

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**)

二零二四年全年業績

## 目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
行政總裁報告	5
業務評述	9
融資	43
綜合財務報表	46
附加資料	64
詞彙	66
財務日誌及投資者資訊	67

## 財務撮要

	註	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	變幅
<b>年度業績</b>				
收入		<b>14,428</b>	14,670	-2%
公司股東應佔溢利/（虧損）				
基本	(a), (b)	<b>6,768</b>	11,570	-42%
基本（經常性）	(a), (b)	<b>6,479</b>	7,285	-11%
呈報		<b>(766)</b>	2,637	不適用
來自營運的現金		<b>6,489</b>	7,492	-13%
融資前的現金流出淨額		<b>(2,515)</b>	(8,416)	-70%
		港元	港元	
每股盈利/（虧損）				
基本	(c)	<b>1.16</b>	1.98	-41%
基本（經常性）	(c)	<b>1.11</b>	1.25	-11%
呈報	(c)	<b>(0.13)</b>	0.45	不適用
每股股息				
第一次中期		<b>0.34</b>	0.33	+3%
第二次中期		<b>0.76</b>	0.72	+6%
		港幣百萬元	港幣百萬元	
<b>十二月三十一日結算之財務狀況</b>				
權益總額（包括非控股權益）		<b>278,427</b>	288,149	-3%
債務淨額		<b>43,746</b>	36,679	+19%
資本淨負債比率	(a)	<b>15.7%</b>	12.7%	+3.0 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a), (d)	<b>47.35</b>	48.73	-3%

註：

- (a) 有關釋義請參閱第 66 頁的詞彙。
- (b) 公司股東應佔的呈報（虧損）/溢利與基本溢利的對賬載於第 10 頁。
- (c) 請參閱財務報表附註 9 的加權平均股數。
- (d) 請參閱財務報表附註 18 的年末股數。

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
<b>按分部劃分的基本溢利 /（虧損）</b>		
物業投資	<b>6,900</b>	7,525
物業買賣	<b>(219)</b>	(140)
酒店	<b>(202)</b>	(100)
經常性基本溢利	<b>6,479</b>	7,285
出售資產	<b>289</b>	4,285
基本溢利	<b>6,768</b>	11,570

## 主席報告

各位股東：

於二零二四年，儘管市場環境欠佳，太古地產業績表現依然良好。我們切實執行長期投資策略，年內港幣一千億元策略性投資計劃進展理想，目前已承諾投放百分之六十七資金至不同項目。這項投資計劃為太古地產未來業務增長規劃出清晰的路線圖，制訂了各個主要市場包括香港、中國內地及東南亞的策略性擴展計劃。我們的資本流轉策略相當成功，令我們的財務流動性維持於健康水平，有利於我們實施下一階段的投資計劃。

去年我們在可持續發展領域取得矚目成就，當中最突出的是於「道瓊斯領先全球指數」地產管理及發展業界全球排名第一。這項成就令我們堅定篤行，繼續提升可持續發展的領導地位，以及銳意創新的精神，將可持續發展融入業務每項範疇。

我們的成就有賴持份者、社區人士以及太古地產整個團隊的支持，我謹向他們致以感謝。香港是我們的基地所在，我們致力在其經濟復甦進程中作出貢獻。同時，我們對中國內地的前景充滿期待，我們的投資正彰顯了我們對該市場長遠的發展潛力充滿信心。

### 業績摘要

股東應佔經常性基本溢利由二零二三年港幣七十二億八千五百萬元，減少港幣八億零六百萬元至二零二四年港幣六十四億七千九百萬元，主要反映財務支出淨額上升和香港的辦公樓租金收入下降。二零二四年基本溢利為港幣六十七億六千八百萬元，二零二三年則為港幣一百一十五億七千萬元，主要反映二零二三年出售香港港島東中心九個辦公樓層帶來大額溢利，以及二零二四年出售香港停車場車位的溢利減少。

二零二四年股東應佔呈報虧損為港幣七億六千六百萬元，而二零二三年的股東應佔呈報溢利則為港幣二十六億三千七百萬元，主要源自二零二四年投資物業公平值虧損錄得港幣六十二億九千九百萬元，相對二零二三年錄得港幣四十四億零一百萬元。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。我們的資產負債表處於健康水平，公司的整體財務狀況保持強勁，有關公平值變化預計不會對我們的投資策略產生任何影響。

### 漸進式股息政策及股份回購

我們宣佈二零二四年第二次中期股息每股港幣 0.76 元，連同二零二四年十月派付的第一次中期股息每股港幣 0.34 元，全年股息每股港幣 1.10 元，較二零二三年股息增加百分之五。二零二四年第二次中期股息將於二零二五年五月八日（星期四）派發予於二零二五年四月三日（星期四）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二五年四月一日（星期二）起除息。

我們的股息政策是實現股息持續增長，並於未來派發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。

去年，董事局批准一個總金額最高港幣十五億元的股份回購計劃，該計劃將在公司於二零二五年五月舉行下一屆股東周年大會結束時終止。於二零二四年，公司已回購 47,778,600 股股份，現金代價總額為港幣七億五千萬元，每股平均價為港幣 15.7 元。

## 香港辦公樓物業組合

儘管二零二四年辦公樓市道偏軟，潛在租戶追求更佳質素辦公樓的趨勢依然強勁，他們傾向選擇新建的甲級辦公樓如太古坊一座及二座，以及太古廣場六座。最新一期的太古坊重建計劃順利竣工，是公司重大的里程碑，標誌著太古坊蛻變成國際商業區，並為一直租用中環物業的租戶提供極具競爭力的可行選擇。

儘管經營環境面臨挑戰，太古廣場繼續吸引頂級租戶。於二零二五年上半年，連接太古廣場、夏慤花園的行人天橋將會落成啟用，通往港鐵金鐘轉乘站更為便利，大大提高了該區的通連度。

## 中國內地擴展增長

儘管近期經濟面臨阻力，我們對旗下投資項目充滿信心，現時計劃投放於中國內地的港幣五百億元的資金中，已落實超過百分之九十，多個新項目將於未來數年陸續落成。

在上海，我們的投資組合已增至四個，令上海成為我們迄今在中國內地最大和最重要的市場。於二零二四年，位於上海浦東新區兩項新綜合發展項目之一的項目，正式命名為陸家嘴太古源。項目內的住宅物業「陸家嘴太古源 源邸」亦標誌著太古地產正式進軍中國內地住宅市場，其後開售更獲市場熱烈反應。上海前灘綜合發展項目進展亦相當理想，四座住宅大樓銷情令人鼓舞。

在北京，三里屯太古里現正進行提升工程，以滿足奢侈品零售市場日益增加的需求，同時支持北京市政府將首都打造

成為國際消費中心的願景。三里屯太古里北區現正進行大規模提升工程，瑜舍酒店正重建成為全新零售地標，以吸引全球品牌設立旗艦店。頤堤港將會更名為「北京太古坊」，標誌著太古地產品牌「太古坊」正式亮相北京。公司於二零二四年八月增持該項目的權益後，該項目現時為太古地產在中國內地最大的單一投資項目。

成都太古里即將完成其第二輪租戶組合升級。西安太古里展銷廳將於二零二五年開幕。三亞零售項目進展亦相當理想。大灣區的發展具有策略重要性，因此我們正積極擴大於該市場的投資。在廣州，面對奢侈品牌租戶對樓面需求日增，市內高級零售物業組合廣州太古滙將會擴充，納入天河路 387 號文化中心舊址作擴建用途。廣州聚龍灣太古里為一項新投資，將於二零二五年底起分階段開幕，該項目為一項創新綜合發展項目的零售部分。

## 零售及住宅概述

我們的零售商場表現保持堅穩，旗下三大商場繼續錄得百分之一百出租率。中國內地商場表現持續理想，人流暢旺，盡顯這些商場作為首選的消閒目的地。

過去數年，我們在香港規劃多個住宅項目，現時在港島區多個優質地段發展共五個項目。在東南亞，我們一直聚焦雅加達、新加坡、胡志明市及曼谷四個核心市場。在中國內地，我們欣見上海前灘綜合項目銷售表現良好，陸家嘴太古源 源邸預售情況亦獲市場正面回響。

## 展望

短期而言，香港辦公樓市場很有可能持續偏軟；中國內地零售銷售額預期逐步回升。於二零二五年餘下時間，我們將重點落實各項業務的增長計劃，同時加強現有物業組合的抗禦力。

儘管經濟持續存在不確定性，我們堅信投資於香港、大灣區，以至於中國內地及東南亞依然是正確的選擇。我們致力發展這些核心市場，並相信當未來市場情況改善時，我們將處於有利位置。

主席

白德利

香港，二零二五年三月十三日

## 行政總裁報告

各位股東：

誠如主席所述，我們的港幣一千億元投資計劃自二零二二年啟動以來取得重大進展，目前的工作重點是在推行和營運上力求卓越，以實踐各項推動業務增長的計劃，提高盈利能力，為股東創造長期回報。

儘管香港及中國內地的辦公樓和零售市場均面臨多項不利因素，我們二零二四年依然錄得穩健業績。公司的業務堅穩，現正蓄勢向前實現長期增長。太古坊重建計劃最新一期工程現已竣工，連同我們另一核心綜合發展項目太古廣場，成功為香港辦公樓市場樹立了新典範。在中國內地，我們在過去三年作出了多項重大投資。

我們多元化的住宅、綜合項目，及以零售為主導發展項目，將在未來五年相繼落成，擴大我們在核心市場的總樓面面積。此外，我們善用社區營造策略，透過持續收購鄰近土地或建築物，鞏固及優化現有項目。

儘管現時市況偏軟，太古地產持續為行業奠立新標準，並準備就緒面對未來的挑戰。我們繼續加快數碼轉型，廣泛應用新興科技，以推動創新，並提升效率。

### 二零二四年業績概覽

我們全年業績受到香港辦公樓市場不景氣影響，包括缺乏新需求，以及市場新供應持續增加。面對這些挑戰，我們的物業組合表現仍然堅穩，主要歸功於我們擁有豐富的社區營造經驗，可持續發展表現卓越，還有領先同業的配套設施和創新的租戶參與計劃。

香港零售物業組合於二零二三年穩健復甦，但二零二四年的表現則受到多項宏觀經濟不明朗因素影響。港人外遊趨勢持續，加上遊客消費習慣改變，均影響本地零售市場。儘管如此，大型零售品牌對我們商場的需求依然殷切，年內保持百分之一百出租率。我們持續加強我們的零售租戶組合，以迎合市場變化。商場推出創新的市場推廣及會員計劃，均成功吸引本地顧客及旅客。

於二零二三年，在解除所有防疫限制後，我們在中國內地商場錄得歷來最高零售銷售額。及後，由於日圓匯率偏低、外遊持續增加、股市波動和消費者習慣改變，致使經營環境日趨複雜。此外，部份商場進行改建及提升工程，亦對表現造成影響。儘管面對這些因素，加上二零二三年疫後復甦的高基數，中國內地的零售銷售額已趨穩定，我們商場的整體人流亦錄得增長。

我們的物業買賣業務於二零二四年錄得基本虧損，主要源自籌備在未來數年推出的多個住宅買賣項目的銷售和市場推廣開支。

### 前瞻未來

#### 辦公樓

展望二零二五年，香港辦公樓市場預料仍會低迷，需求疲軟和供應過剩將會令租金持續受壓。儘管香港金融市場有輕微復甦的跡象，經濟環境不明朗，將會繼續抑壓企業對於辦公空間的新需求。

然而，目前租戶追求更佳質素辦公樓的趨勢依然強勁，加上我們的社區營造策略非常成功，聚焦於可持續發展、健康與安全和租戶員工的身心健康，深受現有租戶及潛在租戶重視。正因如此，當市場反彈時，太古廣場及太古坊的辦公樓物業組合將繼續成為企業搬遷時的首選辦公地點。

太古坊重建計劃最新一期工程圓滿竣工，將昔日的工業區演變成傳統核心商業區以外充滿活力的商業中心，此為太古地產近年一項重大成就，亦顯示我們致力於社區作出長遠投資。我們的社區營造工作是太古坊衍變的重要一環，提供更多戶外休憩空間和綠化園林，包括與十座辦公樓相連的太古中央廣場、太古花園及太古公園。

這些戶外休憩空間，配合地面層的零售商舖、餐廳，以及全年無休的各類社區活動，為租戶及訪客提供增強身心健康及具活力的環境，重新定義工作與生活間之平衡。我們的綜合規劃，以及在社區營造和社區管理上的持續努力為我們的最大優勢，亦支持我們實現將太古坊提升成為國際商業區之願景。

展望未來，我們將繼續提升項目質素，並推陳出新，以維持我們的競爭優勢。現時市場出現供應過剩，我們正審視華廈工業大廈及仁孚工業大廈的重建時機，以反映市場狀況。

## 零售

外遊趨勢及遊客消費習慣改變，預料香港商場人流及零售銷售額將會繼續受壓。儘管如此，透過維持豐富多元的商戶組合，推出吸引的市場推廣和會員計劃，我們旗下的商場將維持堅穩。

我們的商場憑藉清晰市場定位，吸引本地及海外顧客。我們致力維持豐富多元的商戶組合，提升商場的零售體驗，以充分把握市場機遇。太古廣場的聖誕節慶活動錄得歷來最多訪客，尤其是來自中國內地的遊客。我們有信心政府的「一簽多行」政策會為市場帶來正面影響。

中國內地各商場的人流持續上升，證明這些物業都是極具吸引力的零售地標。零售銷售額於二零二四年第四季回穩，反映政府於二零二四年九月推行多項刺激措施後消費氣氛有所提升。

於二零二五年，隨著內需增長以及我們多個商場的翻新工程逐步落成，預期中國內地商場的零售銷售額增長步伐加快。境內和出境旅遊活動預計將會增加，顧客相對疫情前的消費模式亦有所轉變。長遠而言，中國內地零售市場將以內需為主，奢侈品銷售持續增長，使中國內地成為全球其中一個最龐大奢侈品市場。



於二零二五年，我們預期商戶在挑選零售店舖的需求將繼續嚴謹，奢侈品牌在北京、成都及上海擴張業務時亦會較為慎重，偏向物色潛力優厚及能提升體驗的選址。在廣州，奢侈品牌對地點得宜的零售物業需求預計將會持續，運動及消閒品牌整體的需求預料會上升。

按照我們的強化資產策略，北京三里屯太古里北區和上海興業太古滙正進行結構及重置工程。我們多項新建綜合發展項目進展良好，包括三亞及西安的綜合發展項目、兩個上海項目，以及兩個嶄新項目，包括重建毗鄰廣州太古滙的文化中心舊址，以及荔灣區最新的零售項目廣州聚龍灣太古里。太古坊品牌即將登陸北京，頤堤港物業組合將更名為「北京太古坊」，預計二零二六年中起分階段開幕。

## 住宅

在香港，隨著多輪減息及按揭措施放寬，住宅物業銷量增加，然而恢復信心和市場氣氛回轉需時。我們預計中長期需求有所改善，主要受本地及中國內地買家支持，當中後者對本地住宅興趣日漸增加。我們在香港的買賣項目均衡多元，最新項目柴灣海德園正籌備預售安排。

中國內地一線城市優越地段的高級住宅市場短期內維持強勁，上海陸家嘴太古源源邸於二零二四年第四季的理想銷情正是一例，長遠而言上海高尚住宅市場前景正面。

受惠於多項關鍵因素，包括城鎮化、中產階級增加和高尚住宅物業供應有限，雅加達、胡志明市及曼谷住宅市場預料將會改善。邁阿密的高尚住宅市場維持強勁，南佛羅里達州氣候宜人和稅制良好，同時是通往拉丁美洲的門戶，具有策略性地理優勢，深受買家歡迎。

## 酒店

香港酒店復甦步伐遜預期。相對地，中國內地酒店的表現則相對平穩；於邁阿密，由太古地產管理的酒店表現強勁。

香港酒店業務展望維持審慎樂觀，需視乎訪港國際旅客及商務旅客恢復情況。中國內地酒店業務二零二五年預期可穩步上揚。

我們正按照策略以酒店管理協議的形式擴張酒店業務，未來數年將在北京、深圳、上海、西安及東京開設多間新酒店。

## 可持續發展領先全球

二零二四年，太古地產榮登「道瓊斯領先全球指數」首位，印證我們在全球可持續發展領域的領導地位。我們在多項國際指數及標準中名列前茅，包括全球房地產可持續標準（GRESB）和恒生可持續發展企業指數。我們於GRESB連續第八年榮獲「全球業界領導者—綜合物業發展類別」，並於恒生可持續發展企業指數連續第七年位列首位，及維持至高的「AAA」評級。

我們正按計劃向淨零排放目標進發，過程中善用數碼創新及新科技。二零二四年，北京物業組合已接近全面採購場外可再生電能，中國內地物業組合整體超過百分之六十電力均來自可再生能源。

太古地產繼續推行多項舉措，例如「環境績效約章」及「綠色廚房計劃」，鼓勵租戶和供應商參與。我們於二零二四年設立「Green Retail Partnership」框架，專注推廣可持續的商店設計和改善環境表現。於十一月，我們在「Green Retail Partnership」框架下，與長期租戶LVMH路威酩軒集團合作，提升該集團設於中國內地及香港物業組合的零售店舖、辦公室和餐飲門店的可持續發展表現。

太古中央廣場於二零二四年開幕是一個重要里程碑，標誌着我們提升市區生物多樣性的願景，亦展示了我們採取具遠見的親自然設計和自然為本解決方案，積極於香港太古坊推動社區營造工作。

於二零二四年，太古地產的社區投資舉措作出重大貢獻。我們的愛心大使計劃逾三千位愛心大使奉獻時間參與各項社區活動，其中「書出愛心 十元義賣」活動籌得超過港幣一百三十萬元善款，並提倡閱讀風氣及促進城市減廢。

年內我們亦與聖雅各福群會旗下社會企業 **Green Little** 在舍區合辦「裳在童心」活動，向年輕一代推動可持續時裝。

太古地產致力推行各種計劃，培育青年創意、領導能力和社區參與，讓他們準備就緒，塑造可持續未來。二零二四年，太古地產 **Placemaking Academy** 舉辦了歷來最大規模的白色聖誕市集，在太古坊各處設置攤位慶祝佳節，為期五天的市集吸引超過八萬人次參加，支持本地企業和地區旅遊。此外，「雙城青年文化人才交流計劃」踏入第三屆，迄今一百三十名來自北京及香港的大學生參與計劃，促進文化交流及培育未來領袖。

## 展望

儘管市場環境充滿挑戰，我們在多方面取得良好進展。我們的港幣一千億元投資計劃突顯我們矢志以負責任的態度作出長線投資，而我們在全球業界的可持續發展領導地位亦已獲得認可。

我在此感謝股東及夥伴對我們一直以來的支持。我亦衷心感激太古地產團隊共同努力，為我們過去一年取得的成果作出重大貢獻。

行政總裁

彭國邦

香港，二零二五年三月十三日

## 業務評述

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
<b>收入</b>		
<b>租金收入總額</b>		
辦公樓	5,488	5,835
零售物業	7,388	7,143
住宅	440	430
其他收入 <sup>(1)</sup>	136	117
<b>物業投資</b>	<b>13,452</b>	<b>13,525</b>
<b>物業買賣</b>	<b>88</b>	<b>166</b>
<b>酒店</b>	<b>888</b>	<b>979</b>
<b>總收入</b>	<b>14,428</b>	<b>14,670</b>
<b>營業溢利 / (虧損)</b>		
<b>物業投資</b>		
來自營運	8,250	8,261
出售投資物業權益	(220)	(60)
投資物業公平值虧損	(5,996)	(2,829)
物業買賣	(178)	(89)
酒店	(154)	(103)
<b>營業溢利總額</b>	<b>1,702</b>	<b>5,180</b>
<b>應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利 / (虧損)</b>	<b>826</b>	<b>(292)</b>
<b>公司股東應佔 (虧損) / 溢利</b>	<b>(766)</b>	<b>2,637</b>

(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。二零二四年，集團在香港的投資物業錄得公平值虧損港幣九十二億零七百萬元，而中國內地和美國的投資物業則分別錄得公平值收益港幣二十六億四千七百萬元及港幣三億四千一百萬元；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、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，以及一項收購合資公司額外權益而產生的議價收購收益作調整。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	註	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
<b>財務報表所示公司股東應佔（虧損）/溢利</b>		<b>(766)</b>	2,637
有關投資物業的調整：			
投資物業公平值虧損	(a)	6,219	4,392
投資物業的遞延稅項	(b)	1,283	461
出售投資物業權益的變現公平值收益	(c)	534	4,398
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		76	8
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)	55	39
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)
作為綜合發展項目一部分的酒店之減值虧損撥回	(g)	(11)	-
收購合資公司額外權益而產生的議價收購收益	(h)	(566)	-
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(i)	(78)	(81)
<b>公司股東應佔基本溢利</b>		<b>6,768</b>	11,570
出售資產的溢利		(289)	(4,285)
<b>公司股東應佔經常性基本溢利</b>		<b>6,479</b>	7,285

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资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) 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列賬，而非以公平值列賬。若香港會計準則第 40 號不應用，作為綜合物業發展項目一部分由全資及合資公司作長期持有之酒店物業將被列作投資物業入賬。因此，其價值的任何升跌將記入重估儲備而非綜合損益表中。
- (h) 收購合資公司額外權益而產生的議價收購收益之計算方法主要參考合資公司相關物業組合的市值與支付的對價作出比較。
- (i) 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（或兩者兼有）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
二零二三年基本溢利	11,570
來自出售資產的溢利減少	(3,996)
來自物業投資的溢利減少	(625)
來自物業買賣的虧損增加	(79)
來自酒店的虧損增加	(102)
<b>二零二四年基本溢利</b>	<b>6,768</b>

二零二四年股東應佔呈報虧損為港幣七億六千六百萬元，二零二三年則為溢利港幣二十六億三千七百萬元。扣除非控股權益後，二零二四年投資物業公平值虧損為港幣六十二億九千九百萬元，而二零二三年則為港幣四十四億零一百萬元，均主要來自香港辦公樓組合。

主要撇除投資物業公平值變化後，股東應佔基本溢利由二零二三年的港幣一百一十五億七千萬元下跌港幣四十八億零二百萬元至二零二四年的港幣六十七億六千八百萬元，主要反映二零二三年出售香港若干辦公樓層所產生的大額溢利，以及二零二四年出售香港停車位的溢利減少。此外，借款增加引致財務支出淨額上升，香港的辦公樓組合租金收入亦減少。

撇除出售資產的溢利，二零二四年經常性基本溢利為港幣六十四億七千九百萬元，二零二三年則為港幣七十二億八千五百萬元。

二零二四年，來自物業投資的經常性基本溢利下降，主要反映香港辦公樓租金收入下跌（部分由於二零二三年十二月出售港島東中心九個樓層後收入減少）。

香港的辦公樓市況仍然困難，需求疲弱、高空置率及新增供應持續令辦公樓租金受壓。儘管面對這些挑戰，我們的辦公樓組合租用率仍然保持穩定，並優於相應市場。零售物業組合表現疲軟，我們繼續積極地透過商戶組合優化、市場推廣及會員計劃吸引本地顧客和遊客，以抵銷外遊和遊客消費模式改變的負面影響。

我們中國內地的零售物業組合業績穩定。與二零二三年解除疫情相關限制後的強勁反彈相比，零售銷售額於二零二四年有所下降，但整體人流卻在外遊增加情況下上升。

美國的零售銷售額和租金收入總額較二零二三年有所增加，主要由於商戶組合優化及開業率上升。

二零二四年物業買賣的基本虧損主要來自未來幾年將推出的多個住宅買賣項目的銷售和市場推廣費用。

香港的酒店業務復甦速度遜於預期，而中國內地的酒店業務表現相對穩定；由太古地產管理的美國酒店業績強勁。

## 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）。截至二零二五年三月七日，已承諾投放的投資計劃總額約為港幣六百七十億元（港幣一百一十億元於香港、港幣四百六十億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海德園（前稱「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、位於上海的陸家嘴太古源（前稱「上海洋涇綜合發展項目」）及前灘的綜合發展項目、一個位於廣州的綜合發展項目的零售部分（廣州聚龍灣太古里）、廣州天河路 387 號的太古滙擴展部分、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等。尚未落實的項目包括北京在內的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（計劃將中國內地的總樓面面積增加一倍）、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

二零二四年二月，集團取得太古廣場六座的佔用許可證，這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。於二零二四年十二月三十一日，租用率為百分之五十三，現正逐步交付該些辦公樓層予租戶。

集團與廣州珠江實業集團有限公司合作，發展位於廣佛都市圈核心區域的廣州荔灣區、總樓面面積約五百七十萬平方呎的綜合發展項目的零售部分（「廣州聚龍灣太古里」）。截至二零二四年十二月三十一日所獲取地塊的總樓面面積約三十五萬二千平方呎，相關交易協議的進一步簽訂將可能增加總樓面面積至約一百六十一萬五千平方呎。地庫工程正在進行中，整個項目計劃由二零二七年上半年起分階段落成。從二零二五年年底開始，將陸續舉辦展覽、盛事、快閃店及各種活動，為項目的第一階段竣工工作啟動作準備。集團持有該發展項目零售部分百分之五十權益。

二零二四年六月，集團與中國人壽保險股份有限公司（「中國人壽」）集團及遠洋集團控股有限公司（「遠洋」）集團簽訂股權及債權轉讓協議，集團及中國人壽集團分別以約人民幣八億九千一百萬元及人民幣二十九億八千四百萬元的代價向遠洋集團有條件收購北京太古坊（前稱「頤堤港二期」）項目公司百分之十四點八九五及百分之四十九點八九五股本權益。該項交易已於八月初完成。交易完成後，集團於北京太古坊的權益由百分之三十五增至百分之四十九點八九五，而中國人壽集團持有北京太古坊百分之四十九點八九五權益。頤堤港二期自二零二四年十一月起重新命名為「北京太古坊」。

二零二四年八月，廣州太古滙透過公開拍賣成功投得與其購物商場相連的天河路 387 號，總樓面面積約為六十五萬五千平方呎，將翻新並作為太古滙高級零售物業組合的新增部分，預計二零二七年起完成。集團持有該物業百分之九十七權益。

二零二四年十二月，集團持有百分之四十權益的聯屬公司開始預售首批上海住宅發展項目陸家嘴太古源 源邸的單位，截至二零二五年三月七日，五十個單位中的四十九個經已售出。

## 物業組合概覽

於二零二四年十二月三十一日，集團應佔物業組合的總樓面面積約四千零四十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有三千五百二十萬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一千零八十萬平方呎。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十一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一千八百九十萬平方呎（其中一千零四十萬平方呎已經落成）。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。

下表列出於二零二四年十二月三十一日，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 <sup>(1)</sup>	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	9.4	2.6	0.8	0.6	-	13.4
中國內地	2.9	6.2	1.1	0.2	-	10.4
美國	-	0.3	0.3	-	-	0.6
<b>總計</b>	<b>12.3</b>	<b>9.1</b>	<b>2.2</b>	<b>0.8</b>	-	<b>24.4</b>

### 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 <sup>(1)</sup>	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	-	-	-	-	0.8	0.8
中國內地	2.2	3.5	0.2	0.1	2.5	8.5
美國	-	-	-	-	1.5 <sup>(2)</sup>	1.5
<b>總計</b>	<b>2.2</b>	<b>3.5</b>	<b>0.2</b>	<b>0.1</b>	<b>4.8</b>	<b>10.8</b>

### 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 <sup>(1)</sup>	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
<b>總計</b>	<b>14.5</b>	<b>12.6</b>	<b>2.4</b>	<b>0.9</b>	<b>4.8</b>	<b>35.2</b>

(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 及海盈山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高尚住宅及酒店型項目。

下表列出於二零二四年十二月三十一日，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 <sup>(1)</sup>	發展中或 持作發展用途	總計
香港	0.1	1.0	1.1
中國內地	-	1.0	1.0
美國及其他地區	-	3.1	3.1
<b>總計</b>	<b>0.1</b>	<b>5.1</b>	<b>5.2</b>

(1) 香港已落成發展項目包括 EIGHT STAR STREET 及海盈山。

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	
	2024年 12月31日	2023年 12月31日	截至2024年 12月31日止年度	截至2023年 12月31日止年度	2024年 12月31日	2023年 12月31日
香港	56%	54%	56%	58%	73%	74%
中國內地	42%	43%	41%	40%	24%	23%
美國及其他地區	2%	3%	3%	2%	3%	3%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 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。於二零二四年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣五十四億一千五百萬元。於二零二四年十二月三十一日，集團香港已落成及發展中辦公樓物業的估值為港幣一千七百三十六億八千四百萬元，其中集團應佔權益為港幣一千六百四十八億九千五百萬元。

#### 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 （於二零二四年 十二月三十一日）	應佔權益
太古廣場	2,186,433	95%	100%
太古坊 - 港島東中心 <sup>(1)</sup> 及太古坊一座	2,322,772	94%	100%
太古坊 - 太古坊二座	994,973	69%	100%
太古坊 - 其他辦公樓 <sup>(2)</sup>	3,122,431	91%	50%/100%
其他 <sup>(3)</sup>	1,382,061	82%	26.67%/50%/100%
<b>總計</b>	<b>10,008,670</b>		

(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）、太古廣場六座（全資擁有）及 South Island Place（持有百分之五十權益）。

二零二四年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣五十一億零九百萬元，較二零二三年同期下跌百分之七。撇除出售港島東中心九個樓層所失去的收入，租金收入總額減少百分之四。需求疲弱、高空置率及新增供應持續令辦公樓租金受壓。儘管面對這些挑戰，我們的辦公樓組合仍然保持堅穩。我們致力提升我們的社區營造能力，包括租戶參與計劃、良好的配套設施以及在環境、社會及管治方面的積極舉措，依然是我們與其他辦公樓業主的主要區別。於二零二四年十二月三十一日，辦公樓物業組合的租用率為百分之八十九。太古坊二座和太古廣場六座（兩座分別在二零二二年九月和二零二四年二月落成的最新辦公樓）的租用率分別為百分之六十九及百分之五十三；不計入太古坊二座和太古廣場六座，餘下辦公樓物業組合租用率為百分之九十三。

下表列出於二零二四年十二月三十一日，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） （於二零二四年十二月三十一日）

銀行業 / 金融 / 證券 / 投資	27.2%
貿易	20.6%
專業服務（會計 / 法律 / 管理顧問 / 公司秘書）	15.4%
保險	10.0%
科技 / 媒體 / 電訊	8.5%
地產 / 建築 / 物業發展 / 建築設計	7.2%
廣告及公共關係	0.6%
其他	10.5%

於二零二四年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零二四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二十三。

## 太古廣場

二零二四年，太古廣場一座、二座及三座辦公樓表現堅穩，於二零二四年十二月三十一日，這些辦公樓的租用率為百分之九十五。

新租戶包括香港天逸國際控股、滙盈資產管理、和敏資產管理、趙國賢律師事務所、Progeny、Arquitectonica、源浩資本、Shikhara Capital、庫克醫療、阿聯酋航運及家瑞私人投資；現有租戶包括富衛人壽保險、美馳亞洲、思雅仕律師行、華昇輔助生殖香港及李察米爾均擴大其租用樓面；續約租戶包括日本銀行、英諾策略、Orient Wealth、中國華融海外投資控股、CPE Advisors、司韜資本管理、穆迪亞太、施羅德投資管理、Neo Derm、盈透證券、友利銀行、Visa、Alpine Investment Management、富國銀行、騰訊控股、嘉民集團、Old Peak、昆侖國際貿易及李察米爾；太古集團、大鈺資本、Cabral Investment、Mackenzie Investments、斯道資本及北方信託已落實在租約到期後搬遷至辦公樓組合內其他單位；凱基致力整合其集團在太古廣場的公司，同時德勤和太盟投資兩大主要租戶續簽十年租約。

太古廣場六座已於二零二四年二月獲發佔用許可證，於二零二四年十二月三十一日的租用率為百分之五十三。蘇富比、邦瀚斯、英美煙草、柏瑞投資、鄧白氏、Arrowpoint Investment Partners 及高葉律師行已承諾租用樓面。

## 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）業績表現平穩，於二零二四年十二月三十一日，兩座辦公樓的租用率分別為百分之九十七及百分之九十二。太古坊一座的安盛投資管理及 MetLife Asia 已續租；港島東中心的 CHANEL 及 Squarepoint Capital 租用更多樓面；埃森哲、聯博香港、香港怡安保險顧問、凱捷、科思創、戴德梁行、健合集團及 Swift 均已續租。

於二零二四年十二月三十一日，太古坊二座的租用率為百分之六十九，新租戶包括毅柏律師事務所、La Prairie 及 LVMH。

太古坊另有六座辦公樓（包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心）於二零二四年十二月三十一日的租用率為百分之九十一。新租戶包括科尚及 F&F；AXA XL Insurance、LVMH 及卓健醫療租用更多樓面；英士律師行搬遷至辦公樓組合內其他單位；安利（香港）、Baroque HK、BSI、中煙英美煙草、Currenzie、GODIVA、恒安標準人壽、香港交易所、H-Kore、Joint Dynamics、聯想、利安德巴賽爾、贊華（香港）、OnTheList、澳大利亞金融服務、RDM Asia、RELX (Greater China)、三得利貿易（香港）、The Walt Disney Company 及 Triton Limited 均已續租。

## South Island Place

於二零二四年十二月三十一日，South Island Place 辦公樓的租用率為百分之九十六。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

雖然香港金融市況因減息及首次公開招股活動溫和增加而出現輕微復甦跡象，然而經濟環境不明朗及企業削減成本措施窒礙了辦公樓樓面需求增長，預計二零二五年香港辦公樓市場將繼續低迷。需求疲弱和大量供應將持續對租金構成下行壓力。儘管如此，租戶追求辦公室質素趨勢持續，成為潛在租戶選擇辦公樓的關鍵指標，太古坊二座及太古廣場六座這些新建辦公樓將會受惠。我們成功的社區營造策略持續造就活力充沛的辦公樓社區，加上對可持續性、健康和安全以及租戶旗下員工身心健康等範疇作優先考慮，皆受到現有和潛在租戶的高度認可。若市場一旦回升，太古廣場及太古坊的辦公樓組合在既有優勢下，可望繼續成為辦公地點首選。

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）佔集團於二零二四年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二四年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十四點六於二零二五年期滿，另有佔該類租金收入百分之十三點一的租約將於二零二六年期滿。

### 辦公樓租約期滿概況（於二零二四年十二月三十一日）

2025	14.6%
2026	13.1%
2027 及以後	72.3%

## 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。二零二四年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額下跌百分之三至港幣二十五億五千六百萬元。於二零二四年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百二十八億七千四百萬元，其中公司應佔權益為港幣四百三十六億六千二百萬元。

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。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 （於二零二四年 十二月三十一日）	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心	1,096,898	100%	100%
東薈城名店倉	803,582	100%	26.67%
其他 <sup>(1)</sup>	549,525	100%	26.67%/60%/100%
<b>總計</b>	<b>3,161,187</b>		

(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）。

二零二四年，香港零售物業組合的租金收入總額為港幣二十三億六千九百萬元，較二零二三年下跌百分之三。我們在商場展開了密集的營銷及推廣活動以吸引本地顧客和遊客，然而，經濟前景

不明朗、美元強勢、外遊趨勢持續、高利息環境及遊客消費模式改變持續對零售市場產生不利影響。二零二四年，太古廣場購物商場、太古城中心和東薈城名店倉的零售銷售額分別下跌百分之十一、百分之二及百分之四，而二零二四年香港市場整體零售銷售額下跌百分之七。

年內旗下商場近乎全部租出。

下表列出於二零二四年十二月三十一日，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）**  
**（於二零二四年十二月三十一日）**

時裝及服飾	27.6%
餐飲	20.1%
百貨公司	16.2%
超級市場	5.2%
電影院	4.2%
珠寶及鐘錶	1.8%
溜冰場	0.9%
其他	24.0%

於二零二四年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零二四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。

購物商場已全部租出。儘管零售環境競爭更為激烈，籍租戶組合優化及店舖升級以提升顧客體驗仍是關鍵策略。商場引進了新的零售和餐飲品牌，新租戶包括 Antepima Wirebag、始祖鳥、Billionaire Boys Clubs/ICECREAM、吃茶三千、迪桑特、Jacadi、Little Cove Espresso、Maison Margiela、Manolo Blahnik、梅西卡、Open Dialogue、昂跑及 Polo Ralph Lauren & Ralph's Coffee；CHANEL、COS、Goyard、積家、lululemon、無印良品及屈臣氏有所擴張；André Fu Living、Kelly & Walsh、摩奈、O.N.S、溥儀眼鏡和 Tumi 遷至新店；Aigle、American Vintage、BEYØRG® | ORGANIC SPA 和 Repetto 租用的單位重新裝修。

### 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、商場推廣及活動使其成為集購物、餐飲和娛樂於一體的一站式時尚生活中心。

儘管外遊增加及網購趨勢持續，導致零售環境競爭激烈，截至二零二四年十二月三十一日，太古城中心仍然全部租出。商場迎來了多間新租戶，包括 APM Monaco、米炊、鮮芋仙、慕詩國際、茉酸奶、OWNDAYS、太子餅店、RAINS、Rituals、Sam Edelman、三星專門店、Skin Laundry、SNIDEL、大師兄銷魂麵舖及天天海南雞；lululemon 在商場開設了門市，為顧客提供各類運動和休閒服裝；DECATHLON 在商場首次亮相，開設了香港島最大的門市；無印良品擴張至另一新店，內設試食區域、自助咖啡機服務和給水站；UNIQLO 也遷至新店，首次於香港區引入咖啡館、兒童區及具有可持續發展元素的專屬刺繡服務。

## 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。

商場於二零二四年全年保持百分之一百的租用率，商戶組合持續優化。新租戶包括 Bakehouse、Blue Bottle Coffee、CASETiFY OUTLET、FILA Shoe Space、馬莎食品專門店、湯麗柏琦及 Vivienne Westwood。

## 香港零售市場展望

香港商場人流和零售銷售額將繼續面臨多項挑戰，特別是外遊趨勢和遊客消費模式改變。然而，透過我們持續的商戶組合優化、強勁的市場推廣活動以及會員計劃，預計我們商場的人流和銷售表現將保持堅穩。

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）佔集團於二零二四年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二四年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之二十點一於二零二五年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十六點二的租約將於二零二六年期滿。

### 零售租約期滿概況（於二零二四年十二月三十一日）

2025	20.1%
2026	26.2%
2027 及以後	53.7%

## 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公寓、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。於二零二四年十二月三十一日，住宅物業組合入住率約為百分之七十六。集團住宅投資物業的需求保持穩定，主要是受到本地居民及中國內地和海外人士對物業日益關注所帶動。

## 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。該兩幅用地擬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。

### 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。

## 其他

### 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。截至二零二四年十二月三十一日，全部車位經已售出及確認，其中二零二四年佔三百八十四個。

### 港島東中心，華蘭路 18 號

二零二三年十一月，集團簽訂協議，向證券及期貨事務監察委員會（「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）於二零二三年十二月完成出售。四十三樓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完成出售，四十四樓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完成出售，而四十二樓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完成出售。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三千零二十萬平方呎（其中集團應佔權益為一千八百九十萬平方呎）。已落成物業共一千四百萬平方呎，一千六百二十萬平方呎正在發展中。二零二四年，來自中國內地投資物業的應佔租金收入總額為港幣六十一億五千四百萬元。於二零二四年十二月三十一日，集團中國內地投資物業估值為港幣一千二百四十五億三千八百萬元，其中集團應佔權益為港幣八百九十億零七百萬元。

#### 中國內地物業組合<sup>(1)</sup>

	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	
<b>已落成</b>					
北京三里屯太古里 <sup>(2)</sup>	1,618,801	1,618,801	-	-	100%
成都太古里	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 <sup>(3)</sup>	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%
<b>小計</b>	<b>13,964,289</b>	<b>12,326,834</b>	<b>1,637,455</b>	-	
<b>發展中</b>					
北京三里屯太古里 <sup>(2)</sup>	169,463	169,463	-	-	100%
北京太古坊 （前稱「北京頤堤港二期」） <sup>(4)</sup>	4,045,514	3,698,711	346,803	-	49.895%
西安太古里 <sup>(5)</sup>	2,896,119	-	-	2,896,119	70%
三亞太古里 <sup>(6)</sup>	2,294,474	2,294,474	-	-	50%
上海前灘綜合發展項目 <sup>(7)</sup>	2,943,782	2,943,782	-	-	40%
上海陸家嘴太古源 （前稱「上海洋涇綜合發展項目」） <sup>(8)</sup>	2,886,453	1,347,201	-	1,539,252	40%
廣州聚龍灣太古里 <sup>(9)</sup>	351,746	351,746	-	-	50%
廣州天河路 387 號 <sup>(10)</sup>	654,782	654,782	-	-	97%
<b>小計</b>	<b>16,242,333</b>	<b>11,460,159</b>	<b>346,803</b>	<b>4,435,371</b>	
<b>總計</b>	<b>30,206,622</b>	<b>23,786,993</b>	<b>1,984,258</b>	<b>4,435,371</b>	

(1) 包括酒店及作投資用途的租賃物業。

(2) 瑜舍已於二零二四年六月關閉，並正在重新發展作零售用途。

(3) 頤堤港為北京太古坊一部分。

(4) 以辦公樓為主導的綜合發展項目，計劃由二零二六年年中起分兩個階段落成。集團於二零二四年八月收購了項目百分之十四點八九五權益，集團的權益由百分之三十五增至百分之四十九點八九五。頤堤港二期自二零二四年十一月起重新命名為「北京太古坊」。

(5) 以零售為主導的綜合發展項目，總樓面面積仍有待更新，計劃由二零二七年起分階段落成。

(6) 以零售為主導的發展項目，計劃由二零二六年起分階段落成，項目名稱待定。

(7) 綜合發展項目，計劃於二零二六年落成。

(8) 綜合發展項目，發展方案正在規劃中，預計由二零二六年起分階段落成。

(9) 廣州荔灣區一個綜合發展項目的零售部分，以上為截至二零二四年十二月三十一日所獲取的地塊之總樓面面積，相關交易協議的進一步簽訂將可能增加總樓面面積至約一百六十一萬五千平方呎。集團持有該項目零售部分百分之五十權益。發展方案正在規劃中，整個項目計劃由二零二七年上半年起分階段落成。

(10) 該物業為廣州太古滙商場的擴展部分，於二零二四年八月完成收購。物業的翻新工程預計二零二七年起完成。



二零二四年，集團在中國內地投資物業組合的租金收入總額為港幣四十九億零七百萬元，較二零二三年增加百分之七，反映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，但部分升幅被二零二四年按營業額計算的租金下跌而抵銷。

## 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）。二零二四年，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至港幣五十二億二千五百萬元。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。於二零二四年十二月三十一日，集團中國內地已落成零售物業的估值為港幣六百八十九億六千六百萬，其中集團應佔權益為港幣五百七十九億五千三百萬元。

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 （於二零二四年 十二月三十一日）	應佔權益
北京三里屯太古里	1,618,801	98%	100%
成都太古里	1,354,624	96%	100%
廣州太古滙	1,529,392	100%	97%
北京頤堤港	946,769	98%	50%
上海興業太古滙 <sup>(1)</sup>	1,107,220	93%	50%
上海前灘太古里	1,188,727	98%	50%
廣州滙坊	90,847	78%	100%
<b>總計</b>	<b>7,836,380</b>		

(1) 包括分配給已簽署承租意向書的準租戶的樓面。

在中國內地，隨著防疫限制措施解除，二零二三年的零售銷售額創下有紀錄以來新高。但由於外遊上升、個別外幣貶值以及部分商場進行優化工程造成之影響，二零二四年中國內地的零售銷售額有所下跌。儘管如此，整體人流仍持續增加，突顯了我們的購物商場作為遊客首選目的地的吸引力。零售銷售在二零二四年最後一個季度開始趨於穩定，反映自二零二四年九月底政府宣佈刺激經濟措施以來，消費者信心增強。北京三里屯太古里北區和上海興業太古滙正進行結構和改造工程以改善租戶組合。二零二四年，集團在中國內地的應佔零售銷售額（不包括汽車零售商的銷售）下跌百分之七，但表現仍然勝市場，並較二零一九年同期（疫情前）高出百分之五十五。二零二四年，北京三里屯太古里的零售銷售額微跌少於百分之一，成都太古里、廣州太古滙、北京頤堤港和上海興業太古滙分別下跌百分之十四、百分之十一、百分之四及百分之十四，上海前灘太古里則上升百分之三。二零二四年與二零一九年相比，三里屯太古里、成都太古里和太古滙的零售銷售額分別上升百分之一、百分之二十四及百分之六十七，頤堤港則下跌百分之一，興業太古滙因進行大型結構和改造工程影響下跌百分之十五，而前灘太古里於二零一九年尚未開業。

二零二四年集團中國內地零售物業租金收入總額上升百分之七至港幣四十四億八千九百萬元。撇除二零二三年二月增持成都太古里權益帶來的影響和人民幣幣值變動，租金收入總額上升百分之四。

下表列出於二零二四年十二月三十一日，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）**  
**（於二零二四年十二月三十一日）**

時裝及服飾	44.6%
餐飲	23.1%
電影院	5.3%
超級市場	5.0%
珠寶及鐘錶	3.8%
其他	18.2%

於二零二四年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零二四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二十四。

### 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，共有約二百八十二間零售店舖。

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、始祖鳥、三宅一生、i.t blue block、梅森馬吉拉、絲芙蘭及拉夫勞倫之家，租戶組合持續優化。路易威登、Acne Studios、伊索、lululemon、薇薇恩·韋斯特伍德及英皇電影城於二零二四年開業。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，租戶包括亞歷山大麥昆、巴黎世家、Bape、加拿大鵝、思琳、古馳、I.T、羅意威及盟可睐；葆蝶家、博柏利及 Jordan World of Flight 在二零二四年開設了新店。毗鄰三里屯太古里北區的瑜舍已於二零二四年關閉，並正進行結構性翻新工程以改建為一個新的全球旗艦店零售地標。

三里屯太古里西區為三里屯太古里南區的延伸，租戶包括迪桑特 DKL 動力實驗室全球體驗中心、耐克北京品牌體驗店及優衣庫北京三里屯全球旗艦店。

三里屯太古里二零二四年的租金收入總額上升百分之十二並創下歷史新高，反映三里屯太古里南區及西區因品牌定位成功升級、新旗艦店開業以及免簽證政策實施、北京工人體育場重開和附近地鐵線啟用而人流強勁。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強勁。為提升在北京市場的高尚零售領先地位，三里屯太古里北區現正進行結構和改造工程以改善租戶組合，零售銷售額因此微跌少於百分之一。於二零二四年十二月三十一日，租用率為百分之九十八。

### 成都太古里

成都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、卡地亞精品店、迪奧、古馳、海瑞溫斯頓、愛馬仕、I.T、路易威登之家/The Hall 會館、盟可睐、無印良品、拉夫勞倫之家、方所、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。二零二四年，超過六十個品牌開設了新店或升級為其最新的概念店，包括伊索、Abercrombie & Fitch、勃肯、迪奧、Falconeri、高得運、高雅德、華為智能生活館、Lemaire、LE LABO、羅意威·高宅、萬寶龍成都太古里旗艦店、日默瓦、蒂芙尼旗艦店及宋·川菜、宋·SONG Café。

撇除二零二三年二月集團增持成都太古里權益帶來的影響，二零二四年的零售銷售額下跌百分之十四，而租金收入總額則與二零二三年持平，反映為提升租戶組合而進行的改造工程所造成之干擾。集團繼續鞏固其作為高端購物和休閒地標的地位；於二零二四年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十六。

### 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、思琳、香奈兒、迪奧、菲拉格慕、古馳、愛馬仕、I.T、老鋪黃金、路易威登、Saint Laurent、梵克雅寶、優衣庫、維多利亞的秘密、方所及 Olé 精品超市；二零二四年的新租戶包括伊索、American Vintage、寶璣、柏芮朵、CONSOMMÉ、CREED 愷芮得香氛、CURIEL、Dim bar、Diptyque、glance、何方珠寶、依諾、阿蒂仙之香、萊德拉、LE LABO、羅意威、MOODY TIGER、MIKIMOTO、娜斯、潘海利根、入續•糖水舖與包•臻選、薩洛蒙、The North Face、安德伯伯及薇薇恩•韋斯特伍德。

太古滙二零二四年的零售銷售額及租金收入總額分別下跌百分之十一及百分之六，反映外遊旅客增加。租戶組合已經作出優化；於二零二四年十二月三十一日，商場租用率為百分之一百。

二零二四年八月，太古滙透過公開拍賣成功投得天河路 387 號，總樓面面積約為六十五萬五千平方呎，與購物商場相連。該物業將翻新並作為太古滙高級零售物業組合的新增部分，預計二零二七年起完成。

### 北京頤堤港

頤堤港商場為北京太古坊一部分，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 ARMANI EXCHANGE、Calvin Klein、迪桑特、i.t、周大福薈館、凱樂石、Massimo Dutti、Max & Co.、無印良品、內外運動、優衣庫、西西弗書店、順電、華聯精品超市及一間設有七間放映廳及有一千個座位的 CGV 星星影城。二零二四年的新租戶包括阿芙精油、愛慕、愛慕兒童、AW Project、Barbour、CALL ME PANDA、CALZEDONIA、鄂爾多斯 1980、哈吉斯、icebreaker、jnby by JNBY、LACOSTE、樂播詩、lululemon Men、RAPIDO GOLF、新秀麗、ZUCZUG Flat、潮家巷、gaga、萊德拉、MANNER COFFEE 及清水亭湖北菜。商場透過不斷優化租戶組合，已鞏固其在北京東北部的市場地位。

頤堤港二零二四年的零售銷售額及租金收入總額分別下跌百分之四及百分之二。於二零二四年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十八。

### 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上海烘焙工坊、加拿大鵝、COS、Diptyque、drivepro lab、Ermenegildo Zegna、Fred、嬌蘭、Golden Goose、萬國表、lululemon、羅意威、Max Mara、蔚來汽車、日默瓦、self-portrait、SPACE、特斯拉、何洪記、老乾杯、上海總會、芝樂坊餐廳、聞綺及一間 city'super supermarket；二零二四年的新租戶包括阿嬾手作、巴黎世家、BEIGEL TREE、Joyce Beauty、阿蒂仙之香、盟可睐、潘海利根及勞力士。

興業太古滙二零二四年的零售銷售額及租金收入總額分別下跌百分之十四及百分之十七，反映為改善租戶組合而進行的大型結構和改造工程所造成的影響。於二零二四年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十三（包括分配給已簽署承租意向書的準租戶的樓面）。

### 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股份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。

前灘太古里是一家受歡迎的購物中心，擁有奢侈品零售及各式消費體驗。租戶包括愛彼、寶格麗、迪奧、卡地亞、古馳、愛馬仕、華為、路特斯、路易威登、盟可睐、蒂芙尼、梵克雅寶、蔦屋書店、新榮記及設有六百五十六個座位的 MOVIE MOVIE 電影院；五十九間新店於二零二四年開業，其中包括具有「中國首店」概念之門店，例如路易威登巧克力專賣店、Frame Denim 及伊菲丹等。

前灘太古里二零二四年的零售銷售額及租金收入總額穩定增長，分別為百分之三及百分之七。於二零二四年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十八。

### 中國內地零售市場展望

在二零二五年，中國內地零售銷售額預期會因為近期刺激經濟措施推動國內需求改善而加速，零售商對中長期前景保持正面。零售商將在我們的物業組合中專注提供獨一無二的體驗、專屬概念和與客戶之互動，以突顯獨特定位、品牌組合和優質服務的重要性。預計出入境旅遊將會增加，而與疫情前比較，顧客將會重新調整在本地和外地之間的消費模式，但長遠來看，境內消費仍將佔中國內地零售生意額之大部分。同時，預計中國奢侈品消費者數量將持續增加，使中國內地成為全球最大的奢侈品零售市場之一。

在二零二五年，預期市場對零售樓面的需求將保持審慎。儘管奢侈品牌零售商在北京、成都和上海等集團營運的城市對擴張持謹慎態度，但對具有高潛力和體驗式消費的核心區域的樓面需求將會持續。在廣州，奢侈品牌對樓面的需求將會持續。總體而言，預計來自體育和休閒品牌的需求將會上升。

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）佔集團於二零二四年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二四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一於二零二五年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十五的租約將於二零二六年期滿。

**零售租約期滿概況（於二零二四年十二月三十一日）**

2025	26.1%
2026	25.0%
2027 及以後	48.9%

## 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）。二零二四年，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八億四千六百萬元。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一。於二零二四年十二月三十一日，集團中國內地已落成辦公樓物業的估值為港幣一百九十四億五千五百萬元，其中集團應佔權益為港幣一百二十億六千三百萬元。

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 （於二零二四年 十二月三十一日）	應佔權益
廣州太古滙	1,693,125	90%	97%
北京頤堤港	589,071	83%	50%
上海興業太古滙	1,900,838	96%	50%
<b>總計</b>	<b>4,183,034</b>		

由於經濟前景不明朗，北京、上海和廣州的辦公樓樓面需求依然疲弱，租戶在房地產相關決策上繼續持審慎態度。因廣州非核心地區有新增供應、上海辦公樓的選擇增加、北京的需求疲弱（儘管核心地區新增供應有限），皆持續對三地租金構成下行壓力。

二零二四年，集團來自中國內地辦公樓物業的租金收入總額上升百分之四至港幣三億七千九百萬元。撇除人民幣價值變動，租金收入總額上升百分之六。

下表列出於二零二四年十二月三十一日，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） （於二零二四年十二月三十一日）

銀行業 / 金融 / 證券 / 投資	27.7%
貿易	23.8%
專業服務	16.5%
科技 / 媒體 / 電訊	15.8%
地產 / 建築 / 物業發展 / 建築設計	6.8%
藥品製造	6.6%
其他	2.8%

於二零二四年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零二四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，於二零二四年十二月三十一日的租用率為百分之九十。二零二四年，市場對辦公樓樓面需求疲弱，非核心地區的新增供應對租金造成下行壓力。租戶包括佳能、凱德、香奈兒、法制盛邦、聯邦快遞、滙豐銀行、微軟、羅氏診斷、三星、愛思開、住友商事、豐田及大華銀行；易娛遊戲、中聯律師事務所及單農於二零二四年租用更多樓面；二零二四年的新租戶包括芭曲、合鑫及緯邇拓。

## 北京頤堤港

頤堤港為北京太古坊一部分，於二零二四年十二月三十一日的租用率為百分之八十三。二零二四年，市場對辦公樓樓面需求疲弱，空置率上升（特別是在朝陽區望京地區）對租金造成下行壓力，主要租戶為科技、媒體及電訊公司，租戶包括愛爾康、希傑集團、迪士尼、禮來、三菱、羅爾斯羅伊斯、斯倫貝謝及西雲；二零二四年的新租戶包括鐸雲半導體及國泰航空。

## 上海興業太古滙

上海興業太古滙共有兩座辦公樓，於二零二四年十二月三十一日的租用率為百分之九十六。二零二四年的辦公樓樓面需求比預期弱，新增供應及南京西路的高空置率對租金造成壓力，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、聯博匯智、愛茉莉、中國銀行、巴麗、曼林、百歐恩泰、黑石、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、科爾伯格·克拉維斯·羅伯茨、邁克爾高司、濤合、範思哲、華平及華納兄弟；藝電及海瑞溫斯頓於二零二四年租用更多樓面面積；二零二四年的新租戶包括至望及艾秘。

## 中國內地辦公樓市場展望

在廣州，大量非核心地區的新增辦公樓供應預計對租金帶來下行壓力。在北京，儘管核心區域的新樓面供應有限，但由於需求疲弱，租金將會受壓。然而，需求一旦改善，預計有利於具有環境、社會及管治頂級認證的優質辦公樓復甦。在上海，大量新增供應和現有空置樓面加上需求疲軟，將對辦公樓租金帶來下行壓力。整體而言，經濟前景不明朗導致所有城市的市場氣氛較為負面，令租戶態度保持審慎。預期二零二五年辦公樓租金將會下跌，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）佔集團於二零二四年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二四年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之二十點四於二零二五年期滿，另有佔該類租金收入百分之十八的租約將於二零二六年期滿。

### 辦公樓租約期滿概況（於二零二四年十二月三十一日）

2025	20.4%
2026	18.0%
2027 及以後	61.6%

## 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。

二零二四年，服務式住宅業績各有差異。於二零二四年十二月三十一日，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、百分之五十二及百分之八十四。

## 中國內地服務式住宅市場展望

預期二零二五年服務式住宅的業績將會保持平穩。

## 發展中的投資物業

### 北京太古坊（前稱「北京頤堤港二期」）

北京太古坊是現有頤堤港項目的延伸，總樓面面積約為四百萬平方呎，是一個以辦公樓主導的綜合發展項目，計劃由二零二六年年中起分兩個階段落成，現正進行上蓋及機電安裝工程。

二零二四年六月，集團與中國人壽集團及遠洋集團簽訂股權及債權轉讓協議，集團及中國人壽集團分別向遠洋集團有條件收購北京太古坊項目公司百分之十四點八九五及百分之四十九點八九五股本權益。該項交易已於八月初完成。交易完成後，集團於北京太古坊的權益由百分之三十五增至百分之四十九點八九五，而中國人壽集團持有北京太古坊百分之四十九點八九五權益。頤堤港二期自二零二四年十一月起重新命名為「北京太古坊」。

### 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，發展計劃仍有待更新。挖掘及打樁工程正在進行中，預計由二零二七年起分階段落成。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。

### 三亞太古里

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，總樓面面積約二百三十萬平方呎。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，將構成三亞國際免稅城三期。地庫及上蓋工程正在進行中，預計由二零二六年起分階段落成。集團持有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。該地塊位於三條地鐵綫路的交匯點，毗鄰前灘太古里（太古地產與陸家嘴集團合作發展的首個項目），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）。辦公樓及住宅均已平頂，現正進行外牆工程，地庫及零售部分的建築工程亦在進行中，預計於二零二六年落成。於二零二五年三月七日，約百分之九十五的住宅大廈總可出售面積經已預售。集團持有項目百分之四十權益。

### 上海陸家嘴太古源（前稱「上海洋涇綜合發展項目」）

由集團與陸家嘴集團合作發展的陸家嘴太古源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（包括一間酒店和服務式住宅）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，地庫建築及上蓋工程正在進行中，預計由二零二六年起分階段落成，首批住宅單位已於二零二四年十二月預售。截至二零二五年三月七日，五十個單位中的四十九個經已售出。集團持有項目百分之四十權益。

### 廣州聚龍灣太古里

集團與廣州珠江實業集團有限公司合作，發展位於廣佛都市圈核心區域的廣州荔灣區、總樓面面積約五百七十萬平方呎的綜合發展項目的零售部分。截至二零二四年十二月三十一日已獲取總樓面面積約三十五萬二千平方呎用地。相關交易協議的進一步簽訂將可能增加總樓面面積至約一百六十一萬五千平方呎，地庫工程現正進行中，整個項目計劃由二零二七年上半年起分階段落成。從二零二五年年底開始，將陸續舉辦展覽、盛事、快閃店及各種活動，為項目的第一階段竣工工作啟動準備。集團持有該發展項目零售部分百分之五十權益。

### 廣州天河路 387 號

二零二四年八月，廣州太古滙透過公開拍賣成功投得與其購物商場相連的天河路 387 號，總樓面面積約為六十五萬五千平方呎，將翻新並作為太古滙高級零售物業組合的新增部分，預計二零二七年起完成。集團持有該物業百分之九十七權益。

下表列出於二零二四年十二月三十一日預期中國內地已落成物業組合預計應佔樓面面積。

在二零二四年十二月三十一日預期中國內地已落成物業組合的預計應佔樓面面積

總樓面面積 (平方呎)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2027 以後
北京三里屯太古里	1,789,000	1,792,309	1,618,801	1,618,801	1,788,264	1,788,264	1,788,264
成都太古里	1,075,468	1,654,565	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	3,668,857
北京頤堤港 <sup>(1)</sup>	947,072	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	1,865,984
上海前灘太古里	594,364	594,364	594,364	594,364	594,364	594,364	594,364
北京太古坊 <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	1,109,818	2,018,509	2,018,509
西安太古里 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	1,269,621	2,027,283
三亞太古里 <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	1,147,237	1,147,237	1,147,237
上海前灘綜合發展項目 <sup>(5)</sup>	-	-	-	-	1,177,513	1,177,513	1,177,513
上海陸家嘴太古源 <sup>(6)</sup>	-	-	-	-	93,229	1,154,581	1,154,581
廣州聚龍灣太古里 <sup>(7)</sup>	-	-	-	-	-	58,928	175,873
廣州天河路 387 號 <sup>(8)</sup>	-	-	-	-	-	635,139	635,139
廣州滙坊	90,847	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	2,917
<b>總計</b>	<b>9,936,836</b>	<b>10,616,915</b>	<b>10,443,407</b>	<b>10,443,407</b>	<b>14,140,667</b>	<b>18,074,398</b>	<b>18,949,005</b>

- (1) 頤堤港為北京太古坊一部分。  
 (2) 前稱「北京頤堤港二期」，預計由二零二六年年中起分階段落成。集團於二零二四年八月收購了項目百分之十四點八九五權益，集團的權益由百分之三十五增至百分之四十九點八九五。頤堤港二期自二零二四年十一月起重新命名為「北京太古坊」。  
 (3) 項目預計由二零二七年起分階段落成。  
 (4) 項目預計由二零二六年起分階段落成，項目名稱待定。  
 (5) 項目預計於二零二六年落成。  
 (6) 前稱「上海洋涇綜合發展項目」，預計由二零二六年起分階段落成。  
 (7) 項目預計由二零二七年上半年起分階段落成。以上為截至二零二四年十二月三十一日所獲取的地塊總樓面面積。相關交易協議的進一步簽訂將可能增加總樓面面積至約一百六十一萬五千平方呎。  
 (8) 該物業的翻新工程預計二零二七年起完成，並將成為廣州太古滙的一部分。

## 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，現正進行第二期（東區）的建築及翻新工程，預計於二零二六年年尾完成及開幕。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（「BHS」）分別持有百分之二十五及百分之十二點零七。BHS 於二零二五年一月行使期權，將其權益售予集團。集團預計於二零二五年第二季收購 BHS 的權益。

於二零二四年十二月三十一日，購物中心的租用率（包括簽署承租意向書）為百分之一百。二零二四年的零售銷售額和租金收入總額分別較二零二三年同期上升百分之三及百分之九，反映租戶組合改善及開業率上升；停車位和數碼廣告的收入亦有所增加。

#### 邁阿密 Brickell City Centre

	總樓面面積（平方呎） <sup>(1)</sup> （按 100% 為基準計）	應佔權益
<i>已落成</i>		
購物中心	496,508	62.9%
<i>持作發展或出售</i>		
Brickell City Centre 地塊	1,510,000	100%
<b>總計</b>	<b>2,006,508</b>	

(1) 指可出租/可出售樓面，不包括停車位、天台及通道區。

作為公司積極資本流轉策略的一部分，我們將繼續探索出售美國資產的機會。

#### 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將繼續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二零二四年十二月三十一日根據市場價值進行估值（按價值計百分之九十七由戴德梁行有限公司估值及按價值計百分之一由另一獨立估值師估值）。是次估值的總額為港幣二千七百一十五億零二百萬元，而於二零二三年十二月三十一日則為港幣二千八百一十二億七千一百萬元。

投資物業組合估值下跌主要反映香港辦公樓投資物業公平值下跌、投資物業轉撥至歸類為持作出售資產以及中國內地投資物業匯兌虧損，部分被二零二四年內的增購及中國內地現有零售投資物業的公平值上升（因若干物業的資本化率下調二十五個基點及租金上升）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 及海盈山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高尚住宅項目。

#### 物業買賣組合（於二零二四年十二月三十一日）

	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	2,178 <sup>(1)</sup>	2022	100%
- 黃竹坑海盈山	519,366 <sup>(1)</sup>	2024	25%
<u>發展中</u>			
香港			
- 深水灣道 6 號	15,000	2025	100%
- 海德園（前稱「柴灣內地段第 178 號」）	692,276 <sup>(2)</sup>	2025 起	80%
- 灣仔皇后大道東 269 號	102,990 <sup>(3)</sup>	2026	100%
- 鯽魚涌英皇道 983-987A 號及濱海街 16-94 號	440,000 <sup>(4)</sup>	2028	50%
中國內地			
- 上海前灘綜合發展項目	1,159,057 <sup>(5)</sup>	2026	40%
- 上海陸家嘴太古源 源邸	1,222,751 <sup>(4)(6)</sup>	2026 起	40%
印度尼西亞			
- 雅加達南部 Savyavasa	1,122,728	2025	50%
越南			
- 胡志明市 Empire City	5,357,318	2030	15.73%
泰國			
- 曼谷無線電路項目	1,632,067 <sup>(4)</sup>	2029	40%
<u>持作發展或出售</u>			
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 <sup>(7)</sup>	不適用	100%

- (1) 餘下可出售面積。
- (2) 不包括一間面積約二千零二平方呎的零售商舖。
- (3) 不包括一個面積約一萬三千一百九十七平方呎的零售平台。
- (4) 總樓面面積仍有待更新。
- (5) 只計入住宅總樓面面積。
- (6) 不包括約七萬一千九百二十五平方呎在落成後移交政府的公共租賃住房。
- (7) 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。截至二零二五年三月七日，三十七個單位中的三十五個經已售出。截至二零二四年十二月三十一日，三十五個單位的銷售經已確認，其中兩個於二零二四年確認。

### 黃竹坑海盈山

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，現正進行內部裝修工程。項目的第 4A 期於二零二三年七月開始預售，截至二零二五年三月七日，四百三十二個單位中的一百六十三個經已預售，預期該等單位的銷售將於二零二五年確認。項目已於二零二四年十一月獲發佔用許可證，預計於二零二五年交付買家。集團持有該合資公司百分之二十五權益。

### 深水灣道 6 號

該址原為六座三層的半獨立式住宅，現重新發展為兩座總樓面面積約一萬五千平方呎的獨立屋。外牆及內部裝修工程已進入最後階段，預計於二零二五年竣工。

### 柴灣海德園（前稱「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。第一期及第二期地盤正在進行上蓋工程，預計二零二五年起落成。

### 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，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，現正進行上蓋工程，預計於二零二六年落成。

### 鯽魚涌英皇道 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鯽魚涌用地申請強制售賣。二零二三年十月，該合資公司取得用地全部擁有權，地基工程正在進行中。按照適用的城市規劃管制，該用地可重建作住宅及零售用途，總樓面面積約四十四萬平方呎，預計於二零二八年落成。

## 香港住宅市場展望

由於減息及按揭措施放寬，香港住宅市場銷售增加。然而，預期當利率上升趨勢完結後，市場信心和氣氛可能需要一段時間才能重建。中長期而言，在本地買家支持及來自中國內地買家需求逐漸增加情況下，預期需求會有所改善。

## 中國內地

### 上海前灘地塊及陸家嘴太古源 源邸

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陸家嘴太古源）百分之四十權益。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。前灘的住宅大樓經已平頂，現正進行外牆工程，而陸家嘴太古源 源邸正進行地庫建築及上蓋工程。於二零二五年三月七日，前灘地塊住宅項目約百分之九十五的可銷售總面積經已預售，項目預計於二零二六年落成。首批五十個陸家嘴太古源 源邸住宅單位已於二零二四年十二月開始預售，截至二零二五年三月七日，已經售出五十個單位中的四十九個，項目預計二零二六年起落成。

### 中國內地住宅市場展望

我們預計在一線城市黃金地段的高尚住宅市場在短期內持續強勁，伴隨着二零二四年在上海推出的高尚住宅項目銷售業績理想。長遠來看，預計上海黃金地段的高尚住宅市場前景樂觀。

## 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，上蓋已經平頂，現正進行外牆及內部裝修工程，預計提供約四百個住宅單位，將於二零二五年落成。集團持有該合資公司百分之五十權益。項目正進行預售，截至二零二五年三月七日，已售出一百二十九個單位。

## 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。截至二零二四年八月，已售出約百分之九十三的單位。集團於二零二四年十月出售其於該項目剩餘單位的權益。出售後，集團不再持有該發展項目的任何權益。

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，預計將於二零三零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。截至二零二五年三月七日，已預售或售出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，與 City Realty Co. Ltd. 合作發展作住宅用途。該用地面積約十三萬六千平方呎，項目正處於設計階段，而環境影響評估於二零二五年二月獲批准。項目將包括兩座大廈，分別提供約一百五十及二百五十個住宅單位，並預期於二零二九年落成。

## 美國

二零二四年七月，集團開始預售「The Residences at The Mandarin Oriental, Miami」。這是一個高尚住宅及酒店項目，目前正在規劃階段。項目座落於 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。市場對預售的反應十分熱烈。

## 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，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有所改善。邁阿密高尚住宅市場的前景仍然強勁，佛羅里達州對購房者具有吸引力，除氣候良好和稅制有利外，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

集團管理十八個其發展的屋苑，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」是一系列獨特的小型高尚酒店，包括香港奕居、成都博舍及上海鏞舍。北京瑜舍已於二零二四年六月關閉，並正在重新發展作零售用途。「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集團管理。集團已落實計劃在日本東京及中國內地北京、深圳、上海和西安開設五間新酒店。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。

由於旅客復甦速度慢於預期，太古地產於香港管理的酒店業務面臨挑戰，餐飲業務亦疲弱。中國內地的酒店業績相對穩定，而由太古地產管理的美國酒店經營業績則強勁。

二零二四年，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一千七百萬元，而二零二三年則為港幣八千八百萬元。

#### 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
<b>已落成</b>		
香港		
- 奕居	117	100%
- 香港東隅	331	100%
- 逸泰居 <sup>(1)</sup>	501	0%
中國內地		
- 瑜舍 <sup>(2)</sup>	不適用	不適用
- 北京東隅	365	50%
- 博舍 <sup>(3)</sup>	142	100%
- 鏞舍 <sup>(3)</sup>	213	50%
美國		
- 邁阿密東隅 <sup>(4)</sup>	352	0%
<b>總計</b>	<b>2,021</b>	

(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) 瑜舍已於二零二四年六月關閉，並正在重新發展作零售用途。

(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。平均客房收入穩定，但餐飲業務依然疲軟。二零二四年，奕居在「全球 50 間最佳酒店」位列第五，又獲 Condé Nast Traveler、Travel and Leisure Asia 及 World Spa Awards 所頒發的獎項。

### 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。平均客房收入穩定，但餐飲業務疲軟。

### 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，於二零二四年六月關閉並正在重新發展作零售用途。

### 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酒店，公司持有其百分之五十權益，入住率及平均客房收入逐步改善。酒店獲 *That's Beijing* 評為「年度當代生活風格飯店」。

### 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，比較起二零二三年的強勁業績，二零二四年的平均客房收入有所下跌。酒店榮獲 *Condé Nast Traveler* 之「中國最佳酒店」第六名；酒店的謐尋水療中心在「中國養生與水療頒獎禮2024」獲頒「年度中國水療評審會大獎」及獲頒「世界水療大獎2024」之「中國最佳養生勝地」；謐尋茶室在《成都米芝蓮指南2025》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，平均客房收入穩定。酒店榮獲 *Condé Nast Traveler* 之「中國最佳酒店」第三名；酒店的謐尋水療中心在 *Haute Grandeur Global Awards* 中獲評為「中國最佳水療設計」。

### 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，二零二四年的平均客房收入穩定，整體業務表現強勁。

## 非太古地產管理的酒店

### 概覽

集團持有權益（但非負責管理）的酒店合共有三千一百二十五間客房。

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	544	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 <sup>(1)</sup>	287	97%
- 上海素凱泰酒店	201	50%
美國		
- 邁阿密文華東方酒店	326	75%
<b>總計</b>	<b>3,125</b>	

(1) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

香港及中國內地非太古地產管理的酒店業績穩定，而美國非太古地產管理的酒店經營業績相比二零二三年則較疲弱，主要是由於客房收入下跌及營運開支上升。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」中菜餐廳連續第六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

香港的酒店業務前景審慎樂觀，取決於國際遊客和商務旅客恢復的速度。預期二零二五年中國內地的酒店業務穩步改善，而由太古地產管理在美國的酒店則表現理想。

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亞太地區。

## 資本承擔

### 資本開支及承擔

二零二四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）為港幣十三億五千三百萬元（二零二三年：港幣二十三億一千九百萬元）。於二零二四年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百一十五億四千八百萬元（二零二三年：港幣九十九億一千九百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣二千八百萬元（二零二三年：港幣二千二百萬元）。

二零二四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）為港幣四十二億四千六百萬元（二零二三年：港幣九億三千五百萬元）。於二零二四年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣二百億七千二百萬元（二零二三年：港幣一百五十二億七千一百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣一百一十五億四千八百萬元（二零二三年：港幣七十一億零六百萬元）。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣八億四千五百萬元（二零二三年：港幣七億九千七百萬元）的資金。此外，集團承諾向合資公司注資港幣十五億四千九百萬元（二零二三年：港幣二億七千五百萬元）。

二零二四年美國的投資物業及酒店的資本開支為港幣一億四千七百萬元（二零二三年：港幣四千九百萬元），於二零二四年十二月三十一日的資本承擔為港幣三千七百萬元（二零二三年：港幣二千五百萬元）。

#### 投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支		開支預測			承擔總額 <sup>(1)</sup> 於 2024 年 12 月 31 日 港幣百萬元	有關合資公司 的承擔 <sup>(2)</sup> 於 2024 年 12 月 31 日 港幣百萬元
	2024	2025	2026	2027	2028 及以後		
	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	1,353	1,473	390	560	9,125	11,548	28
中國內地	4,246	6,904	6,587	3,568	3,013	20,072	11,548
美國	147	-	37	-	-	37	-
<b>總計</b>	<b>5,746</b>	<b>8,377</b>	<b>7,014</b>	<b>4,128</b>	<b>12,138</b>	<b>31,657</b>	<b>11,576</b>

(1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣二百億八千一百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣一百一十五億七千六百萬元。

(2) 集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣八億四千五百萬元的資金。

## 融資

### 籌資來源

#### 經審核財務資料

於二零二四年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣五百六十六億四千三百萬元，其中港幣八十一億五千六百萬元（百分之十四）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣四億元。於二零二四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
<b>來自第三方的融資</b>				
有期借款	10,173	9,617	-	556
循環借款	19,514	11,914	1,400	6,200
債券	26,956	26,956	-	-
<b>已承擔融資總計</b>	<b>56,643</b>	<b>48,487</b>	<b>1,400</b>	<b>6,756</b>
<b>未承擔融資</b>				
銀行借款及透支	400	-	400	-
<b>總計</b>	<b>57,043</b>	<b>48,487</b>	<b>1,800</b>	<b>6,756</b>

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億四千萬元。

於二零二四年十二月三十一日，集團借款總額中百分之六十四以固定利率安排及百分之三十六以浮動利率安排（二零二三年：分別為百分之六十八及百分之三十二）。

集團於二零二四年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣五十一億二千一百萬元，而二零二三年十二月三十一日則為港幣五十億九千七百萬元。

## 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（二零二三年：最長可至二零三三年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2024	2023
加權平均債務期限	2.5 年	3.0 年
加權平均債務成本	4.0%	4.1%

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								
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>來自第三方的融資</b>										
有期及循環借款	29,687	3,247	3,792	9,776	11,248	1,200	297	127	-	-
債券	26,956	4,918	7,315	4,852	6,257	2,161	804	-	-	649
<b>總計</b>	<b>56,643</b>	<b>8,165</b>	<b>11,107</b>	<b>14,628</b>	<b>17,505</b>	<b>3,361</b>	<b>1,101</b>	<b>127</b>	<b>-</b>	<b>649</b>

### 經審核財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	2024		2023	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
<b>來自第三方的銀行借款及債券</b>				
一年內	6,760	14%	7,563	18%
一至兩年內	11,090	23%	6,073	15%
兩至五年內	28,626	59%	25,256	61%
五年後	1,871	4%	2,277	6%
<b>總計</b>	<b>48,347</b>	<b>100%</b>	<b>41,169</b>	<b>100%</b>
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	6,760		7,563	
列入非流動負債項下須於一年以後償還款項	41,587		33,606	

## 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：

	2024		2023	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
<b>貨幣</b>				
港幣	27,531	57%	25,243	61%
人民幣	17,337	36%	12,427	30%
美元	3,479	7%	3,499	9%
<b>總計</b>	<b>48,347</b>	<b>100%</b>	<b>41,169</b>	<b>100%</b>

## 資本淨負債比率及利息倍數

	2024	2023
<b>資本淨負債比率<sup>(1)</sup></b>	<b>15.7%</b>	<b>12.7%</b>
<b>利息倍數<sup>(1)</sup></b>		
財務報表所示	1.7	10.0
基本	8.9	26.8
<b>現金利息倍數<sup>(1)</sup></b>		
財務報表所示	1.0	4.0
基本	5.0	10.0

(1) 有關釋義請參閱第 66 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二零二四年及二零二三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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	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	8,964	10,228	3,231	3,444	2,376	2,408
中國內地實體	9,068	7,042	4,754	3,403	1,579	1,449
美國及其他實體	223	86	109	64	190	139
<b>總計</b>	<b>18,255</b>	<b>17,356</b>	<b>8,094</b>	<b>6,911</b>	<b>4,145</b>	<b>3,996</b>

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十八點六。

## 綜合財務報表

### 綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
收入	2	14,428	14,670
銷售成本	3	(4,258)	(4,284)
溢利總額		10,170	10,386
行政及銷售開支		(2,195)	(2,058)
其他營業開支		(182)	(205)
其他虧損淨額	4	(95)	(114)
投資物業公平值變化		(5,996)	(2,829)
營業溢利		1,702	5,180
財務支出		(1,224)	(738)
財務收入		233	218
財務支出淨額	6	(991)	(520)
應佔合資公司溢利減虧損		704	124
應佔聯屬公司溢利減虧損		122	(416)
除稅前溢利		1,537	4,368
稅項	7	(2,138)	(1,617)
本年（虧損）/溢利		(601)	2,751
應佔本年（虧損）/溢利：			
公司股東		(766)	2,637
非控股權益		165	114
		(601)	2,751
		港元	港元
公司股東應佔（虧損）/溢利的每股（虧損）/盈利（基本及攤薄）	9	(0.13)	0.45



綜合其他全面收益表  
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
<b>本年（虧損）/溢利</b>	<b>(601)</b>	<b>2,751</b>
<b>其他全面收益</b>		
<b>不會重新歸類至損益賬的項目</b>		
集團前自用物業重估		
- 於年內確認的收益	1	46
- 遞延稅項	-	(11)
界定福利計劃		
- 於年內確認的重新計量收益/（虧損）	132	(56)
- 遞延稅項	(22)	9
於期內確認的匯兌差額淨額	(59)	(25)
	<b>52</b>	<b>(37)</b>
<b>可於其後重新歸類至損益賬的項目</b>		
現金流量對沖		
- 於年內確認的收益/（虧損）	120	(38)
- 轉撥至財務支出淨額	(55)	(41)
- 遞延稅項	(10)	13
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益		
- 於年內確認	(856)	(103)
- 因視作出售而重新歸類至損益賬	-	228
於年內確認的匯兌差額淨額	(1,347)	(904)
	<b>(2,148)</b>	<b>(845)</b>
<b>除稅後本年其他全面收益</b>	<b>(2,096)</b>	<b>(882)</b>
<b>本年全面收益總額</b>	<b>(2,697)</b>	<b>1,869</b>
<b>應佔全面收益總額：</b>		
公司股東	(2,803)	1,780
非控股權益	106	89
	<b>(2,697)</b>	<b>1,869</b>

綜合財務狀況表  
 二零二四年十二月三十一日結算

	附註	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,404	3,644
投資物業	10	271,617	281,463
無形資產		1,444	1,555
使用權資產	11	2,786	2,655
持作發展物業	12	1,201	1,210
合資公司		21,167	19,276
合資公司所欠借款		14,963	14,781
聯屬公司		10,296	10,583
聯屬公司所欠借款		580	209
衍生金融工具		65	57
遞延稅項資產		108	88
透過損益賬按公平值計量的金融資產		638	623
退休福利資產		66	-
		<b>328,335</b>	<b>336,144</b>
<b>流動資產</b>			
供出售物業	14	12,676	9,121
存貨		75	77
貿易及其他應收款項	15	4,205	3,506
衍生金融工具		2	-
現金及現金等價物		5,121	5,097
		<b>22,079</b>	<b>17,801</b>
歸類為持作出售資產	13	5,012	543
		<b>27,091</b>	<b>18,344</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	11,993	9,763
合約負債		637	5
應付稅項		261	378
一年內須償還的長期借款及債券		6,760	7,563
一年內須償還的租賃負債	17	86	80
		<b>19,737</b>	<b>17,789</b>
歸類為持作出售資產的相關負債	13	43	-
		<b>19,780</b>	<b>17,789</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>7,311</b>	<b>555</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>335,646</b>	<b>336,699</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借款及債券		41,587	33,606
長期租賃負債	17	434	527
衍生金融工具		19	22
其他應付款項	16	403	268
遞延稅項負債		14,776	14,082
退休福利負債		-	45
		<b>57,219</b>	<b>48,550</b>
<b>資產淨值</b>		<b>278,427</b>	<b>288,149</b>
<b>權益</b>			
股本	18	10,449	10,449
儲備	19	264,877	274,633
<b>公司股東應佔權益</b>		<b>275,326</b>	<b>285,082</b>
<b>非控股權益</b>		<b>3,101</b>	<b>3,067</b>
<b>權益總額</b>		<b>278,427</b>	<b>288,149</b>

綜合現金流量表  
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
<b>營運業務</b>		
來自營運的現金	6,489	7,492
已付利息	(1,709)	(1,222)
已收利息	133	104
已付稅項	(1,276)	(963)
	<b>3,637</b>	<b>5,411</b>
已收合資公司的股息	125	34
<b>來自營運業務的現金淨額</b>	<b>3,762</b>	<b>5,445</b>
<b>投資業務</b>		
購買物業、廠房及設備	(276)	(217)
增購投資物業	(4,169)	(2,771)
購買無形資產	(46)	(64)
出售投資物業所得款項	454	5,291
出售附屬公司所得款項，扣除出售公司的現金	-	535
收購附屬公司，扣除購入現金	-	(3,699)
購入合資公司股份	(712)	(791)
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	(17)	(161)
合資公司權益增加	(1,032)	(356)
予合資公司借款	(779)	(1,604)
合資公司還款	605	435
予聯屬公司借款	(298)	-
聯屬公司還款	-	17
初始租賃成本	(7)	(79)
<b>用於投資業務的現金淨額</b>	<b>(6,277)</b>	<b>(13,861)</b>
<b>融資業務前現金流出淨額</b>	<b>(2,515)</b>	<b>(8,416)</b>
<b>融資業務</b>		
動用借款及再融資	8,408	11,523
發行債券	6,904	6,742
償還借款及債券	(7,535)	(3,130)
來自一間聯屬公司的墊款	2,049	-
租賃付款的本金部分	(83)	(82)
	<b>9,743</b>	<b>15,053</b>
非控股權益注資	33	16
回購公司股份	(723)	-
已付公司股東股息	(6,201)	(5,909)
已付非控股權益股息	(95)	(95)
<b>來自融資業務的現金淨額</b>	<b>2,757</b>	<b>9,065</b>
<b>現金及現金等價物增加</b>	<b>242</b>	<b>649</b>
一月一日結算的現金及現金等價物	5,097	4,502
匯兌差額影響	(127)	(54)
<b>十二月三十一日結算的現金及現金等價物</b>	<b>5,212</b>	<b>5,097</b>
<b>組成：</b>		
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款		
列入銀行結餘及短期存款項下	5,121	5,097
列入歸類為持作出售資產項下	91	-
	<b>5,212</b>	<b>5,097</b>

## 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
截至二零二四年 十二月三十一日止年度												
物業投資	13,452	3	8,030	(1,213)	230	1,323	(5)	8,365	(1,039)	7,326	7,234	(304)
物業買賣	88	-	(178)	-	3	(21)	14	(182)	(54)	(236)	(233)	(29)
酒店	888	5	(154)	(11)	-	(69)	30	(204)	13	(191)	(191)	(182)
投資物業公平值變化	-	-	(5,996)	-	-	(529)	83	(6,442)	(1,058)	(7,500)	(7,576)	-
分部之間抵銷	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	14,428	-	1,702	(1,224)	233	704	122	1,537	(2,138)	(601)	(766)	(515)
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)

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
二零二四年 十二月三十一日結算						
物業投資	283,907	27,660	3,316	4,940	319,823	4,880
物業買賣	15,235	6,760	6,968	51	29,014	85
酒店	4,157	1,710	592	130	6,589	68
	<b>303,299</b>	<b>36,130</b>	<b>10,876</b>	<b>5,121</b>	<b>355,426</b>	<b>5,033</b>
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
	<b>304,542</b>	<b>34,057</b>	<b>10,792</b>	<b>5,097</b>	<b>354,488</b>	<b>3,273</b>

\* 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
二零二四年 十二月三十一日結算						
物業投資	10,184	14,900	26,458	516	52,058	3,055
物業買賣	2,718	137	21,329	-	24,184	-
酒店	193	-	560	4	757	46
	<b>13,095</b>	<b>15,037</b>	<b>48,347</b>	<b>520</b>	<b>76,999</b>	<b>3,101</b>
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
	<b>10,103</b>	<b>14,460</b>	<b>41,169</b>	<b>607</b>	<b>66,339</b>	<b>3,067</b>

## 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
截至二零二四年十二月三十一日止年度				
物業投資	-	136	13,316	13,452
物業買賣	88	-	-	88
酒店	395	493	-	888
	483	629	13,316	14,428
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

### (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)	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
香港	8,620	9,136	215,660	224,443
中國內地	5,284	5,034	62,566	59,436
美國	524	500	2,226	6,648
	14,428	14,670	280,452	290,527

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，港幣七十一億零五百萬元（二零二三年：港幣七十六億三千五百萬元）的業務在香港，港幣二百三十六億八千六百萬元（二零二三年：港幣二百一十五億六千六百萬元）的業務在中國內地及港幣六億七千二百萬元（二零二三年：港幣六億五千八百萬元）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：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	13,316	13,408
物業買賣	88	166
酒店	888	979
提供其他服務	136	117
	<b>14,428</b>	<b>14,670</b>

## 3. 銷售成本

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出		
– 帶來租金收入	3,034	2,984
– 並無帶來租金收入	313	282
	<b>3,347</b>	<b>3,266</b>
物業買賣	62	119
酒店	849	899
	<b>4,258</b>	<b>4,284</b>

#### 4. 其他虧損淨額

	2024 港幣百萬元	2023 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	-	(16)
出售物業、廠房及設備的虧損	(10)	(2)
出售歸類為持作出售資產的虧損	(220)	(44)
歸類為持作出售資產的公平值變化	(2)	(442)
作為綜合發展項目一部分的酒店之減值虧損撥回	15	-
外匯收益/(虧損)淨額	2	(240)
其他	120	79
	<b>(95)</b>	<b>(114)</b>

#### 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：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
貿易應收款項減值支出（註(i)）	33	40
物業、廠房及設備折舊	313	275
使用權資產折舊		
- 持作自用的租賃土地	31	29
- 物業	48	49
攤銷		
- 無形資產	71	66
- 投資物業初始租賃成本	52	96
職員成本（註(ii)）	2,364	2,115
其他租賃費用（註(iii)）	33	31
核數師酬金		
- 核數服務	14	14
- 稅務服務	1	2
- 其他服務	5	4

註：

- (i) 此金額包括根據香港財務報告準則第 9 號與免除營業租賃應收款的租賃付款之預期信貸虧損有關的減值費用，即於年內提供予租戶的租金支援港幣二千七百萬元（二零二三年：港幣三千六百萬元）。
- (ii) 按部門基準計算的職員成本為：物業投資港幣十八億一千萬元（二零二三年：港幣十五億七千六百萬元）、物業買賣港幣九千四百萬元（二零二三年：港幣九千萬元）及酒店港幣四億六千萬元（二零二三年：港幣四億四千九百萬元）。
- (iii) 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

	2024	2023
	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>利息支出如下：</b>		
銀行借款及透支	952	743
債券	782	614
來自合資公司及聯屬公司的計息墊款	5	2
租賃負債	19	21
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	(55)	(41)
不符合對沖條件的跨幣掉期	(1)	1
其他融資成本	169	125
	<b>1,871</b>	<b>1,465</b>
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	74	53
資本化利息：		
投資物業	(407)	(510)
供出售物業	(314)	(270)
	<b>1,224</b>	<b>738</b>
<b>利息收入如下：</b>		
短期存款及銀行結餘	(74)	(64)
予合資公司及聯屬公司借款	(159)	(136)
其他	-	(18)
	<b>(233)</b>	<b>(218)</b>
<b>財務支出淨額</b>	<b>991</b>	<b>520</b>

## 7. 稅項

	2024		2023	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>本期稅項</b>				
香港利得稅	421		494	
中國內地企業所得稅	643		650	
其他稅項	103		15	
歷年撥備超額	(5)		(28)	
		<b>1,162</b>		<b>1,131</b>
<b>遞延稅項</b>				
投資物業公平值變化	629		106	
暫時性差異的產生及撥回	347		380	
		<b>976</b>		<b>486</b>
		<b>2,138</b>		<b>1,617</b>

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（二零二三年：百分之十六點五）。根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，中國內地企業所得稅是以本年度的估計應課稅溢利按稅率百分之二十五計算（二零二三年：百分之二十五）；其他稅項則以集團在應課稅司法權區，按當地適用的稅率計算。

## 8. 股息

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣 0.34 元（二零二三年：港幣 0.33 元）於二零二四年十月九日派付	1,989	1,931
第二次中期股息每股港幣 0.76 元（二零二三年：港幣 0.72 元）於二零二五年三月十三日宣派	4,390	4,212
	<b>6,379</b>	<b>6,143</b>

就截至二零二四年十二月三十一日止年度所派付的第一次中期股息不包括在二零二四年九月四日之前回購的公司股份相關的股息金額。

由於第二次中期股息在年結日尚未宣派或批准，故並未記入二零二四年度賬目。有關二零二四年的實際應付金額將於宣派時記入截至二零二五年十二月三十一日止年度收益儲備的分派款。二零二四年第二次中期股息應付金額乃根據二零二五年三月七日已發行股份數目計算。在計算已發行股份數目時，並不包括公司已回購但尚未註銷的股份，因該等已回購但公司尚未註銷的股份均不獲派上述股息。於二零二五年三月七日，待註銷的回購股份數量為 15,000,000 股，公司不會將任何回購股份作為庫存股份持有。

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣 0.76 元，連同於二零二四年十月派付的第一次中期股息每股港幣 0.34 元，全年派息每股港幣 1.10 元（二零二三年：港幣 1.05 元）。第二次中期股息將於二零二五年五月八日（星期四）派發予二零二五年四月三日（星期四）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二五年四月一日（星期二）起除息。

股東登記將於二零二五年四月三日（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，須於二零二五年四月二日（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一八三號合和中心十七樓，以辦理登記手續。

為使二零二五年五月十三日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零二五年五月八日至二零二五年五月十三日（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，須於二零二五年五月七日（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一八三號合和中心十七樓，以辦理登記手續。

## 9. 每股（虧損）/盈利（基本及攤薄）

每股基本虧損（二零二三年：盈利）乃以公司股東應佔虧損港幣七億六千六百萬元（二零二三年：港幣二十六億三千七百萬元溢利）除以於年內已發行的 5,845,544,241 股普通股的加權每日平均股數（二零二三年：5,850,000,000 股普通股）。

由於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無具攤薄作用之潛在股份（二零二三年：相同），因此每股攤薄（虧損）/盈利與每股基本（虧損）/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
二零二四年一月一日結算	256,786	24,485	281,271
匯兌差額	(1,866)	(145)	(2,011)
增購	924	3,742	4,666
成本撥回	(21)	-	(21)
類別之間轉撥	4,283	(4,283)	-
轉撥(至)/自物業、廠房及設備淨額	(51)	283	232
轉撥(至)/自使用權資產淨額	(211)	9	(202)
轉撥至供出售物業	-	(1,682)	(1,682)
轉撥至歸類為持作出售資產	(4,755)	-	(4,755)
公平值虧損淨額	(4,977)	(1,019)	(5,996)
	250,112	21,390	271,502
加：初始租賃成本	115	-	115
二零二四年十二月三十一日結算	250,227	21,390	271,617
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

### 按地域劃分的投資物業分析

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
於香港持有		
中期租約(十至五十年)	29,801	30,994
長期租約(五十年以上)	181,275	189,043
	211,076	220,037
於中國內地持有		
短期租約(少於十年)	858	975
中期租約(十至五十年)	58,684	54,989
	59,542	55,964
於美國持有		
永久業權	884	5,270
	271,502	281,271

## 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：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
持作自用的租賃土地	2,671	2,502
物業	115	153
	<b>2,786</b>	<b>2,655</b>

截至二零二四年十二月三十一日止年度，使用權資產增購額為港幣一千二百萬元（二零二三年：港幣六千二百萬元）。

截至二零二四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（二零二三年：港幣二千一百萬元）； (b) 「營運業務」項下來自營運的現金之短期及低價值資產租賃費用港幣三千三百萬元（二零二三年：港幣三千一百萬元）及 (c) 「融資業務」項下租賃付款的本金部分港幣八千三百萬元（二零二三年：港幣八千二百萬元）。

## 12. 持作發展物業

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
永久業權土地	982	989
發展成本	219	221
	<b>1,201</b>	<b>1,210</b>

## 13. 歸類為持作出售資產 / 歸類為持作出售資產的相關負債

於二零二四年十二月三十一日，歸類為持作出售資產及歸類為持作出售資產的相關負債指集團在美國若干投資物業的權益。管理層認為極有可能在一年內出售，而其賬面值主要是通過出售而非通過持續使用收回。因此，與這些資產營運相關的資產和負債被重新歸類為持作出售資產和負債，並以其賬面值及公平值減去出售成本的較低者計量，而以公平值列賬的投資物業則除外。

於二零二三年十二月三十一日，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，該等停車位已於年內全部售出。

## 14. 供出售物業

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
發展中物業		
- 發展成本	3,837	1,586
- 租賃土地	8,751	7,389
已落成物業		
- 發展成本	54	84
- 租賃土地	34	62
	<b>12,676</b>	<b>9,121</b>

## 15. 貿易及其他應收款項

	2024	2023
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收貿易賬項	448	500
預付款項及應計收益	115	116
應收一間中介控股公司款項	-	1
其他應收款項	3,642	2,889
	<b>4,205</b>	<b>3,506</b>

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：

	2024	2023
	港幣百萬元	港幣百萬元
三個月或以下	413	468
三至六個月	16	14
六個月以上	19	18
	<b>448</b>	<b>500</b>

除酒店業務的企業客戶獲提供商業貿易信貸條款外，集團並無向其他顧客授予信貸條款。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

	2024	2023
	港幣百萬元	港幣百萬元
應付貿易賬項	933	1,046
租戶的租金按金	2,942	2,965
出售投資物業所收訂金	403	269
一項非控股權益的認沽期權	653	613
其他應付款項		
應計資本開支	1,233	1,155
欠一間中介控股公司款項	92	112
欠一間聯屬公司款項	37	13
來自一項非控股權益的墊款	1,476	1,236
來自一間聯屬公司的計息墊款，按年利率 0.35%計息	2,021	-
其他	2,606	2,622
	<b>7,465</b>	<b>5,138</b>
	<b>12,396</b>	<b>10,031</b>
列入非流動負債項下須於一年以後償還款項	(403)	(268)
	<b>11,993</b>	<b>9,763</b>

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	2024	2023
	港幣百萬元	港幣百萬元
三個月或以下	933	1,046

## 17. 租賃負債

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
於年底的還款期限如下：		
一年內	86	80
一至兩年內	71	84
兩至五年內	162	180
五年以上	201	263
	<b>520</b>	607
列入流動負債項下須於一年內償還款項	<b>(86)</b>	(80)
	<b>434</b>	527

於二零二四年十二月三十一日，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（二零二三年：年利率百分之三點四）。

## 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>		
二零二四年一月一日結算	5,850,000,000	10,449
年內回購及註銷	<b>(35,778,600)</b>	-
<b>二零二四年十二月三十一日結算</b>	<b>5,814,221,400</b>	<b>10,449</b>
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

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，公司於香港聯合交易所有限公司回購了47,778,600股普通股，總額為港幣七億五千萬元（不含交易費用）。該回購受香港《公司條例》第257條規管，回購普通股所支付的總額全數以公司收益儲備中的可分派溢利支付。

於截至二零二三年十二月三十一日止的年度內，公司並無回購、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
二零二四年一月一日結算	276,689	(1,108)	2,042	(57)	(2,933)	274,633
本年虧損	(766)	-	-	-	-	(766)
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
- 年內確認的收益	-	-	1	-	-	1
界定福利計劃						
- 於年內確認的重新計量收益	132	-	-	-	-	132
- 遞延稅項	(22)	-	-	-	-	(22)
現金流量對沖						
- 於年內確認的收益	-	-	-	120	-	120
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	(55)	-	(55)
- 遞延稅項	-	-	-	(10)	-	(10)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益						
- 於年內確認	-	-	-	-	(856)	(856)
於年內確認的匯兌差額淨額	-	-	-	-	(1,347)	(1,347)
本年全面收益總額	(656)	-	1	55	(2,203)	(2,803)
回購公司股份	(752)	-	-	-	-	(752)
二零二三年第二次中期股息 (附註 8)	(4,212)	-	-	-	-	(4,212)
二零二四年第一次中期股息 (附註 8)	(1,989)	-	-	-	-	(1,989)
二零二四年十二月三十一日結算	269,080	(1,108)	2,043	(2)	(5,136)	264,877

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
二零二三年一月一日結算	280,008	(1,108)	2,007	9	(2,154)	278,762
該年溢利	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						
- 於年內確認的虧損	-	-	-	(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
於年內確認的匯兌差額淨額	-	-	-	-	(904)	(904)
該年全面收益總額	2,590	-	35	(66)	(779)	1,780
二零二二年第二次中期股息	(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



## 20. 會計政策及披露的改變

集團須採納以下由二零二四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	負債的流動或非流動分類
香港會計準則第 1 號修訂	附有契約的非流動負債
香港財務報告準則第 16 號修訂	售後租回的租賃負債
香港詮釋第 5 號（修訂）	財務報表之呈列 – 借款人對載有 通知償還條款之定期借款之分類
香港會計準則第 7 號及 香港財務報告準則第 7 號修訂	供應商融資安排

此等經修訂準則及詮釋對集團的綜合財務報表或會計政策並無重大影響。

## 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二零二三年及二零二四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）。截至二零二三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。截至二零二四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。就截至二零二三年及二零二四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

公司在年度報告書所涵蓋的整個年度內，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。

有關公司企業管治常規的詳情，將載於二零二四年報告書。

公司的審核委員會已審閱全年業績。

### 年度報告書

載有上市規則所需一切資料的二零二四年報告書，將於香港交易及結算所有限公司網站及公司網站 [www.swireproperties.com](http://www.swireproperties.com) 登載。印刷本將於二零二五年四月九日寄交已選擇收取印刷本的股東。

## 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：**蔡德群、馮裕鈞、吳亦泓、閻岩及朱昌來。

承董事局命

太古地產有限公司

主席

白德利

香港，二零二五年三月十三日

## 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或虧損）進行調整後的基本溢利。

## 比率

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

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

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

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

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

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

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

## 財務日誌及投資者資訊

### 二零二五年財務日誌

除息交易	四月一日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零二四年度第二次中期股息的資格	四月三日
年度報告書供股東閱覽	四月九日
派發二零二四年度第二次中期股息	五月八日
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	五月八日至十三日
股東周年大會	五月十三日
宣佈中期業績	八月
派發二零二五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](http://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

### 投資者關係

電郵: [ir@swireproperties.com](mailto:ir@swireproperties.com)

### 公共事務

電郵: [pad@swireproperties.com](mailto:pad@swireproperties.com)

電話: (852) 2844-3888

傳真: (852) 2918-9960

網址: [www.swireproperties.com](http://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](mailto:ir@swireproperties.com) 表達。

## 免責聲明

本文件可能載有前瞻性陳述，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、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、數據質量、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。