所、瑪氏及裕利醫藥搬遷至物業組合內其他單位。澳新銀行、巴黎世家、百特醫療、波士頓科學香港、Canali、中華航空、可口可樂中國、Crestron、戴爾、ELEVATE、創博資訊科技、精優藥業、Gucci、JobsDB、麥當勞、Mox Bank、NetApp、Priority Pass、美國再保險公司、Vodafone、Western Digital 及王歐陽（香港）均已續租。

South Island Place

於二零二三年十二月三十一日，South Island Place 辦公樓的租用率為百分之八十八。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

由於需求疲軟和供應量增加，預計二零二四年香港辦公樓市道將繼續低迷。來自中區和九龍東的競爭加劇，將持續對整個物業組合的租金構成下行壓力。然而，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身心健康的趨勢將令集團受惠。若金融市況改善、利率穩定及經濟活動增加，市場對甲級辦公樓樓面的需求（特別是來自金融及專業服務機構）應將復甦。

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）佔集團於二零二三年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二三年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十五點二於二零二四年期滿，另有佔該類租金收入百分之十九點一的租約將於二零二五年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零二三年十二月三十一日）

2024	15.2%
2025	19.1%
2026 及以後	65.7%

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。二零二三年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額增長百分之十四至港幣二十六億三千八百萬元。若不計入租金支援，應佔租金收入總額上升百分之六。於二零二三年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百三十二億一千四百萬元，其中公司應佔權益為港幣四百四十二億五千萬元。

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。集團全資擁有太古廣場購物商場和太古城中心，並擁有東薈城發展項目（包括東薈城名店倉）百分之二十六點六七權益，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 （於二零二三年 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	803,582	100%	26.67%
其他 ⁽¹⁾	549,558	100%	26.67%/60%/100%
總計	3,161,220		

(1) 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（持有百分之二十六點六七權益）。

二零二三年，香港零售物業組合的租金收入總額為港幣二十四億五千三百萬元，較二零二二年增加百分之十三。若不計入租金支援，租金收入總額上升百分之五。隨著所有旅遊限制和防疫措施解除，加上我們在營銷、數碼化和會員獎賞計劃方面投放的資源，香港的零售物業組合在二零二三年顯著復甦，我們其中一些購物商場的銷售額回復到疫情前水平。然而，美元強勢、出境旅遊反彈及高利率環境等因素仍會影響本地消費，但我們仍然對二零二四年香港零售銷售動力保持信心。二零二三年，太古廣場購物商場、東薈城名店倉及太古城中心的零售銷售額分別上升百分之四十四、百分之四十三及百分之六，而香港二零二三年的整體零售銷售額則上升百分之十六。

年內旗下商場近乎全部租出。

下表列出於二零二三年十二月三十一日，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）
（於二零二三年十二月三十一日）

時裝及服飾	28.3%
餐飲	20.7%
百貨公司	14.6%
超級市場	5.1%
電影院	4.2%
珠寶及鐘錶	1.9%
溜冰場	0.9%
其他	24.3%

於二零二三年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零二三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二十六。

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。儘管零售環境競爭更加激烈，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 Aigle、Amante、APM Monaco、寶珀、Boutique by The Grand、Fleuria、Maje 及 Simply Toys；路易威登及 Tiffany & Co. 擴張樓面，而 Apinara Thai Cuisine and Bar、Balmain Paris、布克兄弟、Caviar House、JOYCE Beauty、MAX&Co.及 Theory 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。

儘管零售市場因更多市民出境旅遊而持續競爭劇烈，太古城中心商場於二零二三年內仍然全部出租。引入的新租戶包括 Champion、克蘭詩、Clémence by RUE MADAME、COMEBUYTEA、馥蕾詩、La Famille、力士保、Lovisa、Mellow Brown Coffee by UCC、泡泡瑪特、Tea WG、天天海南雞飯及 THE MATCHA TOKYO；新美食廣場 Carnival 及日本餐廳 Sushi Taka 於二零二三年一月開業、義大利休閒餐廳 Penna 於七月份開業、宜家家居於八月份開業，並於地面層推出「太古規劃及訂購中心」及瑞典美食站；APITA 亦於二零二三年十二月完成了底層的最後階段翻新工程。

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。

商場於二零二三年內全部租出。隨著市場氣氛轉佳，商場引進了包括餐飲店在內的十四個新品牌，包括 Alice and Olivia by Stacey Bendet、堡獅龍、Diesel、誠品書店、Go Wild、lululemon、

Luxba Fashion Outlet、瑪尼、Marimekko、Moody Tiger 及 Sam Edelman。Watami 集團引進了 Firebird Japanese Grill & Bar 和日本橋·海鮮丼兩家新概念餐廳；鮮芋仙於二零二三年十二月開業。

香港零售市場展望

儘管經濟環境不明朗、出境旅遊及股市波動，預期香港的人流和租戶的銷售額將會持續改善。透過我們強大的營銷活動和會員獎賞計劃，預計銷售動力將會持續下去。

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）佔集團於二零二三年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二三年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之二十八點二於二零二四年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十四點五的租約將於二零二五年期滿。

零售租約期滿概況（於二零二三年十二月三十一日）

2024	28.2%
2025	24.5%
2026 及以後	47.3%

住宅物業

已落成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 及數個位於港島區和大嶼山的高尚獨立屋，總樓面面積約六十萬平方呎。於二零二三年十二月三十一日，住宅物業組合入住率約為百分之七十八。集團住宅投資物業的需求受到經多項人才入境計劃從中國內地來港的租戶以及在邊境重新開放後因商務留在香港的海外租戶所帶動。

發展中的投資物業

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，並分別於二零二二年三月及二零二三年七月取得仁孚工業大廈和華廈工業大廈的全部擁有權。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。

其他

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。截至二零二四年三月八日，已售出二千五百二十一個停車位。於二零二三年十二月三十一日，二千一百四十六個停車位的銷售經已確認，其中六百九十四個於二零二三年確認，預計三百七十五個停車位的銷售將於二零二四年確認。

港島東中心，華蘭路 18 號

二零二三年十一月，集團簽訂協議，向證監會出售鰂魚涌港島東中心十二個辦公室樓層（四十二樓至五十四樓，不包括四十九樓）。證監會目前佔用的九層（四十五樓至五十四樓，不包括四十九樓）的出售於二零二三年十二月完成。四十三樓完成出售時間將不早於二零二五年十二月三十一日但不遲於二零二六年十二月三十一日，四十四樓完成出售時間將不早於二零二六年十二月三十一日但不遲於二零二七年十二月三十一日，而四十二樓完成出售時間將不早於二零二七年十二月三十一日但不遲於二零二八年十二月三十一日。十二個辦公室樓層的總樓面面積約為三十萬平方呎。

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三千零五十萬平方呎（其中集團應佔權益為一千八百一十萬平方呎）。已落成物業共一千四百一十萬平方呎，一千六百四十萬平方呎正在發展中。二零二三年，來自中國內地投資物業的應佔租金收入總額為港幣六十億四千五百萬元。於二零二三年十二月三十一日，集團中國內地投資物業估值為港幣一千三百二十億九千萬元，其中集團應佔權益為港幣八百八十億零五百萬元。

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	規劃中	
<i>已落成</i>					
北京三里屯太古里	1,792,309	1,622,846	169,463	-	100%
成都太古里 ⁽²⁾	1,654,565	1,461,428	193,137	-	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%
上海興業太古滙	3,731,964	3,155,381	576,583	-	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	14,137,797	12,330,879	1,806,918	-	
<i>發展中</i>					
北京頤堤港二期 ⁽³⁾	4,045,514	3,698,711	346,803	-	35%
西安太古里 ⁽⁴⁾	2,936,376	-	-	2,936,376	70%
三亞 ⁽⁵⁾	2,233,401	2,233,401	-	-	50%
上海前灘綜合發展項目 ⁽⁶⁾	2,980,380	2,980,380	-	-	40%
上海洋涇綜合發展項目 ⁽⁷⁾	4,181,136	-	-	4,181,136	40%
小計	16,376,807	8,912,492	346,803	7,117,512	
總計	30,514,604	21,243,371	2,153,721	7,117,512	

(1) 包括酒店及作投資用途的租賃物業。

(2) 集團於二零二三年二月收購成都遠洋太古里餘下百分之三十五權益，並於二零二三年八月將其重新命名為「成都太古里」。交易完成後，集團的權益由百分之六十五增至百分之一百。

(3) 以辦公樓為主導的綜合發展項目，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，發展方案正在規劃中，計劃由二零二六年起分階段落成。

(5) 以零售為主導的發展項目，計劃由二零二五年年底起分階段落成。

(6) 綜合用途開發項目，計劃由二零二五年起落成。

(7) 綜合用途開發項目，包括住宅買賣部分。發展方案正在規劃中，計劃由二零二七年起分階段落成。

二零二三年集團中國內地投資物業組合的租金收入總額為港幣四十五億九千三百萬元，較二零二二年增加百分之三十八，反映疫情後市道復甦，我們各營運城市的購物商場租戶組合優化，及於二零二三年增持成都太古里權益所增加的租金收入。

零售

中國內地已落成的零售物業組合總樓面面積合共為七百八十萬平方呎（其中集團應佔權益為六百二十萬平方呎）。二零二三年，來自中國內地零售物業的應佔租金收入總額上升百分之二十至港幣五十一億零一百萬元。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亦上升百分之二十。於二零二三年十二月三十一日，集團中國內地已落成零售物業的估值為港幣六百七十四億三千七百萬元，其中集團應佔權益為港幣五百六十七億零七百萬元。

這物業組合包括集團全資擁有的北京三里屯太古里、成都太古里及廣州滙坊、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。

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 （於二零二三年 十二月三十一日）	應佔權益
北京三里屯太古里 ⁽¹⁾	1,622,846	94%	100%
成都太古里 ⁽²⁾	1,354,624	97%	100%
廣州太古滙	1,529,392	100%	97%
北京頤堤港	946,769	99%	50%
上海興業太古滙	1,107,220	93%	50%
上海前灘太古里	1,188,727	98%	50%
廣州滙坊	90,847	100%	100%
總計	7,840,425		

(1) 包括分配給已簽署承租意向書的準租戶的樓面。

(2) 集團於二零二三年二月收購成都遠洋太古里餘下百分之三十五權益，並於二零二三年八月將其重新命名為「成都太古里」。交易完成後，集團的權益由百分之六十五增至百分之一百。

在中國內地，隨著防疫限制措施解除，人流顯著改善，我們大部分購物商場的零售銷售額大幅超越疫情前水平。二零二三年集團中國內地應佔零售銷售額（不包括汽車零售商的銷售）上升百分之四十六。北京三里屯太古里、成都太古里、廣州太古滙、北京頤堤港、上海興業太古滙及前灘太古里於二零二三年的零售銷售額分別上升百分之三十一、百分之三十三、百分之十五、百分之二十七、百分之二十九及百分之七十九，而中國內地市場的整體零售銷售額上升百分之七。

二零二三年集團中國內地零售物業租金收入總額上升百分之四十二至港幣四十一億九千一百萬元。撇除租金支援及人民幣價值變動影響，租金收入總額上升百分之四十五。

下表列出於二零二三年十二月三十一日，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）
（於二零二三年十二月三十一日）

時裝及服飾	44.7%
餐飲	23.9%
超級市場	5.1%
電影院	3.6%
珠寶及鐘錶	3.3%
其他	19.4%

於二零二三年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零二三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二十三。

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，共有約二百八十四間零售店舖。

三里屯太古里南區匯聚當代時裝及設計品牌。租戶包括蘋果、ARKET、絲芙蘭、WE11DONE 及拉夫勞倫之家，租戶組合持續改善。多家新店於二零二三年開業，包括始祖鳥概念店、Clarks Originals、迪賽旗艦店、咖覓、赫詩薇爾、i.t blue block、三宅一生北京三里屯太古里集合店、勒萊柏及梅森馬吉拉在中國北部的首家旗艦店。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。為提升在北京市場的高尚領先地位，三里屯太古里北區現正進行結構改善工程來優化租戶組合。租戶包括亞歷山大麥昆、巴黎世家、Bape、思琳、古馳、I.T、羅意威、盟可睭、加拿大鵝及 SPACE。二零二三年的新租戶包括喬丹、麥克斯馬勒、華倫天奴及範思哲。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和優衣庫北京三里屯全球旗艦店。連接三里屯太古里南區和三里屯太古里西區的行人天橋已於二零二三年開通。

隨著工人體育場重開及防疫限制措施解除後，三里屯太古里於二零二三年的零售銷售額上升百分之三十一，人流已回復至二零二一年的水平，租金收入總額上升百分之四。由於三里屯太古里已鞏固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。於二零二三年十二月三十一日，租用率為百分之九十四（包括分配給已簽署承租意向書的準租戶的樓面在內）。

成都太古里

成都太古里（前稱「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、寶詩龍、卡地亞、迪奧、古馳、海瑞溫斯頓、愛馬仕、I.T、路易威登之家及 THE HALL 會館、盟可睭、無印良品、拉夫勞倫之家、方所書店、Olé 精品超市及一間設有一千七百二十個座位的百麗宮影城。二零二三年，超過七十個品牌開設新店或升級為其最新的概念店，包括亞歷山大麥昆、始祖鳥旗艦店、巴卡拉、摩奈、哈蘇、三宅之褶男士、赫詩薇爾、石頭島、托特穆、芝樂坊餐廳及王德傳茶莊。

撇除增持成都太古里權益帶來的影響，零售銷售額及租金收入總額分別上升百分之三十三及百分之十二。集團繼續鞏固其作為高端購物和休閒地標的地位；於二零二三年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十七。

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 精品超市。二零二三年的新租戶包括 AKAK、思琳、周大福薈館、卡紛、菲拉格慕、古馳美妝、老鋪黃金、亮視點、浪琴、羅意威、瓏驤、墨拿、梅森馬吉拉、昂跑、Shake Shack 及 ZAKUZAKU。

太古滙二零二三年的零售銷售額及租金收入總額分別上升百分之十五及百分之五。租戶組合已經優化；於二零二三年十二月三十一日，商場租用率為百分之一百。

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 Massimo Dutti、i.t、無印良品、優衣庫、西西弗書店、順電、BHG Market Place 和一間設有七間放映廳及有一千個座位的 CGV 星星影城。二零二三年的新租戶包括 ARMANI EXCHANGE、Calvin Klein、迪桑特、凱樂石、Max & Co.、內外運動、昂跑、韶音、erdos KIDS、Fila Kids、New Balance KIDS 及周大福薈館。商場透過不斷改善租戶組合，已鞏固其在北京東北部的市場地位。

頤堤港二零二三年的零售銷售額及租金收入總額分別上升百分之二十七及百分之十三。於二零二三年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十九。

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、加拿大鵝、COS、蒂普提克、drivepro lab、傑尼亞、嬌蘭、Golden Goose、萬國表、露露樂蒙、羅意威、麥克斯馬勒、蔚來、self-portrait、SPACE、特斯拉、芝樂坊餐廳、上海總會、何洪記、聞綺及一間超•生活超級市場。二零二三年的新租戶包括 ALLSAINTS、斐登、老乾杯、青悅越南料理、羅意威香氛、普拉達香水美妝、日默瓦、Taschen、聖羅蘭美妝及& other stories。

興業太古滙二零二三年的零售銷售額上升百分之二十九；由於部分商場正在進行翻新，租金收入總額下跌百分之三。於二零二三年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十三。

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，約有二百七十間店舖。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。

隨著經濟從疫情中復甦，前灘太古里於二零二三年的人流和零售銷售強勁。二零二三年的零售銷售額和租金收入總額分別增長百分之七十九及百分之二十二。多家新店開業，包括中國內地首家迪奧咖啡館、亞洲首家軒尼詩旗艦店、中國內地首家無印良品農場旗艦店、蒂芙尼、勒萊

柏、華為、瑪麗之香（上海首家旗艦店）及雪峰等。於二零二三年十二月三十一日，租戶已承諾租用百分之九十八的零售樓面，百分之九十五的可出租零售樓面已經開業。

中國內地零售市場展望

零售銷售額經過多年雙位數增長率後，預期二零二四年將趨於穩定，零售商的取態會較為審慎，但對中長期前景保持樂觀。入境和出境旅客預計將會增加，而與疫情前的模式相比，顧客將會重新調整在本地和外地之間的消費行為。

市場對零售樓面整體需求預期穩定。廣州和成都的奢侈品牌零售商對零售樓面的需求仍然殷切；上海和北京的時裝、化妝品、時尚生活品牌及餐飲行業商戶對零售樓面的需求將會保持穩定，奢侈品牌零售商在擴張方面將會相對較為審慎。

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）佔集團於二零二三年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二三年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之三十三點九於二零二四年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十一點四的租約將於二零二五年期滿。

零售租約期滿概況（於二零二三年十二月三十一日）

2024	33.9%
2025	21.4%
2026 及以後	44.7%

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四百二十萬平方呎（其中集團應佔權益為二百九十萬平方呎）。二零二三年，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八億五千七百萬元。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四。於二零二三年十二月三十一日，集團中國內地已落成辦公樓物業的估值為港幣二百零六億一千三百萬元，其中集團應佔權益為港幣一百二十八億四千一百萬元。

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 （於二零二三年 十二月三十一日）	應佔權益
廣州太古滙	1,693,125	92%	97%
北京頤堤港	589,071	85%	50%
上海興業太古滙	1,900,838	98%	50%
總計	4,183,034		

由於經濟復甦遜於預期，北京、上海和廣州的辦公樓樓面需求仍疲軟。廣州的需求疲弱，新增供應繼續對辦公樓租金構成壓力；上海的淨吸納量低於預期，新增供應對核心地區和非核心地區的租金均帶來壓力；北京的需求疲弱，對租金帶來下行壓力，但核心地區的新增供應有限。

二零二三年，集團來自中國內地辦公樓物業的租金收入總額微升至港幣三億六千六百萬元。撇除人民幣價值變動，租金收入增加百分之六。

下表列出於二零二三年十二月三十一日，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） （於二零二三年十二月三十一日）

銀行業 / 金融 / 證券 / 投資	27.6%
貿易	25.5%
專業服務	15.4%
科技 / 媒體 / 電訊	14.8%
藥品製造	7.3%
地產 / 建築 / 物業發展 / 建築設計	6.6%
其他	2.8%

於二零二三年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零二三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四十五。

廣州太古滙

廣州太古滙共有兩座辦公樓，於二零二三年十二月三十一日的租用率為百分之九十二。二零二三年，市場對辦公樓樓面需求疲弱，租金受壓。租戶包括佳能、凱德、迪奧、聯邦快遞、滙豐銀行、美敦力、微軟、羅氏診斷、三星、愛思開、住友商事、豐田及大華銀行；香奈兒、法制盛邦律師事務所、易娛及中聯律師事務所於二零二三年租用更多樓面。二零二三年的新租戶包括美麗田園、東弘潤寶、雅瑩、乾璽、卓爾薈、愛馬仕、高富、伊藤忠、敏態金屬及術銳機器人。

北京頤堤港

頤堤港一座於二零二三年十二月三十一日的租用率為百分之八十五。主要租戶為科技、媒體及電訊公司。二零二三年，市場對辦公樓樓面需求疲弱，在朝陽區望京地區，科技、媒體和電信公司的整合對租金造成下行壓力。租戶包括迪士尼、禮來、三菱、羅爾斯羅伊斯、斯倫貝謝及西雲。二零二三年的新租戶有歐華國際。

上海興業太古滙

上海興業太古滙共有兩座辦公樓，於二零二三年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。二零二三年的需求比預期弱，新增供應亦對租金造成壓力。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、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。艾睿鉅投資諮詢、聯博、香奈兒、義威及邁克爾高司於二零二三年租用更多樓面。二零二三年的新租戶有邸適。

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對辦公樓租金帶來下行壓力。在北京核心地區新增供應有限之預期下，意味著當需求恢復，市場將從中受惠。在上海，預計新增供應和現有空置樓面將對辦公樓租金帶來下行壓力，但核心中央商業區則較為穩定。整體而言，由於經濟不確定性導致所有城市氣氛較為負面，令租戶態度保持審慎。辦公樓租金預期將會下跌，但尚未見底。

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）佔集團於二零二三年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二三年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十九點一於二零二四年期滿，另有佔該類租金收入百分之十九點五的租約將於二零二五年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零二三年十二月三十一日）

2024	19.1%
2025	19.5%
2026 及以後	61.4%

服務式住宅

廣州太古滙文華東方酒店、成都太古里博舍及上海興業太古滙鑄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。

隨著疫情相關限制解除，上海的服務式住宅業績於二零二三年有所改善。於二零二三年十二月三十一日，廣州文華東方酒店、成都博舍和上海鑄舍的入住率分別為百分之八十三、百分之六十一及百分之九十三。

中國內地服務式住宅市場展望

預期二零二四年服務式住宅的業績將會改善。

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，計劃分兩個階段於二零二五年及二零二六年落成，現正進行地庫和上蓋工程。集團持有頤堤港二期百分之三十五權益。

西安太古里

西安太古里位於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區，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、一間酒店和服務式公寓，估計總樓面面積約為二百九十萬平方呎，發展計劃尚待確定。挖掘工程正在進行中，預計於二零二六年起分階段落成。項目乃集團與西安城桓文化投資發展有限公司共同發展，集團持有西安太古里百分之七十權益。

三亞

項目位於三亞海棠灣國家海岸中心地帶，地理位置優越，是我們首個度假型高端零售項目，包括地下停車場和其他附屬設施，總樓面面積約二百二十萬平方呎。該項目乃集團與中國旅遊集團中免股份有限公司合作發展，將是三亞國際免稅城三期。地庫工程正在進行中，預計於二零二五年年底起分階段落成。集團持有該項目百分之五十權益。

上海前灘綜合發展項目

前灘綜合發展項目位於上海中環線內，佔地約六十八萬六千平方呎。該地塊毗鄰三條地鐵綫路的交匯點，在前灘太古里（太古地產與陸家嘴集團合作發展的首個項目）對面，是一個由零售、辦公樓和住宅組成的綜合發展項目，總樓面面積約四百一十萬平方呎（包括地下零售面積），辦公樓已平頂，現正進行地庫及零售部分的建築工程，預計於二零二五年起落成。集團持有該項目百分之四十權益。

上海洋涇綜合發展項目

由集團與陸家嘴集團合作發展的洋涇綜合發展項目位於上海浦東黃浦江沿岸內環線內，將發展為集高尚住宅、零售、辦公樓及文化設施（或會包括一間時尚生活品味酒店）於一體的綜合體地標。估計總樓面面積約四百二十萬平方呎（包括地下零售面積及買賣住宅部分），相關圖則有待批准。地庫結構工程正在進行中，項目預計於二零二七年起分階段落成。集團持有該項目百分之四十權益。

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應佔樓面面積						
總樓面面積（平方呎）	2022	2023	2024	2025	2026	2027 及以後
北京三里屯太古里	1,789,000	1,792,309	1,792,309	1,792,309	1,792,309	1,792,309
成都太古里 ⁽¹⁾	1,075,468	1,654,565	1,654,565	1,654,565	1,654,565	1,654,565
廣州太古滙	3,668,857	3,668,857	3,668,857	3,668,857	3,668,857	3,668,857
北京頤堤港	947,072	947,072	947,072	947,072	947,072	947,072
上海興業太古滙	1,768,311	1,865,984	1,865,984	1,865,984	1,865,984	1,865,984
上海前灘太古里	594,364	594,364	594,364	594,364	594,364	594,364
北京頤堤港二期	-	-	-	778,507	1,415,930	1,415,930
西安太古里 ⁽²⁾	-	-	-	-	2,055,463	2,055,463
三亞 ⁽³⁾	-	-	-	413,179	1,116,701	1,116,701
上海前灘綜合發展項目 ⁽⁴⁾	-	-	-	1,192,152	1,192,152	1,192,152
上海洋涇綜合發展項目 ⁽⁵⁾	-	-	-	-	-	1,672,454
廣州滙坊	90,847	90,847	90,847	90,847	90,847	90,847
其他	2,917	2,917	2,917	2,917	2,917	2,917
總計	9,936,836	10,616,915	10,616,915	13,000,753	16,397,161	18,069,615

(1) 集團於二零二三年二月收購成都遠洋太古里餘下百分之三十五權益，並於二零二三年八月將其重新命名為「成都太古里」。交易完成後，集團的權益由百分之六十五增至百分之一百。

(2) 項目預計於二零二六年起分階段開業。

(3) 項目預計於二零二五年底起分階段開業。

(4) 項目預計於二零二五年起落成。

(5) 項目預計於二零二七年起分階段落成。

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）將為六十七萬三千八百七十一平方呎的地面空間，以及九十五萬六千九百四十九平方呎的地下空間。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）正進行建築及翻新工程，預計於二零二六年底完成及開幕。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，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 於二零二零年二月起可以行使期權，將其權益售予集團。

於二零二三年十二月三十一日，購物中心的租用率（包括簽署承租意向書）為百分之一百。二零二三年的零售銷售額較二零二二年同期上升百分之十三。

Brickell City Centre 項目第二期正在規劃中。

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>		
Brickell City Centre 地塊	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

在邁阿密，預計 Brickell City Centre 購物中心的零售銷售額將受惠於租戶組合改善和邁阿密市中心人口增長。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零二三年十二月三十一日根據市場價值進行估值（按價值計百分之九十六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二千八百一十二億七千一百萬元，而於二零二二年十二月三十一日則為港幣二千七百一十一億九千一百萬元。

投資物業組合估值上升主要反映收購中國內地附屬公司及於年內的增購，部分被香港辦公樓投資物業公平值下跌、出售若干香港辦公樓層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。發展中的住宅項目共有九個（四個在香港、兩個在中國內地、一個在印度尼西亞、一個在越南及一個在泰國）；此外，集團並計劃在美國邁阿密的部分土地儲備上發展一個住宅項目。

物業買賣組合（於二零二三年十二月三十一日）

	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
<i>已落成</i>			
香港			
- 灣仔 EIGHT STAR STREET	3,091 ⁽¹⁾	2022 年	100%
越南			
- 胡志明市 The River	22,959 ⁽¹⁾	2022 年	20%
<i>發展中</i>			
香港			
- 黃竹坑海盈山（前稱黃竹坑站第四期物業項目）	638,305	2024 年	25%
- 柴灣內地段第 178 號	692,276 ⁽²⁾	2025 年起	80%
- 灣仔皇后大道東 269 號	102,990 ⁽³⁾	2026 年	100%
- 英皇道 983-987A 號及濱海街 16-94 號	440,000 ⁽⁵⁾	2028 年	50%
中國內地			
- 上海前灘綜合發展項目	1,159,057 ⁽⁴⁾	2025 年起	40%
- 上海洋涇綜合發展項目	待定	規劃中	40%
印度尼西亞			
- 雅加達南部 Savyavasa	1,122,728	2024 年	50%
越南			
- 胡志明市 Empire City	5,357,318	2028 年	15.73%
泰國			
- 曼谷無線電路	1,634,220 ⁽⁵⁾	2029 年	40%
<i>持作發展或出售</i>			
美國			
- 佛羅里達州邁阿密 South Brickell Key	550,000	規劃中	100%
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre – North Squared 用地	523,000 ⁽⁶⁾	不適用	100%

- (1) 餘下可出售面積。
(2) 不包括面積約二千零二平方呎之零售商舖。
(3) 不包括面積約一萬三千一百九十七平方呎之零售平台。
(4) 只計入住宅總樓面面積。
(5) 總樓面面積總計仍有待更新。
(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大廈（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。截至二零二四年三月八日，三十七個單位中的三十四個經已售出。截至二零二三年十二月三十一日，三十三個單位的銷售經已確認，其中六個於二零二三年確認，預計一個單位的銷售將於二零二四年確認。

黃竹坑海盈山（前稱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（第 4A 期和第 4B 期），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。項目的第 4A 期於二零二三年七月開始預售，截至二零二四年三月八日，四百三十二個單位中的五十二個經已於二零二三年預售出，該等單位的銷售預計將於二零二五年確認。項目預計將於二零二四年落成，並於二零二五年交付買家。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。該地皮正發展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。第一期用地正在進行上蓋工程，而第二期用地正進行底層結構工程，預計於二零二五年起落成。

灣仔皇后大道東 269 號

二零二二年六月，集團透過政府土地招標投得灣仔皇后大道東 269 號地皮，該用地將主要發展作住宅用途，總樓面面積約為十一萬六千平方呎。工地平整工程及地基工程已於二零二三年七月展開並在進行中。項目正在設計階段，預計於二零二六年落成。

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。土地審裁處已於二零二三年八月發出該用地之強制售賣令。二零二三年十月，該合資公司取得用地全部擁有權，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。

香港住宅市場展望

在香港，儘管香港特區政府取消印花稅措施，但鑑於經濟不確定性和高利率環境，住宅市場氣氛仍然疲軟。預期當利率攀升完結後，市場信心和情緒可能需要一段時間才能重建。但因本地需求存在及供應有限，需求在中長期維持堅穩。

中國內地

二零二三年十一月，集團完成收購陸家嘴集團在上海浦東新區發展的兩個新地標項目（上海前灘綜合發展項目和上海洋涇綜合發展項目）百分之四十股權。這兩塊地將發展作大型綜合用途，包括零售、辦公樓和高尚住宅部分。前灘地塊正進行結構工程，而洋涇地塊正進行地庫結構工程。前灘地塊住宅項目約百分之七十五的可銷售總面積已於二零二三年十二月三十一日全部售出，預計於二零二五年起落成。

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，工程已經平頂，預計提供約四百個住宅單位，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，截至二零二四年三月八日，已售出八十個單位。

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」。該項目於二零二二年八月落成，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。截至二零二四年三月八日，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，預計將於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。截至二零二四年三月八日，已預售或售出超過百分之五十三的單位。

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無線電路的用地百分之四十權益，預期與合作方 City Realty Co. Ltd. 發展該用地作住宅用途，目前正處於設計階段，地盤面積約為十三萬六千平方呎。項目將包括兩座大廈，預計提供超過四百個住宅單位，並於二零二九年落成。

美國

二零二三年六月，集團宣佈計劃在邁阿密發展一個高尚住宅及酒店項目。該項目命名為「The Residences at The Mandarin Oriental, Miami」，座落在 Brickell Key，由兩座大廈組成。第一座將包括豪華私人住宅，而第二座將包括一間新建的文華東方酒店以及私人住宅和酒店式住宅，已於二零二三年十二月開始預訂銷售。

中國內地、印度尼西亞、越南、泰國及美國住宅市場展望

隨著城市化發展以及中產階層增長，加上高尚住宅物業供應有限，中國內地上海、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料將保持穩定。邁阿密高尚住宅市場的前景仍然樂觀，佛羅里達州對購房者具有吸引力，除了是因為有良好的氣候和有利的稅制，亦因為其作為往返拉丁美洲門戶城市的地理位置。

屋苑管理

集團管理十九個其發展的屋苑，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，是一系列獨特的小型高尚酒店，集團計劃進一步擴展居舍系列至東京、深圳及西安。「東隅系列」的酒店位於香港、北京及邁阿密，邁阿密東隅自二零二一年十月起不再由集團擁有，但仍透過第三方酒店管理營運模式由太古酒店管理。集團於香港、廣州、上海及邁阿密亦持有非太古地產管理的酒店的權益。

防疫相關措施解除及邊境全面重新開放後，太古地產於香港及中國內地管理的酒店業務強勁復甦；由太古地產管理的美國酒店經營業績穩定。

二零二三年，由太古地產管理的酒店（包括餐廳及酒店管理部門）錄得折舊前營業溢利港幣八千八百萬元，而二零二二年則為折舊前營業虧損港幣一億一千八百萬元。

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	365	50%
- 博舍 ⁽²⁾	142	100%
- 鏞舍 ⁽³⁾	213	50%
美國		
- 邁阿密東隅 ⁽⁴⁾	352	0%
總計	2,120	

(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。二零二三年二月，集團收購成都太古里餘下百分之三十五權益。交易完成後，集團於博舍的權益增至百分之一百。

(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。隨著邊境重新開放，國際旅客增加，平均客房收入及入住率強勁反彈。二零二三年，奕居位列 Condé Nast Traveler 2023 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 及 DestinAsian 頒發獎項，又位列「2023 年全球 50 家最佳酒店」第四位。

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。邊境重新開放後，平均客房收入及入住率大幅上升。Condé Nast Traveler 將香港東隅評為香港最佳酒店之一。

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。邊境重新開放後，入住率及平均客房收入均大幅改善。二零二三年，瑜舍獲 Travel + Leisure 頒發獎項。酒店的京雅堂餐廳在《北京米芝蓮指南 2023》獲一星評級。

北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間提供三百六十五間客房的時尚生活品味酒店，公司持有其百分之五十權益。隨著邊境重新開放後國際航班恢復，入住率及平均客房收入強勁反彈。酒店被 Target 雜誌評為「年度最佳城市地標酒店」。

博舍

博舍位於成都太古里，提供一百間酒店客房和四十二個服務式住宅單位，於二零二三年二月完成收購餘下百分之三十五權益後，公司持有百分之一百權益。由於疫情相關的限制取消，平均客房收入及入住率均大幅提升。酒店榮獲 Condé Nast Traveler 之「中國最佳酒店」第八名。酒店的謐尋水療中心在「中國養生與水療頒獎禮 2023」獲頒「年度顯著功效療程大獎」及獲頒「世界水療大獎 2023」之「中國最佳養生勝地」；謐尋茶室在《成都米芝蓮指南 2023》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。隨著疫情相關限制措施取消，平均客房收入及入住率在二零二三年均反彈。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)。酒店的謐尋水療中心在「中國養生與水療頒獎禮 2023」獲頒「年度健身與水療大獎」。

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，二零二三年的平均客房收入穩定。

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	440	26.67%
- 香港銀樾美憬閣精選酒店	206	26.67%
中國內地		
- 廣州文華東方酒店 ⁽¹⁾	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) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

隨著疫情相關限制取消，香港和中國內地非太古地產管理的酒店已復甦。由於美國的休閒和商務旅行回復到疫情之前的模式，美國非太古地產管理之酒店經營業績比二零二二年較為遜色。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」之中菜餐廳連續第五年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。

酒店市場展望

隨著更多國際旅客到訪，預期香港的酒店業績會進一步改善，中國內地的酒店業務在二零二四年會有所增長，而美國酒店業務在二零二四年將預期表現穩定。

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，將集團的酒店品牌擴展至香港以外地方。

資本承擔

資本開支及承擔

二零二三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）為港幣二十三億一千九百萬元（二零二二年：港幣三十二億四千六百萬元）。於二零二三年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣九十九億一千九百萬元（二零二二年：港幣一百一十八億七千八百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣二千二百萬元（二零二二年：港幣六千七百萬元）。

二零二三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）為港幣九億三千五百萬元（二零二二年：港幣四十八億七千九百萬元）。於二零二三年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百五十二億七千一百萬元（二零二二年：港幣一百六十億七千六百萬萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣七十一億零六百萬元（二零二二年：港幣七十三億七千萬元）。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣七億九千七百萬元（二零二二年：港幣三億三千一百萬元）的資金。此外，集團承諾向一間合資公司注資港幣二億七千五百萬元（二零二二年：港幣四億二千一百萬元）。

二零二三年美國的投资物業及酒店的資本開支為港幣四千九百萬元（二零二二年：港幣一千九百萬元），於二零二三年十二月三十一日的資本承擔為港幣二千五百萬元（二零二二年：無）。

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⁾	有關合資公司 的承擔 ⁽²⁾
	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2026 港幣百萬元	2027 及以後 港幣百萬元	於 2023 年 12 月 31 日 港幣百萬元	於 2023 年 12 月 31 日 港幣百萬元
香港	2,319	1,466	749	1,489	6,215	9,919	22
中國內地	935	4,158	4,423	3,480	3,210	15,271	7,106
美國	49	25	-	-	-	25	-
總計	3,303	5,649	5,172	4,969	9,425	25,215	7,128

(1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百八十億八千七百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣七十一億二千八百萬元。

(2) 集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣七億九千七百萬元的資金。

融資

籌資來源

經審核財務資料

於二零二三年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣五百四十億四千一百萬元，其中港幣一百二十七億元（百分之二十四）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣四億元。於二零二三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	14,710	14,710	-	-
循環借款	17,741	5,041	-	12,700
債券	21,590	21,590	-	-
已承擔融資總計	54,041	41,341	-	12,700
未承擔融資				
銀行借款及透支	400	-	400	-
總計	54,441	41,341	400	12,700

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億七千二百萬元。

於二零二三年十二月三十一日，集團借款總額中百分之六十八以固定利率安排及百分之三十二以浮動利率安排（二零二二年：分別為百分之六十六及百分之三十四）。

集團於二零二三年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣五十億九千七百萬元，而二零二二年十二月三十一日則為港幣四十五億零二百萬元。

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，最長可至二零三三年（二零二二年：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：

	2023	2022
加權平均債務期限	3.0年	3.9年
加權平均債務成本	4.1%	3.2%

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										
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
來自第三方的融資												
有期及循環借款	32,451	6,469	3,263	2,685	9,807	9,418	369	308	132	-	-	
債券	21,590	1,100	5,024	6,392	2,140	5,458	-	804	-	-	672	
總計	54,041	7,569	8,287	9,077	11,947	14,876	369	1,112	132	-	672	

經審核財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	2023		2022	
	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	7,563	18%	700	3%
一至兩年內	6,073	15%	1,875	8%
兩至五年內	25,256	61%	15,195	67%
五年後	2,277	6%	5,065	22%
總計	41,169	100%	22,835	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	7,563		700	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	33,606		22,135	

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	2023		2022	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
港幣	25,243	61%	19,740	86%
美元	3,499	9%	3,095	14%
人民幣	12,427	30%	-	-
總計	41,169	100%	22,835	100%

資本淨負債比率及利息倍數

	2023	2022
資本淨負債比率 ⁽¹⁾	12.7%	6.5%
利息倍數 ⁽¹⁾		
財務報表所示	10.0	48.3
基本	26.8	74.7
現金利息倍數 ⁽¹⁾		
財務報表所示	4.0	12.1
基本	10.0	13.4

(1) 有關釋義請參閱第 65 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二零二三年及二零二二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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	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	10,228	10,402	3,444	3,472	2,408	2,408
中國內地實體	7,042	15,171	3,403	7,532	1,449	1,203
美國及其他實體	86	542	64	461	139	570
總計	17,356	26,115	6,911	11,465	3,996	4,181

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十五點一。

綜合財務報表

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
收入	2	14,670	13,826
銷售成本	3	(4,284)	(4,303)
溢利總額		10,386	9,523
行政及銷售開支		(2,058)	(1,713)
其他營業開支		(205)	(186)
其他（虧損）/收益淨額	4	(114)	79
出售附屬公司的收益		-	520
投資物業公平值變化		(2,829)	801
營業溢利		5,180	9,024
財務支出		(738)	(359)
財務收入		218	172
財務支出淨額	6	(520)	(187)
應佔合資公司溢利減虧損		124	1,443
應佔聯屬公司溢利減虧損		(416)	12
除稅前溢利		4,368	10,292
稅項	7	(1,617)	(2,065)
本年溢利		2,751	8,227
應佔本年溢利：			
公司股東		2,637	7,980
非控股權益		114	247
		2,751	8,227
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	9	0.45	1.36

綜合其他全面收益表
截至二零二三年十二月三十一日止年度

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
本年溢利	2,751	8,227
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	46	-
- 遞延稅項	(11)	-
界定福利計劃		
- 於年內確認的重新計量（虧損）/收益	(56)	245
- 遞延稅項	9	(40)
於期內確認的海外業務匯兌差額淨額	(25)	(110)
	(37)	95
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	(38)	(16)
- 轉撥至財務支出淨額	(41)	(13)
- 轉撥至營業溢利	-	(1)
- 遞延稅項	13	5
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益		
- 於年內確認	(103)	(1,744)
- 因視作出售而重新歸類至損益賬	228	-
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額	(904)	(3,213)
	(845)	(4,982)
除稅後本年其他全面收益	(882)	(4,887)
本年全面收益總額	1,869	3,340
應佔全面收益總額：		
公司股東	1,780	3,203
非控股權益	89	137
	1,869	3,340

綜合財務狀況表
二零二三年十二月三十一日結算

	附註	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,644	3,165
投資物業	10	281,463	271,368
無形資產		1,555	208
使用權資產	11	2,655	2,482
持作發展物業	12	1,210	1,208
合資公司		19,276	24,589
合資公司所欠借款		14,781	15,273
聯屬公司		10,583	473
聯屬公司所欠借款		209	52
衍生金融工具		57	96
遞延稅項資產		88	64
透過損益賬按公平值計量的金融資產		623	460
退休福利資產		-	14
		336,144	319,452
流動資產			
供出售物業	14	9,121	8,264
存貨		77	72
貿易及其他應收款項	15	3,506	2,834
現金及現金等價物		5,097	4,502
		17,801	15,672
歸類為持作出售資產	13	543	2,038
		18,344	17,710
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	9,763	10,008
合約負債		5	14
應付稅項		378	185
一年內須償還的長期借款及債券		7,563	700
一年內須償還的租賃負債	17	80	79
		17,789	10,986
流動資產淨額		555	6,724
資產總額減流動負債		336,699	326,176
非流動負債			
長期借款及債券		33,606	22,135
長期租賃負債	17	527	535
衍生金融工具		22	-
其他應付款項	16	268	-
遞延稅項負債		14,082	11,248
退休福利負債		45	-
		48,550	33,918
資產淨值		288,149	292,258
權益			
股本	18	10,449	10,449
儲備	19	274,633	278,762
公司股東應佔權益		285,082	289,211
非控股權益		3,067	3,047
權益總額		288,149	292,258

綜合現金流量表
截至二零二三年十二月三十一日止年度

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
營運業務		
來自營運的現金	7,492	6,332
已付利息	(1,222)	(742)
已收利息	104	117
已付稅項	(963)	(1,127)
	5,411	4,580
已收合資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	34	176
來自營運業務的現金淨額	5,445	4,756
投資業務		
購買物業、廠房及設備	(217)	(133)
增購投資物業	(2,771)	(7,096)
購買無形資產	(64)	(58)
出售投資物業所得款項	5,291	609
出售附屬公司所得款項，扣除出售公司的現金	535	1,060
收購附屬公司，扣除購入現金	(3,699)	-
購入合資公司股份	(791)	(1,720)
購入聯屬公司股份	(10,397)	-
購入透過損益賬按公平值計量的金融資產	(161)	(20)
合資公司權益增加	(356)	(1,123)
予合資公司借款	(1,604)	(108)
合資公司還款	435	917
償還合資公司的墊款	-	(200)
予聯屬公司借款	-	(52)
聯屬公司還款	17	-
初始租賃成本	(79)	(75)
用於投資業務的現金淨額	(13,861)	(7,999)
融資業務前現金流出淨額	(8,416)	(3,243)
融資業務		
動用借款及再融資	11,523	7,237
發行債券	6,742	-
償還借款及債券	(3,130)	(9,009)
租賃付款的本金部分	(82)	(66)
	15,053	(1,838)
非控股權益注資	16	1,003
已付公司股東股息	(5,909)	(5,616)
已付非控股權益股息	(95)	(96)
來自/(用於) 融資業務的現金淨額	9,065	(6,547)
現金及現金等價物增加/(減少)	649	(9,790)
一月一日結算的現金及現金等價物	4,502	14,833
匯兌差額影響	(54)	(541)
十二月三十一日結算的現金及現金等價物	5,097	4,502
組成：		
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	5,097	4,502

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
截至二零二三年 十二月三十一日止年度												
物業投資	13,525	3	8,201	(725)	203	866	7	8,552	(1,117)	7,435	7,325	(314)
物業買賣	166	-	(89)	-	15	(46)	-	(120)	(52)	(172)	(169)	-
酒店	979	5	(103)	(13)	-	(29)	31	(114)	13	(101)	(100)	(201)
投資物業公平值變化	-	-	(2,829)	-	-	(667)	(454)	(3,950)	(461)	(4,411)	(4,419)	-
分部之間抵銷	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	14,670	-	5,180	(738)	218	124	(416)	4,368	(1,617)	2,751	2,637	(515)
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)

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
二零二三年 十二月三十一日結算						
物業投資	289,079	25,799	8,366	4,854	328,098	3,206
物業買賣	10,869	6,057	2,167	127	19,220	-
酒店	4,594	2,201	259	116	7,170	67
	304,542	34,057	10,792	5,097	354,488	3,273
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

* 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、遞延稅項資產及退休福利資產。

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
二零二三年 十二月三十一日結算						
物業投資	8,196	14,370	25,396	599	48,561	3,025
物業買賣	1,670	89	14,422	-	16,181	1
酒店	237	1	1,351	8	1,597	41
	10,103	14,460	41,169	607	66,339	3,067
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

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
截至二零二三年十二月三十一日止年度				
物業投資	-	117	13,408	13,525
物業買賣	166	-	-	166
酒店	465	514	-	979
	631	631	13,408	14,670
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

(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)	
	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
香港	9,136	9,319	224,443	229,330
中國內地	5,034	3,648	59,436	42,612
美國及其他地區	500	859	6,648	6,489
	14,670	13,826	290,527	278,431

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（以及向該等公司提供的借款）、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、遞延稅項資產及退休福利資產。

合資公司及聯屬公司的結餘中，港幣七十六億三千五百萬元（二零二二年：港幣七十六億六千八百萬元）的業務在香港，港幣二百一十五億六千六百萬元（二零二二年：港幣一百六十七億九千七百萬元）的業務在中國內地及港幣六億五千八百萬元（二零二二年：港幣五億九千七百萬元）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：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	13,408	12,226
物業買賣	166	921
酒店	979	565
提供其他服務	117	114
	14,670	13,826

3. 銷售成本

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出		
– 帶來租金收入	2,984	2,798
– 並無帶來租金收入	282	199
	3,266	2,997
物業買賣	119	621
酒店	899	685
	4,284	4,303

4. 其他（虧損）/ 收益淨額

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
收購合資公司權益產生的收益	551	-
出售投資物業的（虧損）/ 收益	(16)	31
出售物業、廠房及設備的虧損	(2)	-
出售歸類為持作出售資產的（虧損）/ 收益	(44)	20
歸類為持作出售資產的公平值變化	(442)	48
外匯虧損淨額	(240)	(107)
政府補助	8	31
其他	71	56
	(114)	79

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：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
貿易應收款項減值支出*	40	341
物業、廠房及設備折舊	275	232
使用權資產折舊		
- 持作自用的租賃土地	29	25
- 物業	49	39
攤銷		
- 無形資產	66	53
- 投資物業初始租賃成本	96	79
職員成本	2,115	1,899
其他租賃費用**	31	32
核數師酬金		
- 核數服務	14	11
- 稅務服務	2	3
- 其他服務	4	3

* 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三千六百萬元（二零二二年：港幣三億一千九百萬元）。

** 此等開支與短期租賃及低價值資產租賃有關。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

	2023	2022
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	743	158
債券	614	559
來自合資公司的計息墊款	2	16
租賃負債	21	19
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	(41)	(13)
不符合對沖條件的跨幣掉期	1	1
其他融資成本	125	109
	1,465	849
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	53	66
資本化利息：		
投資物業	(510)	(370)
供出售物業	(270)	(186)
	738	359
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	(64)	(105)
予合資公司及聯屬公司借款	(136)	(51)
其他	(18)	(16)
	(218)	(172)
財務支出淨額	520	187

7. 稅項

	2023		2022	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項				
香港利得稅	494		401	
海外稅項	665		590	
歷年撥備超額	(28)		(5)	
		1,131		986
遞延稅項				
投資物業公平值變化	106		472	
暫時性差異的產生及撥回	380		598	
美國稅率變動影響	-		9	
		486		1,079
		1,617		2,065

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（二零二二年：百分之十六點五）；海外稅項以集團在應課稅司法權區，按當地適用的稅率計算。

8. 股息

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣 0.33 元（二零二二年：港幣 0.32 元）於二零二三年十月十二日派發	1,931	1,872
第二次中期股息每股港幣 0.72 元（二零二二年：港幣 0.68 元）於二零二四年三月十四日宣派	4,212	3,978
	6,143	5,850

由於第二次中期股息在年結日尚未宣派或批准，故並未記入二零二三年度賬目。有關二零二三年的實際應付金額將於宣派時記入截至二零二四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 0.72 元，連同於二零二三年十月派發的第一次中期股息每股港幣 0.33 元，全年派息每股港幣 1.05 元（二零二二年：港幣 1.00 元）。第二次中期股息將於二零二四年五月二日（星期四）派發予於二零二四年四月五日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二四年四月二日（星期二）起除息。

股東登記將於二零二四年四月五日（星期五）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，須於二零二四年四月三日（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。

為使二零二四年五月七日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零二四年五月二日至二零二四年五月七日（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，須於二零二四年四月三十日（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。

9. 每股盈利（基本及攤薄）

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利港幣二十六億三千七百萬元（二零二二年：港幣七十九億八千萬元），除以於二零二三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（二零二二年：五十八億五千萬股普通股）。

由於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無具攤薄作用之潛在股份（二零二二年：相同），因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

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
二零二三年一月一日結算	248,114	23,077	271,191
匯兌差額	(1,144)	(56)	(1,200)
購入附屬公司	15,230	-	15,230
增購	975	1,957	2,932
成本撥回	(55)	-	(55)
出售	(4,006)	-	(4,006)
轉撥自物業、廠房及設備淨額	96	-	96
轉撥至使用權資產淨額	(80)	(8)	(88)
公平值虧損淨額	(2,344)	(485)	(2,829)
	256,786	24,485	281,271
加：初始租賃成本	192	-	192
二零二三年十二月三十一日結算	256,978	24,485	281,463
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

按地域劃分的投資物業分析

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
於香港持有		
中期租約（十至五十年）	30,994	30,688
長期租約（五十年以上）	189,043	194,283
	220,037	224,971
於中國內地持有		
短期租約（少於十年）	975	49
中期租約（十至五十年）	54,989	41,122
	55,964	41,171
於美國持有		
永久業權	5,270	5,049
	281,271	271,191

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：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
持作自用的租賃土地	2,502	2,340
物業	153	142
	2,655	2,482

截至二零二三年十二月三十一日止年度，使用權資產增購額為港幣六千二百萬元（二零二二年：港幣一億零七百萬元）。

截至二零二三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」項下已付利息港幣二千一百萬元（二零二二年：港幣一千九百萬元）； (b) 「營運業務」項下短期及低價值資產租賃費用港幣三千一百萬元（二零二二年：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八千二百萬元（二零二二年：港幣六千六百萬美元）。

12. 持作發展物業

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
永久業權土地	989	987
發展成本	221	221
	1,210	1,208

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三百八十四個私家車車位的投資物業百分之一百權益。

14. 供出售物業

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
發展中物業		
- 發展成本	1,586	619
- 租賃土地	7,389	7,389
已落成物業		
- 發展成本	84	138
- 租賃土地	62	118
	9,121	8,264

15. 貿易及其他應收款項

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
應收貿易賬項	500	385
預付款項及應計收益	116	85
應收一間中介控股公司款項	1	5
按攤銷成本計量的其他金融資產	-	520
其他應收款項	2,889	1,839
	3,506	2,834

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：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
三個月或以下	468	354
三至六個月	14	15
六個月以上	18	16
	500	385

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

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
應付貿易賬項	1,046	812
租戶的租金按金	2,965	2,715
出售投資物業所收訂金	269	1
一項非控股權益的認沽期權	613	590
其他應付款項		
應計資本開支	1,155	1,283
欠一間中介控股公司款項	112	83
欠一間合資公司款項	-	113
欠一間聯屬公司款項	13	-
來自合資公司的計息墊款（按年利率 4.65%計息）	-	256
來自一項非控股權益的墊款	1,236	1,173
其他	2,622	2,982
	5,138	5,890
	10,031	10,008
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	(268)	-
	9,763	10,008

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
三個月或以下	1,046	812

17. 租賃負債

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
於年底的還款期限如下：		
一年內	80	79
一至兩年內	84	73
兩至五年內	180	192
五年以上	263	270
	607	614
列入流動負債項下須於一年內償還款項	(80)	(79)
	527	535

於二零二三年十二月三十一日，用以計量租賃負債的加權平均增額借款年利率為百分之三點四（二零二二年：年利率百分之三點三）。

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>		
二零二三年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449
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

於截至二零二三年十二月三十一日及二零二二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
二零二三年一月一日結算	280,008	(1,108)	2,007	9	(2,154)	278,762
本年溢利	2,637	-	-	-	-	2,637
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
- 年內確認的收益	-	-	46	-	-	46
- 遞延稅項	-	-	(11)	-	-	(11)
界定福利計劃						
- 於年內確認的重新計量虧損	(56)	-	-	-	-	(56)
- 遞延稅項	9	-	-	-	-	9
現金流量對沖						
- 於年內確認虧損	-	-	-	(38)	-	(38)
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	(41)	-	(41)
- 遞延稅項	-	-	-	13	-	13
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益						
- 於年內確認	-	-	-	-	(103)	(103)
- 因視作出售而重新歸類至損益賬	-	-	-	-	228	228
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	(904)	(904)
本年全面收益總額	2,590	-	35	(66)	(779)	1,780
二零二二年第二次中期股息 (附註 8)	(3,978)	-	-	-	-	(3,978)
二零二三年第一次中期股息 (附註 8)	(1,931)	-	-	-	-	(1,931)
二零二三年十二月三十一日結算	276,689	(1,108)	2,042	(57)	(2,933)	274,633

19. 儲備 (續)

	收益儲備 港幣百萬元	合併眼 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	277,439	(1,108)	2,005	28	2,811	281,175
該年溢利	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)
該年全面收益總額	8,185	-	2	(19)	(4,965)	3,203
二零二一年第二次中期股息	(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

20. 會計政策及披露的改變

集團須採納以下由二零二三年一月一日起生效的經修訂準則及詮釋：

香港會計準則第 1 號修訂、 香港會計準則第 8 號修訂及 香港會計準則第 12 號修訂	限定範圍修訂
香港會計準則第 12 號修訂 香港會計準則第 1 號修訂及 香港財務報告準則實務說明第 2 號修訂	國際稅務改革 - 支柱二範本規則 會計政策的披露
香港財務報告準則第 17 號及 香港財務報告準則第 17 號修訂	保險合同
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價

集團早前採納「限定範圍修訂（香港會計準則第1號、香港會計準則第8號及香港會計準則第12號修訂）」，對在集團綜合財務報表內所產生結果類似的租賃遞延稅項進行核算，但遞延稅項資產或負債則在抵銷前按淨額確認（香港會計準則第12號所容許）。採納這些修訂後，集團的會計政策分別確認與租賃負債相關的遞延稅項資產及與使用權資產相關的遞延稅項負債。這對集團的主要影響與已確認的遞延稅項資產和負債的披露有關，當中包括期初結餘及變動之重列，對集團於二零二三年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日和二零二二年一月一日的綜合財務狀況表以及截至二零二三年和二零二二年十二月三十一日止年度業績和每股盈利均無影響。

除香港會計準則第 1 號、香港會計準則第 8 號及香港會計準則第 12 號修訂外，並無經修訂準則及詮釋對集團的綜合財務報表或會計政策造成重大影響。

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二零二二年及二零二三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）。截至二零二二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。截至二零二三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。就截至二零二二年及二零二三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 C1 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 C3 《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，將載於二零二三年報告書。

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二零二三年報告書，將於聯交所網站及公司網站 www.swireproperties.com 登載。印刷本將於二零二四年四月五日供股東閱覽。

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、馬淑貞；

非常務董事：范尼克、林双吉、馬天偉、邵瑞德、施銘倫；及

獨立非常務董事：鄭嘉麗、蔡德群、馮裕鈞、吳亦泓及朱昌來。

承董事局命

太古地產有限公司

主席

白德利

香港，二零二四年三月十四日

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

二零二四年財務日誌

除息交易	四月二日
年度報告書供股東閱覽	四月五日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零二三年度第二次中期股息的資格	四月五日
派付二零二三年度第二次中期股息	五月二日
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	五月二日至七日
股東周年大會	五月七日
宣佈中期業績	八月
派發二零二四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

獨立核數師

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。